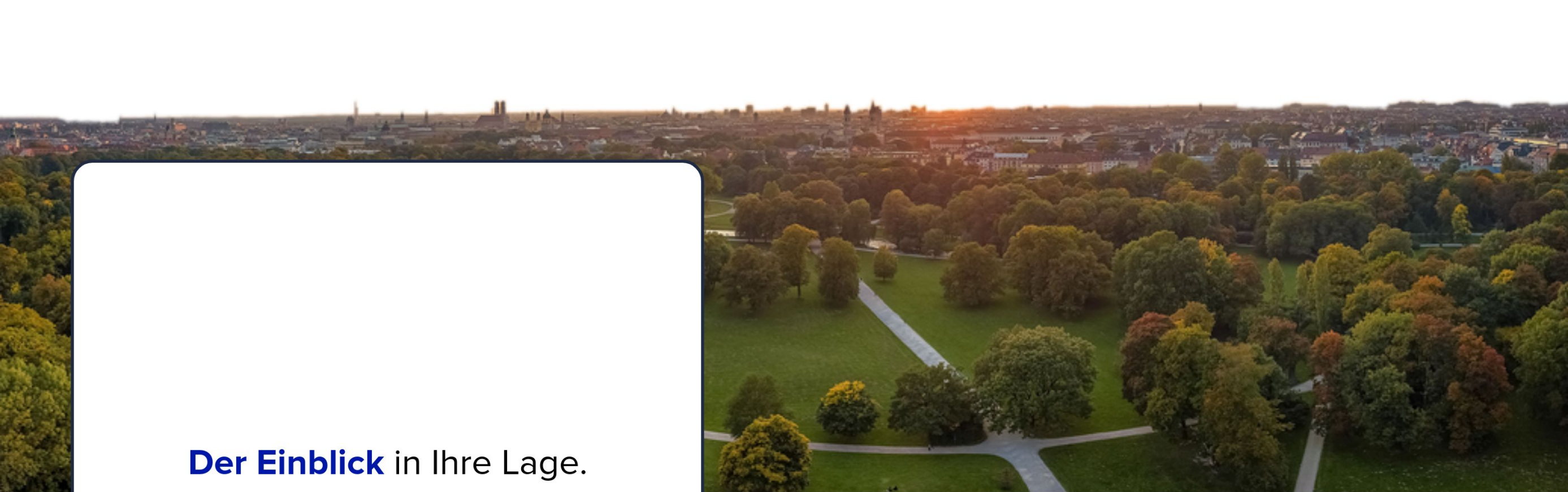




Der Einblick in Ihre Lage.

Deutsche Bank Immobilien GmbH

Sonnenstraße 24

80331 München

+491715664582

florian.lobgesang@db.com

www.deutsche-bank-immobilien.de/muenchen

Leharstraße 8, 82166 Gräfelfing



Lochham, Heitmeiersiedlung

3 min
(206 m)



REWE

9 min
(710 m)



Paul-Diehl-Park

2 min
(92 m)



Schloss Gatterburg

7 min
(2 km)



Ihr Lage-Exposé

Exklusiv für Sie von DeepImmo

Leharstraße 8



Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihr Vertrauen.

Die Standortanalyse ist das Fundament jedes Immobiliengeschäfts.

Je gründlicher und genauer die Analyse, desto besser können Sie ein Objekt einschätzen, vergleichen und bewerten.

Solch eine präzise Lageanalyse ist unser Anspruch. Transparent, individuell und in höchster Datenqualität.

Mit diesem Exposé bringen Sie sich in eine optimale Ausgangslage:

Sie erfahren auf einen Blick, wie gut Ihre Immobilie die diversen Kriterien erfüllt, die eine attraktive Lage ausmachen (können).

So wird aus Wissen Vertrauen. Und ein guter Abschluss.

Deutsche Bank Immobilien GmbH

Sonnenstraße 24

80331 München



+491715664582



florian.lobgesang@db.com

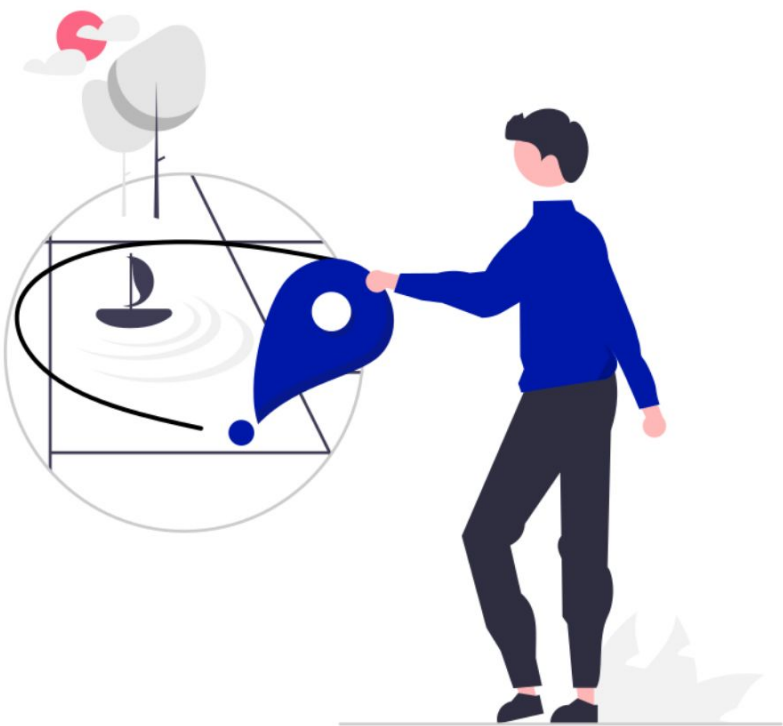


www.deutsche-bank-immobilien.de/muenchen

Inhaltsverzeichnis

Alle Lage-Informationen auf einen Blick.

Kapitel	Themengebiete	Seite
01	Einkaufsmöglichkeiten	4
02	Mobilitätsangebot	5
03	Bevölkerung	6
04	Wirtschaft	7
05	Immobilien	8
06	Bildung	9
07	Medizinische Versorgung	10
08	Nightlife	11
09	Kulinarisches Angebot	12
10	Sportmöglichkeiten	13
11	Freizeit	14



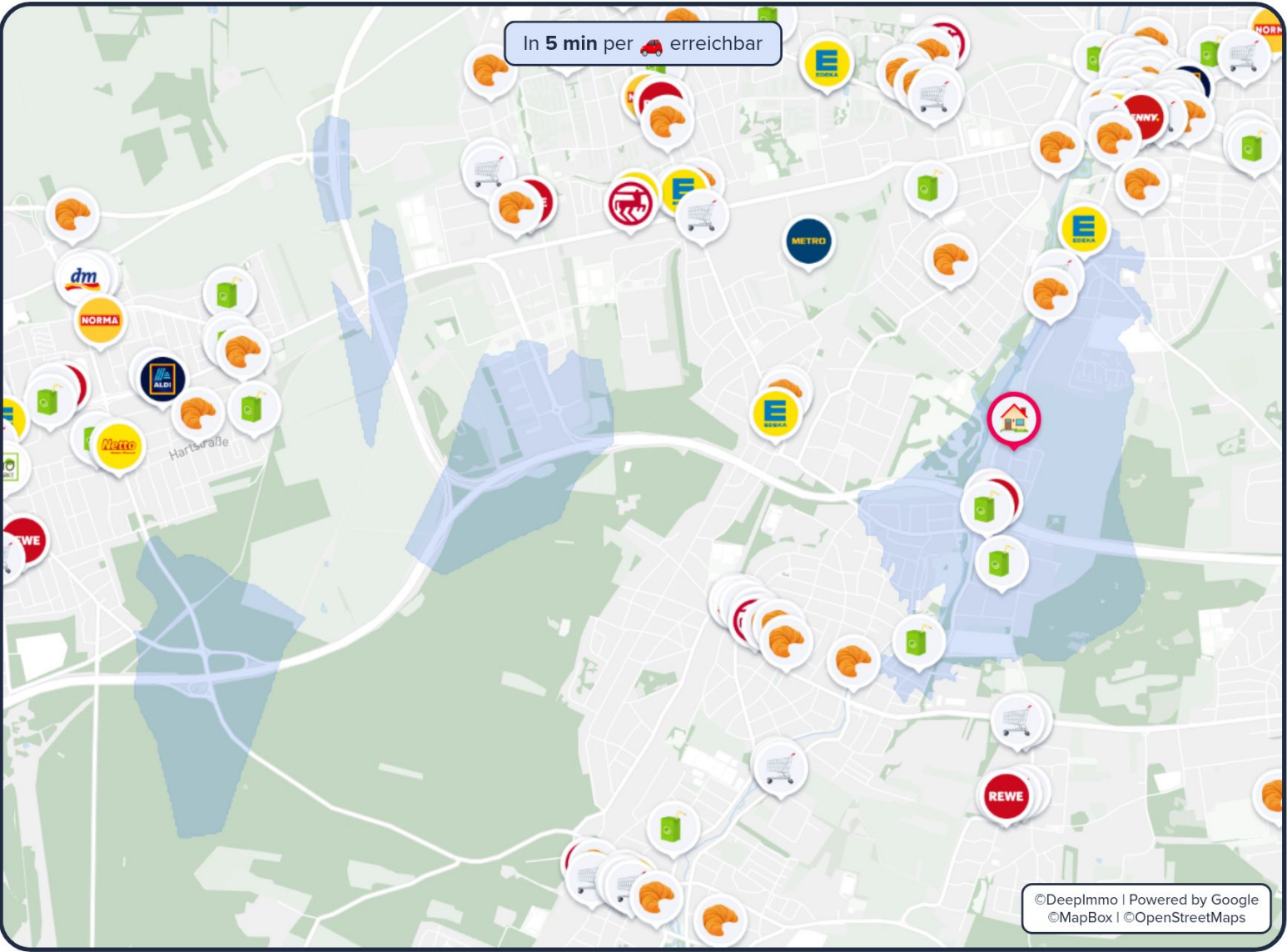
Ihr Team von Deutsche Bank Immobilien GmbH

Einkaufsmöglichkeiten

Leharstraße 8

Geschäfte des täglichen Bedarfs

Ihre Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung



Supermärkte in der Umgebung

	REWE 4.2 Sterne • 748 Bewertungen	9 min (710 m)
	ALDI SÜD 4.5 Sterne • 596 Bewertungen	10 min (8,3 km)
	METRO München-Pasing 4.2 Sterne • 810 Bewertungen	15 min (6,4 km)
	ALDI SÜD 4.1 Sterne • 974 Bewertungen	11 min (2,8 km)

Bäckerei



Ihle GmbH & Co.
KG Landbäckerei

9 min
(710 m)



Getränkemarkt



REWE Getränkemarkt

10 min
(775 m)



Drogeriemarkt



ROSSMANN
Drogeriemarkt

9 min
(9,3 km)



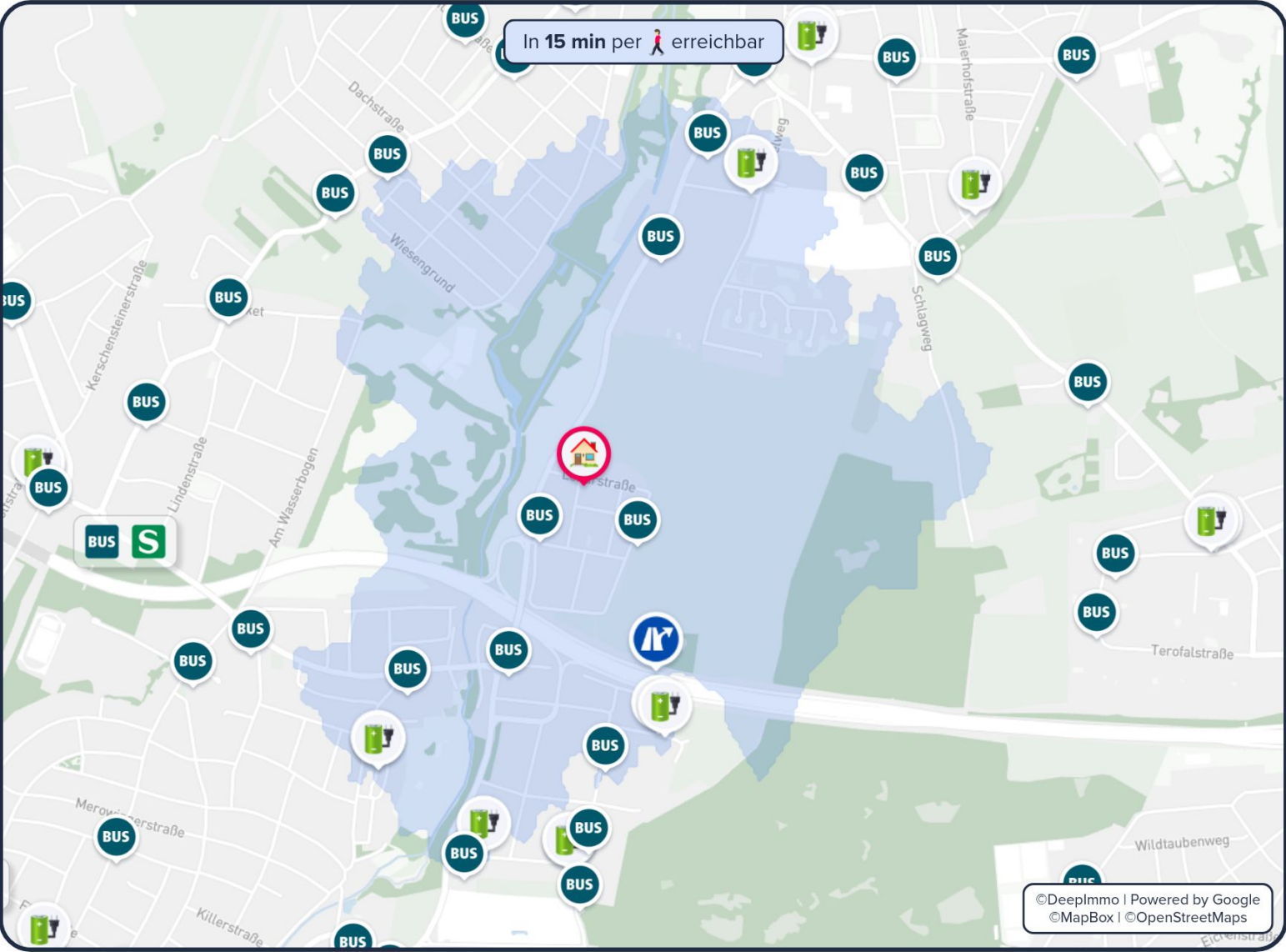
Informationen zu den Grafiken im vollständigen Lage-Exposé

Mobilitätsangebot

ÖPNV und Fernverkehr

Leharstraße 8

Ihre **Mobilität** in der Umgebung



Die **nächsten Haltestellen**

	Lochham, Heitmeiersiedlung 258, 259, 265		3 min (206 m)
	Lochham 		7 min (1,8 km)
	Rathaus Pasing 		9 min (2,3 km)
	22kW Charger Karl-Hromadnik-Str. 2 2x (22kW)		13 min (1,1 km)

Autobahn

	A 96
4 min (1,2 km)	

Fernverkehr

	München-Pasing
12 min (3,1 km)	

Intl. Flughafen

	Franz Josef Strauss, München
34 min (50,5 km)	

Informationen zu den Grafiken im vollständigen Lage-Exposé

Bevölkerung

Allgemeine Informationen zur Bevölkerung

Bevölkerung



13.673

Gräfelfing
(5 Jahre)

Deutschland
(5 Jahre)

↘ -1,9%

↗ +2,0%

Ø Alter in Jahren



45,3 Jahre

Gräfelfing
(5 Jahre)

Deutschland
(5 Jahre)

↗ +2,3%

↗ +0,5%

Migrationsanteil



20,9 %

München
(5 Jahre)

Deutschland
(5 Jahre)

↗ +3,4%

↗ +3,1%

Zu-/Abwanderung je Tsd. EW.



18,93 Einw.

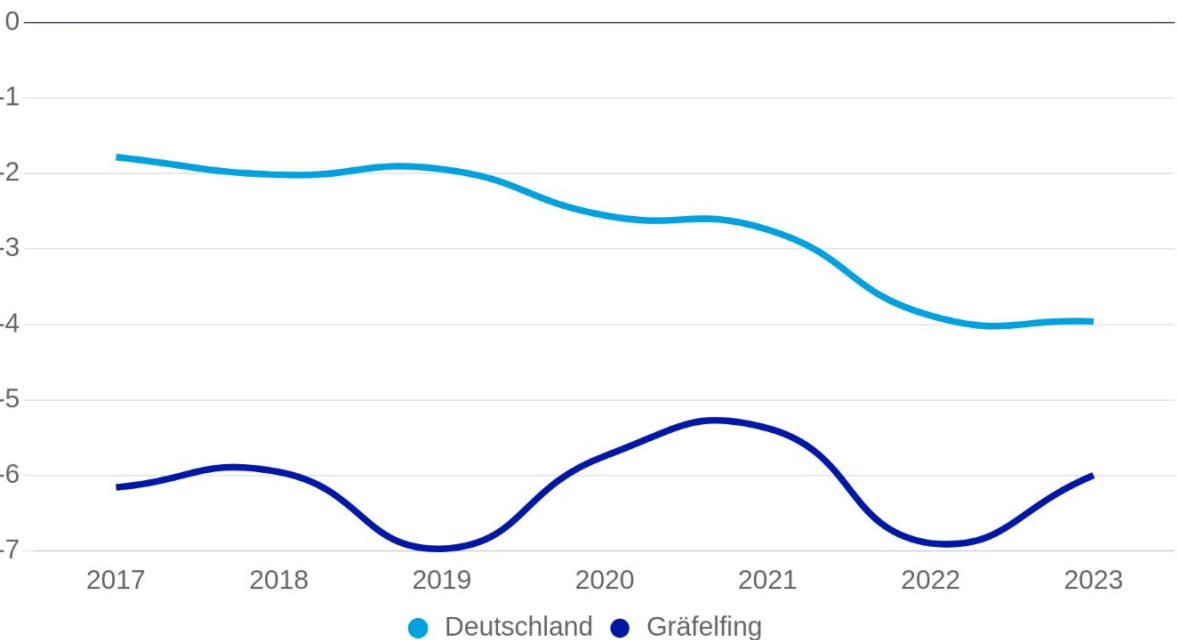
Gräfelfing
(5 Jahre)

Deutschland
(5 Jahre)

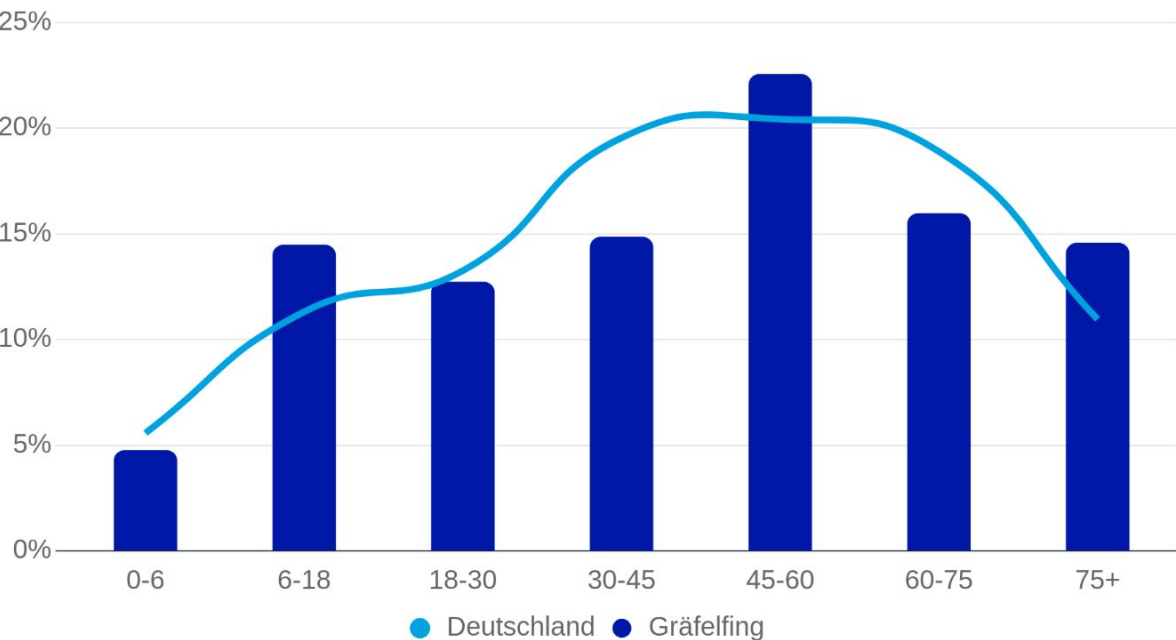
↗ +10,9

↗ +12,3

Geburten und Sterbesaldo je 1.000 Einwohner



Bevölkerungspyramide



Wirtschaft

Allgemeine Informationen zur Wirtschaft

Unternehmensanzahl



29.180

München
(5 Jahre)

Deutschland
(5 Jahre)

↑ +2,7%

↓ -0,9%

Arbeitslosenquote



2,7 %

München
(5 Jahre)

Deutschland
(5 Jahre)

↑ +0,3%

↑ +0,5%

Ø Nettoeinkommen



33.720 €

München
(5 Jahre)

Deutschland
(5 Jahre)

↑ +12,1%

↑ +12,6%

Öffentliche Schulden pro Kopf



1.103 €

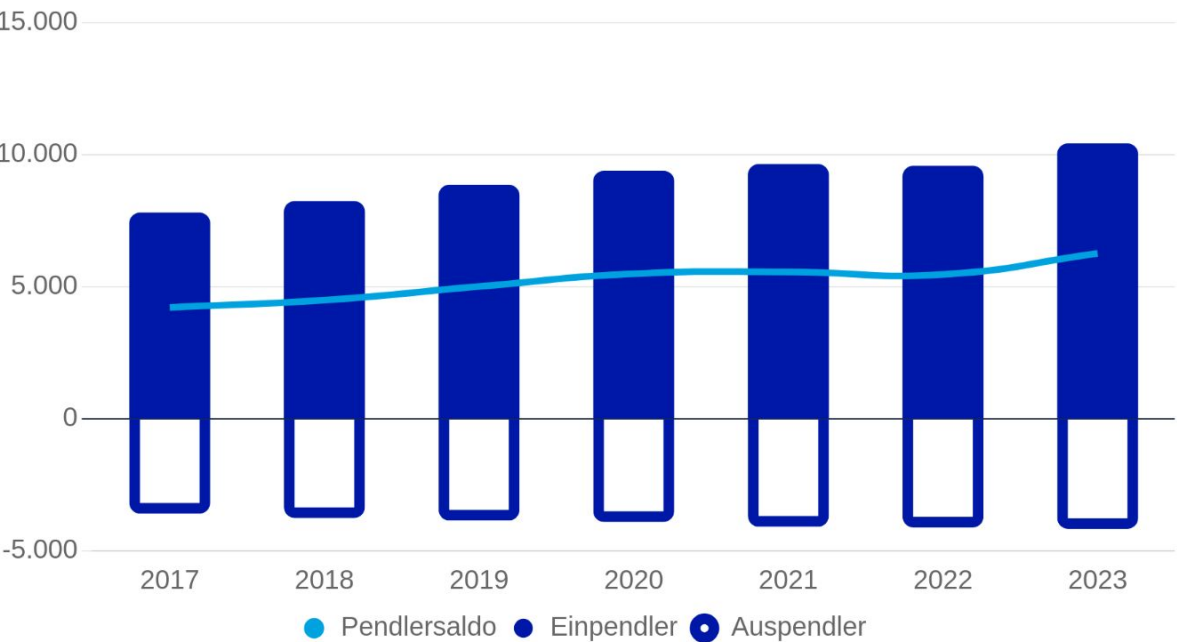
München
(5 Jahre)

Deutschland
(5 Jahre)

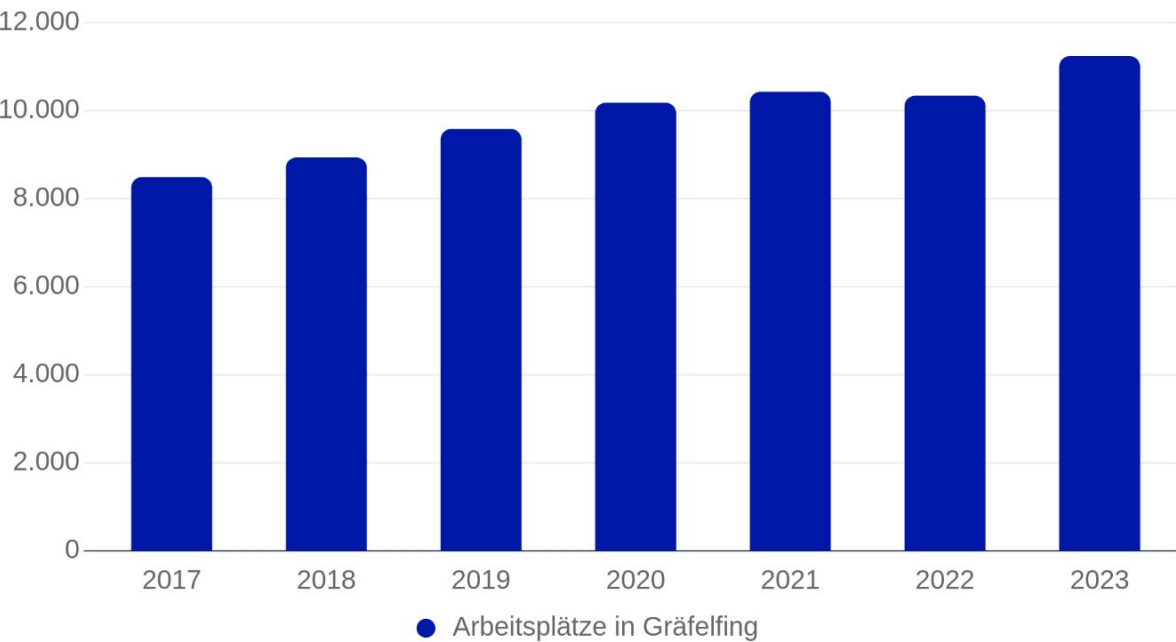
↑ +549

↓ -72

Pendlersaldo



Arbeitsplätze



Allgemeine Informationen zu Immobilien

Wohnflächen Neubau



7,1 Tsd. m²

Gräfelfing
(5 Jahre)

Deutschland
(5 Jahre)

-29,7% **+2,3%**

Ø Wohnfläche je Einwohner



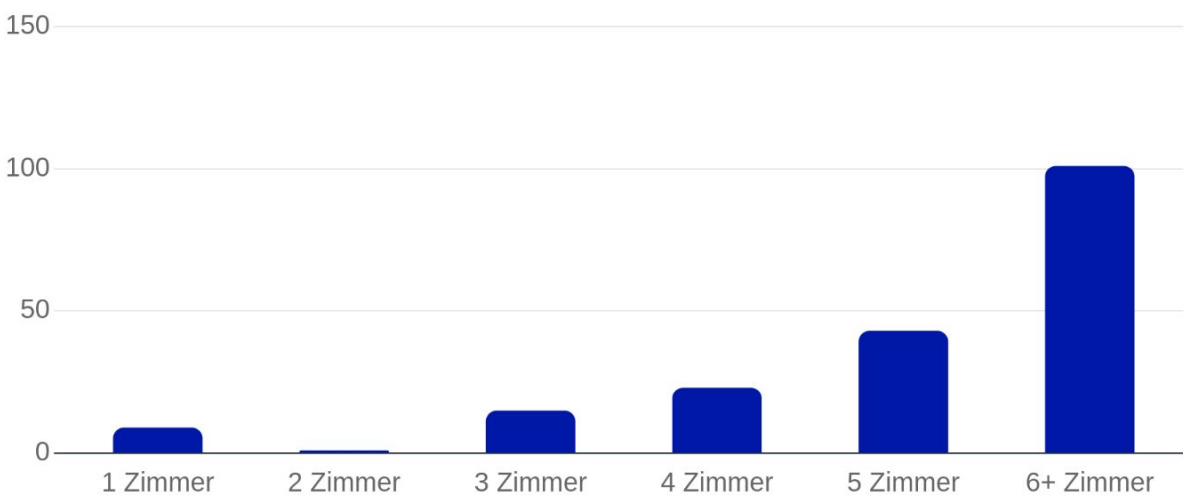
57 m²

Gräfelfing
(5 Jahre)

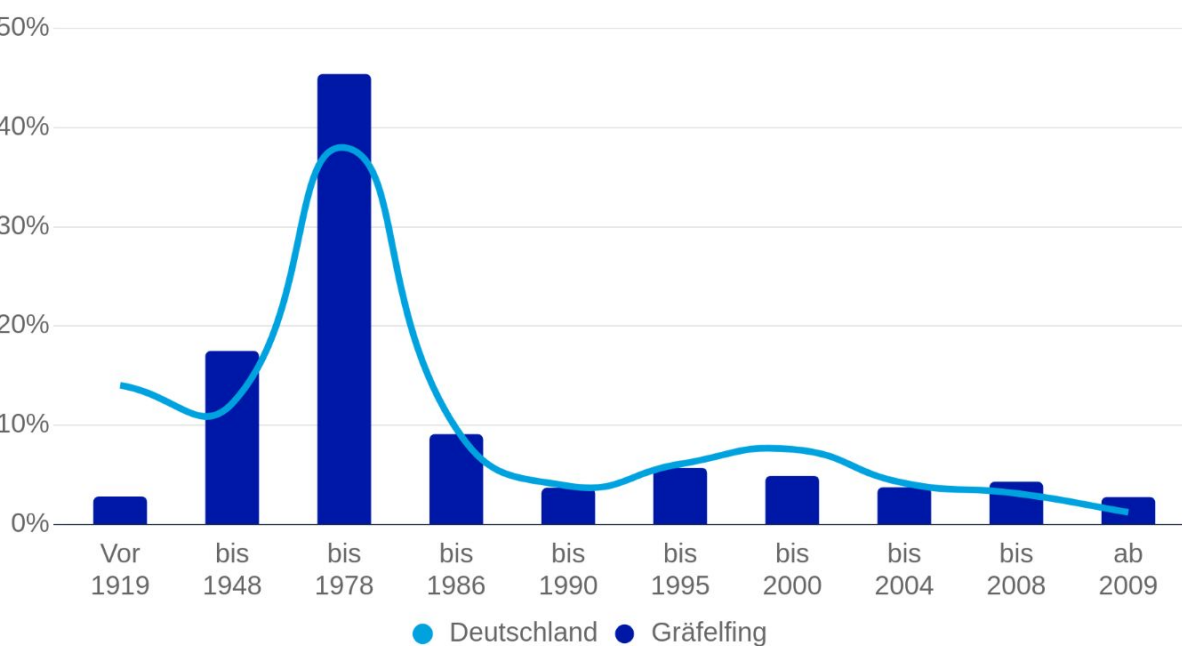
Deutschland
(5 Jahre)

+6,6% **+1,8%**

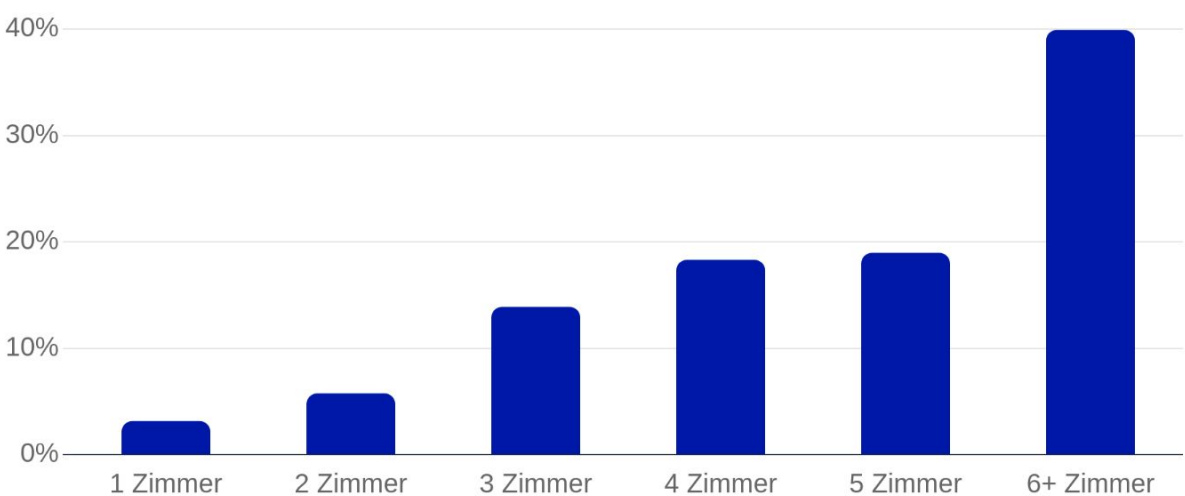
Veränderung des Wohnungsbestands (letzten 5 Jahre)



Verteilung der Wohnimmobilien nach Baujahr

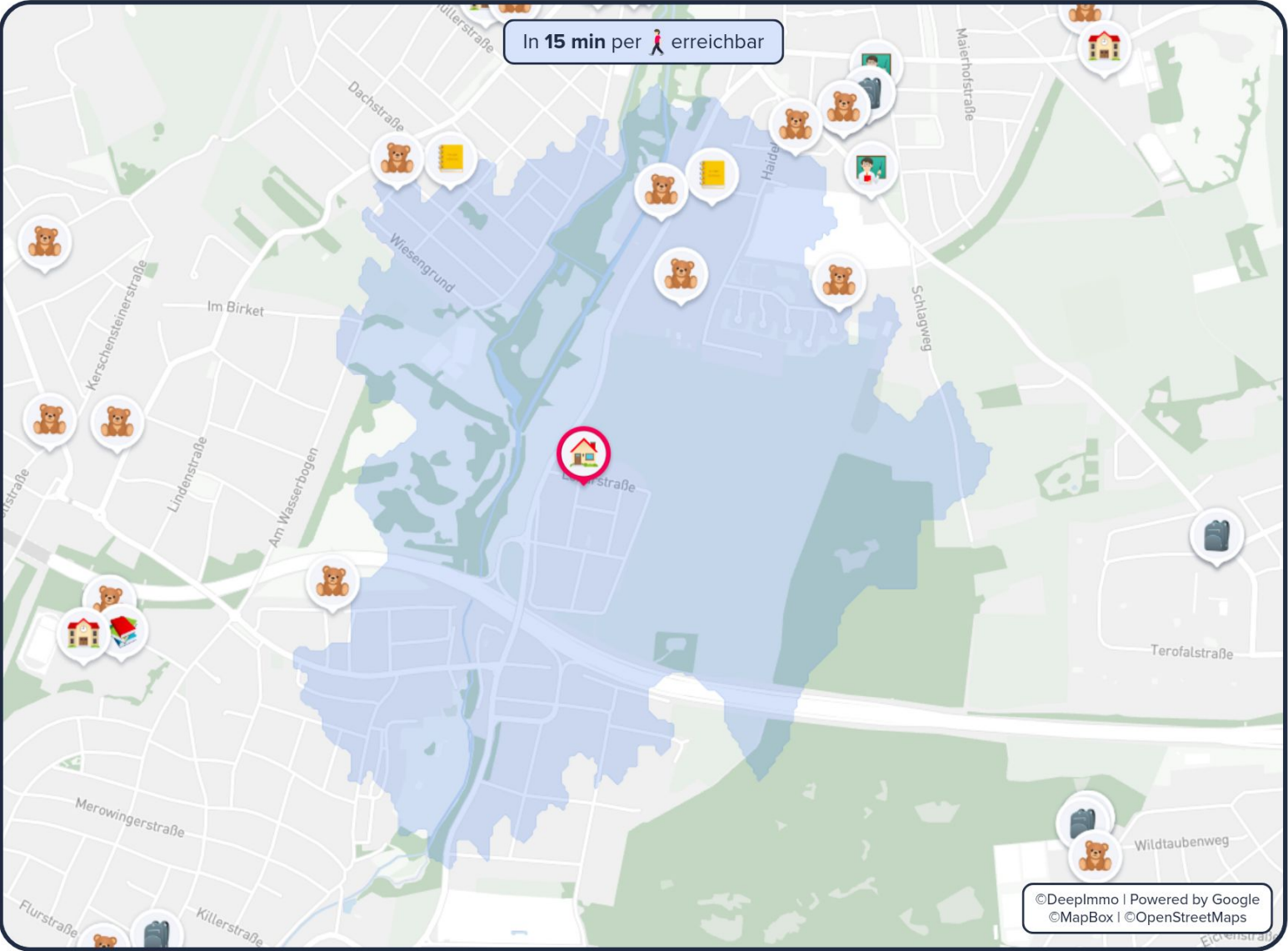


Aktueller Bestand an Wohneinheiten



Kindergärten und Schulen

Ihre **Schulen und Kindergärten** in der Umgebung



Die **nächsten Kindergärten**



Joki Pasing

von 1 Jahre bis 6 Jahre • 123 Plätze



11 min
(857 m)



**Glückswürmchen - die
BeSondere Kinderbetreuung**

von 6 Monate bis 3 Jahre • 10 Plätze



11 min
(844 m)



**Städt. Kindertagesstätte
Richard-Riemerschmid-Allee**

von 3 Jahre bis 6 Jahre • 75 Plätze



14 min
(1,1 km)

Die **nächsten Schulen**



Kurt-Huber-Gymnasium Gräfelfing
Gymnasium



7 min
(2,1 km)



Grund- und Mittelschule Locham
**Schularten mit
mehreren Bildungsgängen**



7 min
(1,8 km)



Karls-gymnasium München-Pasing
Gymnasium



13 min
(3,2 km)

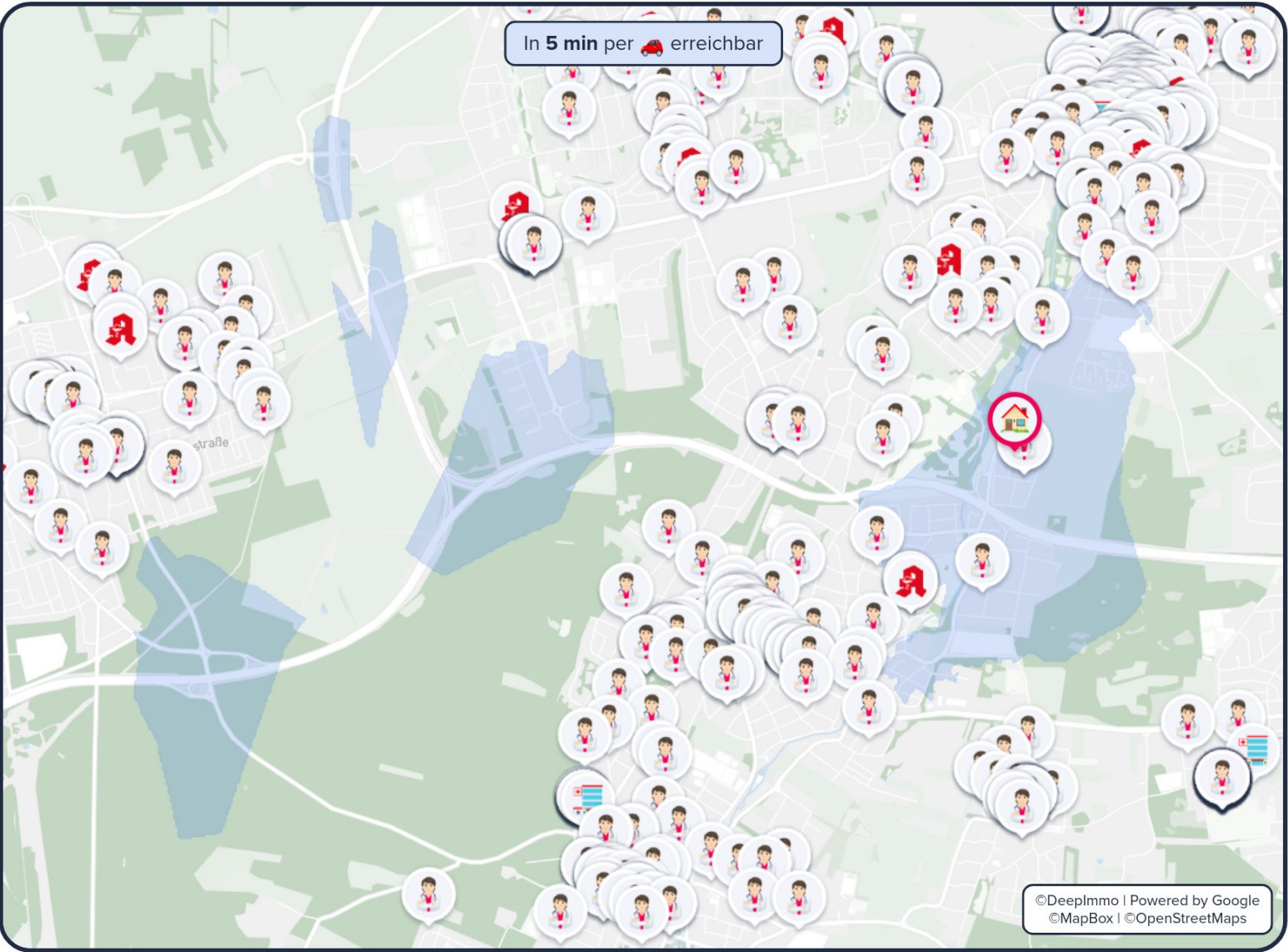
i Informationen zu den Grafiken im vollständigen Lage-Exposé

Medizinische Versorgung

Leharstraße 8

Krankenhäuser, Ärzte und Apotheken

Ihre **Medizinische Versorgung** in der Umgebung



Die **beliebtesten Ärzte**

	Augenlaserteam München Refraktives Operationszentrum.. Augenarzt • 5.0 Sterne • 33 Bewertungen	9 min (4,3 km)
	MCLINIC Interdisz. Facharztzentrum MFORM... Chirurg • 5.0 Sterne • 157 Bewertungen	9 min (2,4 km)
	Dres. Andreas Geisweid und Bernd F. Kühlein Chirurg • 5.0 Sterne • 157 Bewertungen	14 min (3,4 km)

Die **nächsten Apotheken**

	Löwen-Apotheke Dr. Katrin Thon 4.4 Sterne • 19 Bewertungen	6 min (1,5 km)
	Ulmen-Apotheke Semir Celikovic 4.7 Sterne • 31 Bewertungen	7 min (7,2 km)

Das **nächste Krankenhaus**

	Urologische Klinik München - Planegg Privat • 4 Fachabteilungen	9 min (9,2 km)
--	---	--------------------------

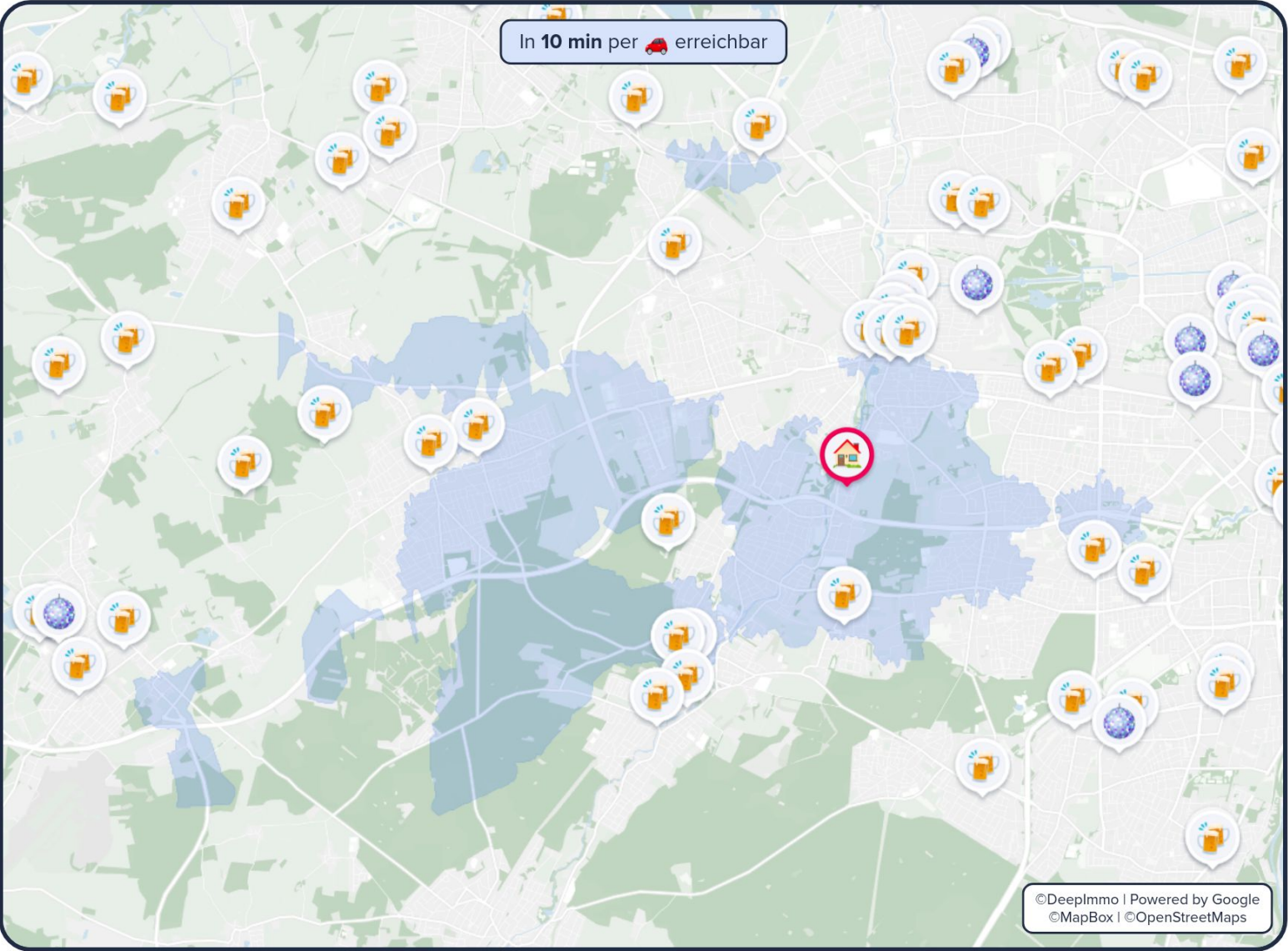
Informationen zu den Grafiken im vollständigen Lage-Exposé

Nightlife

Bars und Clubs

Leharstraße 8

Das **Nightlife** in der Umgebung



Die **beliebtesten Bars, Pubs und Kneipen**



Trattoria Rusticone Alling

4.7 Sterne • 991 Bewertungen • €€



13 min
(14 km)



Gasthaus Maxhof

4.6 Sterne • 1133 Bewertungen • €€



18 min
(12,5 km)



**John Dillinger's
Chicago Bar & Grill**

4.5 Sterne • 1661 Bewertungen • €€



19 min
(20,5 km)

Die **beliebtesten Clubs**



Backstage Kulturzentrum

4.4 Sterne • 6785 Bewertungen



17 min
(11,4 km)



**Oceans Exclusive
Nightbar Munich**

4.6 Sterne • 368 Bewertungen



15 min
(10,4 km)



Nachtgalerie

3.3 Sterne • 875 Bewertungen • €



16 min
(10,5 km)

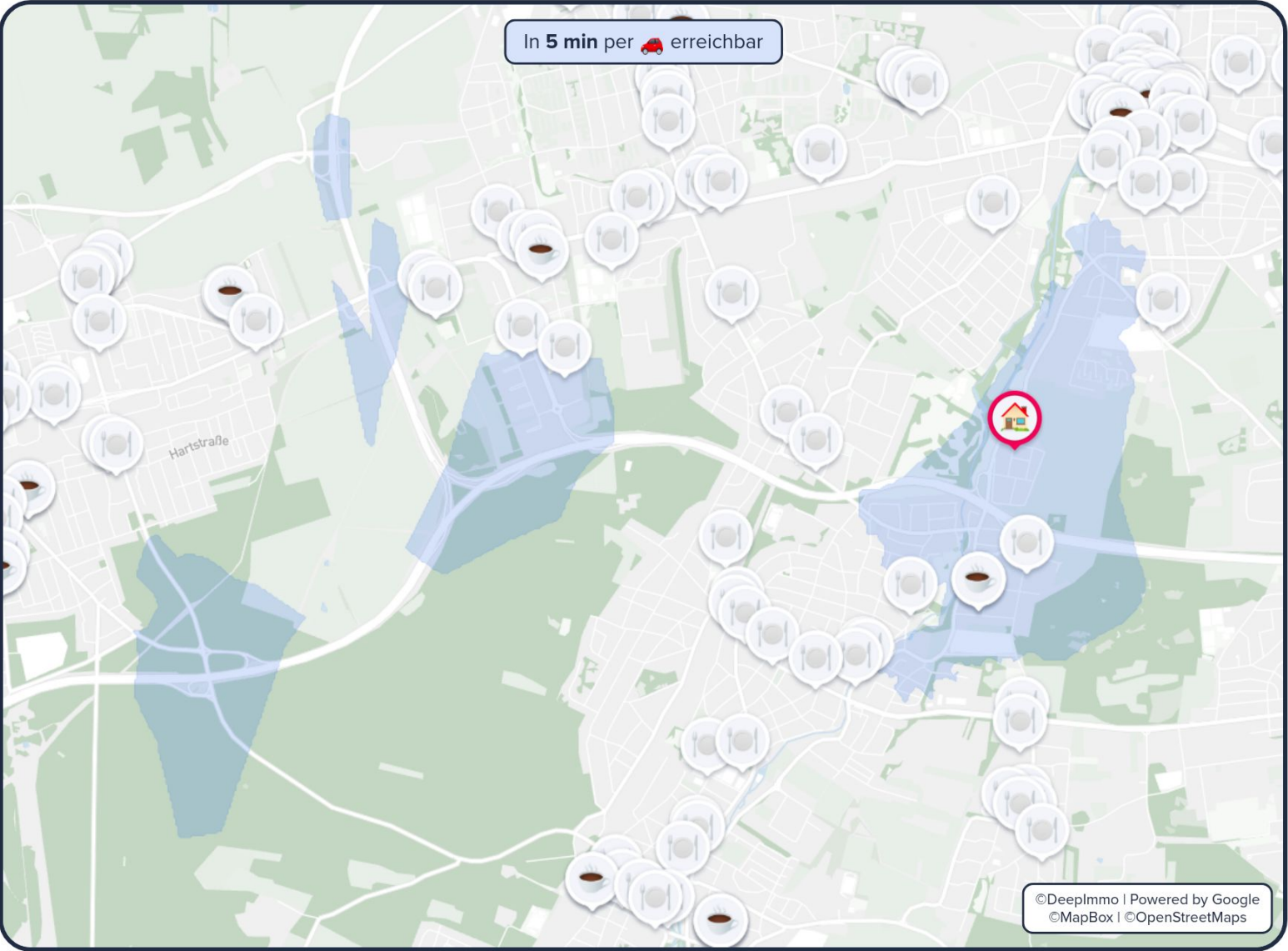
i Informationen zu den Grafiken im vollständigen Lage-Exposé

Kulinarisches Angebot

Leharstraße 8

Restaurants und Cafés

Ihr **kulinarisches Angebot** in der Umgebung



Die **beliebtesten Restaurants**

	Dessi Tadka - Indian Street Food 4.8 Sterne • 921 Bewertungen • €€	12 min (5,2 km)
	Swaad Restaurant Pasing 4.8 Sterne • 842 Bewertungen • €€	9 min (2,5 km)
	Pablo Emilio BurgerBar Planegg 4.8 Sterne • 706 Bewertungen • €€	10 min (9,4 km)

Die **beliebtesten Cafés**

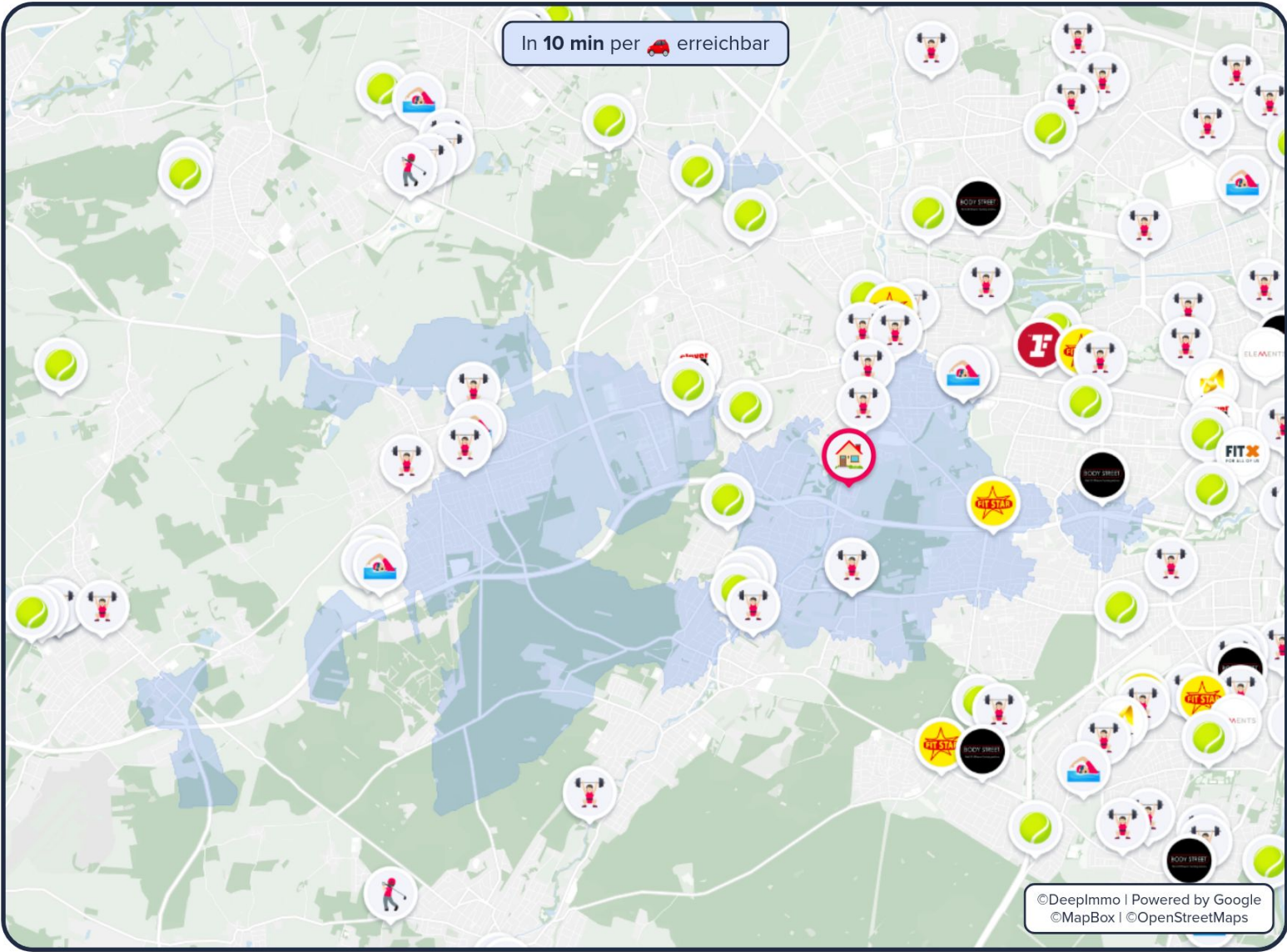
	Cotidiano Pasing 4.1 Sterne • 1119 Bewertungen • €€	9 min (2,3 km)
	Genusswerk München 4.0 Sterne • 817 Bewertungen • €€	10 min (2,8 km)
	ALEX München Pasing Arcaden 3.9 Sterne • 3313 Bewertungen • €€	9 min (2,5 km)

Informationen zu den Grafiken im vollständigen Lage-Exposé

Sportmöglichkeiten

Fitnessstudios, Schwimmbäder, Tennis- und Golfclubs

Ihre **Sportangebote** in der Umgebung



Die **nächsten Sportmöglichkeiten**



**Eisenbahnersportverein
Sportfreunde München-...**
4.4 Sterne • 146 Bewertungen



9 min
(4,4 km)



Freibad West (Westbad)
keine zusätzlichen Infos



9 min
(2,7 km)



Hallenbad Westbad München
keine zusätzlichen Infos



9 min
(2,7 km)



**GolfRange München-
Germering Süd/Nord**
Greenfee: 41 - 55 € • 3.1 Sterne



12 min
(8,6 km)

Die **nächsten Fitnessstudios**



Mrs.Sporty Club
München-Pasing

11 min
(872 m)





FIT STAR Großhadern

8 min
(3,6 km)





Sportzentrum
Martinsried

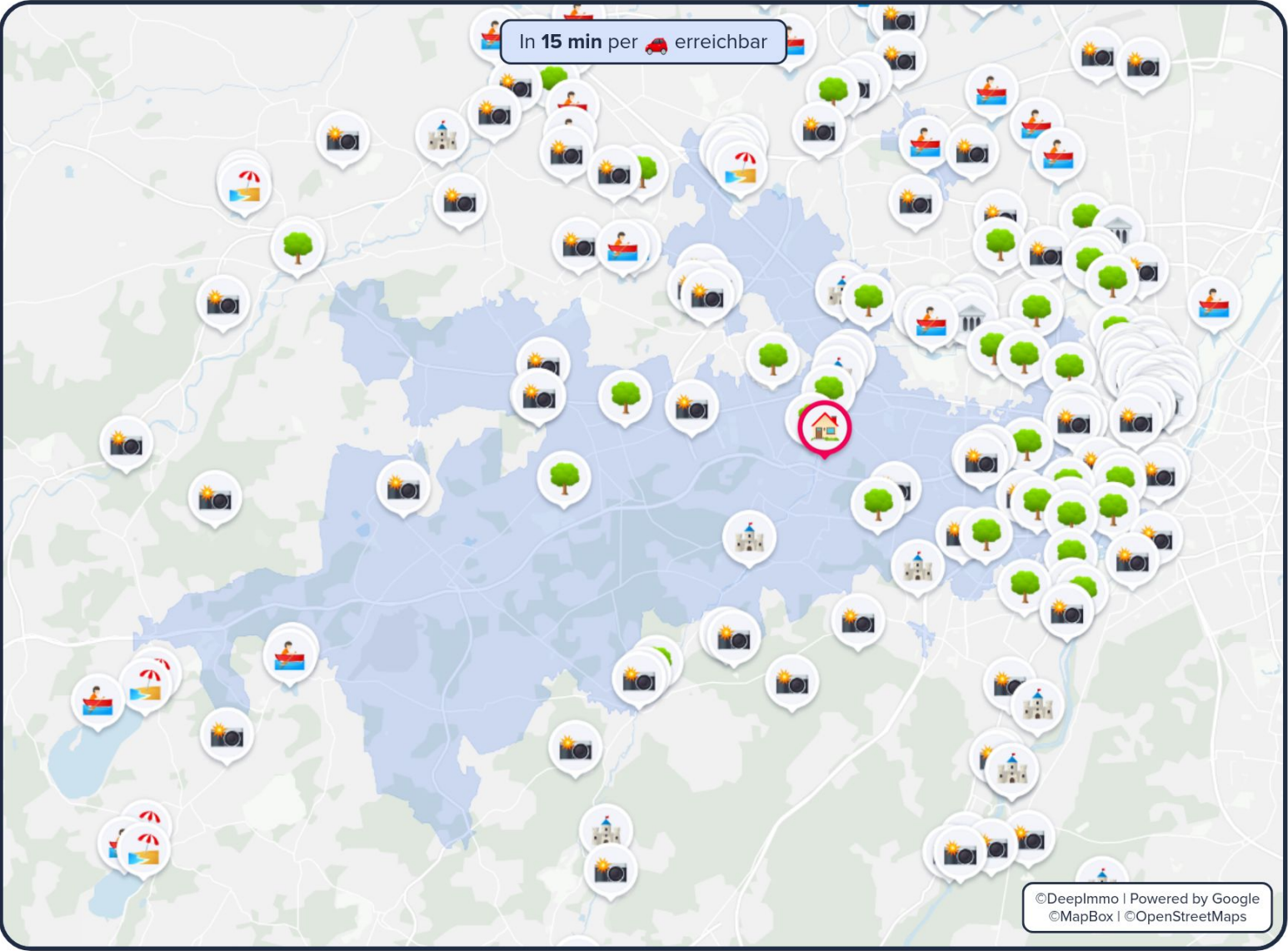
8 min
(2,4 km)



 Informationen zu den Grafiken im vollständigen Lage-Exposé

Kulturelle Highlights und Naherholungsmöglichkeiten

Ihre **Freizeitmöglichkeiten** in der Umgebung



Die **beliebten Sehenswürdigkeiten**

	Schloss Gatterburg keine zusätzlichen Infos	 7 min (2 km)
	Schloss Blutenburg keine zusätzlichen Infos	 11 min (13,6 km)
	Schloss Planegg keine zusätzlichen Infos	 11 min (10 km)
	Deutsches Museum, Standort München: Deutsches Museum... keine zusätzlichen Infos	 17 min (9,4 km)

Die **nächsten Naherholungsmöglichkeiten**

		
Paul-Diehl-Park	Pasinger Stadtpark	Westpark
2 min (92 m) 	10 min (770 m) 	10 min (5,6 km) 

 Informationen zu den Grafiken im vollständigen Lage-Exposé

Informationen zu den Grafiken

Bevölkerung	Wirtschaft	Real Estate
1) Die Bevölkerungszahl wird für das Jahr 2023 auf Gemeindeebene zum Stichtag 31.12 angegeben. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2018 - 2023. 2) Das Ø Alter wird für das Jahr 2023 auf Gemeindeebene zum Stichtag 31.12 angegeben. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2018 - 2023. 3) Der Migrationsanteil wird für das Jahr 2023 auf Gemeindeebene zum Stichtag 31.12 angegeben. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2018 - 2023. 4) Die Zu-/Abwanderung je Tsd. EW beschreibt den Saldo aus Zu- und Fortzügen über Gemeindegrenzen je 1.000 Einwohner und wird auf Gemeindeebene für das Jahr 2022 ausgegeben. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2017 - 2022. 5) Das Chart Geburten und Sterbesaldo je 1.000 Einwohner stellt den natürlichen Saldo je 1.000 Einwohner dar und berechnet sich aus der Summe der Lebendgeborenen abzüglich der Summe der gestorbenen Personen. 6) Die im Chart dargestellte Bevölkerungspyramide stellt die Verteilung der Gemeindebevölkerung für das Jahr 2023 zum Stichtag 31.12 dar.	1) Die Anzahl der Unternehmen wird für das Jahr 2022 auf Kreisebene angegeben. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2017 - 2022. 2) Die Arbeitslosenquote wird für das Jahr 2023 auf Kreisebene angegeben. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2018 - 2023. 3) Das Ø Nettoeinkommen wird durch das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner abgebildet und wird für das Jahr 2021 angegeben. Die ausgegebene 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2016 - 2021. 4) Die öffentlichen Schulden pro Kopf wird für das Jahr 2022 zum Stichtag 31.12 angegeben und bezieht sich auf die öffentlichen Schulden der Kreise je Einwohner. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2017 - 2022. 5) Das Chart Pendlersaldo in Tausend stellt die Ein- und Auspendler, sowie das Pendlersaldo, welches die Differenz aus Ein- und Auspendlern ist, über die Gemeindegrenzen dar und bezieht sich jeweils auf den Stichtag 30.06. 6) Das Chart Arbeitsplätze in Tausend stellt die sozialpflichtigen Angestellten am Arbeitsort auf Gemeindeebene dar und bezieht sich auf den Stichtag 30.06.	1) Die Neubauwohnfläche stellt die fertiggestellte Wohnfläche in der Gemeinde für das Jahr 2022 dar. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2017 - 2022. 2) Die Ø Wohnflächen je Einwohner wird für das Jahr 2023 in der Gemeinde angegeben. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2018 - 2023. 3) Die Charts zur Entwicklung des Wohnungsbestand und die Verteilung des Immobilienbestands werden jeweils auf Gemeindeebene dargestellt. Die Verteilung des Immobilienbestands bezieht sich auf das Jahr 2023 zum Stichtag 31.12.
		Einkaufsmöglichkeiten, Mobilitätsangebot, Bildung, Medizinische Versorgung, Sportmöglichkeiten, Kulinarisches Angebot, Freizeit 1) Die Zoom Stufen der DeepImmo Karten werden für jede Adresse in Deutschland, basierend auf dem vorhandenen Angebot, individuell errechnet. 2) Die dargestellten Highlights der Nachbarschaft werden von DeepImmo aufwändig nach Qualität und Relevanz des Ergebnisses gefiltert und dargestellt.

Ihr Lage-Exposé

Exklusiv für Sie von DeepImmo

Leharstraße 8

Impressum

DeepImmo GmbH
Marsstraße 21
80335 München

mail@deepimmo.com
089 2152 7878

Vertretungsberechtigte Geschäftsführer:
Tim Godejohann, Lars Eickhoff

Amtsgericht München
HRB 258053

Ust. ID nach §27a UStG: DE 332685172

Name: **Deutsche Bank Immobilien GmbH**
Analysis ID: **393783110425**
Datum: **11.04.2025**
Version: **0.0.1**

Erstellt von der DeepImmo GmbH

Quellen

Sofern nicht anders genannt, liegen die in diesem Dokument ermittelten Informationen bezüglich Lage auf den Daten der DeepImmo GmbH.

Folgende externe Quellen sind zu nennen:

Umgebungsdaten: Eigene Visualisierung und Berechnung basierend auf den Daten von ©OpenStreetMap (2025), ©Google (2025), ©Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2025) und © GeoBasis-DE / BKG (2025)

Makrodaten: Eigene Visualisierungen und Berechnungen basierend auf den Daten der Bundesagentur für Arbeit und der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder (2025); (lizensiert unter „dl-de/by-2-0“. Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Geodaten und Abbildungen:

Powered by Google, ©OpenStreetMaps und ©MapBox

Bilder und Vektoren:

Bild auf Seite 1: Bild unter Lizenz von Shutterstock.com
verwendet Bilder auf Seite 6, 7 & 8: ©freepik.com Icons auf
Seite 4, 5, 9, 10, 11, 12, 13, 14 & 15: @flaticon.com

Von Bin im Garten - Eigenes Werk, CC BY 4.0,
<https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=49539453>

Von Dr.Xos - Eigenes Werk, CC-BY-SA-4.0

Rechtliche Hinweise

Urheberrecht: Der Inhalt dieses Dokuments unterliegt dem Urheberrecht. Vervielfältigungen, Verbreitungen, Veränderungen, Kürzungen, Erweiterungen und Ergänzungen bedürfen der vorherigen schriftlichen Einwilligung der DeepImmo GmbH.

Haftung: Die in diesem Report vorgelegten Ergebnisse und Berechnungen basieren auf den Angaben der DeepImmo Datenbank. Die DeepImmo GmbH übernimmt keinerlei Gewähr für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der bereitgestellten Informationen in dieser Veröffentlichung. Haftungsansprüche gegen DeepImmo, die sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden, sind grundsätzlich ausgeschlossen.

Es wird empfohlen vor Abschluss einer wirtschaftlichen Transaktion ein Gutachten von einem Immobiliensachverständigen erstellen zu lassen. Die Interpretation und Bewertung der Angaben obliegt dem Leser.

Ihr Lage-Exposé

Exklusiv für Sie von DeepImmo

Leharstraße 8

Sehr geehrte Damen und Herren,

warum ist es im digitalen Zeitalter immer noch so mühsam, sich ein realistisches Bild von einem Immobilienstandort zu machen?

Unsere Antwort: Die Daten sind zwar da, aber noch nicht am richtigen Ort!

Mit unseren Standortanalysen nutzen Sie eine Plattform mit bestmöglicher Datenqualität.

Für die umfangreichste, schnellste und einfachste Lage-Analyse aller Zeiten.

Oder anders gesagt: Für Sie.

In Sachen Immobilie sind Sie bei uns in den besten Händen!

Rufen Sie uns an:

+491715664582

Schreiben Sie uns eine Mail:

florian.lobgesang@db.com

Oder besuchen Sie uns auf unserer Website:

www.deutsche-bank-immobilien.de/muenchen

