

Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft

Stationäre Pflege in Hamburg durch den Ankauf von PFLEGEN & WOHNEN Hamburg sichern

Inhalt

- | | | | |
|-------|--|-------|---|
| 1. | Anlass und Zweck der Mitteilung | 2.2 | Transaktionsstruktur |
| 1.1 | Stärkung der Versorgungssicherheit in der Langzeitpflege | 2.3 | Wirtschaftliche und finanzielle Planung |
| 1.1.1 | Situation in Deutschland | 2.3.1 | Kaufverträge |
| 1.1.2 | Situation in Hamburg | 2.3.2 | Business Case und Planung |
| 1.1.3 | Bedeutung von P&W für die Pflege in Hamburg | 2.3.3 | Ergebnisse der Due Diligence-Prüfung |
| 1.2 | Innovations- und Entwicklungspotential | 2.3.4 | Kaufpreis |
| 1.3 | Kostentransparenz | 2.4 | Finanzierung und Governance |
| 1.4 | Immobilienpotential | 2.4.1 | Finanzierung und Risikoabsicherung |
| 1.5 | Sozialpolitisches Fazit | 2.4.2 | Governance |
| 2. | Ankauf und Umsetzung | 2.4.3 | Haushaltsrechtliche Zulässigkeit |
| 2.1 | Ankaufsprüfung | 2.4.4 | Beihilferechtliche Bewertung |
| 2.1.1 | Beraterauswahl | 2.5 | Auswirkungen auf den Haushalt |
| 2.1.2 | Due Diligence | 3. | Vorwegüberweisung an den Ausschuss |
| | | 4. | Petitum |

1. Anlass und Zweck der Mitteilung

2006 fiel die umstrittene Entscheidung, alle zwölf stationären Pflegeeinrichtungen, die aus der 1997 gegründeten pflegen & wohnen Anstalt öffentlichen Rechts (AÖR) hervorgegangen waren, an private Investoren zu veräußern. Seinerzeitiges Ziel des Senats war es insbesondere, durch die Einbindung privater Investoren die bauliche Erneuerung der Einrichtungen sicherzustellen. Bei der Stadt verblieben insbesondere die Wohnunterkünfte und die Angebote für Menschen mit Behinderung und bildeten die fördern & wohnen AÖR (f&w). Auch im Hinblick auf den Verbleib von Verbindlichkeiten und Versorgungslasten war die Frage der wirtschaftlichen Vorteilhaftigkeit und sozialpolitischen Richtigkeit der Veräußerung seinerzeit Gegenstand einer kontroversen politischen Debatte (vgl. Drucksache 18/5156).

Zur Vermeidung von Spekulationsgefahren und im Hinblick auf wechselnde Eigentumsverhältnisse hat der Senat 2017 die planungsrechtliche Sicherung von sechs Flächen, auf denen sich Einrichtungen von PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH¹⁾ (P&W) befinden, beschlossen. Das Planungsrecht wurde so geändert, dass hier lediglich noch Alten- und Pflegeheime zulässig sind. Damit wurde der Verbleib der Einrichtungen am bisherigen Standort gesichert. Die übrigen sieben Grundstücke waren planungsrechtlich bereits entsprechend definiert. Ebenfalls im Jahr 2017 begann nach Ablauf der Mindesthaltedauer von zehn Jahren ein schneller Gesellschafterwechsel. Auf Oaktree Capital Management, als erster Übernehmer, folgte die Deutsche Wohnen SE, zuerst als Minderheits- und nachfolgend als Alleingesellschafter, die ihrerseits 2021 durch die Vonovia SE übernommen wurde. Die Gesellschafterseite entschied jedoch 2022, den Bereich Pflege bis Ende 2024 aus dem Portfolio zu entfernen. Im Zuge dieser Entwicklungen und dem Verkauf weiterer Pflegebetriebe und -immobilien wurde P&W der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) bzw. der städtischen Konzernholding HGV kurzfristig zum Erwerb angeboten.

Wie im Weiteren unter Ziff. 1. und 2. dieser Drucksache ausführlich dargelegt, hat der Senat unverzüglich eine umfassende Prüfung der versorgungs-, strategischen, wirtschaftlichen, rechtlichen, finanziellen und sonstigen zu beachtenden Parameter und Gesichtspunkte eingeleitet. Aktueller Anknüpfungspunkt als wichtiges öffentliches (Ankaufs-)Interesse ist das konkrete Risiko für die stationäre pflegerische Versorgungssicherheit in Hamburg dadurch, dass die Verpflichtungen und Begrenzungen des Vertrags über den Verkauf

von P&W aus dem Jahr 2007 Ende des Jahres 2026 auslaufen. Trotz der in den Bebauungsplänen verankerten Veränderungssperren, die eine Spekulation mit den für stationäre Pflege genutzten Liegenschaften begrenzen, könnte ein Betreiber nach diesem Zeitpunkt das vorhandene Angebot entsprechend seiner wirtschaftlichen Logik deutlich reduzieren. Dies könnte die Versorgungssituation der stationären Pflege in Hamburg deutlich verschlechtern und teilweise sogar gefährden. Dieses begründet – wie im Weiteren der Drucksache dargelegt – im Sinne des § 65 LHO ein wichtiges staatliches (Erwerbs- bzw. Beteiligungs-)Interesse und untermauert, dass sich der angestrebte Zweck nicht besser und wirtschaftlicher auf andere Weise erreichen lässt.

Der Senat beabsichtigt daher u.a. zur Sicherstellung der Versorgung in der stationären Pflege in Hamburg, die ehemaligen städtischen Pflegeeinrichtungen der P&W einschließlich der zugehörigen Immobilien zu erwerben. Der inkludierte Ankauf der großen Liegenschaften entzieht diese vollständig möglicher Spekulation und eröffnet gegebenenfalls weitergehende Entwicklungen durch die FHH. Zudem bietet der Erwerb die Chance, die Versorgungssituation in der stationären Pflege in Hamburg nachhaltig zu verbessern und Engpässe bei der Verfügbarkeit von Pflegeplätzen für die Bürgerinnen und Bürger zu verringern. Spezielle Versorgungsangebote können abgesichert und neue, bisher nicht oder nicht ausreichend vorhandene Angebote perspektivisch entwickelt werden. Weiterhin werden die Arbeitgeberattraktivität und die Innovationspotenziale von P&W als Teil des Konzerns Hamburg gestärkt und Transparenz über die Kostenstruktur geschaffen.

In Hamburg wie in ganz Deutschland wird die Zahl der Menschen, die pflegerische Unterstützung benötigen, in den kommenden Jahren stark zunehmen. Gleichzeitig scheidet ein großer Anteil der Beschäftigten in Pflegeberufen auf Grund des Renteneintritts aus. Damit wird die Sicherstellung der stationären pflegerischen Versorgung bundesweit zu einer der zentralen Herausforderungen unserer Zeit. P&W ist ein wirtschaftlich gesundes Pflegeunternehmen und in Hamburg am Markt gut positioniert (vgl. im Einzelnen Kapitel 2 dieser Drucksache). Es trägt sich aus sich selbst

¹⁾ Mit PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH sind im weiteren Verlauf der Drucksache – wie in Kapitel 2.2 ausgeführt – die Betriebs- und Immobiliengesellschaften der ehemals städtischen Pflegeeinrichtungen an 13 Standorten einschließlich der zugehörigen Immobilien gemeint.

heraus und kann Investitionen in die Zukunft tätigen. Mit dem Ankauf von P&W und der Integration in den Konzernverbund der HGV und damit in die innovations- und investitionsstarke Hamburger Stadtwirtschaft können ein wichtiger Beitrag zur Versorgungssicherheit und zur Bewältigung der demographischen Herausforderungen in der Zukunft geleistet sowie perspektivisch wichtige Synergien in der FHH gehoben werden.

1.1 Stärkung der Versorgungssicherheit in der Langzeitpflege

Mit „Langzeitpflege“ wird die Pflege in voll- und teilstationären Einrichtungen und die ambulante Pflege bezeichnet. Der Schwerpunkt dieser Drucksache liegt auf der vollstationären Pflege und der Rolle von P&W.

1.1.1 Situation in Deutschland

In ganz Deutschland ist die vollstationäre Pflege in einer schwierigen Situation. Diese ist in erster Linie auf den Mangel an Pflegefachkräften zurückzuführen. Eine qualitativ hochwertige Pflege setzt jedoch einen bestimmten Anteil an Fachkräften voraus. Dieser wird in heimrechtlichen Personalverordnungen der Länder und in Verträgen zwischen Kostenträgern und Leistungserbringern festgelegt. Erreichen Einrichtungen die Ausstattung nicht, können nicht alle Plätze belegt werden. Diese Unterauslastung kann schnell wirtschaftliche Probleme verursachen, weil die fixen Kosten – insbesondere Pachten für die Einrichtungen und personelle Mindestbesetzungen – nicht mehr gedeckt werden können.

In den kommenden Jahren wird zusätzlich in Krankenhäusern und Langzeitpflegeeinrichtungen eine gravierende Verrentungswelle zu beobachten sein. Die ausreichende Rekrutierung von Fach- und qualifizierten Assistenzkräften stellt diese vor erhebliche Herausforderungen. Schicht- und Wochenenddienste reduzieren trotz der für Ausbildungsberufe ausgezeichneten Verdienstmöglichkeiten die Nachfrage nach Beschäftigung. Gegenläufig entwickelt sich aus demografischen Gründen die Nachfrage nach Pflege, sodass sich die Lücke zwischen nachgefragter Daseinsvorsorge Pflege – in allen Sektoren – und verfügbaren Angeboten weiter öffnen wird.²⁾

Darüber hinaus führen die gestiegenen Kreditzinsen und Baukosten dazu, dass Bauvorhaben im stationären Pflegebereich nicht umgesetzt werden und i. d. R. kreditär finanzierende Immobilieneigentümer zusätzlich belastet werden. Auch zu berücksichtigen ist die Anbieterstruktur, die im privaten Sektor zu großen Teilen aus Einzelunter-

nehmungen besteht, deren Eigentümer häufig ebenfalls der Boomer-Generation angehören. Nachfolgeregelungen sind immer schwerer zu treffen, sodass auch aus diesem Grund das Angebot stationärer Plätze Gefahr läuft, weiter zu schrumpfen.

Betriebsaufgaben und Insolvenzen privater wie gemeinnütziger Anbieter in der stationären Pflege waren und sind daher bundesweit vermehrt zu beobachten³⁾. Selbst größere Ketten von Pflegeheimbetreibern waren von Insolvenzen betroffen, ein bisher in der Branche gänzlich unbekannter Umstand. Damit hat sich die Situation in diesem Wirtschaftsbereich seit 2022 umgekehrt. Der Trend zur Konzentration, der sich vor allem im Erstarken überregionaler und multinationaler Gruppen abzeichnete, hat sich deutlich verlangsamt. Die Integration verschiedener Unternehmenskulturen und die aus den Übernahmen folgenden Kosten belasten die Bilanzen der Gruppen. Die auch dort greifende Personalsituation führt zu zusätzlichen Herausforderungen.

Menschen mit pflegerischem Unterstützungsbedarf und ihre Angehörigen haben bundesweit vermehrt Schwierigkeiten, wohnortnahe Angebote zu finden. Krankenhausentlassungen verzögern sich, weil keine geeigneten Pflegeplätze verfügbar sind. Menschen müssen dann in ungeeigneten und schwierigen Situationen leben, Angehörige werden stark belastet.

Als wichtige Maßnahme, um die Personalsituation in der Pflege zu verbessern, haben viele Arbeitgeber die Vergütung für Pflegekräfte deutlich verbessert. Der Bundesgesetzgeber hat zum 1. September 2022 eine Pflicht zu einer an Tarifverträgen orientierten Entlohnung eingeführt. Insgesamt sind mit den Löhnen die Personalkosten und damit die Pflegekosten stark gestiegen. Parallel wurden die Leistungen der Pflegeversicherung erhöht. Trotzdem steigen die Eigenanteile der Bewohner an den Heimkosten weiter⁴⁾. Wenn Bewohnerinnen und Bewohner von Pflegeeinrichtungen die Kosten nicht tragen können, übernehmen die Sozialhilfeträger die Kosten als „Hilfe zur Pflege“.

Mit Einführung der Pflegeversicherung wurden grundsätzlich die Regeln der Marktwirtschaft in

²⁾ vgl. Pflegekräftevorausberechnung – Statistisches Bundesamt; zuletzt abgerufen am 30. Dezember 2024

³⁾ vgl. „Schließungen und Insolvenzen in der Pflege 2024“, www.pflegemarkt.com/news/anzahl-statistik-schliessungen-insolvenzen-pflege-2024

⁴⁾ vgl. Entwicklung Eigenanteile | Finanzierung der Pflege | Pflege | WIdO – Wissenschaftliches Institut der AOK

der Langzeitpflege eingeführt. Jahrelang hat dies zu einem Ausbau des Sektors geführt und die Versorgungssicherheit weitgehend sichergestellt. Die beschriebenen Entwicklungen führen nunmehr dazu, dass diese zunehmend gefährdet ist. Die Situation wird in allen Ländern beobachtet. Gemeinsam haben die Länder Stellungnahmen erarbeitet, die u.a. eine zunehmend stärkere Rolle der öffentlichen Hand als Träger von Pflegeeinrichtungen beinhalten.⁵⁾

1.1.2 Situation in Hamburg

Die für Deutschland geschilderte Situation trifft grundsätzlich auch auf Hamburg zu. Hier hat es in den letzten beiden Jahren zwar nur eine Insolvenz gegeben. Dennoch ist auch hier zu beobachten, dass sich Träger aus der vollstationären Pflege zurückziehen und Einrichtungen in Servicewohnanlagen umwandeln oder die Gebäude gänzlich anderen Zwecken zuführen. In Hamburg gibt es zurzeit 137 vollstationäre Pflegeeinrichtungen mit 15.729 Plätzen. Der Sozialbehörde sind acht Umwandlungen oder Schließungen in den letzten zwei Jahren bekannt. Dadurch wurde das Angebot um 781 Plätze verringert. Weitere Schließungen sind für 2025 angekündigt. Neueröffnungen hat es keine gegeben. 2025 soll in Bergedorf eine neue Einrichtung den Betrieb aufnehmen. Auch in Hamburg ist eine Unterauslastung der Einrichtungen festzustellen, die auf den Fachkräftemangel zurückzuführen ist.

Der Senat unternimmt hierzu gemeinsam mit allen relevanten Akteuren erhebliche Anstrengungen, um dem Fachkräftemangel zu begegnen. Die Maßnahmen werden in der derzeit in der Entwicklung befindlichen „Fachkräftestrategie für Gesundheits- und Pflegeberufe“ zusammengefasst. U.a. wurden bereits verschiedene Schritte zur Stärkung der akademischen Pflegeausbildung auf den Weg gebracht. Ab dem Wintersemester 2024/2025 sind Pflegeausbildung und Studium gleichzeitig möglich. Hierfür wurde ein berufsbegleitender Bachelorstudiengang an der Beruflichen Hochschule Hamburg geschaffen. Zum Wintersemester 2025/2026 wird ein neuer Aufbaustudiengang Lehramt für berufsbildende Schulen der Fachrichtung Pflege- und Therapiewissenschaft angeboten.

Um für die Einrichtungen die Spielräume zu erweitern, wurde zum 1. November 2024 zudem die Fachkraftquote flexibilisiert. Die Fachkraftquote basiert auf dem Wohn- und Betreuungsqualitätsgesetz und schreibt den Einrichtungen einen Anteil von 50 Prozent Fachkräften an allen Beschäftigten in der Pflege vor. Nun kann hier bei guter Pflegequalität nach unten abgewichen werden.

Außerdem gibt es eine Vorgabe zu den Assistenzkräften.

In der Pflegesatzkommission verhandeln Kostenträger und die Verbände der Einrichtungsträger intensiv über Details zu Auslastung und Vergütungshöhen. Trotzdem ist eine schnelle Änderung der Situation nicht zu erwarten und eine weitere Reduzierung der verfügbaren Plätze soll möglichst vermieden werden.

1.1.3 Bedeutung von P&W für die Pflege in Hamburg

Die Pflegesparte der 1997 gegründeten pflegen & wohnen AöR wurde am 1. November 2005 in eine GmbH, die heutige PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH, ausgegründet. Die genutzten Immobilien waren mit Ausnahme der Einrichtung Uhlenhorst nicht mehr marktgängig. Zunehmend aufwachsende private Pflegeeinrichtungen erhöhten den Auslastungsdruck stetig. Bis zu diesem Zeitpunkt mussten mit den Einrichtungen Lokstedt und Groß Borstel bereits erste Häuser „vom Netz genommen“ werden. Auch wurde die Platzkapazität der verbleibenden Einrichtungen reduziert. 2006 fiel die Entscheidung, alle zwölf stationären Pflegeeinrichtungen an private Investoren zu veräußern. Gleichzeitig wurde eine Neubaufolge eingeführt, um ein marktkonformes Angebot zu schaffen. Seinerzeitiges Ziel des Senats war es, durch die Einbindung privater Investoren die bauliche Erneuerung der Einrichtungen sicherzustellen und die Wohnqualität zu verbessern. Bei der Stadt verblieben insbesondere die Wohnunterkünfte und die Angebote für Menschen mit Behinderung und bildeten die f&w. Auch im Hinblick auf den Verbleib von Verbindlichkeiten und Versorgungslasten war die Frage der wirtschaftlichen Vorteilhaftigkeit und sozialpolitischen Richtigkeit der Veräußerung seinerzeit Gegenstand einer kontroversen politischen Debatte (vgl. Drucksache 18/5156). Die inzwischen zutage getretenen Risiken der Versorgungssicherheit wurden damals nicht erkannt.

Nach dem 2007 vollzogenen Eigentumsübergang errichteten die Privatisierungsgesellschafter in den Jahren 2009 – 2012 drei Einrichtungen neu,

⁵⁾ Siehe Abschlussbericht des Ministeriums für Soziales, Gesundheit und Integration Baden-Württemberg über die Tätigkeit der Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur Weiterentwicklung der Pflegeversicherung (BLAG Pflegereform) 15. Dezember 2021 – 24. Juni 2024, Stuttgart, 13. August 2024; Anlage 6.1 sowie TOP 5.10 in der Arbeits- und Sozialministerkonferenz am 5. Dezember 2024 in Hamburg.

sanierten bzw. ergänzten zwei weitere und sicherten so den Fortbestand der Standorte.

Zur Vermeidung von Spekulationsgefahren und im Hinblick auf wechselnde Eigentumsverhältnisse beschloss der Senat 2017 die planungsrechtliche Sicherung von sechs Flächen, auf denen sich Einrichtungen von P&W befinden. Das Planungsrecht wurde so geändert, dass hier lediglich noch Alten- und Pflegeheime zulässig sind. Damit wurde der Verbleib der Einrichtungen am bisherigen Standort gesichert. Die übrigen sieben Grundstücke waren planungsrechtlich bereits entsprechend definiert. Ebenfalls im Jahr 2017 begann nach Ablauf der Mindesthaltedauer von zehn Jahren ein schneller Gesellschafterwechsel. Auf Oaktree Capital Management, als erster Übernehmer, folgte die Deutsche Wohnen SE, zuerst als Minderheits- und nachfolgend als Alleingesellschafter, die ihrerseits 2021 durch die Vonovia SE übernommen wurde.

Überraschend entschied jedoch der aktuelle Gesellschafter 2022, den Bereich Pflege bis Ende 2024 aus seinem Portfolio zu streichen.

Heute ist P&W mit zwölf Einrichtungen an dreizehn Standorten, rund 2.400 Bewohnendenplätzen sowie rund 1.800 Beschäftigten mit deutlichem Abstand der größte Träger stationärer Pflege in Hamburg. Der Marktanteil liegt bei 15 Prozent.

Im Rahmen der vollstationären Dauerpflege werden folgende zielgruppenorientierte Spezialangebote vorgehalten.

- Noch als Landesbetrieb hat der damalige ärztliche Dienst von P&W die „Besondere stationäre Dementenbetreuung“ (heute „Besondere stationäre Betreuung von Menschen mit Demenz und herausfordernden Verhaltensweisen“) entwickelt. P&W bietet heute 290 Plätze mit dieser Betreuungsform von insgesamt 715 Plätzen in Hamburg an, hat also hier einen Anteil von 40 Prozent.
- Für Menschen mit erworbenem Hirnschaden im Wachkoma⁶⁾ gibt es in Hamburg 88 Plätze, davon 67 bei P&W.
- P&W ist der einzige Anbieter in Hamburg, der Pflegeplätze für Personen mit richterlichem Unterbringungsbeschluss bereitstellt. Vorgehalten werden 174 Plätze für Menschen mit Demenz und in anderen Wohnbereichen für Männer mit Korsakow-Syndrom.
- Bundesweite Beachtung findet die Pflege von alkoholkranken Menschen nach einem akzeptierenden Konzept am Standort Öjendorf des

Pflegeheims Holstenhof. Dort werden 156 Plätze vorgehalten.

Die genannten Spezialangebote wurden bis in die 90er Jahre des letzten Jahrhunderts vom damaligen staatlichen Träger entwickelt und sind bis heute sehr stark nachgefragt. Nach der Privatisierung wurden sie jedoch weder von P&W noch bei anderen Trägern nachhaltig ausgebaut.

Bis heute wurde der Betrieb im Hinblick auf Bewohnerinnen und Bewohner sowie auf die Beschäftigten verantwortungsvoll geführt. Die Verpflichtungen des Privatisierungsvertrages wurden eingehalten, die o.g. Spezialangebote erhalten und der Haustarifvertrag stetig weiterentwickelt, der für die Langzeitpflege nicht nur in Hamburg Maßstäbe setzt. Die wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens hat sich in den letzten Jahren ausweislich der durchgeführten Due Dilligence stabil und besser als der Marktdurchschnitt gezeigt. Die in der Errichtung befindlichen Neubauten führen zu einer nachhaltigen Modernisierung des Portfolios und bieten so attraktive Pflegeplätze.

Ungeachtet dessen führen insbesondere die Einbindung in die Konzernstruktur und das Auslaufen des Privatisierungsvertrages dazu, dass der bisher stabile Beitrag zur Versorgungssicherheit in Hamburg mit erheblichen Risiken behaftet ist. Dafür gibt es folgende Gründe:

- P&W gehört zum Konzernverbund des größten deutschen Wohnungsunternehmens. Pflege ist nicht das Kerngeschäft des Unternehmens.
- Bereits genehmigte Projekte wurden auf Grund der Baukostenentwicklung sowie der im Raum stehenden Verkaufsabsicht angehalten (z.B. Neubau der Einrichtung Horn, barrierefreier Umbau der Einrichtung Altona).
- Betriebseinstellungen sind bis Ende 2026 nur mit Zustimmung der zuständigen Behörde möglich, danach aber allein der unternehmerischen Entscheidung unterworfen.
- Bei einem Verkauf an einen gewerblichen Betreiber besteht die Gefahr, dass insbesondere die anspruchsvollen Spezialangebote nicht weitergeführt werden.
- Ein möglicher getrennter Verkauf von Immobilien und Betrieb könnte bei P&W zu den andernorts zu beobachtenden Auseinandersetzungen zwischen Betreiber und Vermieter

⁶⁾ Das Wachkoma oder apallisches Syndrom wird durch schwerste Schädigungen des Großhirns ausgelöst, siehe Apallisches Syndrom – Wikipedia.

über Unterhaltungsmaßnahmen und Investitionen führen.

P&W ist mit seinem Marktanteil in Hamburg und den vorgehaltenen speziellen Pflegeangeboten für die Sicherstellung der pflegerischen Versorgung in Hamburg unverzichtbar. Der Betrieb ist in einem guten Zustand, muss aber in einem schwierigen Marktumfeld mit stabilen Rahmenbedingungen ausgestattet werden, um die Aufgabe langfristig erfüllen zu können. Hierfür bietet eine öffentliche Trägerschaft unter Wahrung wirtschaftlicher Maßgaben gemäß den Prinzipien der Hamburger Stadtwirtschaftsstrategie die erforderliche langfristige Sicherheit. Sie wird auch für Beschäftigte in einem ansonsten auf Grund gesetzlicher und vertraglicher Vorgaben eher gleichförmigem Geschäftsfeld ein wichtiges Entscheidungskriterium sein.

Auf Grund der gewählten Transaktionsstruktur im Wege eines Share Deals anstelle eines Asset Deals entfaltet ein Erwerb keine Auswirkungen auf bestehende Arbeits- und Heimverträge sowie die Tarifgebundenheit der P&W. Es findet daher auch kein Betriebsübergang nach § 613a BGB statt, da der bloße Gesellschafterwechsel die Identität der Gesellschaft als Rechtssubjekt nicht berührt. Alle Rechte und Pflichten der Beschäftigten bleiben unverändert gewahrt und alle erworbenen Ansprüche werden weiterhin gewährleistet und unterstreichen so die Attraktivität des Arbeitgebers P&W.

1.2 Innovations- und Entwicklungspotential

Von einem städtisch getragenen Unternehmen kann erwartet werden, dass es gesellschaftliche Bedarfe erkennt und gezielt aufgreift, indem es fachlich innovativ handelt – vorausgesetzt, der damit verbundene Aufwand wird refinanziert und die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen ist gesichert. Damit wird es sich deutlich von den übrigen Anbietern unterscheiden. Durch die anspruchsvolle Marktsituation, insbesondere den herrschenden Personalmangel, häufige Änderungen in den vertrags- und ordnungsrechtlichen Regelungen, Eigentümerwechseln und Krisen der letzten Jahre sind diese Unternehmen inzwischen darauf konzentriert, den Betrieb aufrecht zu erhalten. Die Standardangebote in der vollstationären Pflege sind sehr nachgefragt, so dass die Unternehmen zusätzliche Angebote am Markt auch dann nicht machen, wenn für solche Angebote ein hoher Bedarf besteht. Bestes Beispiel hierfür ist das zu geringe Angebot an Plätzen für die solitäre Kurzzeitpflege trotz guter Finanzierungskonditionen in Hamburg. Hinzu kommt die Problematik, dass Personen, die die Pflege und

Betreuung unter Umständen vor zusätzliche Herausforderungen stellen könnten, nicht aufgenommen werden. Zu nennen sind besondere pflegerische Bedarfe z.B. durch starkes Übergewicht oder Keimbesiedlung sowie herausforderndes Verhalten im Zusammenhang mit Suchterkrankungen und psychischen Erkrankungen. Die Krankenhaussozialdienste finden für solche Personengruppen sehr schwer Pflegeplätze in Hamburg.

Das Unternehmen P&W ist nach einem Rückkauf durch die FHH/HGV unverändert nicht nur zu einer wirtschaftlichen Betriebsführung verpflichtet, sondern soll auch im HGV-Konzernverbund seinen Beitrag zur positiven wirtschaftlichen Entwicklung und zur Hebung von Synergien im Gesamtstädtischen Agieren der Hamburger Stadtwirtschaft erbringen, um Leistungsstandards einzuhalten, eine marktkonforme Vergütung seiner Beschäftigten zu ermöglichen und innovativ aktiv sein zu können. Hierfür ist es unverzichtbar, die Arbeitgebermarke weiter zu stärken und sich mit innovativen Konzepten vom Markt abzuheben, um so zusätzliches Personal zu rekrutieren. P&W soll und muss ein starker Partner in der innovations- und investitionsstarken Hamburger Stadtwirtschaft werden, zu dem sich vielfältige Kooperationsperspektiven ergeben können. Zudem steht mit P&W zukünftig ein starker städtischer Träger bereit, der bei einer Betriebsaufgabe anderer Träger grundsätzlich in der Lage wäre, einen Betrieb dieser Pflegeeinrichtungen zu prüfen und im Fall einer positiven Wirtschaftsführung eines solchen Hauses, dieses in das bestehende Portfolio zu integrieren.

1.3 Kostentransparenz

Ein staatlich getragenes Pflegeunternehmen zeichnet sich in der Regel durch eine hohe Transparenz bei der Abrechnung der Kosten aus. Diese Transparenz stellt eine Besonderheit dar, weil die gesetzlichen Regelungen diese für die Investitionskosten nicht gewährleisten. Die Vergütungen für die Pflegesätze und die Preise für Unterkunft und Verpflegung in der vollstationären Pflege richten sich neben dem SGB XI nach dem Landesrahmenvertrag gemäß § 75 SGB XI. Die Vergütungen werden zwischen Anbieter und Kostenträgern verhandelt und sind damit weitgehend transparent. Gleiches gilt nicht für die Investitionskosten nach § 82 Absatz 3 SGB XI. Sofern Einrichtungen nicht öffentlich gefördert sind, können sie die Investitionskosten gemäß § 82 Absatz 4 SGB XI den Pflegebedürftigen in Rechnung stellen. Eine Überprüfung der Berechnung findet nicht statt. Für die Übernahme der Investitions-

kosten durch die Hilfe zur Pflege gilt zwar einschränkend, dass hierüber eine Vereinbarung nach § 76 SGB XII geschlossen werden muss. Auch diese stellt aber nicht sicher, dass nur die für Bau und Ausstattung eingesetzten Mittel refinanziert werden, wenn es sich um Mietobjekte handelt.

Nach den damaligen Veräußerungen von P&W sind die Preisvereinbarungen für die Investitionskosten erheblich gestiegen. Diese Entwicklung erklärt sich einerseits durch die realisierten Neubauvorhaben sowie durch die seit der Coronapandemie gravierend gestiegenen Baukosten. Die konzernintern vorgegebenen Gewinnmargen für die Immobiliengesellschaft sind hingegen nicht transparent und können im Rahmen der zulässigen Prüfungshandlungen der Kostenträger nur sehr begrenzt nachvollzogen werden.

Auf Grund der regelhaften Berichts- und Auskunftspflichten ist für Unternehmen im Konzern der FHH eine gesteigerte Kostentransparenz zu erwarten, was weitere Gründe für den Ankauf liefert. Hieran ist die FHH als Träger der Sozialhilfe interessiert. Im Jahr 2023 sind in Hamburg für die Hilfe zur Pflege in stationären Einrichtungen rund 97 Mio. Euro ausgegeben worden.

Es wird für P&W nach einer Übernahme in öffentliche Trägerschaft keine Sonderkonditionen zur Finanzierung der Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung oder der Hilfe zur Pflege geben. Werden hier neue Angebote gemacht, müssen diese im Regelsystem finanziert sein. Das hat den Effekt, dass auch alle anderen Träger in Hamburg die Möglichkeit haben, solche Angebote zu diesen Konditionen zu machen. Sollten bestimmte Angebote oder Innovationen öffentlich gefördert werden, würde auch das nach einem transparenten Verfahren erfolgen, das andere Anbieter nicht ausschließt. Dies gilt auch für die Finanzierung von Investitionen.

1.4 Immobilienpotential

Die Möglichkeit, 13 große Liegenschaften in integrierter Lage zurück zu erwerben, rundet den nutzbringenden Ankauf ab. Die vorhandenen und z. T. erst unmittelbar vor Fertigstellung stehenden Neubauten werden als vollständig nachfragekonform bewertet und bilden ebenfalls einen beträchtlichen Wert ab. Neun der dreizehn Standorte der P&W sind in den Jahren 2008 ff. vollständig oder in wesentlichen Teilen neu errichtet worden und bilden attraktive Wohn- und Pflegeangebote. Außerdem wird zu prüfen sein, wie eine Weiterentwicklung der Standorte auch im Hin-

blick auf Bedarfe der Daseinsvorsorge und Nachverdichtung ausgestaltet werden kann. Langfristig kann hiermit Flächenbevorratung für Stadt und Konzern betrieben werden, der auch den Zielen der städtischen Bedarfsträger und der sozialen Bodenpolitik des Senats folgt.

1.5 Sozialpolitisches Fazit

In dieser Situation hat sich der Senat der FHH nach intensiven Prüfungen und Verhandlungen (siehe sogleich unter 2.) entschlossen, P&W zu erwerben. Mit rund 2.400 Plätzen in den bereits benannten Pflegefeldern deckt P&W mit dann 13 Standorten ein wirtschaftlich wie versorgerisch leistungsfähiges, modernes Angebot ab, das einen erheblichen Anteil der Grundversorgung der Hamburgerinnen und Hamburger sichern wird. Darüber hinaus kann ein großer städtisch gehaltener Träger zielgruppenspezifische Bedarfe aufgreifen und decken und damit die Versorgungsstruktur unter wirtschaftlichen Maßgaben marktgerecht weiterentwickeln.

2. Ankauf und Umsetzung

2.1 Ankaufsprüfung

Die Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH (HGV) wurde durch die FHH beauftragt, eine marktübliche Ankaufsprüfung für P&W durchzuführen.

Zur weitergehenden transparenten Information wird der Senat parallel zur Vorlage dieser Drucksache den Abgeordneten der Bürgerschaft die Ergebnisse der Due Diligence-Prüfung inklusive der Bewertungsleistungen und die vertraglichen Grundlagen zur vertraulichen Einsicht vorlegen. Die finale Fassung der Berichte berücksichtigt von der Verkäuferseite bis zum Stichtag 31. Dezember 2024 gelieferte Dokumente und Informationen. Inhalte der einzelnen Arbeiten können nach vorheriger Unterzeichnung eines sog. Reliance Letters zur Verfügung gestellt werden.

2.1.1 Beraterauswahl

Vor dem Hintergrund der kurzfristigen Beauftragung der Ankaufsprüfung von P&W wurden im Rahmen einer direkten Marktansprache jeweils drei Beratungsunternehmen für die zu prüfenden Themenbereiche Legal sowie Commercial & Tech angesprochen. Die HGV hat PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (PwC) und die Kanzlei Noerr Partnerschaftsgesellschaft mbB (Noerr) als die am geeignetsten Berater für die Ankaufsprüfung von P&W ausgewählt.

2.1.2 Due Diligence

Im Rahmen des beabsichtigten Erwerbs der Zielgesellschaften wurden Due Diligence-Arbeiten über die HGV beauftragt und dabei Analysen in verschiedenen Arbeitspaketen durchgeführt, die finanzielle, steuerliche, technische, operative sowie rechtliche Gegebenheiten der Zielgesellschaften berücksichtigen. Diese Arbeiten ermöglichen der FHH/HGV, die Ankaufsentscheidung sachgerecht treffen und mögliche Risiken minimieren zu können. Bedenken seitens der FHH/HGV, die einem Ankauf entgegenstehen, haben sich aus den verschiedenen Elementen der Due Diligence-Prüfung nicht ergeben. Nachfolgendes stellt lediglich eine cursorische Übersicht über die durchgeführten Arbeiten dar.

Financial Due Diligence und Bewertungsleistungen

Die finanzielle Untersuchung konzentrierte sich auf eine Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Zielunternehmen von 2022 bis zum laufenden Jahr 2024 (per 31. Oktober). Zudem wurde der über alle Zielgesellschaften aggregierte Businessplan analysiert. Des Weiteren wurden die Auswirkungen von außergewöhnlichen Ereignissen, wie der COVID-19-Pandemie, auf die Finanzlage dargestellt.

Zur Unterstützung der Transaktionsentscheidung und um den wirtschaftlichen Wert von P&W zu quantifizieren, wurden Bewertungsleistungen durchgeführt. Diese umfassen sowohl eine erste grobe Wertabschätzung als auch eine Wertermittlung, bei denen der Standard „Grundsätze zur Durchführung von Unternehmensbewertungen“ des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e. V. i. d. F. 2008 (IDW S 1) in seinen Grundzügen angewendet wurde. Berücksichtigte Schritte waren hier die Wertermittlung mit Hilfe des Discounted Cashflow-Verfahrens (DCF) und der Multiplikatorbewertung sowie die Einzelbewertung der Pflegeheime.

Technische Due Diligence

Die technische Untersuchung (TDD) umfasste sowohl eine Plausibilitätsprüfung der vorhandenen technischen Dokumentation als auch eine jeweils mehrstündige Begehung aller Objekte zur Aufnahme der technischen und operativen Gegebenheiten vor Ort. Ziel war es, den Zustand der Immobilien und der technischen Infrastruktur zu beurteilen und mögliche, wesentliche Investitionsanforderungen (CAPEX) zu identifizieren. Diese Anforderungen wurden aufgenommen und in die Verhandlungen eingespeist. Bedenken seitens der FHH/HGV, die einem Ankauf entgegenste-

hen, haben sich auch im Rahmen der TDD nicht ergeben.

Tax Due Diligence

Die steuerliche Untersuchung zielte darauf ab, potenzielle Steuerrisiken zu identifizieren und das Steuerprofil der Zielgesellschaften zu analysieren. Dabei wurden Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Umsatzsteuer und teilweise Lohnsteuer sowie weitere relevante Steuerarten berücksichtigt. Auch in steuerlicher Hinsicht haben sich seitens der FHH/HGV im Rahmen der Due Diligence keine Hindernisse gegen den Ankauf ergeben.

Operational Due Diligence

In der Operational Due Diligence wurde eine Betreiberanalyse durchgeführt, bei der der Fokus auf der Validierung von Unternehmensunterlagen und dem aggregierten Businessplan der Zielgesellschaften lag. Hierbei wurden operative und strategische Hebel analysiert, um eine Beurteilung der zukünftigen Wachstumskapazität und Rentabilität zu ermöglichen.

Die Analyse umfasste auch die Untersuchung der Geschäftsstrategie der Zielgesellschaften in Bezug auf ihre geografische Expansion und die Optimierung interner Abläufe. Die Analyse von Differenzierungspunkten und Erfolgsfaktoren in Verbindung mit Benchmarking-Erkenntnissen wurde genutzt, um die Performance im Marktvergleich zu validieren. Besondere Aufmerksamkeit wurde auf Pflegeheime mit herausfordernden Bedingungen gelegt, um mögliche Maßnahmenpläne darzustellen.

Auf Basis einer individuellen Analyse der einzelnen Standorte in den operativen Kernbereichen und der historischen Entwicklung wurden die wichtigsten Kennzahlen (Pflegesätze, Belegung, Personal-Kennzahlen u.a.) untersucht. Mit Heimbesuchen zur Erfassung lokaler Faktoren und des Managements konnten weitere Erkenntnisse zum Businessplan für das jeweilige Pflegeheim gewonnen werden.

Commercial Due Diligence

Die Commercial Due Diligence fokussierte sich auf die Analyse des regionalen Hamburger Pflegemarkts. Hierbei wurden wesentliche Faktoren wie Marktgröße, Wachstumspotenziale und die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie untersucht, um die strategische Marktfähigkeit und die Positionierung innerhalb des lokalen Wettbewerbsumfelds zu erfassen. Regulatorische Überlegungen wurden ebenfalls berücksichtigt, wobei das deutsche Pflegerecht, das Kostenerstat-

tungsmodell sowie regulatorische Risiken identifiziert wurden. Wichtige Erkenntnisse umfassten die Identifizierung von Markttreibern und die Einschätzung des lokalen Angebots- und Nachfrageverhältnisses. Wie schon eingangs dargelegt, hat die Commercial Due Diligence Prüfung insoweit der FHH/HGV bestätigt, dass P&W ein wirtschaftlich gesundes Pflegeunternehmen und in Hamburg am Markt gut positioniert ist.

Legal Due Diligence

Zur rechtlichen Einschätzung der Transaktion wurde durch Noerr eine risikobasierte rechtliche Prüfung der Zielgesellschaften anhand eines konkret abgestimmten Prüfungsumfanges durchgeführt. Diese Legal Due Diligence umfasste das Gesellschaftsrecht, Immobilienrecht, Arbeitsrecht, Pflegerecht, Vertragsrecht sowie aktuelle Rechtsstreitigkeiten. Die rechtliche Due Diligence-Prüfung erfolgte auf Basis der von der Verkäuferseite in einem virtuellen Datenraum zur Verfügung gestellten Dokumente. Zudem wurden im Rahmen des Q&A-Prozesses Fragen und weitere Dokumentenanforderungen an die Verkäuferseite gestellt. Die Ergebnisse der Legal Due Diligence wurden von Noerr in einem Bericht zusammengefasst. Die finale Fassung des Berichts berücksichtigt von der Verkäuferseite bis zum Stichtag 31. Dezember 2024 gelieferte Dokumente und Informationen. Der Due Diligence-Bericht hat die grundsätzliche Unbedenklichkeit des Erwerbs bestätigt; er enthält eine Reihe von Empfehlungen zum Umgang mit potenziellen rechtlichen Risiken im Rahmen der Transaktion, die in die Verhandlung mit der Verkäuferseite und die Abstimmung der Kaufverträge eingeflossen sind.

2.2 Transaktionsstruktur

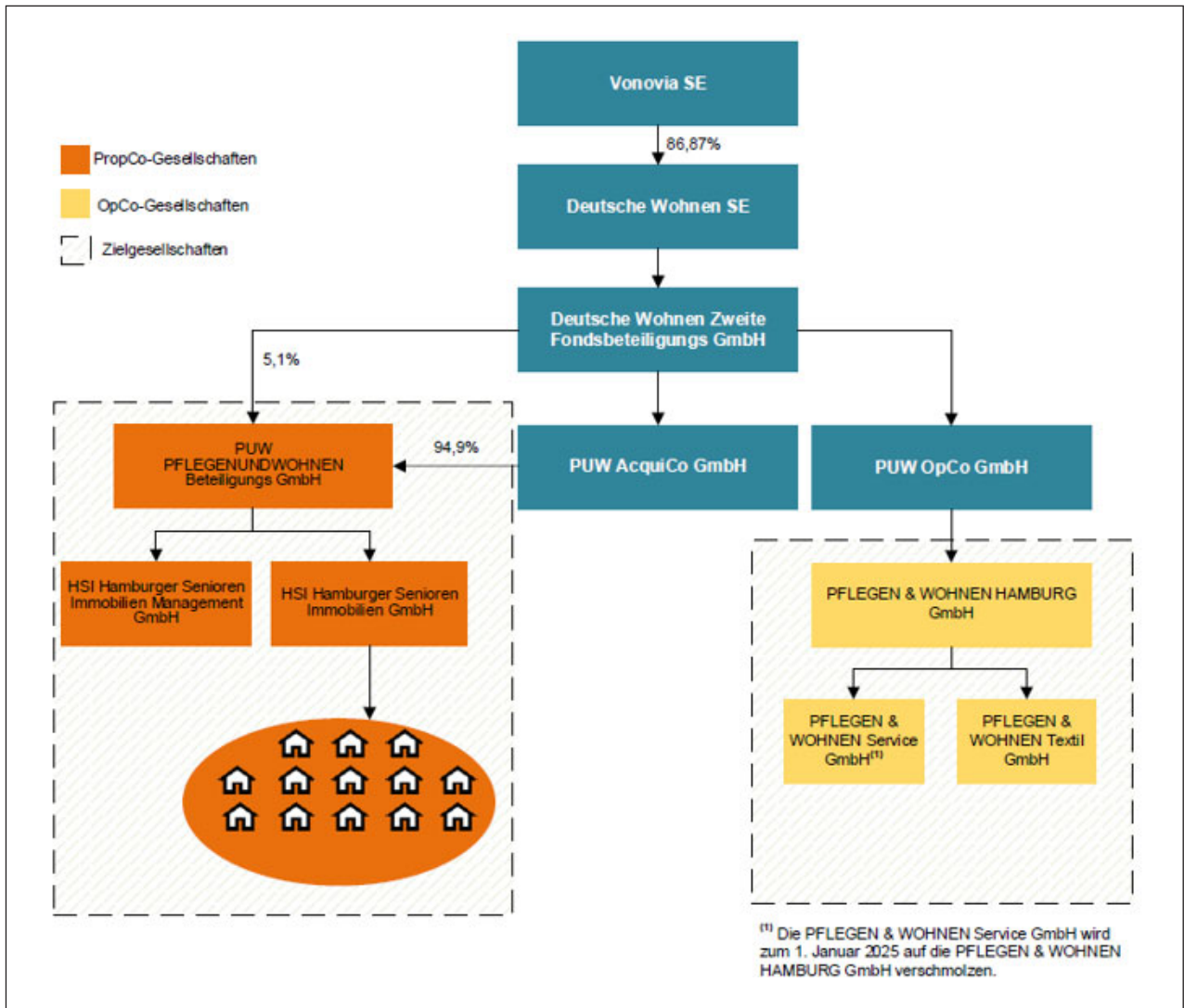
Die Transaktion zum Erwerb der Pflegeimmobilien und der zugehörigen Betreibergesellschaft erfolgt im Rahmen eines sogenannten Share Deals. Hierbei werden nicht unmittelbar die Immobilien selbst, sondern die Anteile an der Gesellschaft, die wiederum Eigentümerin der Immobilien ist, erworben.

Die Eigentümerin der Pflegeimmobilien sowie von drei zum Portfolio gehörenden Projektentwicklungen für Pflegeheime ist die HSI Hamburger Senioren Immobilien GmbH. Alleinige Gesellschafterin der HSI Hamburger Senioren Immobilien GmbH ist die PUW PFLEGENUNDWOHNEN Beteiligungs GmbH. Gesellschafter dieser sind wiederum die Deutsche Wohnen Zweite Fondsbeteiligungs GmbH mit einer Beteiligung von 5,1% und die PUW AcquiCo GmbH mit einer Beteiligung von 94,9%. Die Deutsche Wohnen Zweite Fondsbeteiligungs GmbH und die PUW AcquiCo GmbH werden mittelbar bzw. unmittelbar von der Deutsche Wohnen SE gehalten. Deren Aktien stehen zu knapp 87% im Eigentum der Vonovia SE.

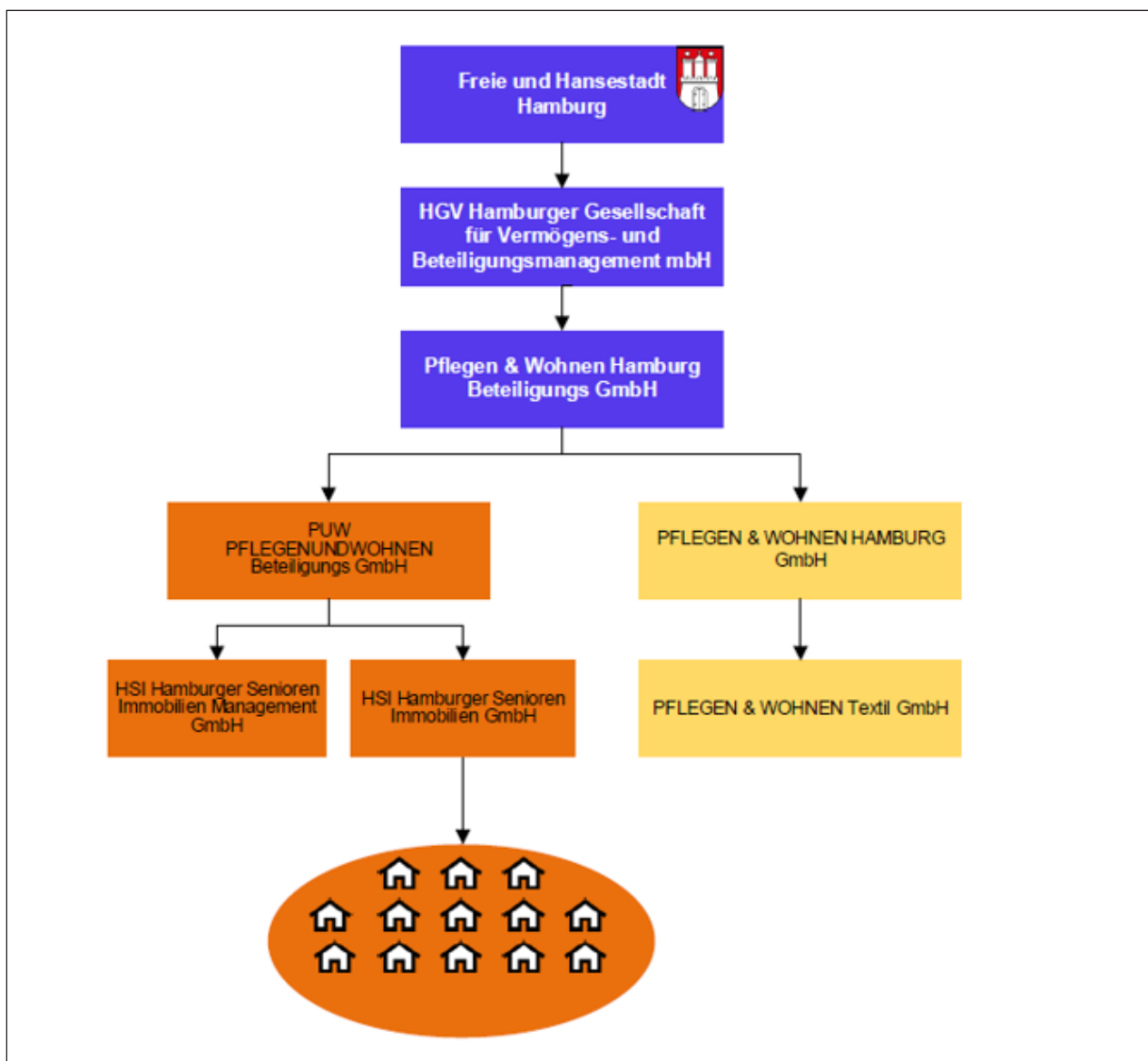
Die operative Betreibergesellschaft ist die PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH, deren alleinige mittelbare Gesellschafterin wiederum die Deutsche Wohnen SE ist.

Im Rahmen der geplanten Transaktion sollen die sämtlichen Geschäftsanteile sowohl an der PUW PFLEGEN & WOHNEN Beteiligungs GmbH als auch an der PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH erworben werden. Der Erwerb soll durch eine neu aufgesetzte 100%ige Tochtergesellschaft der HGV erfolgen, die unter „Pflegen & Wohnen Hamburg Beteiligungs GmbH“ firmieren wird. Unter dieser einheitlichen Holdinggesellschaft sollen künftig die immobilienhaltenden Gesellschaften („PropCos“) und die operative Betreibergesellschaft mit ihrer Tochtergesellschaft („OpCos“) gebündelt werden.

Der Vollzug der Transaktion bedarf der Freigabe durch das Bundeskartellamt. Anhaltspunkte für Freigabehindernisse bestehen nicht. Nach der Verständigung zwischen den Parteien ist es das Ziel die Transaktion bis zum 30. September 2025 zu vollziehen. Die durch den mittelbaren Erwerb der Pflegeimmobilien und Projektentwicklungen ausgelöste Grunderwerbsteuer wird von der Käuferin zu tragen sein, was der in Deutschland üblichen Transaktionspraxis entspricht.



Grafik 1: Gesellschaftsstruktur vor Vollzug
Quelle: Darstellung von Noerr



Grafik 2: Gesellschaftsstruktur nach Vollzug
Quelle: Darstellung von Noerr

2.3 Wirtschaftliche und finanzielle Planung

2.3.1 Kaufverträge

Zur Durchführung der Transaktion sollen zwei notarielle Anteilskauf- und Abtretungsverträge, je einer für die PropCos und einer für die OpCos, geschlossen werden, die durch eine Rahmenvereinbarung verklammert sind. Die vertraglichen Eckpunkte sind in der Anlage beigefügt. Die HGV wird gemäß den Kaufverträgen als Garantiegeberin für die Zahlungsverpflichtungen der Akquisitionsgesellschaft mithaften. Der Vollzug der beiden Kaufverträge soll nur einheitlich erfolgen. Die

Kaufverträge enthalten unter anderem marktübliche Garantien und Freistellungen der Verkäufer in Bezug auf die veräußerten Unternehmen und deren Geschäftsbetrieb.

2.3.2 Business Case und Planung

Die Freie und Hansestadt Hamburg sichert mit dem Erwerb von P&W mit rund 2.400 Pflegeplätzen wie ausgeführt den Erhalt der Grundversorgung vieler Hamburgerinnen und Hamburger ab. Für die mittel- bis langfristige qualitative Sicherung der Betreuungsqualität und -kapazität im Portfolio von P&W wurde im Rahmen der An-

kaufsprüfung ein seitens der Deutsche Wohnen SE im Rahmen der Due Diligence zur Verfügung gestellter Businessplan gemeinsam in Expertengesprächen geprüft und ergänzt.

Hierzu wurde ein 5-jähriger detaillierter Wirtschaftsplan auf Ebene der einzelnen Standorte weiterentwickelt. In die Planung und Weiterentwicklung flossen die Ergebnisse der Ankaufsprüfung wie u.a. die Begehungen der einzelnen Standorte, Vergangenheitsanalysen, Benchmarking sowie Experteninterviews mit ein. Der so validierte Businessplan wurde als Grundlage für die Bewertung durch PwC herangezogen. Vor diesem Hintergrund sichert der Business Plan eine fundierte Entscheidung über den Ankauf und die Ausrichtung des Unternehmens.

2.3.3 Ergebnisse der Due Diligence-Prüfung

Im Auftrag der HGV wurden marktübliche Due Diligence-Prüfungen durch externe Berater vorgenommen (vgl. Kapitel 2.1.2). Die Due Diligence-Prüfungen haben insgesamt keine Hindernisse ergeben, die einem Ankauf durch die FHH bzw. die HGV zu den in dieser Drucksache skizzierten Bedingungen im Wege stehen.

Für im Rahmen der Erwerbsprüfung identifizierte, noch ausstehende Investitionsmaßnahmen (CAPEX), etwa im Bereich Brandschutz und Barrierefreiheit enthält der Anteilskauf- und Übertragungsvertrag für die PropCos Regelungen, wonach diese Maßnahmen auf Kosten der Verkäufer zu erfolgen haben (siehe Anlage). Zur weitergehenden transparenten Information wird der Senat parallel zur Vorlage dieser Drucksache den Abgeordneten der Bürgerschaft die wesentlichen Ergebnisse der Due Diligence-Prüfung zur vertraulichen Einsicht vorlegen. Inhalte der einzelnen Arbeiten können nach vorheriger Unterzeichnung eines sog. Reliance Letters zur Verfügung gestellt werden.

2.3.4 Kaufpreis

Ein seitens der Deutsche Wohnen SE im Rahmen der Due Diligence zur Verfügung gestellter Businessplan wurde gemeinsam in Expertengesprächen geprüft und ergänzt. Der so validierte Businessplan wurde als Grundlage für die Bewertung herangezogen. Zur Herleitung der Bewertungsspanne wurde durch PwC eine Unternehmensbewertung gemäß des Discounted Cashflow-Verfahrens (DCF) vorgenommen. Berücksichtigt wurde auch die Immobilienbewertung unter Zugrundelegung des aktuellen Planungsrechts. Auf dieser Basis wurde für den Anteilserwerb ein Bruttokaufpreis (vor Abzug von Nettofinanzschulden) von 380 Mio. Euro vereinbart. Die HGV hat die Ange-

messenhaft des Preises auf Grundlage einer Bewertung der OpCos und PropCos durch die PwC überprüfen lassen.

Die Marktüblichkeit des Kaufpreises kann entweder im Wege eines offenen, transparenten, diskriminierungs- und bedingungsfreien Ausschreibungsverfahrens ermittelt werden (was im vorliegenden Fall nicht erfolgt ist, da die Verhandlungen unmittelbar zwischen der Deutschen Wohnen SE und HGV stattfinden) oder aus einem von einem unabhängigen Sachverständigen erstellten Marktwertgutachten abgeleitet werden. PwC hat parallel zum Transaktionsprozess eine Due Diligence-Untersuchung mit Bewertungsüberlegungen angestellt und darin anhand anerkannter Bewertungsmethoden (DCF; Multiplikatorenbewertung, Bewertung der Vermögensgegenstände) Bewertungsbandbreiten für die Zielgesellschaften ermittelt, welche die HGV auch mit Blick auf die zugrunde gelegten Annahmen und Methoden eingehend überprüft hat. Die mit der Verkäuferseite vereinbarte Bewertung der Zielgesellschaften (Enterprise Value) liegt innerhalb der von PwC ermittelten Bewertungsbandbreiten. Die finale PwC-Bewertung wird vor Abschluss der Transaktion (Signing) vorliegen. Darüber hinaus wird der Kaufpreis durch eine sogenannte „Fairness Opinion“ validiert. Entsprechende zusammenfassende Unterlagen hierzu werden den Abgeordneten ebenfalls zur vertraulichen Einsichtnahme vorgelegt.

2.4 Finanzierung und Governance

2.4.1 Finanzierung und Risikoabsicherung

Der Ankauf der P&W wird sowohl durch vorhandene Liquiditätsreserven und durch kreditfinanzierte Strukturen realisiert. Für die Kreditfinanzierung sind Tilgungs- und Zinsbelastungen in der HGV beziehungsweise der ankaufenden Tochtergesellschaft zu berücksichtigen, die in der Wirtschaftsplanung der HGV im Rahmen der Unternehmensplanung für P&W langfristig abgesichert werden.

Zusätzliches Bürgschaftsvolumen über das zugunsten der HGV für die Jahre 2025 und 2026 beantragte und gemäß Artikel 5 Nr. 2 des Haushaltsbeschlusses ermächtigte hinaus wird zur Absicherung der Finanzierung nicht benötigt. Hintergrund hierfür ist:

- Die Einbringung von HHLA-A-Aktien der HGV im Rahmen der HHLA/MSK-Transaktion hat in 2024 zu nicht zahlungswirksamen Erträgen in Höhe von rund 513,5 Mio. Euro geführt. Aus der anschließenden Veräußerung von Anteilen der HGV an dem gemeinsamen Joint Venture an die MSC kam es jedoch auch zu zahlungs-

wirksamen Erlösen in Höhe von rund 230 Mio. Euro (Drucksache 22/16676 vom 29. Oktober 2024). Diese unterliegen selbstverständlich den vereinbarten und beschlossenen Maßnahmen zur Mittelverwendung (Drucksache 22/14401 vom 13. Februar 2024). Gleichwohl stehen sie bis dahin zunächst und bis auf Weiteres der HGV zur Verfügung, so dass die durch Bürgerschaft zu unterlegende Aufnahme von Finanzierungsmitteln für den Erwerb von P&W bei vorhandenen Liquiditäts-Überbeständen wirtschaftlich nicht sinnvoll erscheint.

- Darüber hinaus ergaben sich aus der Dividendenzahlung von Hapag-Lloyd in 2024 und den damit vorgenommenen Darlehenstilgungen und Zwischenanlagen sowie den für 2025 erwarteten Rückerstattungen auf abgeführte Kapitalertragsteuer Möglichkeiten zur Finanzierungsoptimierung. Diese tragen dazu bei, dass der für 2025 eingeworbene Bürgerschaftsrahmen für die HGV in Höhe von 950 Mio. Euro nicht für die Finanzierung des Anteilserwerbs an P&W ausgeweitet werden muss.

Mit dem Erwerb gehen auch verschiedene Risikopositionen über, die langfristig sowohl die HGV als auch mittelbar den Haushalt der FHH betreffen können. So können weitere – aktuell noch nicht absehbare – Maßnahmen zur Einhaltung von Standards und Anpassungen an neue gesetzliche Vorgaben im Bereich Pflege oder im Bereich der energetischen Sanierung der Gebäude erforderlich werden. Auch können allgemeine Marktrisiken durch Änderungen bei der Refinanzierung durch Kostenträger als auch der bereits erwähnte Fachkräftemangel Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit haben. Durch den Erwerb übernimmt die FHH langfristige Verpflichtungen in Bezug auf die Pflegeeinrichtungen und die damit verbundene Erfüllung sozialer Verantwortung, die je nach Rahmenbedingungen variieren können. Durch die Integration in den erfolgreichen Konzernverbund der HGV und damit in die innovations- und investitionsstarke Hamburger Stadtwirtschaft können demgegenüber perspektivisch wichtige Synergien gehoben und Risiken gut gesteuert werden. Zur Absicherung der genannten Risiken wird zudem ein angemessenes und wirksames Risikomanagement und Risikocontrolling im Unternehmen mit einer Steuerung im Beteiligungsmanagement der FHH betrieben. Insofern hält der Senat potentielle Risiken in der Zukunft für beherrschbar.

2.4.2 Governance

Um eine finanz- und haushaltswirtschaftliche effektive Steuerung der Beteiligung zu erreichen, werden die Gesellschafterrechte, wie sie für wirt-

schaftlich bedeutende Unternehmen gelten, durch die Fach- und die Finanzbehörde gemeinsam wahrgenommen (erweitertes Verantwortungsmodell). Für diese Einordnung sprechen die Wesentlichkeitskriterien für große Kapitalgesellschaften, namentlich Bilanzsumme, Umsatz und Jahresergebnis des Unternehmens.

Wie im Steuerungsmodell der FHH für Beteiligungen üblich, soll die entsprechende Steuerung über den Aufsichtsrat des Unternehmens erfolgen. Dieser wird im Zuge des Erwerbs der P&W im Einklang mit den Vorgaben der FHH/HGV gebildet, um eine fachlich fundierte und unabhängige Überwachung der Geschäftsführung sicherzustellen. Von den zwölf Aufsichtsratsmitgliedern wird die Hälfte von der FHH bzw. der HGV entsendet. Vier Mitglieder werden von den Beschäftigten der P&W und zugehöriger Tochtergesellschaften gewählt und zwei weitere von der im Unternehmen mehrheitlich vertretenen Gewerkschaft entsandt. Bei der Konstituierung des Aufsichtsrates ist beabsichtigt, die Präses der Behörde für Arbeit, Gesundheit, Soziales, Familie und Integration (Soziales) zur Aufsichtsratsvorsitzenden zu wählen. Die Gesellschaft wird, wie im Steuerungsmodell der FHH vorgesehen, eine zweiköpfige Geschäftsführung haben.

Die Anforderungen der HGV an Mehrheitsbeteiligungen, insbesondere im Hinblick auf die Rechnungslegung und Bilanzierung und die Anwendung des Hamburg Corporate Governance Kodex (HCGK) und des Gleichstellungsgesetzes werden vollumfänglich umgesetzt. Zusätzlich wird der angemessene Einfluss der HGV durch die Regelungen der Zustimmungspflicht des Gesellschafters bei wesentlichen Geschäftsvorfällen in der Satzung sichergestellt. Diese Zustimmungsvorbehalte entsprechen den in den Mustern der FHH enthaltenen Vorgaben. Darüber hinaus wird eine Geschäftsanweisung für die Geschäftsführung auf Grundlage der bestehenden Muster erlassen.

2.4.3 Haushaltsrechtliche Zulässigkeit

Die haushaltsrechtlichen Anforderungen für eine wie vorliegend mittelbare Beteiligung der FHH über die HGV sind gegeben. Das dabei stets erforderliche, wichtige staatliche Interesse gemäß § 65 Absatz 1 Nr. 1 LHO wurde eingehend und detailliert unter Kapitel 1 ausgeführt und nachgewiesen. Auf Grund der Gegebenheiten und des – bei Verzicht des Ankaufs durch FHH/HGV – bestehenden unmittelbaren Risikos der Veräußerung der Gesellschaften an einen privaten Dritten (gegebenenfalls ausländischer Kapitalinvestor ohne hinreichende Expertise in der Pflege) ist

auch nicht ersichtlich, wie sich der angestrebte Zweck im Sinne von § 65 LHO auf andere Weise besser oder wirtschaftlicher erreichen lässt. Im Gegenteil bietet gerade die Integration in den wirtschaftlich erfolgreichen Konzernverbund der HGV und damit in die innovations- und investitionsstarke Hamburger Stadtwirtschaft die Chance, einen wichtigen Beitrag zu Zielerreichung zu leisten und perspektivisch Synergien in der FHH zu heben.

Die Begrenzung der Einzahlungsverpflichtung der FHH (§ 65 Absatz 1 Nr. 2 LHO) ist bei der Beteiligung an einer GmbH schon kraft Rechtsform gegeben. Eine Nachschusspflicht ist nicht vorgesehen.

Die FHH soll sich zudem gemäß § 65 Absatz 3 LHO mittelbar nur dann an einem Unternehmen in privater Rechtsform beteiligen, wenn ihr ein angemessener Einfluss, insbesondere im Aufsichtsrat, eingeräumt wird sowie der Jahresabschluss und der Lagebericht in entsprechender Anwendung der Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften aufgestellt und geprüft werden. Wie unter 2.2 dargestellt, wird ein angemessener Einfluss der HGV durch die alleinige Beteiligung am Vermögen der P&W vermittelt. Mit dem Übergang von Nutzen und Lasten soll darüber hinaus die Satzung auf die entsprechenden Vertragsmuster der FHH angepasst und ein Aufsichtsrat eingerichtet werden. Hierdurch werden Zustimmungspflichten des Gesellschafters bei wesentlichen Geschäftsvorfällen normiert und das Ziel der primären Steuerung von Beteiligungsunternehmen über einen Aufsichtsrat erfüllt. Die Festlegung zur Aufstellung und Prüfung des Jahresabschlusses sowie Lageberichtes nach den Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften wird ebenfalls Gegenstand der vorzunehmenden Satzungsänderung sein. Insofern sind bzw. werden die Anforderungen des § 65 LHO vollständig erfüllt.

2.4.4 Beihilferechtliche Bewertung

Das EU-Beihilferecht erfordert die Marktüblichkeit des Kaufpreises, um eine notifizierungspflichtige Beihilfe an den Zahlungsempfänger/Verkäufer (namentlich die Deutsche Wohnen SE, „DW“) zu vermeiden. Die Marktüblichkeit des Kaufpreises kann entweder im Wege eines offenen, transparenten, diskriminierungs- und bedingungsfreien Ausschreibungsverfahrens ermittelt werden (was im vorliegenden Fall nicht erfolgt ist, da die Verhandlungen unmittelbar zwischen der DW und der HGV stattfinden) oder aus einem von

einem unabhängigen Sachverständigen erstellten Marktwertgutachten abgeleitet werden.

PwC hat – wie dargelegt – parallel zum Transaktionsprozess eine Due Diligence-Untersuchung mit Bewertungsüberlegungen angestellt und darin anhand anerkannter Bewertungsmethoden (DCF; Multiplikatorenbewertung, Bewertung der Vermögensgegenstände) Bewertungsbandbreiten für die Zielgesellschaften ermittelt, welche die HGV auch mit Blick auf die zugrunde gelegten Annahmen und Methoden kritisch überprüft hat. Die mit der Verkäuferseite vereinbarte Bewertung der Zielgesellschaften (Enterprise Value) liegt innerhalb der von PwC ermittelten Bewertungsbandbreiten. Die finale PwC-Bewertung wird vor Abschluss der Transaktion (Signing) vorliegen.

Nach Einschätzung der rechtlichen Berater der HGV erweist sich die Heranziehung der PwC-Bewertung mit Blick auf die beihilferechtlichen Anforderungen als valide und belastbar. Soweit die finale PwC-Bewertung die beihilferechtlichen Anforderungen ebenfalls erfüllt und bestätigt, wozu keine gegenteiligen Anhaltspunkte vorliegen, ist nach Einschätzung der rechtlichen Berater der HGV davon auszugehen, dass auf dieser Basis keine unzulässige Beihilfe vorliegt. Eine Notifizierung der Transaktion zur Europäischen Kommission ist daher nicht angezeigt. Im Ergebnis beinhaltet der Erwerb – sofern wie vorliegend ein marktüblicher Preis gezahlt wird – daher keine beihilferechtlichen Hürden.

2.5 Auswirkungen auf den Haushalt

Der geplante Erwerb der P&W erfolgt durch ein 100%iges Tochterunternehmen der HGV. Auf Grund der Bestätigung der Werthaltigkeit des Unternehmens durch eine Unternehmensbewertung ergeben sich aus dem Anteilskauf keine Ergebnisauswirkungen auf Ebene der HGV und keine Haushaltsauswirkungen für die FHH. Die Belastung aus dem entstehenden Zinsaufwand wird im Rahmen des Jahresabschlusses 2025 verarbeitet und führt zu keinen Mehrkosten. Die für die HGV veranschlagten Ermächtigungen werden entsprechend nicht beeinträchtigt und sind auskömmlich.

Der Betrieb und die Immobiliensparte der P&W wurden – wie dargelegt – im Rahmen einer intensiven Due Diligence geprüft und sichern auch mittelfristig eine stabile, werterhaltende Entwicklung der Gesellschaft.

3. Vorwegüberweisung an den Ausschuss

Eine Vorwegüberweisung ist zwingend erforderlich, um die parlamentarischen Beratungen noch in der zu Ende gehenden Wahlperiode abzu-

schließen. Die Veräußerer-Seite ist als Vollzugs-
voraussetzung für die Transaktion zwingend auf
eine sehr zeitnahe Beschlussfassung der Bürger-
schaft vor dem Wahlperioden-Wechsel angewie-
sen.

ding HGV in den dargestellten Grundzügen
und Zielsetzungen zustimmen.

4. Petitum

Der Senat beantragt, die Bürgerschaft wolle

1. von den Ausführungen dieser Drucksache
nebst Anlage Kenntnis nehmen und
2. dem Ankauf von Pflegen und Wohnen Ham-
burg GmbH durch die städtische Konzernhol-

Anlage

Vertragseckpunkte

Vertragseckpunkte

1) Herleitung des Kaufpreises

- Die HGV hat in einem unverbindlichen, indikativen Angebot vom 20. November 2024 einen indikativen Immobilienwert des Grundbesitzes der HSI Hamburger Senioren Immobilien GmbH und einen indikativen Unternehmenswert für sämtliche Anteile an der PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH (OpCo) und der PUW PFLEGENUNDWOHNEN Beteiligungs GmbH (PropCo) von insgesamt maximal 400 Mio. Euro (Enterprise Value, vor Abzug von Nettofinanzschulden) angeboten.
- Seitens der Deutsche Wohnen SE zur Verfügung gestellte Business Pläne wurden gemeinsam mit den Projektverantwortlichen der Deutsche Wohnen SE und dem Management von P&W in Expertengesprächen kritisch überprüft und ergänzt. Die so validierten Business Pläne wurden als Grundlage für die Bewertung herangezogen.
- Zur Herleitung der Wertbandbreiten wurde durch PwC eine Unternehmensbewertung gemäß Discounted Cashflow (DCF) auf Basis der Business Pläne sowie eine Validierung der Wertbandbreiten nach weiteren Bewertungsmethoden (Multiplikatoren auf IST-Mieten bzw. verfügbare Betten der Pflegeeinrichtungen) vorgenommen.
- Auf dieser Basis wurde für den Erwerb sämtlicher Geschäftsanteile der PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH (OpCo) und der PUW PFLEGENUNDWOHNEN Beteiligungs GmbH (PropCo) ein aggregierter Bruttounternehmenswert (vor Abzug von Nettofinanzschulden) von 380 Mio. Euro vereinbart und in den Anteilskauf- und Abtretungsverträgen zugrunde gelegt, der innerhalb der von PwC ermittelten Wertbandbreiten liegt.

2) Transaktionsstruktur und Beteiligungshöhe

- Nach den zur Umsetzung der Transaktion abgeschlossenen Anteilskauf- und Abtretungsverträgen erwirbt die Pflegen & Wohnen Hamburg Beteiligungs GmbH, eine 100%ige Tochtergesellschaft der HGV, sämtliche Anteile an der PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH (OpCo) und der PUW PFLEGENUNDWOHNEN Beteiligungs GmbH (PropCo), so dass beide Stränge künftig direkt unter der Pflegen & Wohnen Hamburg Beteiligungs GmbH gebündelt sind.
- Eine aus dem derzeitigen Konzern-Cash-Pooling der Deutsche Wohnen (Konzerninnenfinanzierung) resultierende Forderung der Deutsche Wohnen SE in Höhe von rd. EUR 200 Mio. wird unter Anrechnung auf den Anteilskaufpreis miterworben.
- Der Vollzug der beiden Anteilskauf- und Abtretungsverträge soll nur einheitlich erfolgen.
- Die Deutsche Wohnen SE haftet als Garantiegeberin gegenüber der Käuferin für sämtliche Verpflichtungen der Verkäufer aus den Kaufverträgen als Gesamtschuldnerin. Die HGV haftet gegenüber den Verkäufern für sämtliche Verpflichtungen der Käuferin aus den Anteilskauf- und Abtretungsverträgen.
- Die Käuferin trägt die durch den mittelbaren Erwerb der Pflegeimmobilien und Projektentwicklungen ausgelöste Grunderwerbsteuer.

3) Wesentliche Vertragsinhalte

- Sämtliche bestehenden vertraglichen Konzernbeziehungen der erworbenen Gesellschaften zur Deutsche Wohnen SE bzw. der Vonovia SE werden mit Vollzug der Transaktion beendet.
- In Bezug auf verschiedene, im Rahmen der Erwerbsprüfung identifizierte, noch ausstehende Investitionsmaßnahmen (*Capex*), etwa im Bereich Brandschutz und Barrierefreiheit, enthält der Anteilskauf- und Übertragungsvertrag für die PUW PFLEGENUNDWOHNEN Beteiligungs GmbH (PropCo) Regelungen, wonach diese Maßnahmen auf Kosten der Verkäufer zu erfolgen haben.
- Nach den Anteilskauf- und Abtretungsverträgen werden bei Vollzug der Transaktion zunächst auf Basis von Planbilanzen ermittelte vorläufige Kaufpreise gezahlt. Nach dem Vollzugstag erfolgt eine genaue Berechnung der endgültigen Kaufpreise anhand von zwischen den Parteien abgestimmten Stichtagsbilanzen. Die Anteilskauf- und Abtretungsverträge enthalten nähere Vorgaben für die Aufstellung und Prüfung der Stichtagsbilanzen.
- Der Anteilskauf- und Übertragungsvertrag für die PUW PFLEGENUNDWOHNEN Beteiligungs GmbH (PropCo) enthält Regelungen, wonach der Käuferin bestimmte Überwachungs- und Mitwirkungsrechte in Bezug auf die noch durch die Verkäufer fertigzustellenden Projektentwicklungen eingeräumt werden.
- Eine Reihe von wesentlichen Maßnahmen, u.a. Satzungsänderungen, Erwerb oder Veräußerung von Grundbesitz, Aufnahme von Darlehen, bedarf in der Phase zwischen Unterzeichnung der Anteilskauf- und Abtretungsverträge und Vollzug der Transaktion der vorherigen Zustimmung der Käuferin.
- Die Verkäufer geben in den Kaufverträgen gegenüber der Käuferin verschuldensunabhängige Garantien u.a. zu folgenden Themen ab:
 - Unbelastetes Eigentum an den verkauften Geschäftsanteilen;
 - Jahresabschlüsse und finanzielle Verhältnisse;
 - Grundbesitz der HSI Hamburger Senioren Immobilien GmbH (PropCo);
 - wesentliche Verträge;
 - Arbeitsrecht;
 - geistiges Eigentum;
 - Rechtsstreitigkeiten;
 - Einhaltung von Rechtsvorschriften, insbesondere pflegerechtlicher und baurechtlicher Vorgaben;
 - Steuern.
- Die Verkäufer tragen die von den verkauften Unternehmen zu entrichtenden Steuern im Zeitraum bis zum Vollzug der Transaktion.

- Die Käuferin gibt in den Anteilskauf- und Abtretungsverträgen gegenüber den Verkäufern Garantien u.a. zur Berechtigung zum Abschluss der Verträge und zur Verfügbarkeit der für die Kaufpreiszahlung erforderlichen finanziellen Mittel ab.
- 4) Wesentliche Vollzugsvoraussetzungen
- Die fusionskontrollrechtliche Freigabe der Transaktion durch das Bundeskartellamt ist erfolgt.
 - Die FHH hat auf ein etwaiges Vorkaufsrecht in Bezug auf den Grundbesitz verzichtet.
 - Die derzeit laufenden Projektentwicklungen zu drei weiteren Pflegeeinrichtungen, die in H1/2025 in Betrieb genommen werden sollen, sind abgeschlossen, wobei die HGv einseitig auf diese Vollzugsvoraussetzung verzichten kann.
 - Die Parteien streben einen Vollzug zum 30. September 2025 an.