

AVIVRE CONSULT GMBH

Pressemitteilung

Bad Homburg, 14. Oktober 2025

Checkliste Betreiberwechsel Pflegeimmobilie

Auslaufende Pachtverträge nach 15–25 Jahren stellen Betreiber und Eigentümer vor große Herausforderungen. Wird keine Einigung erzielt, droht ein Betreiberwechsel – mit potenziell gravierenden Folgen für Bewohner, Personal und Immobilieneigentümern.

Wie stellt man sicher, dass weder Bewohner noch das Pflegepersonal leiden, wenn der Betreiber oder Immobilienbesitzer den Vertrag nicht verlängern möchte oder kann?

Die nachfolgende Checkliste stellt anhand eines Zeitstrahls sicher, wie Immobilieneigentümer und Betreiber professionell durch diesen Prozess gehen.

18–24 Monate vor Vertragsende

- **Pachtvertrag prüfen:** Kündigungsfristen, Verlängerungsoptionen, Instandhaltungspflichten.
- **Wirtschaftlichkeit analysieren:** Aktuelle Miete, Marktmiete, Investitionsbedarf.
- **Gespräche mit aktuellem Betreiber:** Interesse an Verlängerung? Frühzeitig Klarheit schaffen.

12–18 Monate vor Vertragsende

- **Marktanalyse starten:** Welche Betreiber sind in der Region aktiv und expansiv?
- **Erste Betreiber ansprechen:** Entweder direkt oder über spezialisierte Berater/Netzwerke.
- **Behörden informieren:** Heimaufsicht, Gesundheitsamt über mögliche Betreiberwechsel vorwarnen.
- **Unterlagen vorbereiten:** Baupläne, Genehmigungen, MDK-Prüfberichte, Investitionsstand.

9–12 Monate vor Vertragsende

- **Interessenten einladen:** Besichtigungen, Gespräche, indikative Angebote einholen.
- **Due Diligence:** Kandidaten prüfen (Bonität, Referenzen, Betriebserfahrung, Qualität).
- **Rechtsberatung einschalten:** Vertragsentwurf vorbereiten, Risiken prüfen.

6–9 Monate vor Vertragsende

- **Verhandlungen intensivieren:** Mietzins, Vertragslaufzeit (meist 20–25 Jahre), Indexierung, Instandhaltung.
 - **Behörden einbinden:** Neuer Betreiber muss Betriebserlaubnis beantragen.
 - **Absichtserklärung:** Verbindliche Einigung mit bevorzugtem Betreiber vorbereiten.
-

3–6 Monate vor Vertragsende

- **Pachtvertrag finalisieren und unterzeichnen.**
 - **Übergabeplan erstellen:** Technische Abnahme, Inventarlisten, Renovierungen falls nötig.
 - **Personalübernahme klären:** Arbeitsrechtliche Übergänge nach § 613a BGB beachten.
 - **Pflegekassen & Kostenträger informieren:** Reibungslose Refinanzierung sichern.
-

0–3 Monate vor Vertragsende

- **Übergabe durchführen:** Schlüssel, technische Anlagen, IT, Bewohnerinformationen.
 - **Neuer Betreiber startet:** Betriebserlaubnis aktiv, Mitarbeiter übernommen, Bewohner informiert.
 - **Monitoring:** Regelmäßiger Austausch in den ersten 6 Monaten mit neuem Betreiber.
-

Presse Kontakt

Andrea Thorne

Avivre Consult GmbH * Kaiser-Friedrich-Promenade 63 * 61348 Bad Homburg

Tel.: 06172-179480-0

andrea.thorne@avivre-consult.eu