STADT GRAFING
b. München

Standortanalyse

Kinderarztpraxis in Grafing bei München

- Für an der Niederlassung interessierte Ärztinnen und Ärzte der Kinder- und Jugendmedizin -

Ihre Ansprechpartner für Nachfragen:
Wirtschaftsförderung der Stadt Grafing
Frau Julia Rainert
Tel.: 08092/703-2117
E-Mail: julia.rainert@grafing.de

Hofer`sche Apotheke
Herr Dr. Josef Hofer
Tel: +49 172/8629005
E-Mail: dr.j.hofer@exdra-gmbh.de

STADT GRAFING
b. München

Executive Summary

1. Praxisdetails

- Adresse: Schwarzbäckstraße 5, EG, 85567 Grafing b. München
- Fläche: 126,76m² große, barrierefreie Praxis mit drei Behandlungsräumen, Wartezimmer, Arztbüro, Labor, Teeküche und WC-Anlagen mit Wickelmöglichkeit
- Miete/Monat: 1.790 € + 260 € NK + 50 € optionaler TG-Stellplatz → Gesamt: 2.100 €
- Verfügbarkeit: Ab sofort
- Technik/Medizinische Ausstattung: Neu anzuschaffen
- Wohnen: Übergangsweise Wohnung mit ca. 100 m² in unmittelbarer Nähe verfügbar

2. Infrastrukturelle Faktoren

- Lage der Stadt Grafing: 35 km östlich von München, mit S-Bahn-Anschluss (600 m), guten Busanbindungen und vielen kostenfreien Parkplätzen nahe der Praxis
- Umfeld: Zentrale Lage im medizinischen Zentrum am Hans-Eham-Platz in Mitten eines kollegialen Netzwerks (Apotheke, Fachärzte, Heilpraktiker, etc.)
- Einkaufen & Freizeit: Viele unterschiedliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Spielplätze, über 100 Vereine, viele Freizeitangebote für Familien und Kinder, vielfältige Kinderbetreuungseinrichtungen

3. Sozioökonomische Faktoren

- Bevölkerungswachstum: Kontinuierlich gestiegen über die Jahre, mit erwarteten Zuwächsen insbesondere bei Kindern und Jugendlichen (+12,4 % bis 2039)
- Kinderanteil (2021): 17,3 % der Bevölkerung (<18 J.) → 2.405 Kinder
- Arbeitsmarkt: Wachsende Zahl von Beschäftigten, niedrige Arbeitslosenquote, attraktiver Pendlerstandort

4. Wettbewerb und Nachfrage

- Kinderärzte im Landkreis Ebersberg: 13 bei 11 vorgesehenen KV-Sitzen → Versorgungsgrad 114,9 %
- Aber: Ländlicher Süden/Osten unterversorgt, lokale Hausärzte bieten kapazitiv begrenzte medizinische Versorgung für Kinder, meist nur ohne U-Untersuchungen, an
- Nachfrage: Hohe Bürgerinitiative – über 1.000 Unterschriften wurden für die Wiedereröffnung einer Kinderarztpraxis seit Schließung der letzten Praxis gesammelt

Fazit

Die Übernahme der Kinderarztpraxis in Grafing ist eine einmalige Chance, sich in einer wachsenden, wirtschaftlich gut aufgestellten und kinderreichen Region mit starker Nachfrage und optimaler Infrastruktur erfolgreich niederzulassen.

Mit den besten Grüßen,

Christian Bauer
Erster Bürgermeister

Julia Rainert
Wirtschaftsförderin

Ihre Ansprechpartner für Nachfragen:
Wirtschaftsförderung der Stadt Grafing
Frau Julia Rainert
Tel.: 08092/703-2117
E-Mail: julia.rainert@grafing.de

Hofer`sche Apotheke
Herr Dr. Josef Hofer
Tel: +49 172/8629005
E-Mail: dr.j.hofer@exdra-gmbh.de

1. Praxisdetails

a. Adresse: Schwarzbäckstr. 5 (EG), 85567 Grafing b. München (Landkreis Ebersberg)

b. Grundriss:

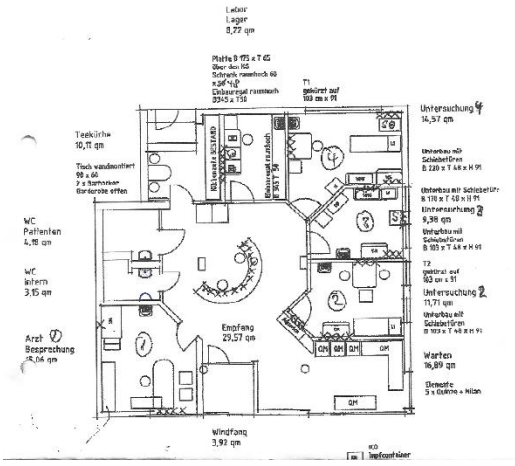


Abb. 1 - Grundriss

c. Zeitpunkt: Ab sofort verfügbar

d. Aufteilung:

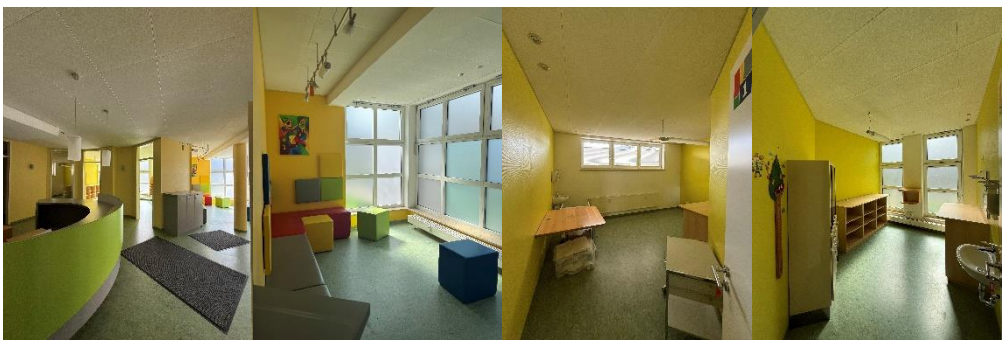
- 126,76m² Gesamtfläche
- Die lichtdurchflutete und einladend eingerichtete Praxis umfasst einen zentralen Empfangsbereich, ein Wartezimmer, drei Behandlungsräume, ein Besprechungszimmer bzw. Arztbüro, einen kleinen Labor- bzw. Lagerraum, eine Teeküche, eine Personaltoilette sowie eine behindertengerechte Patiententoilette mit Wickelmöglichkeit und ist barrierefrei zugänglich.

e. Medizinische und technische Ausstattung: Neu anzuschaffen

f. Mietkosten:

- Kaltmiete: 1.790€/Monat
- Nebenkostenvorauszahlung: 260€/Monat
- Tiefgaragenstellplatz (optional): 50€/Monat
- Gesamt inkl. TG: 2.100€/Monat

g. Praxisbilder:



Ihre Ansprechpartner für Nachfragen:
Wirtschaftsförderung der Stadt Grafing
Frau Julia Rainert
Tel.: 08092/703-2117
E-Mail: julia.rainert@grafing.de

Hofer`sche Apotheke
Herr Dr. Josef Hofer
Tel: +49 172/8629005
E-Mail: dr.j.hofer@exdra-gmbh.de

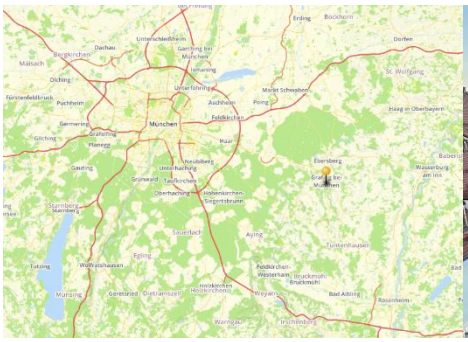
h. Internet: Glasfaser-Anschluss beauftragbar

i. Wohnen: Eine Wohnung (ca. 100m²) in unmittelbarer Nähe zur Praxis (3. OG) kann bei Bedarf übergangsweise mit angemietet werden.

2. Infrastrukturelle Faktoren

a. Lage der Stadt Grafing:

- 35km östlich von München, zwischen Erding, Rosenheim und Wasserburg
- Gemeinsames Mittelzentrum Ebersberg/Grafing b. München



b. ÖPNV-Haltestellen:

- S-Bahn-Station Grafing Stadt: 600m Entfernung, Anschluss an den Regionalexpress nach Wasserburg
- S-Bahn-Station Grafing Bahnhof: 2,4km Entfernung, Anschluss an den Regionalexpress nach Wasserburg sowie Schnellzugverbindungen nach München, Rosenheim, Kufstein und Salzburg
- Busstationen: 6 Buslinien und 32 Stationen im Stadtgebiet und in den Ortsteilen, nächste Station „Evangelische Kirche“, Entfernung 140m

Ihre Ansprechpartner für Nachfragen:
Wirtschaftsförderung der Stadt Grafing
Frau Julia Rainert
Tel.: 08092/703-2117
E-Mail: julia.rainert@grafing.de

Hofer`sche Apotheke
Herr Dr. Josef Hofer
Tel: +49 172/8629005
E-Mail: dr.j.hofer@exdra-gmbh.de

c. Nah- und Fernverkehr-Anschlüsse:

- Bundesstraße: B304 (Dachau – Freilassing), Entfernung 2,7km
- Autobahn: A99, Auffahrt Haar, Entfernung 20km
- Autobahn: A8, Auffahrt Bad Aibling, Entfernung 29km

d. Parken in unmittelbarer Nähe am Hans-Eham-Platz:

- Öffentliche Tiefgarage: 5 Stunden kostenfrei, Entfernung 150m
- Oberirdische Parkplätze: Gebührenpflichtig, Entfernung 100m

e. Parken in Grafing:

- Öffentliche Tiefgarage an der Rotter Straße, bis zu 5 Stunden kostenfrei
- Gebührenpflichtige öffentliche Tiefgarage am Marktplatz
- Viele weitere kostenfreie sowie gebührenpflichtige Parkplätze im Stadtgebiet

f. Praxisumfeld am Hans-Eham-Platz:

- Die Kinderarztpraxis liegt direkt im medizinisches Herzen Grafings am Hans-Eham-Platz, das aus den unterschiedlichsten, kollegial zusammenarbeitenden Fachdisziplinen besteht. Dort vor Ort befinden sich eine Apotheke, ein Hörgeräteakustiker, Hausärzte, Internisten, ein Heilpraktiker, eine Kieferorthopädin, ein zahnmedizinisches Zentrum, ein Urologe sowie zukünftig auch eine Gynäkologin mit Neonatologie.
- Einkaufsmöglichkeiten im nahegelegenen Biomarkt Korn oder im Norma
- Neu gestalteter Spielplatz am Seniorenhaus Grafing in unmittelbarer Nähe

g. Einkaufsmöglichkeiten in Grafing:
Supermärkte, diverse Einzelhändler für den täglichen Bedarf, Spielwaren, Schulbedarf, Bücher, Apotheken, Sanitätshaus sowie Dienstleistungen aller Art. Grafing ist außerdem seit 2021 offizielle „Fairtrade-Stadt“ – die einzige im Landkreis Ebersberg.

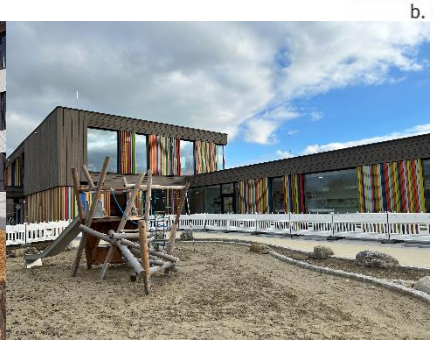
h. Angebot für Kinder und Jugendliche im Stadtgebiet:

- Kinderbetreuungseinrichtungen

Einrichtungsart	Name	Anzahl
Kindertagesstätten		14
Grundschule		1
Mittelschule	Georg-Huber-Mittelschule	1
Gymnasium	Max-Mannheimer-Gymnasium Grafing	1
Sonderpädagogisches Förderzentrum	Johann-Comenius-Schule	1
Realschule zur sonderpädagogischen Förderung	Augustinum Landschulheim Elkofen	1
Gesamt		**19**

Ihre Ansprechpartner für Nachfragen:
Wirtschaftsförderung der Stadt Grafing
Frau Julia Rainert
Tel.: 08092/703-2117
E-Mail: julia.rainert@grafing.de

Hofer`sche Apotheke
Herr Dr. Josef Hofer
Tel: +49 172/8629005
E-Mail: dr.j.hofer@exdra-gmbh.de



- Jugendpflege mit Schülercafé CHAXTER
- Freizeit: Freibad, Stadtbücherei, Eisstadion, VHS, Musikschule, Bikepark, Skateanlage, Boulder- und Kletterhalle, Kino, Stadtpark, Museum, Stadthalle mit unterschiedlichen (kulturellen) Veranstaltungen sowie viele Sportangebote

Ihre Ansprechpartner für Nachfragen:
Wirtschaftsförderung der Stadt Grafing
Frau Julia Rainert
Tel.: 08092/703-2117
E-Mail: julia.rainert@grafing.de

Hofer`sche Apotheke
Herr Dr. Josef Hofer
Tel: +49 172/8629005
E-Mail: dr.j.hofer@exdra-gmbh.de

- Über 100 Vereine, die die unterschiedlichsten Interessensgebiete abdecken und auch für die Kinder und Jugendlichen ein breites Angebot bieten
- An die 20 Spielplätze im Stadtgebiet und in den Ortsteilen

i. Medizinisches Angebot in Grafing

Umfasst Apotheken, Optiker, Hörgeräteakustiker, ein Sanitätshaus, Zahnarztpraxen, Kieferorthopädien, eine Oralchirurgie, Augenarztpraxen, eine Orthopädie, Gynäkologie, Dermatologie und Urologie, Hausärzte und Internisten, Physio- und Ergotherapeuten sowie Logopäden, Psychotherapeuten, Heilpraktiker und Podologen.

3. Sozioökonomische Faktoren

a. Bevölkerungsentwicklung seit 2013

Die Stadt Grafing verzeichnet seit vielen Jahren insgesamt einen kontinuierlichen Bevölkerungszuwachs.

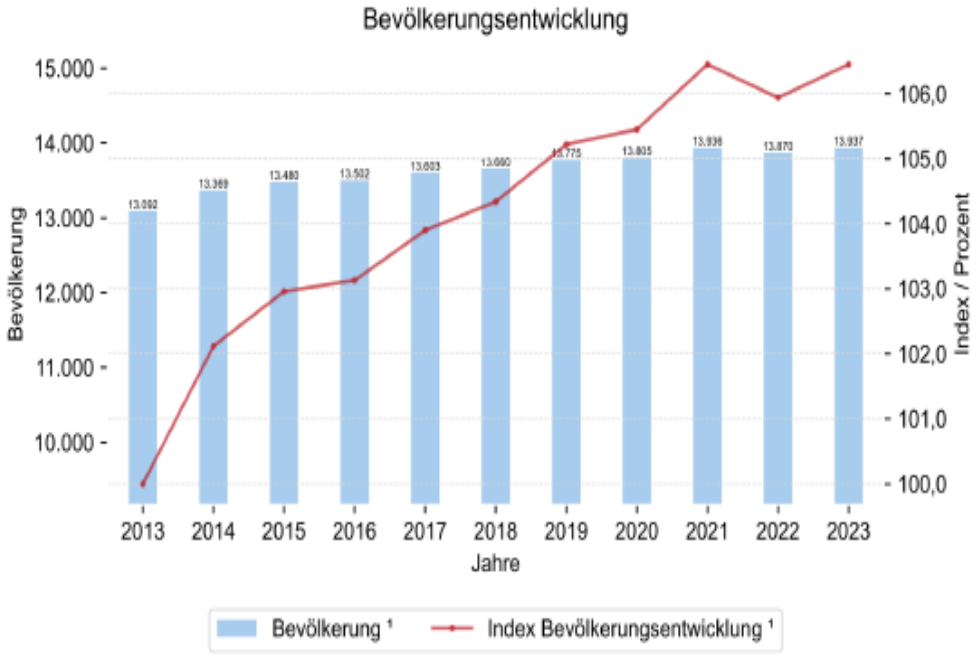


Abb. 2 – Bevölkerungsentwicklung insgesamt 2013 - 2023

Ihre Ansprechpartner für Nachfragen:
Wirtschaftsförderung der Stadt Grafing
Frau Julia Rainert
Tel.: 08092/703-2117
E-Mail: julia.rainert@grafing.de

Hofer`sche Apotheke
Herr Dr. Josef Hofer
Tel: +49 172/8629005
E-Mail: dr.j.hofer@exdra-gmbh.de

b. Bevölkerungsvorausberechnung bis 2039

Laut Demographie-Spiegel werden weitere Bevölkerungszuwächse bis 2039 in Grafing erwartet, die Gruppe der unter 18-jährigen wird dabei den zweithöchsten Zuwachs (+12,4% vs. 2019) erfahren. Innerhalb der Gruppe der Kinder und Jugendlichen sind die höchsten Zuwächse in der Kohorte der 10- bis unter 16-jährigen (+23,7%) zu erwarten, gefolgt von den Zuwächsen bei den 6- bis unter 10-jährigen (+15,4%).

Bevölkerung		
Bevölkerung insgesamt	**2019**	13 775
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	**2029**	14 300
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	**2039**	14 700
Bevölkerungsveränderung 2039 gegenüber 2019 in Prozent		
Insgesamt		*7,0*
unter 18-Jährige		*12,4*
18- bis unter 40-Jährige		*-1,7*
40- bis unter 65-Jährige		*-3,9*
65-Jährige oder Ältere		*32,4*
Bevölkerungsveränderung 2039 gegenüber 2019 für Kinder und Jugendliche in Prozent		
unter 3-Jährige		*-6,2*
3- bis unter 6-Jährige		*3,7*
6- bis unter 10-Jährige		*15,4*
10- bis unter 16-Jährige		*23,7*
16- bis unter 19-Jährige		*9,1*
Bevölkerungsveränderung 2039 gegenüber 2019 für Ältere in Prozent		
60- bis unter 75-Jährige		*33,1*
75-Jährige oder Ältere		*17,2*

Abb. 3 – Bevölkerungsveränderung insgesamt und nach Bevölkerungsgruppen 2039 ggb. 2019 in Prozent

c. Demografie

Stand Ende 2021 machte die Gruppe der unter 18-jährigen insgesamt 17,3% (2.405 Kinder) der Gesamtbevölkerung Grafings aus. Die unter 6-jährigen umfassten 6,1% (851 Kinder), die 6- bis unter 15-jährigen sogar 8,3% (1.156 Kinder), die 15- bis unter 18-jährigen zählten lediglich 2,9% (398 Kinder).

3. Bevölkerung 1987, 2011 und 2021 nach Altersgruppen und Geschlecht

Alter von...Jahren	Bevölkerung											
	25. Mai 1987				9. Mai 2011				31. Dezember 2021			
	insgesamt		weiblich		insgesamt		weiblich		insgesamt		weiblich	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
unter 6	707	*6,4*	336	*5,9*	630	*4,9*	317	*4,8*	851	*6,1*	414	*5,8*
6 bis unter 15	943	*8,5*	431	*7,5*	1 321	*10,3*	648	*9,8*	1 156	*8,3*	580	*8,2*
15 bis unter 18	454	*4,1*	219	*3,8*	437	*3,4*	224	*3,4*	398	*2,9*	187	*2,6*
18 bis unter 25	1 380	*12,5*	674	*11,8*	994	*7,8*	472	*7,1*	1 122	*8,1*	525	*7,4*
25 bis unter 30	817	*7,4*	391	*6,8*	673	*5,3*	331	*5,0*	785	*5,6*	344	*4,8*
30 bis unter 40	1 462	*13,2*	714	*12,5*	1 357	*10,6*	692	*10,5*	1 724	*12,4*	849	*12,0*
40 bis unter 50	1 799	*16,3*	911	*15,9*	2 375	*18,6*	1 236	*18,7*	1 615	*11,6*	816	*11,5*
50 bis unter 65	1 890	*17,1*	982	*17,2*	2 371	*18,6*	1 235	*18,7*	3 362	*24,1*	1 739	*24,5*
65 oder mehr	1 587	*14,4*	1 065	*18,6*	2 623	*20,5*	1 458	*22,0*	2 923	*21,0*	1 646	*23,2*
insgesamt	**11 039**	***100,0***	**5 723**	***100,0***	**12 781**	***100,0***	**6 613**	***100,0***	**13 936**	***100,0***	**7 100**	***100,0***

Abb. 4 – Altersstruktur 1987 - 2021

Ihre Ansprechpartner für Nachfragen:
Wirtschaftsförderung der Stadt Grafing
Frau Julia Rainert
Tel.: 08092/703-2117
E-Mail: julia.rainert@grafing.de

Hofer`sche Apotheke
Herr Dr. Josef Hofer
Tel: +49 172/8629005
E-Mail: dr.j.hofer@exdra-gmbh.de

d. Arbeitsmarkt

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohn- sowie am Arbeitsort wächst kontinuierlich über die vergangenen Jahre. Die Arbeitslosenquote ist nach Corona leicht gestiegen, befindet sich jedoch auf einem sehr niedrigen Niveau verglichen mit dem bundes- und landesweiten Durchschnitt.

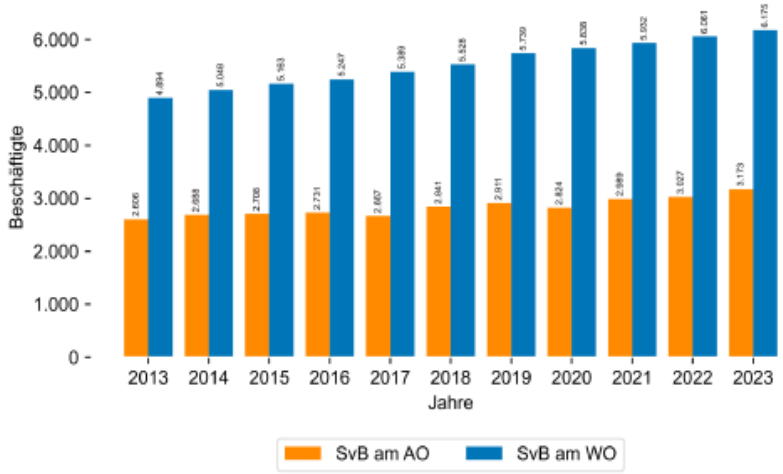


Abb. 6 – Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohn- & Arbeitsort 2013 - 2023[Fehler! Textmarke nicht definiert.]

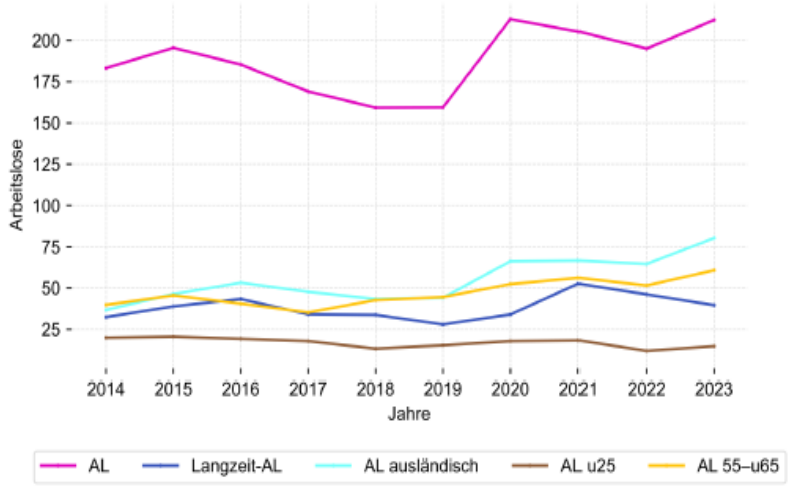


Abb. 7 – Arbeitslosenstatistik 2014 - 2023

Ihre Ansprechpartner für Nachfragen:
Wirtschaftsförderung der Stadt Grafing
Frau Julia Rainert
Tel.: 08092/703-2117
E-Mail: julia.rainert@grafing.de

Hofer`sche Apotheke
Herr Dr. Josef Hofer
Tel: +49 172/8629005
E-Mail: dr.j.hofer@exdra-gmbh.de

e. Pendler

Obwohl viele Menschen ins Umland und vor allem auch in die Landeshauptstadt München auspendeln, pendeln auch viele Menschen nach Grafing ein, was für einen attraktiven Arbeitsmarkt vor Ort spricht.

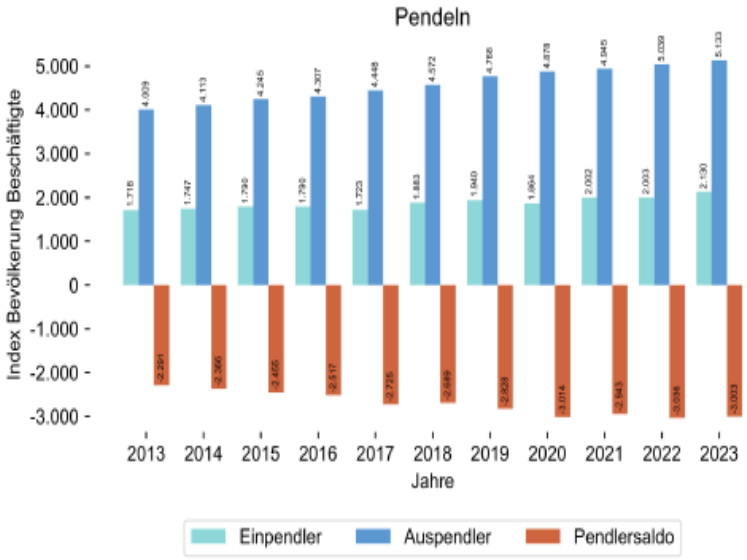
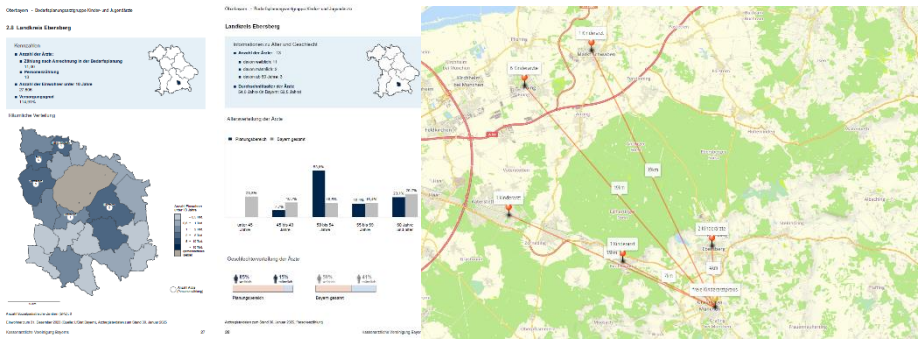


Abb. 8 – Pendlersaldo 2013 - 2023

4. Wettbewerb

a. Kinder- und Jugendärzte im Landkreis Ebersberg

- Bedarfsplanung: 11 KV-Sitze
- Personenzählung: 13
- Versorgungsgrad: 114,91%
- Insbesondere der Landkreissüden und –osten, speziell auch das ländliche Umland sind unterrepräsentiert, was die Versorgung mit einem Kinderarzt angeht.



b. Medizinische Betreuung durch Hausärzte vor Ort

Einige der örtlichen allgemeinärztlichen Praxen bieten eingeschränkte Kapazitäten zur Behandlung von Kindern und Jugendlichen (meist erst über 3 Jahren) im Rahmen ihrer hausärztlichen Tätigkeiten an. Insbesondere die wichtigen „U-Untersuchungen“ können aber aus Kapazitätsgründen nur äußert limitiert bzw. meist gar nicht angeboten werden.

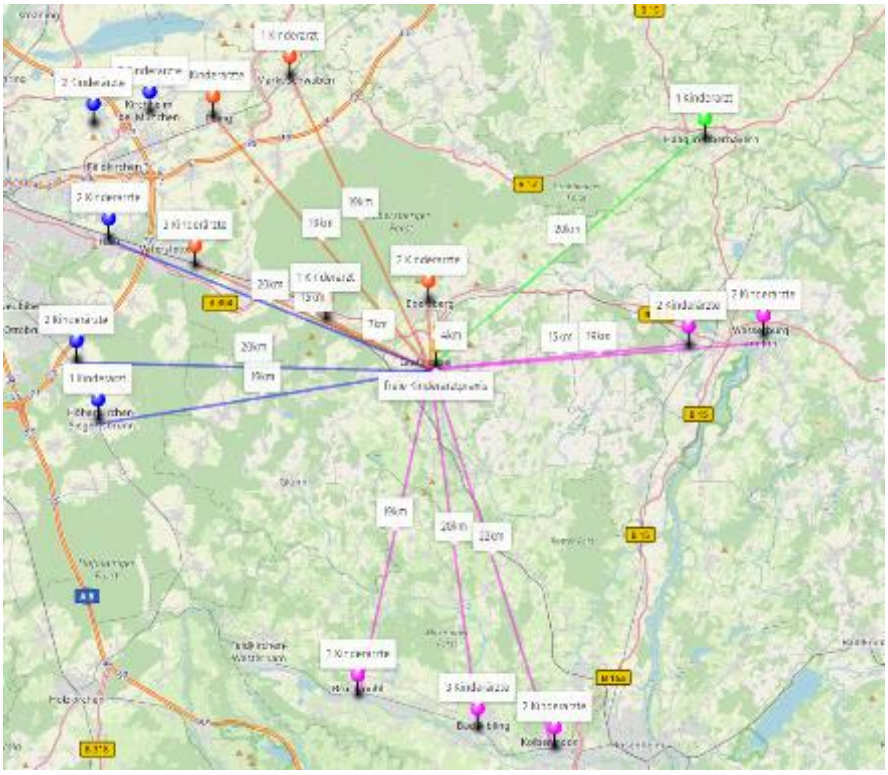
c. Kinder- und Jugendärzte im Umkreis von 20km (landkreisübergreifend)

In den umliegenden Landkreisen Mühldorf a. Inn, Rosenheim und München sind in einem Umkreis von 20km weitere 23 Kinderärzte zu zählen. Es bleibt jedoch dabei,

Ihre Ansprechpartner für Nachfragen:
Wirtschaftsförderung der Stadt Grafing
Frau Julia Rainert
Tel.: 08092/703-2117
E-Mail: julia.rainert@grafing.de

Hofer`sche Apotheke
Herr Dr. Josef Hofer
Tel: +49 172/8629005
E-Mail: dr.j.hofer@exdra-gmbh.de

dass das Gebiet südlich von Grafing einen breiten Einzugsbereich bietet und am wenigsten von Wettbewerben abgedeckt wird.



d. Nachfrage nach Kinderarztpraxis vor Ort

Die Petition einer der örtlichen Apotheken erbrachte seit Schließung der bisherigen örtlichen Kinderarztpraxis Ende letzten Jahres bis heute rund 1.000 Unterschriften von Bürgerinnen und Bürgern, die sich wieder eine zentrale Praxis vor Ort für ihre Kinder wünschen.

5. Kontakt

- Wirtschaftsförderung Stadt Grafing b. München: Frau Julia Rainert, Tel.: 08092/703-2117, E-Mail: julia.rainert@grafing.de
- Hofer´sche Apotheke: Dr. Josef Hofer, Tel.: + 49 172/8629005, E-Mail: dr.j.hofer@exdra-gmbh.de

6. Quellen der Statistiken und Grafiken

- Zensus 2024, Gemeindedaten Stadt Grafing b. München, Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, Stand: 2023.
- Versorgungsatlas Kinder- und Jugendärzte, Kassenärztliche Vereinigung Bayerns, Stand: Januar 2025.
- Demographie-Spiegel für Bayern, Stadt Grafing b. München Berechnungen bis 2039, Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand: August 2021.
- Statistik kommunal 2022, Stadt Grafing b. München, Bayerisches Landesamt für Statistik.
- Open Street Map