



## MEDZENTRUM – ÄRZTE- UND GESUNDHEITZENTREN

### INHALT

- In MEDZENTRUM Ärzte- und Gesundheitszentren praktizieren Ärzte verschiedener Fachrichtungen
- MEDZENTRUM-Gesundheitsimmobilien sichern nachhaltig die regionale medizinische Versorgung, die deutschlandweit in vielen Regionen gefährdet ist
- MEDZENTRUM-Häuser bieten den Mietern Möglichkeiten der interdisziplinären Kooperation
- In MEDZENTRUM-Immobilien finden junge Ärzte optimale Bedingungen zu Verwirklichung ihrer individuellen Vorstellung von Work-Life-Balance
- Der Entwicklungsprozess: von der Bedarfsermittlung über die Finanzierung, den Bau und Betrieb bis hin zur Hausverwaltung und Weiterentwicklung

### Die Gesundheitsimmobilie

Ein MEDZENTRUM Ärzte- und Gesundheitszentrum ist eine Gesundheitsimmobilie, die Raum für lokale Akteure des Gesundheitswesens schafft. Sie wird damit zum Eckpfeiler einer nachhaltigen, örtlichen Gesundheitsversorgung. Realisiert wird sie entweder in einer Bestandsimmobilie oder in einem Neubau und immer in enger Zusammenarbeit mit kommunalen Entscheidern.

Die Immobilie bietet niedergelassenen und niederlassungswilligen Ärzten sowie weiteren Anbietern aus der Gesundheitsbranche modernste Räumlichkeiten in hervorragender Bauqualität, die allen aktuellen, relevanten Auflagen für Gesundheitsdienstleistungen entsprechen. Darüber hinaus können flankierende, gewerbliche Dienstleister wie Sanitätshäuser, Apotheken, Optiker, Hörgeräteakustiker oder Pflegeeinrichtungen zur Belebung und Stärkung eines MEDZENTRUM Ärzte- und Gesundheitszentrums beitragen.

*„In vielen Kommunen wächst die berechtigte Sorge, im medizinischen Bereich in naher Zukunft unter- sogar unversorgt zu sein. Wir sind da und helfen, diese Herausforderung sinnvoll, nachhaltig und wirtschaftlich zu meistern.“*

(Alexander Bechtler, Sprecher des MEDZENTRUM-Netzwerks)

## **Gesellschaftliche Entwicklung führt zu Lücken in der Versorgung**

Die „von innen nach außen“ entwickelten MEDZENTRUM Ärzte- und Gesundheitszentren tragen zur Lösung eines Engpasses bei, der deutschlandweit in vielen Regionen die Sicherheit der medizinischen Versorgung gefährdet. Einerseits steigt die Lebenserwartung, was einen höheren und langfristigen Versorgungsbedarf der Bevölkerung zu Folge hat, andererseits gibt es gerade im ländlichen Raum einen größer werdenden Mangel an Ärzten und Arztpraxen. Den Bilderbuch-Landarzt, der bis ins hohe Alter seinen Patienten rund um die Uhr zur Seite steht, wird es nicht mehr geben. Stattdessen spielen verlässliche Arbeitszeiten sowie die Vereinbarkeit von Familie und Beruf eine Rolle.

Die gesellschaftliche Entwicklung führt zu einem „Ärztmangel“ trotz steigender Ärztezahlen: Während die Zahl der Ärztinnen und Ärzte steigt, sinkt die verfügbare ärztliche Arbeitszeit. Wenn sich die Strukturen – auch die räumlichen Gegebenheiten – nicht an die gesellschaftlichen Veränderungen anpassen, werden in Zukunft immer mehr Praxen unbesetzt sein. Viele Kommunen haben daher die berechtigte Sorge, im ambulanten medizinischen Bereich auf mittlere und lange Sicht unter- oder sogar unversorgt zu sein.

## **Raum für Medizin mit Zukunft**

Ein modernes, für den ermittelten Bedarf optimal geplantes MEDZENTRUM Ärzte- und Gesundheitszentrum bietet Raum und Perspektive für Leistungserbringer der primären und sekundären Gesundheitsversorgung. Bereits bei der Planung werden die zukünftigen Mieter mit einbezogen, so dass die Haus- und Fachärzte, Zahnärzte und Therapeuten genau die Arbeitsbedingungen für sich und ihre Teams finden, die sie brauchen. Ein modernes Ambiente, das darüber hinaus auch Möglichkeiten der interdisziplinären Kooperation bietet, begünstigt eine effiziente Arbeitsatmosphäre und optimiert die Versorgung der Patienten.

Ein MEDZENTRUM Ärzte- und Gesundheitszentrum schafft Vorteile für alle Beteiligte:

Für die Patienten:

- Sicherstellung ihrer Gesundheitsversorgung
- Soziale Teilhabe
- Verbesserung der persönlichen Lebensqualität

Für die Kommunen:

- Steigerung der Attraktivität im kommunalen Wettbewerb
- Verbesserung der Lebensqualität der Einwohner
- Sicherstellung der gemeindenahen Primärversorgung

Für die medizinischen Leistungserbringer:

- Moderne Räumlichkeiten, am Bedarf orientiert („von innen nach außen“ entwickelt)
- Teilhabemöglichkeit (Mitsprache und Vermögensaufbau)
- Kooperationsmöglichkeiten

Für die Investoren und Kapitalgeber:

- Renditestark und krisensicher
- Langfristiges Engagement
- nachhaltiges Investment

## **Der Entwicklungsprozess eines MEDZENTRUM Ärzte- und Gesundheitszentrums**

### **1. Initiative**

Ein MEDZENTRUM Ärzte- und Gesundheitszentrum entsteht immer unter Beteiligung und häufig auf Initiative der Kommune und basiert auf Fakten. Der Impuls oder Auftrag für ein MEDZENTRUM Ärzte- und Gesundheitszentrum kommt in der Regel von kommunalen Entscheidern, vor Ort niedergelassenen Ärzten sowie anderen Akteuren aus Lokalpolitik oder Gesundheitswirtschaft.

Bevor die Entscheidung zur Realisierung eines Ärzte- und Gesundheitszentrums in einer Bestandsimmobilie oder einem neuen Gebäude getroffen wird, werden Daten erhoben, ausgewertet und den jeweiligen Gremien oder Auftraggebern zur Verfügung gestellt. Die Ergebnisse dieser Versorgungsanalyse liefern konkrete Entscheidungshilfen.

### **2. Analyse des tatsächlichen Bedarfs**

Gefühlte Wahrheiten sind keine Basis nachhaltiger Entscheidungen. Mit einer fundierten und ergebnisoffenen Versorgungsanalyse schaffen die Experten der IWG-Gruppe die Datengrundlage für alle weiteren Ideen und Überlegungen. Genutzt werden zur Erstellung der Analyse öffentlich zugängliche Daten, eigene Recherchen vor Ort und persönliche Gespräche mit den relevanten Gesundheitsspezialisten, also zum Beispiel mit Ärzten und Zahnärzten, Therapeuten, Apothekern oder auch Verantwortlichen aus Pflegeeinrichtungen.

Aus den Befragungen der Akteure vor Ort ergeben sich häufig wichtige Informationen, die keine Statistik liefern kann. Beispiel Lebensalter: Ein niedriges Durchschnittsalter der Ärzteschaft ist normalerweise ein gutes Zeichen für die zukünftige Versorgungssicherheit. Wenn aber in den persönlichen Gesprächen ermittelt wird, dass einer der jungen Ärzte chronisch krank ist und ein anderer vorhat, auszuwandern, muss der reale Bedarf neu eingeschätzt werden.

Die Versorgungsanalyse der IWG liefert ein Bild der aktuellen, tatsächlichen Situation und erlaubt einen Ausblick auf zukünftige Entwicklungen. Aufgezeigt werden dabei Schwachstellen und Risiken sowie Stärken und Chancen.

### **3. Machbarkeit prüfen**

Wenn vom Auftraggeber gewünscht, wird in einer zweiten Studienphase anhand des festgestellten Bedarfs konkret nach den Nutzeranforderungen für ein MEDZENTRUM Ärzte- und Gesundheitszentrum geforscht. Zum anderen wird parallel geprüft, mit welchen regionalen Akteuren sich ein Projekt an welchem Standort realisieren lässt und welche neuen Versorgungsstrukturen vor Ort zu schaffen sind – etwa durch Nachbesetzungen von Praxen oder eine Neuordnung der Praxisstrukturen.

Die vertiefte Untersuchung zeigt konkrete Wege zur Sicherung der Versorgungssicherheit auf, benennt potenzielle lokale Interessenten, holt mögliche Partner ins Boot und beschreibt einen vorläufigen Finanzierungsplan. Diese intensive Sichtung und Einschätzung der jeweiligen Ausgangssituation ermöglicht es, jedes Projekt „von innen nach außen“ zu entwickeln.

#### **4. Entscheidung der lokalen Partner**

Mit den erhobenen Daten und den weiteren Untersuchungsergebnissen wird dem Auftraggeber von den Experten der IWG auch eine Handlungsempfehlung übermittelt. Kommunen und lokale Investoren erhalten eine fundierte Grundlage zur Entscheidung des weiteren Vorgehens. Diese liegt allein in den Händen der Auftraggeber. Fällt die Entscheidung positiv aus, wäre der nächste Schritt die Gründung einer Projektgesellschaft zur Realisierung eines örtlichen MEDZENTRUM Ärzte- und Gesundheitszentrums.

#### **5. Die Projektgesellschaft**

Für jedes MEDZENTRUM Ärzte- und Gesundheitszentrum wird eine Gesellschaft gegründet. Sie sorgt für die Beschaffung des erforderlichen Risikokapitals für die Realisierung des Projekts. Sobald die Projektreife erreicht ist, die Risiken damit planbar oder weitgehend beseitigt sind, können sich Investoren als Kommanditisten an der jeweiligen Projektgesellschaft beteiligen. Als Teilhaber der regionalen Projektgesellschaften sind in erster Linie alle relevanten Stakeholder angesprochen. Das sind Mieterinnen und Mieter des Ärzte- und Gesundheitszentrums, die Kommune sowie Kommanditisten bestehender MEDZENTRUM Ärzte- und Gesundheitszentren.

Die IWG Medical Real Estate AG bleibt mit mindestens 10,1 Prozent dauerhaft investiert. Damit ist sowohl ein professionelles Management als auch eine stetige Weiterentwicklung des jeweiligen Standorts gesichert.

#### **6. Der Bau der Immobilie**

Die architektonische Gestaltung, die behutsame Einbringung in die Umgebung sowie der Entwurf für die Gebäudehülle fällt in die Verantwortung der IWG-Gruppe, ebenso wie die Bauherrenvertretung. Die zukünftigen Mieter können in Abstimmung mit dem Bauherrenvertreter ihre Vorstellungen und Ansprüche an die Praxisräume einbringen. Die Einhaltung der nach KfW förderfähigen Standards ist selbstverständlich. Darüber hinaus werden energie-effiziente, klimaschonende Techniken für Stromerzeugung, Klimatisierung und Heizung angewendet. Zur nachhaltigen Gebäudekonzeption gehört in der Regel eine Photovoltaik-Anlage.

#### **7. Betrieb, Vermietung, Weiterentwicklung**

Mit der Fertigstellung des MEDZENTRUM-Gebäudes und dem Einzug der Mieter sowie der Eröffnung der einzelnen Praxen beginnt die Übergabe der Immobilienbetreuung an die IWG-Ärztehausverwaltung, die mit einem eigenen Facility-Management-Unternehmen für den reibungslosen Betrieb des Ärzte- und Gesundheitszentrums sorgt. Die IWG-Gruppe bleibt aber nicht nur dauerhaft investiert, sondern auch verantwortlich für die Sicherung des MEDZENTRUM-Standorts als soziale Immobilie. Wenn Mieterwechsel, Praxisnachfolgeregelungen und personelle oder räumliche Praxiserweiterungen anstehen, können sich die Mieter auf die Unterstützung der IWG-Experten verlassen. Auch nach Inbetriebnahme der Gesundheitsimmobilie stehen die Menschen im Vordergrund, für die das Haus gemacht ist: das Gebäude bleibt ein organisches

System, das sich flexibel an die Bedürfnisse von Ärzten, Patienten, Gewerbetreibenden und Kunden anpassen lässt.

### **Mehr als ein Ärztehaus**

Ein MEDZENTRUM Ärzte- und Gesundheitszentrum bietet moderne Räumlichkeiten für Gesundheitsberufe und weitere gewerbliche Anbieter. Helle Verkaufsräume für Apotheken, Optiker, Sanitätshäuser oder Hörgeräteakustiker lassen sich genauso integrieren wie Begegnungsstätten – Cafés, Gemeindebibliothek, Tagesstätte oder Kursräume für Rehasport oder Gesundheitstraining.

Die sinnvolle Mischung aus ärztlichen Leistungen, komplementärmedizinischen Angeboten und gewerblichen Services machen aus einem MEDZENTRUM Ärzte- und Gesundheitszentrum eine Anlaufstelle für alle Bevölkerungsgruppen. Sie ist Begegnungsstätte, Treffpunkt und ein wichtiger Baustein für eine lebendige Kommune.

MEDZENTRUM Ärzte- und Gesundheitszentren tragen zur Sicherung der ambulanten medizinischen Versorgung bei – derzeit an rund 20 Standorten in ganz Deutschland. Realisiert werden diese Gesundheitsimmobilien von MEDZENTRUM Deutschland, einem Firmennetzwerk, das von der IWG Holding AG mit Sitz in Gießen gesteuert wird. Die Firmen der IWG-Gruppe entwickeln, planen, bauen, betreuen, verwalten und vermarkten die Immobilien. MEDZENTRUM Deutschland schafft damit seit mehr als 20 Jahren Raum für Medizin mit Zukunft.

[www.medzentrum.de](http://www.medzentrum.de) | [www.iwg.de](http://www.iwg.de)



### **PRESSEKONTAKT**

**Andrea Ulrich**  
Unternehmenskommunikation

MEDZENTRUM Deutschland | IWG-Gruppe  
MEDZENTRUM Netzwerk GmbH  
Europastr. 3  
35394 Gießen

**T** 0641 94 88 64 723  
**M** 0171 56 81 164  
**@** a.ulrich@iwg.de