



Der Plan: So soll es in Großkrotzenburg bei Hanau am MEDZENTRUM-Standort einmal aussehen. Die Visualisierung der Architekten im Planstadium wird gerade in die Realität umgesetzt. © MEDZENTRUM (2)



Die Baustelle: Noch in diesem Jahr soll das Ärztehaus in Großkrotzenburg eröffnet werden. Es ist mit seinen 3.500 Quadratmetern vermietbare Fläche das Flaggschiff des Spezialfonds UNUA. Rund 17 Millionen Euro werden hier investiert.

# Kein MEDZENTRUM ohne ärztliches Zugpferd

Ärzte- und Gesundheitszentren können zu Kristallisationspunkten der Infrastruktur einer Region werden. Die Zutaten dafür sind schnell genannt: Ein Unternehmen, das die Immobilie bereitstellt, ein Arzt oder eine Ärztin, die zum Motor des Projekts werden - und Kapital für die Investitionen.

**R**ichtfest war im Oktober 2022, im dritten Quartal 2023 soll der Betrieb starten: Das MEDZENTRUM in Großkrotzenburg am Main bei Hanau soll Garant für eine sichere ärztliche und pflegerische Grundversorgung in der Region werden.

Beim Richtfest machten alle Redner deutlich, wie wichtig ein solches Ärzte- und Gesundheitszentrum nicht nur für die Sicherung der ärztlichen Versorgung ist. „Versorgungssicherheit steigert die Lebensqualität“, wurde Thorsten Stolz, Landrat des Main-Kinzig-Kreises, damals in den lokalen Medien zitiert.

Zum ärztlichen Motor für das Zentrum avancierte die Großkrotzenburger Hausärztin Dr. Angela Kaus-Grammel. Sie hatte früh erkannt, dass in ihrer Gemeinde ein hausärztlicher Versorgungsengpass droht, wenn nichts geschieht. „Da konnte ich nicht tatenlos zusehen. Ich habe einen ärztlichen Auftrag und fühle mich meinen Patienten verpflichtet“, erläutert Kaus-Grammel. Und so reifte der Plan, nicht nur die eigene Praxis ins MEDZENTRUM zu verlegen, sondern weitere Ärzte anzustellen, um die Versorgung zukunftssicher aufzustellen.

Um diesen hausärztlichen Kern herum entsteht am Main gerade ein leistungsfähiges Gesundheitszentrum: Im

Haus mit insgesamt gut 3.500 m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche werden sich eine Zahnärztin, eine Hautarztpraxis mit Kosmetikinstitut, eine Pflegeeinrichtung mit Intensivpflege-Wohngemeinschaft, Tagespflege und Büro für die Pflegeberatung, eine Apotheke, ein Osteopath, ein Physiotherapenetz und ein Hörgeräteakustiker niederlassen. „Das Haus ist zu 100 Prozent vermietet“, berichtet Sawas Koutsidis, Geschäftsführer der MEDZENTRUM Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, nicht ohne Stolz.

## Flaggschiff für Immobilienfonds

Koutsidis ist zuständig für die finanzielle Seite der Gesundheitsimmobilie. Denn das Zentrum soll nicht nur zum Kristallisationspunkt der Infrastruktur der Region um Großkrotzenburg werden, einer Gemeinde mit gut 7.000 Einwohnern im erweiterten Speckgürtel zwischen Frankfurt und Aschaffenburg. Es ist zugleich das Flaggschiff eines neu aufgelegten geschlossenen Immobilienfonds, eines sogenannten Alternativen Investment-Fonds (AIF), den die IWG-Unternehmensgruppe initiiert hat.

Seit mehr als 20 Jahren plant, finanziert, baut und betreibt die Gruppe gemeinsam mit Kooperationspartnern Ärzte- und Gesundheitszentren in Deutschland. Dabei sucht das Unternehmen den

Schulterschluss mit der Kommune, der Kreisverwaltung und mit Ärztinnen und Ärzten. In den Projekten deckt die Gruppe die gesamte Wertschöpfungskette ab, von der Versorgungsanalyse zur Prüfung der Standorttauglichkeit über die Finanzierung und den Bau bis zur Mietersuche und zur Hausverwaltung.

Wie in der vergangenen Woche berichtet, sind auf diese Weise bisher 20 MEDZENTREN entstanden, überwiegend in Hessen. Um die finanzielle Basis für die Gründung von MEDZENTREN zu verbreitern und so die Möglichkeit zu schaffen, das Modell in weiteren Regionen zu etablieren, hat die Gruppe jetzt den Fonds MEDZENTRUM DEUTSCHLAND UNUA geschaffen. Ziel ist es, dass gerade Ärztinnen und Ärzte sowie andere Heilberufler sich über den Fonds an der Finanzierung von Infrastruktur zur Sicherung der Gesundheitsversorgung in der Fläche beteiligen. Infrastrukturprojekte dieser Art werden ansonsten häufig von institutionellen Anlegern finanziert, Privatanleger haben nur selten Zugang.

Das größte Objekt dieses Fonds und noch in Bau ist nun das MEDZENTRUM Großkrotzenburg. Ebenfalls in Bau ist das MEDZENTRUM Rabenau, das den dritten Baustein eines Infrastrukturprojekts bildet, mit dem die ambulante medizinische Versorgung im ländlich

geprägten Lumdata (Landkreis Gießen) langfristig gesichert und gestärkt werden soll. Auch dieses Zentrum, das ca. 890 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche bietet, soll noch in diesem Jahr eröffnet werden.

## Fünf Immobilien bereits in Betrieb

Insgesamt sieben Immobilien umfasst der geschlossene Fonds. Bereits in Betrieb sind

- das Ärzte- und Gesundheitszentrum Sulgen, das als Ergänzung zu einem Zentrum in der Region Schramberg im östlichen Schwarzwald dient (554 m<sup>2</sup>),
- das Ärzte- und Gesundheitszentrum Vellmar (ca. 2.700 m<sup>2</sup>),
- das Ärzte- und Gesundheitszentrum Kamp-Lintfort (ca. 1.630 m<sup>2</sup>),
- das Lab-Office in Roßdorf bei Darmstadt (Laborgebäude, ca. 4.760 m<sup>2</sup>) und
- ein Gebäude mit Wohngruppen in Herbstein in Osthessen (ca. 600 m<sup>2</sup>).

Die bereits bestehenden Ärzte- und Gesundheitszentren würden nach dem Konzept der MEDZENTREN weiterentwickelt, erläutert Koutsidis. Die unterschiedlichen Regionen und auch Immobilienkonzepte sorgten dafür, dass das Kapital angemessen gestreut werde, und die bereits vermieteten Häuser gewährleisten, dass der Fonds ab 2024 die geplanten Ausschüttungen von 4,22 Prozent leisten könne. Potenzielle Anleger könnten gerne die sieben Objekte selbst in Augenschein nehmen. Transparenz ist der IWG-Gruppe wichtig. (ger)

**MEDZENTRUM DEUTSCHLAND UNUA** ist ein geschlossener inländischer Immobilien-Spezial-AIF. AIF steht für Alternativer Investment-Fonds.

**Als Geldanlage** ist der Fonds gedacht für (semi-)professionelle Anleger mit einer Anlagesumme ab 200.000 Euro, die sich an einer geschlossenen Investment-Kommandit-Gesellschaft beteiligen. .

**Zweck des Fonds:** Investition in Ärzte- und Gesundheitsimmobilien zur Sicherung der medizinischen Infrastruktur und regionalen Gesundheitsversorgung des Landes.

**Die Immobilien:** Sieben Gesundheitsimmobilien in NRW, Hessen und Baden-Württemberg mit unterschiedlicher Spezialisierung, davon fünf in Betrieb und zwei in Bau.

**Eckdaten zu den Immobilien:** Insgesamt 14.500 m<sup>2</sup> Vermietungsfläche, mehr als 25 medizinische Fachdisziplinen als Mieter, fünf Ärzte- und Gesundheitszentren, eine Immobilie mit Wohngruppen, ein Laborgebäude.

**Eckdaten zur Geldanlage:** Unbefristete Beteiligung, erstmalige Kündigung zu Ende 2034; 27 Millionen Euro geplantes Emissionsvolumen; Beitrittsphase bis Ende 2023 (Verlängerungsoption bis Ende 2024); geplante Ausschüttungen ab 2024 4,22 Prozent, Zielerrendite über gesamte Laufzeit: 6,32 Prozent p.a. Darüber hinaus gibt es weitere Möglichkeiten der Beteiligung z.B. schon ab 25.000 Euro bei einer Laufzeit von drei Jahren und einer Rendite von 5,25 Prozent.

**Weitere Informationen:**  
www.medzentrum.de/aerztezeitung.

# Sieben Ärztehäuser, ein Immobilienfonds

Der erste geschlossene Immobilienfonds der IWG-Gruppe soll helfen, mehr MEDZENTREN aufzubauen. Geschäftsführer Sawas Koutsidis sagt im Interview, was hinter dem Angebot steckt,

**Herr Koutsidis, Sie haben viele Jahre Ärztinnen und Ärzte und andere Heilberufler als Mitarbeiter einer Bank beraten. Was hat Sie jetzt daran gereizt, einen geschlossenen Fonds zu managen?**  
Das Thema Existenzgründung kenne ich von der Pike auf. Im Speckgürtel von Städten und in ländlichen Regionen wird es immer schwieriger, Ärzte für die Niederlassung zu finden. Als ich das Geschäftsmodell der IWG gesehen habe, die Niederlassung leicht zu machen und einen solchen Fonds zu schaffen, in den nicht nur institutionelle Anleger einsteigen können, da war ich sofort dabei.

## Der Fonds heißt UNUA, was steckt hinter dem Namen?

Das kommt aus der Sprache Esperanto und heißt der oder die Erste. Sie können sich also denken, dass weitere Produkte aus der Fondspalette geplant sind.

## Und was genau kaufen Anleger?

Es stecken genau sieben Gebäude in unterschiedlichen Regionen dahinter, zwei davon noch in Bau. Wir entwickeln das Gebäude, realisieren es und geben es dann schlüsselfertig an unsere Gebäudemanagement-Unternehmung. Es gibt ein Versprechen an die Kommune, dass wir die Versorgung für 20 Jahre gewährleisten. Als Gesamtrendite streben wir 7,1 Prozent an, vier Prozent werden im Durchschnitt jährlich ausgeschüttet.

## Immobilienfonds sind nicht immer eine sichere Bank für Anleger gewesen. Wieso soll das bei Ihrem Fonds anders sein?

Wir sind in einem Nischenmarkt unterwegs und bedienen die Gesundheitsbranche, die kontinuierlich wächst. Mieten machen bei Praxen fünf bis sechs Prozent vom Umsatz aus. Auch steigende Mieten können Ärztinnen und Ärzte also verkraften. Insgesamt bieten wir damit eine ganz andere Sicherheit als andere Immobilienfonds. Nicht zuletzt haben wir auch kein Blindpool-Risiko, jeder weiß, in was er investiert. Beim Geschäftsmodell greifen wir auf 20 Jahre Erfahrung zurück.

**Ich habe gelernt, dass man als Anleger gut diversifizieren soll. Wenn ich mir vorstelle, in eine Anlage 200.000 Euro zu stecken, die dann auch relativ fest gebunden sind, ist das nicht zu viel Risiko?**  
Wir analysieren zuerst die Vermögensallokation eines Kunden, bevor wir zum Produkt kommen. Damit es von der Risikostruktur her passt, sollte ein Vermögen von ca. einer Million Euro vorhanden sein. Am Ende muss es ausgeschlossen sein, dass ein Anleger durch die Investition sein Gesamtvermögen gefährdet. Investoren, die mit weniger Kapital einsteigen wollen bieten wir aber auch niederschwellige Angebote mit kürzerer Laufzeit ab 25.000 Euro.

## Wie könnte denn eine sinnvolle Streuung des Anlagekapitals insgesamt aussehen?

Ich clustere das immer nach Fristigkeiten. Drei Monats-Nettoeinkommen sollte man schnell verfügbar halten. Viele Ärztinnen und Ärzte haben sogar gerne einen sechsstelligen Betrag auf dem Tagesgeldkonto, etwa um sicher zu sein, was Gehaltszahlungen etc. angeht. Mittelfristige Anlagen sind dann Aktien und Anleihen. Für Langfrist-Anlagen kommen zum Beispiel Altersvorsorge, Rentenversicherung, Versorgungswerk, Immobilie, aber eben auch ein Ärztehaus oder ein Spezialfonds dazu wie von uns dazu. Am Ende sind dann oft zehn Prozent kurzfristig, 30 Prozent in Aktien und Anlagen und 60 Prozent langfristig.

## Der Fonds wird nicht an der Börse gehandelt. Wie kämen Anleger im Notfall während der Laufzeit an das Geld?

Wir sind als IWG immer mit 10,1 Prozent beteiligt. Gegebenenfalls können Anleger die Anteile an uns zurückverkaufen oder an einen anderen Anleger. Aber der Steuerschaden wäre dann da, denn gerade die Schlüsselausschüttung ist ja steuerfrei.

## Was geschieht am Ende der Laufzeit?

Der Fonds läuft bis Ende 2034. Er wird dann verkauft. Investoren erhalten ihren Anteil ausbezahlt plus stille Reserven.



Sawas Koutsidis, Geschäftsführer der MEDZENTRUM Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, einem Tochterunternehmen der IWG-Unternehmensgruppe.

© MEDZENTRUM

## DISCLAIMER

Diese Präsentation dient nur zu Werbezwecken. Die Präsentation stellt keinen Prospekt und auch keine vergleichbare Information dar und enthält daher nicht alle wesentlichen Informationen, die für eine Anlageentscheidung erforderlich sind. Die Präsentation berücksichtigt nicht die persönlichen Umstände eines Anlegers, enthält kein zivilrechtlich bindendes Angebot und stellt keine Anlageberatung oder Anlageempfehlung dar. Die in dieser Präsentation enthaltenen Informationen richten sich ausschließlich an professionelle oder semiprofessionelle Anleger im Sinne des KAGB, die ihren Wohn- bzw. Geschäftssitz in Deutschland haben. Allein verbindliche Grundlage für den Erwerb von Anteilen an dem dargestellten Spezial-AIF ist das Investment-Memorandum sowie die wesentlichen Anlegerinformationen in Verbindung mit den Beitrittsunterlagen. Diese Unterlagen können in deutscher Sprache kostenlos bei der MEDZENTRUM Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Europastraße 3, 35394 Gießen in schriftlicher Form angefordert werden.

## IMPRESSUM

Springer Medizin Verlag GmbH, Corporate Publishing, Heidelberger Platz 3, 14197 Berlin  
Geschäftsführung: Fabian Kaufmann, Dr. Cécile Mack, Dr. Hendrik Pügge | Verantwortlich: Denis Nöbler | Bericht und Redaktion: Hauke Gerlof  
© Springer Medizin Verlag GmbH. Die Springer Medizin Verlag GmbH ist Teil der Fachverlagsgruppe Springer Nature. Druck: Presse-Druck und Verlags-GmbH, Augsburg  
In Kooperation mit der MEDZENTRUM Deutschland | IWG Holding AG, Gießen