

# Ihre Lagebewertung



Die Adresse



Marie-Juchacz-Straße 14, 77723  
Gengenbach

Gleich in der Nähe



Offenburg  
Schutterwalder Str

12 Min. / 10,3 km 



NORMA Filiale

★★★★★  
235 Bewertungen

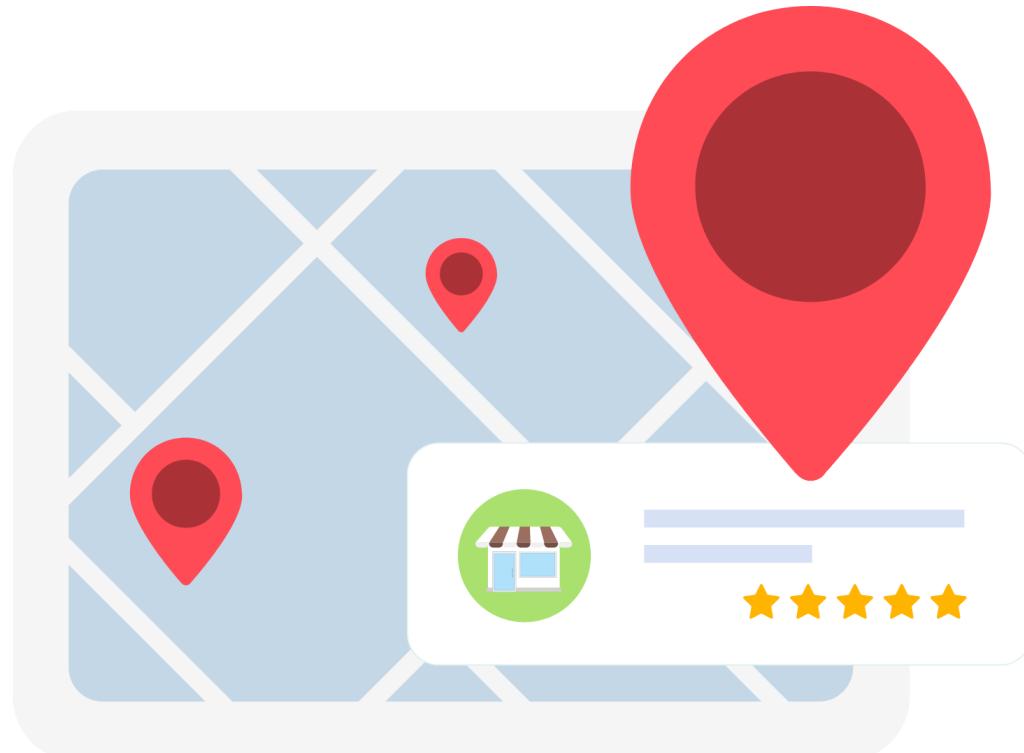
3 Min. / 247 m 



Bodrum Cocktail Shisha  
Lounge

★★★★★  
31 Bewertungen

4 Min. / 318 m 



Ihr Ansprechpartner

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Standortqualität ist ein entscheidender Faktor bei der Bewertung einer Immobilie und beeinflusst maßgeblich deren Marktattraktivität und Preisbildung.

Unsere Analyse bezieht vielfältige Standortmerkmale ein, um Ihnen eine verständliche und fundierte Einschätzung zu Lagevorteilen und Entwicklungschancen Ihrer Immobilie zu ermöglichen. Mit diesen Daten unterstützen wir Sie dabei, fundierte Entscheidungen zu treffen und den Standort Ihres Objekts besser einzuordnen.

Vielen Dank für Ihr Vertrauen.



**IMA Immobilien GmbH**  
**Herr Michael Utz**

Alte Bahnhofstraße 10/4 | 77933  
Lahr/Schwarzwald  
Tel.: +49 7821 954580

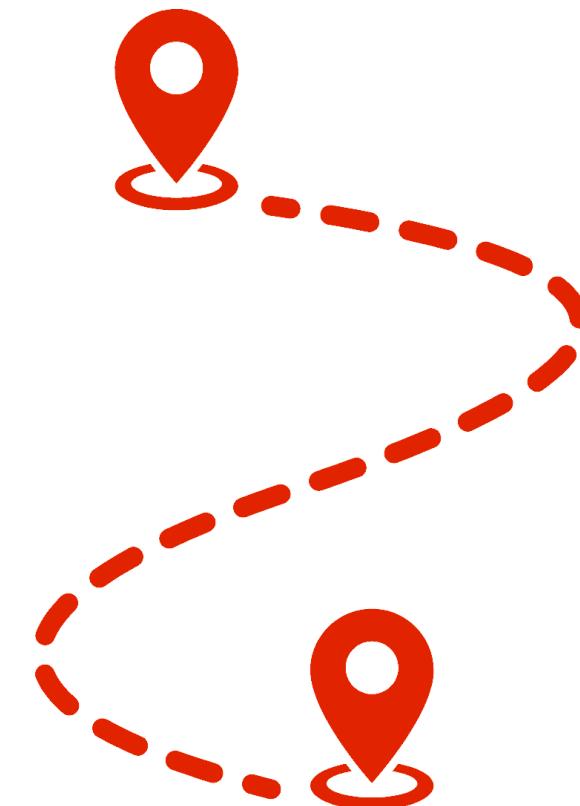
utz@ima-immobilien.de | <https://www.ima-immobilien.de/>

ABSCHNITT	THEMA	SEITE
1	Einkaufsmöglichkeiten	04
2	Verkehrsinfrastruktur	05
3	Bevölkerungsstruktur	06
4	Wirtschaft	07
5	Immobilien	08
6	Bildung	09
7	Medizinische Versorgung	10
8	Gastronomieangebot	11
9	Sportmöglichkeiten	12

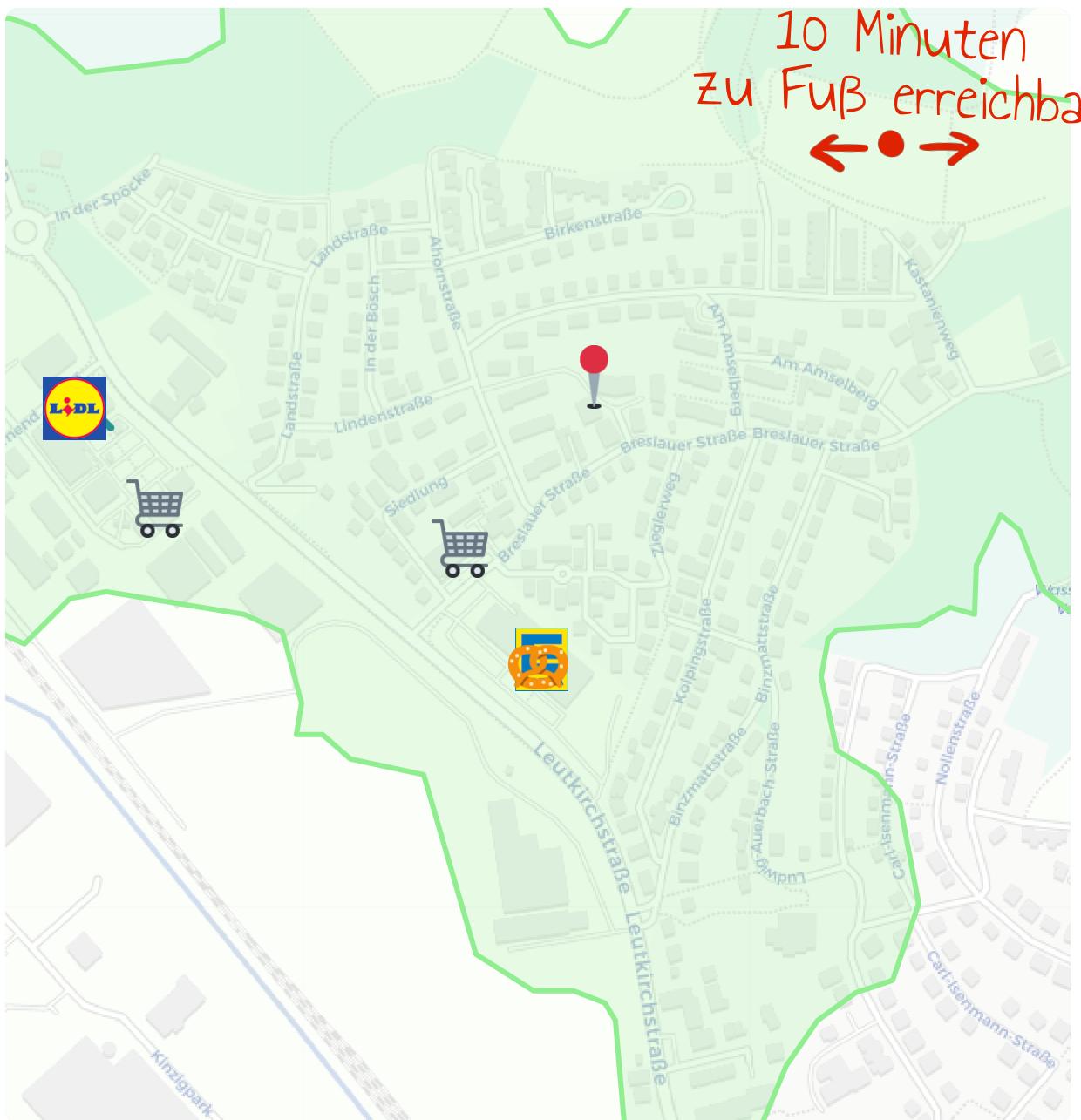


## Dargestellte Karten

Die hier enthaltenen Karten werden für die angegebene Adresse in einem individuellen Maßstab berechnet und dargestellt. Die auf den Karten abgebildeten Punkte werden von Expowand entsprechend der Relevanz gefiltert.



# 1 Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung



## SUPERMÄRKTE



NORMA Filiale



235 Bewertungen

3 Min. / 247 m



801 Bewertungen

5 Min. / 401 m



EDEKA Schneider



87 Bewertungen

6 Min. / 523 m



FRISTO Getränkemarkt



Lidl



860 Bewertungen

7 Min. / 611 m



ALDI SÜD



644 Bewertungen

7 Min. / 4,2 km

## BÄCKEREI



Markt-Bäckerei Gengenbach



27 Bewertungen

5 Min. / 401 m

## GETRÄNKEMARKT



Gengenbacher Vinothek

5 Min. / 1,7 km



## DROGERIEMARKT



dm-drogerie markt

7 Min. / 624 m



## 2 Verkehrsinfrastruktur in der Umgebung



### HALTESTELLEN

-  Offenburg Schutterwalder Str 12 Min. / 10,3 km 
-  Offenburg (Messeplatz) 11 Min. / 10,2 km 
-  Offenburg Schutterwalder 11 Min. / 10,0 km 

### LADESTATION

-  reev Charging Station 9 Min. / 740 m  4x (22 kW)

### AUTOBAHN

-  Gengenbach-Nord 4 Min. / 1,9 km 

### FERNVERKEHR

-  Gengenbach 5 Min. / 1,5 km 

### FLUGHAFEN

-  Neuhof Airport 37 Min. / 36,4 km 

### 3 Bevölkerungsstruktur

1



#### BEVÖLKERUNG

11.081

GENGENBACH DEUTSCHLAND

5 JAHRE

+0,5%

5 JAHRE

+2,0%

2



#### Ø ALTER IN JAHREN

46,9

GENGENBACH DEUTSCHLAND

5 JAHRE

+1,3%

5 JAHRE

+0,5%

3



#### MIGRATIONSAnteIL

14,6%

ORTENAUkreis DEUTSCHLAND

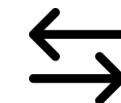
5 JAHRE

+3,6%

5 JAHRE

+2,9%

4



#### ZU-/ABWANDERUNG / 10 TSD. EW.

196,2

ORTENAUkreis DEUTSCHLAND

5 JAHRE

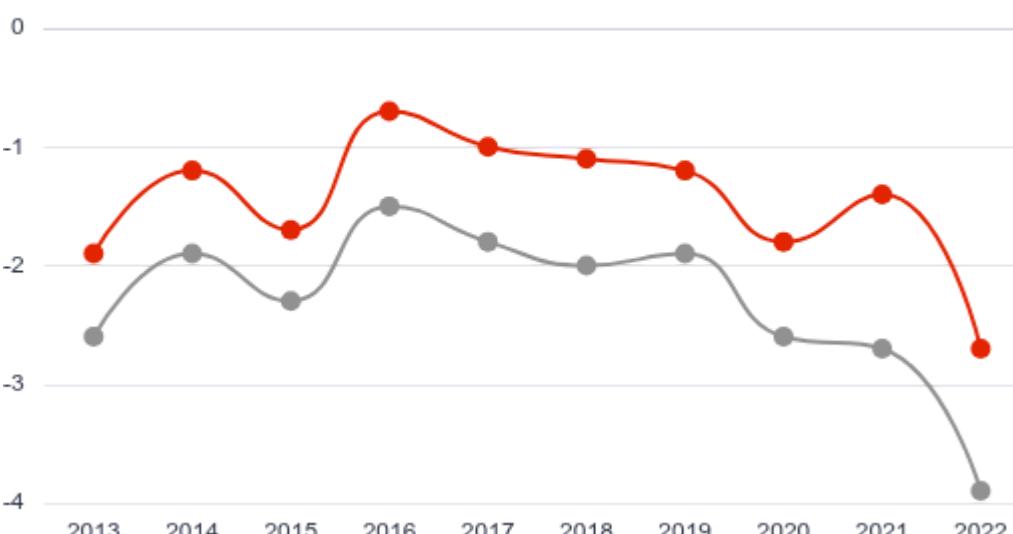
+126,4%

5 JAHRE

+124,2%

#### 5 GEBURTEN UND STERBESALDO

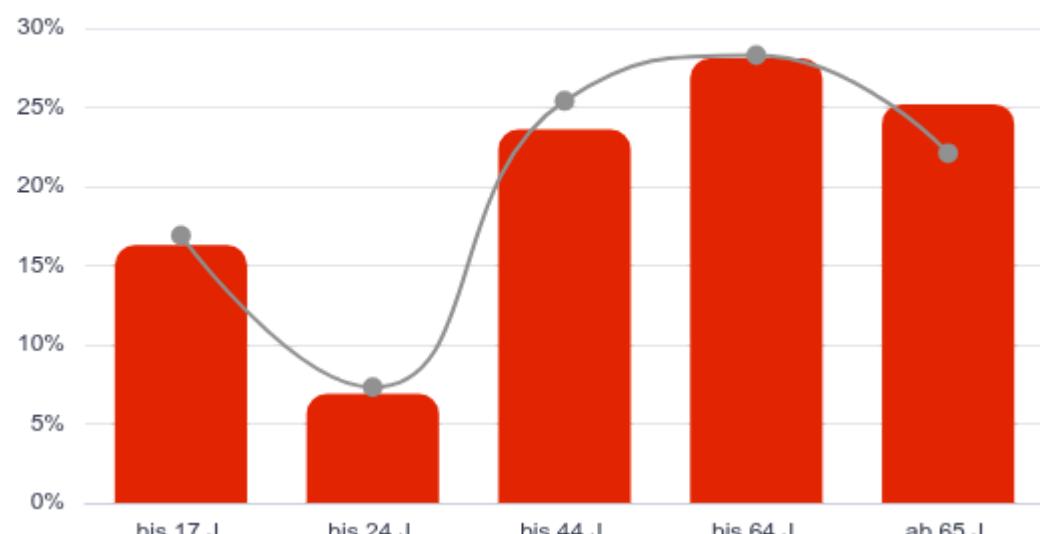
JE 1.000 EINWOHNER



#### 6 BEVÖLKERUNG

GENGENBACH UND DEUTSCHLAND

Gengenbach Deutschland



1 Die Bevölkerungszahl für das Jahr 2023 wird auf Gemeindeebene zum Stichtag 31.12. angegeben. Die angegebene Entwicklung bezieht sich auf die Jahre zwischen 2018 und 2023. 2 Das Ø Alter für das Jahr 2023 wird auf Gemeindeebene zum Stichtag 31.12. angegeben. Die angegebene Entwicklung bezieht sich auf die Jahre zwischen 2018 und 2023. 3 Der Migrationsanteil stellt den Anteil der ausländischen Bevölkerung im Vergleich zur gesamten Bevölkerung für das Jahr 2022 dar. Er wird auf Kreisebene zum Stichtag 31.12. angegeben. Die angegebene Entwicklung bezieht sich auf die Jahre zwischen 2017 und 2022. 4 Die Zu- und Abwanderung je 1.000 Einwohner beschreibt den Saldo aus Zuzügen und Fortzügen über Gemeindegrenzen

hinweg, bezogen auf je 10.000 Einwohner, für das Jahr 2022. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung auf Gemeindeebene umfasst den Zeitraum von 2017 bis 2022. 5 Das Diagramm „Geburten- und Sterbesaldo je 1.000 Einwohner“ zeigt den natürlichen Saldo pro 1.000 Einwohner. Dieser ergibt sich aus der Differenz zwischen der Anzahl der Lebendgeborenen und der Anzahl der Verstorbenen. 6 Die dargestellte Altersstruktur zeigt die Verteilung der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde zum jeweiligen Stichtag für das Jahr 2022 zum Stichtag 31.12..

1



## UNTERNEHMENSANZAHL

17.753

ORTENAUKREIS DEUTSCHLAND

5 JAHRE

-1,3%

5 JAHRE

-1,4%

2



## ARBEITSLOSENQUOTE

3,6%

ORTENAUKREIS DEUTSCHLAND

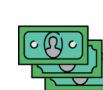
5 JAHRE

+0,7%

5 JAHRE

+1,5%

3



## Ø NETTOEINKOMMEN

24.956€

ORTENAUKREIS DEUTSCHLAND

5 JAHRE

+7,6%

5 JAHRE

+12,6%

4



## ÖFFENTLICHE SCHULDEN PRO KOPF

424€

ORTENAUKREIS DEUTSCHLAND

5 JAHRE

+29,3%

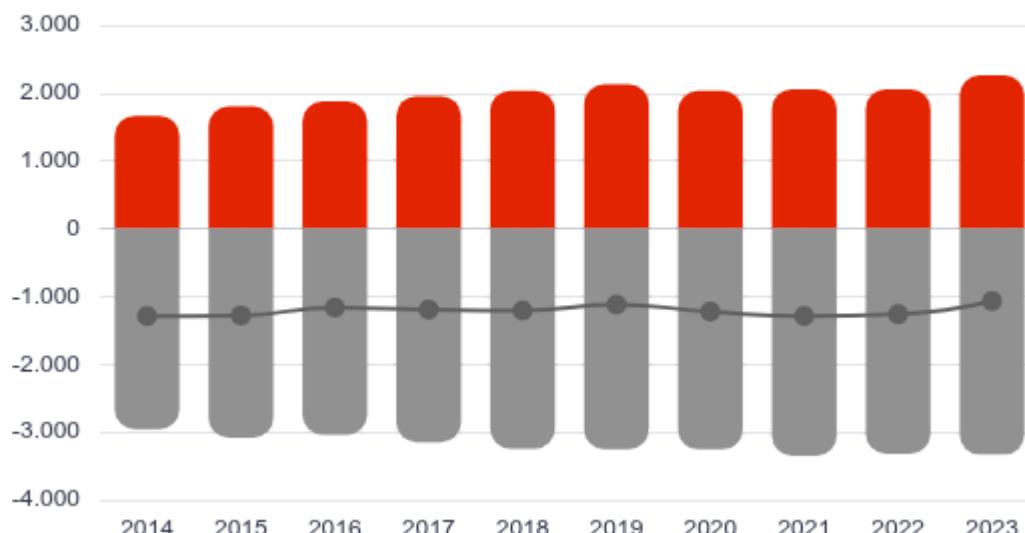
5 JAHRE

+2,9%

## 5 PENDLERSALDO

GENGENBACH

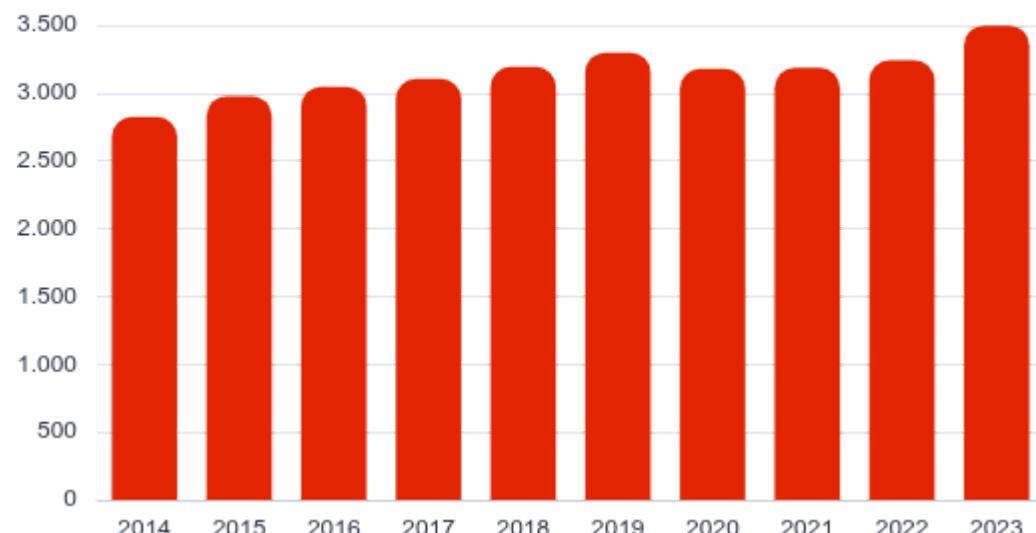
Einpendler Auspendler Pendlersaldo



## 6 ARBEITSPLÄTZE

GENGENBACH

Arbeitsplätze



① Die Anzahl der Unternehmen für das Jahr 2022 wird auf Kreisebene zum Stichtag 31.12. angegeben. Die angegebene Entwicklung bezieht sich auf die Jahre zwischen 2017 und 2022. ② Die Arbeitslosenquote für das Jahr 2023 wird auf Gemeindeebene zum Stichtag 31.12. angegeben. Die angegebene Entwicklung bezieht sich auf die Jahre zwischen 2018 und 2023. ③ Das durchschnittliche Nettoeinkommen für das Jahr 2021 wird durch das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte pro Einwohner dargestellt. Die abgebildete 5-jährige Entwicklung umfasst die Jahre 2016 bis 2021. ④ Die öffentlichen Schulden pro Kopf für das Jahr 2022

werden zum Stichtag 31.12. angegeben und beziehen sich auf die öffentlichen Schulden der Kreise je Einwohner. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung umfasst die Jahre 2017 bis 2022. ⑤ Das Diagramm zeigt die Ein- und Auspendler mit dem entsprechenden Pendlersaldo, das die Differenz zwischen Ein- und Auspendlern darstellt, über Gemeindegrenzen hinweg. Der Stichtag ist jeweils der 30.06.. ⑥ Das Diagramm zeigt die sozialversicherungspflichtigen Angestellten am Arbeitsort auf Gemeindeebene und bezieht sich auf den Stichtag 30.06..

# 5 Immobilien

1



## WOHNFLÄCHEN

NEUBAU

2,80 Tsd. m<sup>2</sup>

GENGENBACH

DEUTSCHLAND

5 JAHRE

+100,0%

5 JAHRE

+1,6%

2



## Ø WOHNFLÄCHE

JE EINWOHNER

45,03 m<sup>2</sup>

GENGENBACH

DEUTSCHLAND

5 JAHRE

+2,8%

5 JAHRE

+1,5%

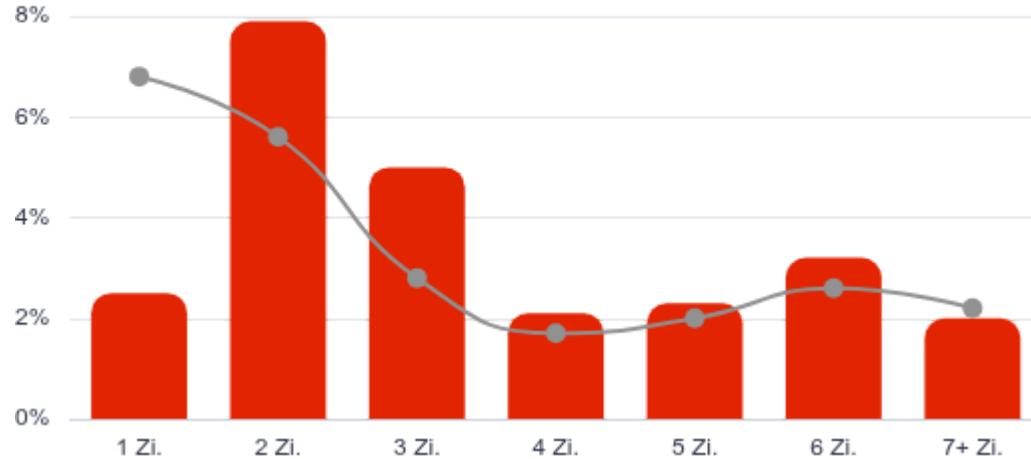
3

## ENTWICKLUNG WOHNUNGSBESTAND

IN DEN LETZTEN 5 JAHRE

Gengenbach

Deutschland



## 4 VERTEILUNG DER WOHNIMMOBILIEN NACH BAUJAHR

GENGENBACH UND DEUTSCHLAND

Gengenbach Deutschland

15%

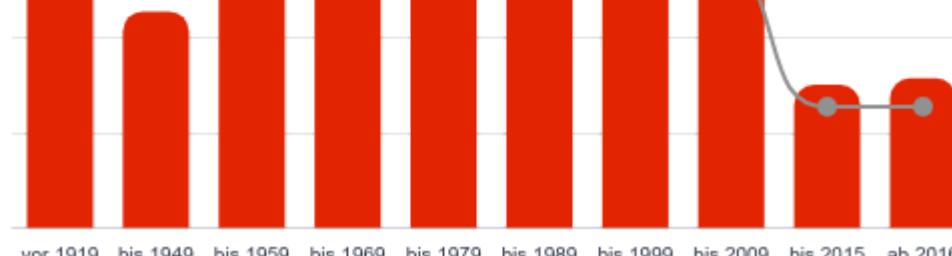
12%

9%

6%

3%

0%



## 5 BESTAND AN WOHNINHEITEN

ABGELEITET AUS BESTANDS-ENTWICKLUNG

Gengenbach

Deutschland

30%

25%

20%

15%

10%

5%

0%

1 Zi.

2 Zi.

3 Zi.

4 Zi.

5 Zi.

6 Zi.

7+ Zi.

Gemeindeebene für die letzten 5 Jahre dargestellt. Der Stichtag ist jeweils der 31.12.. ④ Das Diagramm zur Verteilung der Immobilien nach Baujahr wird auf Gemeindeebene für das Jahr 2022 angezeigt. ⑤ Der Bestand an Wohninheiten wird abgeleitet aus der Bestands-Entwicklung.

① Die Neubauwohnfläche zeigt die fertiggestellte Wohnfläche in der Gemeinde für das Jahr 2022. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung umfasst die Jahre 2017 bis 2022. ② Die Ø Wohnfläche pro Einwohner wird für das Jahr 2022 in der Gemeinde angegeben. Die angegebene Entwicklung bezieht sich auf die Jahre zwischen 2017 und 2022. ③ Das Diagramm zur Entwicklung des Wohnungsbestands wird auf



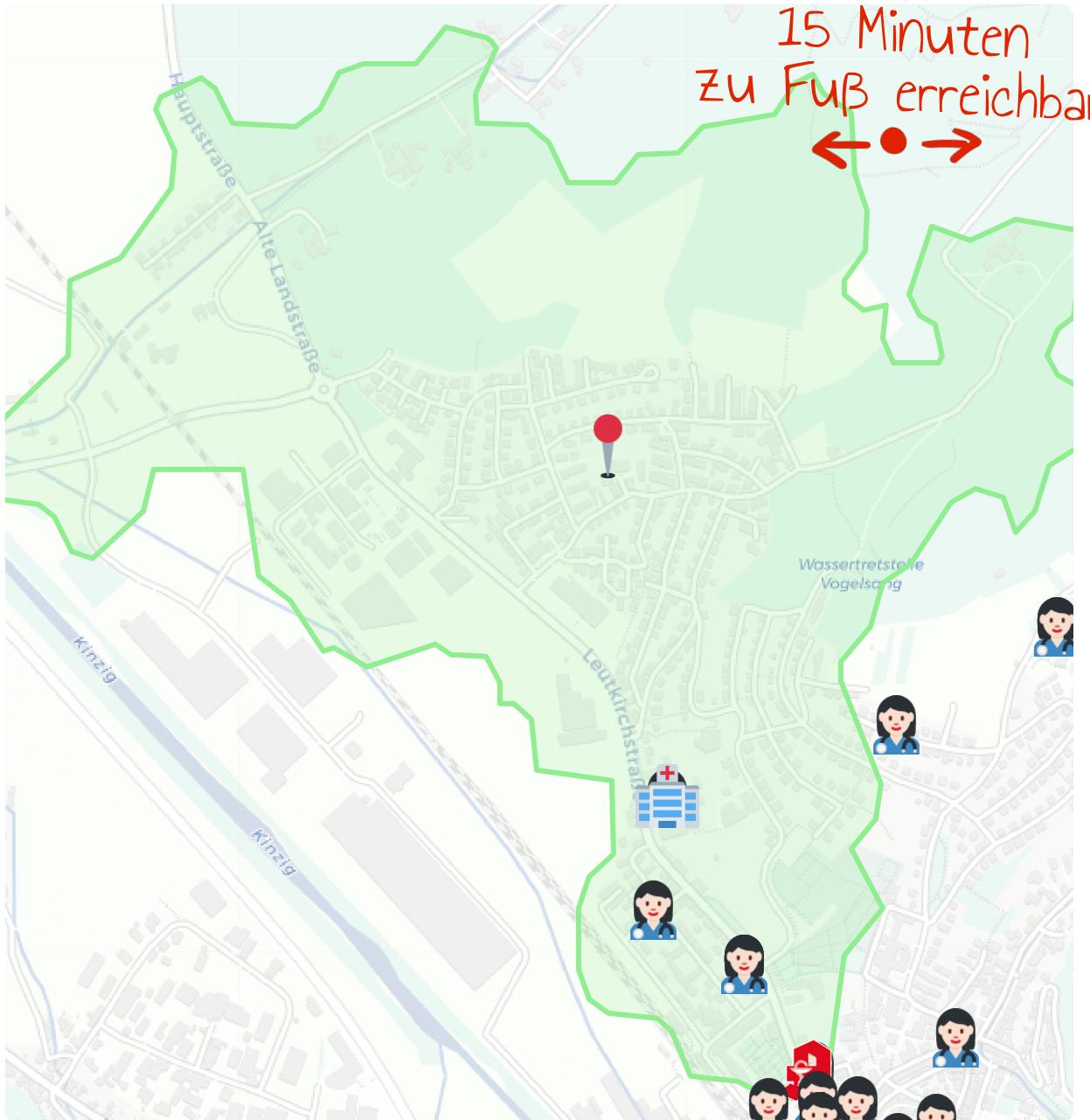
## KINDERGÄRTEN

	Löwenbergpark Kindergarten	9 Min. / 747 m	
	Katholische Kindertagesstätte St. Georg Berghaupt...	6 Min. / 2,6 km	
	Kindergarten "Kleine Freunde" Reichenbach	7 Min. / 3,2 km	
	Kindergarten Ohlsbach	5 Min. / 2,6 km	

## SCHULEN

	Geschwister-Scholl-Schule Gengenbach	16 Min. / 1,3 km	
	Förderschule Gengenbach	16 Min. / 1,3 km	
	Geschwister-Scholl-Schule	7 Min. / 3,0 km	
	Grundschule	7 Min. / 2,9 km	

# 7 Medizinische Versorgung in der Umgebung



## ÄRZTE

	Ulrike Diener	★★★★★ 27 Bewertungen
	Dr. med. Patrick Knapp	9 Min. / 753 m
	Dr. med. dent. Kai von Boetticher	13 Min. / 1,0 km
	Frau Dr. med. Mirjam Löffel	14 Bewertungen 11 Min. / 911 m

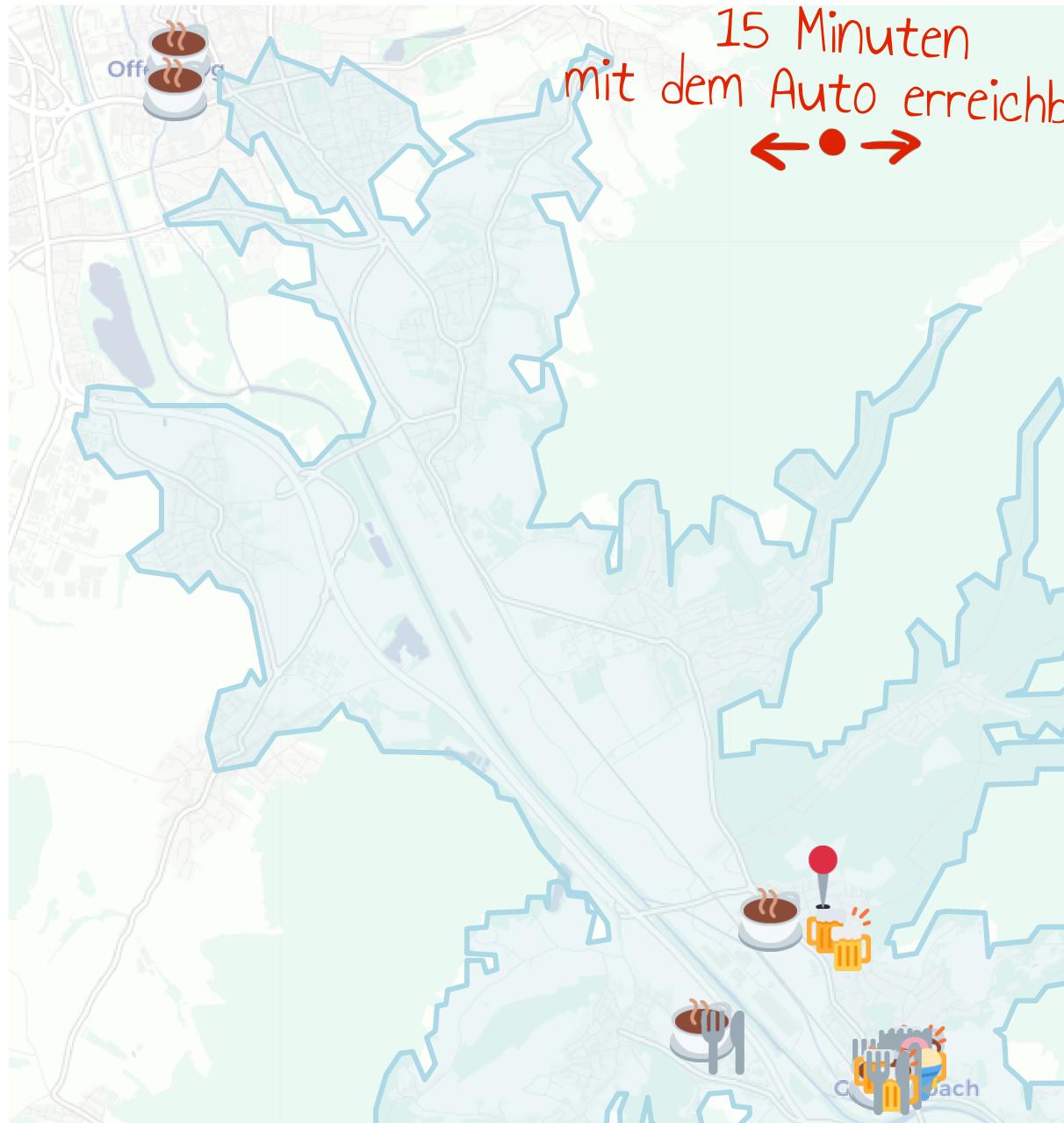
## APOTHEKEN

	LINDA - Schwarzwald-Apotheke Gengenbach	6 Min. / 1,8 km
	Stadt-Apotheke Gengenbach	6 Min. / 1,7 km
	Apotheke Zunsweier	10 Min. / 7,2 km
	Bartholomäus Apotheke	9 Min. / 7,3 km

## KRANKENHAUS

	Ärztehaus am Krähenäckerle	9 Min. / 753 m
---	----------------------------	----------------

## 8 Gastronomieangebot in der Umgebung



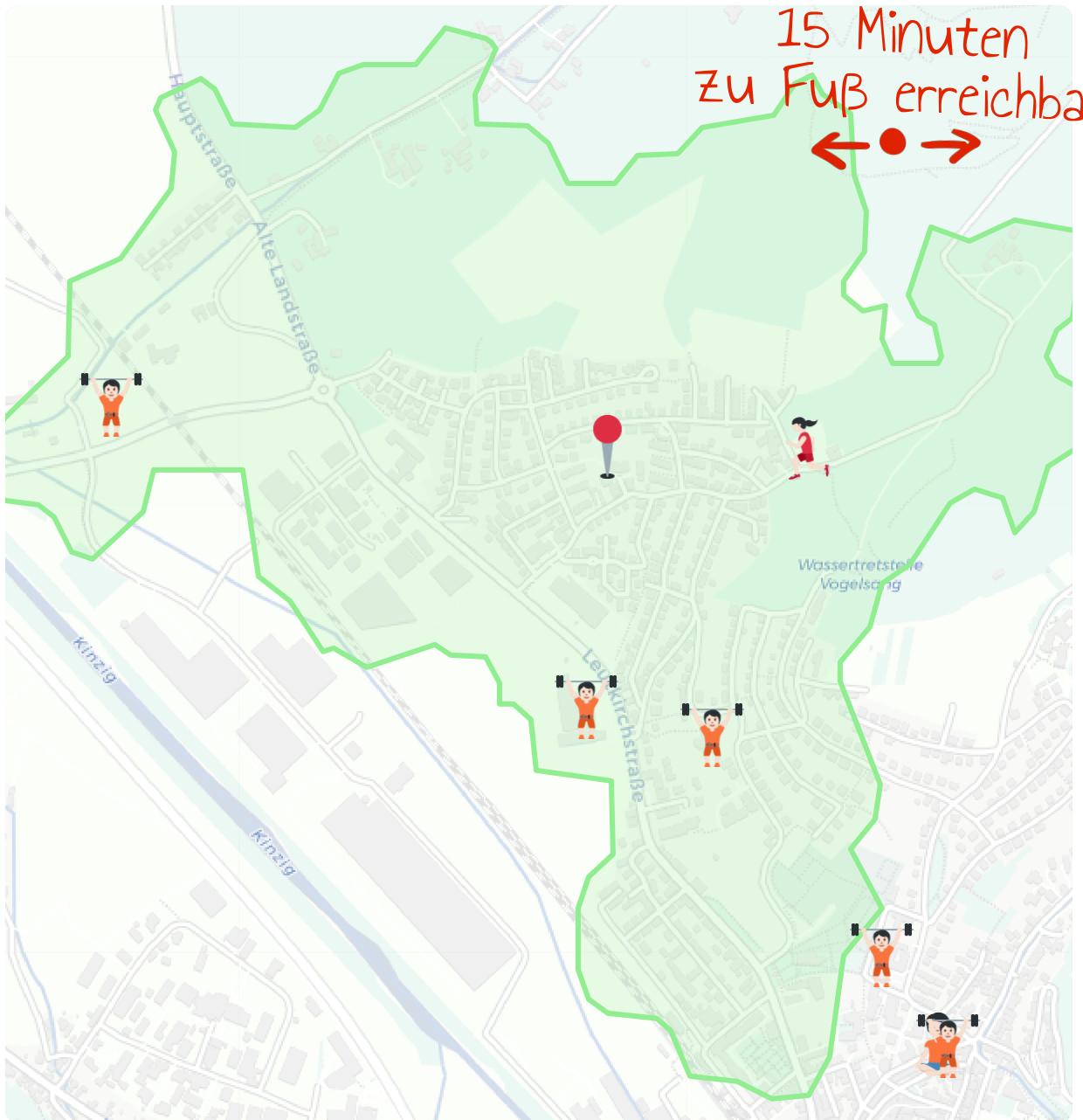
### RESTAURANTS

	Bodrum Cocktail Shisha Lounge	 31 Bewertungen
	Bistro-Vitality	 13 Bewertungen
	Toscana - Holzofenpizzeria & Kebaphaus	 662 Bewertungen €€
	Mercyscher Hof	 614 Bewertungen €€

### CAFÉS

	Café Marjanneke	 35 Bewertungen
	Stadtcafe Alt Gengenbach	 159 Bewertungen €€
	Café Terrasse	 1 Bewertung
	Café Birnbräuer	 281 Bewertungen €€

# 9 Sportmöglichkeiten in der Umgebung



## SPORTMÖGLICHKEITEN

	Sportplatz Amselberg	 1 Bewertung 5 Min. / 406 m
	Turnhalle Krähenäckerle	 8 Min. / 629 m
	FC Ankara Gengenbach	 21 Bewertungen 15 Min. / 1,3 km
	Sports Field	 5 Min. / 2,1 km

## FITNESSSTUDIOS

	clever fit Gengenbach	 171 Bewertungen 8 Min. / 672 m
	Nollenturnhalle	 1 Bewertung 16 Min. / 1,3 km
	Wassertretstelle Reichenbach	 9 Bewertungen 6 Min. / 1,9 km
	Schlosswaldhalle	 32 Bewertungen 7 Min. / 2,9 km

## DIESE LAGEBEWERTUNG

Diese Lagebewertung wurde mithilfe der Expowand CRM von der Lead Value GmbH erstellt ([expowand.de/home](http://expowand.de/home)).

Version 1.0

Name: IMA Immobilien GmbH

Analyse ID: 20251212632

Datum: 12.12.2025

## IMPRESSUM

Lead Value GmbH

Siemensstraße 8

40885 Ratingen

02102-3076863

[info@leadvalue.de](mailto:info@leadvalue.de)

Vertretungsberechtigte Geschäftsführer:

Vladislav Chernetskiy, Alevtina Lade

Handelsregister

Amtsgericht Düsseldorf

HRB 83435

Ust-IdNr.: DE318676619

## QUELLEN

Die in diesem Dokument ermittelten Lageinformationen basieren auf den Daten der Lead Value GmbH, sofern nicht anders angegeben. Die folgenden externen Quellen wurden verwendet: Geodaten und Abbildungen: Powered by Google, ©OpenStreetMap und ©MapBox. Umgebungsdaten: Eigene Visualisierungen und Berechnungen basierend auf den Daten von ©OpenStreetMap (2025), ©Google (2025), ©Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2025). Makrodaten: Eigene Visualisierungen und Berechnungen basierend auf den Daten der Bundesagentur für Arbeit und den statistischen Ämtern des Bundes und der Länder (2025) (Lizenziert unter: „dl-de/by-2-0“. Lizenztext unter [by-2-0 - GovData](#).)

## URHEBERRECHT

Der Inhalt dieses Dokuments ist urheberrechtlich geschützt. Jegliche Reproduktion, Verteilung, Modifikation, Verkürzung, Erweiterung oder Ergänzung bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung der Lead Value GmbH.

## HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Die Ergebnisse und Berechnungen in diesem Bericht basieren auf Daten aus der Lead Value Datenbank. Die Lead Value GmbH übernimmt keine Gewährleistung für die Aktualität, Genauigkeit oder Vollständigkeit der bereitgestellten Informationen. Ansprüche gegen Lead Value aufgrund von materiellen oder immateriellen Schäden, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der bereitgestellten Informationen oder durch fehlerhafte oder unvollständige Informationen verursacht wurden, sind ausgeschlossen. Vor dem Abschluss wirtschaftlicher Transaktionen wird empfohlen, ein Gutachten von einem Immobiliensachverständigen einzuholen. Die Interpretation und Bewertung der Informationen liegt in der Verantwortung des Lesers.

# Schlusswort

Sehr geehrte Damen und Herren,

unsere Analyse bietet Ihnen wertvolle Einblicke und Entscheidungshilfen.

Für eine noch genauere Bewertung empfehlen wir die ergänzende Einschätzung durch einen regionalen Immobilienfachmann.

Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen und stehen Ihnen bei weiteren Fragen oder für detaillierte Beratungen gerne zur Verfügung. Ihr Erfolg ist unser Anliegen.

Mit besten Grüßen

Michael Utz

