

**VIER FRAGEN AN:** Uwe Natter, Medzentrum Deutschland

# „Gesundheitszentren sind krisensicher“

## Über Immobilien für Mediziner und Risiken in ländlichen Regionen

***Sie sind ein Dienstleister für Ärzte und errichten medizinische Gesundheitszentren. Spüren Sie den Rückzug von Ärzten aus dem ländlichen Raum?***

Wir konzipieren und betreiben Ärztehäuser dort, wo sie gebraucht werden. Und ja, da ist der ländliche Raum ein Schwerpunkt. Die Gründe für den Landärztemangel sind vielfältig, und die meisten davon lassen sich nicht ordnungspolitisch aus dem Weg räumen. Die Demographie und der gesellschaftliche Wandel spielen eine große Rolle: Die Zahl der älteren Menschen steigt und mit ihr die Morbidität. In ländlichen Regionen ist das Durchschnittsalter der Bevölkerung höher als in den Städten. Mit dem Alter der Patienten steigt der Behandlungsbedarf, und auch der Behandlungsumfang nimmt zu. Während der Bedarf an ärztlicher Arbeitszeit steigt, sinkt das Angebot. Und das, obwohl wir aktuell so viele Kassenärzte im ambulanten Sektor haben wie noch nie. Der Verlust an ärztlicher Arbeitszeit entsteht, weil immer mehr Ärzte in Anstellung arbeiten. In den vergangenen 30 Jahren hat sich ihr Anteil beinahe verzehnfacht. Und jetzt rollt bald die Ruhestandswelle der Babyboomer-Generation. 36 Prozent der Hausärzte sind älter als 60 Jahre. Diese Gemengelage wirkt sich in ländlichen Regionen stärker aus, in denen die soziale und wirtschaftliche Infrastruktur bröckelt. Mit der richtigen Beratung gelingt es dennoch, Ärztinnen und Ärzte zu finden, die sich niederlassen – auch im ländlichen Raum. Die Bedingungen müssen sich an die ver-

änderten Arbeits- und Lebensvorstellungen anpassen.

***Wie steht es mit der ärztlichen Versorgung und dem entsprechenden Bedarf an Praxen in den Städten?***

Die Arztdichte ist im urbanen Raum größer, darum wird die Problematik dort erst mit Verzögerung sichtbar werden. Wir sehen aber schon jetzt, dass auch in Städten niedergelassene Ärzte lange Zeit und immer öfter vergeblich nach einem Nachfolger suchen. Insbesondere aus dem Speckgürtel von Ballungszentren, zum Beispiel des Rhein-Main-Gebiets, bekommen wir verstärkt Anfragen von Kommunen, die sich um die Sicherung der ärztlichen Versorgung Gedanken machen.

***Verdrängen Ärzte- und medizinische Zentren die klassische Arztpraxis?***

Im Gegenteil: Ärzte- und Gesundheitszentren bieten Arztpraxen zukunftsfähige Räume und sichern ihr Fortbestehen auch unter den veränderten wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen. Ärzte, die einen Nachfolger suchen, erhöhen ihre Erfolgsaussichten schon allein durch einen Umzug von einer nicht mehr zeitgemäßen in eine moderne, großzügigere Immobilie, in der mehrere Behandler Platz finden. Berufsausübungsgemeinschaften sind für die kommende Ärztegeneration deutlich attraktiver als Einzelpraxen. Neben den „klassischen Arztpraxen“ wird es vermehrt Medizinische Versorgungszentren

(MVZ) geben, die genauso wie größere Berufsausübungsgemeinschaften flexible Arbeitszeiten und Teilzeitmodelle anbieten können. Ärzte- und Gesundheitszentren sind so gesehen nur die Gebäudehülle, innerhalb derer beide Formen Platz finden: die klassische Praxis und das MVZ.

***Viele niedergelassene Ärzte finden keine Nachfolger. Inwiefern wird das zum Problem für die Anbieter der Praxisräume?***

Für Immobilienentwickler, die sich nicht auf den Gesundheitsmarkt spezialisiert haben, mag das ein Problem sein. Nur ein Beispiel: Es gibt sowohl für die Praxisnachfolge als auch für die Neugründung von Arztpraxen ein komplexes Geflecht von staatlichen Regulierungen. Die Vorgaben unterscheiden sich zum Teil erheblich je nach „Planungsbereich“. Daher ist es wichtig, den Ärzten eine fachlich fundierte und umfassende Beratung anzubieten, ein „Full-Service-Paket“. Darüber hinaus werden an Gesundheitsimmobilien spezifische Nutzungserfordernisse gestellt. Für eine langfristig erfolgreiche Ärztehausentwicklung braucht es also Experten auf mehreren Gebieten. Doch die Mühe lohnt sich: Professionell geplante und betriebene Gesundheitsimmobilien sind aufgrund der granularen und konjunkturunabhängigen Mieterstruktur ein krisensicheres Investment.

Die Fragen stellte **Michael Psotta**.