



# Insolvenzen von Pflegeimmobilien – Hintergründe und Entwicklungen

Kevelaer, 17. Oktober 2023

**soleo\* Kongress 2023**

**FPS** 



# Der Referent



FPS  
Eschersheimer Landstraße 25-27  
60322 Frankfurt am Main  
Germany

Tel.: +49 69 95957-288  
Fax: +49 69 95957-280  
E-Mail: [von-Franckenstein@fps-law.de](mailto:von-Franckenstein@fps-law.de)

Fremdsprachen:  
Englisch, Französisch

## **Dr. Georg von Franckenstein, LL.M. (UTS Sydney)**

Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

### **Praxisschwerpunkte**

Gesundheits- und Grundstücksrecht, insbesondere Beratung bei Projektentwicklung, Kauf und Verkauf inkl. Finanzierung sowie Vermietung und Betrieb von Health Care Unternehmen.

### **Tätigkeitsfelder**

Georg von Franckenstein ist seit mehr als 20 Jahren auf dem Gebiet des Grundstücks-, Gesundheits- und Sozialrechts tätig, insbesondere in der Beratung von Investitionen in Health Care Einrichtungen. Er verfügt über umfangreiche Erfahrungen und Expertise bei den speziellen rechtlichen Anforderungen in Bezug auf die Entwicklung, den Verkauf, den Erwerb und den Betrieb von Health Care Grundstücken.

### **Ausbildung & berufliche Tätigkeit**

Studium der Rechtswissenschaften an den Universitäten Freiburg und Passau (1988 bis 1992); Erstes juristisches Staatsexamen in Passau (1993); Zweites juristisches Staatsexamen in München (1995); Zulassung zur Rechtsanwaltschaft (1996); Rechtsanwalt der Anwaltssozietät BOESEBECK DROSTE in Frankfurt am Main (1996 bis 1998) und München (1999); Promotion durch den Fachbereich Rechtswissenschaft der Universität Passau (1998); Rechtsanwalt/Partner der Anwaltssozietät Baker & McKenzie in Frankfurt am Main seit 1999/2002; Ernennung zum Fachanwalt für Verwaltungsrecht durch die Rechtsanwaltskammer Frankfurt am Main (2000); Master of Law (LL.M./UTS) an der University of Technology in Sydney (2001); Rechtsanwalt und Partner der Anwaltssozietät FPS in Frankfurt am Main seit 2007.

# Der Pflegeheimbetreiber in der Krise

## 1. Existenzkrise im Pflegemarkt

### Insolvenzen namhafter Pflegeheimbetreiber

- **Curata** – Januar 2023
- **Convivo** – Januar 2023
- **Hansa** – März 2023
- **Novent** – April 2023
- **Dorea** – April 2023
- **Caritasverband Breisgau-Hochschwarzwald** – September 2023
- **AWO Ostwestfalen-Lippe** – Oktober 2023

#### Wirtschaftswoche v. 29.04.2023:

*„Allein in den letzten vier Monaten sind rund 250 Insolvenzen und Schließungen ambulanter Dienste und stationärer Pflegeeinrichtungen bekannt geworden.“*

# Der Pflegeheimbetreiber in der Krise

## 2. Warum so viele Insolvenzen jetzt?

### **Nicht refinanzierte Kostensteigerungen insbesondere aufgrund**

- Gesundheitsversorgungsweiterentwicklungsgesetz (GVWG) mit Tariflohnpflicht
  - Personalkosten steigen nach Überleitung zum 01.09.2022 um über 15%
- Rasant ansteigende Inflationssteigerungsraten
  - Energie- und Lebensmittelkosten steigen
  - Inflationsausgleich der Miete (Indexierungen)
- Fachkräftemangel und Fachkraftquoten
  - Teure Leiharbeit, Pflegekräfte wechseln in Leiharbeit (planbare Arbeitszeiten, bessere Bezahlung)
- Pandemienachwirkungen und Wegfall staatl. Unterstützungsleistungen (Stichwort: Corona-Rettungsschirm)
- Landesheimrechtliche Umsetzungen mit Betten- und Einnahmereduktionen

# Der Pflegeheimbetreiber in der Krise

## 3. Defizite in Organisation und Betrieb

### 3.1 Managementfehler

- Personaldefizite und zu schnelles betriebliches Wachstum  
→ Neben Pflegepersonal fehlt zweite Managementebene und Organisation
- Überschätzung der Expansionsmöglichkeiten und dem zeitlichen Eintritt der Betriebe in die Gewinnzone
- Üppige ungerechtfertigte Vereinnahmung von Coronahilfen
- Miserable Kommunikation in den betrieblichen Abläufen
- Feigheit und Faulheit beim Nachverhandeln von Pflegesätzen und Investitionskosten
- Gier frisst Hirn: Keine ordnungsgemäße Ankaufs Due Diligence / Unterschätzung der Risiken, alte Gebäude, schlechte Standorte, falsche Betriebskonzepte

# Der Pflegeheimbetreiber in der Krise

## 3. Defizite in Organisation und Betrieb

### 3.2 Ausreden des Managements

- Marktlage (Personalmangel, nicht refinanzierbare Kostensteigerungen etc.)
- Coronanachwirkungen und schlechte Belegung
- Nicht Ankaufs DD war schlecht, sondern Dritte sind schuld  
→ Markt, der Gesetzgeber, die Kostenträger oder (besonders beliebt) Vermieter  
*z.B. Vermieter verlangt mietvertragliche Indexierung oder verweigert Mietsenkung gemäß Investitionskosten; Vermieter akzeptiert nicht belegungsabhängige Miete, Stundung etc.*

## Der Pflegeheimbetreiber in der Krise

### 4. Wesentliche Vorteile der Insolvenz

- Befreiung von Altschulden
- Besondere Kündigungsrechte bzgl. Verträge
- Kündigungssperre für Vermieter
- Rasche Schließungsmöglichkeiten unprofitabler Einrichtungen
- Insolvenzgeld durch Agentur für Arbeit (3 Monate)
- (Unterstützung durch Dritte: Insolvenzverwalter / Sachwalter)

Ab Eröffnung des Insolvenzverfahrens steht dem Insolvenzverwalter ein Sonderkündigungsrecht bzgl. Mietvertrag zu



# Der Pflegeheimbetreiber in der Krise

## 5. Eskalationsstufen

### Abwicklung Insolvenzen

- Convivo: Der Vermieter hat die Möglichkeit, den Betrieb mit einem neuen, vom Verwalter ernannten Betreiber zu niedrigeren Mieten als bisher fortzuführen, oder der Vermieter kann den Betrieb von einem anderen Betreiber übernehmen, der einen Kaufpreis für die Übernahme des Geschäfts an den Verwalter zahlen muss, und den Mietvertrag mit Renovierung, Voreröffnungsanreizen und mietfreien Zeiten auf Kosten des Vermieters durchführt

### Verfahren Insolvenzen

- Curata/Hansa/Novent/Dorea: Auf der Grundlage des außerordentlichen gesetzlichen Kündigungsrechts nach Insolvenzrecht wurden Mietverträge gekündigt, unrentable Geschäftseinheiten wurden/werden geschlossen; für zukunftsfähige Geschäftseinheiten werden dem Vermieter Angebote zur Fortführung des Mietverhältnisses zu einer nachhaltigen (niedrigeren) Miete unterbreitet

### Drohende Insolvenzen

- Der Mieter bittet die Vermieter, vorläufig niedrigere Mieten zu akzeptieren, indem er z.B. den Verkauf des Unternehmens an einen neuen, solventeren Betreiber in naher Zukunft ankündigt, um ein Insolvenzverfahren zu verhindern; die Vermieter sollen einen Zahlungsaufschub bis zur Übernahme akzeptieren

### Streitigkeiten zw. Vermieter und Mieter

- Anfechtung unwirksamer Mietvertragsklauseln, Kündigungen aus wichtigem Grund bei unwirtschaftlichen Mietverträgen, vielfältige Rechtsstreitigkeiten; ausbleibende Mietzahlungen, insbesondere betreffend Indexierung



**Fazit: Je höher die Eskalationsstufe (Insolvenz), desto höher die Verluste für den Vermieter UND Mieter**

# Der Pflegeheimbetreiber in der Krise

## 6. Entwicklungen - Betreiber / Mieterseite

### 6.1 Ausnutzen Struktur der Spezialimmobilie

- Vermieter als schwächstes Glied bei den Vertragspartnern ausgemacht
  - > 90% der Vermieter gesprächsbereit
  - > 50% der Vermieter zu Zugeständnissen bereit
- Ausnutzen der Machtposition des Mieters wegen Betreiberimmobilie
- Gesellschaftsrechtliche Umstrukturierung (Abspaltungen, „Bad Bank“)
- Insolvenz zwecks Beendigung/Anpassung unrentabler Mietverhältnisse ist salonfähig geworden

# Der Pflegeheimbetreiber in der Krise

## 6. Entwicklungen - Betreiber / Mieterseite

### 6.2 Aktivieren Eskalationsstufen (aus Sicht des mietenden Betreibers)

(1) **Zahlung von Miete unter konkretem Vorbehalt**, insbesondere wegen Mängeln der Mietsache (z.B. Brandschutz), die der Vermieter angeblich zu vertreten hat.

#### Zeitplan: Schritt 1

(2) **Beauftragung** von bei Health Care Immobilieninvestoren gut bekannten Beratern zwecks Aufbau zusätzlicher Kommunikationskanäle

(3) **Geltendmachung von Ansprüchen** des Mieters gegen den Vermieter

- (i) Mietanpassung aufgrund Änderung Investitionskosten = Störung Geschäftsgrundlage,
- (ii) Mängel der Mietsache,
- (iii) Allgemeine Geschäftsbedingungen nach §§ 305 ff. BGB (unwirksame Mietvertragsklauseln),
- (iv) Kündigung wegen Verstoßes gegen das Schriftformerfordernis bei Mietverträgen.

#### Zeitplan: Schritt 2

# Der Pflegeheimbetreiber in der Krise

## 6. Entwicklungen - Betreiber / Mieterseite

### 6.2 Aktivieren Eskalationsstufen (aus Sicht des mietenden Betreibers)

(4) **Antrag auf Mietanpassung** im Rahmen von Gesprächen und Verhandlungen zwischen Mieter und Vermieter

Zeitplan: Schritt 3

(5) *Je nach Ergebnis von 4):*

#### (5.1) **Mietrechtlicher Ansatz:**

- Mietanpassung im Falle einer Vereinbarung auf Verhandlungsbasis, oder
- Mietanpassung aufgrund Störung der Geschäftsgrundlage, oder
- Kündigung aus wichtigem Grund, subsidiär ordentliche Kündigung von Mietverträgen mit Mängeln/Vertragsverletzungen.

Zeitplan: Schritt 4a

#### (5.2) **Gesellschafts- und insolvenzrechtlicher Ansatz:**

- Umstrukturierung "Bad Bank/Good Bank",
- Beendigung von Ergebnisabführungsverträgen,
- Vorbereitung und Einleitung von Insolvenzmaßnahmen zur Restrukturierung von Mietverhältnissen.

Zeitplan: Schritt 4b

# Der Pflegeheimbetreiber in der Krise

## 7. Entwicklungen - Eigentümer / Vermieterseite

### 7.1 Marktsplitter aus der Expo Real 2023

#### (1) **CBRE**

- Investitionsvolumen 01-09/2023: 840 Mio. Euro
- Rückgang um 62 % verglichen mit Vorjahr
- Wenig große Transaktionen
- Anteil ausländischer Investoren zurückgegangen von 35% auf 18%

#### (2) **Carestone**

- Entwicklungs- und Transaktionsfokus wechselt von rein stationärer Entwicklung zu mehr betreutem Wohnen (35%)
- Kaufpreisfaktor Bestand mit Faktor 14-16-fach mit laufenden Mietverträgen

# Der Pflegeheimbetreiber in der Krise

## 7. Entwicklungen - Eigentümer / Vermieterseite

### 7.1 Marktsplitter aus der Expo Real 2023

#### (3) Cureus

- Projektentwicklungen Pflegeheime / betreutes Wohnen ca. 20 im Jahr
- 2023: Start von nur 12 Projektentwicklungen

#### (4) Senectus

- Im Bereich der Pflegeprojektentwicklung geht derzeit fast gar nichts mehr
- Tendenz zum ambulanten Setting
- Investoren erhöhen Anforderungen / detaillierte DD bzgl.:
  - Standort
  - Konzept
  - Bauqualität/-flexibilität

# Der Pflegeheimbetreiber in der Krise

## 7. Entwicklungen - Eigentümer / Vermieterseite

### 7.1 Marktsplitter aus der Expo Real 2023

#### (5) Hemsö

- Vermeidung von Klumpenrisiko / Diversifikation auf Betreiber-/Mieterseite
- Bereithalten einer „Kriegskasse“ für Betriebsübernahme bei Insolvenz durch Interimsmanagement („Interim Management bei schlecht belegter Einrichtung EUR 250k pro Monat“)

# Der Pflegeheimbetreiber in der Krise

## 7. Entwicklungen - Eigentümer / Vermieterseite

### 7.2 Signifikante Zunahme an Rechtsstreitigkeiten vor allem Mietzahlungsklagen

- Zahlungsklagen wegen ausbleibender indexierter Miete, Wegfall Geschäftsgrundlage und Mängel

### 7.3 Absicherungsanforderungen auf Vermieterseite steigen

- Mietsicherheiten verbessern
  - Bürgschaften Dritter (Bank / Versicherungen): = 6 Monatsmieten
  - Eigentumserwerb Inventar (Sicherungsübereignung)
  - Mietsache zurückbehalten bis Mietsicherheit komplett geleistet
  - Konzerninterne Sicherheiten (Patronat etc.) zu hinterfragen
  - Portfoliohaftung aller Betreiber im Konzern

# Der Pflegeheimbetreiber in der Krise

## 7. Entwicklungen - Eigentümer / Vermieterseite

### 7.3 Absicherungsanforderungen auf Vermieterseite steigen

- Strukturelle Teilhabe
  - Frau / Mann des Vermieters in betriebliche Strukturen „eingebunden“, insbesondere Schlüsselgewalt, Audit / Interviewmöglichkeiten, Teilnahme an Meetings, Kontaktpflege mit Behörden, Vollmachten, Einholung Informationen etc.
  - Change of Control Klausel / Monitoring gesellschaftsrechtlicher Vorgänge

### 7.4 Neue Marktangebote zur Abfederung des Betreiberrisikos

- Grundstückseigentümer ist auch an Betriebsgesellschaft beteiligt  
→ höhere Kaufpreiskoeffizienten für Projektentwickler wegen Kauf Immobilie + Betrieb
- Projektentwickler übernimmt gleichzeitig Managementfunktionen für Betrieb + Mietgarantie

# Unsere Beratungsbereiche

Wir beraten in allen Bereichen von Gesundheitstransaktionen, insbesondere betreffend den Betrieb von

- **Pflegeheimen**
- **Krankenhäusern**
- **Reha-Kliniken**
- **Medizinischen Versorgungszentren**
- **Betreuten Wohnanlagen**

# Unsere Expertise im Gesundheitsrecht

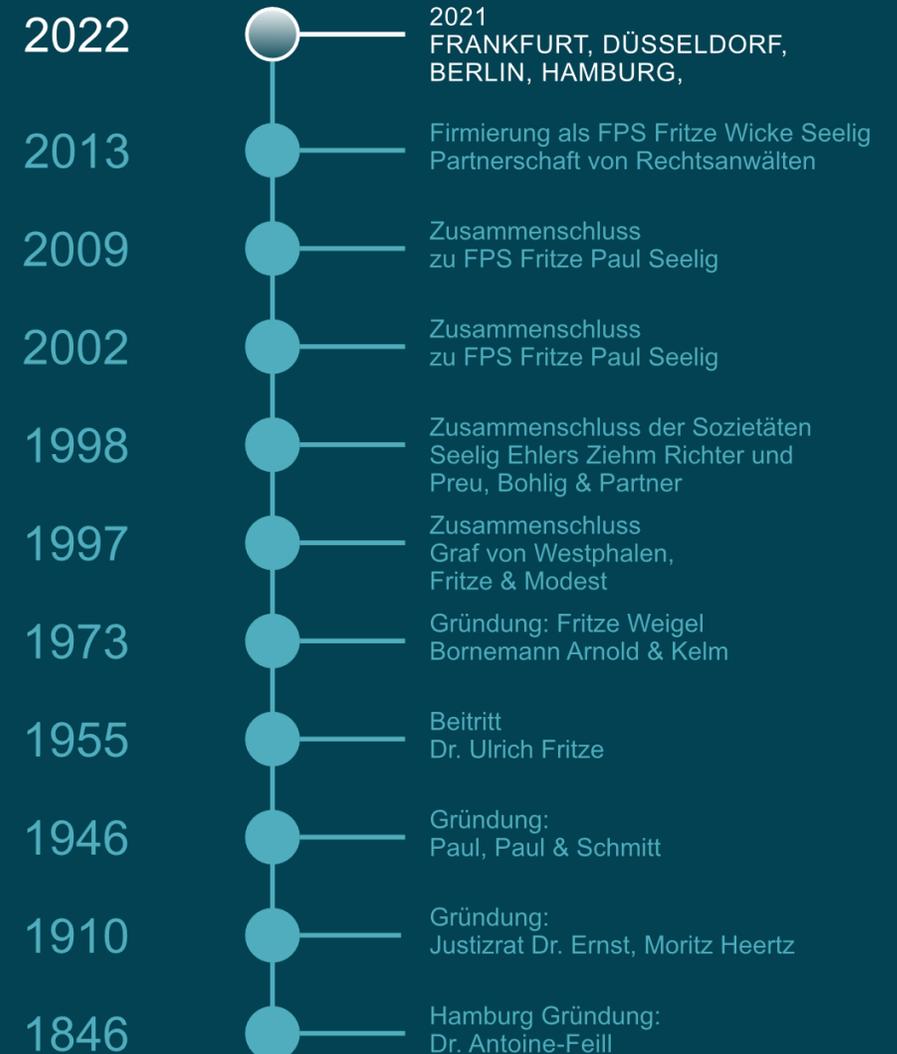
- Seit Einführung der Pflegeversicherung 1995 und dem Beginn der Privatisierung von Krankenhäusern 1997 umfangreiche Beratung bei Entwicklung, Betrieb, Kauf und Verkauf sowie Strukturierung von Pflegeheimen und Krankenhäusern.
- Besonderes öffentlich-rechtliches Know-how (Medizin-/ Sozialrecht) durch 5 Fachanwälte für Verwaltungsrecht allein in Frankfurt am Main.
- Pioniere bei der Entwicklung gesundheits- und pflegeheimspezifischer Lösungen für die Betriebssicherung bei langfristig verpachteten Health Care Betrieben (Betriebsübernahmeregelungen/ Restrukturierung von Mietverträgen/ Call-Option etc.).
- Über 30 Transaktionen im Gesundheitsbereich in den letzten beiden Jahren.
- Permanentes Führen von 20-25 Gerichtsprozessen bei Auseinandersetzungen zwischen Vermieter und Mieter im Bereich der Gesundheitsimmobilien.
- Umfassende Erfahrungen und Vertragskonzeptionen bei Klinik- und Pflegeheiminsolvenzen durch Begleitung/ Restrukturierung der Betriebe.
- Ständig aktualisierte und maßgeschneiderte Betreiber- und Investorenverträge anhand neuester Gesetzgebung und Rechtsprechung im Gesundheitswesen.
- Kreative innovative Lösungen bei Joint Venture Verträgen im Gesundheitswesen mit der öffentlichen Hand bzw. frei gemeinnützigen Trägern zur Sicherung des Versorgungsauftrags.

## Historie

Leistung braucht Erfahrung.  
Wir sammeln sie seit 1846.

FPS ist eine traditionsreiche Kanzlei. Unsere Entstehungsgeschichte beginnt mit der Gründung des Hamburger Standortes in der Mitte des 19. Jahrhunderts. Seit damals schon liegt unser Fokus auf den Gebieten des Wirtschaftsrechts und auf der partnerschaftlichen Betreuung unserer nationalen und internationalen Mandanten.

Daran hat sich bis heute nichts geändert. Sehen Sie im Folgenden, welche Firmierungen und Zusammenschlüsse zu unserer schlagkräftigen und erfolgreichen Konstellation von heute geführt haben.



# Ihre Kanzlei. Ihr Partner.

## Berlin

Kurfürstendamm 220  
10719 Berlin  
T +49 30 88 59 27-0  
F +49 30 88 59 27-100  
[berlin@fps-law.de](mailto:berlin@fps-law.de)

## Düsseldorf

Immermannstraße 20  
40210 Düsseldorf  
T +49 211 30 20 15-0  
F +49 211 30 20 15-90  
[duesseldorf@fps-law.de](mailto:duesseldorf@fps-law.de)

## Frankfurt am Main

Eschersheimer Landstr. 25–27  
60322 Frankfurt am Main  
T +49 69 95 957-0  
F +49 69 95 957-455  
[frankfurt@fps-law.de](mailto:frankfurt@fps-law.de)

## Hamburg

Große Theaterstraße 31  
20354 Hamburg  
T +49 40 37 89 01-0  
F +49 40 36 62 98  
[hamburg@fps-law.de](mailto:hamburg@fps-law.de)