

**Der Einblick** in Ihre Lage.

**Deutsche Bank Immobilien GmbH**

Hauptstraße 19

82319 Starnberg

+491715664582

florian.lobgesang@db.com



**Am Bauernwald 21, 81739 München**

**BUS**

**Am Hain**

**7 min**  
(496 m)



**REWE**

**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

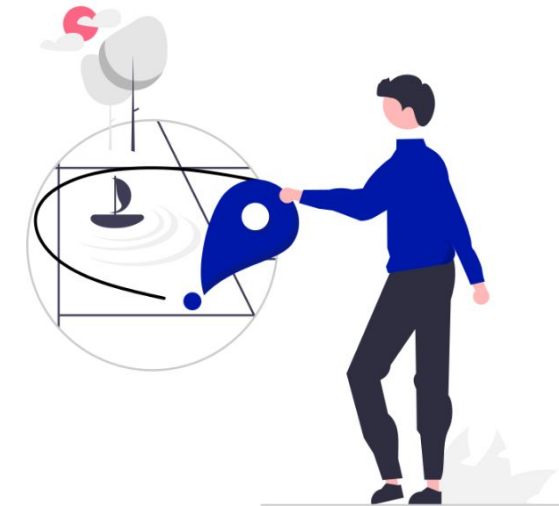
 [florian.lobgesang@db.com](mailto:florian.lobgesang@db.com)

# 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



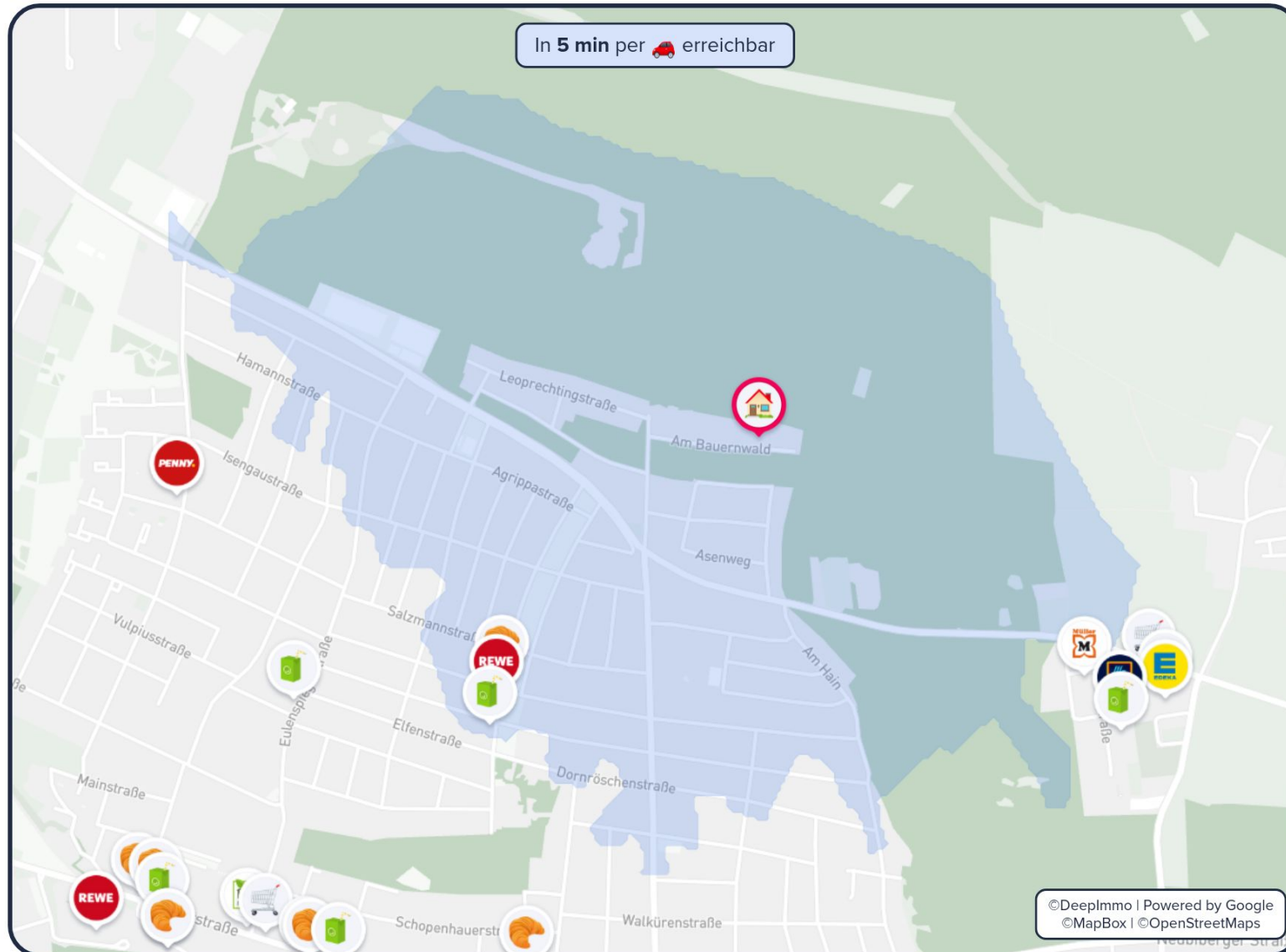
Ihr Team von Deutsche Bank Immobilien GmbH

# Einkaufsmöglichkeiten

## Geschäfte des täglichen Bedarfs

Am Bauernwald 21

Ihre **Einkaufsmöglichkeiten** in der Umgebung



**Supermärkte** in der Umgebung

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



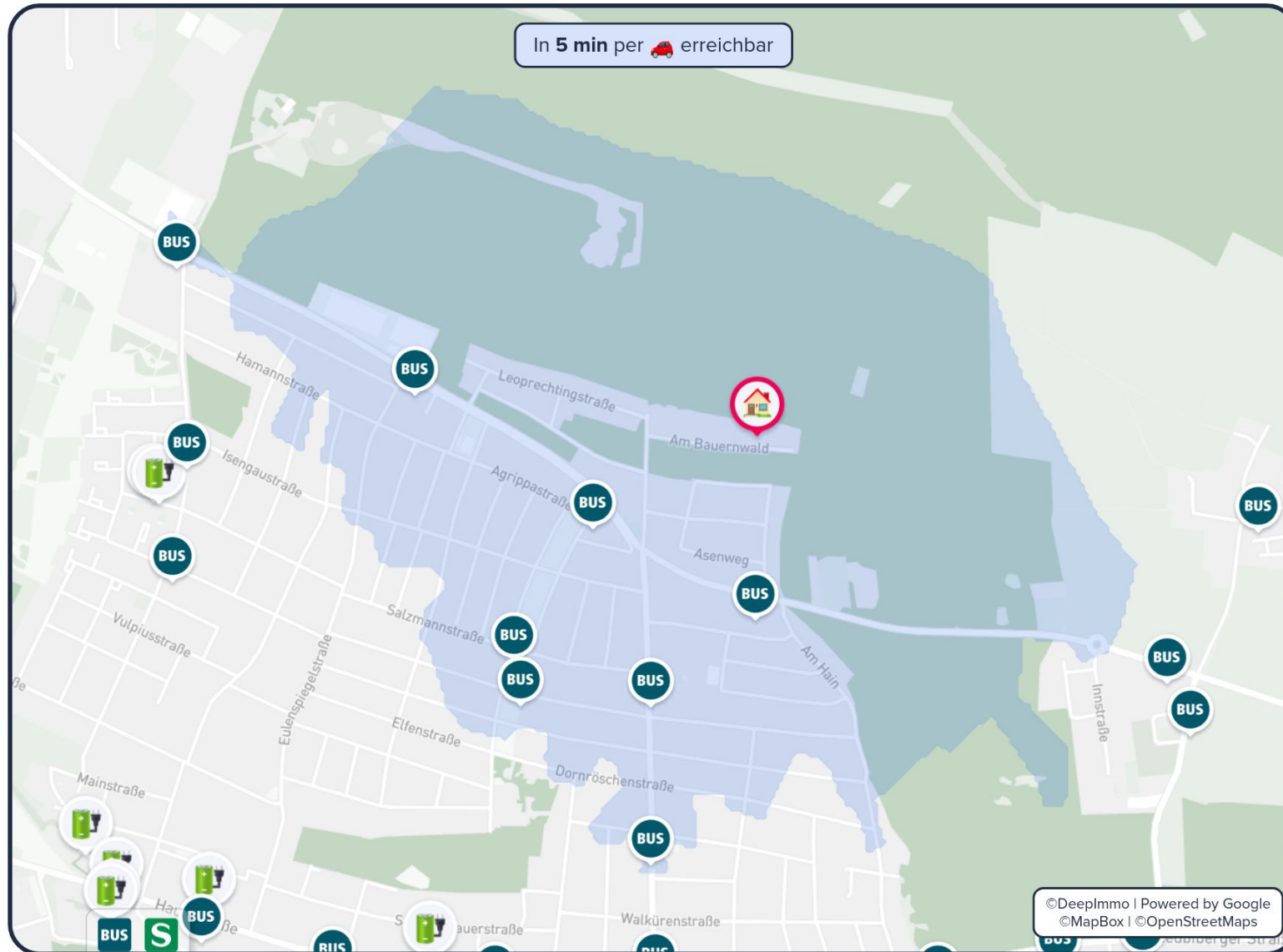
**i** Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

# Mobility

## ÖPNV und Fernverkehr

Am Bauernwald 21

Ihre **Mobilität** in der Umgebung



Die **nächsten Haltestellen**

	<b>Am Hain</b> 55		<b>7 min</b> (496 m)
	<b>Neubiberg</b> 		<b>12 min</b> (3,3 km)
	<b>Waldheimplatz</b> 221, 55, N45		<b>9 min</b> (703 m)
	<b>22kw Charger Maria-Wimmer-Str. 8a</b> 2x (22kW)		<b>8 min</b> (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)

Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

# 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.**

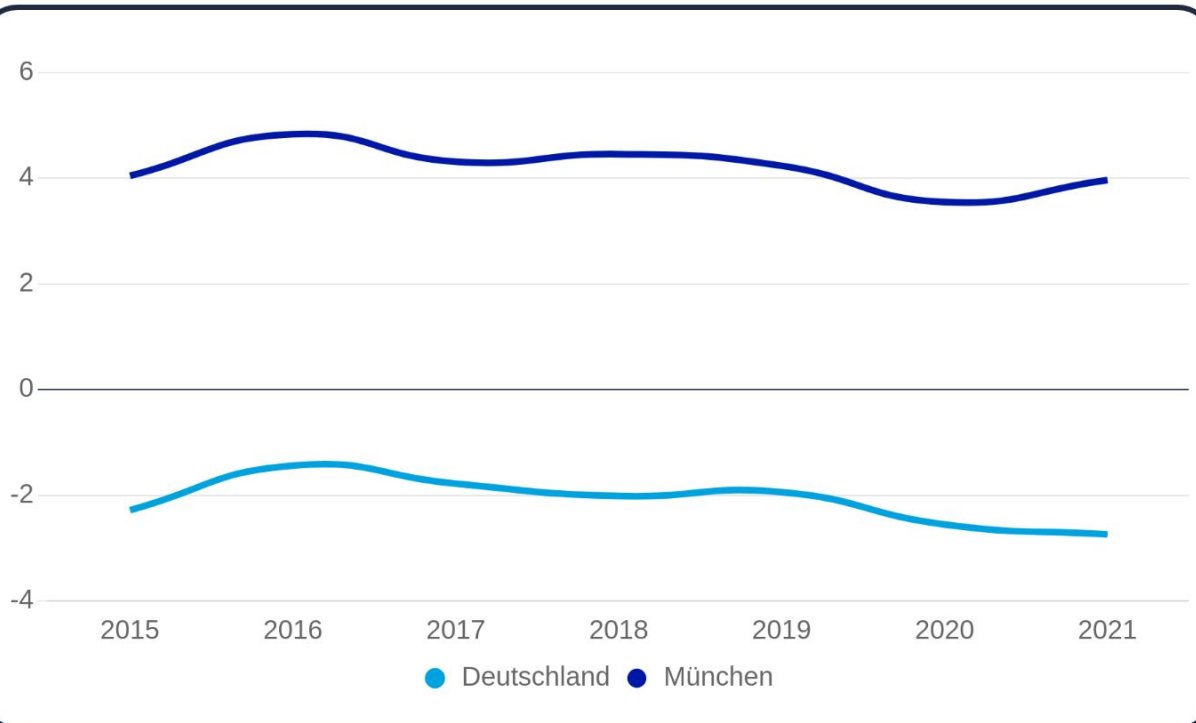
München  
(5 Jahre)

Deutschland  
(5 Jahre)

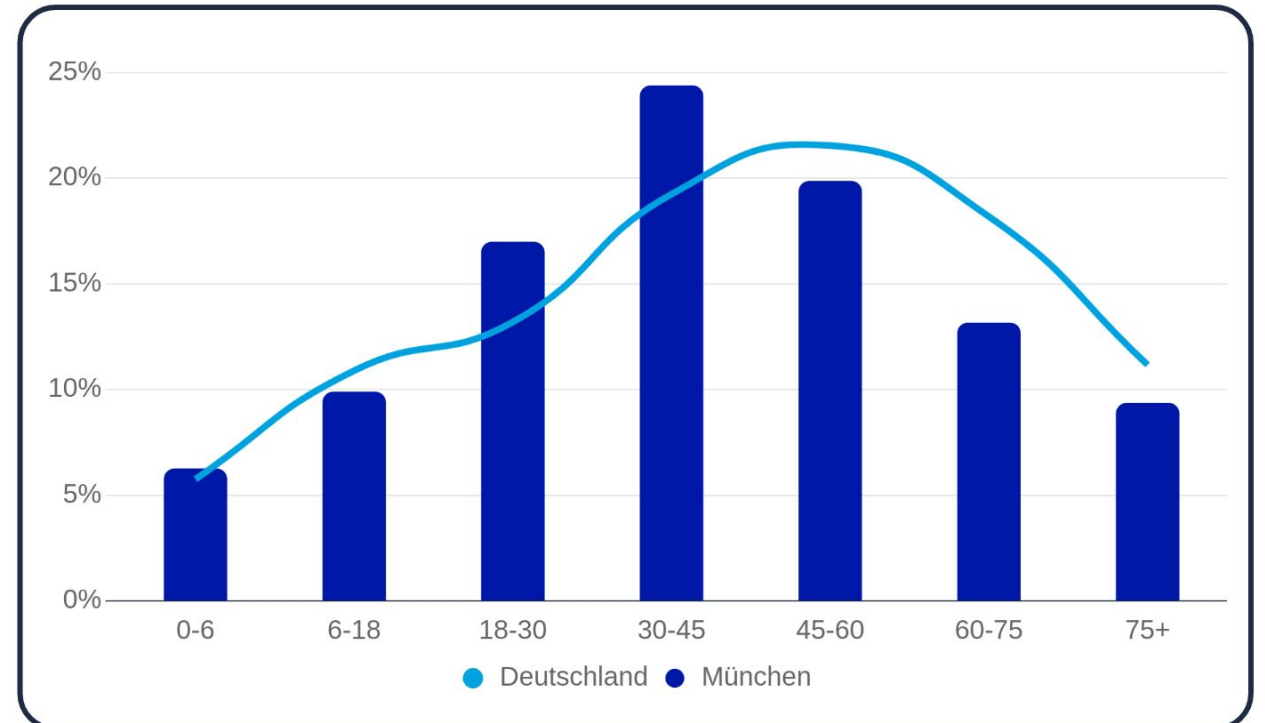
↓ **-9,83**

↓ **-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 €**

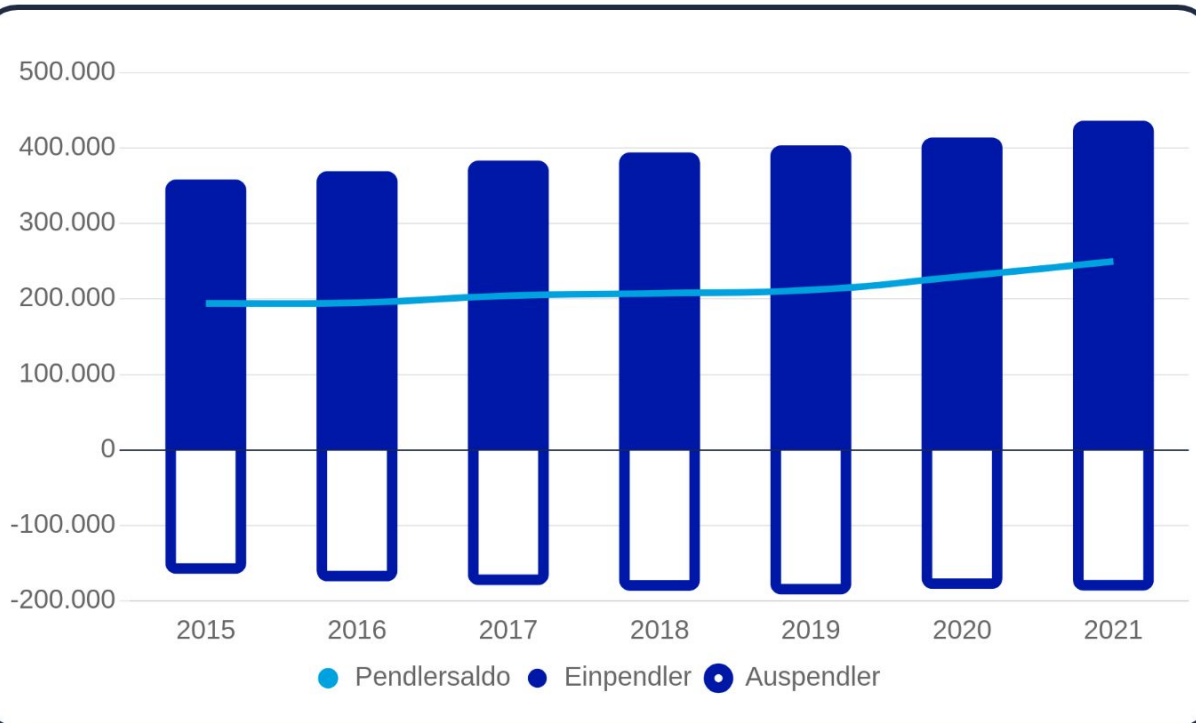
München  
(5 Jahre)

Deutschland  
(5 Jahre)

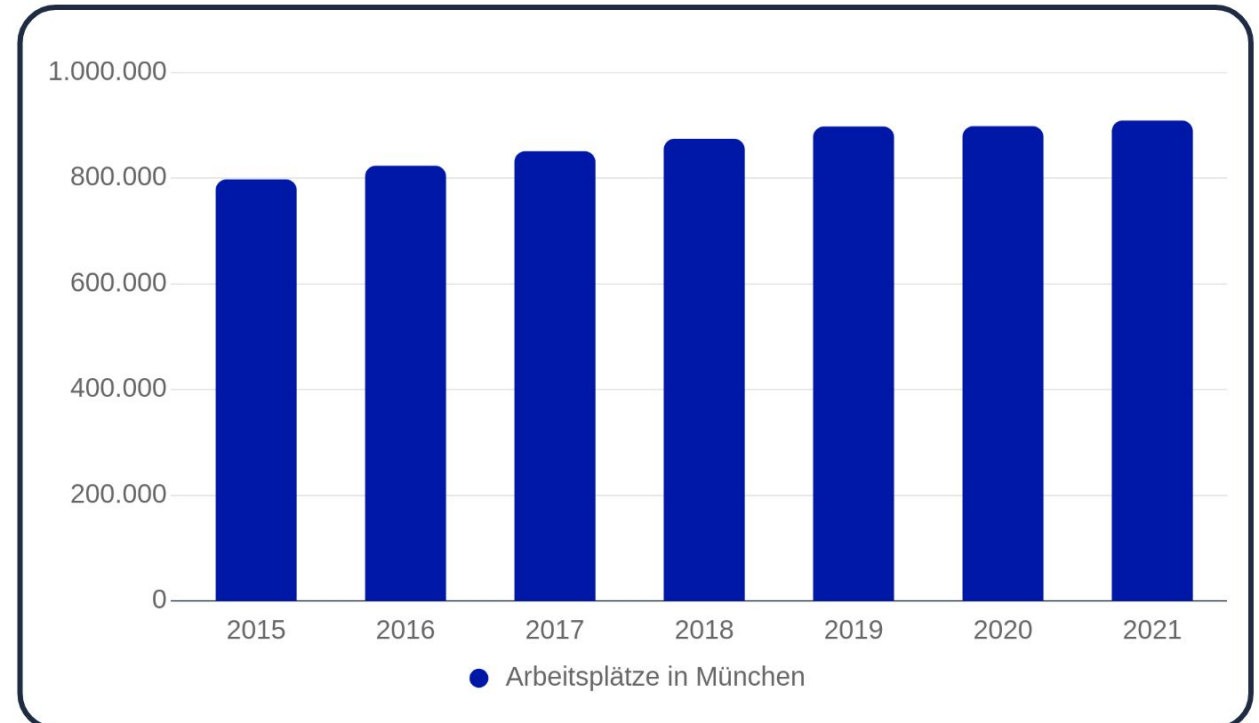
↗ **+505**

↘ **-159**

### Pendlersaldo



### Arbeitsplätze



### Allgemeine Informationen zu Immobilien

#### Wohnflächen Neubau



**451,3 Tsd. m<sup>2</sup>**

München  
(5 Jahre)

Deutschland  
(5 Jahre)

**-11,5%**     **+3,9%**

#### Ø Wohnfläche je Einwohner



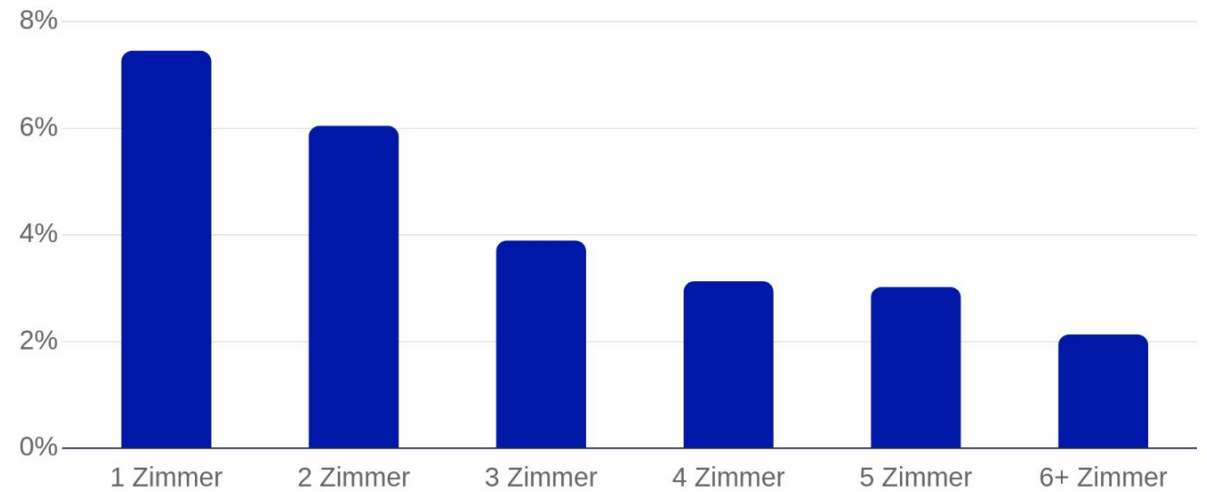
**38,88 m<sup>2</sup>**

München  
(5 Jahre)

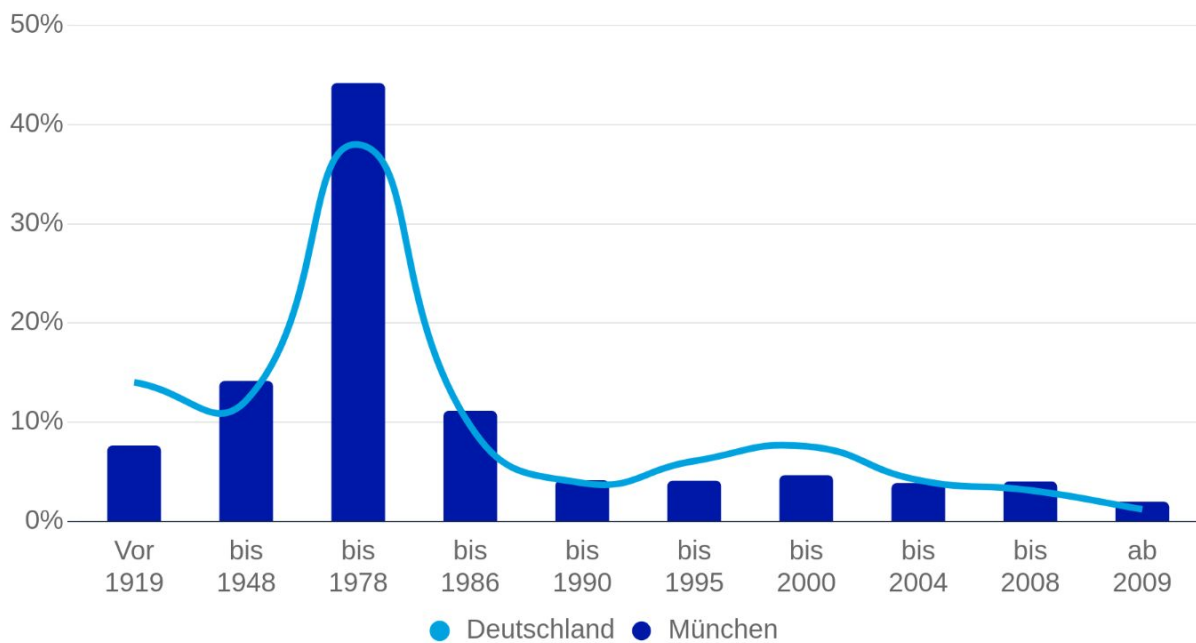
Deutschland  
(5 Jahre)

**+3,0%**     **+3,0%**

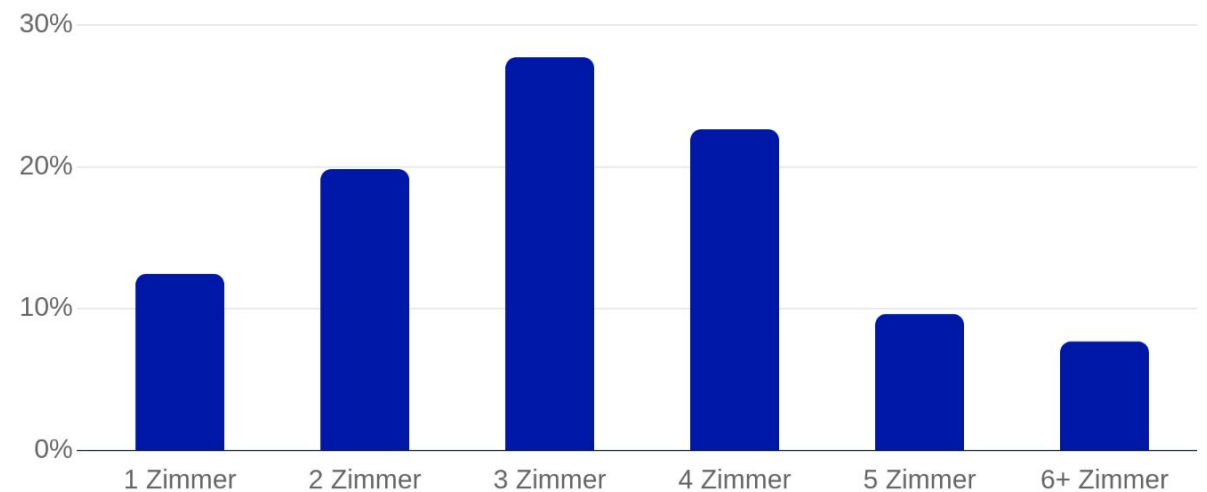
#### Entwicklung des Wohnungsbestands (letzten 5 Jahre)



#### Verteilung der Wohnimmobilien nach Baujahr



#### Bestand an Wohneinheiten abgeleitet aus der Entwicklung des Bestands



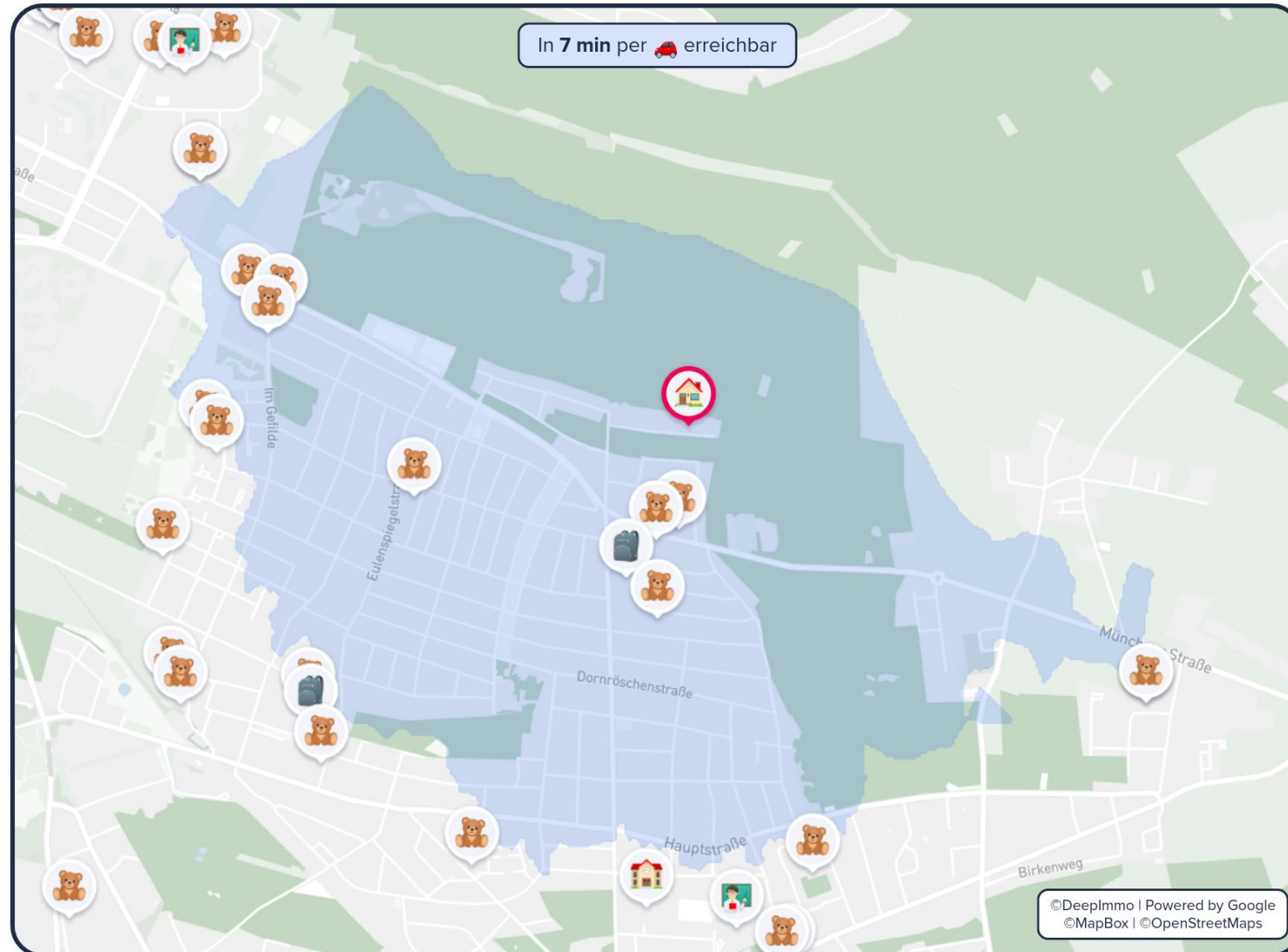


# Bildung

## Kindergärten und Schulen

Am Bauernwald 21

Ihre **Schulen und Kindergärten** in der Umgebung



Die **nächsten Kindergärten**

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

Die **nächsten Schulen**

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

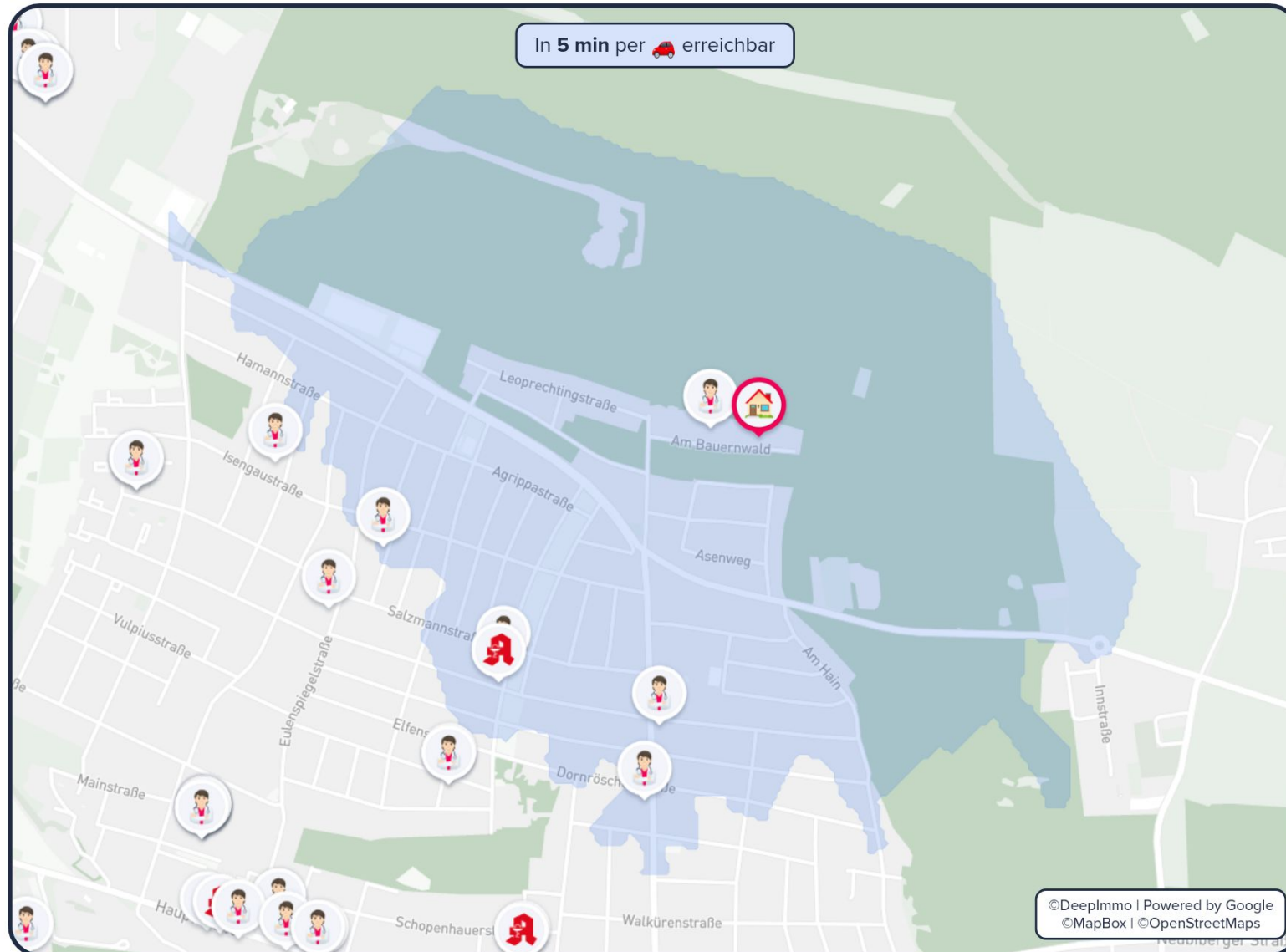
 Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

# 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 **nächsten Krankenhaus**



**München Klinik Neuperlach,  
Städtisches Klinikum München**

Öffentlich • 12 Fachabteilungen



**11 min**

(3,1 km)

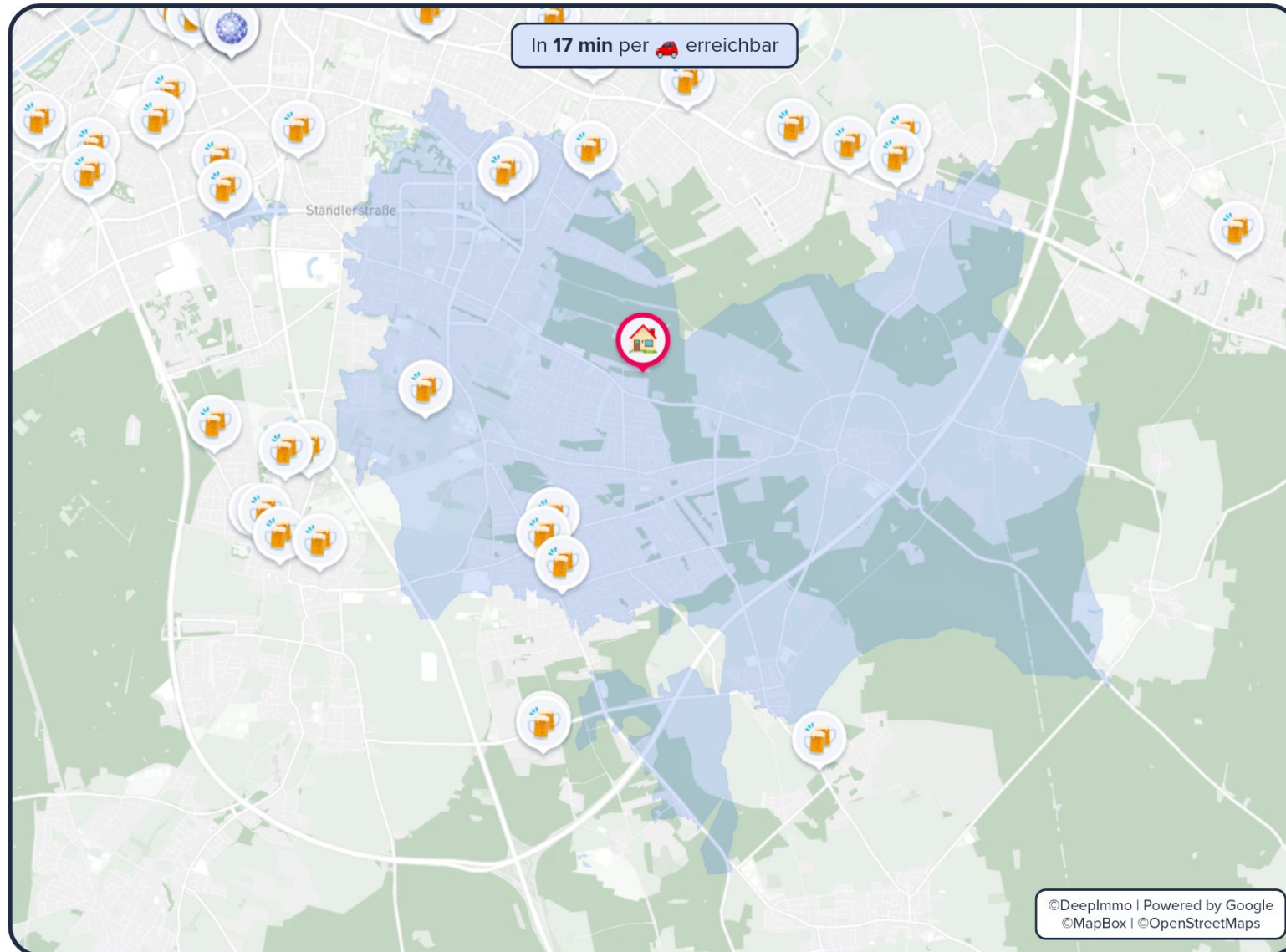
**i** Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

# Nightlife







## Bars und Clubs

Am Bauernwald 21

Das **Nightlife** in der Umgebung



Die **beliebtesten Bars, Pubs und Kneipen**

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

Die **beliebtesten Clubs**

- |   |  |   |
|---|--|---|
|  | <b>Schlagergarten</b><br>3.6 Sterne • 289 Bewertungen                  |  <b>23 min</b><br>(9,4 km) |
|  | <b>Hemmungslos Club &amp; Bar</b><br>3.7 Sterne • 228 Bewertungen • €€ |  <b>23 min</b><br>(9,4 km) |
|  | <b>Pandora Club München</b><br>3.0 Sterne • 186 Bewertungen            |  <b>23 min</b><br>(9,4 km) |

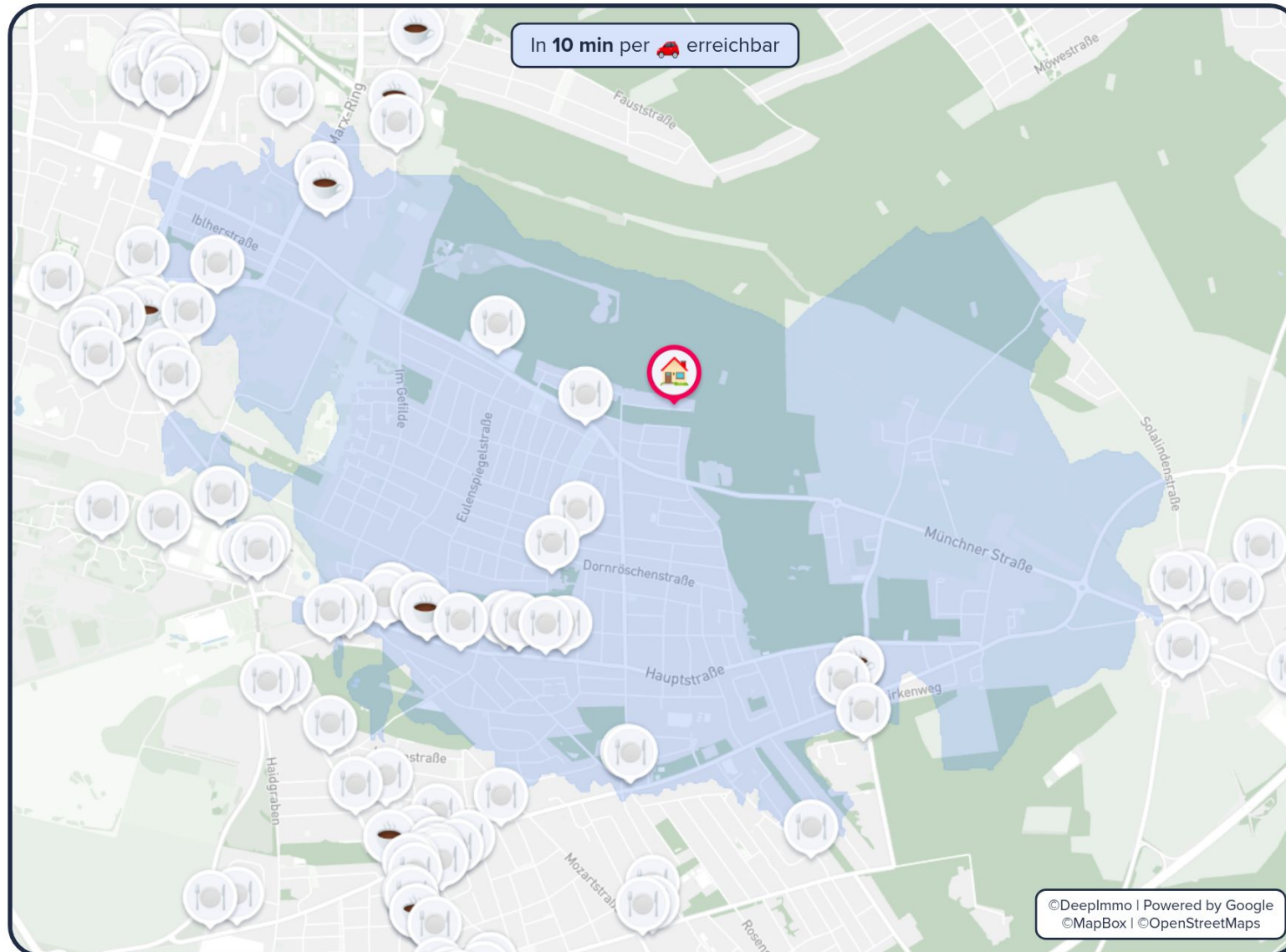
 Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

# Kulinarisches Angebot

## Restaurants und Cafés

Am Bauernwald 21

Ihr **kulinarisches Angebot** in der Umgebung



**i** Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

### 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**

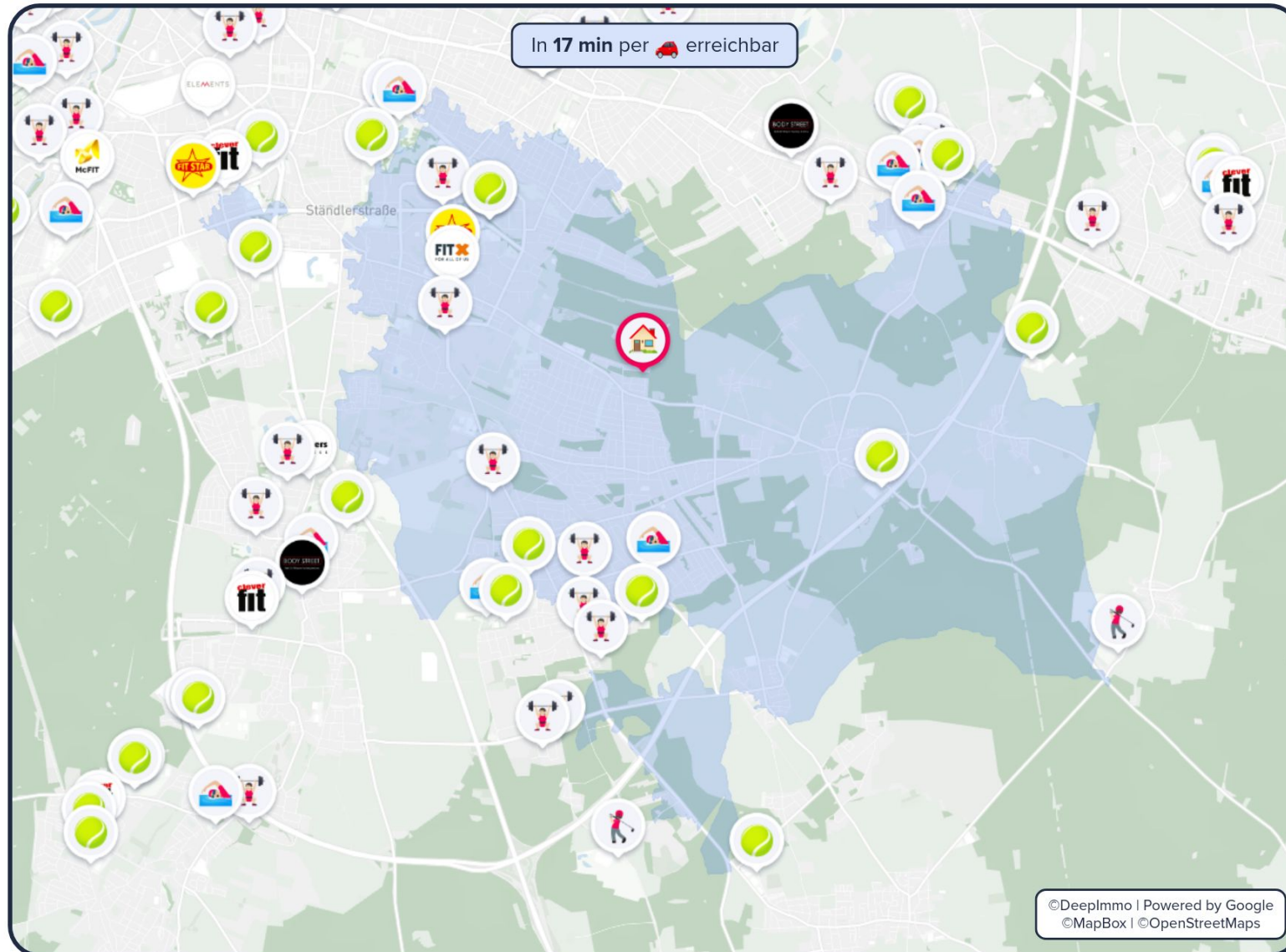
(4,2 km)

# 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**

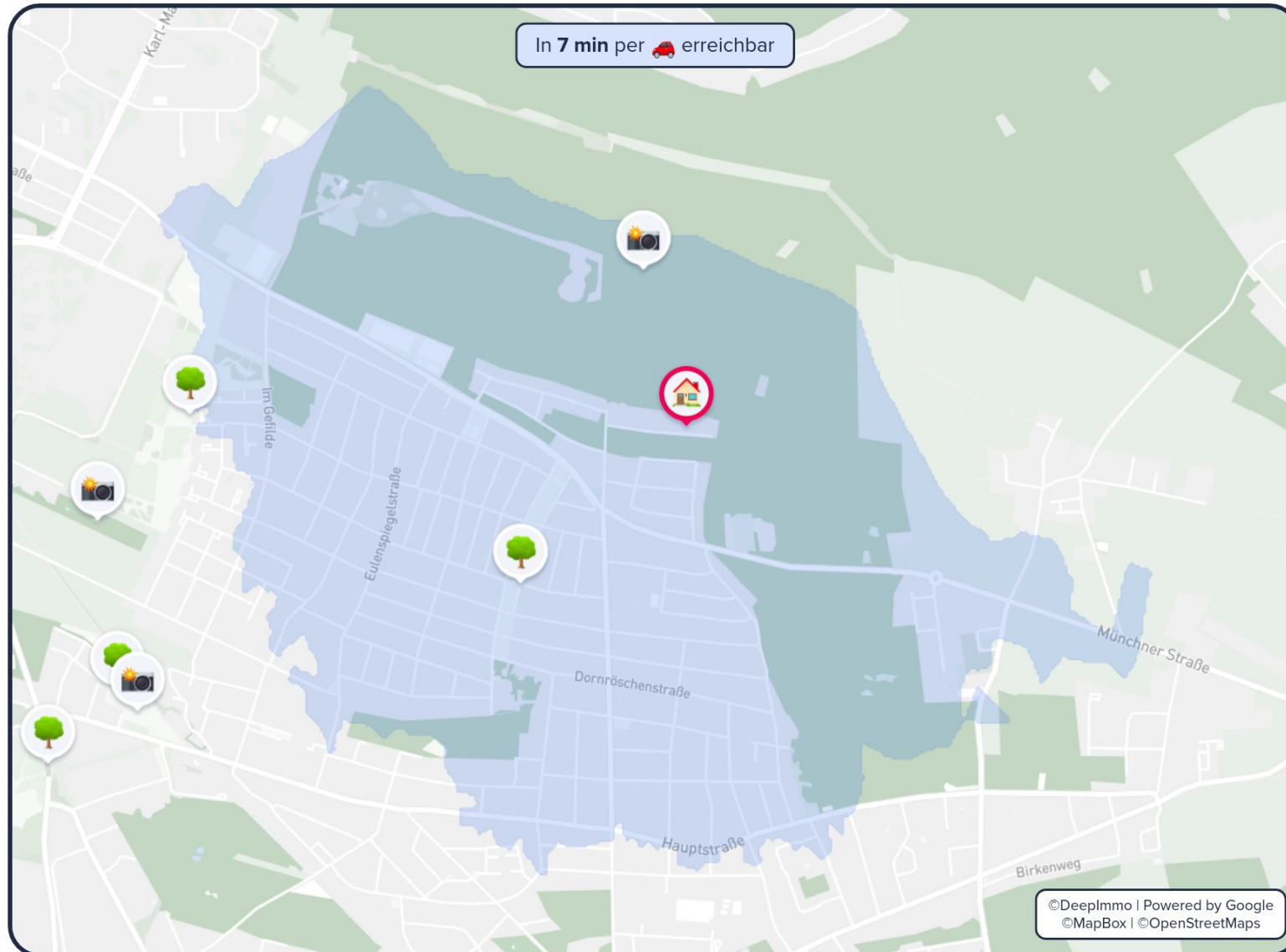
(3,7 km)



**i** Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

### Kulturelle Highlights und Naherholungsmöglichkeiten

Ihre **Freizeitmöglichkeiten** in der Umgebung



**i** Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

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)



## 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](http://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](mailto:florian.lobgesang@db.com)**

Oder besuchen Sie uns auf unserer Website:

