

---

# IMMOBILIENZEITUNG

## FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

---

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 41/13 vom 17.10.2013  
[www.immobilien-zeitung.de](http://www.immobilien-zeitung.de)

### TRANSAKTIONEN

## US-Reit kauft RHM-Kliniken

Der US-amerikanische Reit Medical Properties Trust (MPT) hat für 184 Mio. Euro acht Reha-Kliniken und drei Pflegeheime in Deutschland übernommen. Nachdem die Carlyle Group im August die Alloheim-Betriebsgesellschaften für 49 Pflegeheime erworben hatte, ist der aktuelle Deal bereits der zweite innerhalb weniger Monate, den ein US-Investor auf dem deutschen Pflegeheim- und Klinikmarkt tätigt.

Die Häuser, die allesamt von der RHM Klinik- und Altenheimbetriebsgesellschaft mit Sitz in Deidesheim (Rheinland-Pfalz) geführt werden, gehörten bislang dem Private-Equity-Unternehmen Waterland. Wie aus Marktkreisen verlautet, hat Waterland mit dem Erlös von 184 Mio. Euro für die erst vor drei Jahren erworbenen Häuser seinen Kaufpreis für die Gruppe, den Betrieb und die Immobilien komplett refinanziert. Das heißt, für die Immobilien gab es nun bereits mehr als das, was Waterland 2010 für alles ausgegeben hatte.

Die elf RHM-Häuser liegen in Baden-Württemberg, Brandenburg, Hessen, Rheinland-Pfalz und Sachsen. Sie gelten als überdurchschnittlich ausgestattet – mitsamt Details wie Marmor in Aufzügen und VIP-Lounges in den Kliniken.

### RHM betreibt die Häuser noch mindestens 27 Jahre

MPT vermietet die Kliniken und Heime für durchschnittlich 27 Jahre an den bisherigen und künftigen Betreiber RHM. Der Triple-Net-Mietvertrag sieht vor, dass der Betreiber neben Steuern und Abgaben, Betriebskosten sowie den Versiche-

rungskosten auch den Aufwand für Instandhaltung resp. Instandsetzung von Dach und Fach trägt.

Nach Einschätzung von Frank Löwentraut, Geschäftsführer des Beratungsunternehmens Aetas Consult, Bad Homburg, war für die Transaktion ausschlaggebend, dass MPT sein bestehendes Portfolio aus 82 Krankenhäusern und Reha-Kliniken für zusammen 2,1 Mrd. USD in den USA um Standorte in Europa erweitern will. „Dass sich MPT dafür Deutschland ausgesucht hat, liegt an der starken Wirtschaft in Verbindung mit der demografischen Entwicklung, einem robusten Vergütungssystem, dem starken Betreiber RHM und der sehr guten Bausubstanz“, so Löwentraut weiter. „Normalerweise investieren Amerikaner in diesen Fällen zunächst in Großbritannien, bevor sie den Schritt auf den europäischen Kontinent wagen.“ Der Berater war bei dem Bieterverfahren um das RHM-Paket für einen anderen Interessenten tätig gewesen. Aufseiten von RHM und Waterland war dem Unternehmen nach das Maklerhaus CBRE unterstützend im Einsatz.

### Löwentraut erwartet weitere Klinikkäufe von US-Investoren

Löwentraut erwartet von US-Investoren weitere Käufe auf dem deutschen Klinik- und Pflegeheimmarkt. „Die Amerikaner sind derzeit extrem aggressiv unterwegs“, sagt er. In den USA gebe es zu wenig Angebote an gefragten Sozialimmobilien wie finanzierungsfähigen Kliniken und Pflegeheimen. Also schauten sie sich anderswo auf der Welt um.

Auch MPT werde im hiesigen Reha- und Pflegesektor weiter kaufen. Allein im vergangenen Jahr hatte der Reit Krankenhäuser für rund 800 Mio. USD erworben. Das war nach Zahlen Löwentrauts doppelt so viel wie 2011. (bb)