



IMMOBILIEN

Postbank Immobilien - der  
Makler der Deutschen Bank

## Der Einblick in Ihre Lage.

Postbank Immobilien GmbH, Florian Lobgesang

Hauptstraße 19

82319 Starnberg

+49171 5664582

[florian.lobgesang@postbank.de](mailto:florian.lobgesang@postbank.de)

[www.immobilien.postbank.de/germering](http://www.immobilien.postbank.de/germering)

## Am Bauernwald 19/21, 81739 München

BUS

Am Hain

6 min  
(450m)



REWE

REWE

14 min  
(1,2km)



Waldheimplatz

9 min  
(686m)



Schwedenstein

12 min  
(995m)



# 00 Ihr Lage-Exposé

Exklusiv für Sie von Postbank Immobilien GmbH, Florian Lobgesang

Am Bauernwald 19/21



Sehr geehrte Damen und Herren,

die Standortanalyse ist das Fundament jedes Immobiliengeschäfts.

Je gründlicher und genauer die Analyse, desto besser können Sie eine Lage 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 eine Immobilie die diversen Kriterien erfüllt, die für Sie eine attraktive Lage ausmachen.

Somit schaffen wir für Sie die optimale Entscheidungsgrundlage.



**Postbank Immobilien GmbH, Florian Lobgesang**

Hauptstraße 19  
82319 Starnberg

+49171 5664582

florian.lobgesang@postbank.de

[www.immobilien.postbank.de/germering](http://www.immobilien.postbank.de/germering)

Am Bauernwald 19/21, 81739 München  
23041107250693

14.04.2023

# 00 Inhaltsverzeichnis

Alle Lage-Informationen auf einen Blick.

Am Bauernwald 19/21

Kapitel	Themengebiet	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
12	Natur in der Umgebung	15

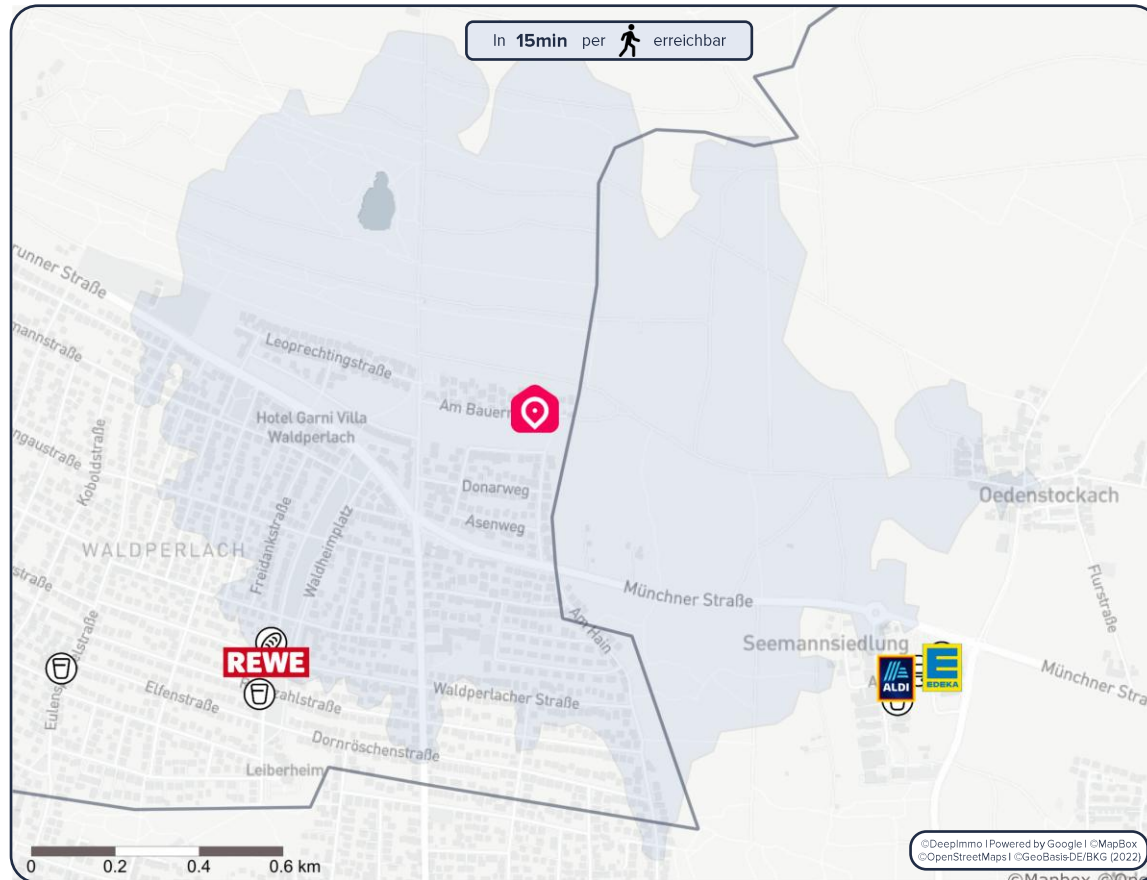


Ihr Team von Postbank Immobilien GmbH, Florian Lobgesang

# 01 Einkaufsmöglichkeiten

## Geschäfte des täglichen Bedarfs

Ihre **Einkaufsmöglichkeiten** in der Umgebung



Informationen zu den Grafiken auf Seite 16

## Am Bauernwald 19/21

**Supermärkte** in der Umgebung

**REWE**  
4.2 Sterne - 320 Bewertungen **14 min**  
(1,2km)

**ALDI SÜD**  
4.3 Sterne - 385 Bewertungen **5 min**  
(2km)

**Lidl**  
4.2 Sterne - 615 Bewertungen **6 min**  
(2km)

**EDEKA**  
4.1 Sterne - 297 Bewertungen **6 min**  
(2,1km)

### Bäckerei



Bäckerei Konditorei  
Josef Fiegert

**14 min**  
(1,1km)



### Getränkemarkt



REWE

**15 min**  
(1,3km)



### Drogeriemarkt



ROSSMANN  
Drogeriemarkt

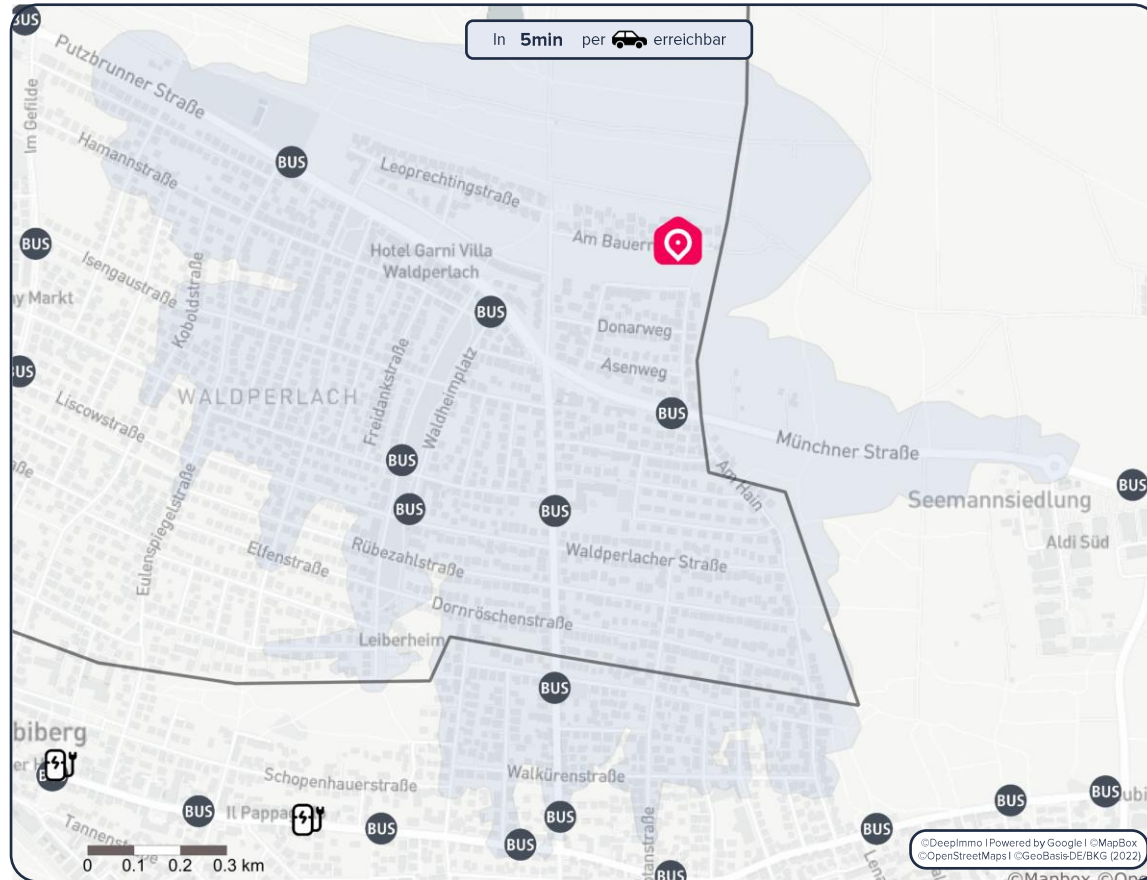
**6 min**  
(2,4km)



# 02 Mobility

## ÖPNV & Fernverkehr

Ihre **Mobilität** in der Umgebung



**i** Informationen zu den Grafiken auf Seite 16

## Am Bauernwald 19/21

### Die nächsten Haltestellen

	<b>Am Hain</b> Bus: 55		<b>6 min</b> (450m)
	<b>Waldheimplatz</b> Bus: 55, 221, N45		<b>9 min</b> (698m)
	<b>Neuberg</b> S-Bahn: S7		<b>7 min</b> (2,9km)
	<b>Hauptstr. 47</b> 2x (22kW), 1x (23kW)		<b>5 min</b> (2,1km)

### Autobahn

	A 99
<b>12 min</b> (4,5km)	

### Fernverkehr

	München Ost
<b>21 min</b> (9,6km)	

### Intl. Flughafen

	Franz Josef Strauss, München
<b>43 min</b> (56,1km)	

Am Bauernwald 19/21, 81739 München  
23041107250693

14.04.2023

# 03 Bevölkerung

## Allgemeine Informationen zur Bevölkerung

Am Bauernwald 19/21

### Bevölkerung



**1.487.708**

München  
(5 Jahre)

Deutschland  
(5 Jahre)

↗ + 2,2%

↗ + 0,5%

### Ø Alter in Jahren



**41,6 Jahre**

München  
(5 Jahre)

Deutschland  
(5 Jahre)

→ 0,0%

↑ + 0,3%

### Migrationsanteil



**26,6%**

München  
(5 Jahre)

Deutschland  
(5 Jahre)

↗ + 1,1%

↗ + 1,4%

### Zu-/Abwanderung je Tsd. EW.



**-4,2 Einw.**

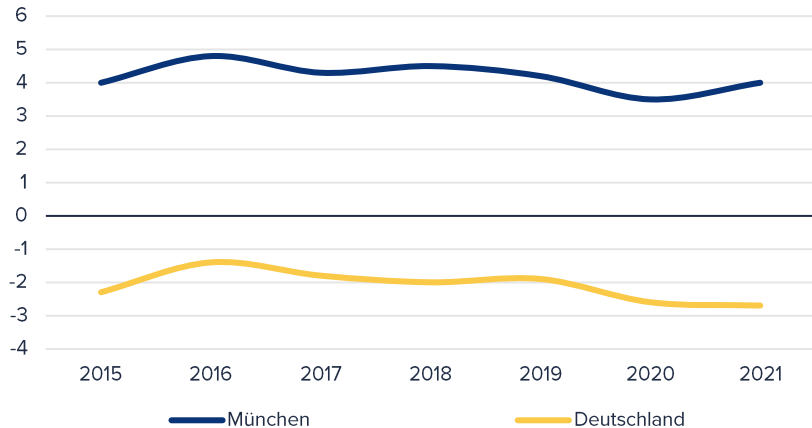
München  
(5 Jahre)

Deutschland  
(5 Jahre)

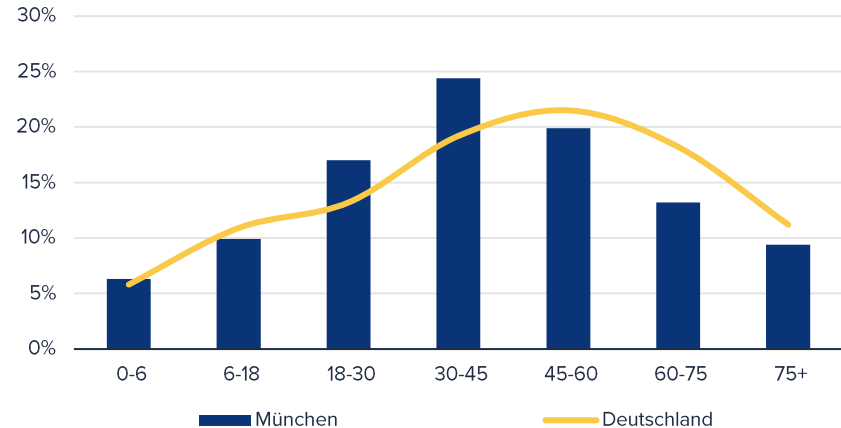
↑ + 4,4

↓ - 1,1

### Geburten & Sterbesaldo je 1.000 Einwohner



### Bevölkerungspyramide



**i** Informationen zu den Grafiken auf Seite 16

# 04 Wirtschaft

Am Bauernwald 19/21

## Allgemeine Informationen zur Wirtschaft

### Unternehmensanzahl



90.065

München  
(5 Jahre)

Deutschland  
(5 Jahre)

↓ -6,2%

→ -2,3%

### Arbeitslosenquote



4,8%

München  
(5 Jahre)

Deutschland  
(5 Jahre)

↗ +0,6%

→ 0,0%

### Ø Nettoeinkommen



31.859€

München  
(5 Jahre)

Deutschland  
(5 Jahre)

→ +2,3%

↗ +9,6%

### Öffentliche Schulden pro Kopf



1.033€

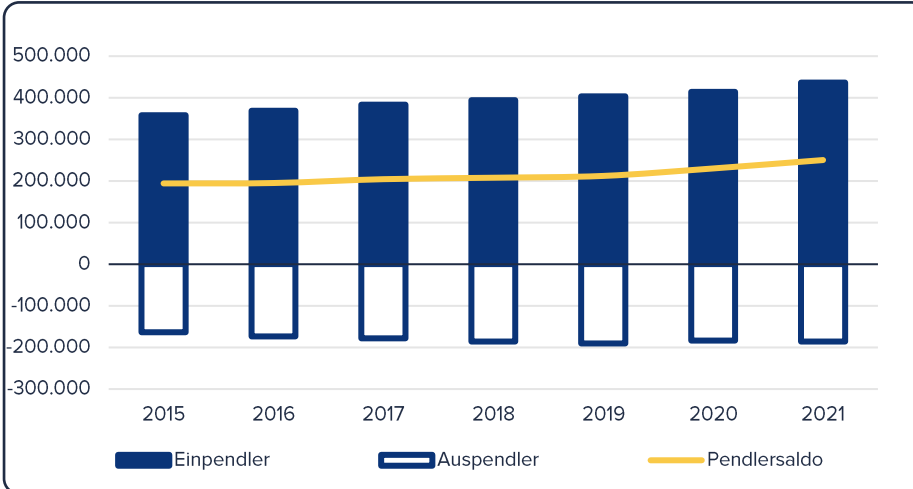
München  
(5 Jahre)

Deutschland  
(5 Jahre)

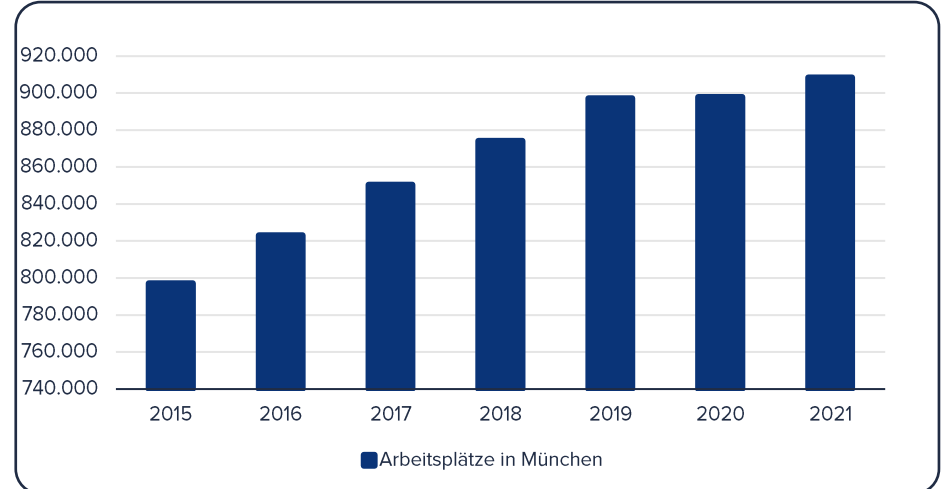
↗ +109,5%

↘ -7,7%

### Pendlersaldo



### Arbeitsplätze

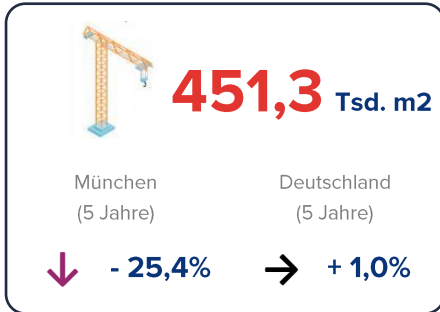


i Informationen zu den Grafiken auf Seite 16

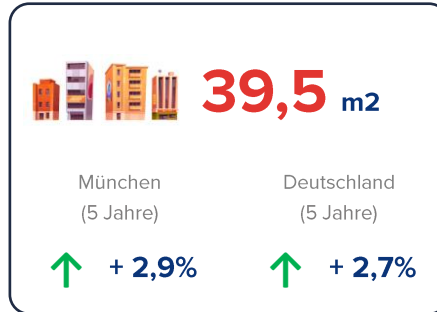
# 05 Immobilien

## Allgemeine Informationen zu Immobilien

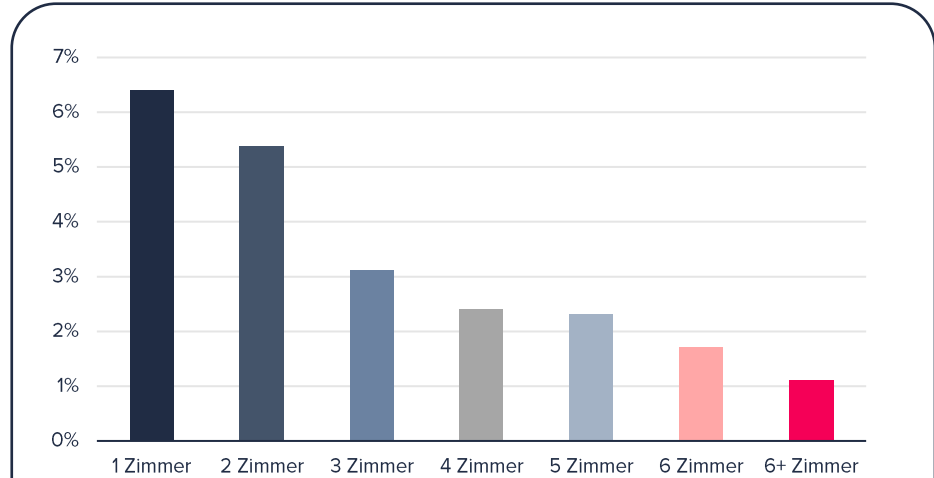
### Wohnflächen Neubau



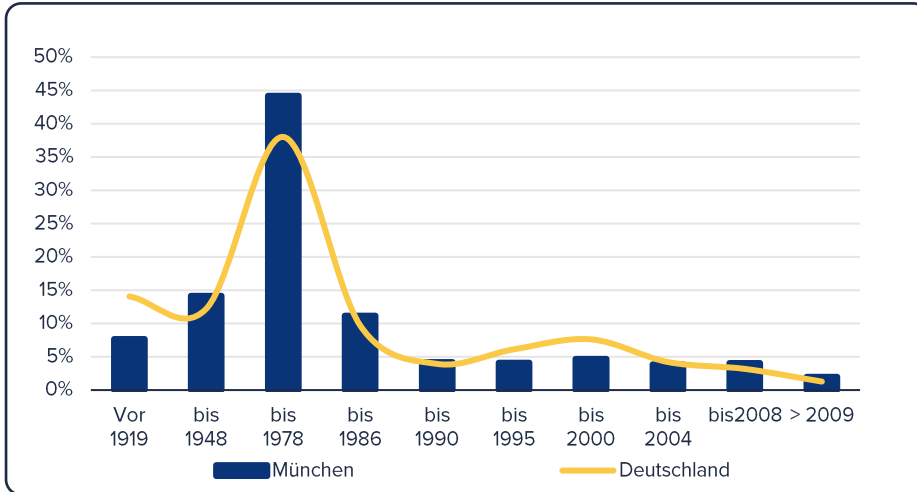
### Ø Wohnfläche je Einwohner



### Entwicklung des Wohnungsbestands (letzten 5 Jahre)

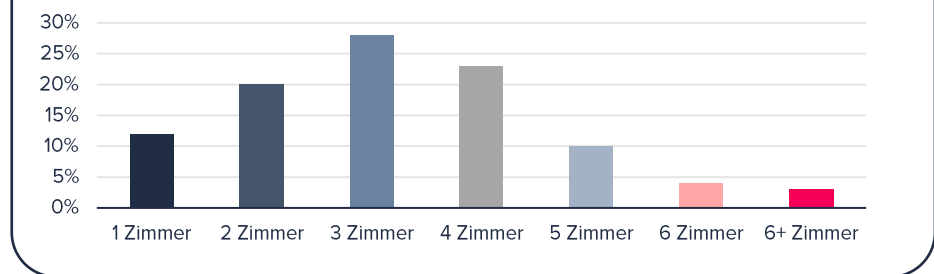


### Verteilung der Wohnimmobilien nach Baujahr



### Bestand an Wohneinheiten

abgeleitet aus der Entwicklung des Bestands



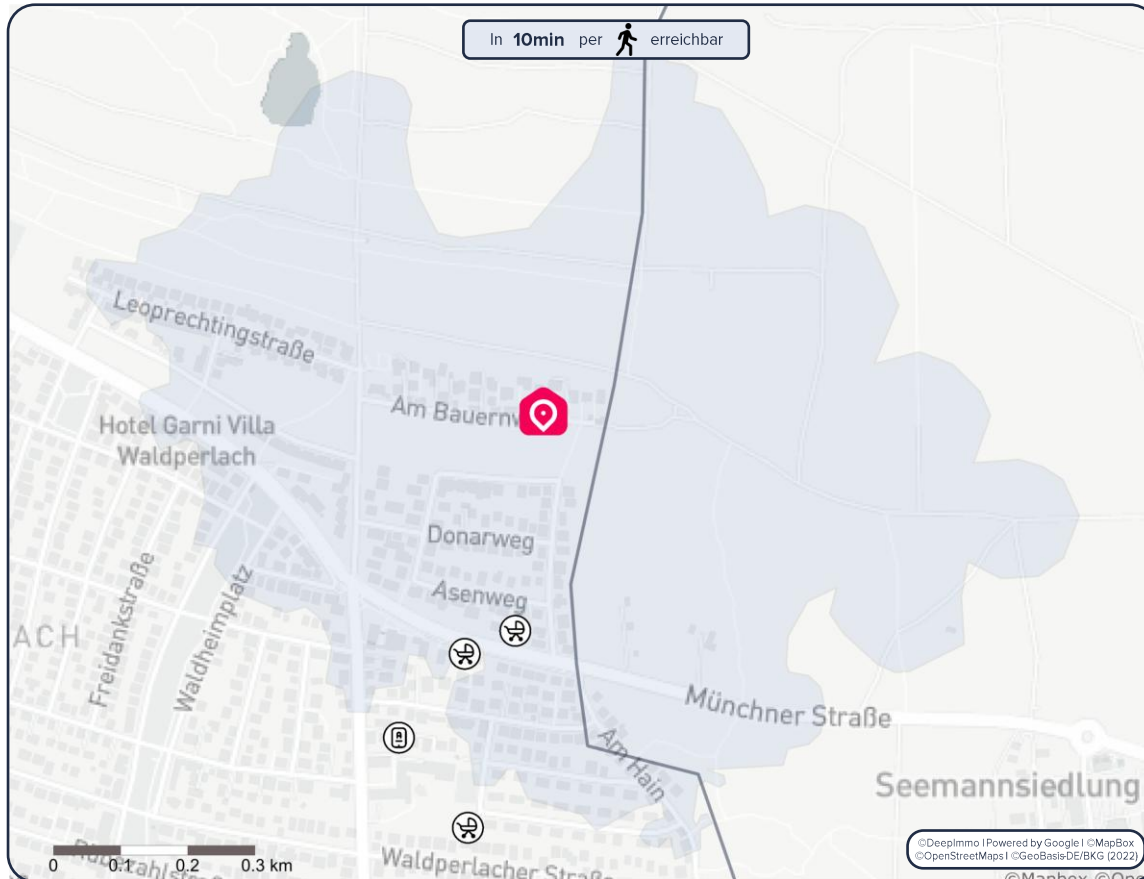
Informationen zu den Grafiken auf Seite 16



# 06 Bildung

## Kindergärten & Schulen

Ihre **Schulen & Kindergärten** in der Umgebung



**i** Informationen zu den Grafiken auf Seite 16

Am Bauernwald 19/21

### Die nächsten Kindergärten

- |  |   |  |                         |
|--|---|--|-------------------------|
|  | <b>Kindertagesstätte Little Giants</b><br>von 2 Monate bis 6 Jahre / ganztags / 40 Plätze     |  | <b>6 min</b><br>(479m)  |
|  | <b>Katholischer Kindergarten St. Bruder Klaus</b><br>von 2 bis 6 Jahre / ganztags / 75 Plätze |  | <b>10 min</b><br>(834m) |
|  | <b>Städt. Kindertagesstätte Puppenweg</b><br>von 3 bis 6 Jahre / 50 Plätze                    |  | <b>11 min</b><br>(869m) |

### Die nächsten Schulen

- |  |  |  |                         |
|--|--|--|-------------------------|
|  | Volksschule München an der Gänselieselstraße<br><b>Grundschule</b> |  | <b>11 min</b><br>(913m) |
|  | Volksschule Neubiberg<br><b>Grundschule</b>                        |  | <b>6 min</b><br>(2,4km) |
|  | Gymnasium Neubiberg<br><b>Gymnasium</b>                            |  | <b>7 min</b><br>(2,5km) |

Am Bauernwald 19/21, 81739 München  
23041107250693

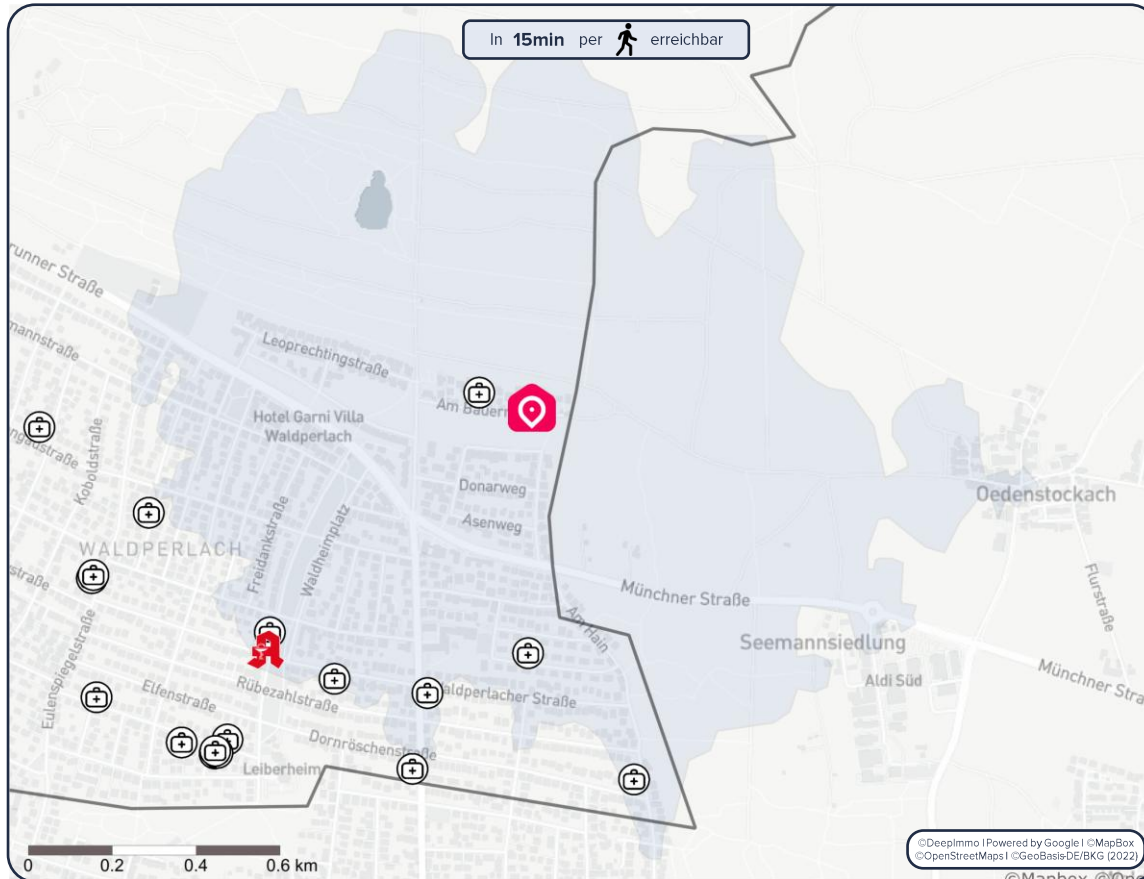
14.04.2023

# 07 Medizinische Versorgung

## Krankenhäuser, Ärzte & Apotheken

Am Bauernwald 19/21

Ihre **Medizinische Versorgung** in der Umgebung



**i** Informationen zu den Grafiken auf Seite 16

Die **beliebtesten Ärzte**



**Allgemeinanzpraxis  
Gabriel Fink**

4.8 Sterne - 53 Bewertungen



**13 min**  
(1km)



**Gemeinschaftspraxis  
Dr. med. Bückler**

4.8 Sterne - 23 Bewertungen



**14 min**  
(1,1km)



**Dr. med. Kittner**

4.8 Sterne - 41 Bewertungen



**5 min**  
(2,3km)

Die nächsten **Apotheken**



**Ursus-Apotheke**

4.3 Sterne - 21 Bewertungen



**14 min**  
(1,2km)



**Sonnen Apotheke**

3.3 Sterne - 29 Bewertungen



**5 min**  
(2km)

Das nächste **Krankenhaus**



**Klinikum Neuperlach**

keine zusätzlichen Infos



**9 min**  
(2,8km)

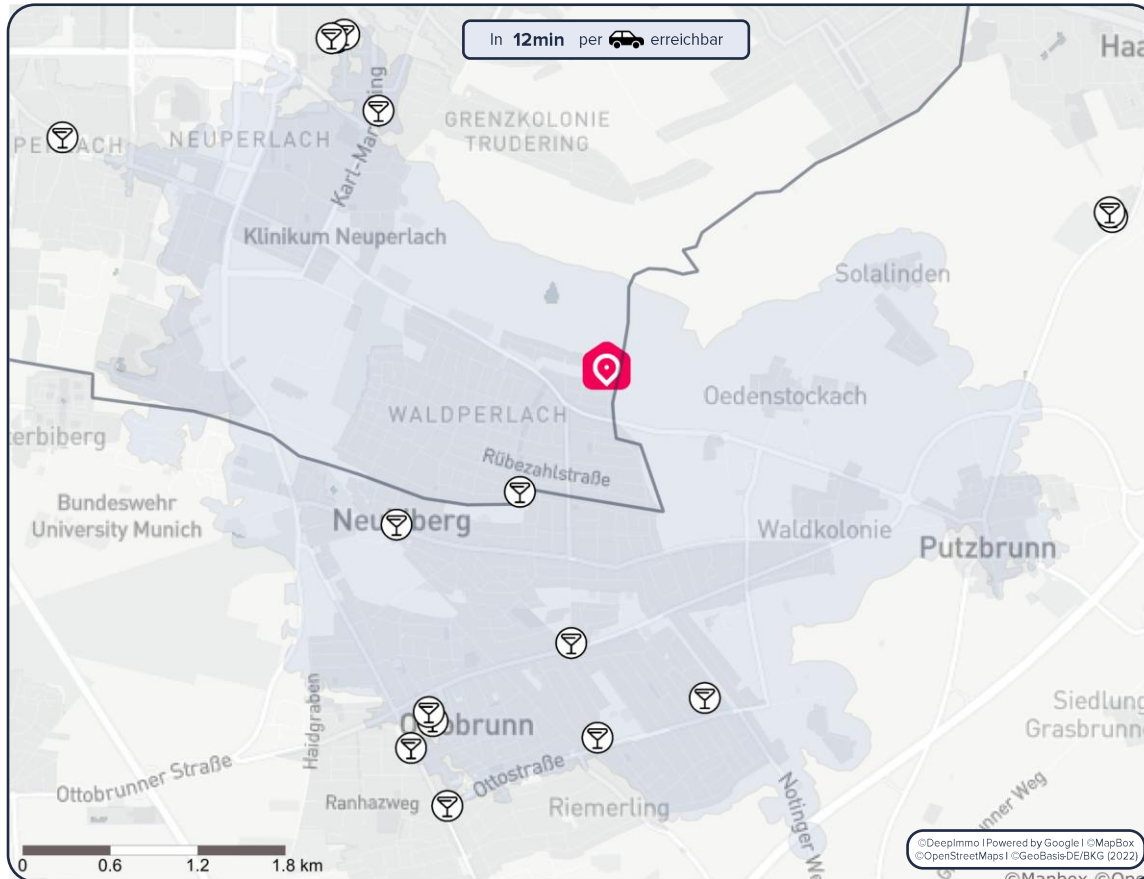
Am Bauernwald 19/21, 81739 München  
23041107250693

14.04.2023

# 08 Nightlife

## Bars und Clubs

Das **Nightlife** in der Umgebung



**i** Informationen zu den Grafiken auf Seite 16

Am Bauernwald 19/21

Die **beliebtesten Bars, Pubs & Kneipen**



### Leiberheim

4.1 Sterne - 1184 Bewertungen



**5 min**  
(1,7km)



### Die 2 Bar

4.2 Sterne - 632 Bewertungen



**7 min**  
(2,6km)



### Ristorante MIO Pizzeria

4.2 Sterne - 164 Bewertungen



**7 min**  
(2,5km)

Die **beliebtesten Clubs**



### Crowns Club - Club x Terrace München

3 Sterne - 245 Bewertungen



**18 min**  
(8,6km)



### Mirrors Club Unterhaching

3.7 Sterne - 113 Bewertungen



**20 min**  
(7km)



### Hemmungslos Club & Bar

3.8 Sterne - 153 Bewertungen



**20 min**  
(9,2km)

Am Bauernwald 19/21, 81739 München  
23041107250693

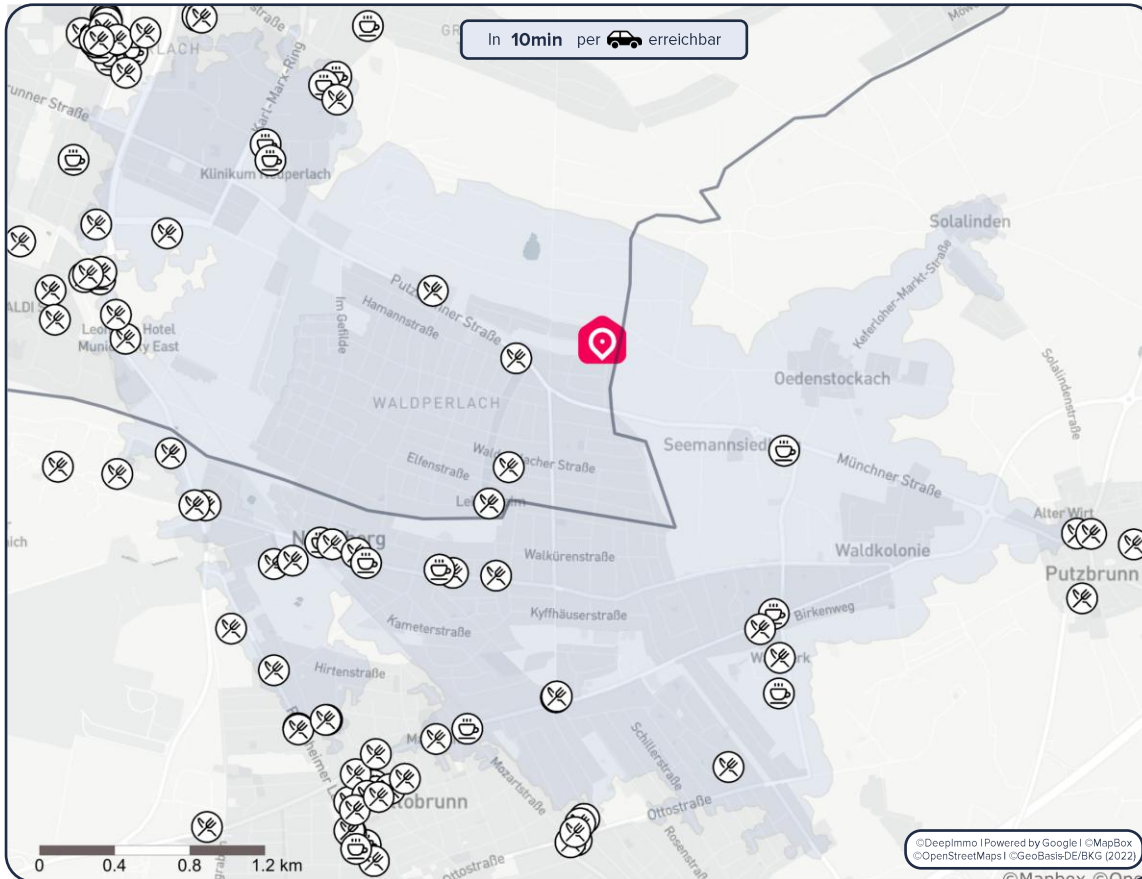
14.04.2023

# 09 Kulinarisches Angebot

## Restaurants und Cafés

Am Bauernwald 19/21

Ihr **kulinarisches Angebot** in der Umgebung



**i** Informationen zu den Grafiken auf Seite 16

### Die beliebtesten Restaurants



#### Restaurant Il Pappagallo

4.4 Sterne - 281 Bewertungen



**5 min**  
(2,1km)



#### Terra Kreta

4.5 Sterne - 811 Bewertungen



**14 min**  
(1,1km)



#### El Greco

4.5 Sterne - 1338 Bewertungen



**7 min**  
(3,4km)

### Die beliebtesten Cafés



#### Restaurant Il Pappagallo

4.4 Sterne - 281 Bewertungen



**5 min**  
(2,1km)



#### Bäckerei Konditorei Josef Fiegert

4.4 Sterne - 365 Bewertungen



**14 min**  
(1,1km)



#### lieblingsplatz Neuburg

4.5 Sterne - 247 Bewertungen - €€



**6 min**  
(2,6km)

Am Bauernwald 19/21, 81739 München  
23041107250693

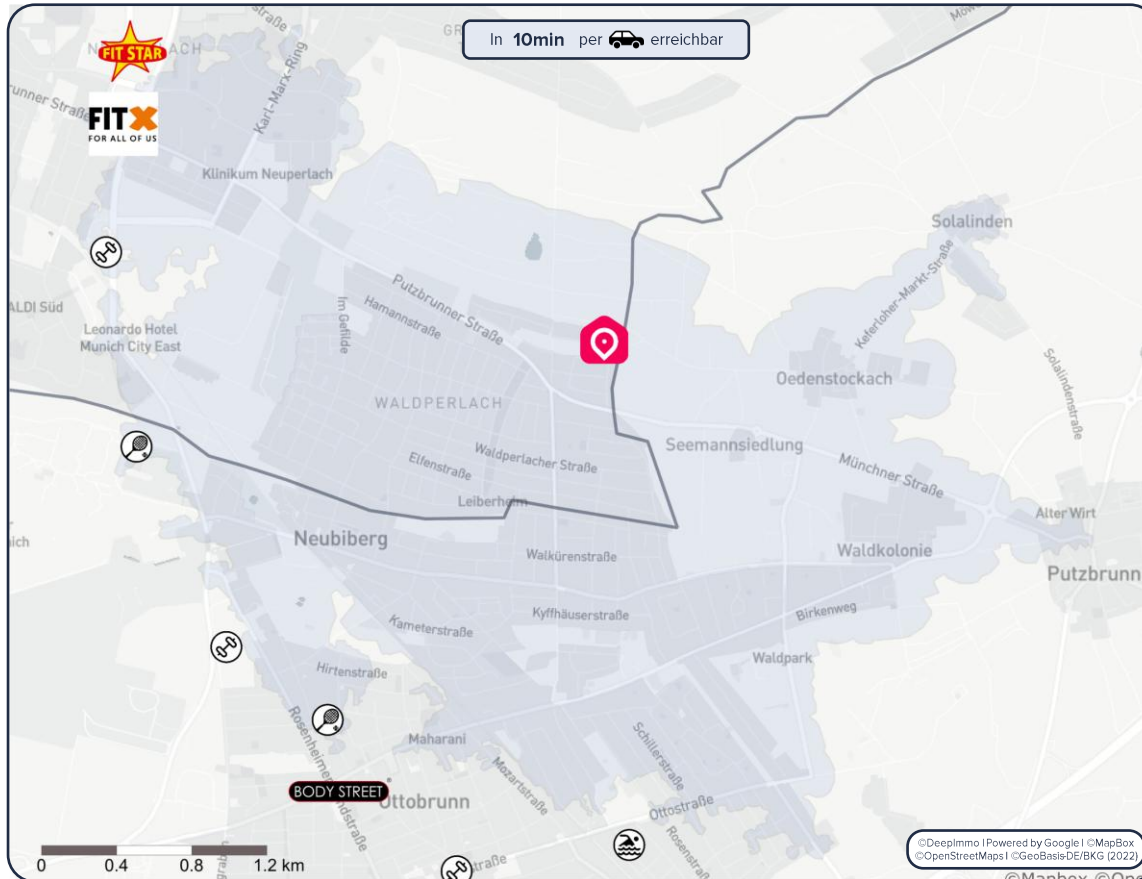
14.04.2023

# 10 Sportmöglichkeiten

## Fitnessstudios, Schwimmbäder, Tennis- & Golfclubs

Am Bauernwald 19/21

Ihre Sportangebote in der Umgebung



Informationen zu den Grafiken auf Seite 16

Die nächsten Sportmöglichkeiten



**Hallenbad Riemerling**

2.6 Sterne



**10 min**  
(4,4km)



**TSV Neubiberg/Ottobrunn**

4.7 Sterne - 34 Bewertungen



**9 min**  
(3,7km)



**GolfRange München-Brunnthal**

3.5 Sterne



**18 min**  
(11km)



**Tennishalle Heßler & Kail**

4.3 Sterne - 31 Bewertungen



**12 min**  
(4km)

Die nächsten Fitnessstudios



FitX Fitnessstudio

**9 min**  
(3,1km)



PhysioFitness  
München

**10 min**  
(3,3km)



Body Up  
Fitnessstudio

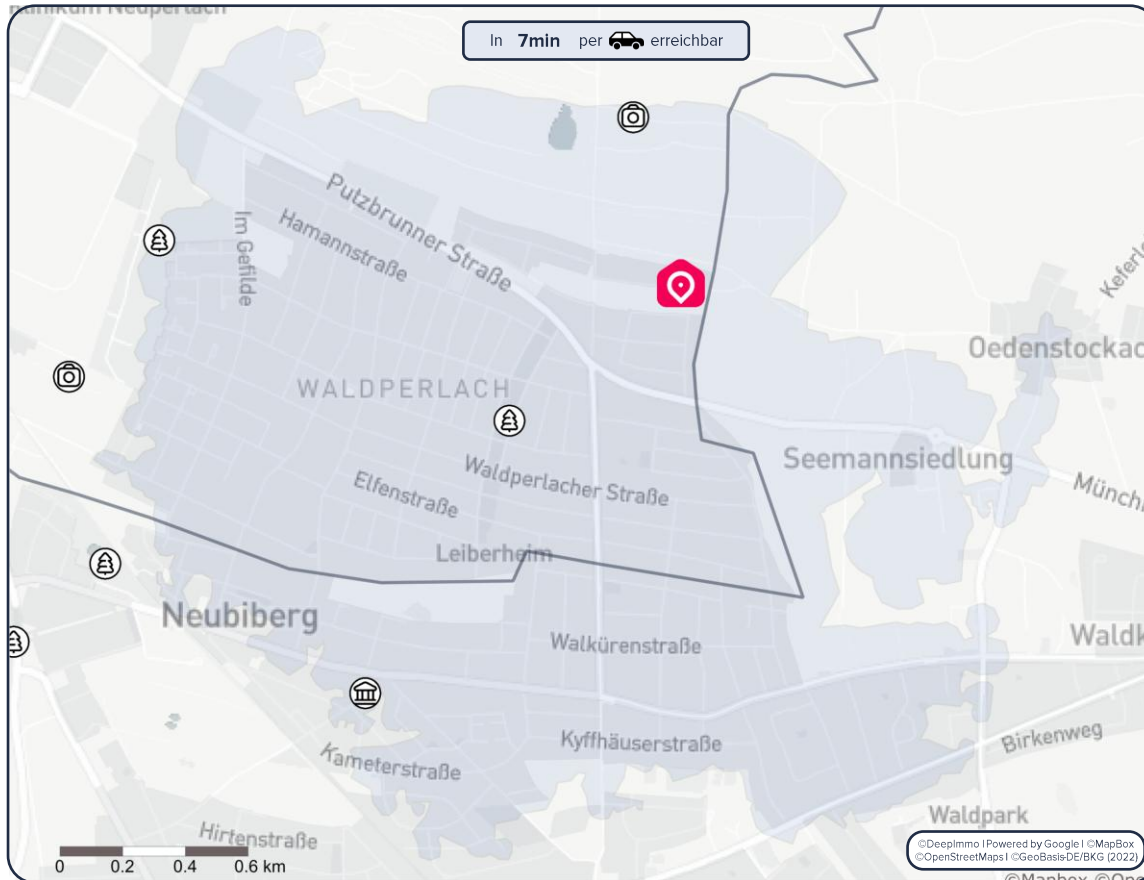
**10 min**  
(3,9km)



# 11 Freizeit

## Kulturelle Highlights & Naherholungsmöglichkeiten

Ihre **Freizeitmöglichkeiten** in der Umgebung



**i** Informationen zu den Grafiken auf Seite 16

## Am Bauernwald 19/21

Die **beliebten Sehenswürdigkeiten**



### Schwedenstein

4.6 Sterne - 74 Bewertungen



**12 min**  
(995m)



### Keltischer Steinkreis

4.2 Sterne - 57 Bewertungen



**11 min**  
(3,9km)



### Umweltgarten

4.6 Sterne - 940 Bewertungen



**8 min**  
(3,4km)



### Otto-König-von-Griechenland-Museum

4.3 Sterne - 14 Bewertungen



**13 min**  
(3,8km)

Die **nächsten Naherholungsmöglichkeiten**



Waldheimplatz

**9 min**  
(686m)



Grünanlage "Im Gefilde"

**5 min**  
(1,8km)



Landschaftspark Hachinger Tal

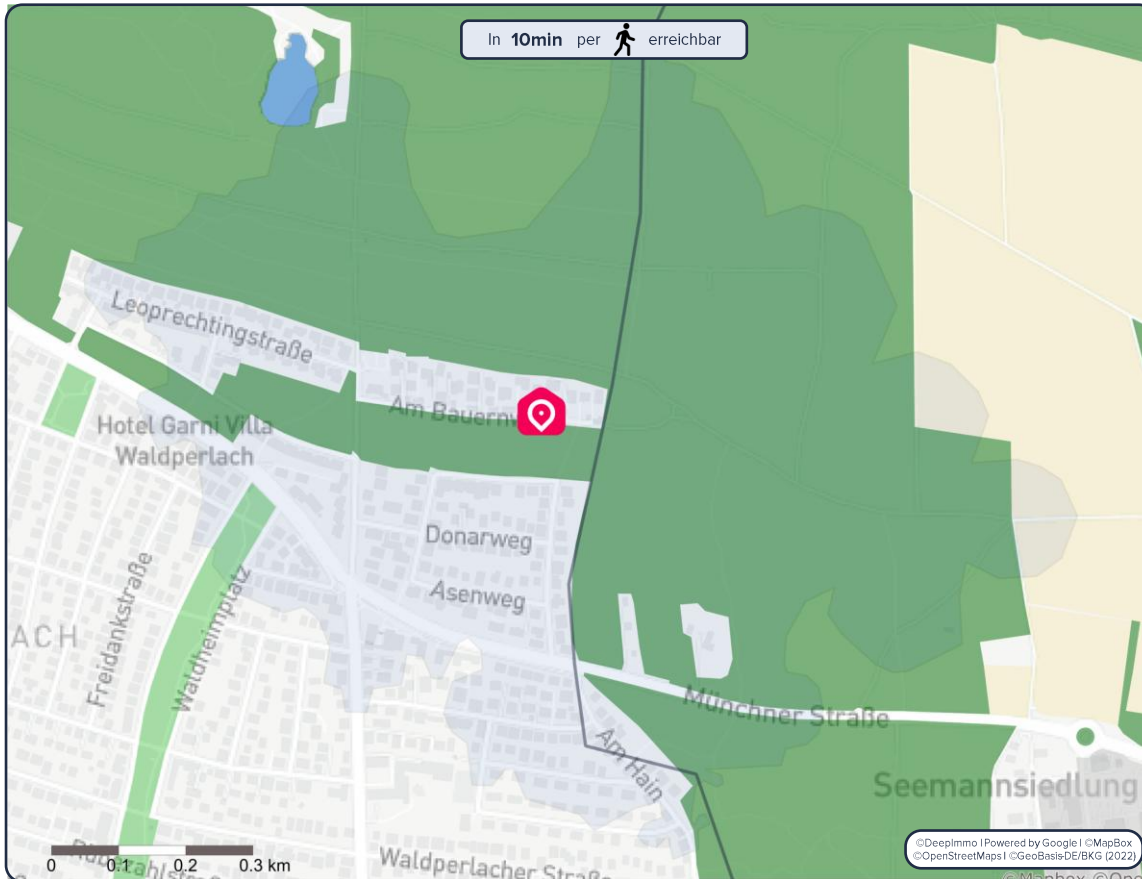
**9 min**  
(3,4km)



# 12 Landschaft

## Natur in der Nachbarschaft

Die **Landschaft** in der Umgebung



**i** Informationen zu den Grafiken auf Seite 16

## Am Bauernwald 19/21

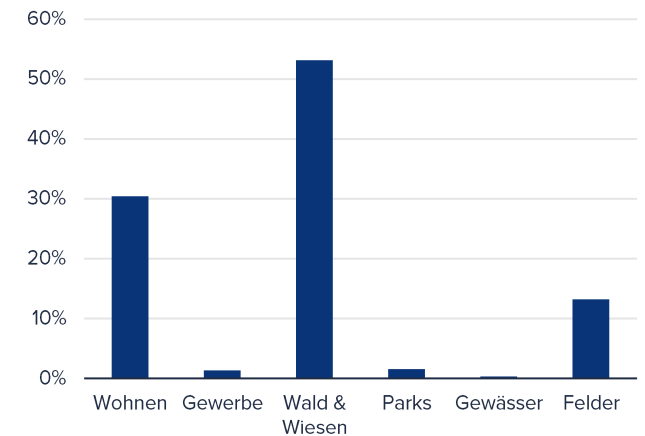
### Landschaftliche Hotspots in der Umgebung

In Ihrer Nachbarschaft finden Sie mit 53% der natürlichen Flächen insbesondere Wälder und Wiesen vor.

Die Bebauung Ihrer Nachbarschaft besteht zu 96% aus Wohnsiedlungen und zu 4% aus Gewerbeflächen.

Außerdem gibt es in Ihrer Nachbarschaft 13% landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie 2% Parks

### Die Landschaftsverteilung



# 13 Infografiken

## Informationen zu den Grafiken

Am Bauernwald 19/21

### 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 2017 - 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 2017 - 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 2017 - 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 2017 - 2021.
- 5) Das Chart **Geburten & 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 2017 - 2021.
- 2) Die **Arbeitslosenquote** wird für das Jahr 2021 auf Kreisebene angegeben. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2017 - 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 2016 - 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 2017 - 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 2017 - 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 2017 - 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, Education, Medizinische Versorgung, Sportmöglichkeiten, Kulinarisches Angebot, Freizeit, Landschaft

- 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

Am Bauernwald 19/21

Exklusiv für Sie von Postbank Immobilien GmbH, Florian Lobgesang

## Impressum

Deeplmmo GmbH  
Marsstraße 21  
80335 München

mail@deeplmmo.com  
089 2152 7878

Vertretungsberechtigte Geschäftsführer:  
Tim Godejohann, Lars Eickhoff

Amtsgericht München  
HRB 258053

Ust. ID nach §27a UStG: DE 332685172

## Version 3.4.1

Name: Postbank Immobilien GmbH, Florian Lobgesang  
Analyse ID: 23041107250693  
Datum: 11/04/2023  
Erstellt von der Deeplmmo GmbH

## Quellen

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

Folgende Quellen sind zusätzlich zu nennen:  
Powered by Google (2022), ©MapBox, ©OpenStreetMaps (2022) / Lizenz: Open Database Licence (ODbL),  
©Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2022) / Lizenz: dl-de/by-2-0, ©GeoBasis-DE / BKG (2022) / Lizenz: Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0, ©DELFI (2022) / Lizenz: CC-BY 4.0, ©Open Knowledge Foundation Deutschland e.V. (2022) / Lizenz: Creative Commons 3.0 Attribution, ©Deutsche Bahn AG / Lizenz: Creative Commons Attribution 4.0 International

Bilder und Vektoren:

Bild auf Seite 1: Bild unter Lizenz: Shutterstock.com

Bilder Einkaufsmöglichkeiten: ©REWE, ©EDEKA, ©REAL GmbH, ©V-Markt, ©Norma, ©Netto, ©Penny, ©Rossmann, ©2022 dm-drogerie markt GmbH + Co. KG., ©DroNova, ©Budnikowski, ©Müller

Bilder auf Seite 6, 7 & 8: ©freepik.com

Icons auf Seite 4, 5, 9, 10, 11, 12, 13, 14 & 15: @flaticon.com

## 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

Am Bauernwald 19/21

Exklusiv für Sie von Postbank Immobilien GmbH, Florian Lobgesang

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:

**+49171 5664582**

Schreiben Sie uns eine Mail:

**florian.lobgesang@postbank.de**

Oder besuchen Sie uns auf unserer Website

**www.immobilien.postbank.de/germering**

