

Hilfe! Ich gründe eine neue Praxis

Von der Immobiliensuche bis zur richtig dimensionierten EDV-Anlage – das Finden und Einrichten einer neuen Ordination ist mit vielen Stolpersteinen gespickt, professionelle Hilfe daher gefragt.

► In Wien hat eine Allgemeinmedizinerin vor einigen Monaten ihren neuen Kassenvertrag unverrichteter Dinge wieder zurückgelegt, nachdem es ihr nicht gelungen war, in der vorgegebenen Region eine geeignete Immobilie zu finden. Die Angebote waren entweder unerschwinglich oder der Anbieter weigerte sich, die für Arztpraxen notwendigen Umbaumaßnahmen auf seine Kosten durchzuführen.

Szenenwechsel: In Kirchdorf an der Krems, Oberösterreich, praktiziert seit Juli 2014 Dr. Wolfgang Söllinger in seiner neuen Facharztpraxis für Orthopädie und orthopädische Chirurgie mit Kassenvertrag. Söllinger hatte ursprünglich von seinem Vorgänger die bestehende Praxis übernommen, wusste zu diesem Zeitpunkt aber schon, dass er ehestmöglich ein neues, größeres Objekt benötigen würde, um seinen medizinischen Ansprüchen gerecht werden zu können. Er begab sich also unverzüglich – mit seinem Kassenvertrag und großer Zuversicht ausgestattet – auf Immobiliensuche.

„Ich habe mir gedacht, wenn ich zu Maklern gehe und sage: ‚Ich suche eine passende Immobilie, um eine Ordination einzurichten‘, dann werde ich sicher gute Karten haben, man wird sich um mich bemühen“, erzählt Söllinger. Immerhin sei das ja ein langfristiges, sicheres Engagement für mindestens 20 Jahre. „Ich habe dann aber nicht den Eindruck gehabt, dass das tatsächlich so ist, frei nach dem Motto: ‚Super, ein Arzt. Wir erfüllen Ihnen jeden Wunsch, weil wir Sie



unbedingt als Kunden gewinnen möchten‘.“

Erschwerend kam hinzu, dass die Auswahl potenzieller Immobilien ohnehin beschränkt ist, schon wegen der enormen Auflagen und Vorgaben: Das Objekt muss etwa auf Gemeindegebiet sein, möglichst zentral im Kerngebiet, trotzdem über entsprechenden Parkraum verfügen. Da bleiben dann nicht mehr viele Möglichkeiten übrig. „Bei mir waren es gerade einmal zwei“, sagt Söllinger.

Umfassende Auflagen

„Wir haben nicht nur einen Ärztemangel, sondern auch einen Mangel an Immobilien für Arztpraxen“, bestätigt Eva Pöschl, die mit ihrem Unternehmen pöschlmed GmbH niedergelassene Mediziner bei der

Dr. Wolfgang Söllinger eröffnete im Vorjahr seine neue Praxis in Kirchdorf an der Krems.

Neuübernahme oder Sanierung ihrer Arztpraxis begleitet. Früher wären niedergelassene Ärzte als Immobilien-Mieter oder -Käufer heiß begehrt gewesen und mit offenen Armen aufgenommen worden. Inzwischen aber artet das Finden, Verhandeln und Beziehen eines geeigneten Objekts immer häufiger zu einem mühsamen Kampf mit Eigentümern, Behörden und Professionisten aus.

Was hat sich hier verändert am Immobilienmarkt? Zum einen seien steuerliche Änderungen dafür mitverantwortlich, erläutert Pöschl. Seit September 2012 können Eigentümer bauliche Adaptionen und Investition nicht mehr von der Vorsteuer abschreiben, wenn die Mieter oder Käufer nicht vorsteuerabzugsberechtigt sind, wie etwa niedergelassene Ärzte. Zum anderen wurden die behördlichen Auflagen und gesetzlichen Vorgaben sukzessive verschärft. Beispiel Parkplätze: Jede neue Praxis muss pro 33 m² Nutzfläche einen Parkplatz nachweisen, bei einer



„Das Finden einer geeigneten Immobilie für die Arztpraxis ist aufgrund der vielen Auflagen schwieriger geworden.“

Eva Pöschl, Geschäftsführerin pöschlmed GmbH mit Sitz in Linz und Wien

durchschnittlichen Größe von 100 m² sind das also mindestens drei, davon einer behindertengerecht.

„Wenn man sich mit dem Thema Praxis-Neugründung auseinandersetzt, stößt man als Arzt bald an seine Grenzen“, erinnert sich Söllinger zurück. „Alleine die Schnittstellen zwischen Eigentümer/Vermieter, Professionisten und Behörden schafft man alleine kaum, zumindest dann nicht, wenn man es im Rahmen seiner persönlichen Möglichkeiten perfekt oder zumindest sehr gut machen will. Wenn man agieren und nicht nur reagieren will, dann braucht man dringend Hilfe.“ Das sei nicht nur eine Kompetenz-, sondern auch eine Zeitfrage. Schließlich gilt es, Tausende Dinge zu berücksichtigen, zu bedenken, zu entscheiden, zu organisieren und zu überwachen: vom Parkplatz bis zum EDV-Serverraum, von der vorgeschriebenen Fenstergröße bis zur notwendigen Beschattung. Als Nebenjob zur eigentlichen ärztlichen Tätigkeit ist das kaum zu schaffen. Essenziell dabei sei, die Unterstützung mög-

lichst früh ins Boot zu holen, idealerweise bevor die erste Unterschrift unter einen Vertrag gesetzt wird, die den späteren Verhandlungs- und Handlungsspielraum massiv einschränken könnte.

„Wenn Ärzte sich neue Objekte ansehen oder auch Bestandsordinationen übernehmen wollen, sollten sie sich unbedingt vergewissern und auch schriftlich bestätigen lassen, dass das Objekt als Ordination gewidmet ist“, rät Pöschl. Andernfalls müsse der Vermieter oder Verkäufer es entsprechend umwidmen lassen, bevor ein Vertrag unterschrieben wird. Nur dann haftet er auch für die Einhaltung der entsprechenden Vorgaben und ist verpflichtet, die dafür notwendigen Adaptionen durchzuführen.

Unterschätzer Zeitfaktor

Verschärft wird die Stresssituation für den Arzt in der Regel noch durch das strikt einzuhaltende, meist enge Zeitkorsett, das bis zur Eröffnung der neuen Praxis zur Verfügung steht. Hier hilft – neben einem detail-

lierten Finanzplan – ein akkurater Terminplan, der die wesentlichen „Meilensteine“ im Projektmanagement festschreibt. Und es braucht jemanden mit fachlicher Kompetenz, der sowohl Finanz- als auch Terminplan inklusive aller Aufträge an die Professionisten akribisch überwacht. Dabei können Erfahrung und Know-how eines Praxisplaners nicht nur hilfreich, sondern letztendlich auch kostendämpfend sein oder vor bösen – finanziellen – Überraschungen schützen.

„Ich hatte das doppelte Glück“, erzählt Söllinger abschließend, „dass ich einerseits meine Frau an der Seite hatte, die als Wirtschaftsuni-Absolventin und PR-/Marketing-Profi ein tolles Finanzkonzept erstellt hat, und andererseits mit der pöschlmed GmbH eine kompetente Unterstützung in der gesamten Projektplanung und -abwicklung hatte. Dadurch ist es uns gelungen, meine Vorstellungen perfekt umzusetzen und dabei die zuvor budgetierten Kosten fast Euro-genau einzuhalten.“

vw ■

Die Spezialisten im Gesundheitsbereich

pöschlmed

Wir leben Praxis!

Praxisgründung oder neuer Look? Alles aus einer Hand von pöschlmed

- **Beratung** bei der Immobilienauswahl
- Unterstützung bei Miet- oder Kaufvertragsverhandlungen
- Konzepterstellung mit Kostenschätzung
- **Möbelplanung in 3D**
- Planung der med. technischen Anschlüsse
- Lieferung und Montage durch eigene Tischler
- Architekturleistungen
- Projektbetreuung, Projektmanagement
- Fordern Sie unseren **Leistungskatalog** an!

In unserem **neuen Schauraum** im Zentrum von Linz, Spittelwiese 15, präsentieren wir Einrichtungsideen für Ihre Wunschpraxis. Wir freuen uns auf Ihren Besuch und bitten um Terminvereinbarung.

Schauraum Linz
Spittelwiese 15
4020 Linz

Büro Wien
Bahnhofweg 28
1220 Wien



Eva Pöschl, pöschlmed GmbH
+43 (0) 664 424 0998
eva.poeschl@poeschlmed.at
www.poeschlmed.at

Foto:
Praxis Dr. Söllinger
Kirchdorf a.d. Krems