

MUSTERFASSUNG. Dieser Report demonstriert das Zielformat mit den echten Standortdaten der Beispielladresse. Drei Bestandteile sind ausdrücklich nicht final: die Wettbewerberliste (22 Kandidaten, fachliche Einzelprüfung ausstehend — gerechnet wird die konservative Obergrenze), die Verordnerzahlen (Platzhalter, KV-Stichtagszählung ausstehend) und das Tragfähigkeitskapitel (Beispiel-Finanzwerte). Zur Vorlage bei Dritten erst nach Abschluss dieser Prüfschritte geeignet.

STANDORT-CHECK · PHYSIOTHERAPIE · MUSTERFASSUNG 18.08.2026

Eppendorfer Landstraße 117, 20249 Hamburg

95 m² · 2.850 €/Monat Kaltmiete · 2 Behandler · geocodiert (Nominatim): Einrichtung, 117, Eppendorfer Landstraße, Eppendorf, Hamburg-Nord, Hamburg, 20251, Deutschland — PLZ-Abweichung 20249/20251 vor Produktivreport klären.

Nicht empfohlen Gesamtkonfidenz: niedrig (Muster — Prüfschritte offen)

Das Gebiet ist dicht besetzt und die Mietbelastung übersteigt die interne Prüfschwelle deutlich — beides zusammen trägt das Urteil. Details in Warnungen und Voraussetzungen für eine Neubewertung.

Einwohner im Gebiet
(10 Min zu Fuß)

17.789

Einwohner je Praxis

809

Hamburg: 2.620 · Bund:
1.900

Anteil 60+

24 %

Hamburg: 24 %

Verordner im Umfeld

30

9 Ortho · 21 Hausärzte
(Platzhalter)

Kapitaldienstfähigkeit
(mittl. Szenario)

-7,21

≥ 1,0 erforderlich ·
Beispielrechnung

Break-even-Umsatz

184 T€

Beispielrechnung

Betriebsmittelbedarf

61 T€

4 Monatskosten · Beispiel

Mietquote

42,7 %

interne Prüfschwelle 9–12 %
(Beleg ausstehend)

Einwohner je Praxis im Vergleich — je niedriger, desto dichter besetzt

Standort (Obergrenze)		809
Bund		1.900
Hamburg		2.620

Der Standort läge selbst bei voller Bestätigung aller 22 Kandidaten mit 809 Einwohnern je Praxis deutlich unter Bund (1.900) und Hamburg (2.620) — rechnerisch übersorgt.

Standortprofil — Index, Hamburg-Referenz = 100

AMPEL	DIMENSION	INDEX	WERT	KONFIDENZ
●	Nachfrage		105	hoch
●	Wettbewerb		40	niedrig
●	Zuweiserumfeld		59	niedrig
●	Erreichbarkeit		110	mittel
●	Mietrelation		40	niedrig

Ampel-Schwellen (dokumentiert, nicht Bauchgefühl): grün = Index ≥ 100 (auf/über Hamburg-Referenz) · gelb = 80–99 (leicht darunter) · rot = < 80 (deutlich darunter). Der senkrechte Strich im Balken markiert Index 100.

- **Nachfrage:** Zensus 2022, 100-m-Gitter
- **Wettbewerb:** 22 ungeprüfte Kandidaten aus 2 Quellen (OSM + Places) — konservative Obergrenze, Einzelprüfung ausstehend
- **Zuweiserumfeld:** PLATZHALTER-Werte — manuelle KV-Stichtagszählung ausstehend
- **Erreichbarkeit:** Punktmodell ohne echten Median - wächst mit jedem Report
- **Mietrelation:** Einzelangebot, kein Gewerbemieten-Vergleichswert verfügbar

Kernaussagen

- Das Gebiet zählt 809 Einwohner je Bestandspraxis — unter dem Bundesdurchschnitt von 1.900 und deutlich unter der Hamburg-Referenz von 2.620 (Basis: ungeprüfte 22er-Obergrenze).
- 30 vertragsärztliche Verordner im Umfeld (Platzhalter) — je Bestandspraxis 1,4 Verordner (Hamburg-Referenz: 2,3).
- Altersstruktur mit 24 % Anteil 60+ über dem Hamburg-Wert — die umsatzstärkste Patientengruppe ist präsent, wohnt aber überwiegend außerhalb des Nahbereichs (s. Einzugsgebiet).

Mietquote 42.7% des mittleren Szenarios - branchenüblich sind 9%-12%.

Rechnerisch überversorgt: 809 Einwohner je Praxis (Bund: 1900).

Was das Urteil kippt

- **Nachfrage:** Neubau-Großprojekt mit junger Zuzugsstruktur im Gebiet
- **Wettbewerb:** Jede Neueröffnung im Gebiet senkt den Wert spürbar
- **Zuweiserumfeld:** Ruhestand der beiden nächstgelegenen Orthopäden
- **Erreichbarkeit:** Wegfall der Haltestelle / keine Barrierefreiheit im Umbau
- **Mietrelation:** Nachverhandlung unter 9% Mietquote

Wohnlage-Einordnung — Zensus 2022, Stichtag 15.05.2022

Bestands-Nettokaltmiete **Wohnen** im Einzugsgebiet: **11,91 €/m²** (Referenz Hamburg + 5 km Umland: 9,07 €/m², einwohnergewichtet) · Eigentümerquote 16,6 % · Leerstand 3,5 %. Deklaration: Wohn-Bestandsmieten sind kein Gewerbemietwert — sie ordnen die Lage ein, nicht die Angemessenheit der Praxis-Kaltmiete.

Stadtteil-Kontext Eppendorf (Statistikamt Nord, Stadtteil-Profile, Ärzte-Stand Januar 2025): **178 niedergelassene Ärztinnen/Ärzte**, davon 25 Allgemeinärztinnen/-ärzte — Zuweiserpotenzial des Stadtteils · Einkommen je Steuerpflichtigen 72.527 € · 25.234 Einwohner. Amtliche Ergänzung zur auftragsbezogenen Verordner-Zählung (ersetzt sie nicht).

Referenzwerte — der Maßstab dieses Reports — Stadt Hamburg

REFERENZ	WERTQUELLE	STICHTAG	KONFIDENZ
Einwohner Hamburg	1.973.896KV Hamburg Bedarfsplan Anl. 2.2 (Melderegister)	2024-12-31	amtlich
Einwohner je Physiopraxis	2.6201.973.896 EW / 753 Physio-Betriebe (vdek Basisdaten HH 2025)	2024-10	amtlich
Verordner je Praxis	2,3KBV Bundesarztregister Tab. 4 / vdek	2025-12-31	amtlich
Anteil 60+	24 %Zensus 2022 / Statistikamt Nord (Stadt-Aggregat)	2022-05-15	amtlich

Datengrundlage und Stichtage

Jede Quelle mit eigenem Stand — Erhebungs- und Abrufdatum getrennt ausgewiesen.

QUELLE	DATENSTAND	ABRUF / SNAPSHOT
Zensus 2022, 100-m-Gitter (Bevölkerung + Alter, Wohnungsgitter: Miete/Eigentum/Leerstand)	Bevölkerung 08.10.2024 (korrigiert) · Alter 16.07.2026	02.08.2026 (Snapshot, DuckDB)
Deutschland-GTFS, gtfs.de (ÖPNV, CC BY 4.0) — Zähleinheit fachliche Haltestelle	15.08.2026 (Feed-Stand)	18.08.2026 (Snapshot)
OpenStreetMap/Overpass (Wettbewerber-Rohschicht)	laufend	03.08.2026 (je Auftrag gecacht)
Google Places, Text Search (Wettbewerber-Prüfschicht)	laufend	03.08.2026 (Kandidatenliste eingefroren)
openrouteservice (Fußweg-Isochronen)	laufend	03.08.2026 (je Auftrag gecacht)

QUELLE	DATENSTAND	ABRUF / SNAPSHOT
Nominatim/OSM (Geocoding)	laufend	03.08.2026
KV-Arztsuche (Verordner, manuelle Zählung)	PLATZHALTER — Stichtagszählung ausstehend	—
WIdO Heilmittelbericht 2025 (Benchmarks Physiotherapie)	AOK-Datenjahr 2024	03.08.2026, an Primärquelle geprüft
WIdO Heilmittelbericht 2024 (Marktvolumen: 4.489 Behandlungen je 1.000 GKV-Versicherte, alle Heilmittel)	Datenjahr 2023	Konstante im Rechenkern (config.py)
KBV-Bundesarztregister Tab. 4 / vdek Basisdaten HH (Referenzwerte)	31.12.2025 / 10.2024	03.08.2026, an Primärquelle geprüft

Einzugsgebiet — gestaffelt

FUSSWEG	EINWOHNER	ANTEIL 60+	LESART
4 Minuten	3.414	18,4 %	Nahbereich — Laufkundschaft, Hausbesuchsradius
8 Minuten	11.963	24,5 %	Kern-Einzugsgebiet
10 Minuten	17.789	24,3 %	Rechenbasis aller Kennzahlen und Szenarien
12 Minuten	24.833	23,8 %	erweitertes Gebiet

Auffällig: Der Nahbereich ist jünger (18,4 % 60+) als der mittlere Ring (24,5 %). Ring-Geometrien sind je Auftrag versioniert abgelegt (auditierbar).

ÖPNV-Anbindung

HALTESTELLE	FUSSWEG-DISTANZ
Eppendorfer Marktplatz	94 m
Lokstedter Weg	252 m
Tarpenbekstraße	268 m
Schubackstraße	329 m
Bezirksamt Hamburg-Nord	339 m
Julius-Reincke-Stieg (Bethanien)	362 m

Umsatzpotenzial — drei Szenarien, zwei Rechenwege

Kette (top-down): Einwohner → GKV-Anteil → Physio-Behandlungen je 1.000 Versicherte → distanzgewichteter Marktanteil (Huff-Faktoren 0,8 / 1,0 / 1,2 auf den Gleichanteil bei 23 Praxen) → Erlös je Sitzung → Selbstzahler-Aufschlag. Kapazitätsgrenze: 8.800 Behandlungen/Jahr (2 Behandler). Der Standort ist nachfragebegrenzt.

SZENARIO	BEHANDLUNGEN / JAHR	UMSATZ / JAHR
Konservativ	1.955	64.059 €
Mittel	2.444	80.074 €
Optimistisch	2.933	96.088 €

Gegenrechnung bottom-up

2 Behandler × 4.400 Behandlungen je Behandler (Vollzeit, ~30-Min-Takt, 46 Wochen, Planauslastung 85 %) = 8.800 Behandlungen Jahreskapazität; × 32,76 € effektiver Erlös (28 € GKV + 17 % Selbstzahleraufschlag) ergibt **288.288 €**. Das mittlere top-down-Szenario liegt bei **80.074 €** — 72,2 % unter der Kapazitätsgrenze. Die beiden Wege konvergieren hier bewusst nicht — sie messen Verschiedenes: die Nachfrage im Gebiet, nicht die Kapazität, begrenzt den Umsatz.

Tragfähigkeit — die Bankperspektive

Beispielrechnung. Alle Finanzierungs- und Kostenwerte in diesem Kapitel sind Beispielannahmen und im Produktivreport durch die Angaben des Kunden zu ersetzen.

Eingaben (Beispiel)

Investition	120.000 €
Eigenkapital	20.000 €
Darlehen (4,5 % · 10 J.)	100.000 €
Personal p.a.	65.000 €
Sachkosten p.a.	18.000 €
Kaltmiete p.a.	34.200 €
Unternehmerlohn p.a.	54.000 €

Kernkennzahlen

Kapitaldienst p.a.	12.638 €
Break-even-Umsatz	183.838 €
Betriebsmittelbedarf (4 Mon.)	61.279 €
Kapitaldienst-Auslastung (mittel)	entfällt (neg. Cashflow)
Payback (mittel)	entfällt (neg. Cashflow)
KDF mittleres Szenario	-7,21

Kapitaldienstfähigkeit je Szenario und Sensitivität

FALL	UMSATZ	VERFÜGBAR F. KAPITALDIENST	KDF	TRÄGT?
Konservativ	64.059 €	-107.141 €	-8,48	nein
Mittel	80.074 €	-91.126 €	-7,21	nein
Optimistisch	96.088 €	-75.112 €	-5,94	nein
Umsatz -20% (auf Mittel)	64.059 €	-107.141 €	-8,48	nein
Umsatz -10% (auf Mittel)	72.067 €	-99.133 €	-7,84	nein
Umsatz +0% (auf Mittel)	80.074 €	-91.126 €	-7,21	nein
Umsatz +10% (auf Mittel)	88.081 €	-83.119 €	-6,58	nein
Umsatz +20% (auf Mittel)	96.089 €	-75.111 €	-5,94	nein

Rundung auf ganze Euro; Abweichungen von ±1 € zwischen Szenario- und Sensitivitätszeilen sind Rundungseffekte (Szenarien runden Behandlungszahlen, die Sensitivität rechnet auf dem Umsatz).

Stresstest: Die Kapitaldienstfähigkeit erreicht 1,0 erst bei einem Umsatz von 183.838 € — 230 % des mittleren Szenarios, weit außerhalb der Szenariobandbreite.

Anlaufkurve (24 Monate, mittleres Szenario)

MONAT	1	3	6	9	12	18	24
Zielerreichung (mittl. Szenario)	40 %	51 %	67 %	84 %	100 %	100 %	100 %
Umsatz/Monat	2.669	3.397	4.489	5.581	6.673	6.673	6.673

MONAT	1	3	6	9	12	18	24
Fehlbetrag kum.	12.651	36.860	70.445	100.753	127.786	179.668	231.550

Die Anlaufkurve erreicht einen kumulierten Fehlbetrag von 231.550 € — mehr als der angesetzte Betriebsmittelbedarf von 61.279 € (4 Monatskosten). Betriebsmittellinie entsprechend größer wählen.

Vereinfachtes Modell: ohne Steuern, Abschreibungen und Tilgungsstruktur; Annuität konstant. Für den Kreditantrag durch die Steuerberatung verproben lassen.

Wettbewerbslage

Vollerhebung aus zwei Quellen (OpenStreetMap + Google Places), dedupliziert über stabile Objekt-IDs. **Erhebungsgebiet: 10-Minuten-Fußweg-Isochrone zzgl. ~130-m-Randpuffer** (Erweiterung auf die doppelte Isochronenzeit geplant). Status im Muster: **alle 22 ungeprüft** — die fachliche Einzelprüfung (~15 Min) ist fester Bestandteil des Produktivprozesses.

#	PRAXIS	QUELLEN	DISTANZ (LUFTLINIE)	HINWEIS
1	Praxis für Physiotherapie & Osteopathie	osm	58 m	
2	Osteopathie Langelage	places	81 m	
3	Raha Physio Eppendorf	places	147 m	
4	Physio and You	places	154 m	
5	Osteopathiezentrum Kuhlmann	places	174 m	
6	Schule für Bewegung Wilfried Freudenhammer	places	178 m	△ evtl. kein Wettbewerber
7	Rückenpraxis Hamburg	places	211 m	
8	Privatpraxis für Osteopathie und Yogatherapie Dinah Wulf	places	256 m	△ evtl. kein Wettbewerber
9	Krankengymnastik Physiotherapie Dietke Dörrie	osm + places	259 m	
10	PEB - Physiotherapie Elsbeck & Börgel	places	286 m	
11	Foty - Hundephysiotherapie Hamburg	places	297 m	△ evtl. kein Wettbewerber
12	Physiotherapie med to move	places	316 m	
13	Praxis für Physiotherapie Sibylle Hummel	places	405 m	
14	Physiotherapie Reha Eppendorf	places	441 m	
15	Elisabeth Josenhans Krankengymnastikpraxis	places	481 m	
16	Physio Eppendorf - Physiotherapie & Osteopathie	places	525 m	
17	Stabile Mitte Physiotherapie	places	590 m	
18	Physiotherapie für Körper, Geist und Seele	places	617 m	
19	Ambulante Physiotherapie	osm	641 m	
20	Physiotherapie am Lattenkamp	places	691 m	
21	Physiotherapiezentrum Eppendorf, Physiotherapie, Manuelle Therapie, Manuelle Therapie, Lymphdrainage	places	714 m	

22 Therapiezentrum elphöhe für Kinder & Erwachsene - physio-
ergo- logo places

731 m

Verordnerumfeld

9 Orthopäden · 21 Hausärzte (**PLATZHALTER — KV-Stichtagszählung ausstehend**). Referenz Hamburg: 2,3
Verordner je Physiotherapiepraxis (KBV-Bundesarztregister 31.12.2025 ÷ vdek-Praxenbestand 10/2024).

Mikrostandort und Objekt

Besichtigung ausstehend. Der Produktivreport enthält hier das Protokoll der Ortsbesichtigung: Datum und Teilnehmer, Lage im Gebäude, Zugang und Barrierefreiheit, Parkierung, Sichtlage, Raumprogramm gegen den Bedarf (2 Behandlungsräume + Anmeldung + Wartebereich auf 95 m²), Zustand und Erweiterungsfähigkeit sowie die Frage, warum die Fläche verfügbar ist. Ohne Besichtigung gilt ein Standortgutachten als unvollständig.

Mietvertragskonditionen

Eingaben ausstehend. Für die Bank relevant und im Produktivreport zu erfassen: Vertragslaufzeit und Verlängerungsoptionen, Staffel-/Indexklauseln, Konkurrenzschutz, Untervermietungsrecht, Rückbaupflichten, mietfreie Zeit. Die Mietquote allein ersetzt diese Angaben nicht.

Regulatorische Einordnung

Physiotherapiepraxen unterliegen — anders als Vertragsarztsitze — **keiner Bedarfsplanung**; eine Niederlassung ist nicht kontingentiert. Die Abrechnung zu Lasten der GKV setzt die Zulassung nach § 124 SGB V voraus (fachliche Qualifikation sowie Anforderungen an Praxisausstattung und -flächen). **Die Prüfung dieser Anforderungen gegen das konkrete Objekt ist offen** und vor Mietvertragsunterschrift durchzuführen.

Standardeinordnung ohne einzelfallbezogene Rechtsprüfung, s. Annahmen.

Voraussetzungen für eine Neubewertung

Das Urteil lautet „Nicht empfohlen“. Die folgenden Punkte benennen, was sich ändern müsste, damit eine Neubewertung ein anderes Ergebnis erreichen kann — sie hängen an der ungeprüften Wettbewerber-Obergrenze: **nach Abschluss der Einzelprüfung neu berechnen**.

- Kaltmiete auf unter 601 €/Monat nachverhandeln (Mietquote $\leq 9\%$). (rechnerischer Zielwert aus der Prüfschwelle; ob er am Markt erreichbar ist, ist gesondert zu bewerten)
- Spezialisierung mit Zuweiser-Sog festlegen (z.B. Lymphdrainage, Neuro), da das Gebiet dichter besetzt ist als der Bundesschnitt.
- Zwei Kooperationsgespräche mit Verordnern vor Mietvertragsunterschrift.

Methodik, Annahmen, Quellen

- **Methodik:** Deterministische Berechnung — identische Eingangsdaten erzeugen identische Kennzahlen; sämtliche Eingangsdaten, Zwischenergebnisse und Prüfentscheidungen werden je Auftrag versioniert abgelegt und sind reproduzierbar. Keine KI-generierten Zahlenwerte im Rechenweg. Quellen und Stichtage: s. Kapitel „Datengrundlage“.
- **Annahme A1:** Physio-Anteil an Heilmittelbehandlungen: 80% (abgeleitet WiDo 2025, AOK-Datenjahr 2024) - Annahme
- **Annahme A2:** Erlös je Sitzung: 28 € (fortgeschrieben aus WiDo 2023/24) - Annahme, jährlich prüfen
- **Annahme A3:** GKV-Anteil Bevölkerung: 88%

- **Annahme A4:** MUSTER: alle 22 Wettbewerber-Kandidaten als bestätigt gerechnet — konservative Obergrenze; die fachliche Einzelprüfung steht aus.
- **Annahme A5:** MUSTER: Verordnungszahlen (9 Orthopäden, 21 Hausärzte) sind Platzhalter — manuelle KV-Zählung mit Stichtag steht aus.
- **Annahme A6:** MUSTER: Finanzierung und Kosten sind Beispielwerte (Investition 120.000 €, EK 20.000 €, Zins 4,5 %, 10 Jahre; Personal 65.000 €, Sachkosten 18.000 €, Unternehmerlohn 54.000 € p.a.) — vom Kunden zu ersetzen.
- **Annahme A7:** Anlaufkurve: Start 40% Auslastung, linear bis Zielniveau in Monat 12 — Annahme.
- **Annahme A8:** Betriebsmittelbedarf: 4 Monatskosten (Spanne 3–6 üblich wegen Rezeptdurchlauf) — Annahme.
- **Annahme A9:** Tragfähigkeitsmodell vereinfacht: ohne Steuern, Abschreibungen, Tilgungsstruktur — durch Steuerberatung zu verproben.
- **Annahme A10:** 60+-Anteil näherungsweise: 65+ zuzüglich eines Drittels der Klasse 50–64.
- **Annahme A11:** Marktvolumen: 4.489 Heilmittelbehandlungen je 1.000 GKV-Versicherte (WIdO 2024, Datenjahr 2023) — im Rechenkern hinterlegt; der 2025er Bericht weist 4.256 aus, Aktualisierung ist fachliche Entscheidung der Verfasserin.
- **Annahme A12:** Selbstzahler-/Privatanteil: +17 % auf den GKV-Umsatz — Annahme; effektiver Erlös je Sitzung damit 32,76 €.
- **Annahme A13:** Kapazität: 4.400 Behandlungen je Behandler und Jahr (Vollzeit, ~30-Min-Takt, 46 Wochen, Planauslastung 85 %) — Annahme aus dem Rechenkern.
- **Annahme A14:** Mietquoten-Schwellen 9 %/12 % sind INTERNE Prüfschwellen ohne externe Quelle — Benchmark-Beleg steht aus.
- **Annahme A15:** Adress-Hinweis: Kundeneingabe PLZ 20249; Nominatim geocodiert dieselbe Koordinate mit PLZ 20251 — vor dem Produktivreport am Objekt klären.
- **Annahme A16:** Regulatorik-Aussagen (keine Bedarfsplanung; § 124 SGB V) sind Standard-einordnungen ohne einzelfallbezogene Rechtsprüfung.
- **Annahme A17:** Wettbewerber-Erhebungsgebiet: 10-Minuten-Fußweg-Isochrone zuzüglich ~130-m-Randpuffer; Erweiterung auf die doppelte Isochronenzeit ist geplant.

Nutzungsrecht. Der finale Report darf im Rahmen des Auftragszwecks gegenüber Kreditinstituten, Förderbanken, Bürgschaftsbanken, Wirtschaftsprüfern und der öffentlichen Hand vorgelegt werden — **diese Klausel gilt ausdrücklich erst für den finalen Report, nicht für diese Musterfassung.** Weitergabe an sonstige Dritte und Veröffentlichung bedürfen der Zustimmung der Verfasserin.

Haftungsausschluss. Dieses Dokument ist eine datengestützte Einschätzung auf Basis öffentlicher Quellen zu den genannten Stichtagen. Es ersetzt keine Rechts-, Steuer- oder Anlageberatung und keine eigene Prüfung; Prognosen sind Szenariorechnungen, für deren Eintreten keine Gewähr übernommen wird. Für die Richtigkeit der zugrunde liegenden Fremddaten wird keine Gewähr übernommen. Maßgeblich für Finanzierungsentscheidungen ist die eigene Prüfung des Kreditinstituts.

Ort, Datum

Unterschrift Verfasserin
Mein Standortreport — Standortgutachten