

Der Einblick in Ihre Lage.

Deutsche Bank Immobilien GmbH

Hauptstraße 19

82319 Starnberg

+491715664582

florian.lobgesang@db.com



Am Bauernwald 21, 81739 München



Am Hain

7 min
(496 m)



REWE

15 min
(1,2 km)



Waldheimplatz

9 min
(683 m)



Umweltgarten

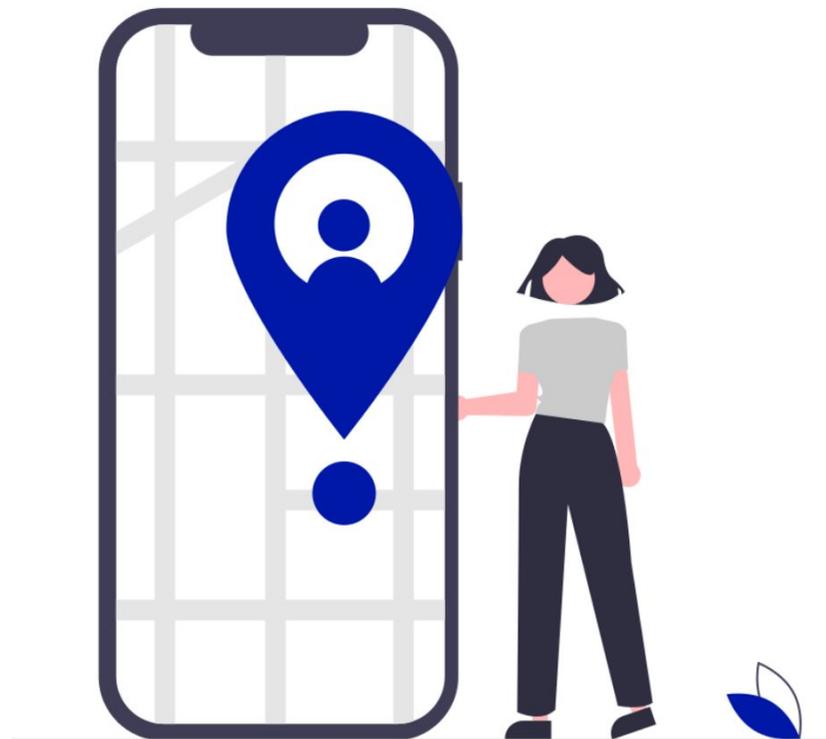
11 min
(3,1 km)



Ihr Lage-Exposé

Exklusiv für Sie von DeepImmo

Am Bauernwald 21



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

Hauptstraße 19

82319 Starnberg

 +491715664582

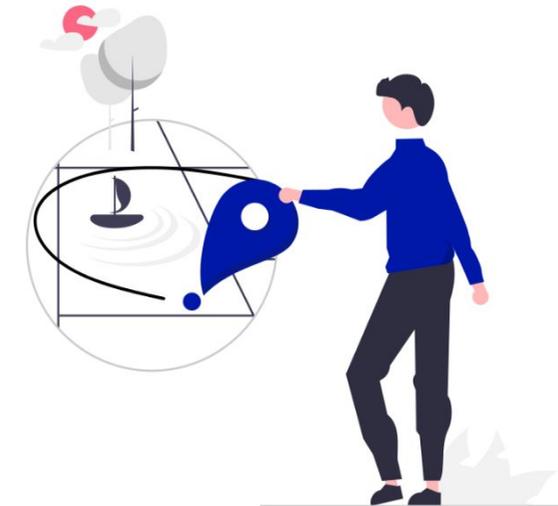
 florian.lobgesang@db.com

Inhaltsverzeichnis

Am Bauernwald 21

Alle Lage-Informationen auf einen Blick.

Kapitel	Themengebiete	Seite
01	Einkaufsmöglichkeiten	4
02	Mobility	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



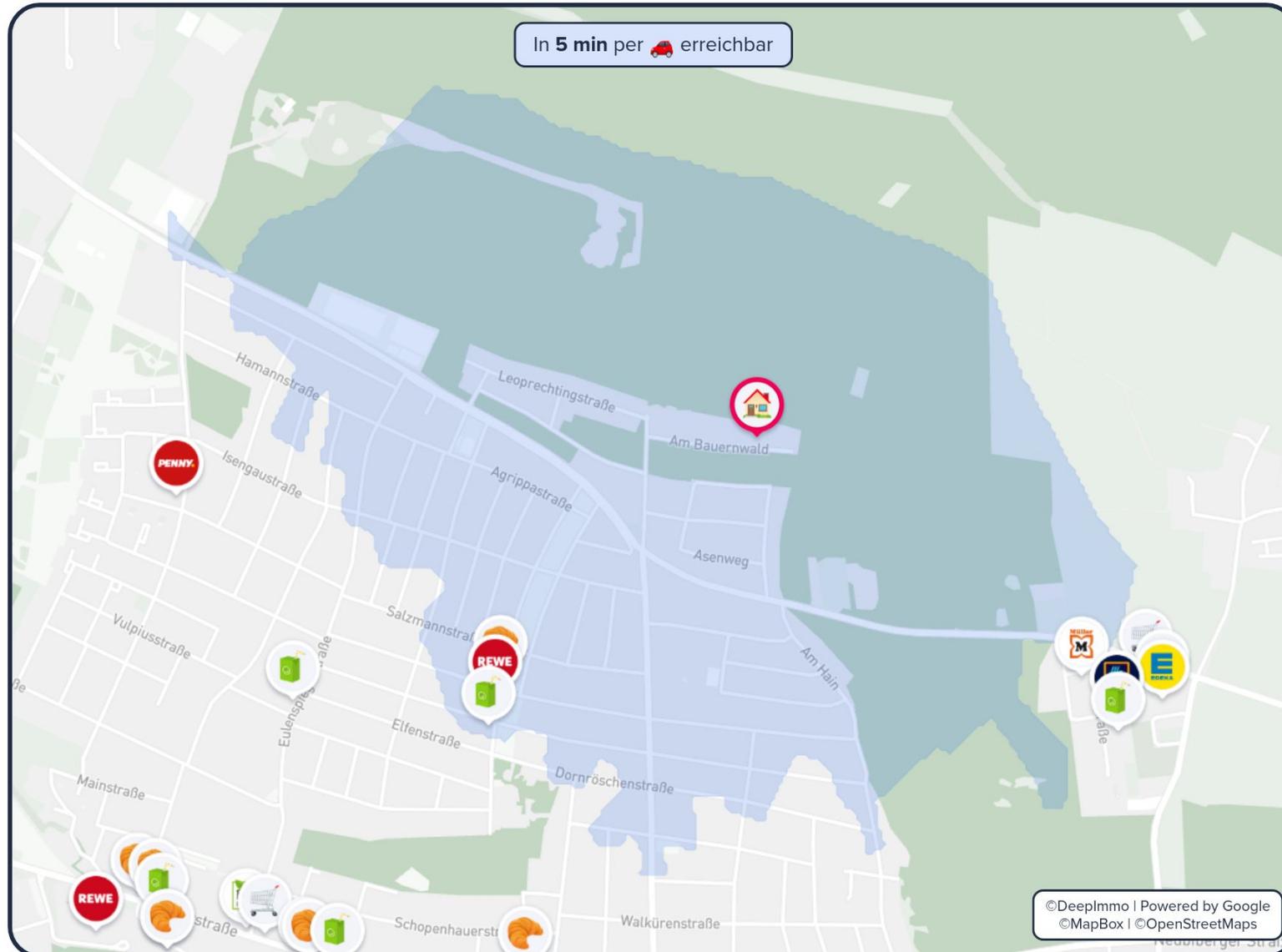
Ihr Team von Deutsche Bank Immobilien GmbH

Einkaufsmöglichkeiten

Geschäfte des täglichen Bedarfs

Am Bauernwald 21

Ihre **Einkaufsmöglichkeiten** in der Umgebung



Supermärkte in der Umgebung

	REWE 4.1 Sterne • 348 Bewertungen	15 min (1,2 km)
	ALDI SÜD 4.3 Sterne • 426 Bewertungen	6 min (2 km)
	EDEKA 4.1 Sterne • 349 Bewertungen	7 min (2,1 km)
	PENNY 3.6 Sterne • 303 Bewertungen	7 min (2 km)

Bäckerei



Bäckerei Konditorei
Josef Fiegert GmbH

14 min
(1,1 km)



Getränkemarkt



REWE

5 min
(1,4 km)



Drogeriemarkt



Müller

6 min
(1,8 km)



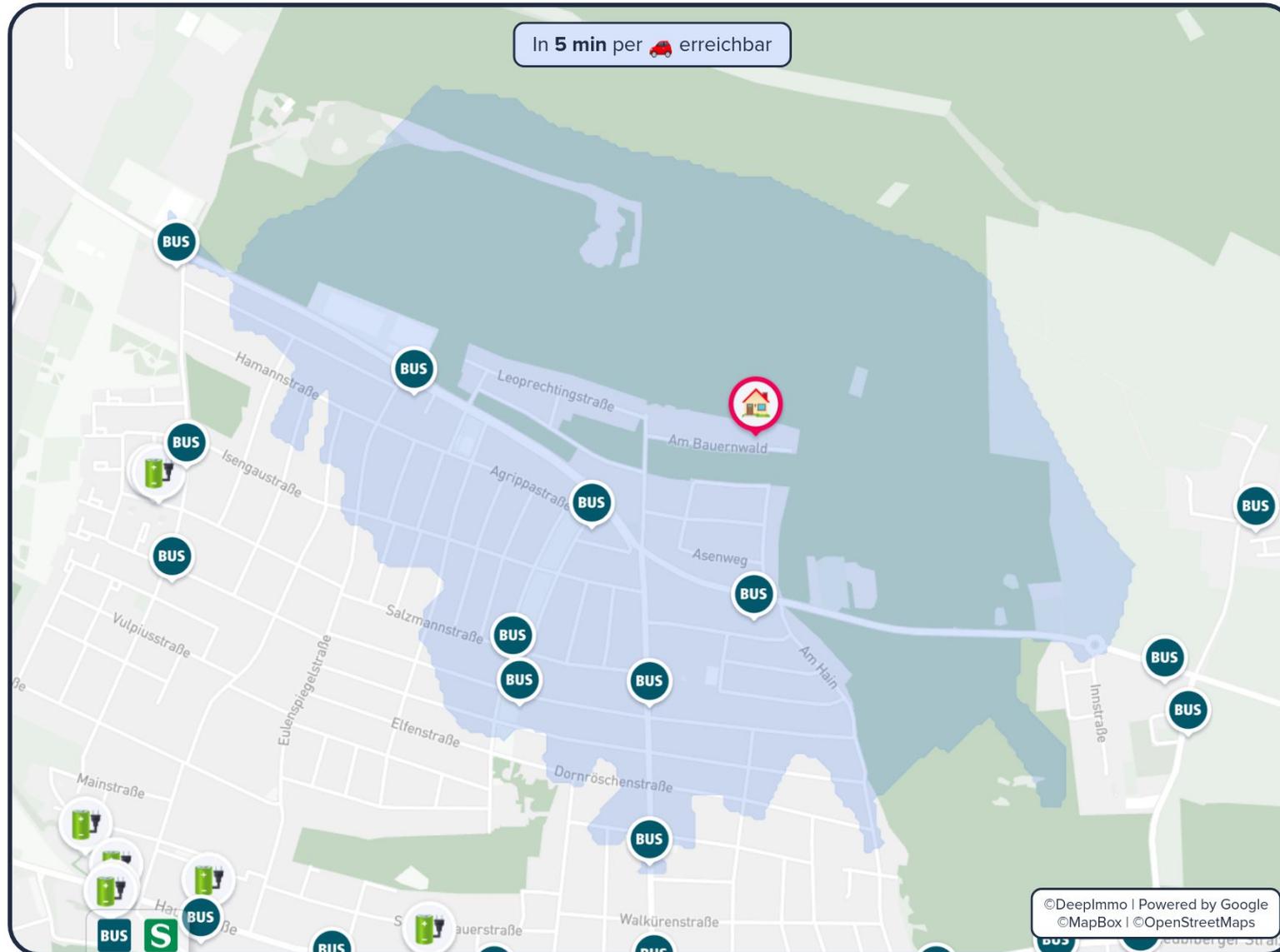
i Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

Mobility

ÖPNV und Fernverkehr

Am Bauernwald 21

Ihre **Mobilität** in der Umgebung



Die **nächsten Haltestellen**



Am Hain

55



7 min

(496 m)



Neubiberg



12 min

(3,3 km)



Waldheimplatz

221, 55, N45



9 min

(703 m)



**22kw Charger Maria-
Wimmer-Str. 8a**

2x (22kW)



8 min

(2,1 km)

Autobahn



A 99

13 min

(4,7 km)



Fernverkehr



München Ost

25 min

(9,8 km)



Intl. Flughafen



Franz Josef
Strauss, München

43 min

(48,5 km)



i Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

Am Bauernwald 21, 81739 München
213417231024

23.10.2024

Bevölkerung

Allgemeine Informationen zur Bevölkerung

Bevölkerung



1.487.708

München
(5 Jahre)

Deutschland
(5 Jahre)

↑ **+1,6%**

↑ **+0,9%**

Ø Alter in Jahren



41,6 Jahre

München
(5 Jahre)

Deutschland
(5 Jahre)

↓ **-0,2%**

↑ **+0,9%**

Migrationsanteil



26,6 %

München
(5 Jahre)

Deutschland
(5 Jahre)

↑ **+0,7%**

↑ **+1,2%**

Zu-/Abwanderung je Tsd. EW.



-4,24 Einw.

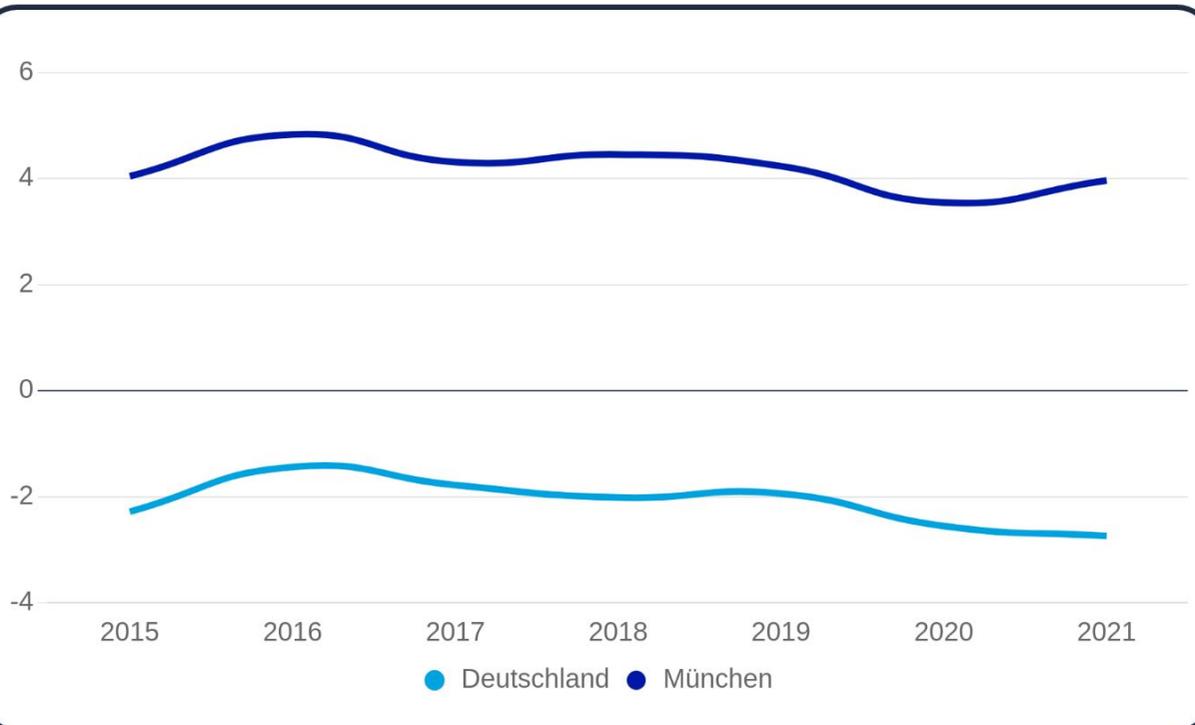
München
(5 Jahre)

Deutschland
(5 Jahre)

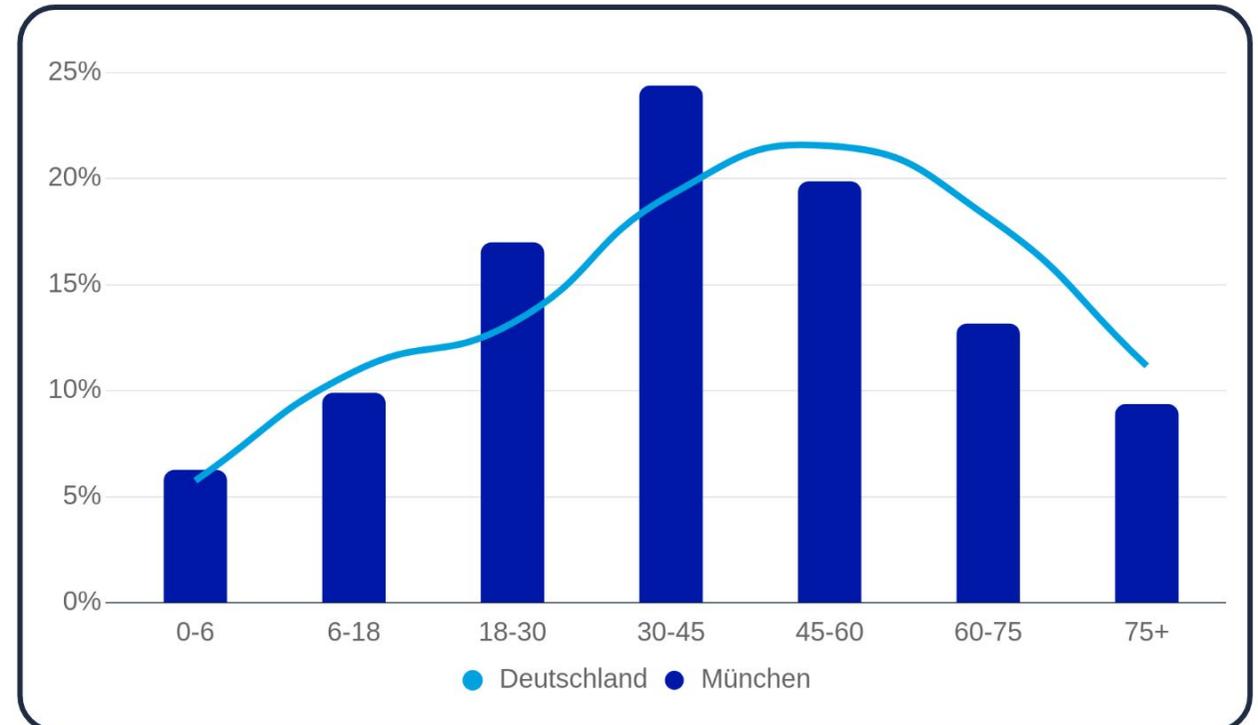
↓ **-9,83**

↓ **-2,05**

Geburten und Sterbesaldo je 1.000 Einwohner



Bevölkerungspyramide



Wirtschaft

Allgemeine Informationen zur Wirtschaft

Unternehmensanzahl



90.065

München
(5 Jahre)

Deutschland
(5 Jahre)

↘ -6,7%

↘ -2,0%

Arbeitslosenquote



4,8 %

München
(5 Jahre)

Deutschland
(5 Jahre)

↗ +0,2%

↘ -0,4%

Ø Nettoeinkommen



31.859 €

München
(5 Jahre)

Deutschland
(5 Jahre)

↗ +16,7%

↗ +12,5%

Öffentliche Schulden pro Kopf



1.033 €

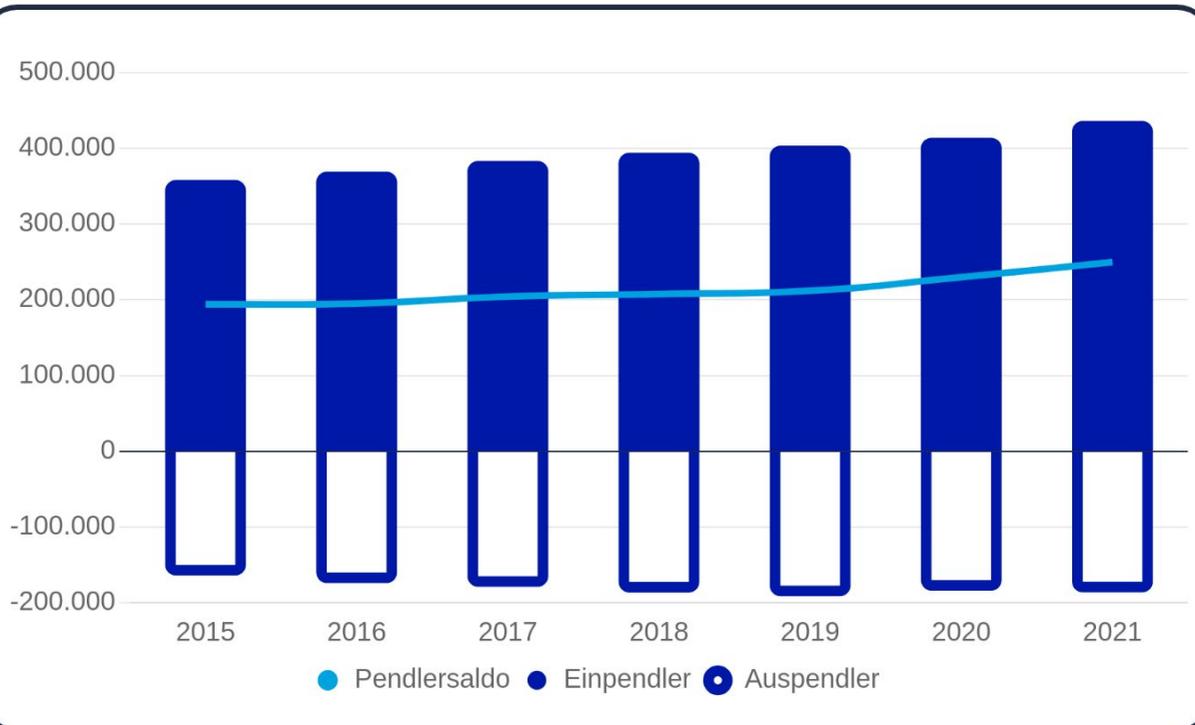
München
(5 Jahre)

Deutschland
(5 Jahre)

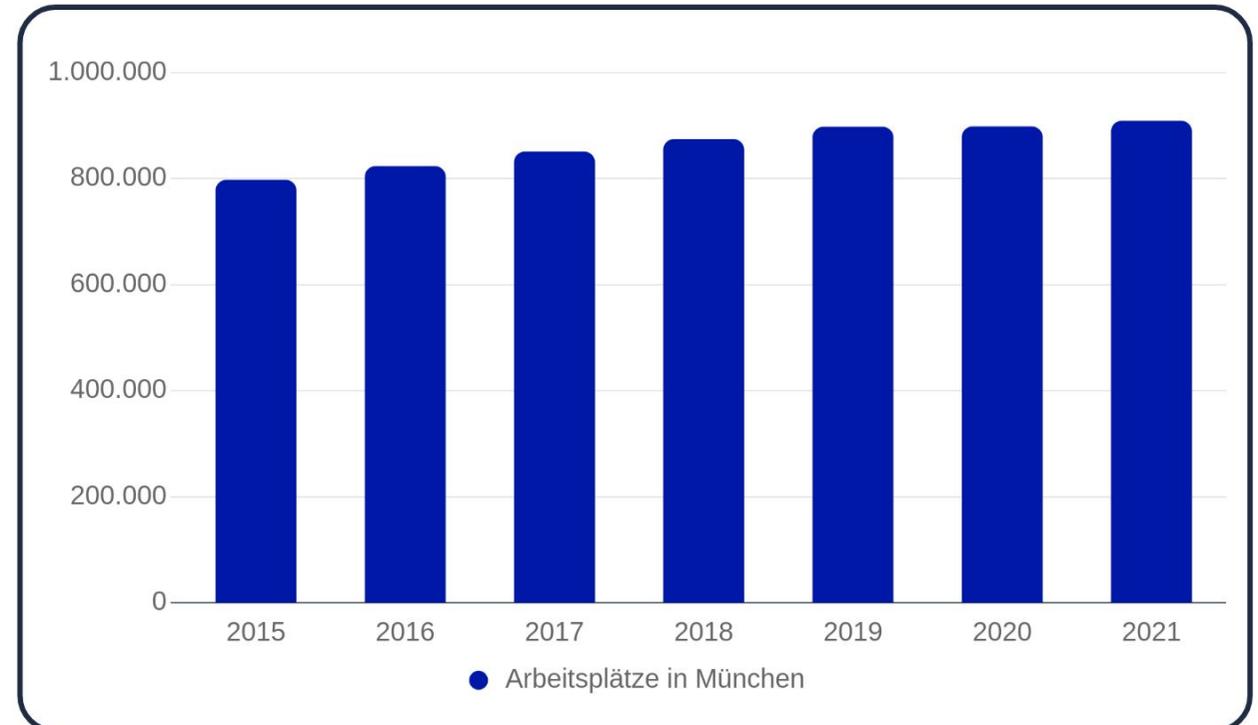
↗ +505

↘ -159

Pendlersaldo



Arbeitsplätze



Allgemeine Informationen zu Immobilien

Wohnflächen Neubau



451,3 Tsd. m²

München
(5 Jahre)

Deutschland
(5 Jahre)

-11,5% **+3,9%**

Ø Wohnfläche je Einwohner



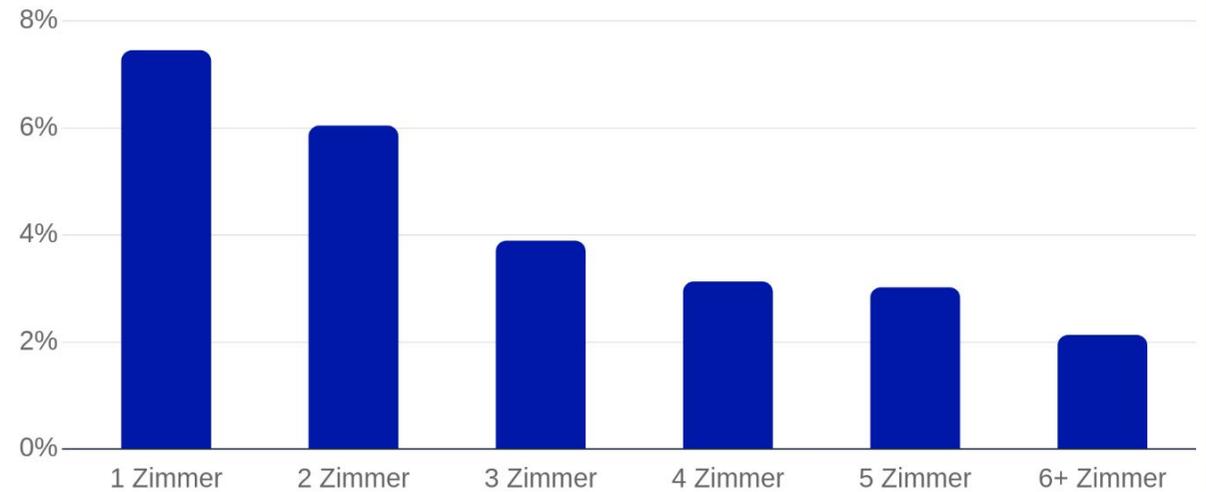
38,88 m²

München
(5 Jahre)

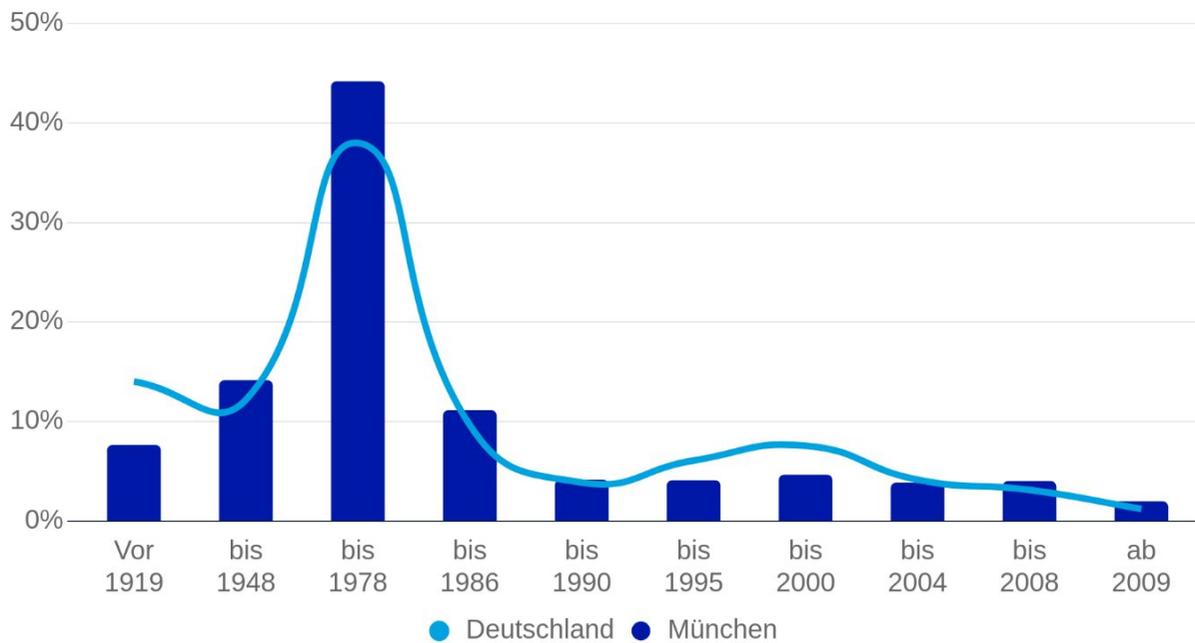
Deutschland
(5 Jahre)

+3,0% **+3,0%**

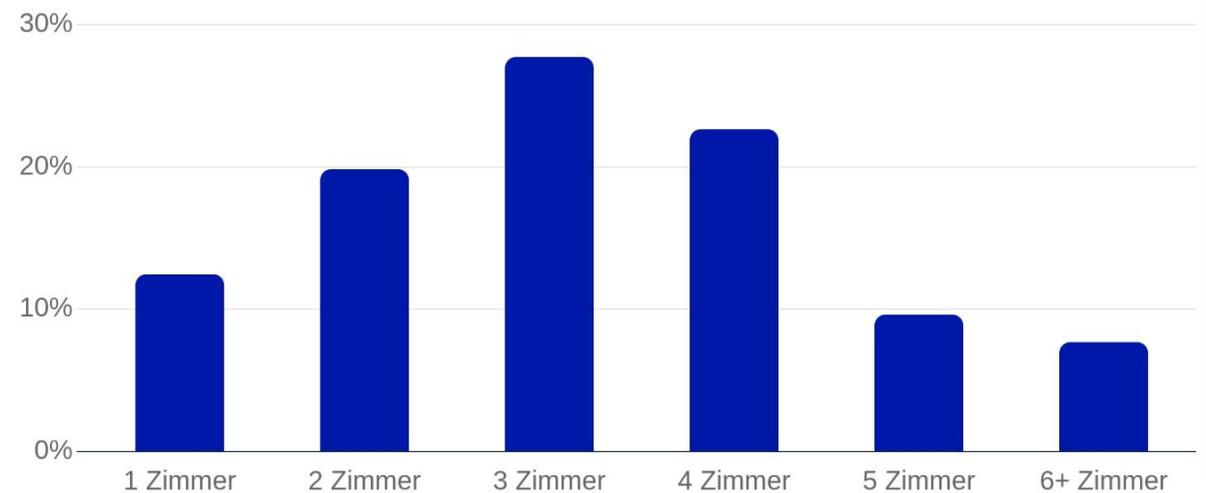
Entwicklung des Wohnungsbestands (letzten 5 Jahre)



Verteilung der Wohnimmobilien nach Baujahr



Bestand an Wohneinheiten abgeleitet aus der Entwicklung des Bestands

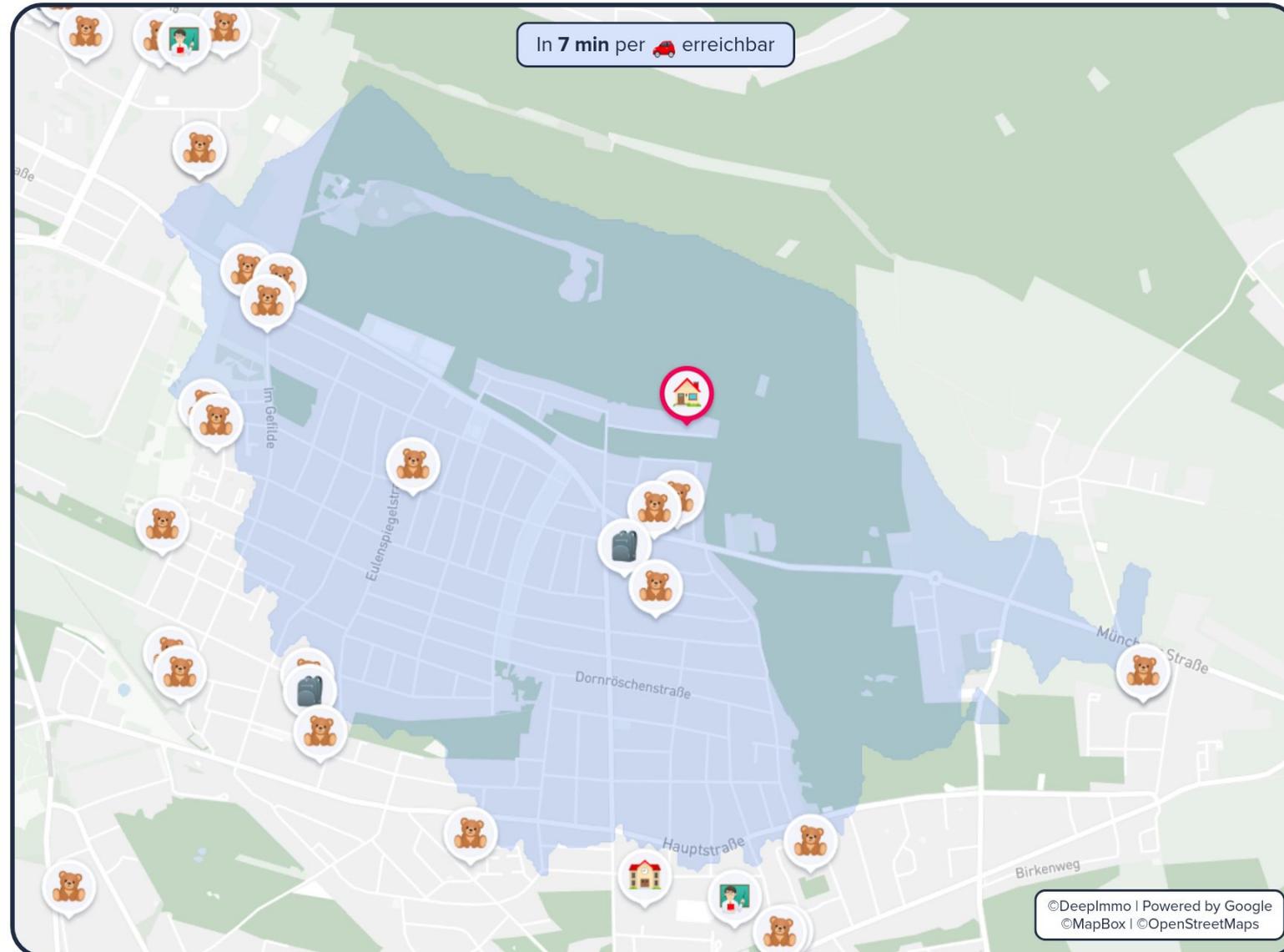


Bildung

Kindergärten und Schulen

Am Bauernwald 21

Ihre **Schulen und Kindergärten** in der Umgebung



Die **nächsten Kindergärten**

- | | | | |
|---|--|---|--------------------------|
|  | Kindertagesstätte Little Giants München-Waldperlach
von 2 Monate bis 6 Jahre • 40 Plätze |  | 7 min
(510 m) |
|  | Katholischer Kindergarten St. Bruder Klaus
von 2 Jahre bis 6 Jahre • 75 Plätze |  | 11 min
(859 m) |
|  | Städt. Kindertagesstätte Puppenweg
von 3 Jahre bis 6 Jahre • 50 Plätze |  | 12 min
(910 m) |

Die **nächsten Schulen**

- | | | | |
|---|--|---|---------------------------|
|  | Volksschule München an der Gänselieselstraße
Grundschule |  | 12 min
(953 m) |
|  | Volksschule Neubiberg
Grundschule |  | 8 min
(2,5 km) |
|  | Gymnasium Neubiberg
Gymnasium |  | 10 min
(2,5 km) |

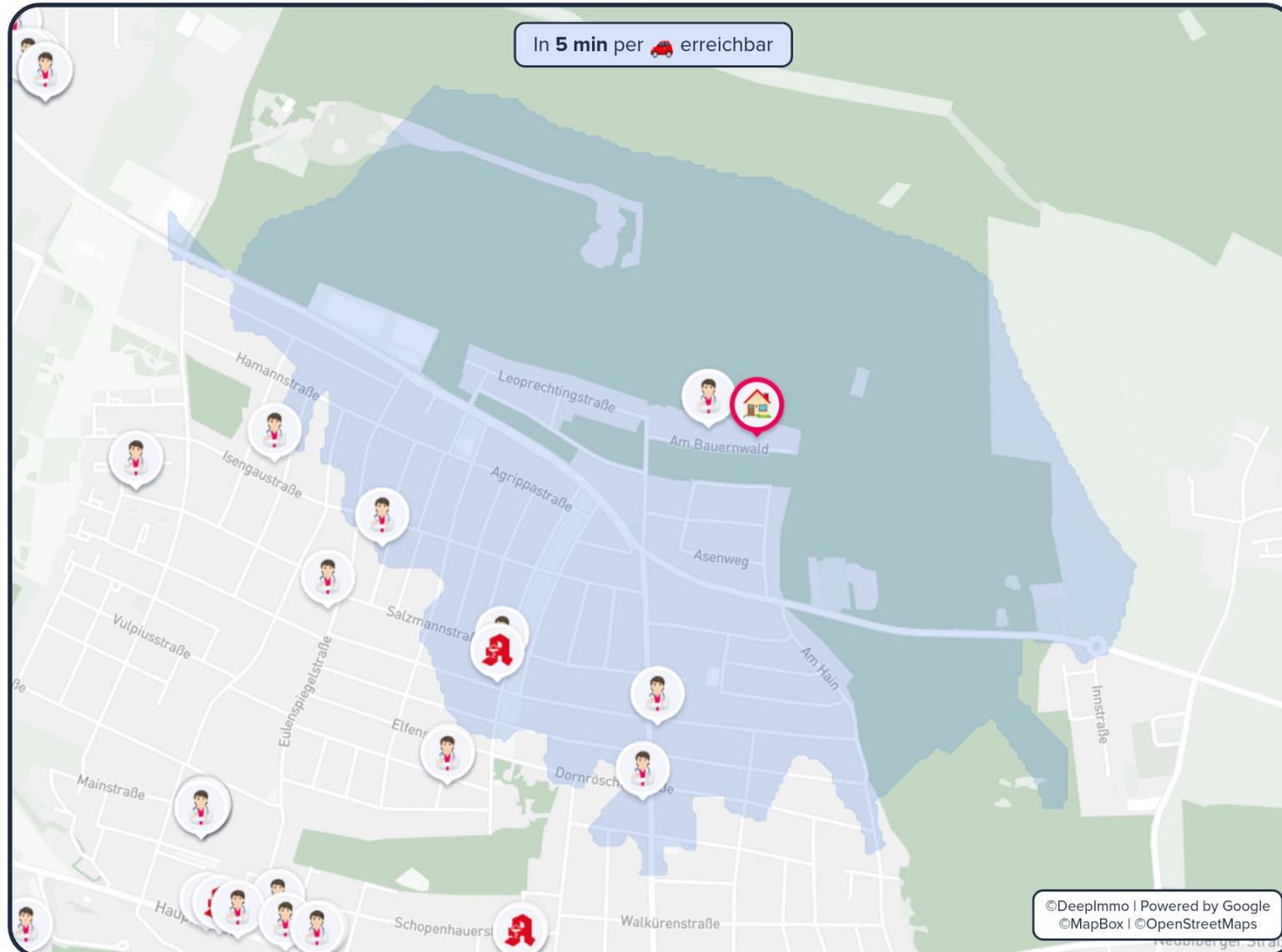
 Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

Medizinische Versorgung

Krankenhäuser, Ärzte und Apotheken

Am Bauernwald 21

Ihre **Medizinische Versorgung** in der Umgebung



Die beliebtesten Ärzte



Allgemeinarztpraxis Gabriel Fink

4.8 Sterne • 61 Bewertungen



14 min

(1,1 km)



Frauenärztin Dr. Ehms

4.3 Sterne • 58 Bewertungen



8 min

(2,1 km)



Schönheitsklinik Dr Funk München

5.0 Sterne • 29 Bewertungen



6 min

(1,7 km)

Die nächsten Apotheken



Ursus-Apotheke

4.4 Sterne • 31 Bewertungen



15 min

(1,2 km)



Sonnen Apotheke

3.4 Sterne • 33 Bewertungen



7 min

(2 km)

Das nächste Krankenhaus



München Klinik Neuperlach, Städtisches Klinikum München

Öffentlich • 12 Fachabteilungen



11 min

(3,1 km)

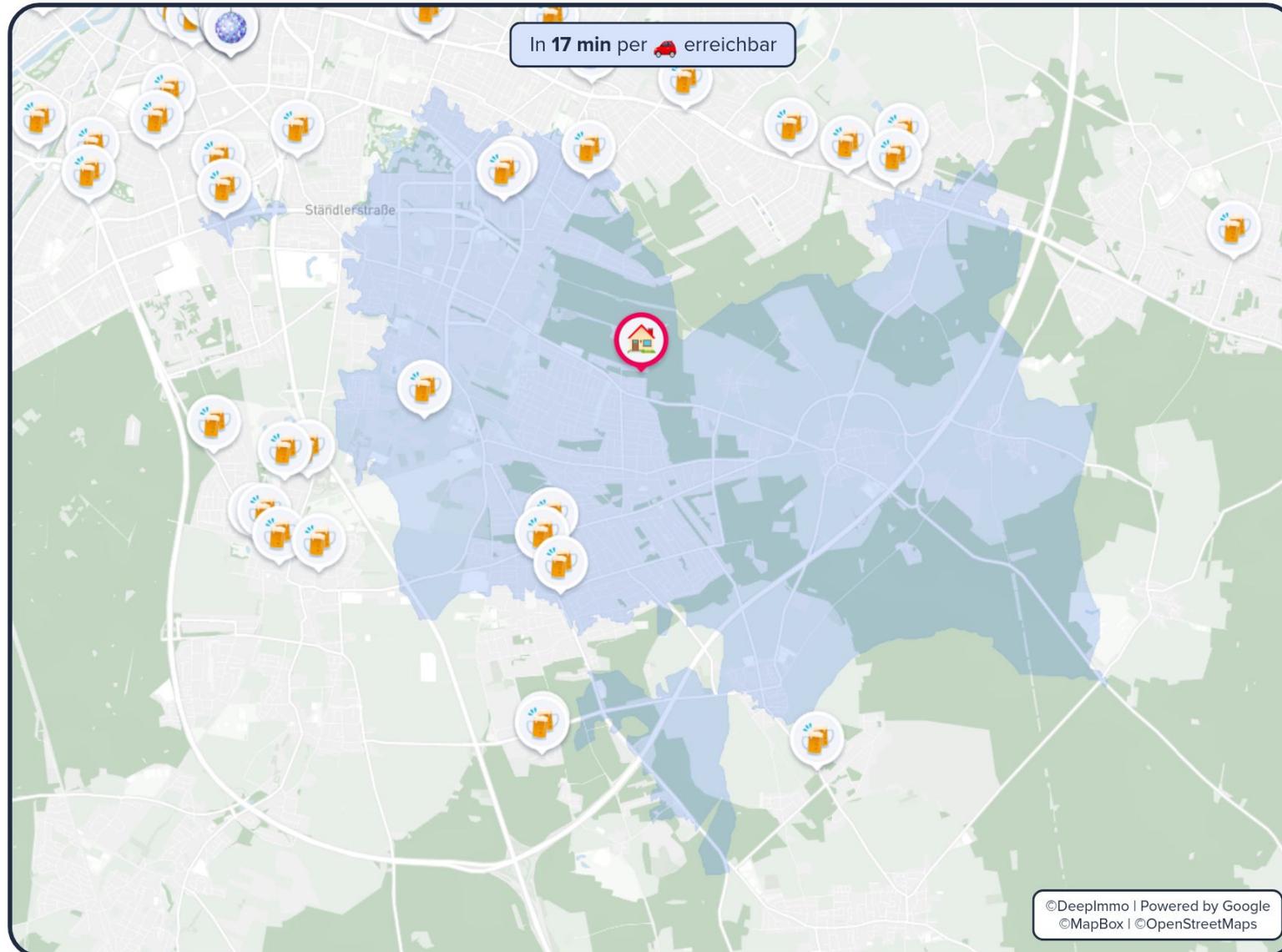
i Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

Nightlife

Bars und Clubs

Am Bauernwald 21

Das **Nightlife** in der Umgebung



Die **beliebtesten Bars, Pubs und Kneipen**

- | | | |
|---|---|---|
|  | My Stolz The Smash
Burger Boss Unterhaching
4.7 Sterne • 807 Bewertungen • €€ |  23 min
(7,1 km) |
|  | Tap-House
4.6 Sterne • 2440 Bewertungen • €€ |  26 min
(9,8 km) |
|  | Teatro Bar Tapas
4.5 Sterne • 1871 Bewertungen • €€ |  27 min
(9,9 km) |

Die **beliebtesten Clubs**

- | | | |
|---|--|---|
|  | Schlagergarten
3.6 Sterne • 289 Bewertungen |  23 min
(9,4 km) |
|  | Hemmungslos Club & Bar
3.7 Sterne • 228 Bewertungen • €€ |  23 min
(9,4 km) |
|  | Pandora Club München
3.0 Sterne • 186 Bewertungen |  23 min
(9,4 km) |

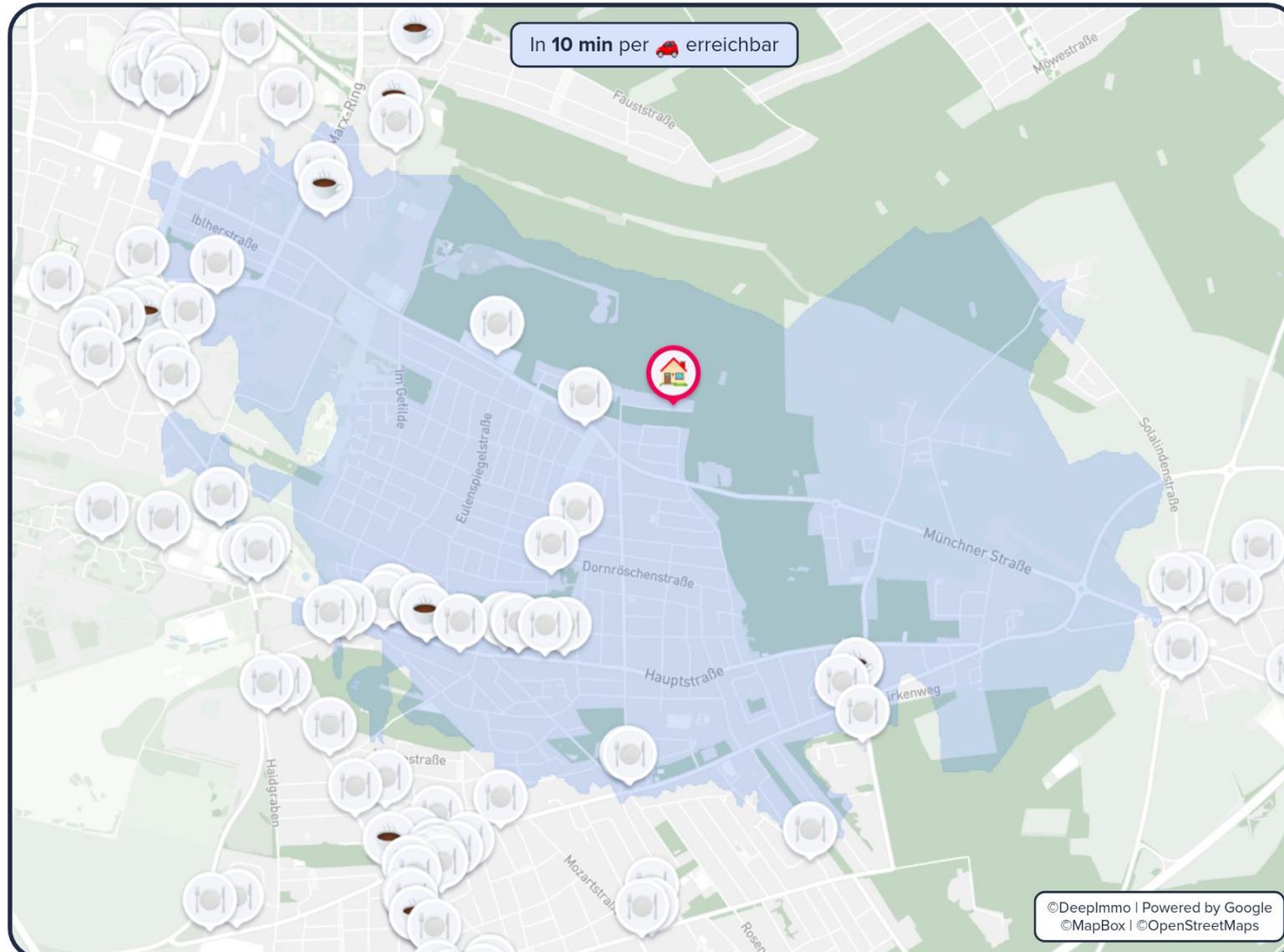
 Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

Kulinarisches Angebot

Restaurants und Cafés

Am Bauernwald 21

Ihr **kulinarisches Angebot** in der Umgebung



Die **beliebtesten Restaurants**



Restaurant Terra Kreta

4.5 Sterne • 958 Bewertungen • €€



8 min

(649 m)



Herz & Seele - Ottobrunn

4.7 Sterne • 887 Bewertungen • €€



17 min

(3,9 km)



Deli Tadka PEP

4.6 Sterne • 1302 Bewertungen



14 min

(3,9 km)

Die **beliebtesten Cafés**



Dinkelparadies Dinkelking

4.5 Sterne • 545 Bewertungen • €€



14 min

(4,2 km)



lieblingsplatz Neubiberg

4.5 Sterne • 359 Bewertungen • €€



9 min

(2,5 km)



Bäckerei Konditorei Josef Fiegert GmbH

4.4 Sterne • 432 Bewertungen • €€



16 min

(4,2 km)

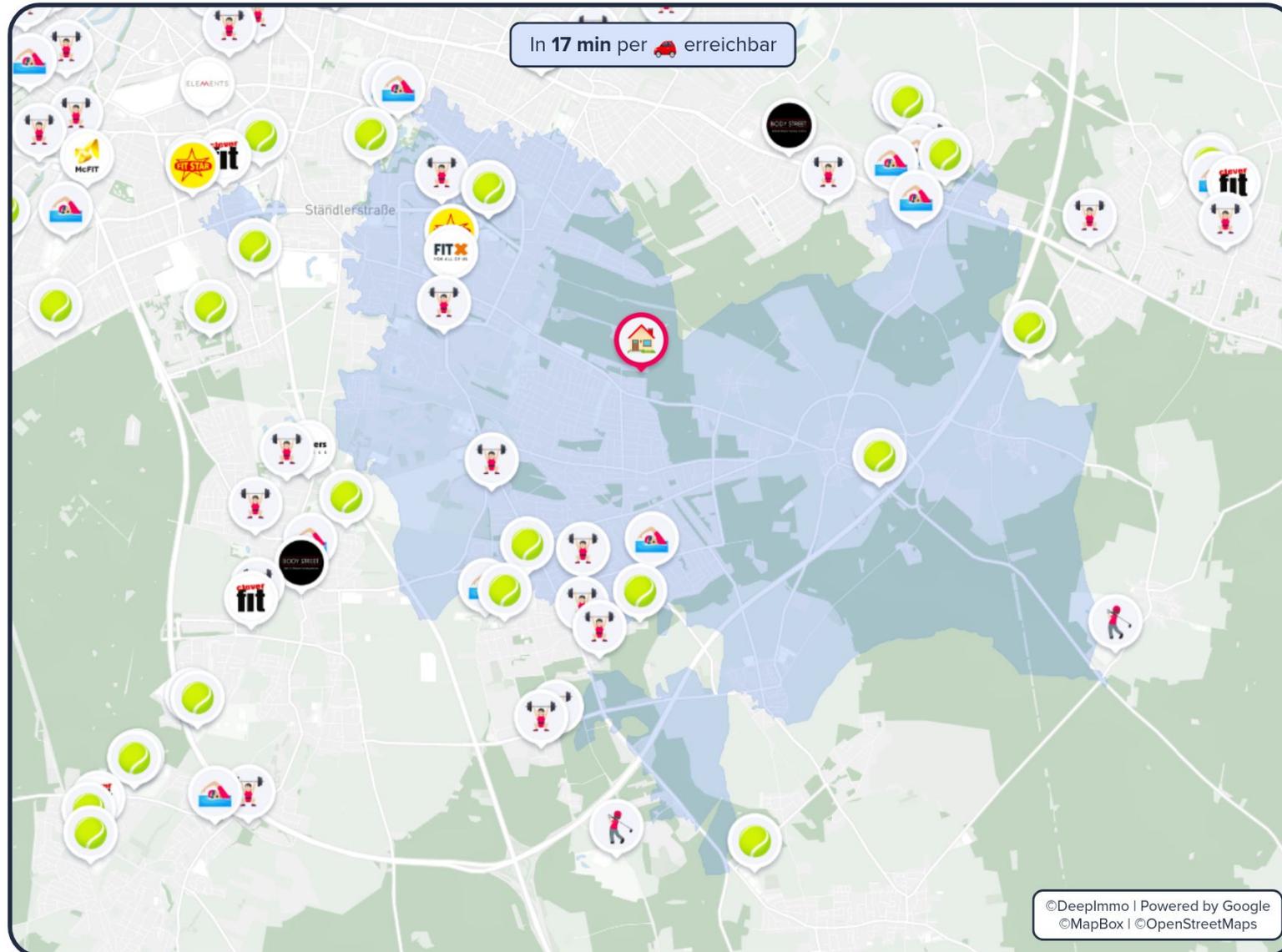
i Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

Sportmöglichkeiten

Am Bauernwald 21

Fitnessstudios, Schwimmbäder, Tennis- und Golfclubs

Ihre **Sportangebote** in der Umgebung



Die **nächsten Sportmöglichkeiten**



TC Neuperlach Kail e.V.

4.8 Sterne • 30 Bewertungen



15 min

(4 km)



Tennishalle-schule Heßler&Kail

4.3 Sterne • 32 Bewertungen



15 min

(4 km)



Hallenbad Riemerling

2.6 Sterne



14 min

(4,4 km)



Golfanlage Harthausen

3.3 Sterne • 18 Loch • Greenfee: 55 - 65 €



19 min

(10,3 km)

Die **nächsten Fitnessstudios**



FitX Fitnessstudio

11 min

(3,1 km)



FIT STAR Fitnessstudio München-Perlac...

12 min

(3,4 km)



PhysioFit-ness München

12 min

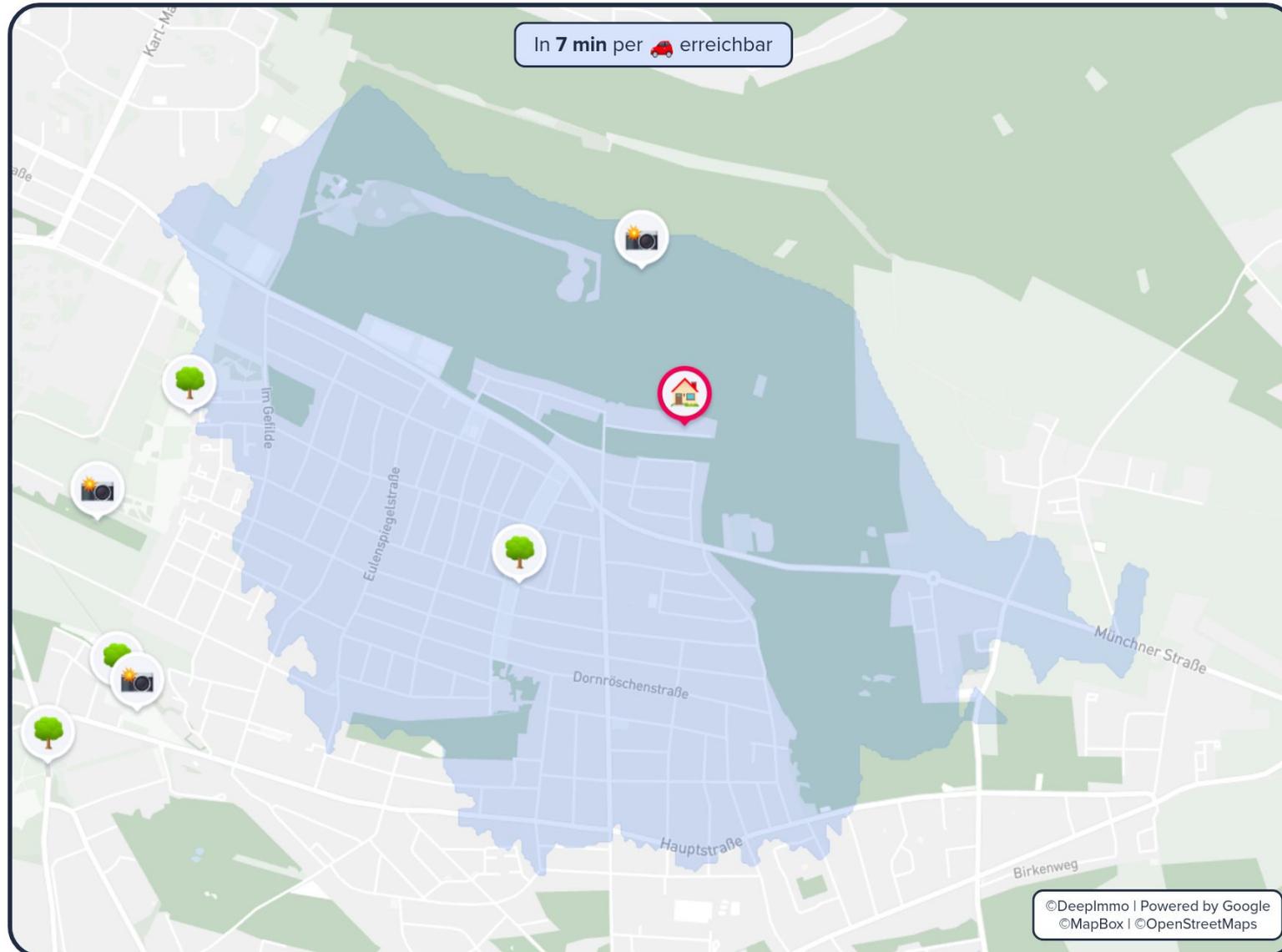
(3,7 km)



i Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

Kulturelle Highlights und Naherholungsmöglichkeiten

Ihre **Freizeitmöglichkeiten** in der Umgebung



Die **beliebten Sehenswürdigkeiten**



Umweltgarten

4.6 Sterne • 1111 Bewertungen



11 min

(3,1 km)



Schwedenstein

4.5 Sterne • 82 Bewertungen



15 min

(1,2 km)



Keltischer Steinkreis

4.2 Sterne • 67 Bewertungen



11 min

(3,8 km)



Staatliches Museum für Völkerkunde

keine zusätzlichen Infos



33 min

(11,3 km)

Die **nächsten Naherholungsmöglichkeiten**



Waldheimplatz

9 min

(683 m)



Grünanlage
"Im Gefilde"

7 min

(1,9 km)



Umweltgarten

9 min

(2,7 km)



i Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

Informationen zu den Grafiken

Bevölkerung

- 1) Die **Bevölkerungszahl** wird für das Jahr 2021 auf Gemeindeebene zum Stichtag 31.12 angegeben. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2016 - 2021.
- 2) Das **Ø Alter** wird für das Jahr 2021 auf Gemeindeebene zum Stichtag 31.12 angegeben. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2016 - 2021.
- 3) Der **Migrationsanteil** ist der Anteil von Ausländer:innen in Bezug zur Gesamtbevölkerung und wird auf Kreisebene für das Jahr 2021 zum Stichtag 31.12 angegeben. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2016 - 2021.
- 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 2021 ausgegeben. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2016 - 2021.
- 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 2021 zum Stichtag 31.12 dar.

Wirtschaft

- 1) Die **Anzahl der Unternehmen** wird für das Jahr 2021 auf Kreisebene angegeben. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2016 - 2021.
- 2) Die **Arbeitslosenquote** wird für das Jahr 2021 auf Kreisebene angegeben. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2016 - 2021.
- 3) Das **Ø Nettoeinkommen** wird durch das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner abgebildet und wird für das Jahr 2020 angegeben. Die ausgegebene 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2015 - 2020.
- 4) Die **öffentlichen Schulden pro Kopf** wird für das Jahr 2021 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 2016 - 2021.
- 5) Das Chart **Pendlersaldo in Tausend** stellt die Ein- und Auspendler, sowie das Pendlersaldo, welches die Different 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.

Real Estate

- 1) Die **Neubauwohnfläche** stellt die fertiggestellte Wohnfläche in der Gemeinde für das Jahr 2021 dar. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2016 - 2021.
- 2) Die **Ø Wohnflächen je Einwohner** wird für das Jahr 2021 in der Gemeinde angegeben. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2016 - 2021.
- 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 2021 zum Stichtag 31.12.

Einkaufsmöglichkeiten, Mobility, 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

Alle Lage-Informationen auf einen Blick.

Am Bauernwald 21

Impressum

Deeplmmo 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: **213417231024**
Datum: **23.10.2024**
Version: **0.0.1**

Erstellt von der Deeplmmo GmbH

Quellen

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

Folgende externe Quellen sind zu nennen:

Umgebungsdaten: Eigene Visualisierung und Berechnung basierend auf den Daten von ©OpenStreetMap (2024), ©Google (2024), ©Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2024) und © GeoBasis-DE / BKG (2024)

Makrodaten: Eigene Visualisierungen und Berechnungen basierend auf den Daten der Bundesagentur für Arbeit und der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder (2024); (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 Deeplmmo GmbH.

Haftung: Die in diesem Report vorgelegten Ergebnisse und Berechnungen basieren auf den Angaben der Deeplmmo Datenbank. Die Deeplmmo GmbH übernimmt keinerlei Gewähr für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der bereitgestellten Informationen in dieser Veröffentlichung. Haftungsansprüche gegen Deeplmmo, 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

Alle Lage-Informationen auf einen Blick.

Am Bauernwald 21

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:

