



FALC

IMMOBILIEN

Der Einblick in Ihre Lage.

FALC Immobilien

Potsdamer Straße 42

14513 Teltow

+49 171 5658058

dennis.pilz@falcimmo.de

www.falcimmo.de



Ihre Lage in 12207 Berlin



**S Lichterfelde
Süd (Berlin)**

5 min
(356 m)



ALDI Nord

14 min
(1,1 km)



**Johann-Baptist-
Gradl Grünanla..**

9 min
(2 km)



**Schloss
Genshagen**

18 min
(17,8 km)



Ihr Lage-Exposé

Exklusiv für Sie von DeepImmo

12207 Berlin



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.

FALC Immobilien

Potsdamer Straße 42

14513 Teltow

 +49 171 5658058

 dennis.pilz@falcimmo.de

 www.falcimmo.de

Inhaltsverzeichnis

12207 Berlin

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



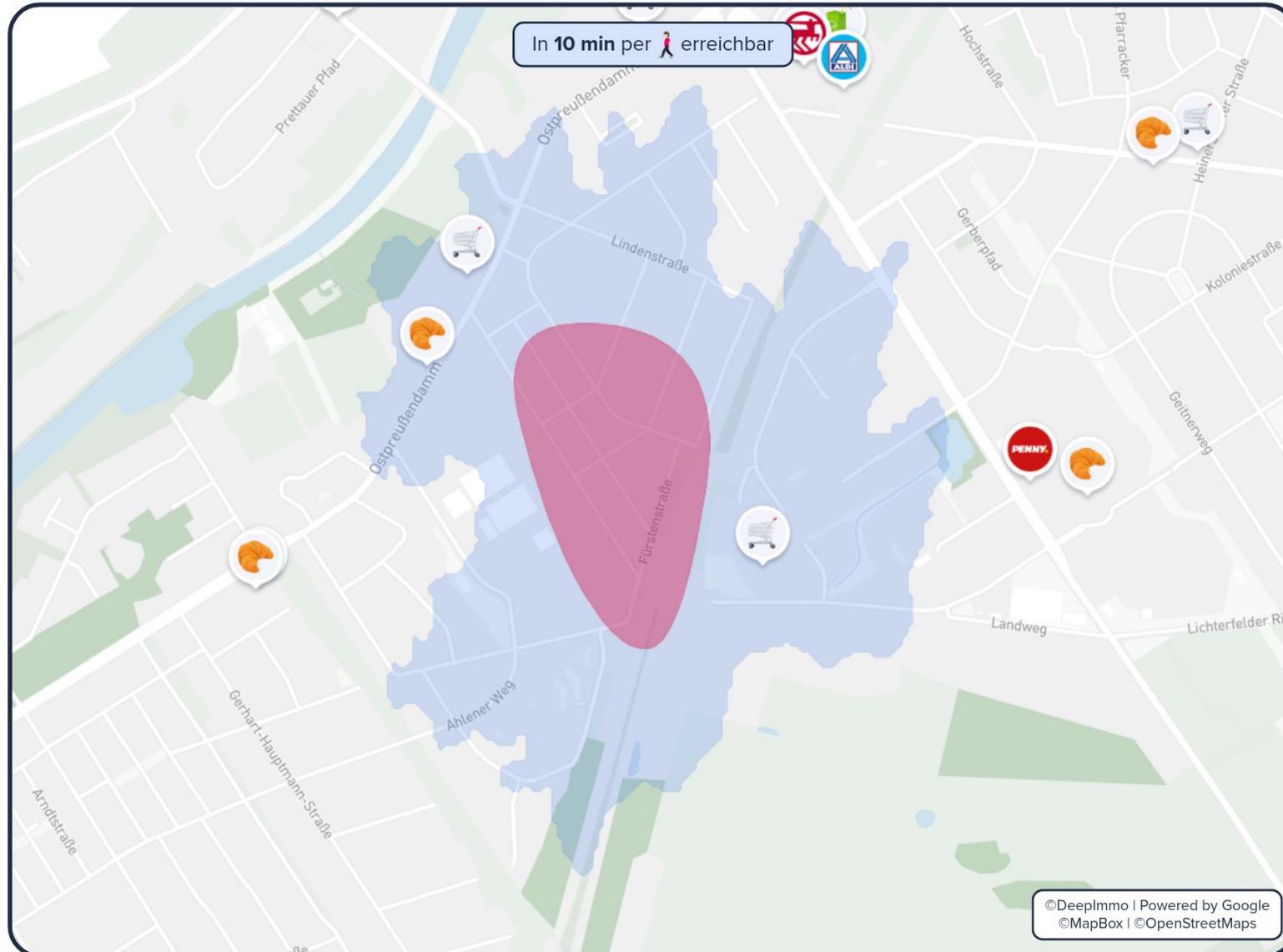
Ihr Team von FALC Immobilien

01 Einkaufsmöglichkeiten

12207 Berlin

Geschäfte des täglichen Bedarfs

Ihre Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung



Supermärkte in der Umgebung



ALDI Nord

4.2 Sterne • 813 Bewertungen



14 min
(1,1 km)



PENNY

3.7 Sterne • 559 Bewertungen



14 min
(1,1 km)



EDEKA Colombino

4.0 Sterne • 703 Bewertungen



15 min
(1,2 km)



Matha Stores Germany

5.0 Sterne • 22 Bewertungen



7 min
(498 m)

Bäckerei



LINDNER Esskultur
Catering Berlin

8 min
(593 m)



Getränkemarkt



Getränke Hoffmann

15 min
(1,2 km)



Drogeriemarkt

ROSSMANN
Mein Drogeriemarkt

ROSSMANN
Drogeriemarkt

13 min
(1 km)



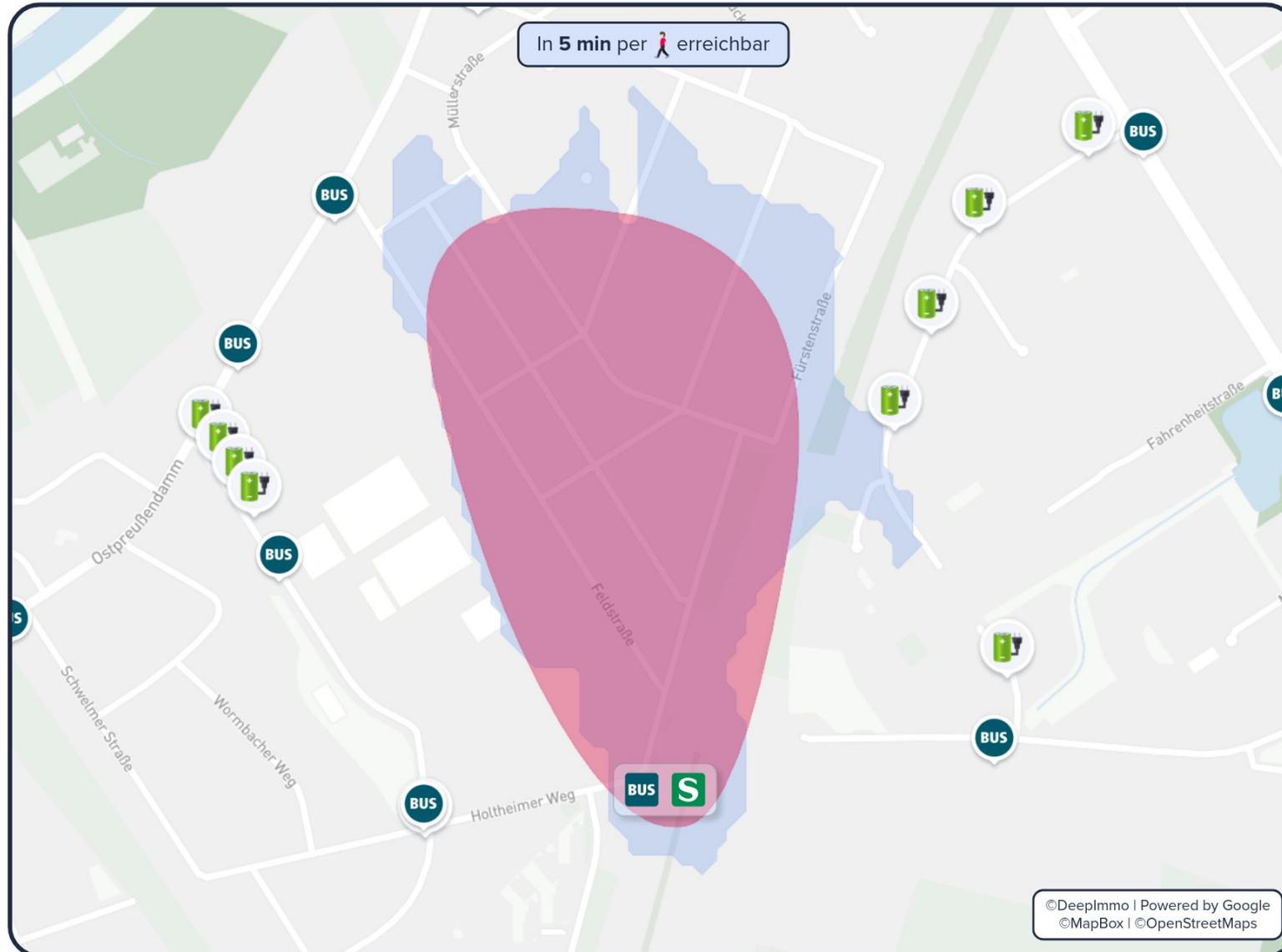
Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

02 Mobilitätsangebot

12207 Berlin

ÖPNV und Fernverkehr

Ihre **Mobilität** in der Umgebung



Die **nächsten Haltestellen**

-  **S Lichterfelde Süd (Berlin)**
   **5 min**
(356 m)
-  **Berlin, Feldstr.**
184, M85  **7 min**
(468 m)
-  **Ahlener Weg (Berlin)**
M85  **8 min**
(583 m)
-  **3,7kW Charger Celsiusstraße 43**
1x (3.700000047683716kW)  **6 min**
(409 m)

Autobahn



A 115

21 min

(24,6 km)



Fernverkehr



Berlin Wannsee

24 min

(28,4 km)



Intl. Flughafen



Berlin Brandenburg,
Willy Brandt

29 min

(21,5 km)



 Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

03 Bevölkerung

12207 Berlin

Allgemeine Informationen zur Bevölkerung

Bevölkerung



3.782.202

Berlin
(5 Jahre)

Deutschland
(5 Jahre)

+3,8%

+2,0%

Ø Alter in Jahren



42,5 Jahre

Berlin
(5 Jahre)

Deutschland
(5 Jahre)

-0,2%

+0,5%

Migrationsanteil



23,3 %

Berlin
(5 Jahre)

Deutschland
(5 Jahre)

+4,8%

+3,1%

Zu-/Abwanderung je Tsd. EW.



22,52 Einw.

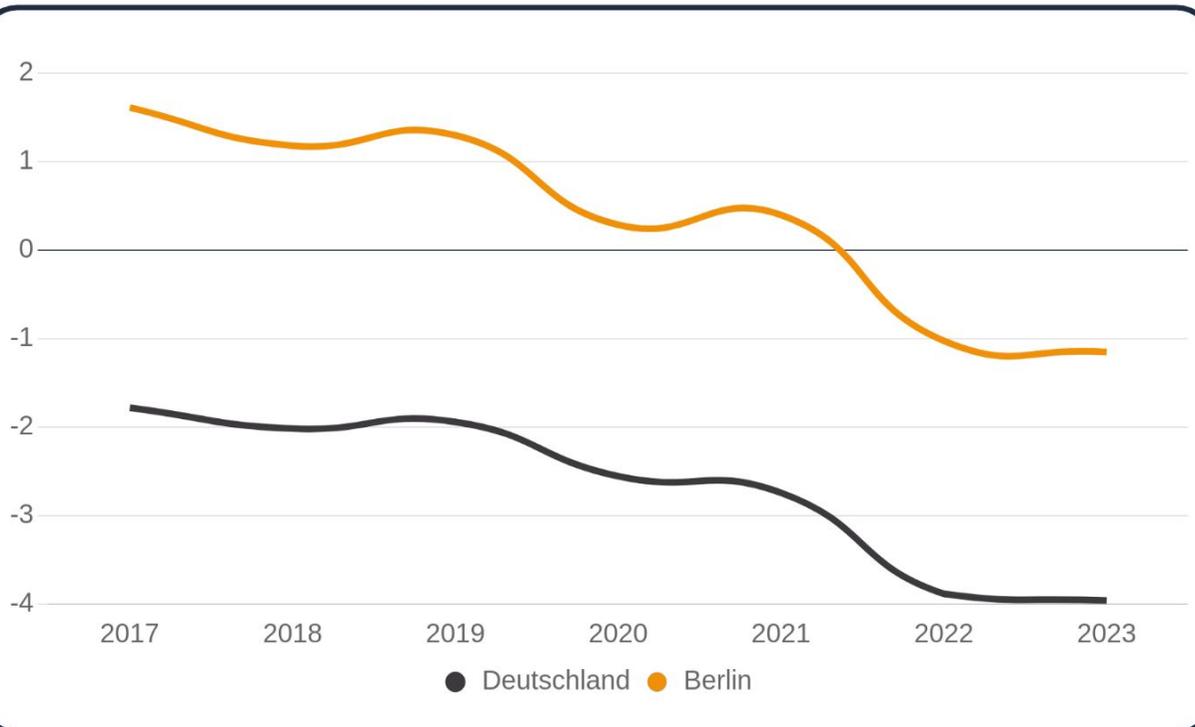
Berlin
(5 Jahre)

Deutschland
(5 Jahre)

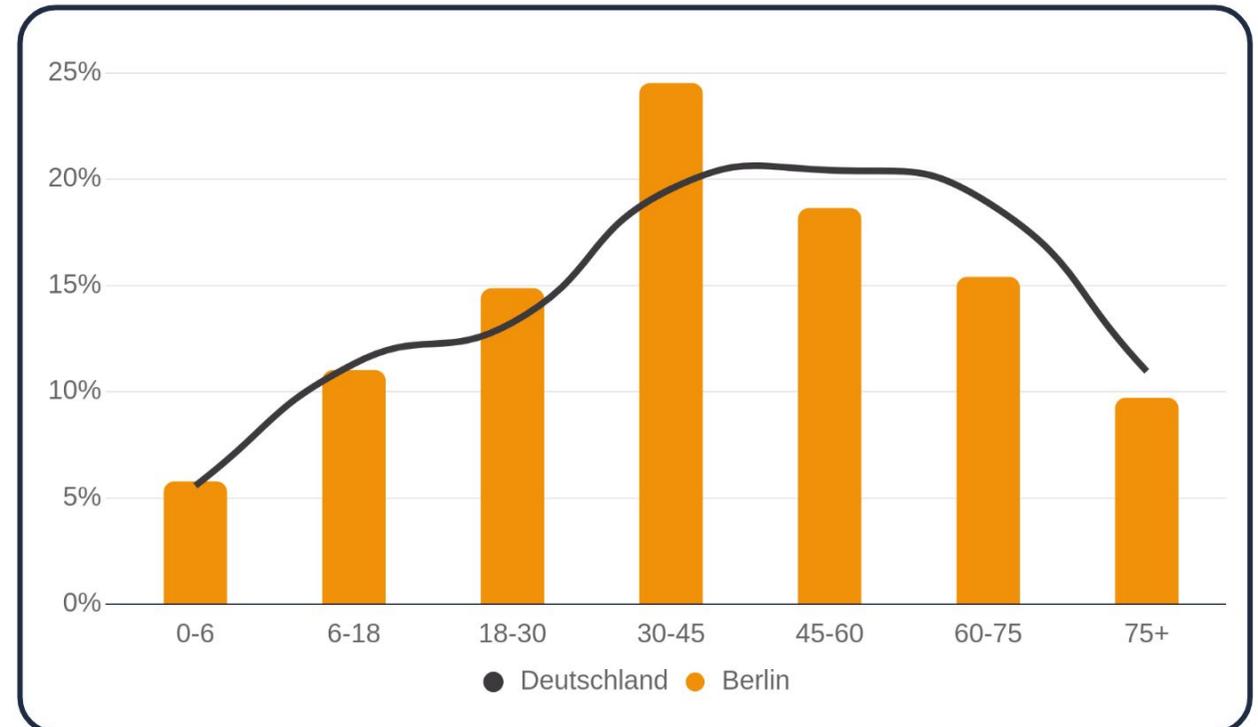
+13,2

+12,3

Geburten und Sterbesaldo je 1.000 Einwohner



Bevölkerungspyramide

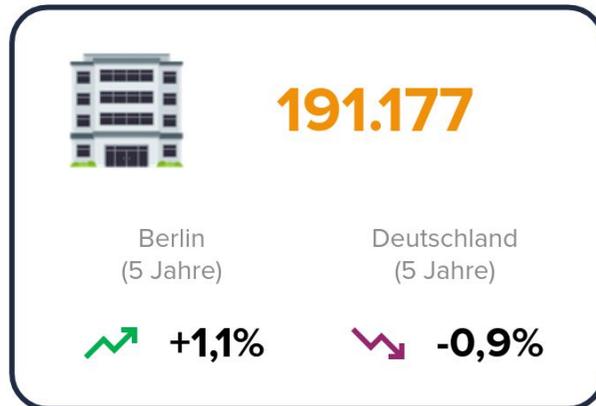


04 Wirtschaft

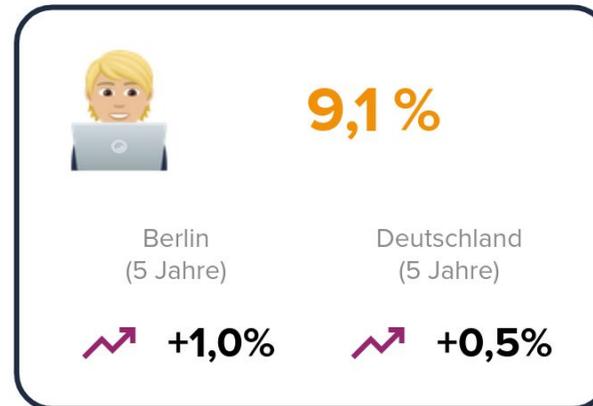
12207 Berlin

Allgemeine Informationen zur Wirtschaft

Unternehmensanzahl



Arbeitslosenquote



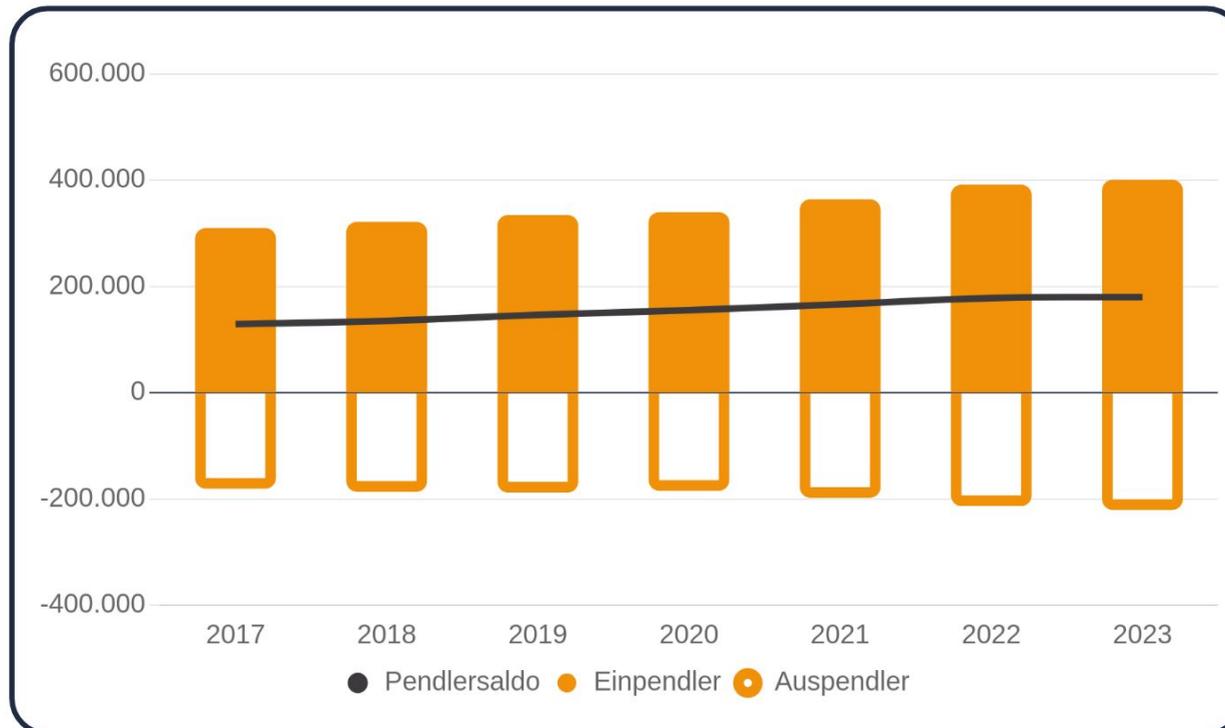
Ø Nettoeinkommen



Öffentliche Schulden pro Kopf



Pendlersaldo



Arbeitsplätze



05 Immobilien

12207 Berlin

Allgemeine Informationen zu Immobilien

Wohnflächen Neubau



1.022 Tsd. m²

Berlin
(5 Jahre)

Deutschland
(5 Jahre)

+9,4%

+2,3%

Ø Wohnfläche je Einwohner



38,58 m²

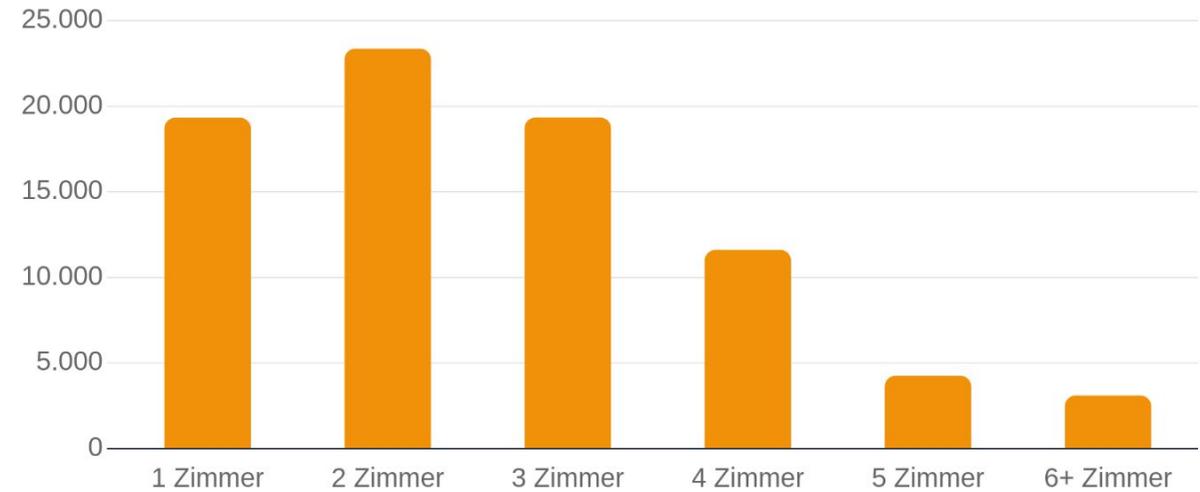
Berlin
(5 Jahre)

Deutschland
(5 Jahre)

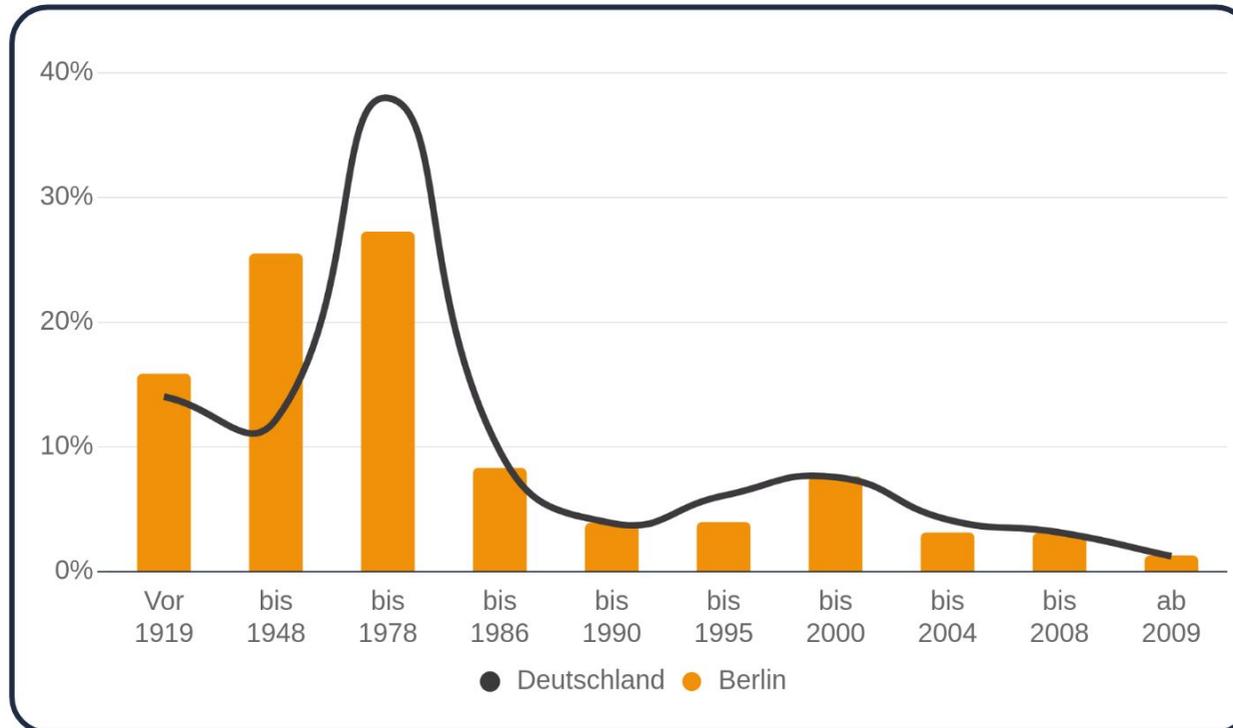
+0,2%

+1,8%

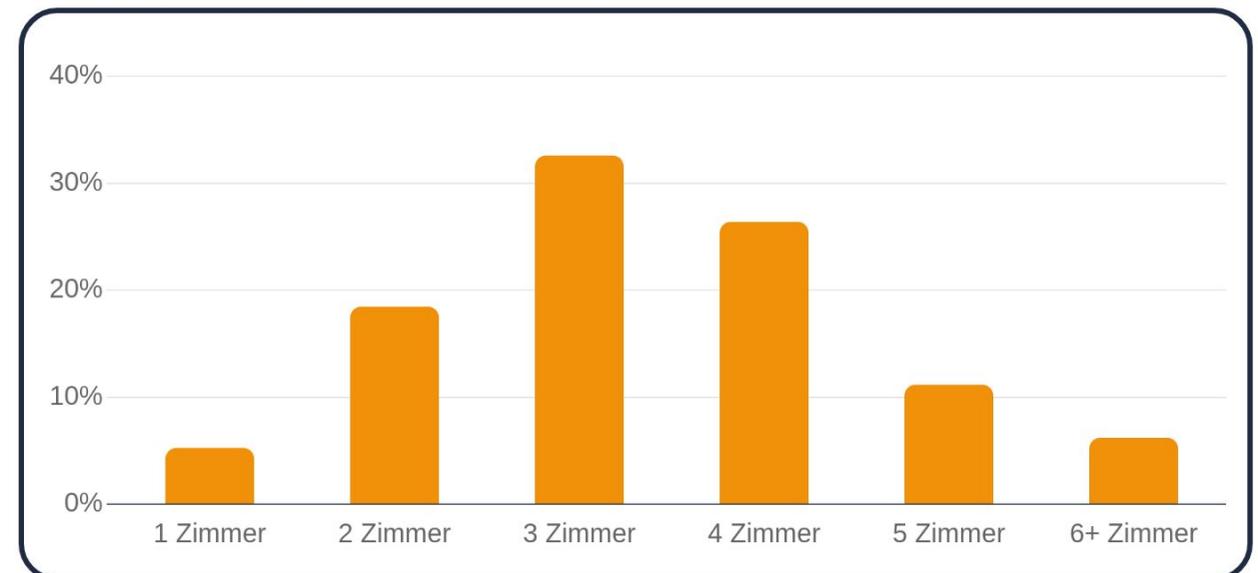
Veränderung des Wohnungsbestands (letzten 5 Jahre)



Verteilung der Wohnimmobilien nach Baujahr



Aktueller Bestand an Wohneinheiten

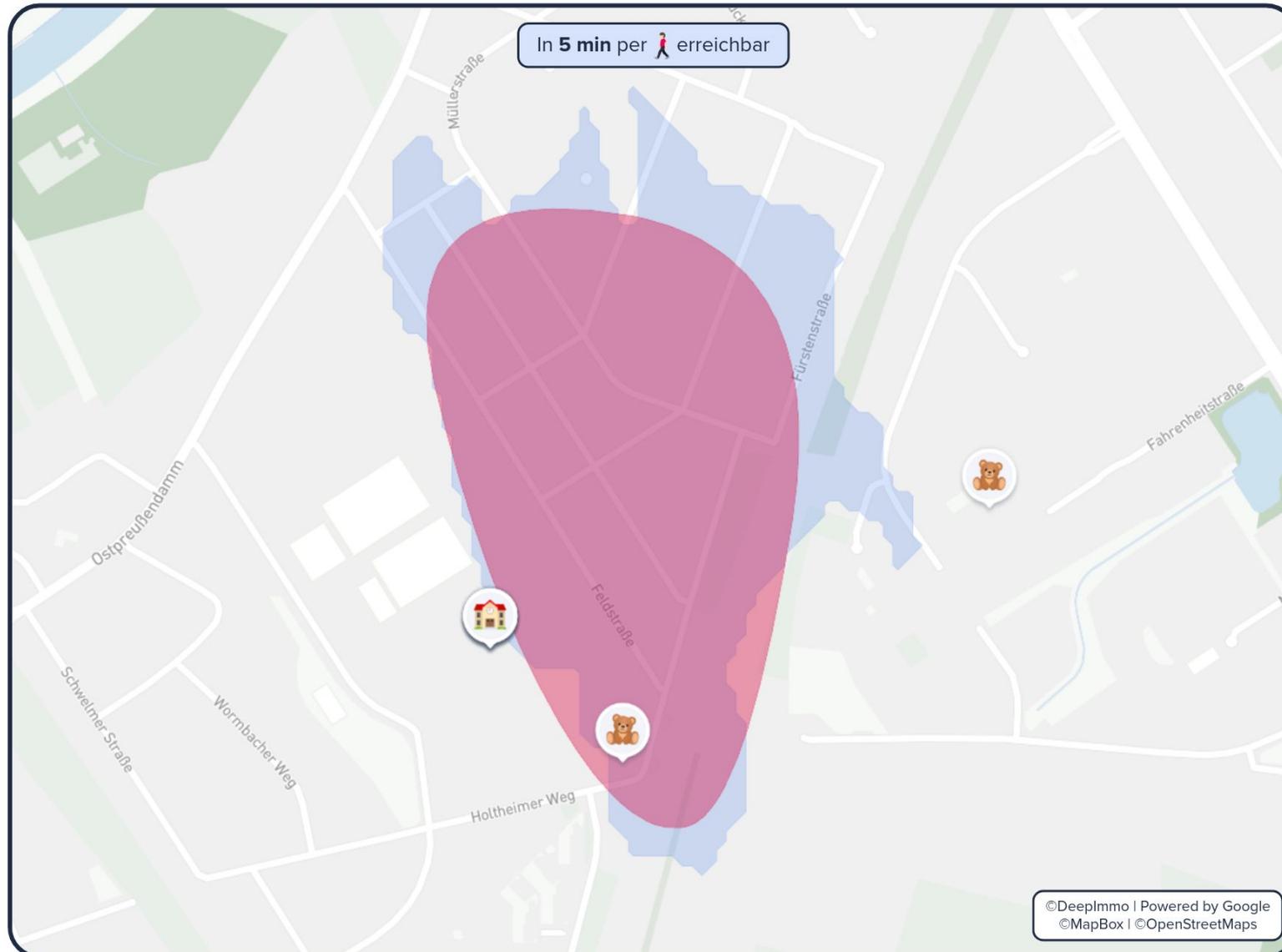


06 Bildung

12207 Berlin

Kindergärten und Schulen

Ihre **Schulen und Kindergärten** in der Umgebung



Die nächsten Kindergärten



Humanistische Kita Regenbogen

von 1 Jahre bis 6 Jahre • 135 Plätze



5 min

(361 m)



Theater-Kita KiWi

von 10 Monate bis 6 Jahre • 120 Plätze



8 min

(605 m)



Kita RÄ©aumurstraße

von 2 Monate bis 6 Jahre • 170 Plätze



13 min

(1 km)

Die nächsten Schulen



Louise-Schroeder-Schule (OSZ
Bürowirtschaft und Verwaltung)

Gymnasium



11 min

(804 m)



Louise-Schroeder-Schule (OSZ
Bürowirtschaft und Verwaltung)

Sonstige Schule



11 min

(804 m)



Louise-Schroeder-Schule (OSZ
Bürowirtschaft und Verwaltung)

Sonstige Schule



11 min

(804 m)

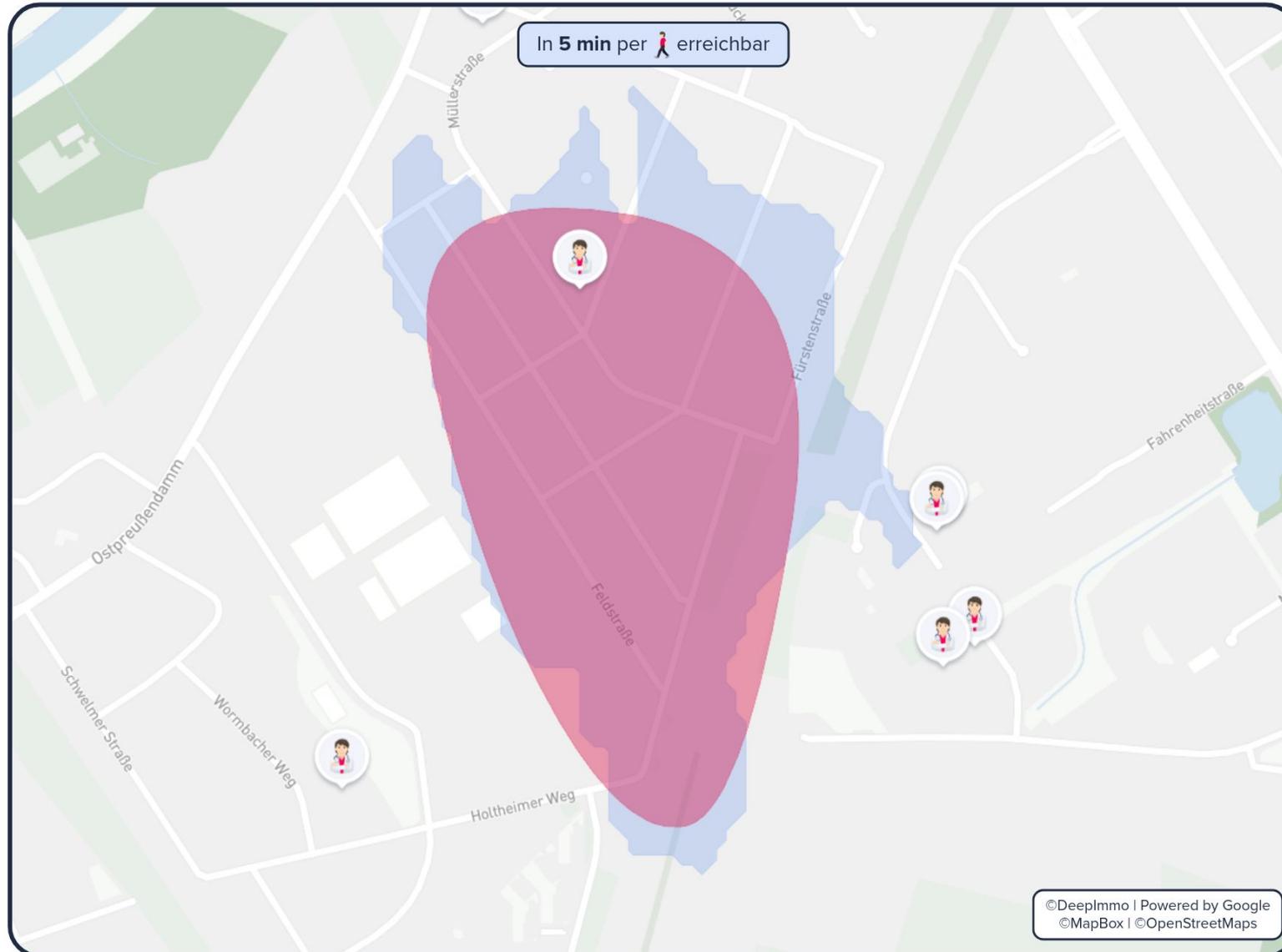
i Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

07 Medizinische Versorgung

12207 Berlin

Krankenhäuser, Ärzte und Apotheken

Ihre **Medizinische Versorgung** in der Umgebung



Die **beliebtesten Ärzte**

-  **Praxis Dr.med. Tim-Sebastian Herbig Facharzt für Innere...**
Internist, Allgemeinmediziner
• 5.0 Sterne • 10 Bewertungen
9 min (675 m)
-  **Praxis Darlene-Anne Heinrich Heilprakt. für Psychotherapie**
Psychologe • 5.0 Sterne • 1 Bewertung
9 min (683 m)
-  **Dr.med. Michael Ritzow und Kristian Nottebaum**
Orthopäde, Chirurg • 4.5 Sterne • 67 Bewertungen
13 min (1 km)

Die **nächsten Apotheken**

-  **Linden-Apotheke Lichterfelde**
4.1 Sterne • 24 Bewertungen
8 min (597 m)
-  **Panther-Apotheke OHG**
4.1 Sterne • 25 Bewertungen
15 min (1,2 km)

Das **nächste Krankenhaus**

-  **Krankenhaus Bethel Berlin**
Gemeinnützig • 6 Fachabteilungen
13 min (3,1 km)

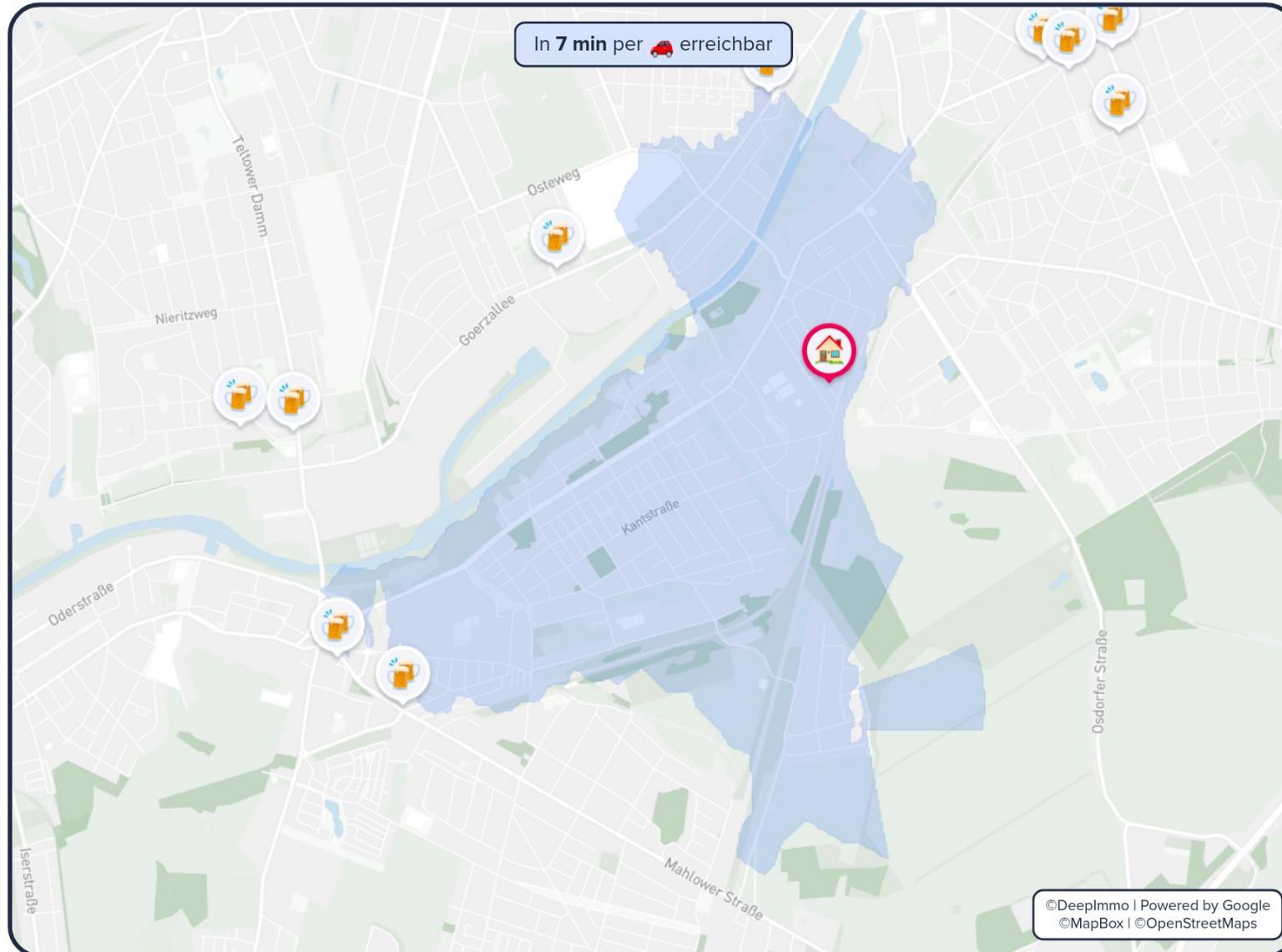
 Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

08 Nightlife

Bars und Clubs

12207 Berlin

Das **Nightlife** in der Umgebung



Die **beliebtesten Bars, Pubs und Kneipen**



Café Surf Inn

4.4 Sterne • 1281 Bewertungen • €€



12 min

(3,4 km)



Bierlokal bei Ivan

4.6 Sterne • 445 Bewertungen • €



11 min

(2,6 km)



Friedhard's Lichterfelde

4.3 Sterne • 874 Bewertungen • €€



11 min

(2,7 km)

Die **beliebtesten Clubs**



Nachbar

4.6 Sterne • 988 Bewertungen • €€



36 min

(12 km)



Sameheads

4.4 Sterne • 630 Bewertungen • €



40 min

(18,7 km)



Pub à la Pub Studierendenkneipe

4.4 Sterne • 561 Bewertungen • €



26 min

(27,7 km)

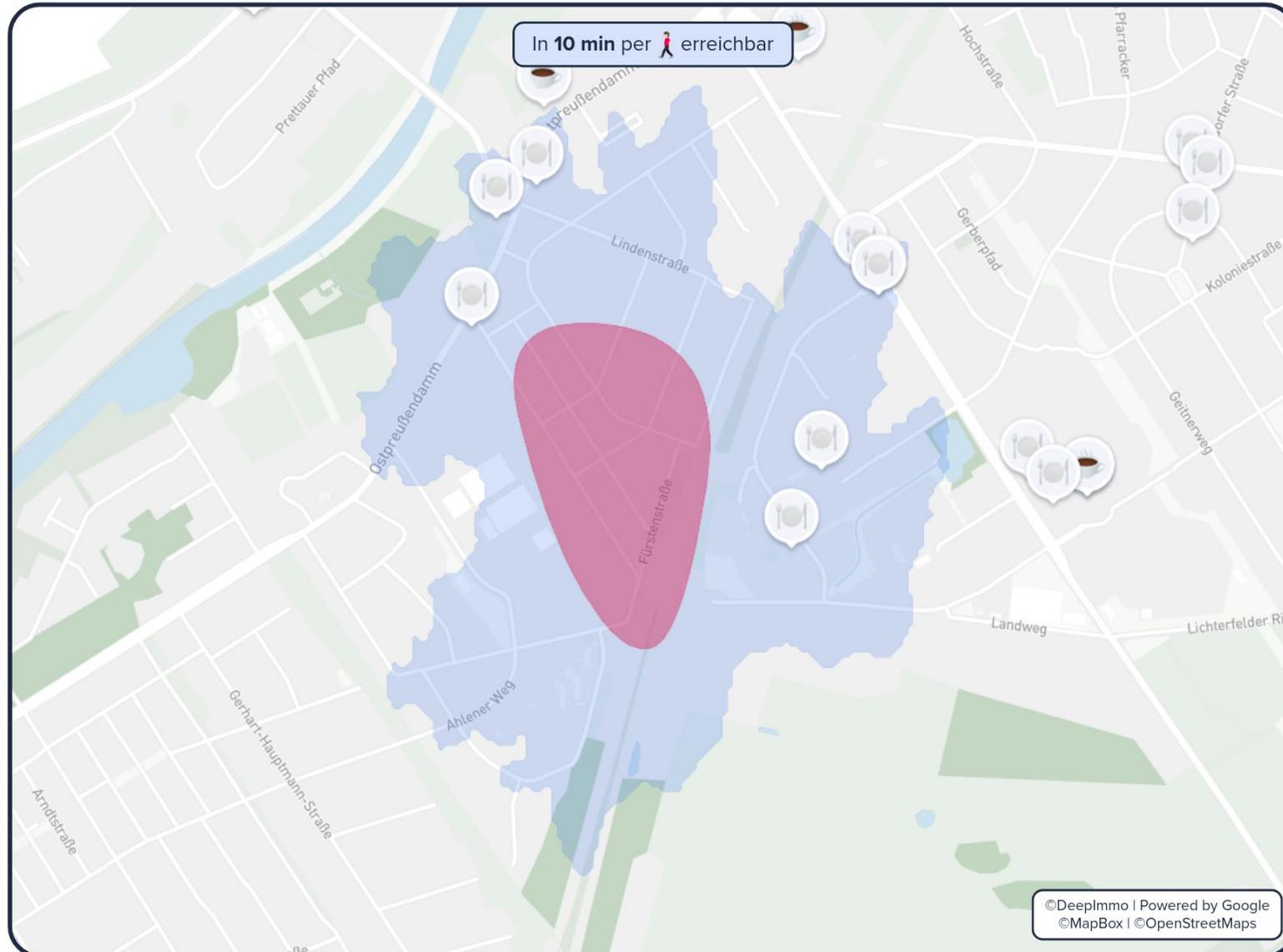
i Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

09 Kulinarisches Angebot

12207 Berlin

Restaurants und Cafés

Ihr kulinarisches Angebot in der Umgebung



Die beliebtesten Restaurants



Restaurant il Campo

4.5 Sterne • 451 Bewertungen • €€



6 min

(441 m)



Buffet Restaurant Royal Garden Berlin

4.3 Sterne • 5029 Bewertungen • €€



10 min

(760 m)



Pizzeria La Rocca

4.2 Sterne • 600 Bewertungen • €€



9 min

(645 m)

Die beliebtesten Cafés



Junge Die Bäckerei.

4.4 Sterne • 323 Bewertungen • €€



15 min

(1,1 km)



Cafe Bistro Domino

4.3 Sterne • 28 Bewertungen



11 min

(821 m)



Bäckerei & Cafe Schlee

3.9 Sterne • 83 Bewertungen • €



15 min

(1,2 km)

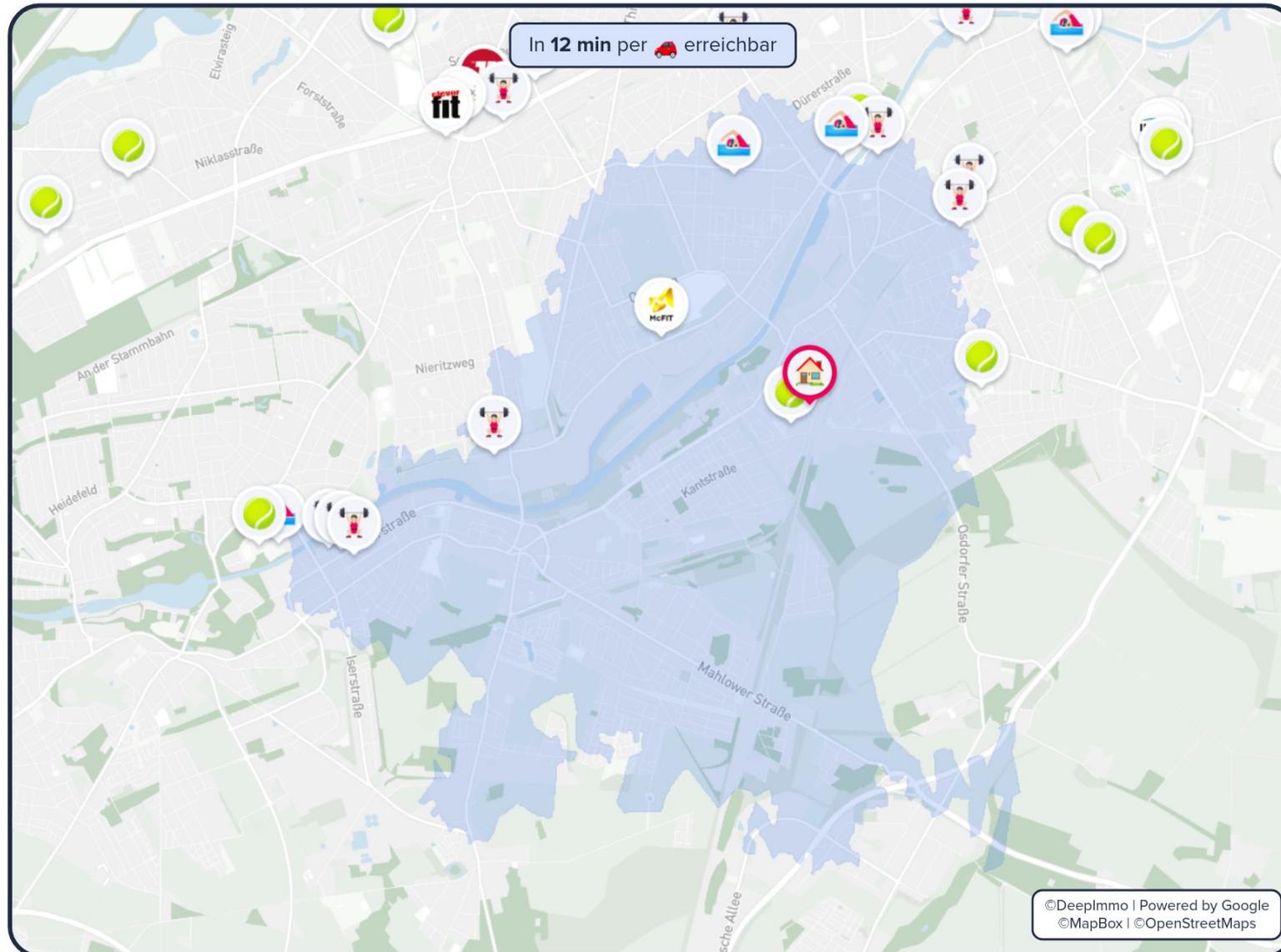
Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

10 Sportmöglichkeiten

12207 Berlin

Fitnessstudios, Schwimmbäder, Tennis- und Golfclubs

Ihre **Sportangebote** in der Umgebung



Die **nächsten Sportmöglichkeiten**

	Lankwitzer Tennis-Club e.V. 4.8 Sterne • 8 Bewertungen	 8 min (564 m)
	Freibad Sommerbad Lichterfelde (Spucki) 3.0 Sterne	 11 min (2,9 km)
	Hallenbad Schwimmhalle Finckensteinallee 3.6 Sterne	 11 min (3 km)
	GolfRange GmbH - GolfRange Berlin-Großbeeren 9 Löcher • Greenfee: 37 - 45 € • 3.3 Sterne	 16 min (13,3 km)

Die **nächsten Fitnessstudios**

		
McFIT Fitnessstudio Berlin Lichterfelde	GesuVita Health Club	iFitnessClub Teltow GmbH
9 min (2,4 km) 	10 min (4,3 km) 	11 min (5,3 km) 

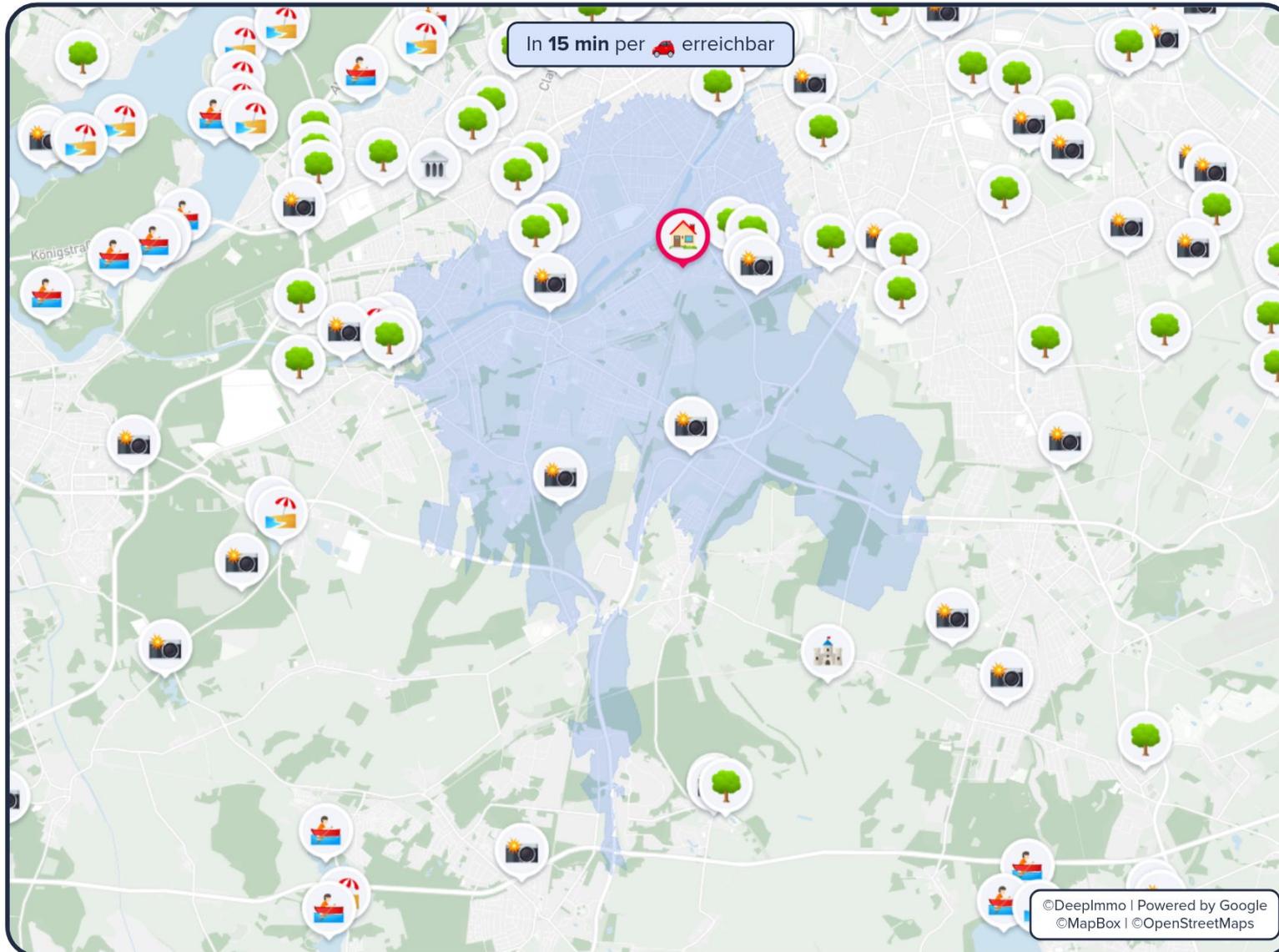
 Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

11 Freizeit

12207 Berlin

Kulturelle Highlights und Naherholungsmöglichkeiten

Ihre **Freizeitmöglichkeiten** in der Umgebung



Die **beliebten Sehenswürdigkeiten**



Schloss Genshagen

keine zusätzlichen Infos



18 min

(17,8 km)



Schloss Diedersdorf

keine zusätzlichen Infos



20 min

(12,7 km)



Schloss Britz

keine zusätzlichen Infos



33 min

(15,9 km)



Museumsdorf Düppel

keine zusätzlichen Infos



20 min

(7,8 km)

Die **nächsten Naherholungsmöglichkeiten**



Johann-Baptist-
Gradl Grünanlage

9 min

(2 km)



Johann-Baptist-
Gradl Grünanlage

11 min

(3 km)



Lilienthalpark

11 min

(2,9 km)



 Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

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 Lage-Exposé

12207 Berlin

Exklusiv für Sie von DeepImmo

Impressum

DeepImmo 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: **FALC Immobilien**
Analysis ID: **406065100425**
Datum: **02.03.2025**
Version: **0.0.1**

Erstellt von der DeepImmo GmbH

Quellen

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

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

12207 Berlin

Exklusiv für Sie von DeepImmo

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:

+49 171 5658058

Schreiben Sie uns eine Mail:

dennis.pilz@falcimmo.de

Oder besuchen Sie uns auf unserer Website:

www.falcimmo.de

