

Der Einblick in Ihre Lage.

Deutsche Bank Immobilien

Sonnenstraße 24

80331 München

+49 171 9401323

sebastian-ludwig.frank@postbank.de

[Deutsche-bank-immobilien.de/muenchen](https://www.deutsche-bank-immobilien.de/muenchen)



Spitzelbergstraße 6, 81476 München



**Spielmann-
sauer Straße**

4 min
(257 m)



PENNY

13 min
(982 m)



**Südpark/Send-
linger Wald**

8 min
(4,2 km)



**Schloss
Fürstenried**

11 min
(6,4 km)



Ihr Lageexposé

Ein Service der Deutsche Bank Immobilien

Spitzelbergstraße 6



Sehr geehrte Damen und Herren,

eine umfassende Standortanalyse ist das Fundament eines jeden guten und Mehrwert bringenden Immobiliengeschäfts.

Je gründlicher und ausführlicher die Analyse zur Immobilie, desto umfassender können Sie das Objekt für sich persönlich einschätzen, vergleichen und bewerten. Solch eine präzise Lageanalyse ist unser Anspruch. Transparent, individuell auf die Immobilie abgestimmt und in höchster Datenqualität - aktuell und umfassend.

Mit diesem Lage-Exposé bringen Sie sich in die ideale Position, Ihren persönlichen Mehrwert dieser Immobilie schnell und einfach zu erkennen. Sie erfahren auf einen Blick, wie gut diese Immobilie Ihre persönlichen Wünsche und Ihre individuellen Bedürfnisse erfüllt und welche der aufgeführten Punkte für Sie ganz persönlich eine "attraktive Lage" ausmacht.

Herzliche Grüße

Deutsche Bank Immobilien

Sonnenstraße 24

80331 München

 +49 171 9401323

 sebastian-ludwig.frank@postbank.de

 [Deutsche-bank-immobilien.de/muenchen](https://www.deutsche-bank-immobilien.de/muenchen)

Inhaltsverzeichnis

Spitzelbergstraße 6

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

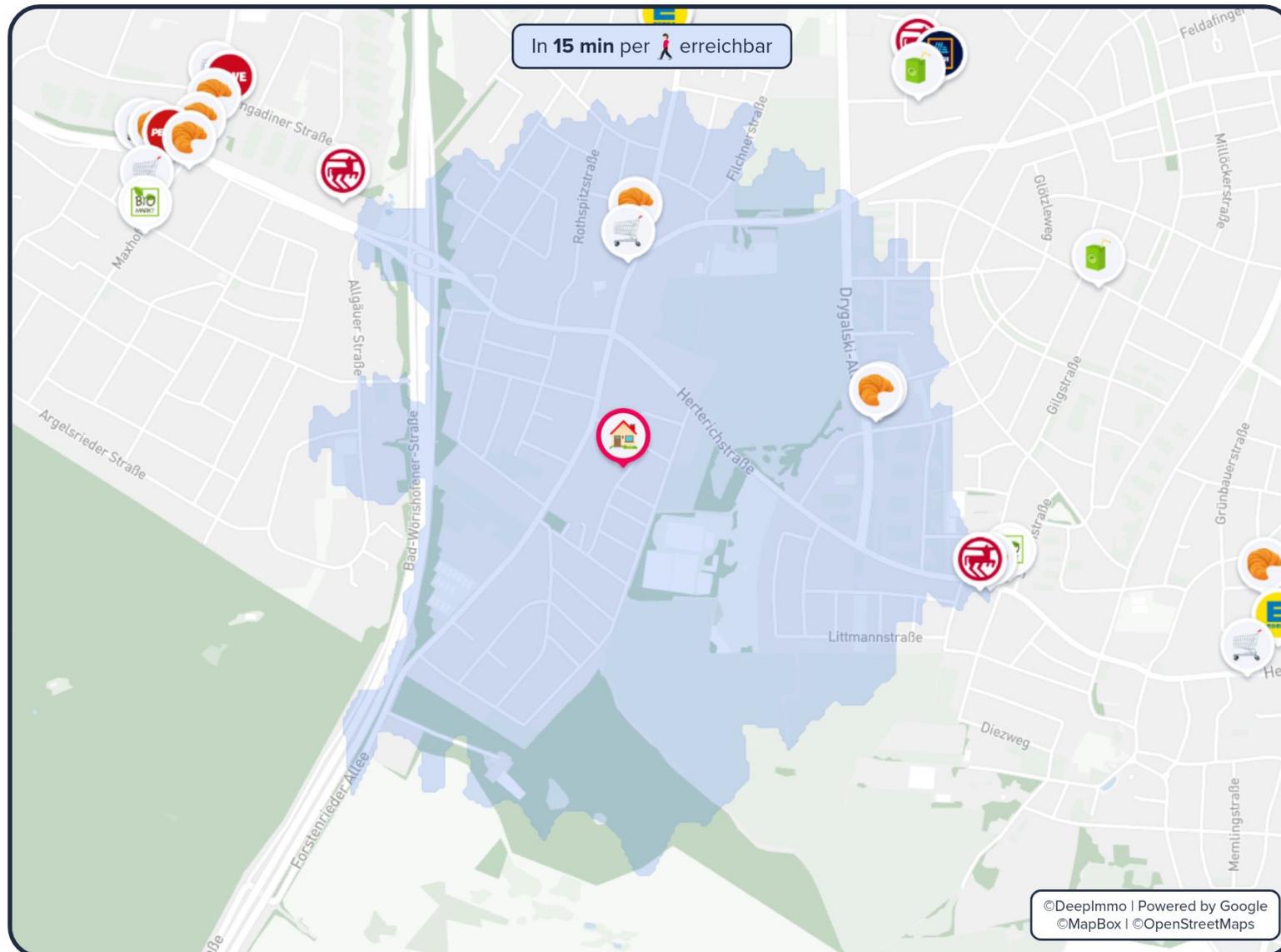


Einkaufsmöglichkeiten

Geschäfte des täglichen Bedarfs

Spitzelbergstraße 6

Ihre **Einkaufsmöglichkeiten** in der Umgebung



Supermärkte in der Umgebung



PENNY

3.3 Sterne • 25 Bewertungen



13 min

(982 m)



ALDI SÜD

4.1 Sterne • 725 Bewertungen



7 min

(2 km)



REWE

3.9 Sterne • 856 Bewertungen



9 min

(2,1 km)



VollCorner Biomarkt

4.6 Sterne • 113 Bewertungen



8 min

(2,1 km)

Bäckerei



Bäckerei Reis Inh.
Johannes Majeron

11 min

(762 m)



Getränkemarkt



Getränke Planet

7 min

(1,9 km)



Drogeriemarkt

ROSSMANN
Mein Drogeriemarkt

ROSSMANN
Drogeriemarkt

15 min

(1,2 km)



i Informationen zu den Grafiken im vollständigen Lage-Exposé

Spitzelbergstraße 6, 81476 München
ID: 724914080725

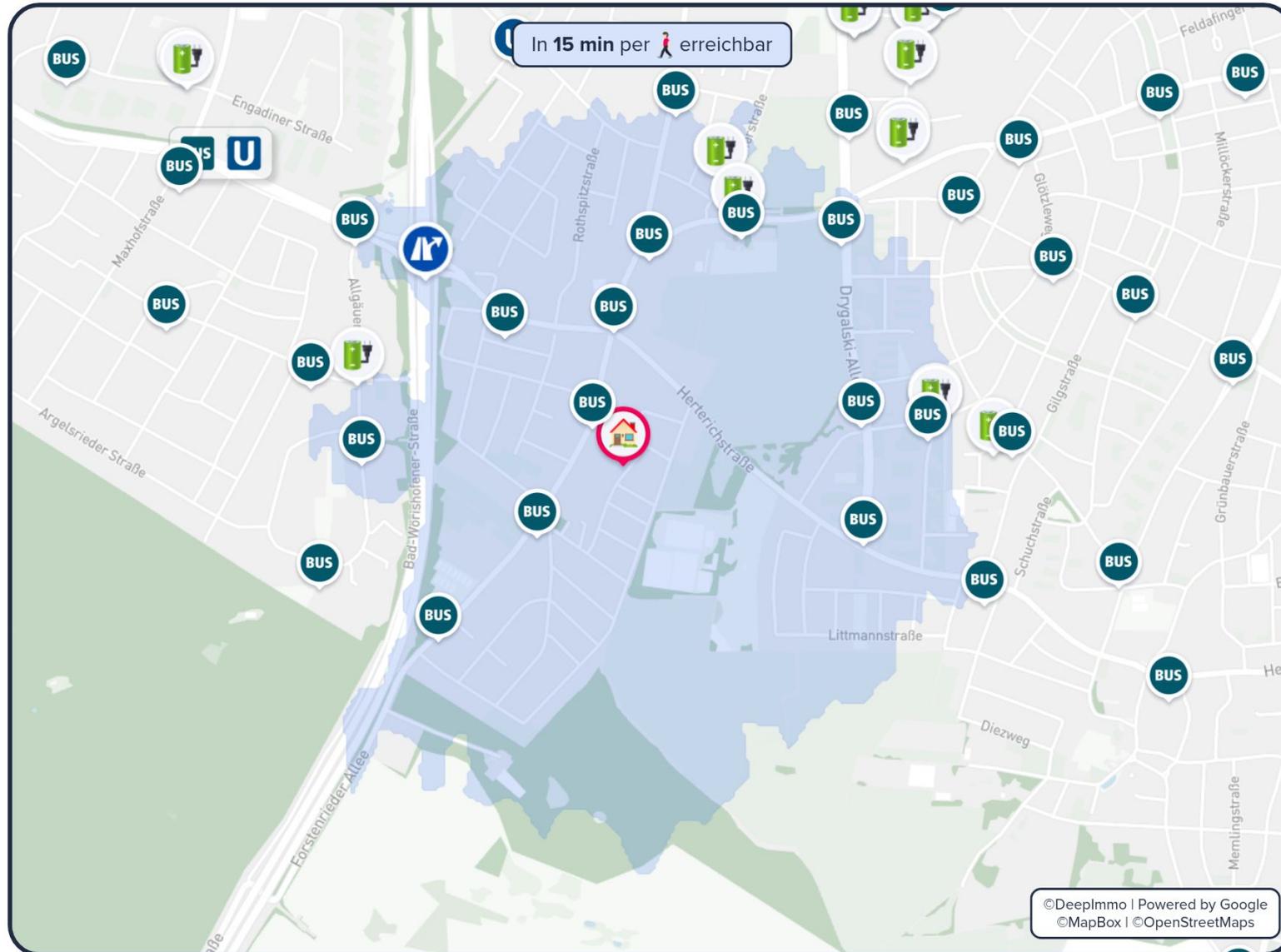
08.07.2025

Mobilitätsangebot

ÖPNV und Fernverkehr

Spitzelbergstraße 6

Ihre **Mobilität** in der Umgebung



Die **nächsten Haltestellen**



Spielmannsauer Straße

132



4 min

(257 m)



Basler Straße

U3



5 min

(1,6 km)



Mindelheimer Straße

132



7 min

(489 m)



22kW Charger Stäblistr. 27

2x (22kW)



12 min

(939 m)

Autobahn



A 95

4 min

(1,3 km)



Fernverkehr



München Hbf

19 min

(10,6 km)



Intl. Flughafen



Franz Josef
Strauss, München

40 min

(49,3 km)



i Informationen zu den Grafiken im vollständigen Lage-Exposé

Spitzelbergstraße 6, 81476 München
ID: 724914080725

08.07.2025

Bevölkerung

Allgemeine Informationen zur Bevölkerung

Spitzelbergstraße 6

Bevölkerung



1.510.378

München
(5 Jahre)

Deutschland
(5 Jahre)

↗ **+2,6%**

↗ **+2,0%**

Ø Alter in Jahren



41,5 Jahre

München
(5 Jahre)

Deutschland
(5 Jahre)

↘ **-0,2%**

↗ **+0,5%**

Migrationsanteil



27,9 %

München
(5 Jahre)

Deutschland
(5 Jahre)

↗ **+1,9%**

↗ **+3,1%**

Zu-/Abwanderung je Tsd. EW.



13,9 Einw.

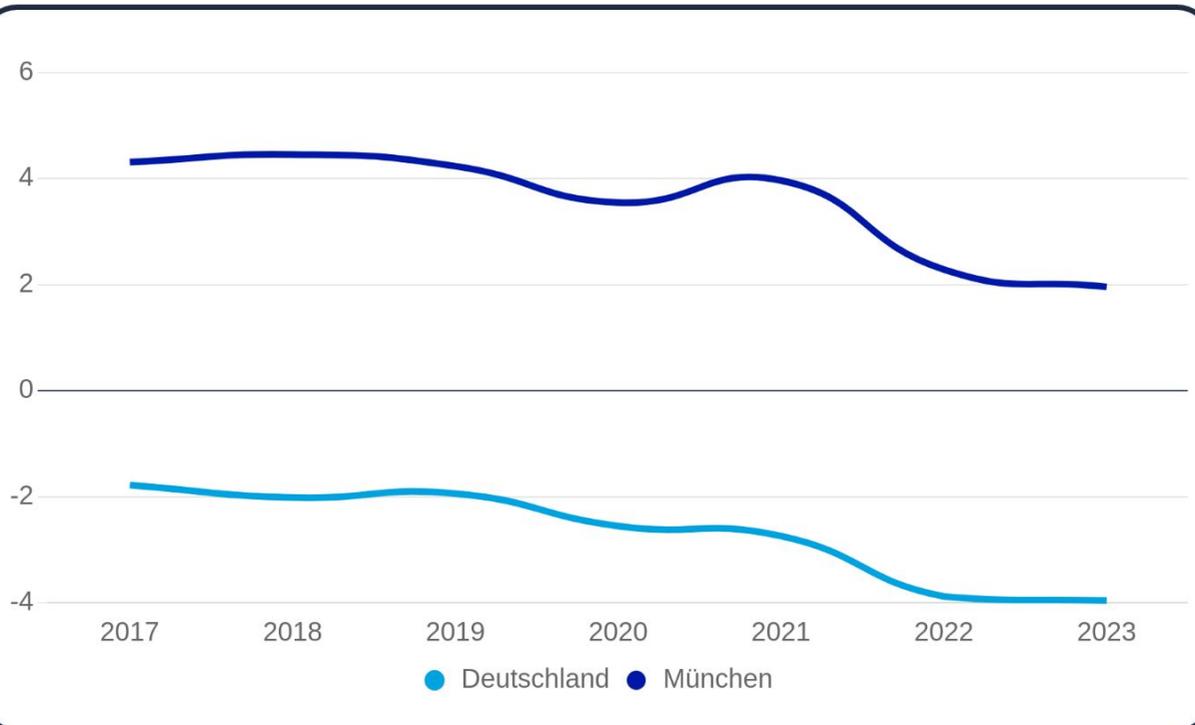
München
(5 Jahre)

Deutschland
(5 Jahre)

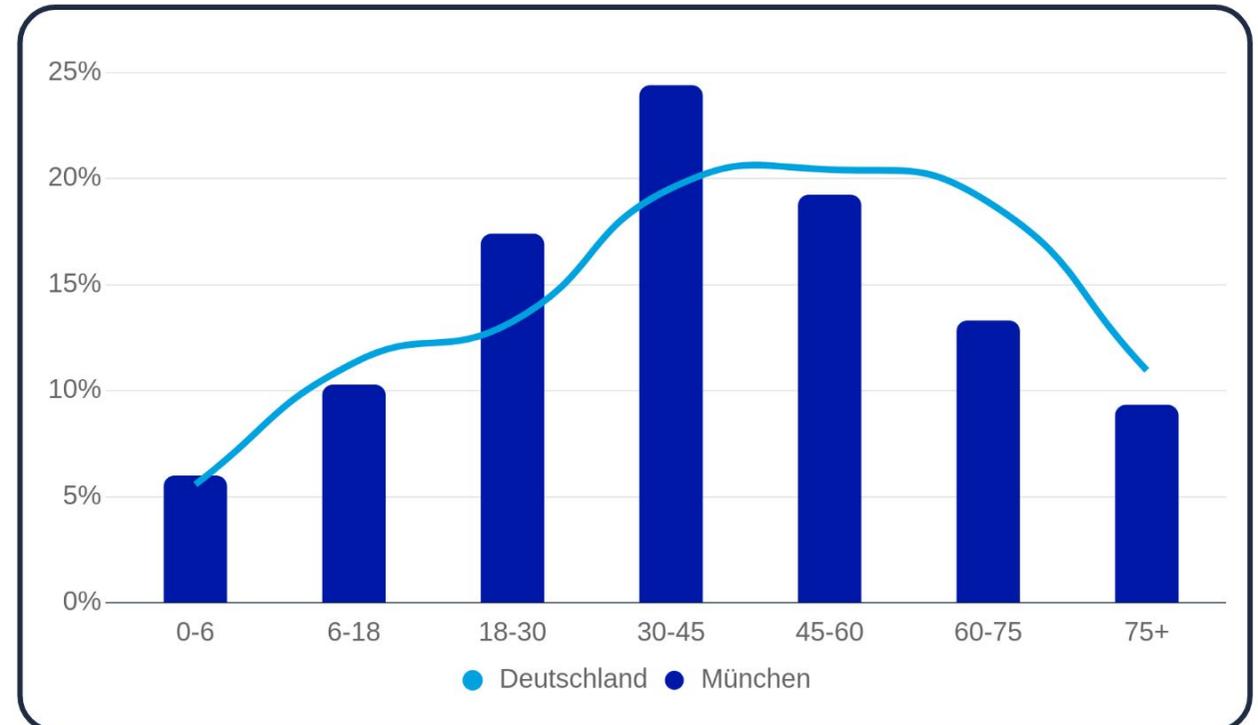
↗ **+22,5**

↗ **+12,3**

Geburten und Sterbesaldo je 1.000 Einwohner



Bevölkerungspyramide



Wirtschaft

Spitzelbergstraße 6

Allgemeine Informationen zur Wirtschaft

Unternehmensanzahl



91.522

München
(5 Jahre)

Deutschland
(5 Jahre)

↘ **-4,7%**

↘ **-0,9%**

Arbeitslosenquote



4,5 %

München
(5 Jahre)

Deutschland
(5 Jahre)

↗ **+0,7%**

↗ **+0,5%**

Ø Nettoeinkommen



34.036 €

München
(5 Jahre)

Deutschland
(5 Jahre)

↗ **+9,3%**

↗ **+12,6%**

Öffentliche Schulden pro Kopf



1.710 €

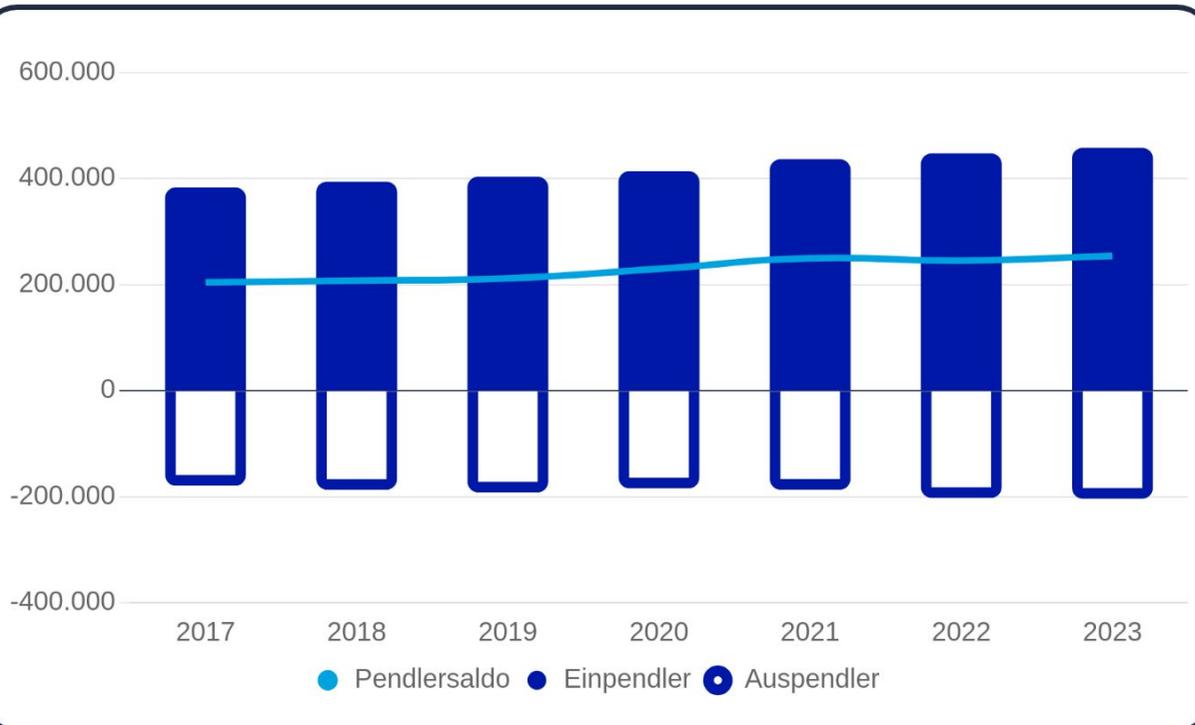
München
(5 Jahre)

Deutschland
(5 Jahre)

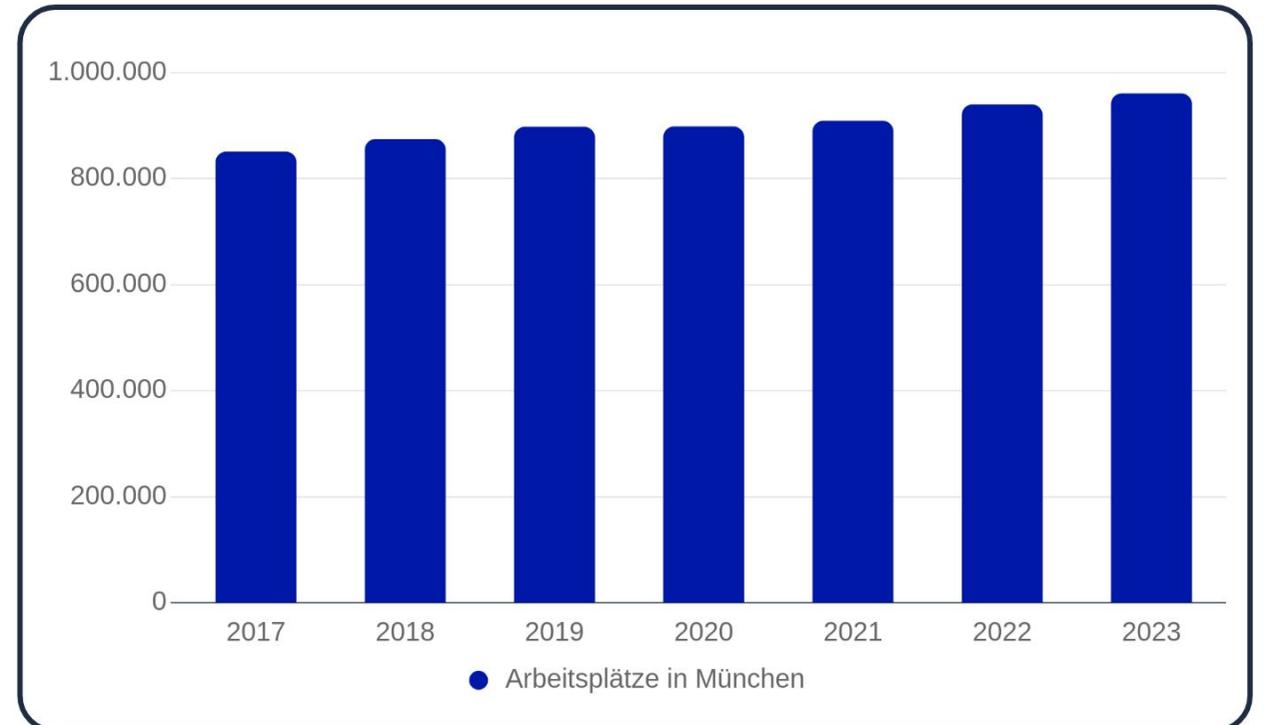
↗ **+1.220**

↘ **-72**

Pendlersaldo



Arbeitsplätze



Immobilien

Allgemeine Informationen zu Immobilien

Wohnflächen Neubau



466,5 Tsd. m²

München
(5 Jahre)

Deutschland
(5 Jahre)

-22,9%

+2,3%

Ø Wohnfläche je Einwohner



39,05 m²

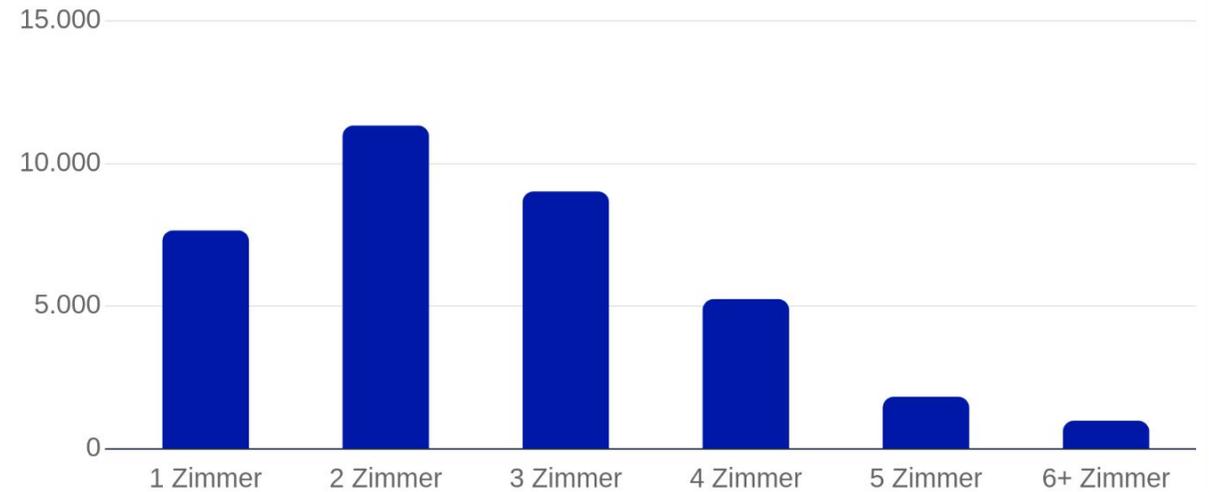
München
(5 Jahre)

Deutschland
(5 Jahre)

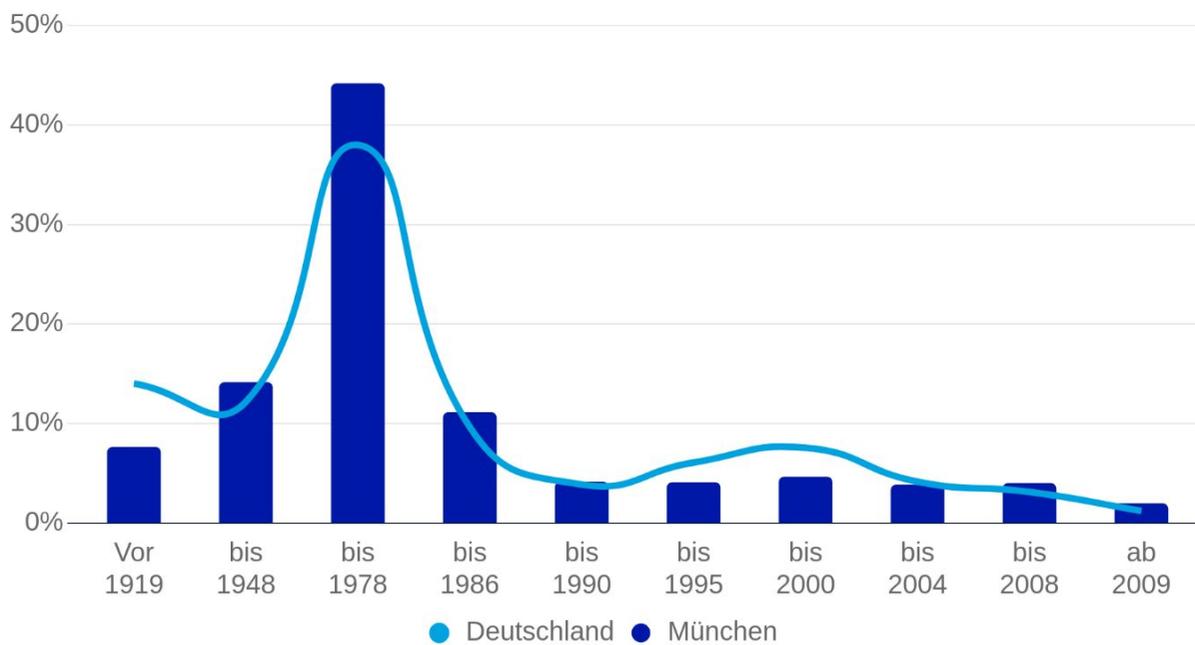
+1,8%

+1,8%

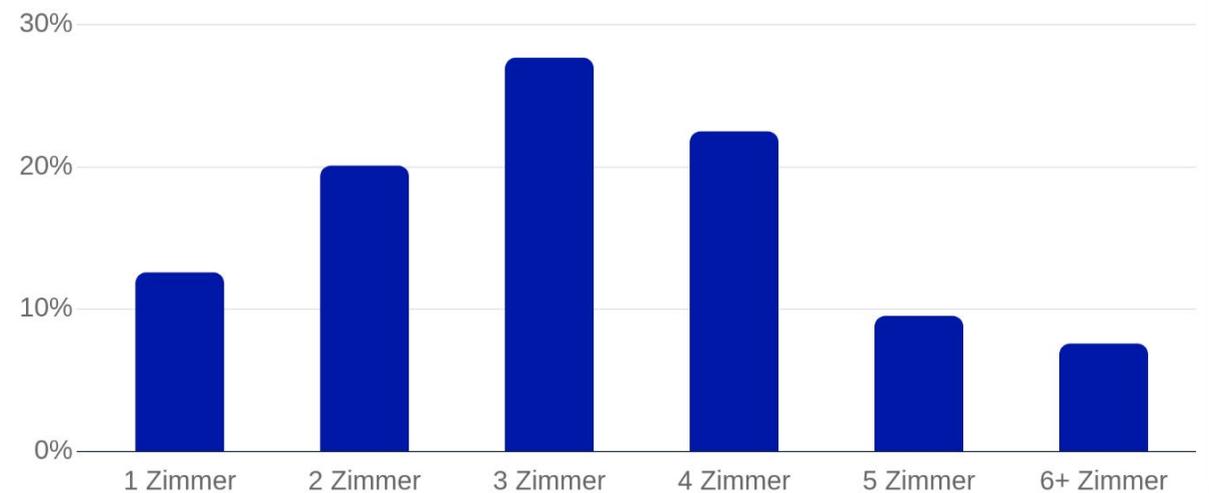
Veränderung des Wohnungsbestands (letzten 5 Jahre)



Verteilung der Wohnimmobilien nach Baujahr



Aktueller Bestand an Wohneinheiten

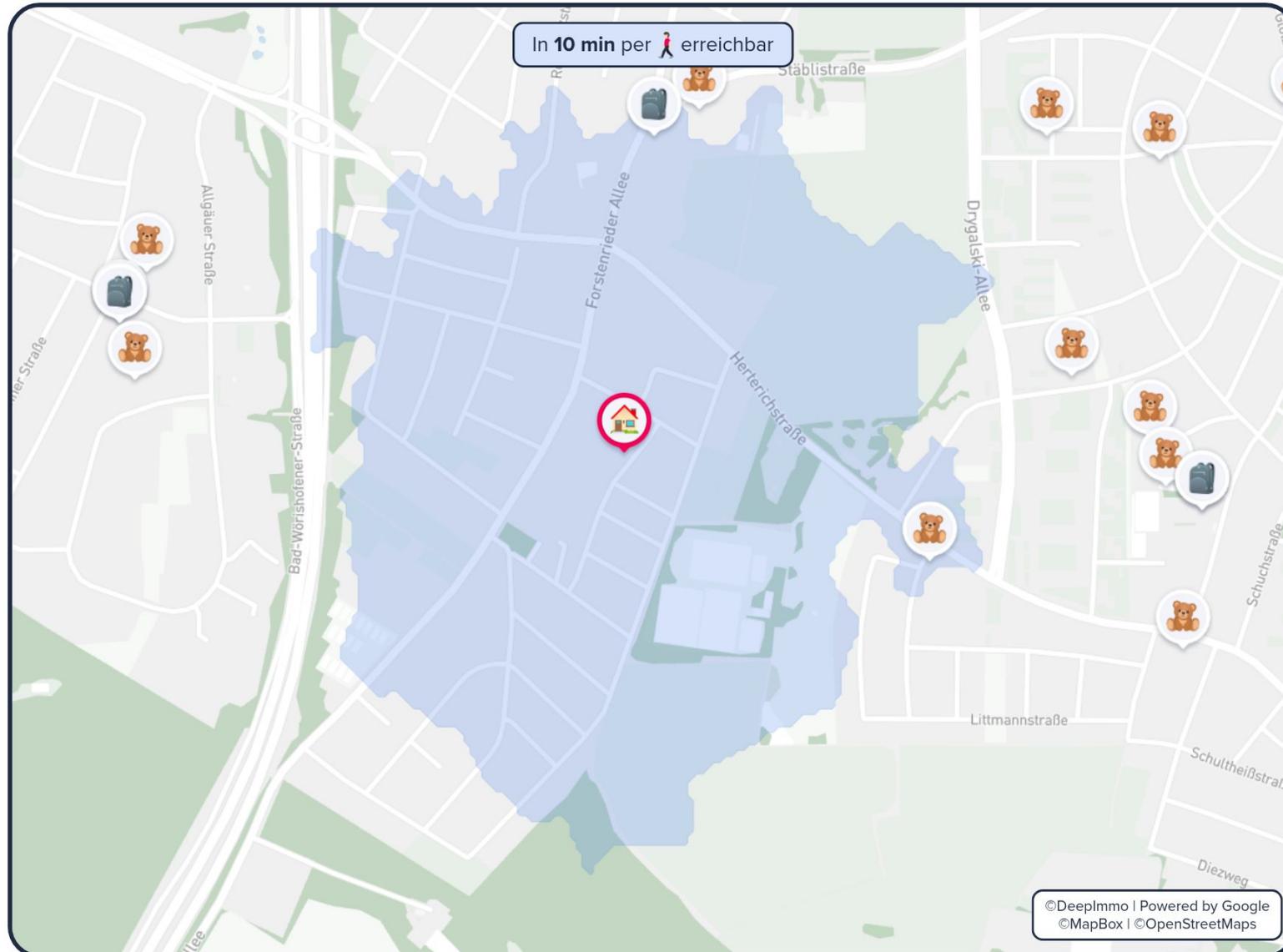


Bildung

Kindergärten und Schulen

Spitzelbergstraße 6

Ihre **Schulen und Kindergärten** in der Umgebung



Die **nächsten Kindergärten**



Kinderkrippe JULchen Solln

von 2 Monate bis 3 Jahre • 48 Plätze



10 min

(763 m)



**Städt. Kindertagesstätte
Forstenrieder Allee**

von 3 Jahre bis 10 Jahre • 50 Plätze



11 min

(774 m)



**Katholischer
Kindergarten St. Ansgar**

von 3 Jahre bis 6 Jahre • 75 Plätze



14 min

(1,1 km)

Die **nächsten Schulen**



Volksschule München an
der Forstenrieder Allee

Grundschule



10 min

(693 m)



Volksschule München
an der Sambergerstraße

Grundschule



6 min

(1,6 km)



Volksschule München an
der Königswieser Straße

Grundschule



7 min

(1,8 km)

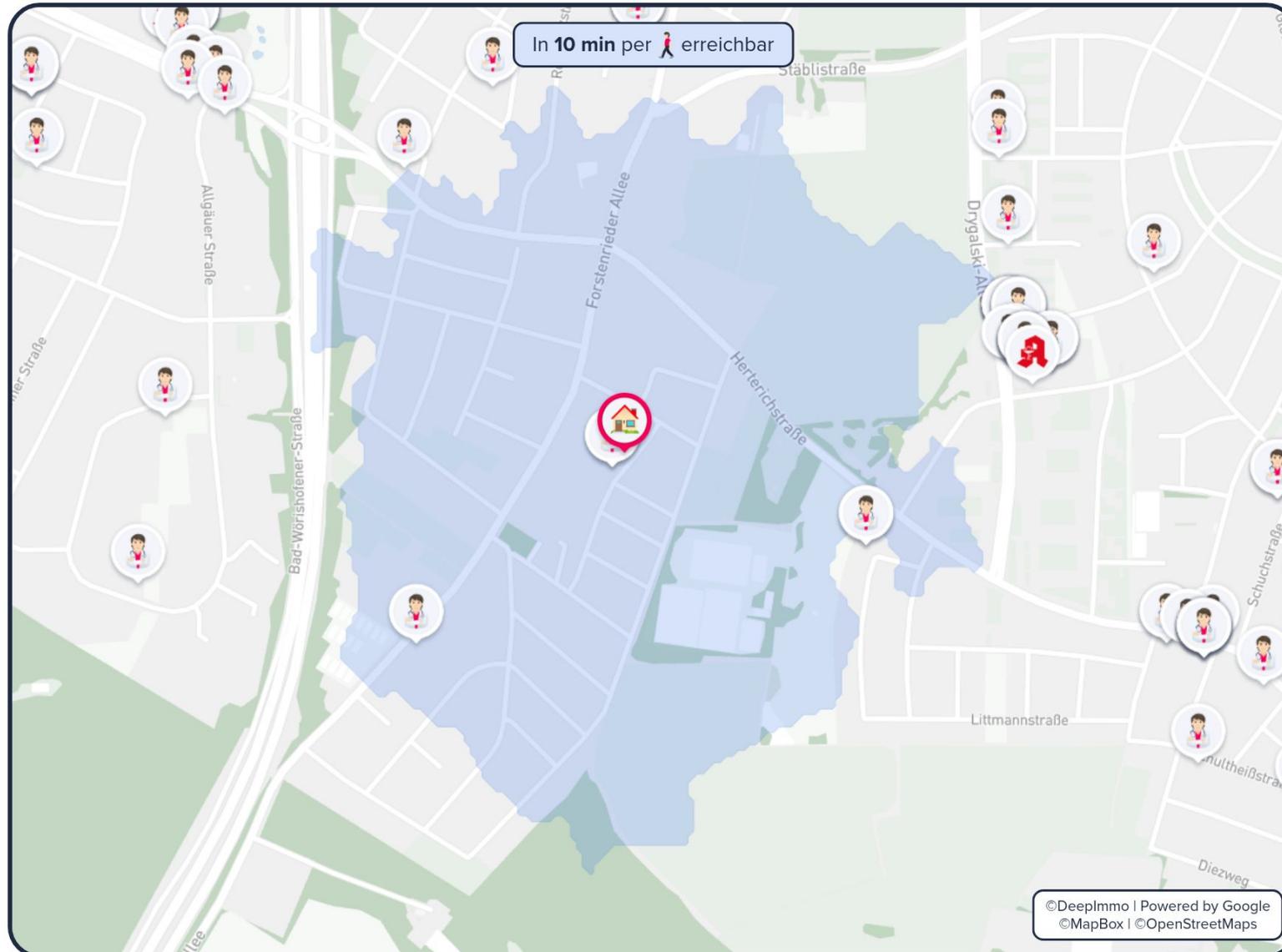
Informationen zu den Grafiken im vollständigen Lage-Exposé

Medizinische Versorgung

Krankenhäuser, Ärzte und Apotheken

Spitzelbergstraße 6

Ihre **Medizinische Versorgung** in der Umgebung



Die **beliebtesten Ärzte**

-  **Zahnärzte Solln Dr. Kathrin Berrisch Birgit Wehr und...**
Zahnarzt • 5.0 Sterne • 106 Bewertungen  **13 min**
(989 m)
-  **Hausärztliche Gemeinschaftspraxis Dres.Arm...**
Internist, Allgemeinmediziner
• 5.0 Sterne • 38 Bewertungen  **12 min**
(829 m)
-  **Praxis Dipl.-Med. Ulrike Dyckow Fachärztin für HNO - Heilkunde**
HNO-Arzt • 5.0 Sterne • 38 Bewertungen  **14 min**
(1 km)

Die **nächsten Apotheken**

-  **Süd Apotheke**
4.7 Sterne • 77 Bewertungen  **13 min**
(982 m)
-  **Engadin-Apotheke**
4.3 Sterne • 33 Bewertungen  **5 min**
(1,4 km)

Das **nächste Krankenhaus**

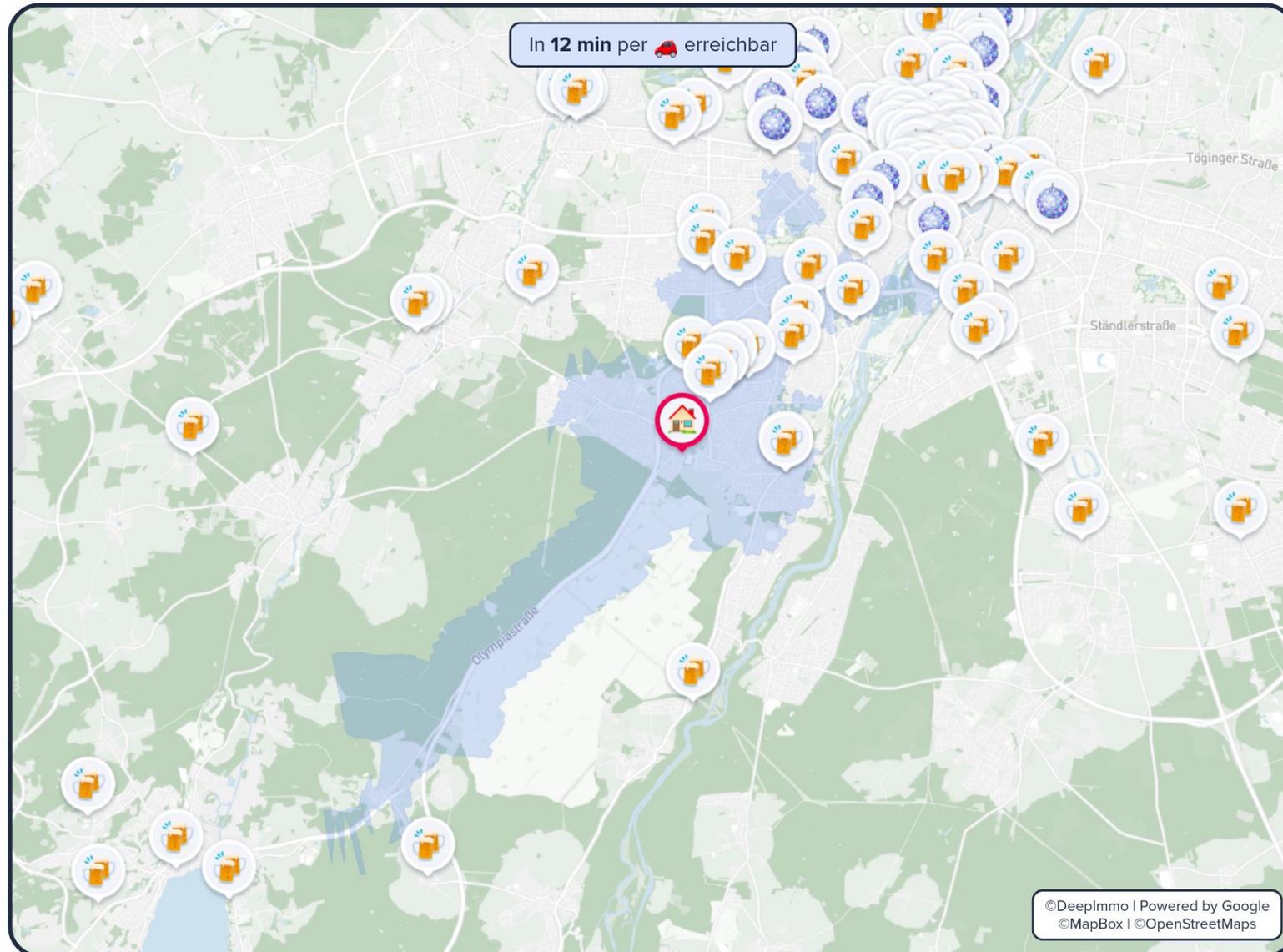
-  **Artemed Klinikum München Süd**
Privat • 10 Fachabteilungen  **14 min**
(8,6 km)

 Informationen zu den Grafiken im vollständigen Lage-Exposé

Nightlife

Bars und Clubs

Das **Nightlife** in der Umgebung



Spitzelbergstraße 6

Die beliebtesten Bars, Pubs und Kneipen



CALL SOUL - Breaking Bar

4.7 Sterne • 1495 Bewertungen • €€



21 min

(18,5 km)



Bar Centrale

4.5 Sterne • 2341 Bewertungen • €€



25 min

(12,6 km)



PETER PANE Burgergrill & Bar

4.4 Sterne • 2800 Bewertungen • €€



22 min

(15,2 km)

Die beliebtesten Clubs



Backstage Kulturzentrum

4.4 Sterne • 7044 Bewertungen



16 min

(11,3 km)



Hackerhaus

4.4 Sterne • 4157 Bewertungen • €€



24 min

(12,1 km)



Jazzbar Vogler

4.8 Sterne • 1081 Bewertungen • €€



23 min

(12,1 km)

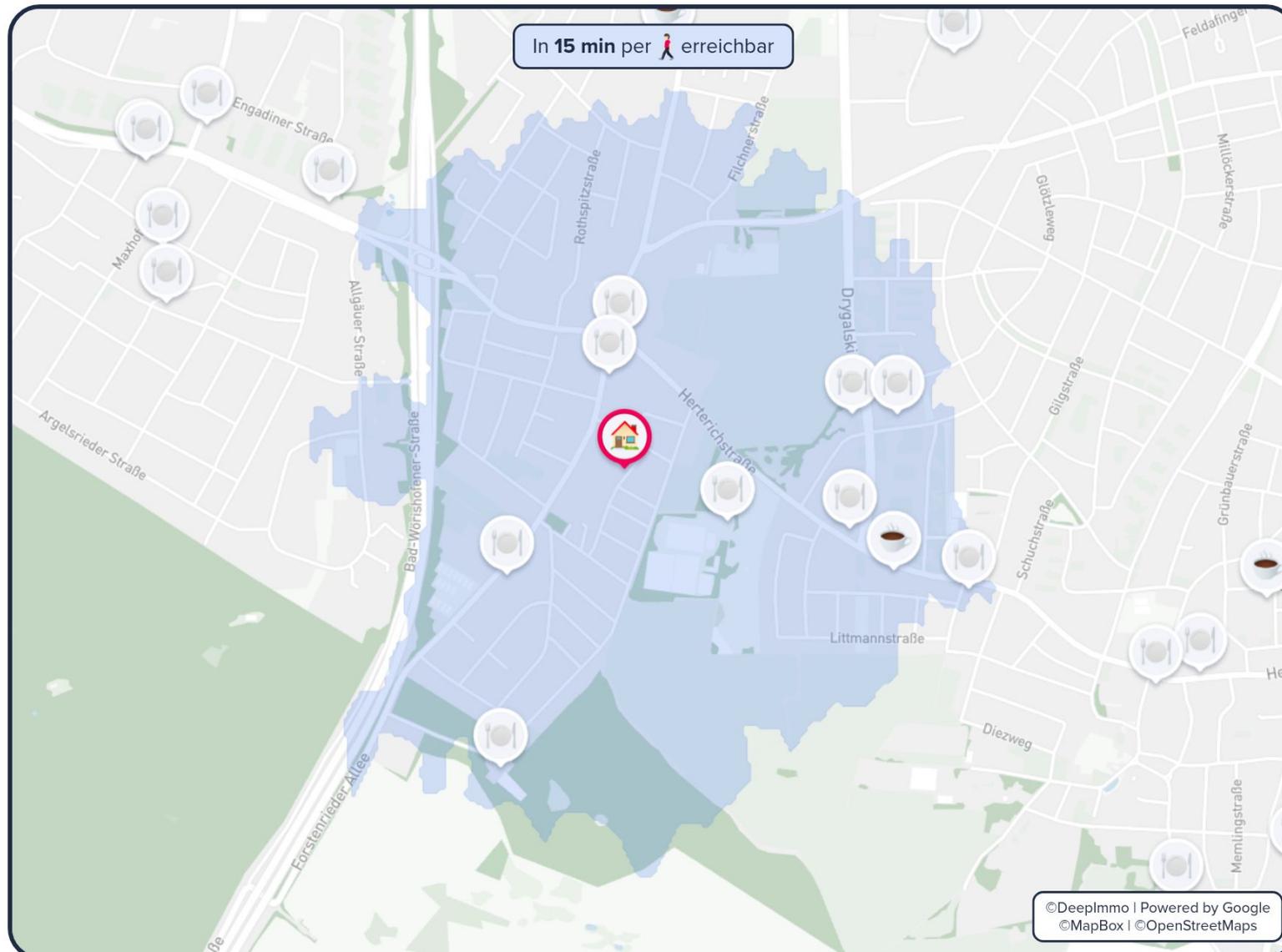
i Informationen zu den Grafiken im vollständigen Lage-Exposé

Kulinarisches Angebot

Restaurants und Cafés

Spitzelbergstraße 6

Ihr **kulinarisches Angebot** in der Umgebung



Die **beliebtesten Restaurants**



Alter Wirt

4.5 Sterne • 1313 Bewertungen • €€



6 min

(465 m)



Restaurant Taste Of India

4.8 Sterne • 478 Bewertungen • €€



9 min

(681 m)



Herterich Stuben

4.6 Sterne • 323 Bewertungen • €€



6 min

(435 m)

Die **beliebtesten Cafés**



Eni Service Station

4.2 Sterne • 259 Bewertungen



12 min

(948 m)



Müller Café & Bäckerei

4.1 Sterne • 68 Bewertungen • €€



5 min

(1,7 km)



Botanista Café Club

4.6 Sterne • 1599 Bewertungen • €€



20 min

(11,5 km)

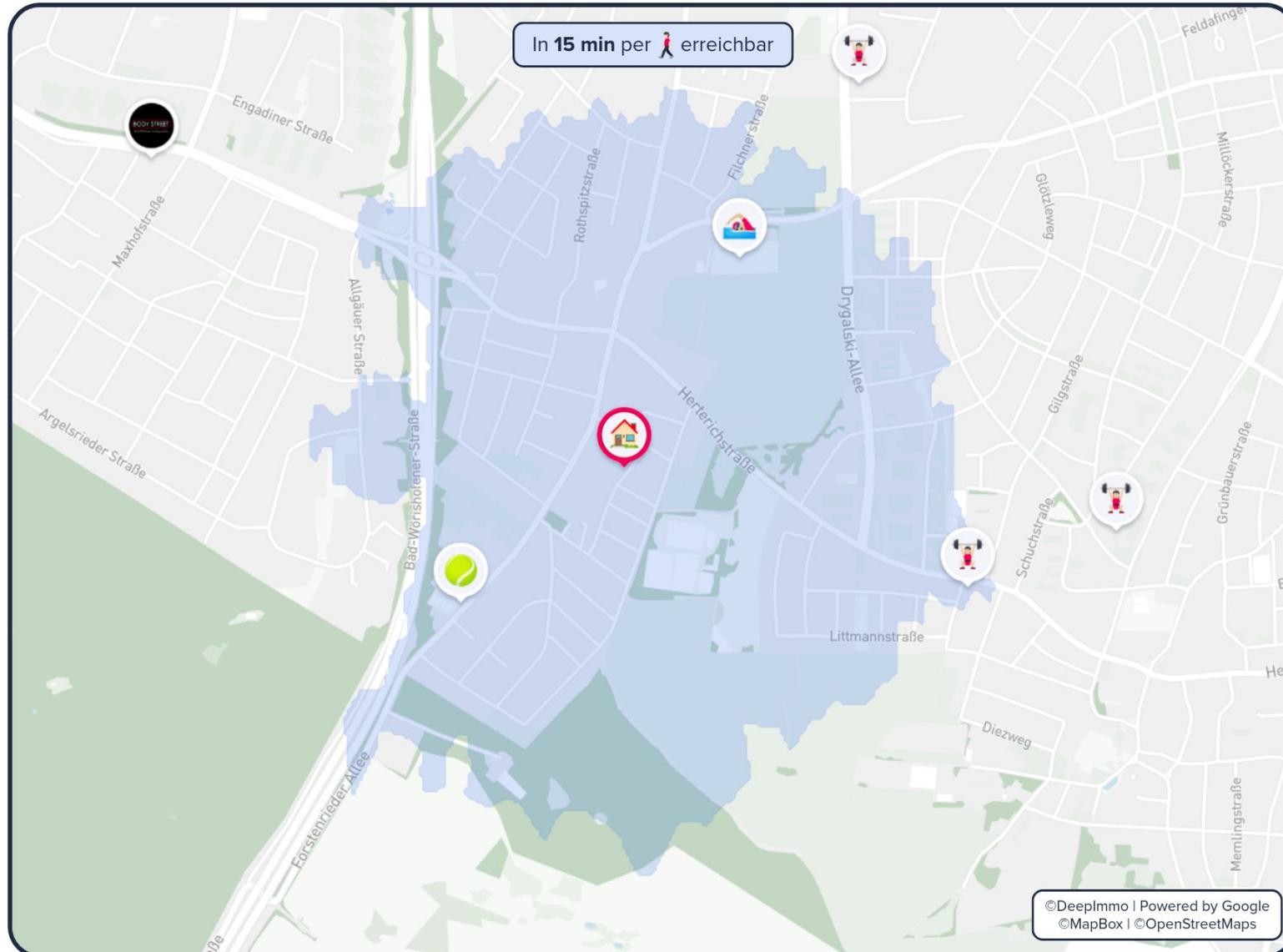
i Informationen zu den Grafiken im vollständigen Lage-Exposé

Sportmöglichkeiten

Fitnessstudios, Schwimmbäder, Tennis- und Golfclubs

Spitzelbergstraße 6

Ihre **Sportangebote** in der Umgebung



Die **nächsten Sportmöglichkeiten**



TC - Forstenrieder Park Inh. Willi Zitz

4.6 Sterne • 108 Bewertungen



10 min
(820 m)



Hallenbad Bad Forstenrieder Park (Stäblibad)

3.3 Sterne



11 min
(897 m)



MTV München von 1879 e.V.

4.4 Sterne • 112 Bewertungen



9 min
(4,8 km)



Münchener Golf Club e.V.

9 Löcher • Greenfee: 69 - 79 € • 3.5 Sterne



18 min
(5,4 km)

Die **nächsten Fitnessstudios**



Mrs.Sporty
München Solln

15 min
(1,2 km)



SPORTS4You!

7 min
(1,7 km)



Body Up Fitness-
studio Sendling

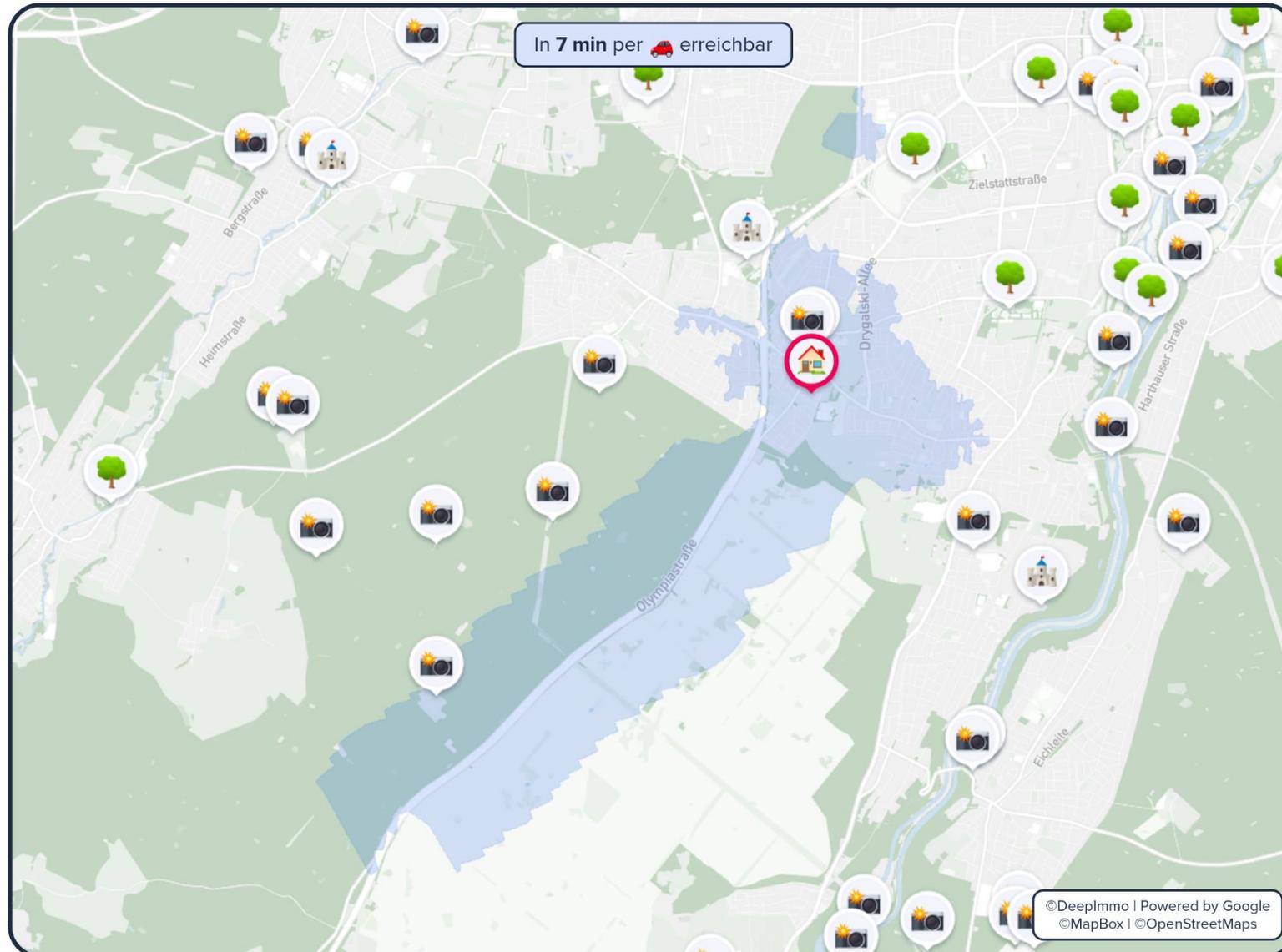
7 min
(5,3 km)



i Informationen zu den Grafiken im vollständigen Lage-Exposé

Kulturelle Highlights und Naherholungsmöglichkeiten

Ihre **Freizeitmöglichkeiten** in der Umgebung



Die **beliebten Sehenswürdigkeiten**



Schloss Fürstenried

keine zusätzlichen Infos



11 min

(6,4 km)



Burg Schwaneck

keine zusätzlichen Infos



15 min

(4,5 km)



Schloss Planegg

keine zusätzlichen Infos



18 min

(6,6 km)



Deutsches Museum, Standort München: Deutsches Museum...

keine zusätzlichen Infos



17 min

(9,4 km)

Die **nächsten Naherholungsmöglichkeiten**



Südpark/Sendlinger Wald

8 min

(4,2 km)



Park an der Plinganserstraße

8 min

(7 km)



Hermann-von-Siemens-Park

11 min

(3 km)



i Informationen zu den Grafiken im vollständigen Lage-Exposé

Informationen zu den Grafiken

Bevölkerung

- 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.

Wirtschaft

- 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.

Real Estate

- 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 Lageexposé

Ein Service der Deutsche Bank Immobilien

Spitzelbergstraße 6

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**
Analysis ID: **724914080725**
Datum: **08.07.2025**
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 (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 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 Lageexposé

Ein Service der Deutsche Bank Immobilien

Spitzelbergstraße 6

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Lage-Exposé für eine Immobilie ist in unserer heutigen Zeit der Datenflut eine mögliche Antwort, die umfangreiche und mehrschichtige Information zu einem Standort einer Immobilie in einer übersichtlichen und verständlichen Gliederung abzubilden.

Mit unserer Standortanalyse nutzen Sie eine Zusammenfassung in bestmöglicher Qualität der Daten für Ihre ganz persönliche Kaufentscheidung.

Haben Sie noch Fragen zur Immobilie und zum Standort der Immobilie, kontaktieren Sie mich unter den aufgeführten Kontaktmöglichkeiten.

Von Herzen gerne stehe ich Ihnen bei Ihrem ganz persönlichen Vorhaben mit meinem Wissen und meiner Expertise zur Seite.

In Sachen Immobilie sind Sie bei uns in den besten Händen! Bei Fragen kommen Sie gerne auf uns zu.

Rufen Sie uns an:

+49 171 9401323

Schreiben Sie uns eine Mail:

sebastian-ludwig.frank@postbank.de

Oder besuchen Sie uns auf unserer Website:

[Deutsche-bank-immobilien.de/muenchen](https://www.deutsche-bank-immobilien.de/muenchen)

