

# Ihre Lagebewertung



*Die Adresse*



Freiburger Straße 21, 77933  
Lahr/Schwarzwald

*Gleich in der Nähe*



Bahnhof

8 Min. / 666 m



REWE To Go bei Aral

2 Min. / 157 m



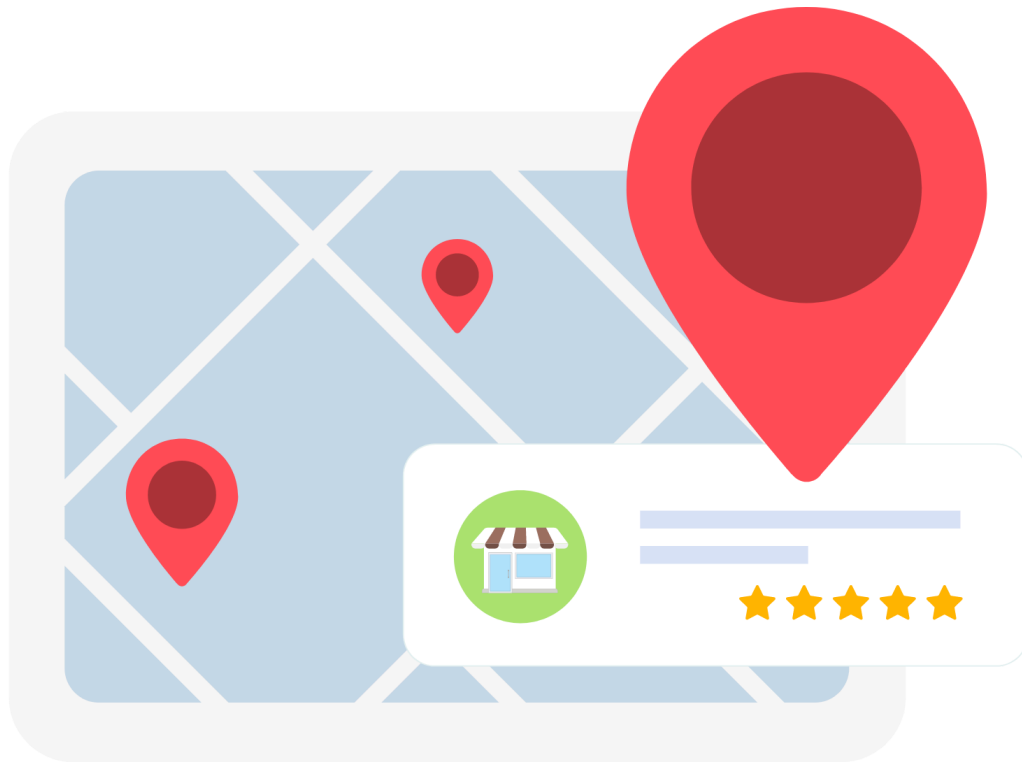
Ristorante Pizzeria  
Mamma Mia



169 Bewertungen

4 Min. / 308 m





*Ihr Ansprechpartner* →

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Lage ist ein wesentlicher Aspekt bei der Immobilienbewertung und spielt eine entscheidende Rolle für die Marktfähigkeit und den Wert Ihres Objekts.

Unsere detaillierte Analyse berücksichtigt verschiedene Kriterien, um Ihnen einen klaren und präzisen Überblick über die Standortvorteile und -potenziale Ihrer Immobilie zu geben. Diese Informationen sollen Ihnen helfen, fundierte Entscheidungen zu treffen und die Immobilie bestmöglich einzuschätzen.

Vielen Dank für Ihr Vertrauen.



**IMA Immobilien GmbH**

**Herr Michael Utz**

Alte Bahnhofstraße 10/4 | 77933

Lahr/Schwarzwald

Tel.: +49 7821 954580

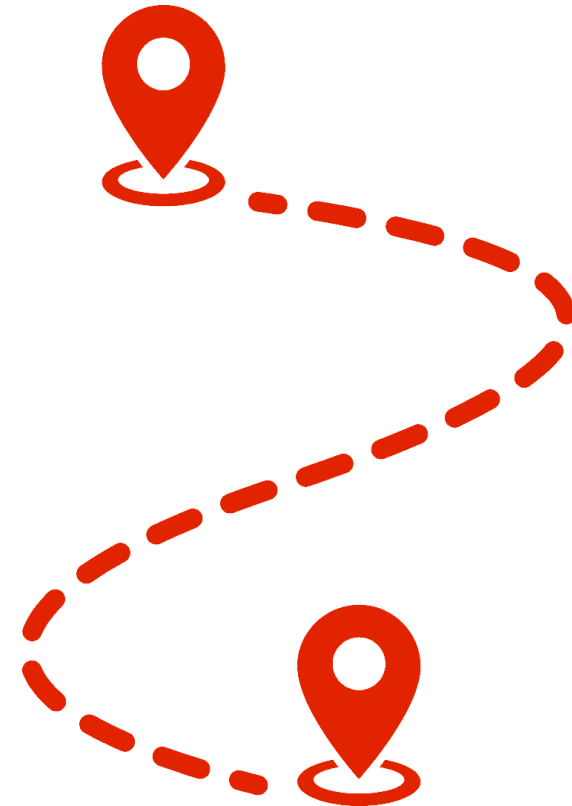
utz@ima-immobilien.de | <https://www.ima-immobilien.de/>

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



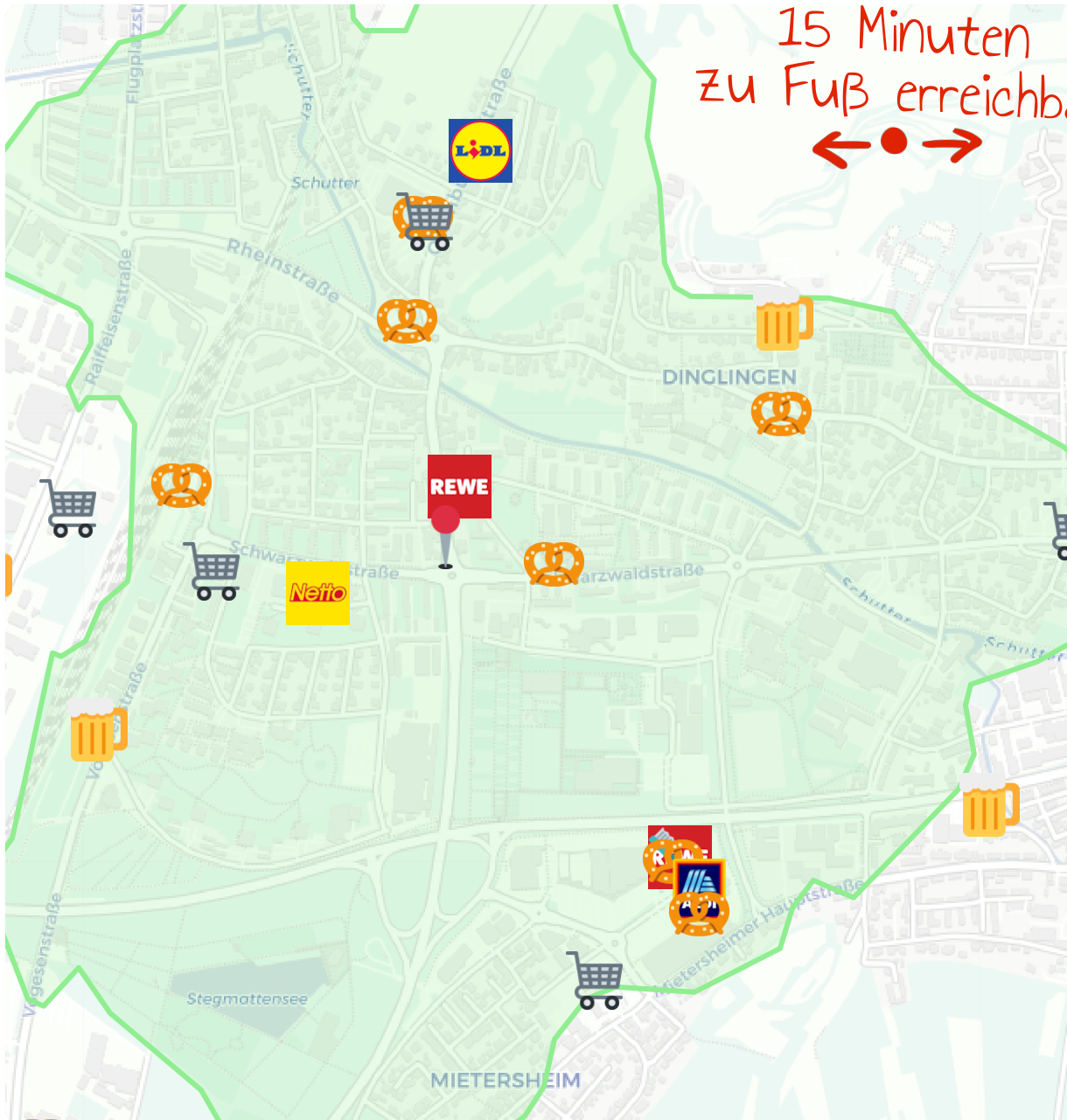
## Dargestellte Karten

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

-  REWE To Go bei Aral 2 Min. / 157 m 
-  Netto Marken-Discount 290 Bewertungen 4 Min. / 295 m 
-  Mini-Markt Feinkost Partyservice Spezialitäten 360 Bewertungen 6 Min. / 475 m 
-  REWE 938 Bewertungen 12 Min. / 1,0 km 
-  H&L AutoTrade 18 Min. / 1,5 km 



## BÄCKEREI

-  Bäckerei Heitzmann & Co. 218 Bewertungen 3 Min. / 218 m 

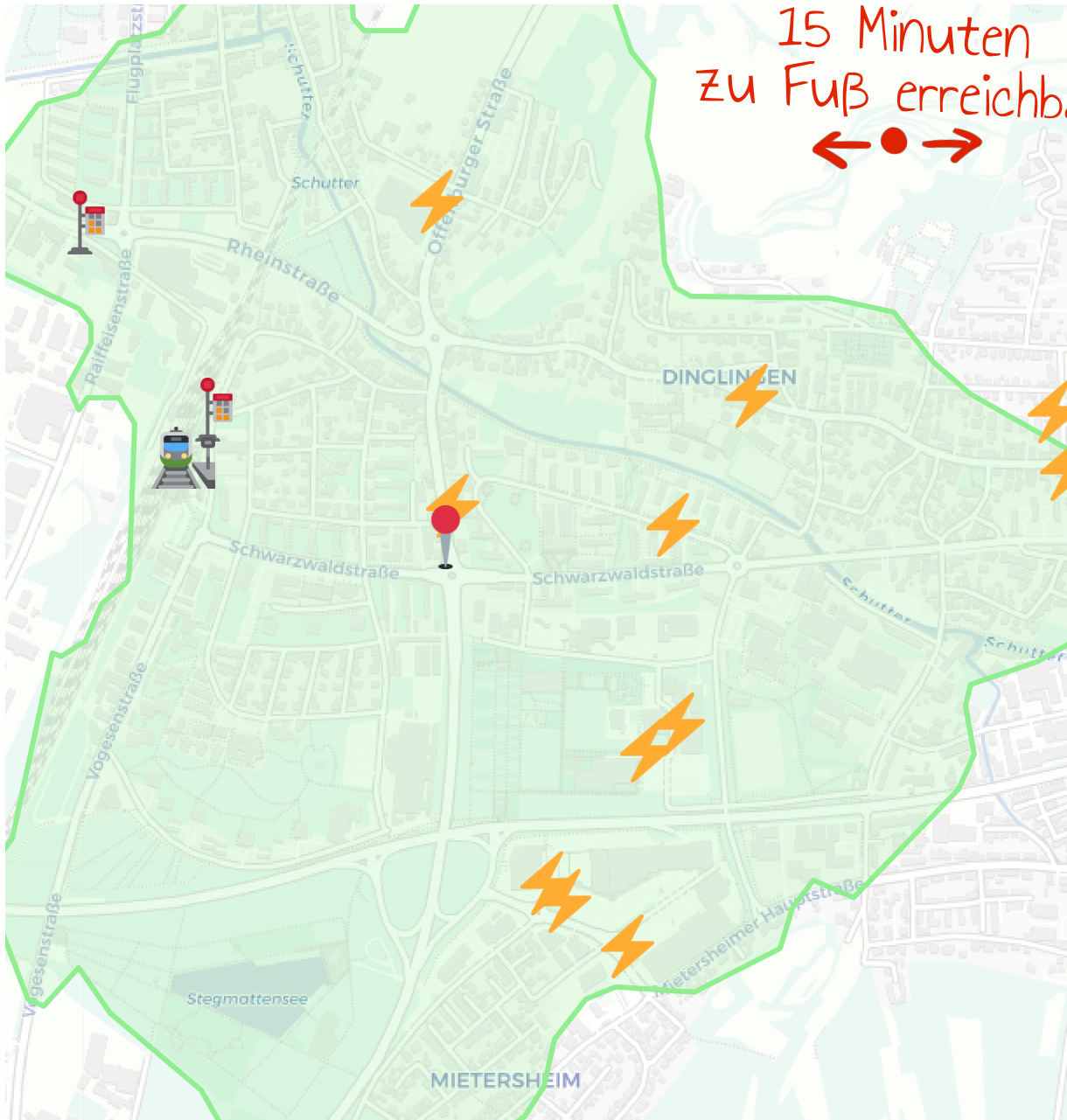
## GETRÄNKEMARKT

-  Getränke Kloos 108 Bewertungen 10 Min. / 858 m 

## DROGERIEMARKT

-  dm-drogerie markt 12 Min. / 1,0 km 

## 2 Verkehrsinfrastruktur in der Umgebung



### HALTESTELLEN

	Bahnhof	8 Min. / 666 m	
	Lahr West	13 Min. / 1,1 km	
	Frachtpostzentrum	5 Min. / 2,0 km	

### LADESTATION

	Aral pulse Ladestation 6x (300 kW)	2 Min. / 133 m	
--	---------------------------------------	----------------	--

### AUTOBAHN

	Lahr	10 Min. / 6,0 km	
--	------	------------------	--

### FERNVERKEHR

	Lahr (Schwarzw)	7 Min. / 621 m	
--	-----------------	----------------	--

### FLUGHAFEN

	Neuhof Airport	42 Min. / 45,5 km	
--	----------------	-------------------	--

# 3 Bevölkerungstruktur

1



## BEVÖLKERUNG

49.420

LAHR/SCHWARZWALD DEUTSCHLAND

5 JAHRE

↗ +5,6%

5 JAHRE

↗ +2,0%

2



## Ø ALTER IN JAHREN

42,6

LAHR/SCHWARZWALD DEUTSCHLAND

5 JAHRE

↔ 0,0%

5 JAHRE

↗ +0,5%

3



## MIGRATIONSANTEIL

14,6%

ORTENAUKREIS

5 JAHRE

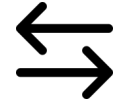
↗ +3,6%

DEUTSCHLAND

5 JAHRE

↗ +2,9%

4



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

196,2

ORTENAUKREIS

5 JAHRE

↗ +126,4%

DEUTSCHLAND

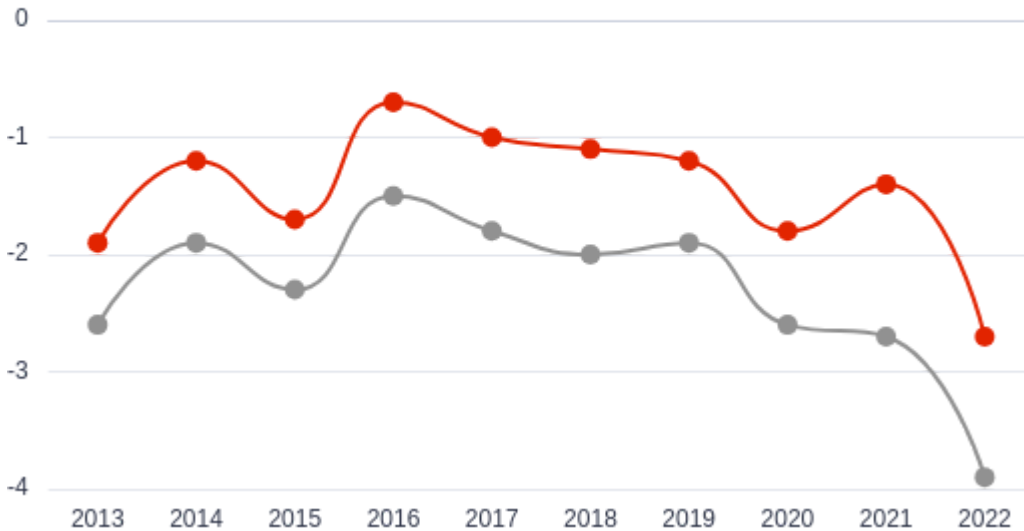
5 JAHRE

↗ +124,2%

## 5 GEBURTEN UND STERBESALDO

JE 1.000 EINWOHNER

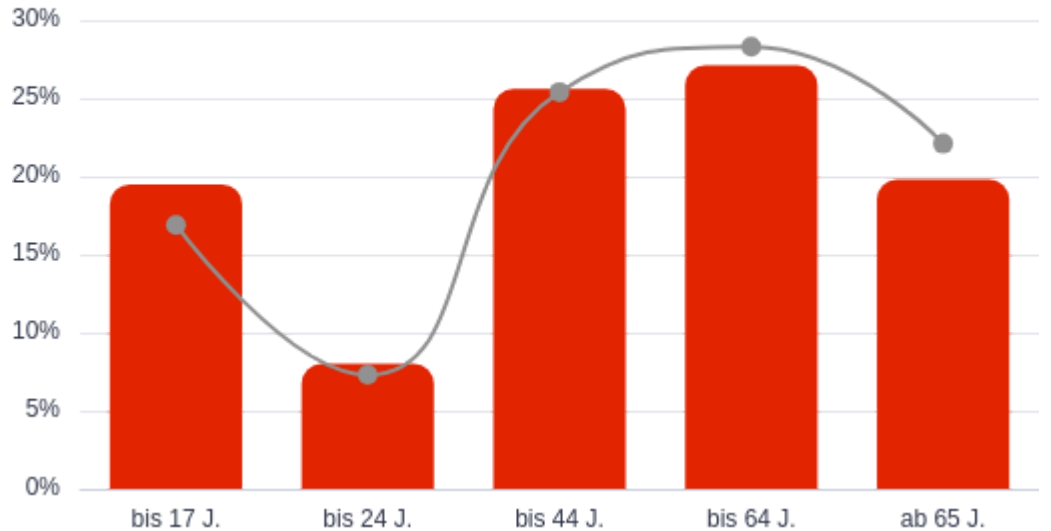
● Landkreis Ortenaukreis ● Deutschland



## 6 BEVÖLKERUNG

LAHR/SCHWARZWALD UND DEUTSCHLAND

■ Lahr/Schwarzwald ● Deutschland



1 Die Bevölkerungszahl für das Jahr 2012 wird auf Gemeindeebene zum Stichtag 31.12. angegeben. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung umfasst den Zeitraum von 2007 - 2012. 2 Das Ø Alter für das Jahr 2012 wird auf Gemeindeebene zum Stichtag 31.12. angegeben. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung umfasst den Zeitraum von 2007 - 2012. 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 dargestellte 5-jährige Entwicklung umfasst den Zeitraum von 2017 bis 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 im Diagramm gezeigte Bevölkerungsstruktur veranschaulicht die Verteilung der Gemeindebevölkerung nach Alter für das Jahr 2022 zum Stichtag 31.12..

1



## UNTERNEHMENSANZAHL

17.753

ORTENAUKREIS DEUTSCHLAND

5 JAHRE 5 JAHRE

-1,3% -1,4%

2



## ARBEITSLSENQUOTE

3,6%

ORTENAUKREIS DEUTSCHLAND

5 JAHRE 5 JAHRE

+0,7% +1,5%

3



## Ø NETTOEINKOMMEN

24.956€

ORTENAUKREIS DEUTSCHLAND

5 JAHRE 5 JAHRE

+7,6% +12,6%

4



## ÖFFENTLICHE SCHULDEN PRO KOPF

424€

ORTENAUKREIS DEUTSCHLAND

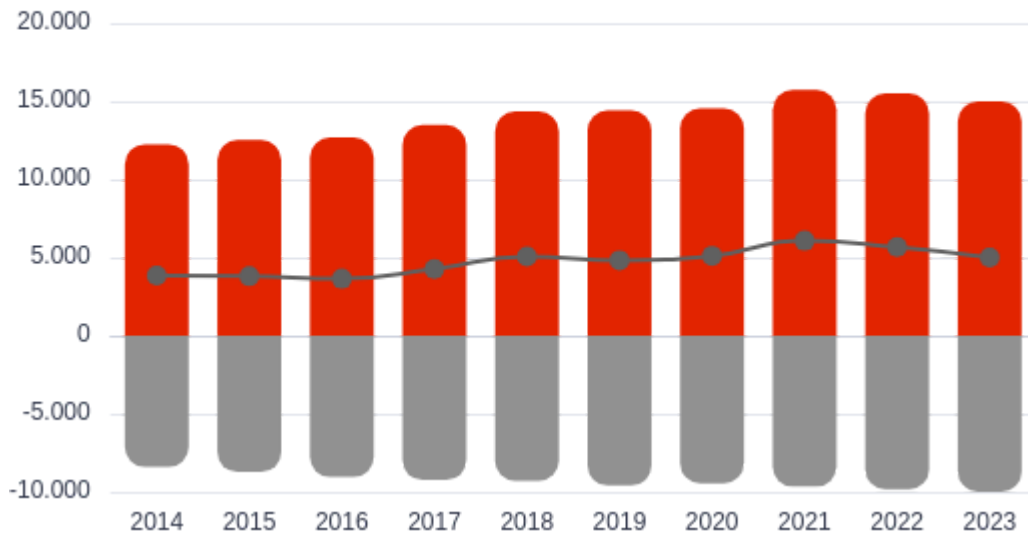
5 JAHRE 5 JAHRE

+29,3% +2,9%

## 5 PENDLERSALDO

LAHR/SCHWARZWALD

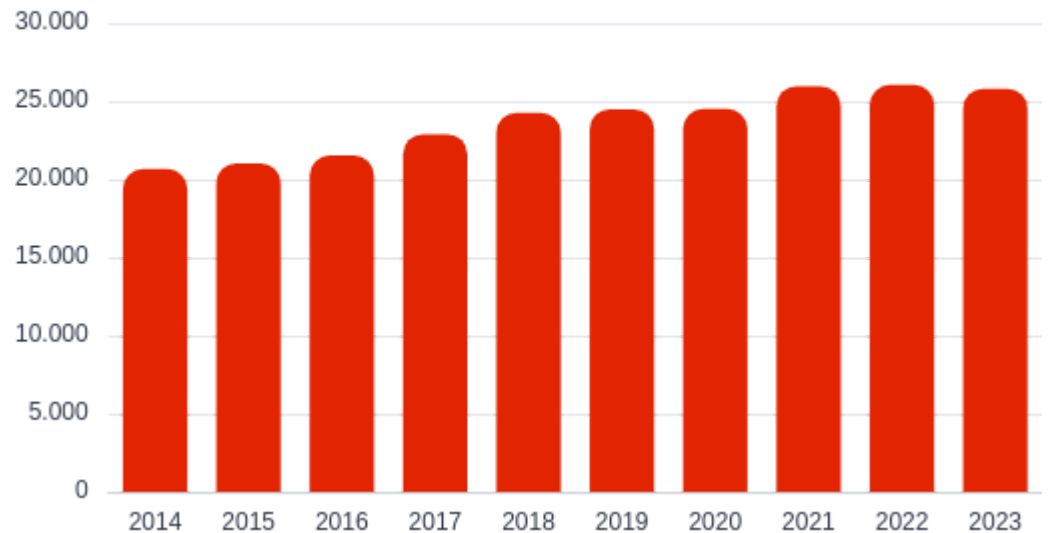
Einpendler Auspendler Pendlersaldo



## 6 ARBEITSPLÄTZE

LAHR/SCHWARZWALD

Arbeitsplätze



1 Die Anzahl der Unternehmen für das Jahr 2022 wird auf Kreisebene zum Stichtag 31.12. angegeben. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung umfasst den Zeitraum von 2017 bis 2022. 2 Die Arbeitslosenquote für das Jahr 2023 wird auf Gemeindeebene zum Stichtag 31.12. angegeben. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung umfasst den Zeitraum von 2018 bis 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..

1



WOHNFLÄCHEN  
NEUBAU

12,10 Tsd. m<sup>2</sup>

LAHR/SCHWARZWALD DEUTSCHLAND

5 JAHRE

-30,5%

5 JAHRE

+1,6%

2



Ø WOHNFLÄCHE  
JE EINWOHNER

39,81 m<sup>2</sup>

LAHR/SCHWARZWALD DEUTSCHLAND

5 JAHRE

-2,1%

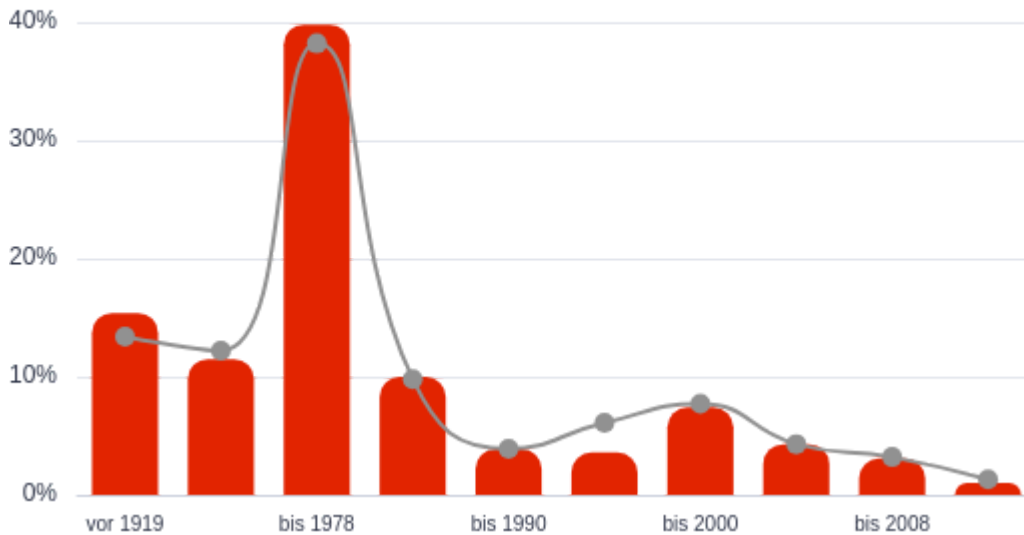
5 JAHRE

+1,5%

## 4 VERTEILUNG DER WOHNIMMOBILIEN NACH BAUJAHR

LAHR/SCHWARZWALD UND DEUTSCHLAND

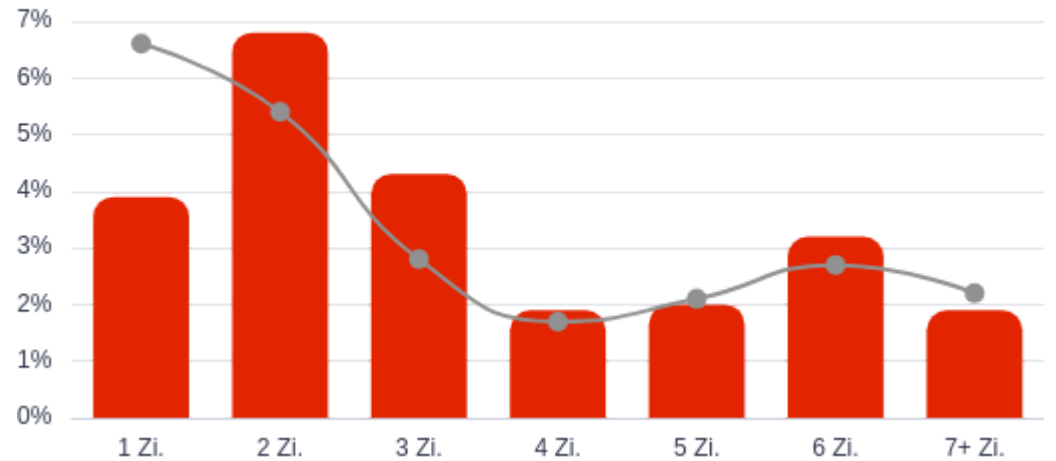
■ Lahr/Schwarzwald ● Deutschland



## 3 ENTWICKLUNG WOHNUNGSBESTAND

IN DEN LETZTEN 5 JAHRE

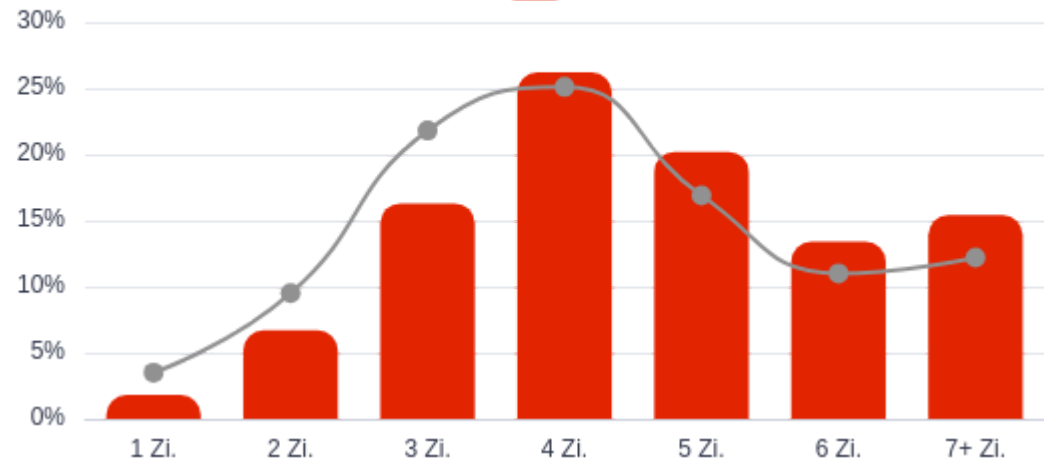
■ Landkreis Ortenaukreis ● Deutschland



## 5 BESTAND AN WOHNEINHEITEN

ABGELEITET AUS BESTANDS-ENTWICKLUNG

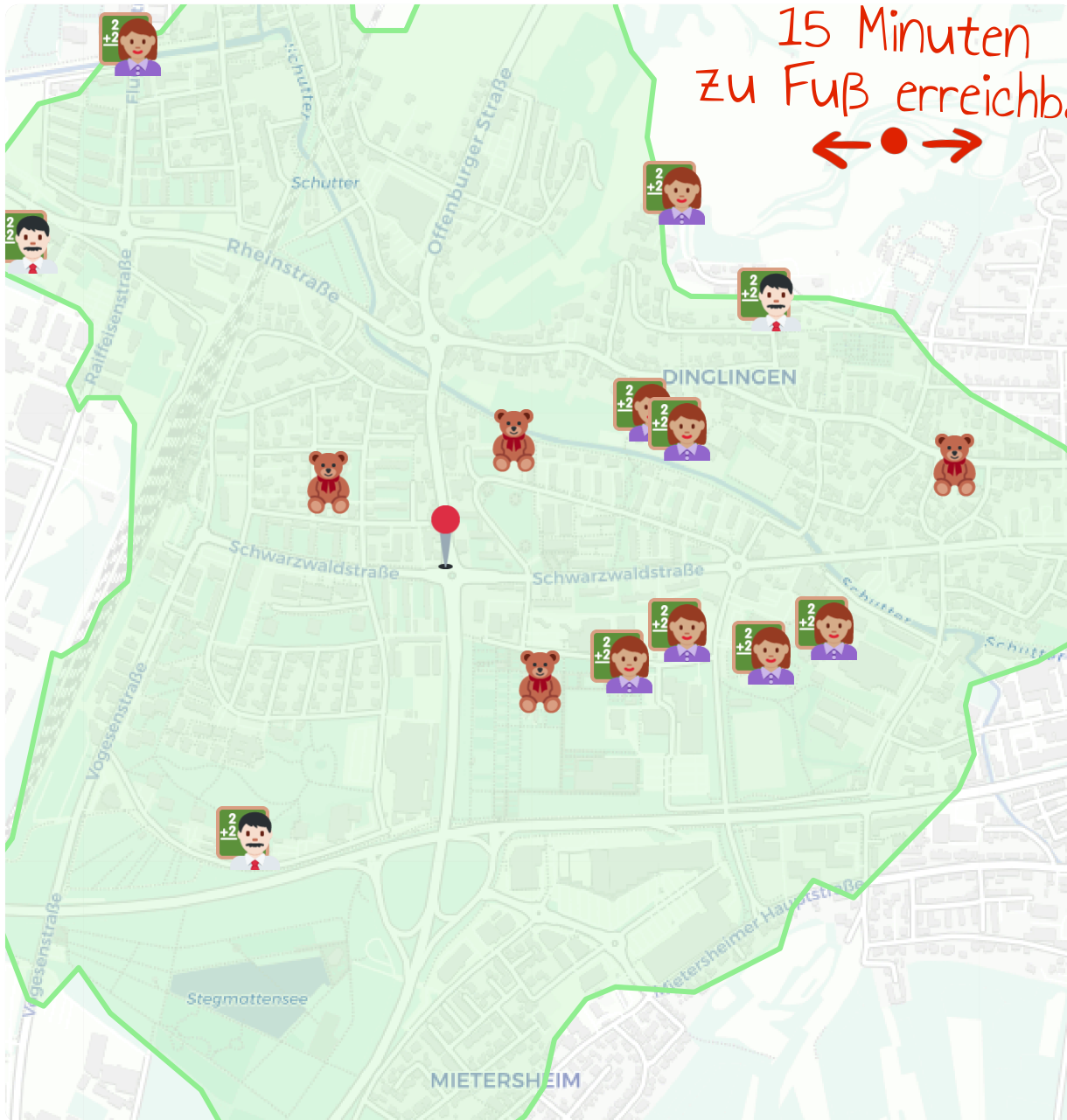
■ Landkreis Ortenaukreis ● Deutschland



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 dargestellte 5-jährige Entwicklung umfasst den Zeitraum von 2017 bis 2022. 3 Das Diagramm zur Entwicklung des Wohnungsbestands wird auf 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 2011 angezeigt. 5 Der Bestand an Wohneinheiten wird abgeleitet aus der Bestands-Entwicklung.










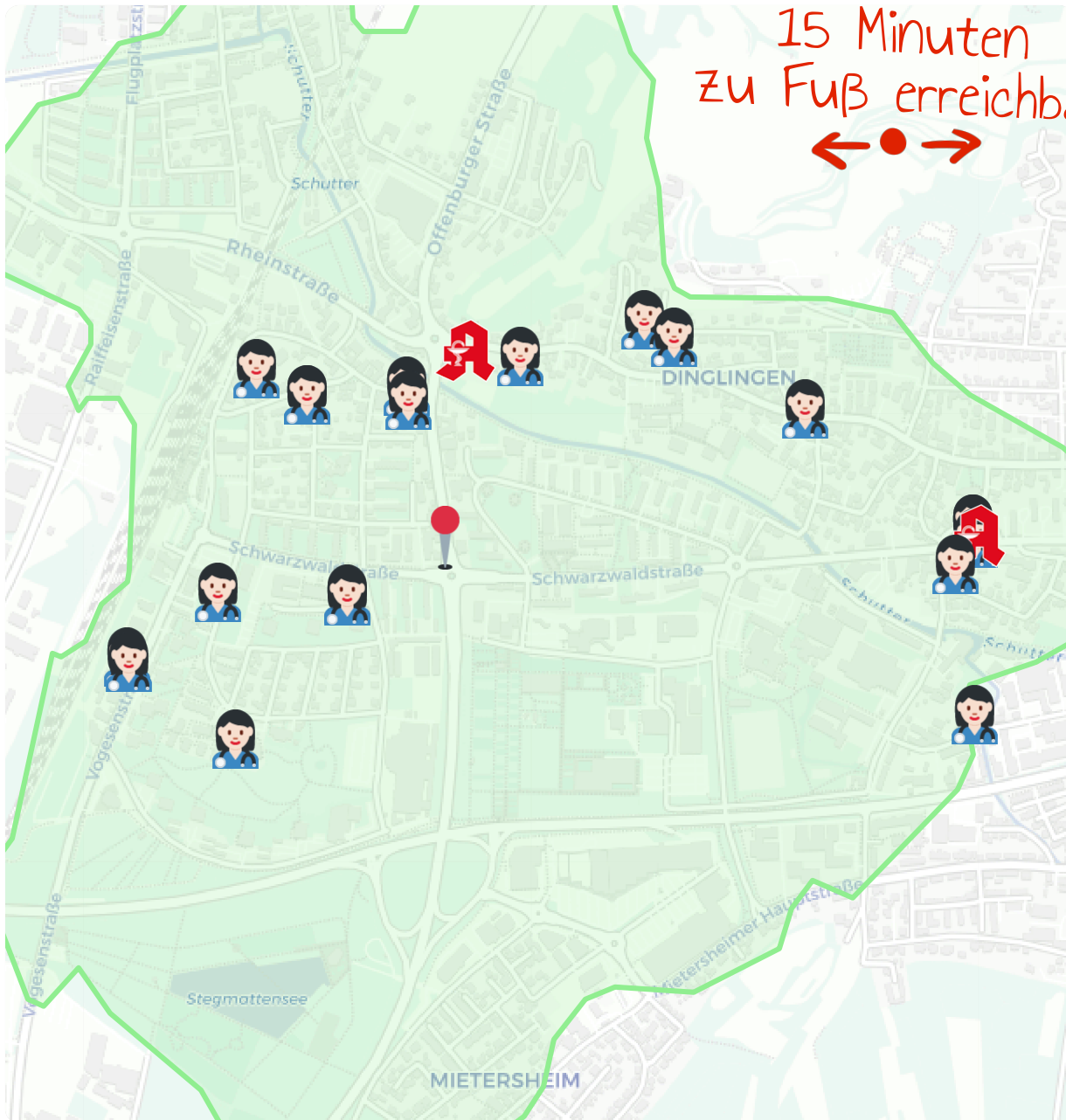


## KINDERGÄRTEN

	Ev. Kindergarten Regenbogen	5 Min. / 428 m	
	Martinskindergarten	5 Min. / 458 m	
	Städt. Kindergarten Lahr	4 Min. / 332 m	
	Katholischer Kindergarten St.Raphael	13 Min. / 1,1 km	

## SCHULEN


	Brüder-Grimm-Schule	5 Min. / 435 m	
	Georg-Wimmer-Schule	7 Min. / 625 m	
	Theodor-Heuss-Schule mit Werkrealschule	8 Min. / 663 m	
	Schutterlindenbergschule	10 Min. / 801 m	




15 Minuten  
zu Fuß erreichbar

## ÄRZTE

- 


Dr.med. Marian Negri ★★★★☆  
52 Bewertungen  
2 Min. / 208 m 
- 



Herr Igor Kramer ★★★★★  
6 Bewertungen  
2 Min. / 207 m 
- 



Otto Oberle ★★★★☆  
25 Bewertungen  
4 Min. / 362 m 
- 



Albert Schäfer ★★★★★  
1 Bewertung  
4 Min. / 367 m 


## APOTHEKEN

- 


Hirsch Apotheke Lahr 5 Min. / 444 m 
- 


Stadt-Apotheke Lahr 12 Min. / 990 m 
- 

Zentralapotheke in der Arena Lahr 5 Min. / 2,8 km 
- 

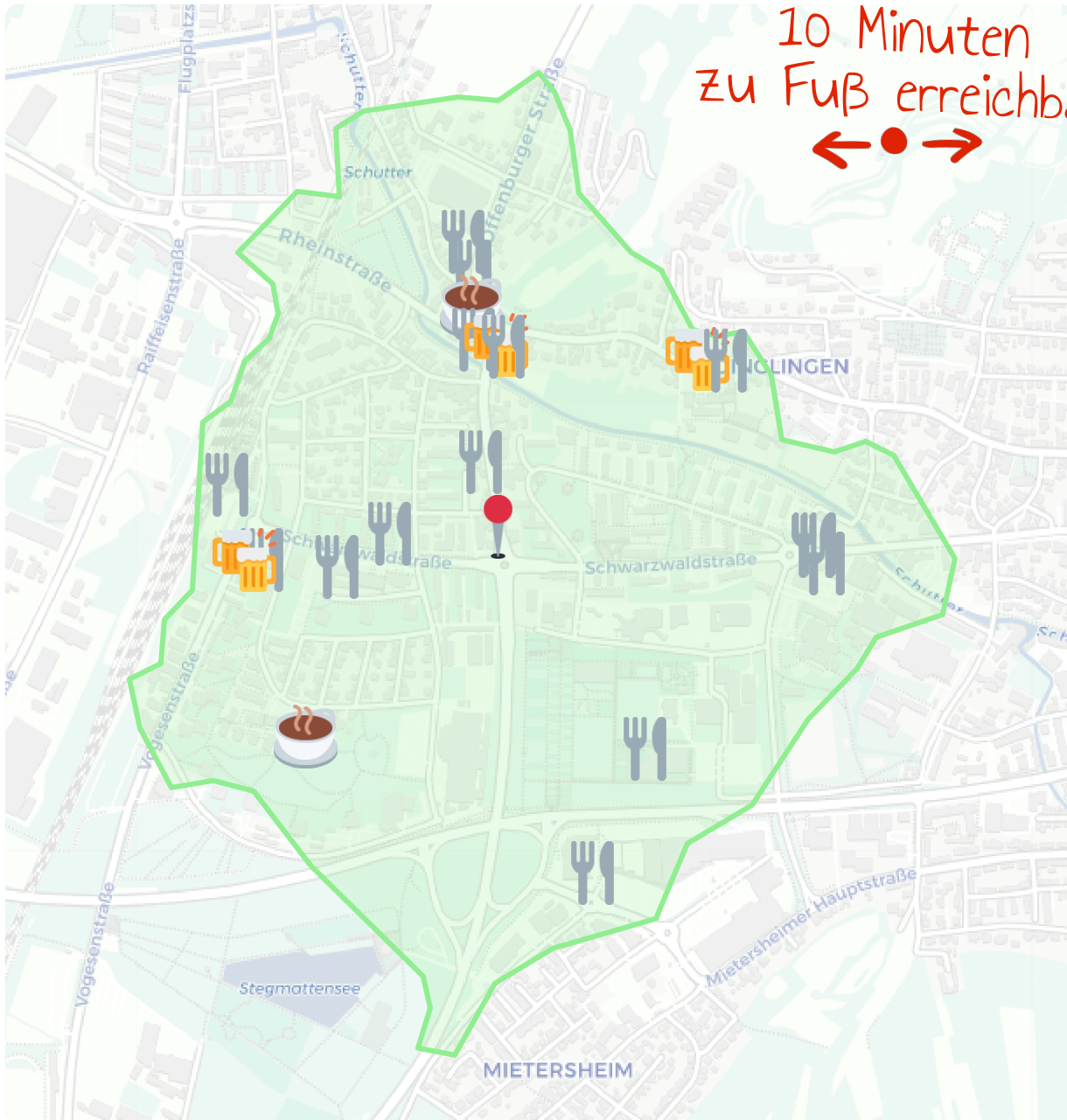
ASAV Apotheken Service Arzneimittel-Vertriebs 9 Min. / 3,0 km 

## KRANKENHAUS

- 

D-r SCHUMANN\_OCHEN DOCTOR 6 Min. / 2,2 km 





# 8 Gastronomieangebot in der Umgebung



## RESTAURANTS

-  Ristorante Pizzeria Mamma Mia  
169 Bewertungen €€  
4 Min. / 308 m 
-  Kairo Cocktailbar  
6 Bewertungen  
5 Min. / 398 m 
-  Zum Hirschplatz  
116 Bewertungen  
5 Min. / 421 m 
-  Heimspiel - Burger, Pizza & Brunch  
275 Bewertungen  
7 Min. / 568 m 

## CAFÉS

-  B3  
13 Bewertungen  
6 Min. / 475 m 
-  Cafe Schmetterling  
83 Bewertungen  
7 Min. / 622 m 





## SPORTMÖGLICHKEITEN

	Fußballverein Dinglingen 1920 e.V. Helmut Müller	★★★★★ 1 Bewertung
		3 Min. / 248 m
	Fussballplatz	★★★★★ 5 Bewertungen
		5 Min. / 443 m
	Fußballverein Dinglingen e.V.	★★★★★ 40 Bewertungen
		7 Min. / 569 m
	Sports Field	★★★★★ 7 Min. / 625 m

## FITNESSSTUDIOS

	Sportprinz Fitnessclub Lahr	★★★★★ 104 Bewertungen
		7 Min. / 543 m
	Sportpark Lahr	★★★★★ 298 Bewertungen
		7 Min. / 588 m
	Ortenauhalle	★★★★★ 32 Bewertungen
		7 Min. / 609 m
	Sporthalle im Bürgerpark	★★★★★ 29 Bewertungen
		8 Min. / 676 m



## DIESE LAGEBEWERTUNG

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

Version 1.0

Name: IMA Immobilien GmbH

Analyse ID: 20250225197

Datum: 25.02.2025

## IMPRESSUM

Lead Value GmbH

Siemensstraße 8

40885 Ratingen

02102-3076863

info@leadvalue.de

Vertretungsberechtigte Geschäftsführer:

Vladislav Chernetskiy, Alevtina Lade

Handelsregister

Amtsgericht Düsseldorf

HRB 83435

Ust-IdNr.: DE300912980

## 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.

Sehr geehrte Damen und Herren,

unsere Analyse bietet Ihnen wertvolle Einblicke und Entscheidungshilfen.

Wir empfehlen Ihnen, zusätzlich ein Gutachten von unseren Immobilienexperten vor Ort erstellen zu lassen, um eine noch präzisere Einschätzung zu erhalten.

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

