

Bericht

des Haushaltsausschusses

über die Drucksache

22/17532: Stationäre Pflege in Hamburg durch den Ankauf von PFLEGEN & WOHNEN Hamburg sichern (Senatsantrag)

Vorsitz: **Dr. Mathias Petersen**

Schrifführung: **Thilo Kleibauer**

I. Vorbemerkung

Die Drucksache wurde am 21. Januar 2025 gemäß § 53 Absatz 1 der Geschäftsordnung der Hamburgischen Bürgerschaft durch deren Präsidentin im Vorwege federführend an den Haushaltsausschuss und mitberatend an den Gesundheitsausschuss sowie den Ausschuss für Öffentliche Unternehmen überwiesen, deren gemeinsame Stellungnahme als Anlage beigefügt ist. Der Haushaltsausschuss befasste sich in seiner Sitzung am 4. Februar 2025 abschließend mit der Vorlage.

II. Beratungsinhalt

Die CDU-Abgeordneten stellten fest, dass der Senat derzeit 100 Prozent an den Immobilien und dem operativen Geschäft von PFLEGEN & WOHNEN Hamburg zurückkaufe. Sie fragten, ob sich der Senat vorstellen könne, insbesondere beim operativen Geschäft Partnerschaften mit anderen Institutionen oder privaten Unternehmen einzugehen.

Die Senatsvertreterinnen und -vertreter antworteten, dass dies ein Anknüpfungspunkt sein könne, sofern sich einzelne Pflegeeinrichtungen oder -gesellschaften in der Stadt ergäben, die grundsätzlich wirtschaftlich gesund seien, jedoch aufgrund anderer Umstände in Schwierigkeiten kämen. Aufgrund der wirtschaftlichen Logik und der Rentierbarkeit des Anteilerwerbs sollten die beiden Teile Asset-Gesellschaft und Betriebsgesellschaft zusammengehalten werden.

Die Senatsvertreterinnen und -vertreter ergänzten, die Behörde für Arbeit, Gesundheit, Soziales, Familie und Integration habe diesbezüglich keine konkreten Überlegungen. Sollte sich in Zukunft ein Bedarf ergeben, werde eine Prüfung mit der Geschäftsführung durchgeführt. Die Senatsvertreterinnen und -vertreter beabsichtigten, das Unternehmen weiterhin stabil und gut zu führen und den Versorgungsauftrag in Hamburg abzusichern.

Die CDU-Abgeordneten erinnerten in Bezug auf die Katharinenhof Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH (Katharinenhof) welche aktuell einem chinesischen Investor gehöre, dass der Senat zur damaligen Zeit bei der Sicherung der Grundstücke und der Änderung des Baurechts für die Immobilien von PFLEGEN & WOHNEN keinen Anlass gesehen habe, baurechtliche Änderungen für diese Objekte einzuleiten. Sie fragten, ob der Senat dies in Erwägung ziehe für andere Pflegeheime, wie zum

Beispiel Katharinenhof, im Falle, dass aus Sicht des Senats unerwünschte Eigentumsveränderungen stattfänden.

Die Senatsvertreterinnen und -vertreter bestätigten, dass bei Aufgaben mit öffentlicher Relevanz immer geprüft werde, ob Anhaltspunkte für gewisse Zwecksetzungen vorhanden seien, die in Bebauungsplänen für öffentliche Aufgaben im weitesten Sinne festgelegt seien, sodass sich im Nachhinein keine spekulativen Interessenlagen durchsetzen würden. Es handle sich um eine Einzelfallentscheidung, ob die Senatsvertreterinnen und -vertreter diesbezüglich tätig würden. Die Senatsvertreterinnen und -vertreter hielten es für ärgerlich, dass die Frage der Sicherung der Grundstücke im Hinblick auf die Zwecksetzung Pflegeheim nicht bereits beim damaligen Verkauf geregelt worden sei. Zu dieser Erkenntnis seien sie jedoch erst zum Ende der Erwerbsskette im Jahre 2017 gelangt. Die Option, zu intervenieren, werde je nach Sachlage weiter geprüft. Für PFLEGEN & WOHNEN sei ihrer Ansicht nach eine gute Regelung getroffen worden.

Die CDU-Abgeordneten konkretisierten, ihre Frage habe sich auf die Objekte Katharinenhof bezogen. Hierzu hätten die Senatsvertreterinnen und -vertreter im Jahre 2017 auf Anfrage mitgeteilt, dass kein Handlungsbedarf vorhanden sei. Grundstücke, bei denen es eine ähnliche Konstellation wie bei PFLEGEN & WOHNEN gebe und Altenheime an Finanz- und Immobilieninvestoren verkauft würden, seien nicht betroffen. Die CDU-Abgeordneten wollten wissen, ob beim Katharinenhof eine entsprechende Prüfung stattgefunden habe und was das Ergebnis sei.

Die Senatsvertreterinnen und -vertreter stellten richtig, die Frage beziehe sich auf die drei Häuser der ehemaligen Fuchs-Gruppe in Hamburg, da die Katharinenhof-Gruppe wesentlich größer sei und in ihrem Kern lange Jahre zur Deutsche Wohnen SE gehöre. Die Hamburger Senioren Domizile GmbH (HSD-Gruppe) sei nachträglich angekauft worden und als Unternehmen nicht in den Katharinenhof integriert worden, jedoch gemeinsam mit dem Katharinenhof veräußert worden. Die drei Häuser hätten zu keiner Zeit zum Portfolio der Freien und Hansestadt Hamburg gehört.

Die Senatsvertreterinnen und -vertreter ergänzten, der abschließende Erwerber der Katharinenhöfe habe eine zusätzliche Motivation dargestellt, tätig zu werden. Der Verkauf der Katharinenhöfe habe damals eine potenzielle Erwerbsoption im Hinblick auf PFLEGEN & WOHNEN geboten. Insofern sei es für die Senatsvertreterinnen und -vertreter ein Abwägungsgesichtspunkt gewesen, für die besondere Struktur der Daseinsfürsorge, eine gute Bewirtschaftung in den nächsten Jahrzehnten zu gewährleisten.

Die Abgeordneten der Fraktion DIE LINKE sprachen einzelne Risikopunkte an, um deren Aufklärung sie baten. Ein wesentliches Kriterium für die Wirtschaftlichkeitsberechnung sei die Frage, wie ausgelastet die Einrichtung letztendlich sein werde, weshalb sie nach der Höhe der Auslastung im abgeschlossenen Jahr 2024 fragten und von welchem Auslastungsgrad die Senatsvertreterinnen und -vertreter in ihrer Wirtschaftlichkeitsrechnung ausgingen.

Die Senatsvertreterinnen und -vertreter antworteten, die Zahlen für das Jahr 2024 lägen noch nicht vor. Die Auslastungszahlen hätten sich vom Jahr 2023 auf das Jahr 2024 verbessert. Dies entspreche der allgemeinen Entwicklung von Pflegeheimen in Hamburg. An bestimmten, vereinzelt Stellen in den Pflegeheimen gebe es Situationen, in denen Betten nicht belegt werden könnten aufgrund baulicher Situationen wie zum Beispiel Wasserschäden. Die Auslastung der zur Verfügung stehenden Plätze habe sich im Jahre 2024 verbessert.

Die Abgeordneten der Fraktion DIE LINKE fragten nach, ob die nicht vollständige Auslastung an baulichen Gründen oder auch am Fachkräftemangel gelegen habe. Außerdem interessierte sie, ob mit einer weiteren Verbesserung der Auslastungsquote gerechnet werde, da die Senatsvertreterinnen und -vertreter besser in der Lage sein würden, in den nächsten Jahren Fachkräfte zu finden.

Die Senatsvertreterinnen und -vertreter bestätigten, im Wesentlichen hinge die Auslastung davon ab, dass Fachkraftquoten eingehalten werden müssten. Im Falle, dass nicht ausreichend Fachpersonal in den einzelnen Pflegeheimen vorhanden sei, könnten in bestimmten Fällen Betten nicht belegt werden. Die tarifliche Situation sei bereits

aktuell sehr gut. Die Senatsvertreterinnen und -vertreter seien zuversichtlich, in dem schwierigen Marktumfeld für die Pflege als städtischer Anteilseigner die Arbeitgeberqualität weiter erhöhen zu können, sodass die Wahrscheinlichkeit, mit einer guten Personalsituation die Herausforderungen bewältigen zu können, durchaus steige.

Die Frage der Fachkraftquote betreffe alle Pflegeunternehmen am Markt, sowohl im ambulanten als auch im stationären Bereich. Die Fachkraftquote sei vor kurzer Zeit flexibilisiert worden. Die Senatsvertreterinnen und -vertreter seien mit den Verbänden im Gespräch, um Erleichterungen zu schaffen, da der demographische Wandel, der am Arbeitsmarkt gesehen werde, ein wichtiger Punkt sei.

In Bezug auf den allgemeinen Pflegemarkt solle die Qualität der Pflege im Blick behalten und in Abwägung gebracht werden. Es müsse mit mehr Flexibilität an die Fachkraftquote herangegangen werden. Diese Thematik werde, unabhängig von den Unternehmen, mit der Branche insgesamt besprochen und entsprechend in die Wege geleitet. Das Unternehmen PFLEGEN & WOHNEN habe alle Potenziale, um als guter Arbeitgeber am Fachkräftemarkt zu fungieren. Es habe eine große Bandbreite an Tätigkeiten und Spezialisierungen, die äußerst attraktiv für künftige Pflegekräfte sei. Die Senatsvertreterinnen und -vertreter blickten optimistisch auf das Unternehmen.

Auf Nachfrage der Abgeordneten der Fraktion DIE LINKE mit welcher Auslastungsquote in den nächsten Jahren kalkuliert werde, antworteten die Senatsvertreterinnen und -vertreter, es werde mit marktüblichen Kapazitätsauslastungen kalkuliert, die sich zwischen 90 und 94 Prozent bewegten, was passend zu der Ist-Auslastung sei, die zum Ende des Jahres bestanden habe. Aufgrund von Umbau- und Umzugsmaßnahmen, wie zum Beispiel beim Objekt in Uhlenhorst, werde es zeitweise in den Jahren 2025 und 2026 zu geringfügig niedrigeren Belegungen kommen.

Die Abgeordneten der Fraktion DIE LINKE merkten an, derzeit stünden 2.400 Betten zur Verfügung, der Senat plane jedoch eine Aufstockung. Sie erkundigten sich, um wie viele Betten die Kapazität in den nächsten Jahren erhöht werden solle und ob der Senat in der Lage sein werde, dafür die notwendigen Fachkräfte zu akquirieren.

Die Senatsvertreterinnen und -vertreter verwiesen auf die vorherige, grundsätzliche Aussage zum Unternehmen und zur Lage auf dem Arbeitsmarkt. Sie hielten sich die Option offen, die Platzkapazitäten zu steigern beziehungsweise anders auszudifferenzieren. Dies sei abhängig von den Bedarfen der Hamburgerinnen und Hamburgern am Pflegemarkt und wie diese von anderen Unternehmen gedeckt würden. Es gebe keine Planung, jedoch die Option, entsprechend reagieren und umsteuern zu können. Dies sei einer der Gründe, warum die Senatsvertreterinnen und -vertreter beabsichtigten, dieses systemrelevante Unternehmen zu erwerben, nachdem das Kaufangebot vorgelegen habe.

Die CDU-Abgeordneten nahmen Bezug auf die Feststellung der Senatsvertreterinnen und -vertreter, es gebe zu wenige Kurzzeitpflegeplätze und das Ziel sei, diese auszubauen. Es werde in der Drucksache jedoch nicht erwähnt, welche Pläne es hierzu gebe. Sie fragten, ob der Senat Alternativen geprüft habe, wie anderweitig zusätzliche Kurzzeitpflegeplätze in der bestehenden Infrastruktur oder durch neue Einrichtungen geschaffen werden könnten, zumal der Senat dargestellt habe, dass dies finanziell möglich sei.

Die Senatsvertreterinnen und -vertreter bestätigten, es sei eines ihrer Ziele, die Kurzzeitpflege zu stärken. Dies werde durch verschiedene Maßnahmen, wie zum Beispiel durch entsprechende Anregungen an die Bundesebene, um die Finanzierungsmechanismen zu hinterlegen, erreicht. Sie seien mit den Pflegeunternehmen am Markt insgesamt im Gespräch, um die ambulante Pflege auszubauen. Es gebe auch Überlegungen zu dem Thema Ausbau einer solitären Kurzzeitpflege. Alle Einrichtungen von PFLEGEN & WOHNEN böten Kurzzeitpflegeplätze an. Das Ziel sei ein gesammeltes Angebot an einem zentralen Standort. Es gebe langjährige Gespräche mit einem großen Hamburger Krankenträger, der beabsichtige, ein ehemaliges Krankenhausgebäude hierfür zu nutzen. Hierzu werde es Gespräche geben, den Betrieb dieses Hauses in PFLEGEN & WOHNEN zu integrieren und dort das Angebot zu etablieren.

Die Senatsvertreterinnen und -vertreter ergänzten, eine Wirtschaftlichkeitsüberlegung, die sie gemacht hätten, sei gewesen, zu prüfen, auf welcher Basis agiert werde, beziehungsweise, ob eine vorhandene Struktur erworben oder eine neue aufgebaut werde, worin bestimmte Angebote vorgehalten würden. Eine Struktur mit einem Quadratmeterpreis von ungefähr 2.400 Euro als Basis und eine Angebotsveränderung im Nachhinein sei einfacher als der Aufbau eines Angebots von Null an.

Der Vorsitzende gab zu bedenken, es gebe wenige Heime, die Kurzzeitpflege anböten, wobei PFLEGEN & WOHNEN eine gute Ausnahme sei. Für die Heime und die ärztliche Betreuung sei Kurzzeitpflege aufgrund der häufigen Wechsel mühsam. Er befürworte die vorgeschlagene Idee, die Kurzzeitpflege im Rahmen eines Krankenhauses zu konzentrieren, sodass es bessere Möglichkeiten gebe, Kurzzeitpflegebedürftige zu betreuen.

Die CDU-Abgeordneten präzisierten ihre Frage, was vor der Übernahme in Bezug auf die Kurzzeitpflege in Hamburg geplant werde. Die Antwort der Senatsvertreterinnen und -vertreter sei gewesen, den Bund aufgrund der Finanzierungsstruktur zu adressieren. In der Drucksache stehe Kurzzeitpflege und gute Finanzierungsbedingungen dafür in Hamburg. Die CDU-Abgeordneten baten um Auskunft, ob die Finanzierung wirtschaftlich und auskömmlich sei oder es Handlungsbedarf auf Bundesebene gebe.

Die Senatsvertreterinnen und -vertreter bestätigten, ihre Ausführungen zur Bundesebene bezögen sich auch auf die Kurzzeitpflege, jedoch insgesamt auf ein Paket zur Pflege im Bereich der Stadt. Insbesondere auf der Schnittstelle zur ambulanten Pflege und der Kurzzeitpflege müsse in der nächsten Legislatur des Deutschen Bundestages etwas bewegt werden. Dies habe mit Finanzierungsmechanismen und -logiken im Hintergrund zu tun. Mit dem Kauf des Unternehmens eröffneten die Senatsvertreterinnen und -vertreter die Möglichkeit, an dieser Schnittstelle weitere Angebote für die Kurzzeitpflege zu schaffen. Die Planungen hierfür seien noch nicht abgeschlossen.

Die Senatsvertreterinnen und -vertreter blickten optimistisch auf die Krankenhausreform, in deren Zuge es verschiedene Instrumente gebe, um das Thema Kurzzeitpflege zu adressieren. Es handle sich um sektorenübergreifende Versorger, von denen die Senatsvertreterinnen und -vertreter sich vorstellen könnten, dass Unternehmen derartiges etablieren und zusätzliche Plätze schaffen könnten. Aktuell liege keine konkrete Planung vor, nichtsdestotrotz sei mit dem Erwerb eine große Chance zur Gestaltung ermöglicht worden.

Die Abgeordneten der Fraktion DIE LINKE fragten, wie mit Risiken, die von Seiten des Verkäufers nicht mitgeteilt worden seien, umgegangen werde. Sie nannten beispielhaft Forderungen Dritter oder Steuerrückstände, die nicht in der Begutachtung mitberücksichtigt worden seien, da sie eventuell nicht bekannt gegeben worden seien. Sie interessierte, ob die Verkäuferseite die Haftung übernehme oder es eine zeitliche und finanzielle Deckelung der Verkäuferhaftung gebe.

Die Senatsvertreterinnen und -vertreter berichteten, es seien Regularien für das Übergangsszenario geschaffen worden. So gebe es einen Anteilskaufvertrag, für die Anteile am operativen Geschäft sowie einen für die Gesellschaft, welche die Grundstücke halte. Beide Verträge enthielten einen Garantiekatalog, mit üblichen Garantien auf Basis eines bestimmten Standards von Kenntnis. Diese Garantien seien von Verkäuferseite abgegeben worden. In den Verträgen seien auf der Rechtsfolgenseite bei der Verletzung von Garantien Ansprüche auf Schadensersatz festgelegt. Je nach Qualität der Verletzung der entsprechenden Garantien seien die Ansprüche auf Schadensersatz begrenzt oder unbegrenzt. Bestimmte harte Garantien würden schärfer sanktioniert als Garantien, die auf fahrlässiger Unkenntnis beruhten. Die gesetzlichen Vorschriften würden beispielsweise bei arglistiger Täuschung über versteckte Mängel gelten.

Alle Häuser seien begutachtet worden und Mängel, die dabei aufgefallen seien, müssten bis zum Geschäftsschluss beseitigt werden. Bei der Übergabe werde geprüft, ob die Maßnahmen, die erledigt werden sollten, ordnungsgemäß durchgeführt worden seien. Für verdeckte Mängel würden einerseits die vertraglichen Regelungen gelten, während die gesetzlichen Regelungen dadurch nicht obsolet würden. Die gesamte Haftung der Verkäufer aus den beiden Verträgen sei auf einen Betrag von 55 Millio-

nen Euro begrenzt. Davon ausgenommen seien bestimmte Ansprüche für die Verletzung von Verkäufergarantien. Es handle sich um uneingeschränkte Garantien, was eher die Ausnahme sei. Bestimmte Verletzungen, die vorsätzlich begangen würden, könnten nicht ausgeschlossen werden. Es gebe ein gesetzliches Haftungsregime, das lediglich für bestimmte Verletzungen von Pflichten eine Haftungsbegrenzung erlaube. In diesem Rahmen bewege sich das hier gefundene Ergebnis. Bei derartigen Transaktionen sei üblich, dass die Rechtsfolgen Haftungshöchstgrenzen hätten.

Die Abgeordneten der Fraktion DIE LINKE interessierte, ob der Kaufpreis sich ändern könne, wenn zum Beispiel in der Vergangenheit ein Antrag auf Förderung für energetische Sanierungen gestellt worden sei und es zu einer Auszahlung käme.

Die Senatsvertreterinnen und -vertreter erklärten, es gebe einen Kaufpreis, von dem die Stichtagsbilanz abgezogen werde, folglich alles, was das Unternehmen an Verbindlichkeiten zum Übertragungstichtag habe, werde vom Kaufpreis abgezogen. Wenn ein Förderungsanspruch vorhanden sei, sei dies in der Bilanz als Forderung enthalten. Insofern sei diese eine Differenzgröße auf den Kaufpreis und werde gezahlt, wenn es eine Förderung sei. Bestehende Ansprüche würden zusätzlich gezahlt, wenn sie jedoch eingingen, würden diese den Kaufpreis nicht bewegen.

Die Rückfrage der Abgeordneten der Fraktion DIE LINKE, dass wenn die Bewilligung beispielsweise ein halbes Jahr nach dem Übergang erfolgen würde, die Antragstellung jedoch vorher gewesen sei, diese nicht als Forderung ohne vorherige Bewilligung in der Bilanz enthalten wäre, bestätigten die Senatsvertreterinnen und -vertreter. Das Thema würde jedoch in den Investitionsaufwendungen berücksichtigt sein, die in dem Investitionsplan beinhaltet seien. Wenn die Bewilligung vorhersehbar sei, werde diese in dem Businessplan verarbeitet und eingepreist. Eine Förderung, die überraschend eintrete, dürfe behalten werden, da der Stichtag zwischendurch vergangen sei.

Der Vorsitzende merkte an, vor längerer Zeit habe es große Aufregung und Ängste bei PFLEGEN & WOHNEN Altona gegeben, da dieses aufgrund von Renovierungen aufgegeben werden sollte. Ihn interessierte, wie mit dem Standort Altona nach der Übernahme durch den Senat verfahren werde.

Die Senatsvertreterinnen und -vertreter berichteten, am Standort Bernstorffstraße finde eine umfassende Sanierung für die Barrierefreiheit sowie weitere Maßnahmen statt. Der Standort werde nach Abschluss wieder zur Verfügung stehen. Die Bewohnerinnen und Bewohner würden an den Standort Uhlenhorst umziehen und könnten nach der Sanierung wieder an den Standort Bernstorffstraße zurück. Derzeit werde das Haus in Uhlenhorst umgebaut, die Fertigstellung werde voraussichtlich im Sommer 2025 sein, sodass der Umzug aus Altona erfolgen könne. Aktuell gingen die Senatsvertreterinnen und -vertreter von einer Bauphase bis Ende 2026 aus.

Die CDU-Abgeordneten wiesen darauf hin, dass einige Verträge vor der Unterzeichnung, der Bürgerschaft vorgelegt worden seien. Sie fragten, welche Unterlagen und finalen Bewertungsgutachten noch ausstünden und baten, dass diese im Sinne der Transparenz der Bürgerschaft zur Verfügung gestellt werden sollten.

Die Senatsvertreterinnen und -vertreter teilten mit, in den finalen Dokumenten habe sich gegenüber dem Aktenbestandteil der Drucksache nichts geändert. Bei dem Entwurfsstand handle es sich um finale Entwürfe, die dem Notariat zugeleitet und im Rahmen des Abschlusses unterzeichnet worden seien. Während der Lesung der Verträge seien vereinzelte Anpassungen vorgenommen worden, jedoch keine wesentlichen Änderungen. Diese seien beschränkt auf Rechtschreibfehler und redaktionelle Anpassungen. Die Abschrift des notariell beglaubigten Vertrags würde zur Akte als Nachtrag beigefügt.

Der AfD-Abgeordnete verwies darauf, dass ein nichtöffentlicher Teil von den Senatsvertreterinnen und -vertretern angeboten worden sei, um detaillierte Fragen zu den Verträgen stellen zu können. Er schlug vor, den nicht öffentlichen Teil und die Abstimmung zum Ende der Sitzung stattfinden zu lassen.

Der Vorsitzende lehnte den Vorschlag ab, da der Senat viele Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für diesen Tagesordnungspunkt eingeladen habe, um die Antworten im nicht öffentlichen Teil geben zu können. Er schlug vor, dass alle Fragen gestellt wer-

den sollten und jeweils entschieden werde, ob diese im öffentlichen Teil beantwortet werden könnten.

Der AfD-Abgeordnete merkte an, insbesondere bei der Thematik der Immobiliengesellschaft (PropCo) werde es voraussichtlich eine Differenz zwischen dem avisierten und dem finalen Anteilskauf geben. Dies sei entsprechend geregelt, dass der finale Anteilskauf derzeit noch nicht bekannt sei. Es sei von einer Anlage gesprochen worden, worin eine Beispielrechnung aufgezeigt werden sollte. Diese habe gefehlt und es stelle sich die Frage, ob diese nachgeliefert werde. Außerdem interessierte ihn, ob der Senat sich eine Rechnung erstellt habe, in welcher Spanne sich der finale Posten belaufen werde. Er schickte weiter voraus, dass der Standort Öjendorf bekannt sei für seine Spezialisierung auf Alkoholsucherkrankungen und in der Drucksache sei eine positive Bilanzierung dieses Geschäftsmodells dargestellt. PFLEGEN & WOHNEN sei insbesondere aufgrund seiner vielen Spezialisierungen von großer Bedeutung, gleichzeitig sei festgestellt worden, dass PFLEGEN & WOHNEN marktführend sei, da die Spezialisierungen in der Masse für andere nicht profitabel seien, sodass es keine große Zahl an Nachahmungen gegeben habe. Der AfD-Abgeordnete wollte wissen, warum insbesondere eine derart spezialisierte Liegenschaft gegenteilig der vorhergegangenen Debatte überdurchschnittlich profitabel sei. In Bezug auf die vermeintlich schwache Belegung im Standort Farmsen und der hierfür angegebenen Begründung eines Belegstopps bat der AfD-Abgeordnete um weitere Informationen.

Die Senatsvertreterinnen und -vertreter führten aus, im Anteilserwerb seien nicht einzelne Gesellschaftsanteile bewertet worden, sondern das Konsortium aus der Immobiliengesellschaft (PropCo) und der Betriebsgesellschaft (OpCo). Insofern seien nicht Einzelbewertungen vorgenommen worden, sondern eine Gesamtsumme bewertet worden. Ein wichtiger Grund für den Miterwerb des Standorts Öjendorfs sei die Versorgungsverpflichtung für die alkoholabhängigen Pflegebedürftigen gewesen, die Ende 2026 auslaufen würde. Die Senatsvertreterinnen und -vertreter hätten eine Gegenrechnung vorgenommen, dass für eine eigene Pflegeheimeinrichtung für Wachkomapatienten und alkoholabhängige Pflegebedürftige selbst eine Pflegefazilität geschaffen werden müsse. Eine neue Pflegeeinrichtung für 2.300 Euro pro Quadratmeter zu bauen mit allen möglichen technischen Apparaturen für Wachkomapatienten und sozialen Angeboten für alkoholabhängige Pflegebedürftige sei mit sehr hohen Kosten verbunden. Insbesondere die spezialisierten Angebote seien für die stadtwirtschaftliche Betrachtung sehr attraktiv, um in eine gut erhaltene Versorgungsstruktur zu einem vertretbaren Preis einzusteigen, anstatt diese selbst zu schaffen, wie es erforderlich wäre, wenn der Senat die Versorgungsverpflichtung innehabe.

Die Senatsvertreterinnen und -vertreter ergänzten zum Standort Öjendorf, sie hätten ein Angebot des Unternehmens für sogenannte „nasse Alkoholiker“ und würden diesen Bereich aus der Versorgungsperspektive als wichtig ansehen. Die Frage der Kalkulation der Tagessätze werde in den Kostenverhandlungen mit den Kostenträgern vereinbart, was nicht durch den Senat beeinflusst werden könnte. Es sei festzustellen, dass es in Hamburg kein weiteres Unternehmen gebe, das sich dieser Personengruppe annehme. Es handle sich um ein weiteres Argument dafür, dass ein Eigentümer einsteige, der die gesamte Bandbreite der Pflege abdecke und Versorgungssicherheit schaffe. Hinsichtlich der Unterbelegung am Standort Farmsen gebe es aktuell Umstrukturierungsmaßnahmen, weshalb die Einrichtung nicht voll belegt werden könne. Insgesamt könnten mit den zwölf Einrichtungen und 13 Standorten und somit einem breitaufgestellten Portfolio die Bedarfe in Hamburg abgedeckt werden.

Der AfD-Abgeordnete verwies auf die Gesamtpreisgestaltung mit Blick auf den Bereich der Immobiliengesellschaft (PropCo).

Die Senatsvertreterinnen und -vertreter wiederholten, die Unternehmensteile seien nicht getrennt bewertet und dann eine Summe gebildet worden, sondern es sei eine Paketbewertung durchgeführt worden. Die Bewertungsspanne sei im Ausschuss für öffentliche Unternehmen sowohl im öffentlichen als auch im nicht öffentlichen Teil ausführlich dargelegt worden. Die politische Bewertung für die Einordnung sei die Alternativüberlegung, dass der Senat selbst derartige Fazilitäten schaffen müsse, gewesen. In der Bewertungsspanne befände sich die Rechnung in der Mitte, so wie es in der Drucksache dargelegt sei. Die Investitionen in den letzten Jahren seien in

Höhe von 400 Millionen Euro, sodass der Betrag 380 Millionen Euro darunter liege.

Die Senatsvertreterinnen und -vertreter ergänzten, die Kaufpreismechanik ergebe sich durch den Kaufpreis zuzüglich und abzüglich der Verbindlichkeiten und Forderungen. Es gebe eine Plan-Bilanz sowie eine Ist-Bilanz, wobei die Plan-Bilanz, so wie sie erwartet werde, Teil des Kaufvertrages und unter der Anlage BR2 6.5 für die Abgeordneten einsehbar sei. Die Ist-Bilanz werde erst im Oktober 2025 feststehen.

Der AfD-Abgeordnete begrüßte, dass die genannte Anlage nachgereicht werde. In Bezug auf den Standort Öjendorf bestätigte er, mit Blick auf den Wegfall der Verpflichtung, dass für die Abdeckung des Bedarfes für die bestimmte Personengruppe gesorgt werden müsse. Die Einrichtung in Öjendorf sei mit ihrer spezialisierten Form der Pflege durchaus profitabel, weshalb er fragte, ob dies an speziellen Verträgen seitens der Behörde liege, da diese nicht anderweitig etabliert würden.

Die Senatsvertreterinnen und -vertreter merkten an, dass die Rentabilitätsvorstellungen der Vonovia und der Freien und Hansestadt Hamburg unterschiedlich seien. Sie hätten die Sorge gehabt, dass, sofern ein anderer Erwerber PFLEGEN & WOHNEN übernommen hätte, dieser nach Auslaufen der Versorgungsverpflichtung den Fokus auf die Optimierung der Gewinnspanne und das Zurückverdienen des Kaufpreises legen würde. Damit wäre ein Druck entstanden, die Rendite auf Kosten von Versorgungsverpflichtungen zu erhöhen und zu befürchten gewesen, dass die Stadt dann an ihre Versorgungsverpflichtungen erinnert worden wäre. Mit dem Erwerb von PFLEGEN & WOHNEN könne nun aus dieser Logik ausgebrochen werden, denn obschon eine Mindestrentabilität gegeben sein müsse, sei diese nicht vergleichbar mit denen eines Konzerns wie Vonovia.

Im Zuge der Prüfung hätten die Senatsvertreterinnen und -vertreter festgestellt, dass im Standort Öjendorf rentabel gearbeitet werde. Hiermit werde die Möglichkeit geschaffen, in Zukunft Investitionen zu tätigen. Die Frage, warum andere Unternehmen sich dieses Geschäftsfeld nicht erschließen würden, entziehe sich der Kenntnis der Senatsvertreterinnen und -vertreter. Die vorhandenen Kostenvereinbarungen würden verhandelt. Jedem Unternehmen stehe es frei, in Bezug auf die Qualitätskriterien und den pflegerischen Ansprüchen, sich auf ein derartiges Geschäftsfeld zu begeben und entsprechende Angebote zu machen. Trotz der Rentabilität, die am Standort Öjendorf deutlich werde, würden andere Mitbewerber auf dem Markt sich diesem Geschäftsfeld nicht stellen. Die Senatsvertreterinnen und -vertreter begrüßten, dass PFLEGEN & WOHNEN sich diesem Geschäftsfeld stelle und dabei rentabel wirtschaftete.

Der AfD-Abgeordnete führte aus bei einer finalen Kaufpreiserklärung sei es üblich, vertraglich eine Widerspruchsklausel festzulegen und fragte, ob hier ein Widerspruch sowohl auf Seiten des Käufers als auch Verkäufers geregelt sei.

Die Senatsvertreterinnen und -vertreter erklärten, dass es sich hierbei nicht um einen üblichen Verbraucherkaufvertrag mit einem Widerrufsrecht handle. Es gebe in solcherlei Verträgen kein Widerspruchsrecht, sondern unter bestimmten Voraussetzungen und in einem eng definierten Rahmen Rücktrittsrechte. Wenn bis spätestens zum 31. März 2026 auf bestimmte Vollzugsvoraussetzungen verzichtet werde oder im Fall eines Zahlungsverzugs, sei beispielsweise ein Zurücktreten vom Vertrag möglich. Das Ziel sei, höchste Transaktionssicherheit für beide Seiten zu erreichen.

III. Ausschussempfehlung

Der Haushaltsausschuss empfiehlt der Bürgerschaft mit den Stimmen von SPD, GRÜNEN und der Fraktion DIE LINKE, gegen die Stimmen von CDU und AfD, den Antrag der Drs. 22/17532 anzunehmen.

Thilo Kleibauer, Berichterstattung

Stellungnahme

des Ausschusses für öffentliche Unternehmen

und

des Gesundheitsausschusses

an den

federführenden Haushaltsausschuss

über die Drucksache

**22/17532: Stationäre Pflege in Hamburg durch den Ankauf von
PFLEGEN & WOHNEN Hamburg sichern
(Senatsantrag)**

Vorsitz: **Güngör Yilmaz**
Peter Zamory

Schriftführung: **Norbert Hackbusch**
Claudia Loss

I. Vorbemerkung

Die Drucksache 22/17532 wurde am 21. Januar 2025 durch die Präsidentin der Hamburgischen Bürgerschaft gemäß § 53 Absatz 1 der Geschäftsordnung der Hamburgischen Bürgerschaft im Vorwege federführend dem Haushaltsausschuss sowie mitberatend dem Ausschuss für öffentliche Unternehmen und dem Gesundheitsausschuss überwiesen. Die beiden mitberatenden Ausschüsse berieten am 22. Januar 2025 in gemeinsamer Sitzung abschließend über die Vorlage.

II. Beratungsinhalt

Beide Ausschüsse kamen überein, die Beratung in Form eines Wortprotokolls festzuhalten, das nach Fertigstellung in der Parlamentsdokumentation zur Verfügung steht (Protokoll der öffentlichen Sitzung Nr. 40a des Ausschusses für öffentliche Unternehmen/Nr. 38a des Gesundheitsausschusses; Protokoll der nichtöffentlichen Sitzung Nr. 40b des Ausschusses für öffentliche Unternehmen/Nr. 38b des Gesundheitsausschusses)

III. Ausschussempfehlung

Der Ausschuss für öffentliche Unternehmen empfiehlt dem federführenden Haushaltsausschuss mit den Stimmen der SPD- und der GRÜNEN-Abgeordneten sowie der Abgeordneten der Fraktion DIE LINKE gegen die Stimmen der CDU-Abgeordneten und bei Enthaltung des AfD-Abgeordneten, das Petitum aus der Drs. 22/17532 anzunehmen.

Der Gesundheitsausschuss empfiehlt dem federführenden Haushaltsausschuss mit den Stimmen der SPD- und der GRÜNEN-Abgeordneten sowie der Abgeordneten der Fraktion DIE LINKE gegen die Stimmen der CDU-Abgeordneten und bei Enthaltung des AfD-Abgeordneten, das Petikum aus der Drs. 22/17532 anzunehmen.

Norbert Hackbusch, Berichterstattung
Claudia Loss, Berichterstattung