



# MVZ Königs Wusterhausen Königspark

Auftraggeber:  
GLB Projekt 6 S.á.r.l.  
2, rue Edward Steichen  
2540 Luxemburg

Projekt-Nr.: P2306-0348

Berlin, 7. Juli 2023

## Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung .....	1
Projektkonzeption .....	2
Makrostandort .....	3
Mikrostandort .....	5
Ärztbesatz und Versorgungsgrad in Königs Wusterhausen .....	7
Angebotssituation Ärztehäuser / MVZ / Kliniken / Praxen .....	8
Kurzanalyse Büro- /Praxismarkt .....	16
Wettbewerb Büro- und Praxisflächen.....	17
Ableitung und Empfehlung.....	19

## Urheberrechtlicher Hinweis

Die in diesem Gutachten vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.

Der Begriff Gutachten steht für alle Formen der Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe sowie der Informationen, und diese gesamt unterliegen diesem urheberrechtlichen Hinweis. Es zählen hierzu unter anderem Daten, Datenreihen, Tabellen, Graphiken, Texte, Analysen, Berichte, Studien, Abhandlungen, Empfehlung oder Bewertungen.

Die Ausfertigungen dieses Gutachtens bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars Eigentum der bulwiengesa AG. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und bei der bulwiengesa AG registriert. Der Auftragnehmer erteilt dem Auftraggeber, und dieser wiederum dem Nutzer, insbesondere das Recht, die Gutachten als PDF-Dokumente oder in anderen digitalen Formaten zu speichern, Ausdrücke zu erstellen und das Gutachten oder Teile davon innerhalb des üblichen Rahmens für Analysen, Bewertungen, Beschlussfassungen, Präsentationen, Prospekte, Pressemitteilungen zu nutzen. Unter anderem besteht dieses Nutzungsrecht im fachlichen Austausch gegenüber Bauherren, Investoren, Banken, öffentlicher Hand (Gemeinden, Städten, Kreisen, Ländern, Bund und zugeordneten Behörden), Vereinen, Verbänden, Zweckgesellschaften, Wirtschaftsprüfern und Verwahrstellen des Nutzers sowie Vertrieb oder Verkäufern. Die Quellenangabe ist obligatorisch. Umfangreiche Veröffentlichungen und Publikationen des Gutachtens oder Teilen davon, welche über das übliche Maß hinaus gehen, (z. B. im Rahmen von Auslegungsverfahren, Marketing-Produkte der bulwiengesa AG auf der Website des Auftraggebers oder Nutzers, Kampagnen in sozialen Medien) in analoger und digitaler Form sind im Vorfeld zwischen den Parteien abzustimmen und schriftlich gemäß dem Angebot und der Beauftragung zu bestimmen. Das Nutzungsrecht für PDF-Dokumente und andere Downloads ist zeitlich unbeschränkt.

Berlin, 7. Juli 2023

# Vorbemerkung

## » Auftraggeber und Aufgabenstellung

Die DLE Land Development, Teil der DLE Group, beplant derzeit ein rd. 560.000 qm großes Grundstück im Norden von Königs Wusterhausen. Das "Königspark" genannte Quartier soll einen Nutzungsmix aus Wohnen und Gewerbe umfassen und um weitere Nutzungen wie Nahversorgung, Bildungseinrichtungen, eine Feuerwache, Gemeinschaftsflächen, Gemeinbedarfseinrichtungen sowie auch um medizinische und ärztliche Dienstleistungen ergänzt werden.

Im Rahmen einer Kompaktanalyse soll ein Überblick über den Markt für medizinische Versorgung in Königs Wusterhausen gegeben werden und grundsätzliche Anforderungen an Gesundheitsimmobilien (Praxen und Ärztehäuser) aufgezeigt werden.

Ziel der Analyse ist es, die Mietertragspotenziale und Absorptionspotenziale für Praxisflächen in Königs Wusterhausen im Allgemeinen und dem Königspark im Speziellen abzuleiten.

## » Untersuchungsinhalt

Die vorliegende Untersuchung behandelt folgende Punkte:

- Key Facts Makrostandort
- Mikrostandortbewertung
- Analyse Büro- und Praxisflächen
- Angebots- bzw. Wettbewerbssituation
- Ableitung auf den Projektstandort

Folgende Quellen wurden verwendet:

- Unterlagen des Auftraggebers
- Regionales Immobilienwirtschaftliches Informationssystem (RIWIS)
- Kassenärztliche Vereinigung Brandenburg

Interpretiert und bewertet werden die Ergebnisse vor dem Hintergrund der Erfahrungen der bulwiengesa AG in ihrer deutschland- und europaweiten Forschungs- und Beratungstätigkeit. Aktuell sind weiterhin sowohl wirtschaftliche als auch politische Risiken zu verzeichnen, die eine gesicherte Einschätzung der mittel- und längerfristigen Marktentwicklung deutlich erschweren. In den Analysen werden die zum Stichtag zur Verfügung stehenden Markt- und Planungsdaten herangezogen und objektspezifisch unter Berücksichtigung der aktuellen Situation gewürdigt.



Ärztehaus im  
Königspark  
(560.000 qm  
Fläche) in  
Königs Wuster-  
hausen geplant

# Projektkonzeption

## >> Quartiersentwicklung Königspark

Die DLE Land Development GmbH plant im Auftrag des Eigentümers in Königs Wusterhausen ein 56 ha großes Areal südlich der A10 zu einem gemischt genutzten, urbanen Quartier zu entwickeln.

Das "Königspark" genannte Quartier soll einen Nutzungsmix aus Wohnen und Gewerbe umfassen. Während im Norden des Areals ein Produktives Quartier vorgesehen wird, welches primär Flächen für Gewerbe und Produktion sowie für soziale Infrastruktur und Gemeinbedarf, wie eine Feuerwache vorhält, sollen im südwestlichen Teil des Areals vorwiegend Wohnnutzungen umgesetzt werden. Diese befinden sich im sogenannten "Gemeinschaftsquartier" sowie im "Eco Quartier".

Die Ansiedlung medizinischer Dienstleistungen bzw. Ärzte ist im Urbanen Quartier, unmittelbar an der B 127, im Osten des Areals, angedacht. Südlich daran schließen Nahversorgungseinrichtungen sowie ein Bildungscampus an. Mit dem gleichnamigen "Königspark" durchzieht außerdem ein Grünsteifen das geplante Quartier.

Für den Prozess der Quartiersentwicklung haben die Stadt sowie die DLE vereinbart, parallel zum Planungsfortschritt Bürgerveranstaltungen durchzuführen. Die zweite Veranstaltung dieser Reihe ist für den 06.07.2023 geplant.<sup>1</sup>



Urbanes Quartier auf rd. 56 ha in Königs Wusterhausen geplant



Ärzte und med. Dienstleistungen vorgesehen

<sup>1</sup> <http://www.deal-magazin.com/news/126249/DLE-organisiert-zweite-Buergerveranstaltung-zum-Projekt-Koenigspark>

# Key Facts Makrostandort

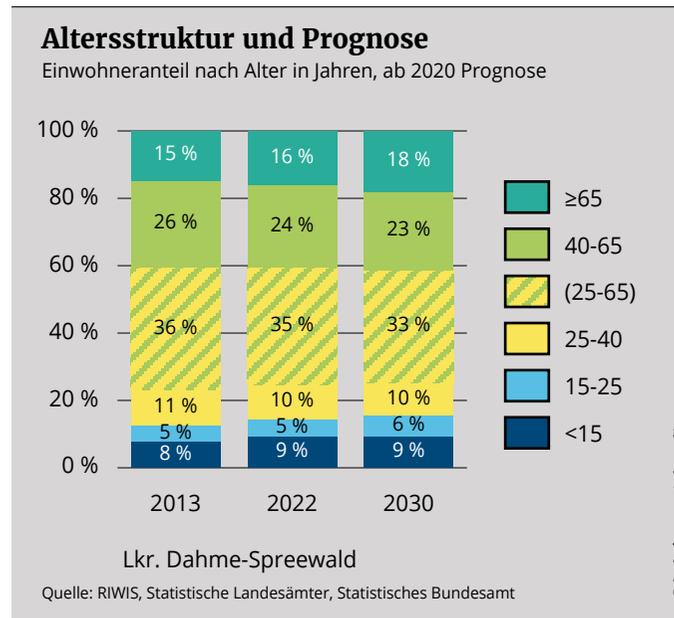
Key Facts zu Königs Wusterhausen		
<b>Bevölkerung</b>	2017	2022
Einwohner	36.706	39.206
Entwicklung 2017-2022	+2.500	+6,8 %
Prognose bis 2030	+4.701	+12,0 %
<b>SVP-Beschäftigung*</b>	60.902	65.146
SVP-Beschäftigte	+4.244	+7,0 %
Entwicklung 2017-2022	+85	+0,1 %
Prognose bis 2030	-	-
<b>Bruttowertschöpfung*</b>	2014	2019
BWS je Erwerbstätige	65.107	65.825
Entwicklung 2014-2019	+718	+1,1 %
Prognose bis 2030	+44.505	+67,6 %

\* Daten auf Landkreisebene Dahme-Spreewald verfügbar  
Quelle: RIWIS, Statistische Landesämter, Statistisches Bundesamt, Bundesagentur für Arbeit, Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder, MB-Research, Berechnungen bulwiengesa

Die Einwohnerzahl in Königs Wusterhausen stieg zwischen 2017 und 2022 um ca. 6,8 % auf rd. 39.206 im Jahr 2022 an, wodurch die Attraktivität der Stadt als Wohnstandort mit entsprechender Nachfrage zum Ausdruck kommt. Die positive Entwicklung wird sich zukünftig weiter fortsetzen. Bis 2030 wird in Königs Wusterhausen ein weiteres Bevölkerungswachstum von 12,0 % auf rd. 43.907 Einwohner prognostiziert.

Die Altersstruktur in Königs Wusterhausen wird 2022 durch Personen im mittleren bis gehobenen Alter zwischen 40 und 65 dominiert, welche 24 % der Gesamtbevölkerung darstellen.

Der Demographische Wandel setzt sich hier entsprechend fort, so dass der Anteil der über 65 jährigen bis 2030 bei rd. 18 % liegen wird.



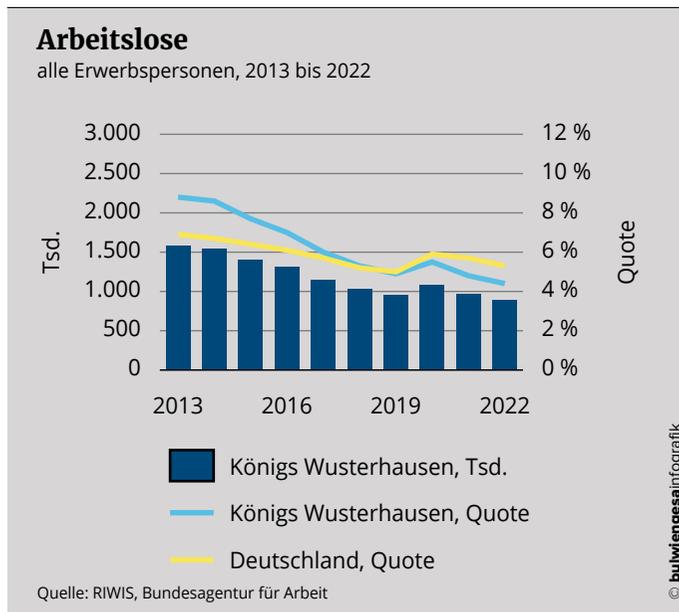
Die Attraktivität Königs Wusterhausens als Wirtschafts- und Arbeitsstandort spiegelt sich in mehreren Parametern, wie in einer positiven SVP-Beschäftigtenentwicklung, sowie in einer seit 2019 unterdurchschnittlichen Arbeitslosenquote wider.

Zwischen 2017 und 2022 ist bei den SVP-Beschäftigten ein Wachstum von ca. 7,0 % auf rd. 65.146 im Landkreis Dahme



Bis 2030  
anhaltendes  
Bevölkerungs-  
wachstum um  
12,0 % auf rd.  
43.907 Ein-  
wohner

Spreewald festzustellen. Diese Entwicklungstendenzen sind auch zum Teil auf die Nachbarschaft zur wirtschaftsstarken Bundeshauptstadt Berlin zurückzuführen.



Nachdem die Arbeitslosenquote kontinuierlich gesenkt werden konnte und 2019 mit 4,9 % ihr bisheriges Allzeittief erreichte, ist diese 2020 pandemiebedingt leicht auf 5,5 % angestiegen. Dank der Kurzarbeiterregelungen konnten Unternehmen ihre Beschäftigten weitgehend in Anstellung halten.

Von Stellenabbau waren in erster Linie Geringverdiener und Selbständige betroffen. Im Anschluss an die Pandemie konnte die Arbeitslosenquote ihren sinkenden Trend fortsetzen und somit 2022 die historisch geringste Quote von 4,4% erzielen, welche deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 5,3% liegt.

Die guten konjunkturellen Rahmenbedingungen in Deutschland haben auch zu einer positiven Entwicklung sozioökonomischer Parameter im LK Dahme-Spreewald geführt. Dies wird u.a. an einer positiven Entwicklung der Bruttowertschöpfung sichtbar (+1,1% seit 2014), wenngleich diese mit 65.825 Euro/Erwerbstätigem 2019 unterhalb des bundesweiten Durchschnitts von rd. 74.356 Euro/Erwerbstätigem liegt. Durch konjunkturelle Eintrübungen hat diese Entwicklung jedoch jüngst an Dynamik verloren.



Wachstum der SVP-Beschäftigten um rd. 7,0% auf 65.146 seit 2017



Arbeitslosenquote 2022 auf Rekordtief

+

deutlich unter dem Bundesdurchschnitt

# Mikrostandort

## Bewertung des Mikrostandorts

Königspark, 15711 Königs Wusterhausen

Bewertung

Lage, Standortqualität und Umfeldstruktur **2**

- Das Areal befindet sich im Nordwesten von Königs Wusterhausen, südlich der A10 und westlich der B179.
- Westl. der A179 ist in den letzten Jahren sukzessive der Technologie- und Wohnpark am Funkerberg entstanden.
- Zusammen mit den Gemeinden Wildau und Schönefeld bildet Königs Wusterhausen den regionalen Wachstumskern "Schönefelder Kreuz" und zeichnet sich durch flughafen- und hafenauffine Unternehmen aus.

Erreichbarkeit ÖPNV **3**

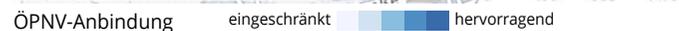
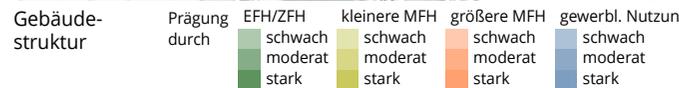
- Unmittelbar am Standort befindet sich die Bushaltestelle Halskestraße. Von hier verkehren die Linien 730 sowie 735 in regelmäßiger Taktung in 10 bzw. 40 Minuten Fahrzeit Richtung S-Bahnhof Kö Wu. bzw. Flughafen BER.
- Über den S-Bahnhof Königs Wusterhausen besteht direkter Anschluss an den Regionalverkehr Richtung Berlin Ostbahnhof sowie an den S-Bahnhof Schönefeld. Die Fahrzeit beträgt rd. 20 Minuten.

Erreichbarkeit MIV **1**

- Durch die Lage an der B 179 besteht unmittelbarer Anschluss an die A10 über die Anschlussstelle Königs Wusterhausen sowie an die A13 über das Kreuz Schönefeld. Der Flughafen BER ist über diese in 15 Minuten Fahrzeit zu erreichen, die Berliner Innenstadt in rd. 50.

Ruhender Verkehr **2-3**

- Es sind Parkmöglichkeiten im Zuge der Quartiersentwicklung vorgesehen.



Gute sichtbare Lage an Verkehrsachse



Sehr gute Anbindung via MIV durch unmittelbare Lage an der A10

### Bewertung des Mikrostandorts

Königspark, 15711 Königs Wusterhausen

Bewertung

Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot **3**

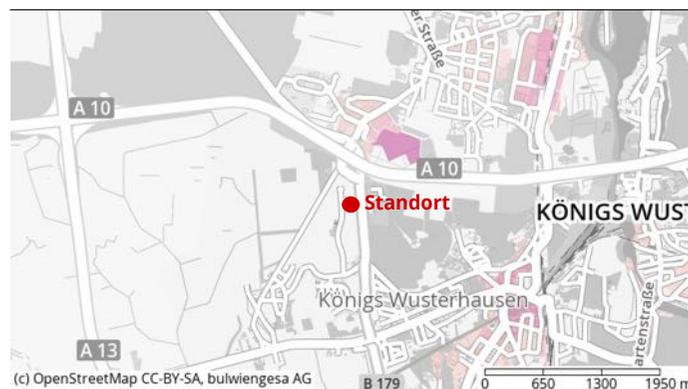
- Im näheren Standortumfeld - rd. 500 m südl. - befindet sich derzeit ein Netto Discounter. Der nächste Drogeriemarkt sowie ein weiteres Angebot an Waren und Dienstleistungen des period. sowie des aperiod. Bedarfs befindet sich im rd. 3 km südöstl. entfernten Stadtzentrum.
- Weiterhin sind im nördlich der A10 angesiedelten A10 Center im Gewerbepark Wildau-Hoherlehme mehr als 130 angesiedelt.
- Die nächst gelegenen Apotheken, Banken, Postfilialen sowie gastronomischen Angebote befinden sich ebenfalls im A10 Center sowie im Stadtzentrum.
- Im Rahmen der Quartierentwicklung ist mit der sukzessiven Ansiedlung von Versorgungsinfrastrukturellen Angeboten zu rechnen.

Kultur- und Freizeitinfrastruktur **2-3**

- Der Standort zeichnet sich insbesondere durch die Nähe zu zahlreichen Seen (Zeesener See, Krummer See, Krüpel See) aus - mit dem Atlantis Fitness & Sauna Park sowie dem Wassersport Club Wildau befinden sich zudem Sportangebote nur wenige Fahrminuten entfernt. Im Rahmen der Quartiersentwicklung ist mit der Schaffung von weiterem Angebot zu rechnen.

Fazit Standorteignung Ärzte./med. Dienstleister **2**

- Die gute Anbindung via MIV, die gute Sichtbarkeit sowie die perspektivische Umfeldaufwertung attestieren dem Standort gute Qualitäten für Ärzte./med. DL-



Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot unmittelbar am Standort bislang eingeschränkt vorhanden



Perspektivische Aufwertung der Lagequalität zu erwarten

# Ärztebesatz und Versorgungsgrad in Königs Wusterhausen

Arztgruppe	Gesamtzahl Ärzte	Versorgungsgrad in %	Planungsbereich gesperrt	Zahl der Niederlassungsmöglichkeiten bis zur Sperrung
<b>Hausärzte</b>	43,0	84,5	nein	13,0
<b>Allgemeine fachärztliche Versorgung*</b>				0,0
Augenärzte	12,5	113,3	ja	0,0
Chirurgen und Orthopäden	14,75	111,7	ja	0,0
Frauenärzte	14,5	108,5	nein	k.A.
HNO-Ärzte	6,5	106,9	nein	0,5
Hautärzte	4,5	92,0	nein	1,0
Kinder- und Jugendärzte	11,5	110,3	ja	0,0
Nervenärzte	9,5	107,0	nein	k.A.
Psychotherapeuten	35,5	115,7	ja	0,0
Urologen	5,74	117,4	ja	0,0
<b>Spezialisierte fachärztliche Versorgung**</b>				0,0
Anästhesisten	57,0	111,0	ja	0,0
Fachinternisten	85,5	140,6	ja	0,0
Kinder- und Jugendpsychiater	5,0	82,9	nein	2,0
Radiologen	22,25	160,6	ja	0,0
<b>Gesonderte fachärztliche Versorgung***</b>				0,0
Neurochirurgen	22,5	110,2	ja	0,0
Nuklearmediziner	23,25	86,3	nein	6,5
Physikalische und Rehabilitationsmediziner	19,5	103,7	nein	1,5
Strahlentherapeuten	22,5	114,3	ja	0,0
Humangenetiker	5,0	113,8	ja	0,0
Laborärzte	32,5	111,2	ja	0,0
Pathologen	28,0	111,8	ja	0,0
Transfusionsmediziner	2,5	111,4	ja	0,0

Quelle: Zusammenstellung bulwiengesa AG nach Bedarfsplanung der Kassenärztlichen Vereinigung Brandenburg - Stand 31.12.2022"

\* Der Planungsbereich für die Arztgruppe der Hausärzte ist der Mittelbereich Königs Wusterhausen & die allegeminfachärztliche Versorgung der Landkreis Dahme-Spreewald.

\*\* Der Planungsbereich für die Arztgruppen der spezialisierten fachärztlichen Versorgung ist die Raumordnungsregion Lausitz-Spreewald.

\*\*\* Der Planungsbereich der gesonderten fachärztlichen Versorgung ist der KV-Bereich Brandenburg.

# Angebotsituation Ärztehäuser / MVZ / Kliniken / Praxen

## » Überversorgung in nahezu allen Fachgruppen

Für den Planungsbereich Königs Wusterhausen kommen für die allgemeine fachärztliche Versorgung die allgemeinen Verhältniszahlen für den Regionstyp 5 eigenversorgt zum Tragen. Gemäß Bedarfsplanung der Kassenärztlichen Bundesvereinigung wird ein Planungsbereich ab einem Versorgungsgrad von 110 Prozent gesperrt. Privatpraxen sind von dieser Regelung nicht betroffen.<sup>1</sup>

Potenziale bestehen am Standort im Bereich der Haus-, Frauen-, HNO-, Haut- und Nervenärzte, der Kinder- und Jugendpsychiater sowie der Nuklearmediziner und Physikalischen und Rehabilitationsmediziner, welche den Versorgungsgrad von 110 % unterschreiten.<sup>2</sup> In den restlichen Fachgruppen wird hingegen eine Überversorgung ausgewiesen, was eine Sperrung des Planungsbereiches zur Folge hat.

Für niederlassungswillige Ärzte besteht daher grundsätzlich nur dann eine Möglichkeit zur Eröffnung einer Praxis in gesperrten Planungsbereichen, wenn ein niedergelassener Arzt oder Psychotherapeut seine Zulassung zurückgibt und damit ein Arztsitz in der Fachgruppe frei wird.

Eine weitere Möglichkeit ist die Bildung einer ärztlichen Gemeinschaftspraxis, sofern die Kooperation mit einem bereits im Planungsraum tätigen Vertragsarzt eingegangen wird. Eine zentrale Voraussetzung ist, dass die Gemeinschaftspraxis den bestehenden Praxisumfang nicht wesentlich überschreitet. Zudem gilt die Zulassung nur für die

<sup>1</sup> <https://gesundheitsdaten.kbv.de/cms/html/17013.php>

<sup>2</sup> <https://www.kvb.de/ueber-uns/versorgungsatlas/>

Dauer der gemeinsamen Tätigkeit. Darüber hinaus können Ärzte auch Kooperationen in Form einer Anstellung durch einen Vertragsarzt eingehen. Weiteres Potenzial zur Ansiedlung von Ärzten am Projektstandort ergibt sich durch Standortverlagerungen oder -erweiterungen. Eine Verlagerung des Praxisstandorts innerhalb eines gesperrten Planungsbereichs ist jedoch nur möglich, wenn die Verlegung nicht zu Versorgungsproblemen in dem Teil des Planungsbereichs, in dem sich der Vertragsarztsitz befindet, führt.

## » Wettbewerb konzentriert sich auf Kernstadtgebiet

Insgesamt konnten im Wettbewerbsgebiet 8 Ärztehäuser/Praxisagglomerationen, zwei Kliniken, vier medizinische Versorgungszentren, 23 Gemeinschaftspraxen und 40 Einzelpraxen identifiziert werden.

Das Ärztehaus in der Eichenallee 4 in Königs Wusterhausen weist mit 9 Arztpraxen die größte Agglomeration an einem Standort auf. Neben der hausärztlichen Versorgung sind hier Fachrichtungen der allgemeinen fachärztlichen Versorgung untergebracht. Neben einem MVZ für Innere und Allgemeinmedizin in der Friedrich-Engels Straße befindet sich am Schlossplatz sowie in der Berliner Straße jeweils ein weiteres MVZ. Weiterhin ist in Mittenwalde neben dem Klinikum Königs Wusterhausen eine Klinik mit psychiatrischem Schwerpunkt angesiedelt.

Neubauprojektierungen speziell für Ärztehäuser oder MVZ im näheren Projektumfeld sind derzeit nicht bekannt.



Potenzial bei Haus-, Frauen-, HNO-, Haut- und Nervenärzten, Kinder- und Jugendpsychiatern sowie Nuklearmedizinern sowie bei den Physikalischen und Rehabilitationsmedizinern

### Ärzt Häuser, Kliniken, medizinische Versorgungszentren und Praxen in Königs Wusterhausen und Umgebung (Auswahl)

Nr.	Typ bzw. Name der Einrichtung	Ort	Adresse	Fachrichtung
1	Ärzt haus	Königs Wusterhausen	Johannes-R.-Becher-Straße 24	Haut- und Geschlechtskrankheiten, Kinder- und Jugendmedizin, Innere Medizin, Urologie
2	Ärzt haus	Königs Wusterhausen	Eichenallee 4	Psychiatrie und Neurologie, Frauenheilkunde und Geburtshilfe, Urologie, Allgemeinmedizin, Innere Medizin, Kinder- und Jugendmedizin, HNO, Anästhesiologie, Allgemeinchirurgie, Orthopädie und Unfallchirurgie, Kardiologie
3	Ärzt haus	Königs Wusterhausen	Am Amtsgarten 3	Zahnarzt, Diagnostische Radiologie, Nuklearmedizin, Radiologie
4	Ärzt haus	Königs Wusterhausen	Scheederstraße 1 c	Allgemeinmedizin, Lungen- und Bronchialkunde
5	MVZ	Königs Wusterhausen	Friedrich-Engels-Straße 23 B	Innere Medizin, Allgemeinmedizin
6	MVZ	Königs Wusterhausen	Schloßplatz 8	Allgemeinmedizin, Zahnarzt, Kinderheilkunde, Frauenheilkunde und Geburtshilfe, Augenheilkunde, Psychotherapie, Neurologie
7	MVZ	Königs Wusterhausen	Berliner Straße 1 - 3	Zahnarzt, Oralchirurgie, HNO
8	Klinik	Königs Wusterhausen	Köpenicker Straße 29 / Köpenicker Straße 29a	Neurologie, Anästhesiologie, Haut- und Geschlechtskrankheiten, Diagnostische Radiologie, HNO, Kinder- und Jugendmedizin, Unfallchirurgie und Orthopädie, Allgemein-, Viszeral-, Gefäß-, Thoraxchirurgie, Radiologie, Notfallambulanz, Anästhesiologie und Intensivmedizin, Gynäkologie, Innere Medizin, Allgemeinmedizin, Frauenheilkunde und Geburtshilfe, Innere Medizin und Gastroenterologie, Kardiologie, Augenheilkunde
9	Gemeinschaftspraxis	Königs Wusterhausen	Fontaneplatz 10	Allgemeinmedizin, Zahnarzt
10	Gemeinschaftspraxis	Königs Wusterhausen	Johannes-R.-Becher-Straße 12 a	Zahnarzt, Frauenheilkunde und Geburtshilfe
11	Gemeinschaftspraxis	Königs Wusterhausen	Rosa-Luxemburg-Straße 20	Allgemeinmedizin
12	Gemeinschaftspraxis	Königs Wusterhausen	Eichenallee 1 b	Frauenheilkunde und Geburtshilfe, Psychotherapie
13	Gemeinschaftspraxis	Königs Wusterhausen	Schloßplatz 6	Zahnarzt
14	Gemeinschaftspraxis	Königs Wusterhausen	Maxim-Gorki-Straße 5	Kieferorthopädie, Zahnarzt
15	Gemeinschaftspraxis	Königs Wusterhausen	Am Amtsgarten 1	Kinder- und Jugendlichenpsychotherapeuten, Psychotherapie

### Ärzt Häuser, Kliniken, medizinische Versorgungszentren und Praxen in Königs Wusterhausen und Umgebung (Auswahl)

Nr.	Typ bzw. Name der Einrichtung	Ort	Adresse	Fachrichtung
16	Gemeinschaftspraxis	Königs Wusterhausen	Bahnhofstraße 17 a	Zahnarzt
17	Gemeinschaftspraxis	Königs Wusterhausen	Storkower Straße 6	Zahnarzt
18	Gemeinschaftspraxis	Königs Wusterhausen	Potsdamer Straße 6	Psychotherapie
19	Gemeinschaftspraxis	Königs Wusterhausen	Schlossplatz 1	Psychotherapie
20	Gemeinschaftspraxis	Königs Wusterhausen	Chausseestraße 58	Zahnarzt
21	Gemeinschaftspraxis	Königs Wusterhausen	Berliner Straße 19 b	Psychotherapie
22	Gemeinschaftspraxis	Königs Wusterhausen	Werftstraße 8	Zahnarzt
23	Gemeinschaftspraxis	Königs Wusterhausen	Undinestraße 32	Allgemeinmedizin
24	Gemeinschaftspraxis	Königs Wusterhausen	Undinestraße 33	Zahnarzt
25	Praxis	Königs Wusterhausen	Cottbuser Straße 12	Orthopädie
26	Praxis	Königs Wusterhausen	Luckenwalder Straße 10-12	Zahnarzt
27	Praxis	Königs Wusterhausen	Karl-Marx-Straße 5	Allgemeinmedizin
28	Praxis	Königs Wusterhausen	Cottbuser Str. 3	Kinder- und Jugendlichenpsychotherapeuten
29	Praxis	Königs Wusterhausen	Karl-Marx-Straße 3	Psychologische Psychotherapie
30	Praxis	Königs Wusterhausen	Fontane Center 10 a	Zahnarzt
31	Praxis	Königs Wusterhausen	Eichenallee 2	Zahnarzt
32	Praxis	Königs Wusterhausen	Maxim-Gorki-Straße 24	Kinder- und Jugendlichenpsychotherapeuten
33	Praxis	Königs Wusterhausen	Bahnhofstraße 5	Kinder- und Jugendlichenpsychotherapeuten
34	Praxis	Königs Wusterhausen	Friedrich-Engels-Straße 4	Psychotherapie
35	Praxis	Königs Wusterhausen	Storkower Straße 25 a	Kinder- und Jugendlichenpsychotherapeuten/Psychiatrie
36	Praxis	Königs Wusterhausen	Bahnhofsvorplatz 4	Psychotherapie
37	Praxis	Königs Wusterhausen	Am Wukrosch 9	Praktische Ärztin
38	Praxis	Königs Wusterhausen	Kirchplatz 15	Psychotherapie
39	Praxis	Königs Wusterhausen	Karl-Liebknecht-Straße 55	Zahnarzt, Allgemeinmedizin
40	Praxis	Königs Wusterhausen	Köpenicker Straße 19	Augenheilkunde

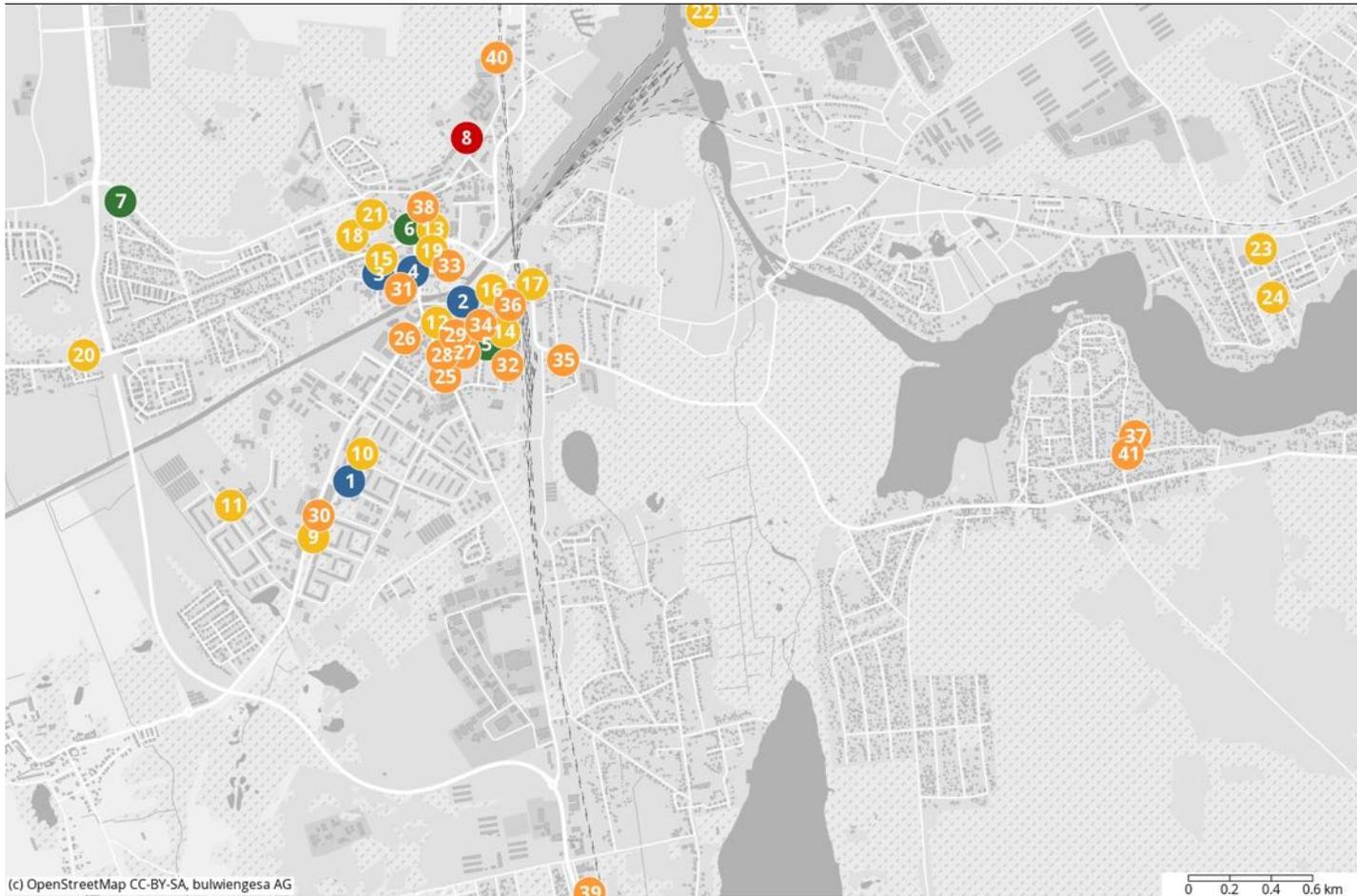
### Ärzt Häuser, Kliniken, medizinische Versorgungszentren und Praxen in Königs Wusterhausen und Umgebung (Auswahl)

Nr.	Typ bzw. Name der Einrichtung	Ort	Adresse	Fachrichtung
41	Praxis	Königs Wusterhausen	Grüner Weg 18 -19	Allgemeinmedizin
42	Ärztelhaus	Zeuthen	Friesenstraße 1	Zahnarzt, Psychosomatische Medizin, Psychotherapie
43	Ärztelhaus	Zeuthen	Goethestraße 3	Zahnarzt, Allgemeinmedizin, Innere Medizin
44	Gemeinschaftspraxis	Zeuthen	Mittelpromenade 32	Allgemeinmedizin, Anästhesiologie
45	Gemeinschaftspraxis	Zeuthen	Goethestraße 10	Kinder- und Jugendlichenpsychotherapeuten
46	Gemeinschaftspraxis	Zeuthen	Wilhelm-Guthke-Straße 13	Neurologie
47	Praxis	Zeuthen	Miersdorfer Chaussee 24	Zahnarzt
48	Praxis	Zeuthen	Forstweg 25A	Allgemeinmedizin
49	Praxis	Zeuthen	Miersdorfer Chaussee 13	Innere Medizin
50	Praxis	Zeuthen	Miersdorfer Chaussee 13 a	Innere Medizin und Kardiologie
51	Praxis	Zeuthen	Friesenstraße 2	Innere Medizin
52	Praxis	Zeuthen	Miersdorfer Chaussee 11 - 12	HNO, Orthopädie und Unfallchirurgie
53	Praxis	Zeuthen	Wilhelmshavener Straße 21	Frauenheilkunde und Geburtshilfe
54	Praxis	Zeuthen	Forstweg 10	Psychologische Psychotherapie
55	Praxis	Zeuthen	Alte Poststraße 1 a	Frauenheilkunde und Geburtshilfe
56	Praxis	Zeuthen	Schulzendorfer Straße 2	Zahnarzt
57	Praxis	Zeuthen	Fontaneallee 6	Haut- und Geschlechtskrankheiten
58	Praxis	Zeuthen	Havellandstraße 10	Psychiatrie
59	Ärztelhaus	Wildau	Friedrich-Engels-Straße 60	Diagnostische Radiologie, Orthopädie und Unfallchirurgie, Innere Medizin
60	MVZ	Wildau	Freiheitstraße 98	Allgemeinmedizin, Haut- und Geschlechtskrankheiten, Nervenheilkunde, Innere Medizin, Orthopädie und Unfallchirurgie, Frauenheilkunde und Geburtshilfe, HNO
61	Gemeinschaftspraxis	Wildau	Wildbahn 141	Zahnarzt
62	Praxis	Wildau	Wildbahn 89	Zahnarzt

### Ärzt Häuser, Kliniken, medizinische Versorgungszentren und Praxen in Königs Wusterhausen und Umgebung (Auswahl)

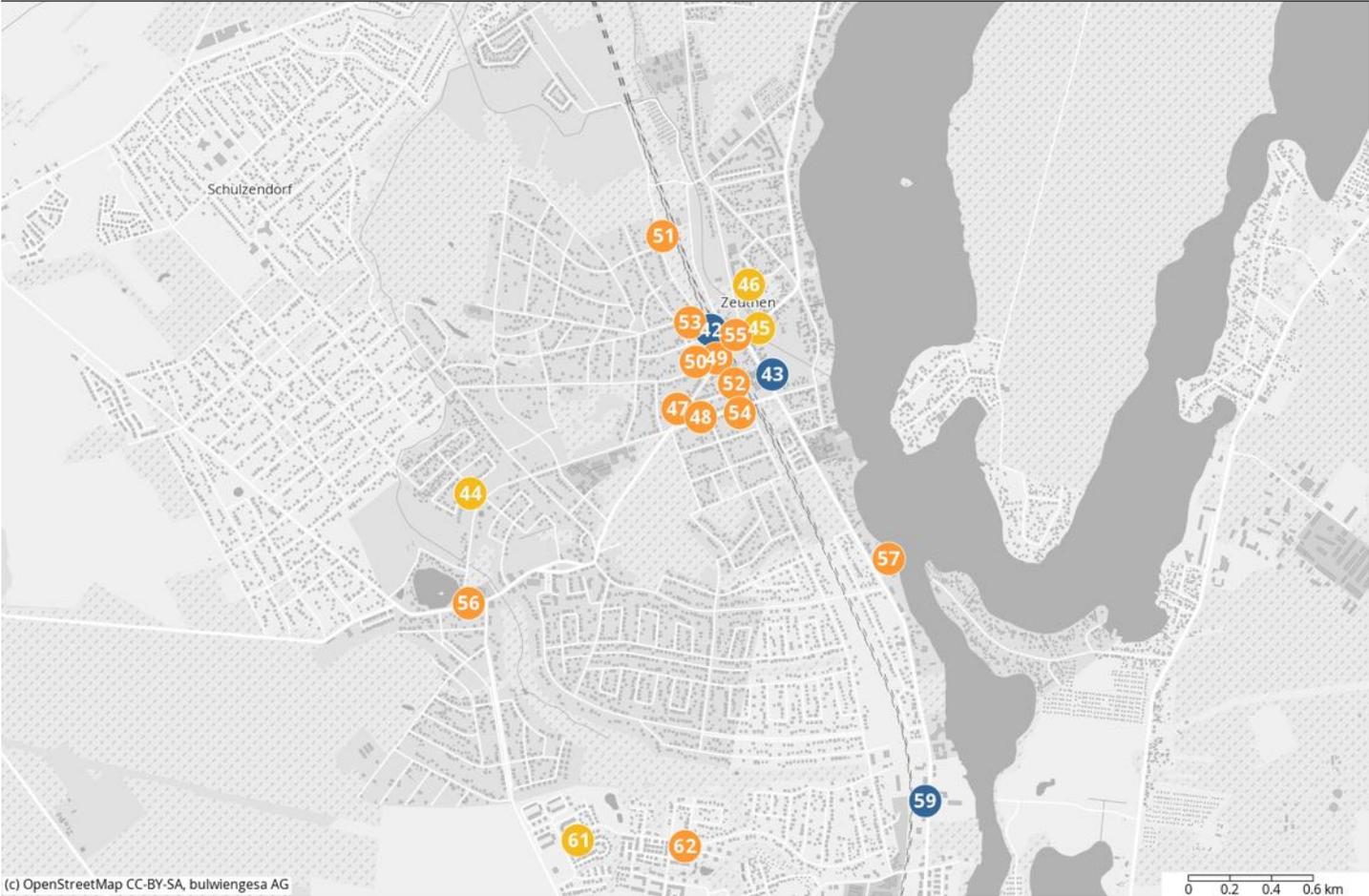
Nr.	Typ bzw. Name der Einrichtung	Ort	Adresse	Fachrichtung
63	Praxis	Wildau	Hückelhovener Ring 34	Psychotherapie
63	Praxis	Wildau	Berliner Chaussee 4	Zahnarzt, Allgemeinmedizin, Innere Medizin
65	Klinik	Mittenwalde	Fontanestraße 5	Psychiatrie, Psychotherapie, Kinder- und Jugendlichenpsychotherapie
66	Praxis	Mittenwalde	Berliner Chaussee 2	Psychotherapie
67	Praxis	Mittenwalde	Rathausstraße 11	Zahnarzt
68	Gemeinschaftspraxis	Bestensee	Hauptstraße 1	Frauenheilkunde und Geburtshilfe, Zahnarzt
69	Gemeinschaftspraxis	Bestensee	Hauptstraße 13	Allgemeinmedizin
70	Gemeinschaftspraxis	Bestensee	Hauptstraße 20	Allgemeinmedizin
71	Praxis	Bestensee	Lindenstraße 11	Zahnarzt
72	Praxis	Bestensee	Fernstraße 9	Allgemeinmedizin
73	Praxis	Bestensee	Am See 18 a	Psychotherapie
74	Praxis	Bestensee	Friedensstraße 18c	Zahnarzt
75	Praxis	Bestensee	Sperlingsweg 5	Psychotherapie
76	Praxis	Bestensee	Hauptstraße 45 a	Zahnarzt
77	Praxis	Bestensee	Königs Wusterhausener Straße 3	Allgemeinmedizin

Quelle: Recherche bulwiengesa, Stand Juni 2023; Ärzthäuser Agglomeration von Ärzten mit mehr als 3 Fachrichtungen



### Wettbewerb in Königs Wusterhausen (Auswahl)

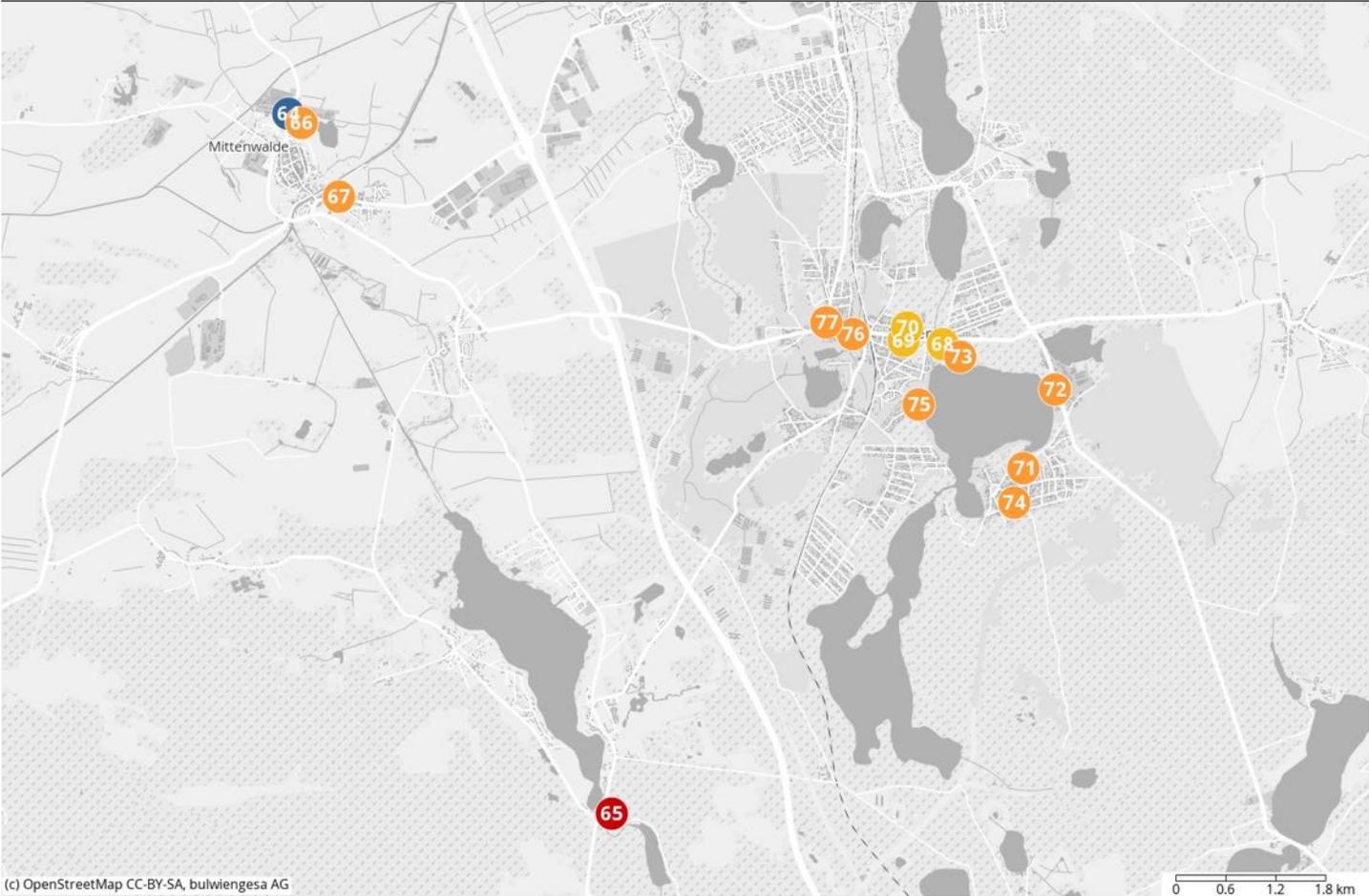
- MVZ
- Ärztehaus
- Praxis
- Klinik
- Gemeinschaftspraxis



Wettbewerb in Wil-  
den & Zeuthen (Aus-  
wahl)

(c) OpenStreetMap CC-BY-SA, bulwiengesa AG

- MVZ
- Arzt haus
- Praxis
- Klinik
- Gemeinschaftspraxis



Wettbewerb in Mittenwalde und Bestensee (Auswahl)

(c) OpenStreetMap CC-BY-SA, bulwiengesa AG

# Kurzanalyse Büro- und Praxismarkt

## >> Büromarkt lokal geprägt

Der Markt für Büro- und Dienstleistungsflächen in Königs Wusterhausen ist aufgrund der Größe der Stadt und der Entfernung zum Berliner Stadtgebiet sehr klein und räumlich abgegrenzt. Im Berliner Umland gilt Königs Wusterhausen jedoch als dynamische Gemeinde bzw. regionales Zentrum. Angebot und Nachfrage sind primär lokal dominiert und der Markt ist vorwiegend durch Eigennutzer dominiert.

Der Schwerpunkt des Flächenbestandes und der -nachfrage befinden sich im Stadtzentrum. Die zentralsten Bereiche bilden hierbei die Umgebung des Bahnhofes, die Karl-Marx-Straße, die Scheeder Straße und die Schloßstraße. Die unmittelbare Bahnhofsnähe stellt dabei ein wichtiges Standortkriterium für Nachfrager dar. Die dortigen Flächen besitzen kurze Wege zu infrastrukturellen Einrichtungen, gute Sichtbeziehungen und sind durch ein vergleichsweise hochwertiges Einzelhandels- sowie Dienstleistungsangebot gekennzeichnet.

Der Entwicklungsschwerpunkt lag in jüngster Vergangenheit auf dem Areal des Funckerbergs, wo auf rd. 10 ha ein neuer Technologiepark entstehen soll. Auf dem ersten Bauabschnitt hat mit der Robert Hellwig GmbH ein Hersteller und Lieferant hochwertiger Medizin und Technikprodukte seine Flächen bezogen. Weitere Grundstücke befinden sich in der Vermarktung.

## >> Deutlicher Mietanstieg in jüngster Vergangenheit

Die Spitzenmiete in Königs Wusterhausen zeigt in der jüngeren Vergangenheit eine deutlich positive Entwicklung und lag Ende 2022 bei 15,00 Euro/qm MF-GIF. Vereinzelt lassen sich

bei Neubauobjekten mit überdurchschnittlichen Lage- und Objekteigenschaften Abschlüsse oberhalb der Spitzenmiete erzielen. Verantwortlich hierfür sind Zuzüge im Landkreis und ein damit einhergehender Nachfrageüberhang sowie weiterhin die moderaten Leerstände bei zeitgemäßen Gebäuden, die höheren Anforderungen der Nutzer hinsichtlich Flächenqualität und Nachhaltigkeit und letztlich auch die hohen Baukosten, die an die Mieter von Neubauf Flächen weitergegeben werden. Die Durchschnittsmiete ist im Zuge des Leerstandsanstiegs der jüngeren Vergangenheit nicht groß unter Druck geraten und konnte im laufenden Jahr sogar leicht auf 9,00 Euro/qm zulegen.



Markt durch  
Eigennutzer  
dominiert



Spitzenmiete  
liegt aktuell bei  
15,00 Euro /qm  
MF-GIF

# Wettbewerb Büro- und Praxisflächen

## Wettbewerbsobjekte (Auswahl), sortiert nach Stadt und absteigend nach vakanter Fläche

Nr.	Stadt	Objekt	Adresse	Investor	Bürofläche gesamt (qm MF-GIF)	Leerstand (qm MF-GIF)	Entwicklungsstand	Fertigstellung	Angebotsmiete (Euro/qm MF-GIF)
1	Königs Wusterhausen		Maxim-Gorki-Straße 3	n/a	1.300	1.300	Fertiggestellt	n/a	8,90
2	Königs Wusterhausen		Darwinbogen	HIH-Gruppe	5.000*	5.000	In Planung	2027	-
3	Wildau	A 10 - Center	Chausseestraße 1	Deutsche Euroshop AG	940	940	Fertiggestellt	n/a	8,50
4	Wildau	NUWO	Hochschulring 25	PROJECT Immobilien	8.300	8.300	In Bau	Q1 2024	15,50
5	Zeuthen	Wohn- und Geschäftsh.	Schulstraße 1	n/a	1.000	450	In Bau	Q4 2023	16,80

Quelle: Recherche bulwiengesa, Stand Juni 2022, keine Eigennutzer, \* geschätzt

Als wettbewerbsrelevant müssen auch klassische Bürogebäude eingestuft werden, die bei entsprechender Flexibilität und Teilbarkeit auch Nutzer aus dem medizinischen Bereich als Ziegruppe adressieren können. Als Wettbewerbsgebiet wurden neben Königs Wusterhausen die Umlandgemeinden Wildau/Zeuthen, Mittenwalde und Bestensee betrachtet. Die beiden letzteren weisen jedoch keine vakanten Flächen oder Pipelineprojekte auf.

### >> Neubauprojekte in umliegenden Gemeinden

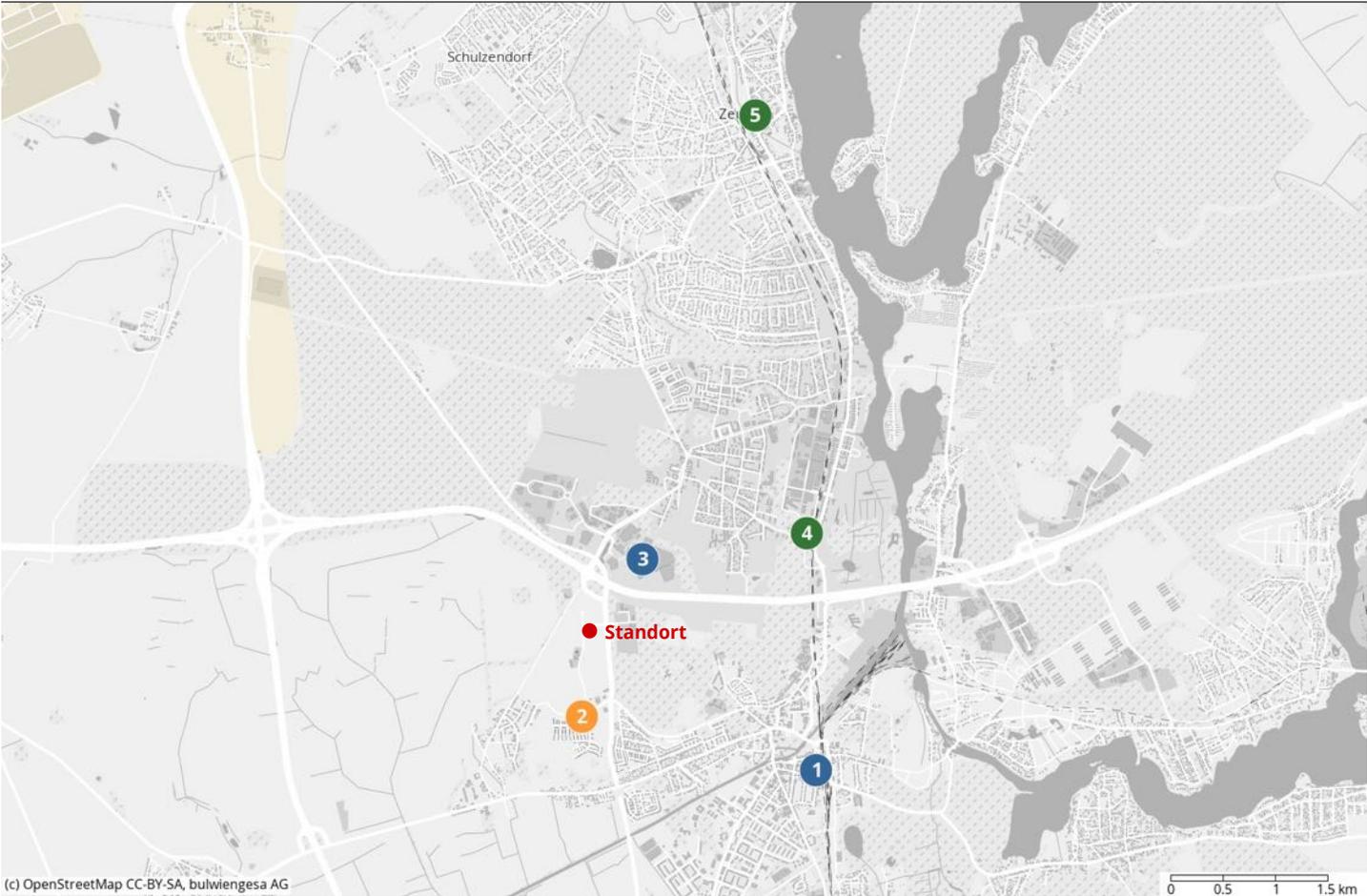
Das Angebot an Büroflächen in Königs Wusterhausen sowie in den umliegenden Gemeinden beschränkt sich primär auf Bestandsfläche im Größensegment bis 500 qm. Mit rd. 1.300 qm MF-GIF befindet sich das größte Flächenangebot in Königs Wusterhausen in der Maxim-Gorki-Straße 3, die Angebotsmiete beläuft sich hier auf 8,90 Euro/qm MF-GIF.

Im zweiten BA des Königsparks, südl. des Darwinbogens, sind perspektivisch jedoch rd. 5.000 qm MF-GIF Bürofläche in der Pipeline. Wenngleich es sich hier um Wettbewerbsflächen handelt, generieren klassische Büroansiedlungen vor Ort ebenso Nachfrageimpulse für Ärzte bzw. medizinische Dienstleistungen.

Im nördlich an die A10 angrenzenden Wildau sind weiterhin rd. 940 qm Bürofläche im A10-Center in der Vermarktung. Die Angebotsmiete liegt bei 8,50 Euro/qm MF-GIF. Das kurzfristig bezugsfähige Flächenangebot in Bestandsgebäuden summiert sich insgesamt auf rund 3.000 qm. Aufgrund der Baujahre ist hier jedoch von durchschnittlichen Objektqualitäten mit eingeschränkter Flexibilität auszugehen.

Bis Anfang 2024 realisiert die PROJECT Immobiliengruppe im Technologie- und Wissenschaftspark Wildau mit dem "NUWO rd. 8.300 qm MF-GIF Büro- und Gewerbefläche. Die Angebotsmiete liegt bei 15,50 Euro/qm MF-GIF. Aufgrund der vorherrschenden dominierenden Branchenstruktur ist hier jedoch von einer geringen Wettbewerbsintensität auszugehen. In der Schulstraße 1 in Zeuthen befindet sich aktuell ein Wohn- und Geschäftshaus mit rd. 450 qm vakanter gewerblicher Fläche im Bau. Die Fertigstellung ist für Q4 2023 avisiert, die Angebotsmiete beläuft sich auf 16,80 Euro/qm MF-GIF.

Durch die Neubauqualität sowie die perspektivische Standortaufwertung nimmt das Projekt im Königspark eine gute Wettbewerbsposition mit guter Absorptionsprognose ein.



Ausgewählte Wettbewerbsobjekte

- In Bau
- Fertiggestellt
- In Planung

# Ableitung und Empfehlung

## >> Perspektivisch gute Standorteignung für MVZ / Ärztehaus bzw. med. Dienstleistungen

Die perspektivischen Nutzungsstrukturen und die damit verbundene infrastrukturelle Standortaufwertung (insbesondere hinsichtlich ÖPNV) sowie die bereits gegebene gute verkehrliche Erreichbarkeit durch den MIV bieten gute Rahmenbedingungen für die Realisierung eines Ärztehauses/MVZ sowie für gesundheitsrelevante Dienstleistungen wie Physiotherapeuten, Heilpraktiker o.ä.

Positiv wirken sich neben der geplanten Wohnnutzung im Quartier die in den vergangenen Jahren sukzessive fertiggestellten Königsgärten mit 244 Wohneinheiten im südlichen Stadtgebiet sowie die Fertigstellungen der rd. 136 Wohneinheiten am Funckerberg aus, wodurch weitere Nachfrageimpulse zu erwarten sind. Weiterhin ist insbesondere die Sichtbarkeit am Standort durch die Lage südlich der A10 und westlich der B179, der nördlichen Zufahrtsstraße ins Stadtgebiet als sehr gut zu bezeichnen. Hier sind außerdem hohe Frequenzen zu erwarten.

## >> Gute Wettbewerbsposition

Im relevanten Wettbewerbsumfeld konnten keine im Bau befindlichen bzw. geplanten Ärztehäuser / MVZ identifiziert werden. Als wettbewerbsrelevant müssen in diesem Zusammenhang aber auch klassische Bürogebäude eingestuft werden, die bei entsprechender Flexibilität und Teilbarkeit auch Nutzer aus dem medizinischen Bereich als Zielgruppe adressieren können.

Insgesamt sind im Wettbewerbsgebiet mit den im Bau befindlichen Projekten NUWO am Hochschulring in Wildau sowie

dem Wohn- und Geschäftshaus in der Schulstraße in Wildau rd. 9.000 qm vakante Fläche auszumachen. Die übrigen Wettbewerber weisen keine Neubauqualität auf. Ausgehend vom Realisierungshorizont ist dem Untersuchungsobjekt eine gute Wettbewerbsposition zu bescheinigen.

Ausgehend von den Flächenbedarfen von Ärzten sind **2.000 bis 3.500 qm MF-GIF** als potenziell marktfähig zu bezeichnen. Entscheidend ist eine hohe Flexibilität und kleinteilige Strukturierung der Mieteinheiten.

Die marktüblichen Mieten orientieren sich an der Büromiete mit branchenüblichen Aufschlägen von 10 bis 20 % aufgrund der Umsatzsteuerbefreiung der Mieter. Für umsatzsteuerpflichtige Mieter ist eine Miete von **15,00-16,00 Euro/qm MF-GIF** als marktkonform einzustufen. Demnach werden Mietpreise von **18,00 bis 19,00 Euro/qm MF-GIF** (je nach Größe der Mieteinheit) bei der Vermietung an umsatzsteuerbefreite Mieter medizinischer Leistungen als marktgerecht erachtet. Höhere Mieten sind bei höheren Anforderungen an die Ausstattungsqualität erzielbar.

## >> Potenzielle Fachrichtungen

Potenzial ist bei den Haus-, Frauen-, HNO-, Haut- und Nervenärzten, den Kinder- und Jugendpsychiatern sowie bei den Nuklearmedizinern und Physikalischen und Rehabilitationsmedizinern erkennbar, welche den Versorgungsgrad von 110 % unterschreiten. Grundsätzlich können auch bereits niedergelassene Ärzte in Königs Wusterhausen adressiert werden, die von der Etablierung eines medizinischen Clusters mit entsprechenden Synergien profitieren können. Weiterhin besteht



Potenzial bei Haus-, HNO-, Frauen-, Haut- und Nervenärzten, Kinder- und Jugendpsychiatern, Nuklear-, Physikalischen und Rehabilitationsmedizinern



18,00-19,00 Euro/qm MF-GIF für umsatzsteuerbefreite Mieter

ein Potenzial bei Zahnärzten, welche über die KZV eine eigene Bedarfsplanung ausweisen. Der Versorgungsgrad im Planungsbereich Dahme-Spreewald liegt bei 101,5 und ist damit nicht gesperrt.<sup>1</sup>

**>> Marktübliche Flächenanforderungen von Arztpraxen**

Im Praxisraumprogramm gibt es eine gemeinsame Schnittmenge an notwendigen Praxisräumen über alle medizinischen Fachrichtungen hinweg. Diese umfasst die nachfolgend aufgeführten Räume und Bereiche: • Eingangsbereich/ Empfang: 20 qm:

- Garderobe: 3 qm
- Wartebereich/ Kurzwartebereiche: 20 qm
- Patienten-WC und Vorraum: 6 qm
- Back-Office/ Archiv: 20 qm
- Personalraum/ Sozialraum: 10 qm
- Umkleide: 8 qm
- Personal-WC: 4 qm
- Putzmittel/ Lager/ Vorrat: 4 qm
- Server/ Technik: 3 qm
- > insgesamt ca. 100 qm

Alle weiteren Räume und Funktionen richten sich nach den jeweiligen Spezifika der Fachrichtungen in Bezug auf Raumfunktionen und den individuellen Flächenbedarf. Dieser kann zusätzlich je nach Anzahl der Behandler, Personalstruktur

Praxisorganisation, Arbeitsabläufen und individueller Praxis Konzeption variieren.



Flexibilität und Teilbarkeit der Flächen wirken sich positiv auf den Vermarktungserfolg der Fläche aus

Flächenbedarfe von Arztpraxen nach Fachrichtungen		
Arztgruppe	Ausstattung	Mietfläche (qm)
<b>Alle</b>	Empfang; Garderobe; Wartebereich; Patienten-/Personal-WC u. Vorraum/ Umkleide; Back-Office/ Archiv/ Personalraum; Lagerraum; Server/ Technik	ca. 100 qm
<b>nach Fachrichtungen</b>		
Internistische Praxis	Sprechzimmer 1+2; EKG/ Ergometrie/ Sonografie/ Endoskopie; Lungenfunktion/ Infusion; Patienten-Ruheraum	ca. 195 qm
Urologische Praxis	Sprechzimmer 1+2; Umkleiden; Arztzimmer; Sonografie/ Röntgen; Labor	ca. 280 qm
Allgemeinmed. Praxis	Sprechzimmer 1+2; Labor/ Therapie; EKG/ Ergometrie	ca. 200 qm
Zahnarztpraxis	Arztzimmer; Röntgen/ OPG; Behandlungszimmer 1-5; Prophylaxezimmer; Sterilisation; Technikraum; Labor	ca. 285 qm
Orthopädische Praxis	Sprechzimmer 1+2; Röntgen/ Labor; Mehrzweckraum; Gipsraum; OP Aspetisch; Umkleide/ Waschmöglichkeiten	ca. 287 qm
HNO-Praxis	Sprechzimmer 1+2; Physikal. Therapie/ Sterilisation; Audiometrie/ BERA; Mehrzweckraum/ ambulante OP; Vestibulometrie/ Ruheraum	ca. 216 qm
Radiologische Praxis	Umkleidekabinen; Röntgen/ Schalteraum/ MRT; Technikraum; Sprechzimmer/ Arztzimmer; DSA-Raum; Applikation; Betten - Warten; Vorbereitungs-/ Ruheraum	ca. 585 qm

Quelle: <http://praxisstandort.de/arztpraxis-raumprogramm-praxisuche/>

<sup>1</sup> [https://www.kzvlb.de/fileadmin/user\\_upload/Seiteninhalte/Berufsausuebung/Downloads/Bedarfsplan/2023/Zahnaerztliche\\_Versorgung\\_stand\\_31.12.22.pdf](https://www.kzvlb.de/fileadmin/user_upload/Seiteninhalte/Berufsausuebung/Downloads/Bedarfsplan/2023/Zahnaerztliche_Versorgung_stand_31.12.22.pdf)



» Theoretisches Nachfragepotenzial

Fahrzeitradien	Einwohnerpotenziale
PKW 5 Minuten	5.398
PKW 10 Minuten	48.184
PKW 15 Minuten	184.464
Gesamt	238.046

Die Fahrzeitradien geben einen Überblick darüber, welche Distanzen innerhalb eines bestimmten Zeitrahmens mit einem PKW vom jeweiligen Stadtzentrum aus zurückgelegt werden können. Den jeweiligen Radien werden, ausgehend von Einwohnerzahlen auf Basis der 5-stelligen PLZ-Bereiche, flächenanteilig Einwohnerpotenziale zugeordnet, welche als Orientierungsrahmen dienen können.

Für Königs Wusterhausen bedeutet dies bei einem Fahrzeitradius von 15 Minuten ein Einwohnerpotenzial von rd. 238.000.

Bei einem Fahrzeitradius von 15 Minuten sind neben Königs Wusterhausen außerdem die Nachbargemeinden Mittenwalde, Bestensee, Wildau, Zeutehn sowie die südlich gelegenen Stadtteile Berlins, wie Schönefeld oder Ludwigsfelde inbegriffen. Für ein MVZ/Ärztehaus werden in der Regel weitere Anfahrtswege in Kauf genommen - es ist jedoch davon auszugehen, dass die im Fahrzeitradius gelegenen südlichen Stadtteile Berlins und darin abgebildeten Einwohnerpotenziale auch sehr stark von der Bundeshauptstadt mitversorgt werden. Weitere Potenziale bestehen in den südlichen Gebieten des Landkreises Dahme-Spreewald.

Weiterhin ist davon auszugehen, dass die Quartiersentwicklung weitere Nachfragepotenziale mit sich bringen wird.



Bei einem Fahrzeitradius von 15 Minuten lässt sich theoretisch ein Nachfragepotenzial von rd. 238.000 Einwohnern erschließen