

Mitteilung des Senats vom 11. April 2023**Bericht über Eigentümerverhältnisse der im Land Bremen tätigen Pflegeeinrichtungen**

Der Senat übermittelt der Bürgerschaft (Landtag) den Bericht über Eigentümerverhältnisse der im Land Bremen tätigen Pflegeeinrichtungen mit der Bitte um Kenntnisnahme noch in der Sitzung im April 2023.

Mit der Drucksache 20/1431 wurde am 26. April 2022 von den Fraktionen der SPD, DIE LINKE und Bündnis 90/Die Grünen für den Landtag folgender Antrag gestellt: „Renditebegrenzung in der Pflege einführen – Private-Equity-Gesellschaften stärker regulieren“. In diesem Antrag wurde unter Punkt 4 beantragt, eine Übersicht über die Eigentümerverhältnisse der im Land Bremen tätigen Pflegeeinrichtungen zu erstellen und der Bürgerschaft (Landtag) innerhalb von sechs Monaten entsprechend zu berichten. Die Bürgerschaft/Senat hat dies am 20. September 2022 beschlossen (Drucksache 20/805) und zur weiteren Veranlassung an die Senatorin für Soziales, Jugend, Integration und Sport überwiesen.

Keine finanziellen oder personalwirtschaftlichen Auswirkungen durch die Vorlage dieses Berichts.

Soweit geschlechtsspezifische Sachverhalte berührt sind, wurden diese bei der Beantwortung berücksichtigt.

Bericht über die Eigentümerverhältnisse der im Land Bremen tätigen Pflegeeinrichtungen

Der Antrag der Fraktionen der SPD, DIE LINKE und Bündnis 90/Die Grünen für den Landtag „Renditebegrenzung in der Pflege einführen – Privat-Equity-Gesellschaften stärker regulieren“ umfasst insgesamt vier Punkte:

1. Die Arbeits- und Sozialministerkonferenz (ASMK) setzt sich für eine Untersuchung der Auswirkungen der Finanzialisierung des Pflegesektors auf die Entwicklung der Qualität der betroffenen Pflegeeinrichtungen ein.
2. Bremen bringt eine Bundesratsinitiative ein mit dem Ziel der Änderung bestehender wirtschaftsrechtlicher und steuerrechtlicher Regelungen, so zum Beispiel zum „debt pushdown“ und „assetstripping“.
3. Bremen veranlasst Prüfungen auf Bundesebene zu Renditebegrenzungen, Anpassungen im Gesellschaftsrecht, zur sogenannten Vorrangregelung im § 11 Elftes Buch Sozialgesetzbuch (SGB XI) und zur Begrenzung der Beteiligung von Private-Equity an Unternehmen im Bereich der Pflege.
4. Erstellung einer Übersicht über die Eigentümerverhältnisse der im Land Bremen tätigen Pflegeeinrichtungen.

Zu den Punkten 1 bis 3 soll eine Berichterstattung in der 2. Jahreshälfte 2023 erfolgen. Insbesondere der Punkt 2, aber auch der Punkt 3, erfordert vertiefte Wirtschaftsrecht- und Steuerrechtskenntnisse sowie Kenntnisse im Europarecht. Viele Bereiche sind von der Thematik betroffen. Die Bewertung der Vorschläge mit dem Ziel einer Bundesratsinitiative ist durch das Land Bremen

alleine nicht zu leisten. Hierzu bedarf es eines länderübergreifenden Austausches, der von den für Wirtschafts- und Steuerrecht zuständigen Ressorts federführend zu begleiten ist.

Bisherige Anstrengungen auf Bundesebene:

Im vergangenen Jahr hat Bremen im Vorfeld der 99. ASMK gemeinsam mit dem Land Berlin und unter Beteiligung anderer Länder einen Antrag in diesem Themenzusammenhang erarbeitet. Ziel des entworfenen Antrags war es, einen möglichst konkreten ersten Schritt zum Einstieg in eine mögliche Regulierung zu finden. Das Bundesministerium für Gesundheit sollte deshalb gebeten werden, eine Regelung zur Offenlegung der tatsächlichen Aufwendungen für die Immobilien zu prüfen und unter Beteiligung der Länder weitere Lösungsansätze zu erarbeiten und dabei insbesondere die Regelungen in § 82 Absatz 3 SGB XI in den Blick zu nehmen. Parallel dazu hatte das Land Bayern in einem Antragsentwurf das Thema auf einer allgemeineren Ebene entwickelt. Bei der ACK der 99. ASMK war es einhellige Auffassung aller Länder, dass die beiden Anträge zusammengeführt und so formuliert sein sollten, dass eine möglichst breite Unterstützung durch die Länder erreicht werden könne. Das Ergebnis findet sich im ASMK-Antrag zu Top 5.10 „Pflegekonzerne und überschießende Gewinne“.

Hier drin haben die Ministerinnen und Minister, Senatorinnen und Senatoren für Arbeit und Soziales der Länder unterstrichen, dass eine Gewinnerzielung grundsätzlich richtig ist, um den nötigen Ausbau einer modernen bedürfnisgerechten Pflegeinfrastruktur zu ermöglichen. Pflegebedürftige und ihre Angehörigen sind auf das Vorhandensein bedarfsgerechter Versorgungsangebote angewiesen. Ebenfalls wurde festgestellt, dass die Vielfalt der Träger entsprechend § 11 Absatz 2 Satz 1 SGB XI wichtig ist, um die steigende Anzahl der Pflegebedürftigen angemessen versorgen zu können.

Dabei weisen die Ministerinnen und Minister, Senatorinnen und Senatoren für Arbeit und Soziales der Länder darauf hin, dass aktuelle Berichte auf das zunehmende Vordringen weniger, dafür zunehmend dominierender Pflegekonzerne hindeuten (hierbei wird auch auf TOP 15.2 „Investorengetragene medizinische Versorgungszentren“ der 95. Gesundheitsministerkonferenz [GMK] verwiesen). Sie erinnern an die Beschlüsse der 90. ASMK TOP 5.12 „Gewinnerwartungen in der Pflege“.

Darüber hinaus wurde das Bundesministerium für Gesundheit aufgefordert, im Rahmen der Sorgfaltspflicht bei steuer- und beitragsfinanzierten Leistungen die Einnahmeerzielung von (internationalen) Pflegekonzernen zu untersuchen. Zudem soll die Finanzministerkonferenz (FMK) gebeten werden, insbesondere Erkenntnisse zu internationalen Geschäftsbeziehungen von in Deutschland tätigen Pflegekonzernen zu gewinnen, die eine Gewinnverschiebung in das Ausland ermöglichen. Der Bundesminister der Finanzen und der Bundesminister für Gesundheit werden deshalb gebeten, sich abzustimmen, um gegebenenfalls bestehende Informationslücken zu beheben. Geprüft werden könnte eine Erweiterung von § 72 Absatz 3 SGB XI um das Erfordernis einer jährlich wiederkehrenden Berichtspflicht für Konzerne entsprechend § 138a Absatz 2 Abgabenordnung und um das Vorhandensein eines steuerlichen Sitzes in einem anderen Land als einem Niedrigsteuerland.

In der FMK im Januar 2023 wurde jedoch festgehalten, dass steuerliche Informationen im Einzelfall dem Steuergeheimnis nach § 30 der Abgabenordnung unterliegen. Die Finanzministerinnen und Finanzminister der Länder bitten deshalb um Verständnis, dass ihre Behörden keine Einzelinformationen zu Geschäftsbeziehungen von Pflegekonzernen herausgeben können.

Weiter fordern die Ministerinnen und Minister, Senatorinnen und Senatoren für Arbeit und Soziales der Länder die Bundesregierung auf, Regelungen zur Offenlegung der tatsächlichen Aufwendungen für die Immobilien zu prüfen, unter Beteiligung der Länder weitere Lösungsansätze zu erarbeiten und dabei insbesondere die Regelungen in § 82 Absatz 3 SGB XI in den Blick zu nehmen.

Hierdurch erhofft man sich Informationen darüber, in welchem Umfang Mieteinnahmen für die Gewinnerzielung bei Konzernverflechtungen und In-sichgeschäften abfließen.

Neben der Gewinnung von Erkenntnissen über Konzernverflechtungen und internationale Geschäftsbeziehungen von Pflegekonzernen bedarf es hinreichender Ressourcen bei den Trägern der gesetzlichen Pflegeversicherung, um zu gewährleisten, dass die erlangten Informationen bei Vergütungsverhandlungen tatsächlich zum Tragen kommen. Das Bundesministerium für Gesundheit wird daher gebeten, die Schaffung eines Verfahrens zur Personalbedarfsermittlung für Vergütungsverhandlungen bei den Trägern der gesetzlichen Pflegeversicherung zu prüfen.

Weitergehende Forderungen, wie sie im Beschluss der Bremischen Bürgerschaft „Renditebegrenzung in der Pflege einführen – Private-Equity-Gesellschaften stärker regulieren“ formuliert sind, waren – wie im Vorfeld der Abstimmung des Antrags deutlich wurde – nicht uneingeschränkt konsensfähig.

Insgesamt ist es aber sehr positiv, dass dieses Thema auf Ebene der ASMK angestoßen werden konnte. Besonders hervorzuheben ist, dass die Zustimmung zu diesem Antrag von allen Ländern erteilt wurde. Gerade die aktuelle Situation auf dem sogenannten Pflegemarkt zeigt, dass es angesichts der sich zuspitzenden Situation geboten ist, die Zielsetzung der Regulierung weiter im Blick zu behalten und Schritt für Schritt umzusetzen. Mit dem Prozess in der ASMK wird auch die Grundlage für eine spätere Behandlung des Themas im Bundesrat gelegt.

Die wirtschaftlichen Schwierigkeiten, die derzeit gerade auch bei privaten Anbietern von Pflegeleistungen zu beobachten sind, haben sicherlich vielfältige Gründe. Neben dem Fachkräftemangel, der sich daraus ergebenden notwendigen Nutzung von Zeitarbeit in großem Umfang und individuellen Managementfehlern, stellt sich das Grundkonstrukt privater Pflegekonzerne, die Pflegebetrieb und Immobilie getrennt bewirtschaften beziehungsweise letztere anmieten (müssen), als besonders anfällig dar. Die entsprechenden gesetzlichen Regelungen können aber ausschließlich nur auf Bundesebene gesetzt werden.

Darstellung der Eigentumsverhältnisse entsprechend Punkt 4 des Antrags:

Für eine Darstellung der Eigentumsverhältnisse der vollstationären Pflegeeinrichtungen im Land Bremen sind zwei Ebenen zu unterscheiden: zum einen die Eigentumsverhältnisse in Bezug auf den Betrieb der Einrichtungen und zum anderen die Art der Immobiliennutzung. Zur Beschreibung der Eigentumsverhältnisse werden im Folgenden die Begriffe „Eigentümer“, „Obergesellschaft“ und „Betreiber“ beziehungsweise „Träger“ der Einrichtung verwendet. Der Betreiber beziehungsweise Träger der Einrichtung ist verantwortlich für den Betrieb der Einrichtung vor Ort, die Obergesellschaft ist wirtschaftlich verflochten mit dem Betreiber und ist unter anderem verantwortlich für die strategische Steuerung der angeschlossenen Einrichtungen vor Ort. Sofern wirtschaftliche Verflechtungen nicht bestehen oder nicht bekannt sind, wurden für die Wohlfahrtspflege die Landesverbände aufgeführt, da diese koordinierende Aufgaben übernehmen.

Die Eigentumsverhältnisse insbesondere einzelner privater Pflegeunternehmen sind nur schwer zu durchschauen. So ist kaum nachvollziehbar, ob etwa die vermietende Gesellschaft wiederum im Eigentum von Konzernen oder Fonds ist. Grundsätzlich muss definiert werden, was „Private-Equity-Fonds“ sind und was die Ziele solcher Unternehmensbeteiligungen darstellen.

In der Regel sammelt ein sogenannter Private-Equity-Dachfonds Kapital von Investor:innen ein und investiert dieses in verschiedene Zielfonds. Diese Zielfonds wiederum investieren das Geld in nicht börsennotierte Unternehmen mit aussichtsreichem Wachstumspotenzial. Aufgrund der demographischen Ent-

wicklung in Deutschland/Europa ist der Pflegemarkt als ein solcher Wachstumsmarkt in den vergangenen Jahren für Private-Equity-Fonds interessant geworden. Das Ziel der Investition besteht darin, die Unternehmensbeteiligungen nach einigen Jahren gewinnbringend wieder zu verkaufen. Der erwirtschaftete Gewinn fließt dann von den Zielfonds an den Dachfonds zurück und wird schlussendlich an die Investor:innen ausgeschüttet.

Der für diese Darstellung definierte Begriff der „Obergesellschaft“ soll es ermöglichen, die Gesellschaft beziehungsweise den Konzern/Fonds zu identifizieren, der maßgeblichen Einfluss auf die Unternehmensziele nehmen kann. Es sind auch Fallkonstellationen möglich, bei denen keine Obergesellschaft existiert, da keine Konzernstruktur vorliegt. In diesem Fall wird in der Rubrik „Obergesellschaft“ der Betreiber beziehungsweise Träger der Einrichtung ausgewiesen. In der Kategorie „Eigentümer“ wird ansatzweise versucht, gegebenenfalls bestehende Eigenkapitalverhältnisse und Finanzierungsströme zu erfassen.

Tabelle 1 liefert Informationen über die Pflegeeinrichtungen im Land Bremen. Zur besseren Lesbarkeit wird an dieser Stelle nur ein Auszug der Tabelle dargestellt. Die gesamte Tabelle ist als Anlage 1 dieser Vorlage beigefügt. Darauf hinzuweisen ist, dass es sich bei der Darstellung um eine Stichtagsbetrachtung handelt und es durch die Insolvenz von Trägern wie Convivo zu Veränderungen in der Besitzstruktur kommen kann.

Tabelle 1: Nach Einrichtungen gegliederte Informationen zu Trägern und Obergesellschaften und die dazugehörigen Rechtsformen in der vollstationären Dauerpflege in Bremen und Bremerhaven, Stand Januar 2023 (hier nur ausschnittsweise)

Einrichtungsname	Träger der Einrichtung	Rechtsform des Trägers	Obergesellschaft der Einrichtung	Rechtsform der Obergesellschaft
Almata-Stift	Dienste für Senioren und Pflege Friedehorst gGmbH	gGmbH	Stiftung Friedehorst	Stiftung kirchlichen Rechts
Altenpflegeheim St. Birgitta	Gepflegt in Bremen gGmbH	gGmbH	Caritasverband Bremen e. V.	eingetragener Verein
Altenpflegeheim St. Franziskus	Gepflegt in Bremen gGmbH	gGmbH	Caritasverband Bremen e. V.	eingetragener Verein
Altenpflegeheim St. Laurentius	Gepflegt in Bremen gGmbH	gGmbH	Caritasverband Bremen e. V.	eingetragener Verein

Quelle: eigene Zusammenstellung der Senatorin für Soziales, Jugend, Integration und Sport (SJIS), hier nur ausschnittsweise

Während Tabelle 1 einen nach Einzelrichtungen gegliederten Überblick bietet, fokussiert Tabelle 2 auf die Obergesellschaften:

Tabelle 2: Nach Obergesellschaften gegliederte Informationen zur Anzahl der Einrichtungen und Träger sowie dazugehörige Rechtsformen in der vollstationären Dauerpflege in Bremen und Bremerhaven, Stand Januar 2023

Obergesellschaft	Rechtsform der Obergesellschaft	Anzahl an Einrichtungen	Anzahl an unterschiedlichen Trägern	Rechtsformen der Träger	Form der Obergesellschaft
Arbeiter-Samariter-Bund Landesverband Bremen e.V.	eingetragener Verein	1	1	GmbH	Gemeinnützig

Obergesellschaft	Rechtsform der Obergesellschaft	Anzahl an Einrichtungen	Anzahl an unterschiedlichen Trägern	Rechtsformen der Träger	Form der Obergesellschaft
Arbeiterwohlfahrt Kreisverband Bremerhaven e. V.	eingetragener Verein	5	2	gGmbH; GmbH	Gemeinnützig
Arbeiterwohlfahrt Kreisverband Handesstadt Bremen e. V.	eingetragener Verein	5	2	gGmbH	Gemeinnützig
Bremer Heimstiftung	Stiftung privaten Rechts	13	1	gGmbH	Gemeinnützig
Bremische Schwesternschaft vom Roten Kreuz e. V.	eingetragener Verein	1	1	gGmbH	Gemeinnützig
Caritasverband Bremen e. V.	eingetragener Verein	5	2	gGmbH	Gemeinnützig
Charleston Holding GmbH	GmbH	1	1	GmbH	Privat (überregional)
Christliche Heimstiftung Bremerhaven	Stiftung privaten Rechts	1	1	Stiftung des privaten Rechts	Gemeinnützig
Christliches Reha-Haus Bremen e. V.	eingetragener Verein	1	1	eingetragener Verein	Gemeinnützig
Conpart e. V.	eingetragener Verein	1	1	eingetragener Verein	Gemeinnützig
Convivo Holding GmbH	GmbH	9	8	GmbH; GmbH & Co. KG	Privat (überregional)
DA Pflege GmbH & Co. KG	GmbH & Co. KG	1	1	GmbH & Co. KG	Privat (Einzelstandort)

Obergesellschaft	Rechtsform der Obergesellschaft	Anzahl an Einrichtungen	Anzahl an unterschiedlichen Trägern	Rechtsformen der Träger	Form der Obergesellschaft
Diakonisches Werk Bremerhaven e. V.	eingetragener Verein	2	1	gGmbH	Gemeinnützig
DOREA GmbH	GmbH	2	2	GmbH	Privat (überregional)
Egestorff-Stiftung	Stiftung kirchlichen Rechts	4	2	gGmbH	Gemeinnützig
Elke Taurat	Nicht bekannt	1	1	Nicht bekannt	Privat (Einzelstandort)
EMVIA Living GmbH	GmbH	2	2	GmbH	Privat (überregional)
DKV Pflegedienste & Residenzen GmbH	GmbH	1	1	GmbH	Privat (überregional)
Evangelischer Diakonieverein Berlin-Zehlendorf e. V.	eingetragener Verein	1	1	gGmbH	Gemeinnützig
Evangelisches Diakonissenmutterhaus Bremen e. V.	eingetragener Verein	1	1	gGmbH	Gemeinnützig
HANSA Pflege & Residenzen GmbH	GmbH	8	4	gGmbH; GmbH	Privat (überregional)
Haus der Blinden gemeinnützige GmbH	GmbH	1	1	gGmbH	Gemeinnützig
HAUS IM PARK GmbH & Co. KG	GmbH & Co. KG	1	1	GmbH & Co. KG	Privat (überregional)
Hoffnungstaler Stiftung Lobetal	Stiftung	1	1	Stiftung des privaten Rechts	Gemeinnützig

Obergesellschaft	Rechtsform der Obergesellschaft	Anzahl an Einrichtungen	Anzahl an unterschiedlichen Trägern	Rechtsformen der Träger	Form der Obergesellschaft
	privaten Rechts				
Johanniter Seniorenhäuser GmbH	GmbH	1	1	gGmbH	Gemeinnützig
K & S – Dr. Krantz Sozialbau und Betreuung SE & Co. KG	SE & Co. KG	2	2	SE & Co. KG; GmbH & Co. KG	Privat (überregional)
KerVita Betriebs GmbH	GmbH	1	1	GmbH	Privat (überregional)
Korian Deutschland AG	AG	2	2	GmbH	Privat (überregional)
Kursana GmbH	GmbH	1	1	GmbH	Privat (überregional)
Novent Holding GmbH	GmbH	1	1	GmbH	Privat (überregional)
Orpea Residenz Holding GmbH	GmbH	6	1	GmbH	Privat (überregional)
Residenz Management GmbH	GmbH	1	1	GmbH	Privat (überregional)
Sozialwerk der Freien Christengemeinde Bremen e. V.	eingetragener Verein	5	1	eingetragener Verein	Gemeinnützig
Stiftung Friedehorst	Stiftung kirchlichen Rechts	4	1	gGmbH	Gemeinnützig
Wirtschaftshaus Care Holding GmbH	GmbH	2	2	GmbH	Privat (überregional)

Quelle: eigene Zusammenstellung der Senatorin für Soziales, Jugend, Integration und Sport

Ergänzend zu den Tabellen 1 und 2 ordnet Tabelle 3 die Obergesellschaften und Einzeleinrichtungen den Kategorien „Gemeinnützig“, „Privat (Einzelstandort)“ und „Privat (überregional)“ zu.

Es existieren 18 gemeinnützige Obergesellschaften, die insgesamt 53 Einrichtungen betreiben. Von den 17 privaten Obergesellschaften haben zwei Obergesellschaften lediglich jeweils eine Einrichtung in Betrieb, während die restlichen 15 überregional, das heißt über das Land Bremen hinausgehend, tätig sind.

Damit werden 56 Prozent der Einrichtungen durch gemeinnützige Obergesellschaften betrieben, während 44 Prozent der Einrichtungen unter einer privaten Obergesellschaft firmieren.

Tabelle 3: Anzahl der vollstationären Dauerpflegeeinrichtungen in Bremen und Bremerhaven nach Form der Obergesellschaft, Stand Januar 2023

Form der Obergesellschaft	Anzahl Obergesellschaft	Anteil Obergesellschaft in Prozent	Anzahl Einrichtungen	Anteil Einrichtungen in Prozent
Gemeinnützig	18	51 Prozent	53	56Prozent
Privat (Einzelstandort)	2	6 Prozent	2	2Prozent
Privat (überregional)	15	43 Prozent	40	42Prozent
Summe	35	100 Prozent	95	100Prozent

Quelle: eigene Zusammenstellung der Senatorin für Soziales, Jugend, Integration und Sport

Bei den gemeinnützigen Akteuren dominiert sowohl bei der Obergesellschaft als auch bei den Trägern selbst die Rechtsform der gemeinnützigen GmbH. In Einzelfällen existieren darüber hinaus die Rechtsformen der Stiftung und des eingetragenen Vereins. Bei den privaten Obergesellschaften dominiert die GmbH, aber auch die Rechtsform der AG wurde zweimal gewählt. Neben diesen Kapitalgesellschaften bestehen in einigen Fällen auch Personengesellschaften in der Rechtsform der GmbH & Co. KG.

Auf dieser Basis könnte die Hypothese formuliert werden, dass im Kontext des Gemeinnützigkeitsrechts Gewinninteressen zumindest dahingehend beschränkt werden, dass die erwirtschafteten Mittel „zeitnah“ wieder in gewirtschaftlichen Bereich fließen müssen, während im Kontext von Kapital- und Personengesellschaften klassischerweise gewerbliche Gewinninteressen unterstellt werden können. Allerdings spiegelt sich dies nicht in der Höhe der mit den Kostenträgern vereinbarten Entgelte wider (vergleiche Vorlage für die Sitzung des Senats am 9. August 2022: „Kommerzialisierung des Pflegesektors: Auswirkungen, Strukturen, Qualität“). Dies könnte auch mit den bestehenden Kostenstrukturen dahingehend zusammenhängen, dass die gewerblichen Gewinninteressen verwirklicht werden können, ohne dass die hierfür notwendigen Entgelte im Vergleich zu den gemeinnützigen Trägern höher sein müssen. Günstigere Kostenstrukturen können auf schlechtere Arbeitsbedingungen und /oder niedrigeren Leistungen für die Bewohner und/oder auf effizientere Arbeitsprozesse zurückgeführt werden.

Gegebenenfalls gibt es weitere wirtschaftliche Verflechtungen in Form von Eigenkapitalverhältnissen und Finanzierungsströmen, die über die Obergesellschaften hinausgehen. Dies betrifft daher in erster Linie Konzerne und Fonds. Die Verflechtungen sind hier allerdings oftmals wenig transparent. Die durch eine Internetrecherche festgestellten Eigentumsverhältnisse werden in Tabelle 4 abgebildet, sind jedoch mit Unsicherheiten behaftet und gegebenenfalls unvollständig. Es wurden daher nur dort Eintragungen vorgenommen, bei denen Erkenntnisse darüber vorliegen, dass es sich um Konzerne oder Fonds handelt.

Tabelle 4: Erweiterte Eigentumsstrukturen der Obergesellschaften in der vollstationären Dauerpflege in Bremen und Bremerhaven, Stand Januar 2023

Obergesellschaft	(Teil-)Eigentümer	Einordnung des (Teil-)Eigentümers
Arbeiter-Samariter-Bund Landesverband Bremen e. V.		
Arbeiterwohlfahrt Kreisverband Bremerhaven e. V.		
Arbeiterwohlfahrt Kreisverband Hansestadt Bremen e. V.		
Bremer Heimstiftung		
Bremische Schwesternschaft vom Roten Kreuz e. V.		
Caritasverband Bremen e. V.		
Charleston Holding GmbH	KOS-Gruppe	
Christliche Heimstiftung Bremerhaven		
Christliches Reha-Haus Bremen e. V.		
Conpart e. V.		
Convivo Holding GmbH		
DA Pflege GmbH & Co. KG		
Diakonisches Werk Bremerhaven e. V.		
DOREA GmbH	Groupe Maisons de Famille	Private Equity
Egestorff-Stiftung		
Elke Taurat		
EMVIA Living GmbH	Chequers Capital	Private Equity
DKV Pflegedienste & Residenzen GmbH		
Evangelischer Diakonieverein Berlin-Zehlendorf e. V.		
Evangelisches Diakonissenmutterhaus Bremen e. V.		
HANSA Pflege & Residenzen GmbH	AZURIT Rohr GmbH Natürlich Leben im Alter	
Haus der Blinden gemeinnützige GmbH		
HAUS IM PARK GmbH & Co. KG	Dr. Reide Pflegeheime	
Hoffnungstaler Stiftung Lobetal		
Johanniter Seniorenhäuser GmbH		
K & S – Dr. Krantz Sozialbau und Betreuung SE & Co. KG		
KerVita Betriebs GmbH		
Korian Deutschland AG	Korian SA	S.A. (AG)
Kursana GmbH	Dussmann Group	Stiftung & Co. KGaA
Novent Holding GmbH		
Orpea Residenz Holding GmbH	Orpea SA	S.A. (AG)
Residenz Management GmbH	Specht-Gruppe	
Sozialwerk der Freien Christengemeinde Bremen e. V.		
Stiftung Friedehorst		
Wirtschaftshaus Care Holding GmbH		

Aus der Darstellung geht hervor, dass ein großer Teil der privaten überregionalen Obergesellschaften zu größeren Konzernen gehören. Für zwei Obergesellschaften mit jeweils zwei Einrichtungen konnte ein Equity-Fonds als Eigentümer identifiziert werden. Allerdings könnte die tatsächliche Anzahl von Equity-Fonds in Bremen auch höher liegen. Weitere Informationen würden die Durchführung einer Studie erfordern, da diese Informationen nicht im Rahmen des regulären Verwaltungshandelns erhoben werden können.

Bei der Art der Immobiliennutzung lassen sich die Fallkonstellationen „Wirtschaftliche Verflechtung Mieter/Vermieter“, „neutraler Vermieter“ sowie die selbsterstellte und „selbstgenutzte Immobilie“ unterscheiden. (Aus Vereinfachungsgründen werden in der folgenden Darstellung Verpächter unter der Rubrik „Vermieter“ subsumiert.)

Tabelle 5 und Tabelle 6 bilden die Art der Immobiliennutzung gestaffelt nach Trägerform für alle vollstationären Dauerpflegeeinrichtungen in Bremen und Bremerhaven ab:

Tabelle 5: Art der Immobiliennutzung in der vollstationären Dauerpflege in Bremen und Bremerhaven nach Trägerform, Stand Januar 2023

Kategorie	Gemeinnützig	Privat (Einzelstandort)	Privat (überregional)
Wirtschaftliche Verflechtung Mieter/Vermieter	41	1	6
Selbstgenutzte Immobilie	8	0	0
Neutraler Vermieter	4	1	34
Summe	53	2	40

Quelle: eigene Zusammenstellung der Senatorin für Soziales, Jugend, Integration und Sport

Tabelle 6: Art der Immobiliennutzung in der vollstationären Dauerpflege in Bremen und Bremerhaven nach Trägerform (Prozentuale Anteile), Stand Januar 2023

Kategorie	Gemeinnützig in Prozent	Privat (Einzelstandort) in Prozent	Privat (überregional) in Prozent
Wirtschaftliche Verflechtung Mieter/Vermieter	77 Prozent	50 Prozent	15 Prozent
Selbstgenutzte Immobilie	15 Prozent	0 Prozent	0 Prozent
Neutraler Vermieter	8 Prozent	50 Prozent	85 Prozent
Summe	100 Prozent	100 Prozent	100 Prozent

Tritt die Ober- oder die Muttergesellschaft als Vermieter gegenüber dem Träger der Einrichtung auf, handelt es sich um ein Modell, mit dem potenziell Gewinne generiert und in die Muttergesellschaft überführt werden können. Dies ist unabhängig davon, ob es sich um einen gemeinnützigen oder privaten Träger handelt. Ähnlich sind Lösungen zu bewerten, bei denen zwischen dem Träger und dem Vermieter wirtschaftliche Verflechtungen bestehen. Allerdings ist diese Situation aufgrund von Intransparenz nicht immer feststellbar. Die Intransparenz ist insofern problematisch, da nicht bewertet werden kann, ob der Mietvertrag nur den Markt widerspiegelt oder eine „verdeckte“ Gewinnentnahme beinhaltet. Handelt es sich um einen neutralen Vermieter, erfolgen Kostensteigerungen in der Regel infolge von allgemeinen Entwicklungen auf dem Mietmarkt.

Es zeigt sich, dass bei 77 Prozent der gemeinnützigen Träger zwischen Mieter und Vermieter eine wirtschaftliche Verflechtung vorliegt, oftmals in der Form, dass die „Mutter“ an die „Tochter“ vermietet. Dieses Modell kommt nur bei 15 Prozent der überregional tätigen privaten Trägern zur Anwendung.

Analog dazu haben nur 8 Prozent der gemeinnützigen Einrichtungen einen neutralen Vermieter, jedoch 85 Prozent der überregional tätigen privaten Einrichtungen. An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass insbesondere im Rahmen der „neutralen Vermieter“ Strukturen vorliegen können, bei denen Private-Equity-Fonds im Rahmen der Immobilienunternehmung beteiligt sind. Um hier mehr Informationen zu erlangen, müsste eine externe Studie in Auf-

trag gegeben werden, da umfangreiche nationale und internationale Recherchen zu diesen Unternehmen und deren Unternehmensbeteiligungen erforderlich wären.

Für Selbstnutzer:innen und Sozialhilfeträger verursachen selbstgenutzte Immobilien die geringsten Investitionskosten. Jedoch nutzen lediglich 15 Prozent der gemeinnützigen Träger selbsterstellte Immobilien, während private Träger diese Form der Immobilienverwendung überhaupt nicht nutzen.

Einrichtungname	Träger der Einrichtung	Rechtsform des Trägers	Obergesellschaft der Einrichtung	Rechtsform der Obergesellschaft
Seniorenresidenz Haus Holter Fleet	LF Holter Fleet GmbH & Co. KG	GmbH	Convivo Holding GmbH	GmbH
Haus am Dobben	Am Dobben Betreibergesellschaft mbH	GmbH	Convivo Holding GmbH	GmbH
AMARITA Bremerhaven	AMARITA Bremerhaven GmbH	GmbH	EMVIA Living GmbH	GmbH
Haus am Osterdeich	ASB Altenwohn- und Pflegeheim GmbH	GmbH	Arbeiter-Samariter-Bund Landesverband Bremen e.V.	eingetragener Verein
Pflegeheim Rosmarie-Nemitz-Haus	AWO Ambulant gGmbH	gGmbH	Arbeiterwohlfahrt Kreisverband Hansestadt Bremen e.V.	eingetragener Verein
AWO Pflegeheim Walle Station "Junge Pflegebedürftige"	AWO Ambulant gGmbH	gGmbH	Arbeiterwohlfahrt Kreisverband Hansestadt Bremen e.V.	eingetragener Verein
Heinrich-Albertz-Haus	AWO Pflege gGmbH	gGmbH	Arbeiterwohlfahrt Kreisverband Bremerhaven e.V.	eingetragener Verein
Gerhard-van-Heukelum-Haus	AWO Pflegedienste GmbH	GmbH	Arbeiterwohlfahrt Kreisverband Bremerhaven e.V.	eingetragener Verein
Villa Schocken	AWO Pflegedienste GmbH	GmbH	Arbeiterwohlfahrt Kreisverband Bremerhaven e.V.	eingetragener Verein
Villa Schocken MS-Station	AWO Pflegedienste GmbH	GmbH	Arbeiterwohlfahrt Kreisverband Bremerhaven e.V.	eingetragener Verein
Lotte-Lemke-Haus	AWO Pflegedienste GmbH	GmbH	Arbeiterwohlfahrt Kreisverband Bremerhaven e.V.	eingetragener Verein
Pflegeheim Sparer Dank	AWO Ambulant gGmbH	gGmbH	Arbeiterwohlfahrt Kreisverband Hansestadt Bremen e.V.	eingetragener Verein
Ella-Ehlers-Haus	AWO Ambulant gGmbH	gGmbH	Arbeiterwohlfahrt Kreisverband Hansestadt Bremen e.V.	eingetragener Verein
AWO Pflegeheim Walle	AWO Ambulant gGmbH	gGmbH	Arbeiterwohlfahrt Kreisverband Hansestadt Bremen e.V.	eingetragener Verein
Stadtteilhaus Kattensesch	Bremer Heimpflege gGmbH	gGmbH	Bremer Heimstiftung	Stiftung privaten Rechts
Stiftungsdorf Rablinghausen	Bremer Heimpflege gGmbH	gGmbH	Bremer Heimstiftung	Stiftung privaten Rechts
Stiftungsdorf Fichtenhof	Bremer Heimpflege gGmbH	gGmbH	Bremer Heimstiftung	Stiftung privaten Rechts
Stiftungsdorf Blumenkamp MS-Station	Bremer Heimpflege gGmbH	gGmbH	Bremer Heimstiftung	Stiftung privaten Rechts
Stiftungsdorf Blumenkamp	Bremer Heimpflege gGmbH	gGmbH	Bremer Heimstiftung	Stiftung privaten Rechts
Stiftungsdorf Rönnebeck	Bremer Heimpflege gGmbH	gGmbH	Bremer Heimstiftung	Stiftung privaten Rechts
Stadtteilhaus Huchting	Bremer Heimpflege gGmbH	gGmbH	Bremer Heimstiftung	Stiftung privaten Rechts
Stiftungsdorf Osterholz	Bremer Heimpflege gGmbH	gGmbH	Bremer Heimstiftung	Stiftung privaten Rechts
Stiftungsdorf Hemelingen	Bremer Heimpflege gGmbH	gGmbH	Bremer Heimstiftung	Stiftung privaten Rechts
Stadtteilhaus St. Remberti	Bremer Heimpflege gGmbH	gGmbH	Bremer Heimstiftung	Stiftung privaten Rechts
Stiftungsdorf Hollergrund	Bremer Heimpflege gGmbH	gGmbH	Bremer Heimstiftung	Stiftung privaten Rechts
Stiftungsresidenz Riensberg	Bremer Heimpflege gGmbH	gGmbH	Bremer Heimstiftung	Stiftung privaten Rechts
Stiftungsresidenz Marcusallee	Bremer Heimpflege gGmbH	gGmbH	Bremer Heimstiftung	Stiftung privaten Rechts
APH der Bremischen Schwesternschaft vom Roten Kreuz gGmbH	Bremische Schwesternschaft vom Roten Kreuz e.V.	gGmbH	Bremische Schwesternschaft vom Roten Kreuz e.V.	eingetragener Verein
Haus Weserhof Bremen - Pflege für Senioren	CASA REHA Altenpflegeheim GmbH	GmbH	Korian Deutschland AG	AG
Christliche Heimstiftung	Christliche Heimstiftung Bremerhaven	Stiftung des privaten Rechts	Christliche Heimstiftung Bremerhaven	Stiftung privaten Rechts
Christliches Reha-Haus	Christliches Reha-Haus Bremen e.V.	eingetragener Verein	Christliches Reha-Haus Bremen e. V.	eingetragener Verein
Wohnpflegeheim "Pfälzer Weg"	Conpart e. V.	eingetragener Verein	Conpart e.V.	eingetragener Verein
Seniorenhaus am Klinikum Mitte	Convivo Life GmbH	GmbH	Convivo Holding GmbH	GmbH
Seniorenhaus Rockwinkeler Park	Convivo Life GmbH	GmbH	Convivo Holding GmbH	GmbH
Seniorenhaus Oslebshausen	Convivo Pflege GmbH	GmbH	Convivo Holding GmbH	GmbH
Zentrum für Betreuung und Pflege Curanum Findorff	Curanum Betriebs GmbH	GmbH	Korian Deutschland AG	AG
Pflegeheim Amer	DA Pflege GmbH & Co. KG	GmbH & Co. KG	DA Pflege GmbH & Co. KG	GmbH & Co. KG
Elisabeth-Haus	Diakonie Altenhilfe Bremerhaven gGmbH	gGmbH	Diakonisches Werk Bremerhaven e.V.	eingetragener Verein
Jacobi-Haus	Diakonie Altenhilfe Bremerhaven gGmbH	gGmbH	Diakonisches Werk Bremerhaven e.V.	eingetragener Verein
Almata-Stift	Dienste für Senioren und Pflege Friedehorst gGmbH	gGmbH	Stiftung Friedehorst	Stiftung kirchlichen Rechts
Friedehorst Via Vita	Dienste für Senioren und Pflege Friedehorst gGmbH	gGmbH	Stiftung Friedehorst	Stiftung kirchlichen Rechts
Friedehorst Promente	Dienste für Senioren und Pflege Friedehorst gGmbH	gGmbH	Stiftung Friedehorst	Stiftung kirchlichen Rechts
Friedehorst Haus Da Vinci	Dienste für Senioren und Pflege Friedehorst gGmbH	gGmbH	Stiftung Friedehorst	Stiftung kirchlichen Rechts
DKV-Residenz in der Contrescarpe GmbH	DKV-Residenz in der Contrescarpe GmbH	GmbH	DKV Pflegedienste & Residenzen GmbH	GmbH
Egestorff Stationäre Pflege	Egestorff Im Alter zuhause gGmbH	gGmbH	Egestorff-Stiftung	Stiftung kirchlichen Rechts
Egestorff Abteilung Wachkoma	Egestorff Im Alter zuhause gGmbH	gGmbH	Egestorff-Stiftung	Stiftung kirchlichen Rechts
Egestorff Gerontopsychiatrische Pflege	Egestorff Im Alter zuhause gGmbH	gGmbH	Egestorff-Stiftung	Stiftung kirchlichen Rechts
Haus Leeßem-Barg	Elke Taurat	nicht bekannt	Elke Taurat	nicht bekannt
Seniorenquartier Bremen "RESIDENZ KAEMENA HOF"	EMVIA Greenfield Seniorenquartiere GmbH	GmbH	EMVIA LIVING GMBH	GmbH
Altenzentrum St. Michael	Gepflegt in Bremen gGmbH	gGmbH	Caritasverband Bremen e. V.	eingetragener Verein
Altenpflegeheim St. Birgitta	Gepflegt in Bremen gGmbH	gGmbH	Caritasverband Bremen e. V.	eingetragener Verein
Altenpflegeheim St. Laurentius	Gepflegt in Bremen gGmbH	gGmbH	Caritasverband Bremen e. V.	eingetragener Verein
Altenpflegeheim St. Franziskus	Gepflegt in Bremen gGmbH	gGmbH	Caritasverband Bremen e. V.	eingetragener Verein
Marie-von-Seggern-Heim	HANSA Seniorenzentren Bremerhaven GmbH	gGmbH	HANSA Pflege & Residenzen GmbH	GmbH
Pflegezentrum am Bürgerpark	HANSA Seniorenzentren Bremerhaven GmbH	GmbH	HANSA Pflege & Residenzen GmbH	GmbH
Seniorenwohnpark an der Lesum	HANSA Seniorenzentren GmbH	GmbH	HANSA Pflege & Residenzen GmbH	GmbH
Seniorenwohnpark an der Ihle	HANSA Seniorenzentren GmbH	GmbH	HANSA Pflege & Residenzen GmbH	GmbH
HANSA Forum Ellener Hof	HANSA Seniorenzentren II GmbH	GmbH	HANSA Pflege & Residenzen GmbH	GmbH
HANSA Seniorenzentrum Neustadt I	HANSA Seniorenzentren III GmbH	GmbH	HANSA Pflege & Residenzen GmbH	GmbH
HANSA Seniorenzentrum Neustadt II	HANSA Seniorenzentren III GmbH	GmbH	HANSA Pflege & Residenzen GmbH	GmbH
HANSA Seniorenzentrum Haus Flethe	HANSA Seniorenzentren III GmbH	GmbH	HANSA Pflege & Residenzen GmbH	GmbH

Haus der Blinden	Haus der Blinden gGmbH	gGmbH	Haus der Blinden gemeinnützige GmbH	GmbH
Haus Emmaus gGmbH Alten- und Pflegeheim	Haus Emmaus gGmbH	gGmbH	Evangelisches Diakonissenmutterhaus Bremen e.V.	eingetragener Verein
Haus im Park	Haus im Park GmbH & Co. KG	GmbH & Co. KG	HAUS IM PARK GmbH & Co. KG	GmbH & Co. KG
Haus O'land	Haus O'land Seniorenpflegeheim im viamiko GmbH & Co KG	GmbH & Co. KG	Convivo Holding GmbH	GmbH
Haus St. Elisabeth gGmbH	Haus St. Elisabeth gGmbH c/o Caritas-Pflege gGmbH	gGmbH	Caritasverband Bremen e. V.	eingetragener Verein
Michaelis Haus Am Doventor	Hoffnungstaler Stiftung Lobetal	Stiftung des privaten Rechts	Bodelschwinghsche Stiftungen Bethel	Verbund kirchlicher Stiftungen privaten Rechts
Egestorff Abteilung Demenz	Im Alter zuhause gGmbH	gGmbH	Egestorff-Stiftung	Stiftung kirchlichen Rechts
Johanniterhaus Bremen	Johanniterhaus Bremen gGmbH	gGmbH	Johanniter Seniorenhäuser GmbH	GmbH
K&S Seniorenresidenz Bremen-Oberneuland	K & S - Dr. Krantz Sozialbau und Betreuung SE & Co. KG	SE & Co. KG	K & S – Dr. Krantz Sozialbau und Betreuung SE & Co. KG	SE & Co. KG
K&S Seniorenresidenz Bremen -Findorff	K&S Dr. Krantz Sozialbau und Betreuung GmbH & Co KG	GmbH & Co. KG	K & S – Dr. Krantz Sozialbau und Betreuung SE & Co. KG	SE & Co. KG
Kursana Domizil Bremen Haus Raphael	Kursana Care GmbH	GmbH	Kursana GmbH	GmbH
Alten- und Pflegeheim Kirchweg	Leben im Alter gGmbH	gGmbH	Evangelischer Diakonieverein Berlin-Zehlendorf e. V.	eingetragener Verein
Zentrum für Betreuung und Pflege im Weidedamm	Novent Pflegebetriebe GmbH	GmbH	Novent Holding GmbH	GmbH
Haus Rotbuche	Senioren Wohnpark Weser GmbH	GmbH	Orpea Residenz Holding GmbH	GmbH
Haus Am Rosenberg	Senioren Wohnpark Weser GmbH	GmbH	Orpea Residenz Holding GmbH	GmbH
Pflegezentrum Arsten	Senioren Wohnpark Weser GmbH	GmbH	Orpea Residenz Holding GmbH	GmbH
Haus Am Sodenmattsee I	Senioren Wohnpark Weser GmbH	GmbH	Orpea Residenz Holding GmbH	GmbH
Haus "Ellmers"	Senioren Wohnpark Weser GmbH	GmbH	Orpea Residenz Holding GmbH	GmbH
Haus Am Sodenmattsee II	Senioren Wohnpark Weser GmbH	GmbH	Orpea Residenz Holding GmbH	GmbH
DOREAFAMILIE Bremen-Lesum	Senioreneinrichtung Mein Zuhause Lesum GmbH	GmbH	DOREA GmbH	GmbH
DOREAFAMILIE Bremen-Vegesack	Senioreneinrichtung Mein Zuhause Zollstraße GmbH	GmbH	DOREA GmbH	GmbH
Seniorenhaus Ansbacher Straße	Seniorenpflegeheim Ansbacher Straße GmbH & Co. KG	GmbH & Co. KG	Convivo Holding GmbH	GmbH
Haus Seewenje	Seniorenpflegeheim Haus Seewenje GmbH & Co KG	GmbH & Co. KG	Convivo Holding GmbH	GmbH
Seniorenresidenz Sonnenbogen	Seniorenresidenz Luisental GmbH & Co. KG	GmbH & Co. KG	Convivo Holding GmbH	GmbH
Senioren-Zentrum "Schöne Flora"	Senioren-Zentrum "Schöne Flora" GmbH	GmbH	KerVita Betriebs GmbH	GmbH
Heimstätte am Grambker See Gerontopsychiatrie	Sozialwerk der Freien Christengemeinde Bremen e.V.	eingetragener Verein	Sozialwerk der Freien Christengemeinde Bremen e.V.	eingetragener Verein
Heimstätte Am Grambker See	Sozialwerk der Freien Christengemeinde Bremen e.V.	eingetragener Verein	Sozialwerk der Freien Christengemeinde Bremen e.V.	eingetragener Verein
Heimstätte Ohlenhof - Gerontopsychiatrische Pflege	Sozialwerk der Freien Christengemeinde Bremen e.V.	eingetragener Verein	Sozialwerk der Freien Christengemeinde Bremen e.V.	eingetragener Verein
Heimstätte Ohlenhof	Sozialwerk der Freien Christengemeinde Bremen e.V.	eingetragener Verein	Sozialwerk der Freien Christengemeinde Bremen e.V.	eingetragener Verein
Heimstätte am Oslebshauer Park	Sozialwerk der Freien Christengemeinde Bremen e.V.	eingetragener Verein	Sozialwerk der Freien Christengemeinde Bremen e.V.	eingetragener Verein
Parkresidenz Bremen	Specht Residenz in der Marcusallee GmbH	GmbH	Residenz Management GmbH	GmbH
Haus Odem	WH Care Bremen Hemelingen GmbH	GmbH	Wirtschaftshaus Care Holding GmbH	GmbH
WH Care Bremen-Huchting GmbH Lebens-u. Gesundheitszentrum Haus Invita	WH Care Bremen Huchting GmbH	GmbH	Wirtschaftshaus Care Holding GmbH	GmbH
Wohn- und Pflegezentrum Lesmona	Wohn- und Pflegeheim Lesmona GmbH	GmbH	Charleston Holding GmbH	GmbH