



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 12209 Berlin



**S Osdorfer
Str. (Berlin)**

5 min
(350 m)



ALDI Nord

6 min
(469 m)



**Johann-Baptist-
Gradl Grünanla..**

13 min
(1 km)



**Schloss
Genshagen**

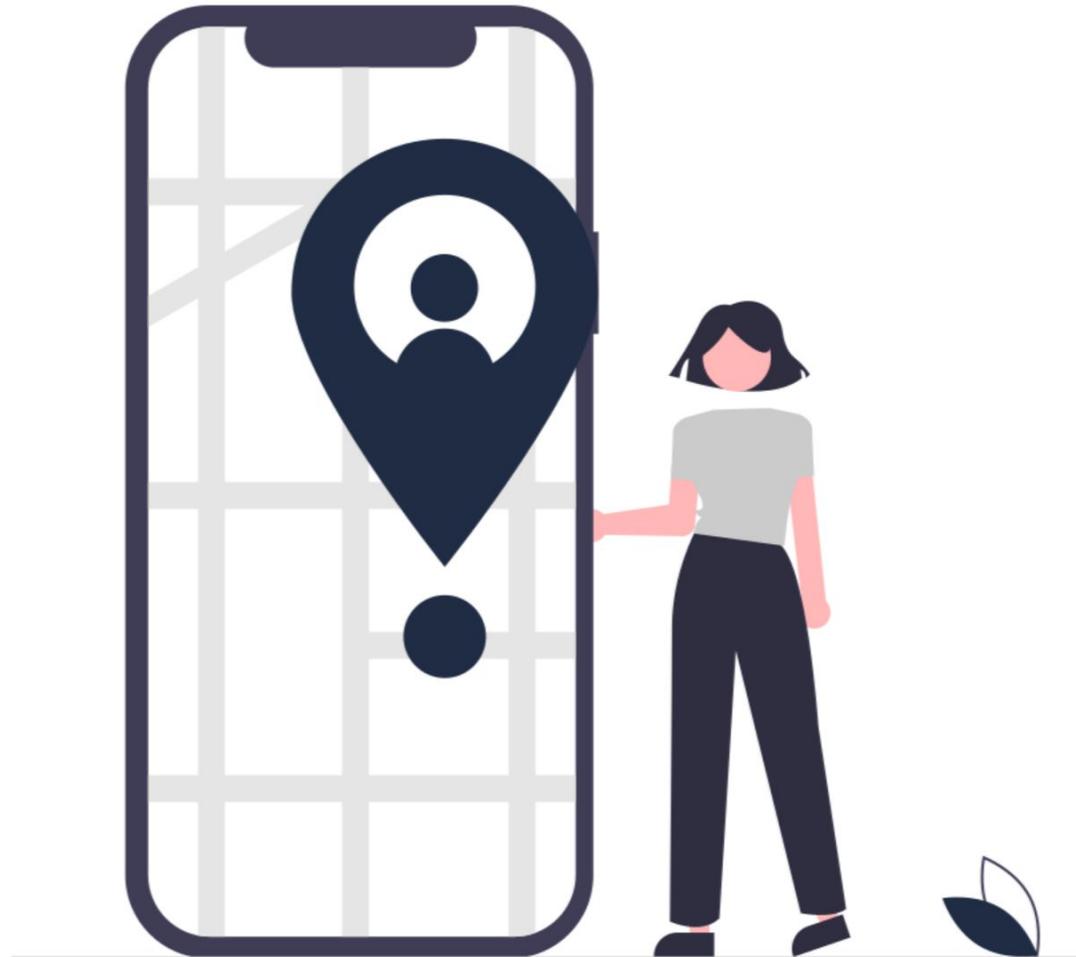
18 min
(19,1 km)



Ihr Lage-Exposé

Exklusiv für Sie von DeepImmo

12209 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

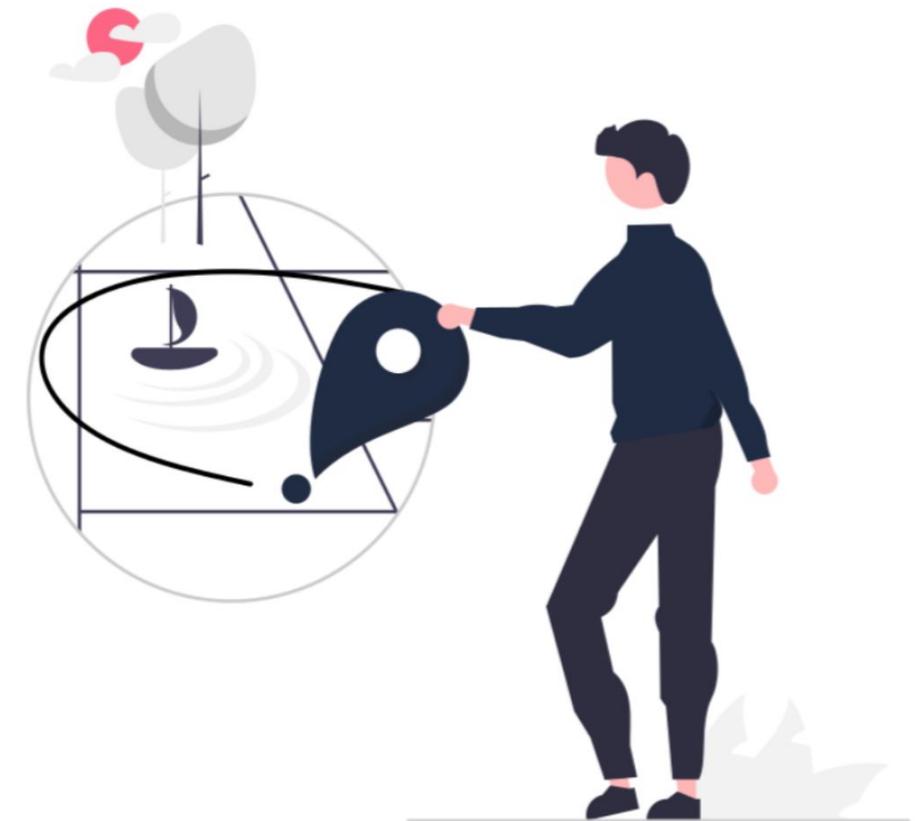
 www.falcimmo.de

Inhaltsverzeichnis

12209 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



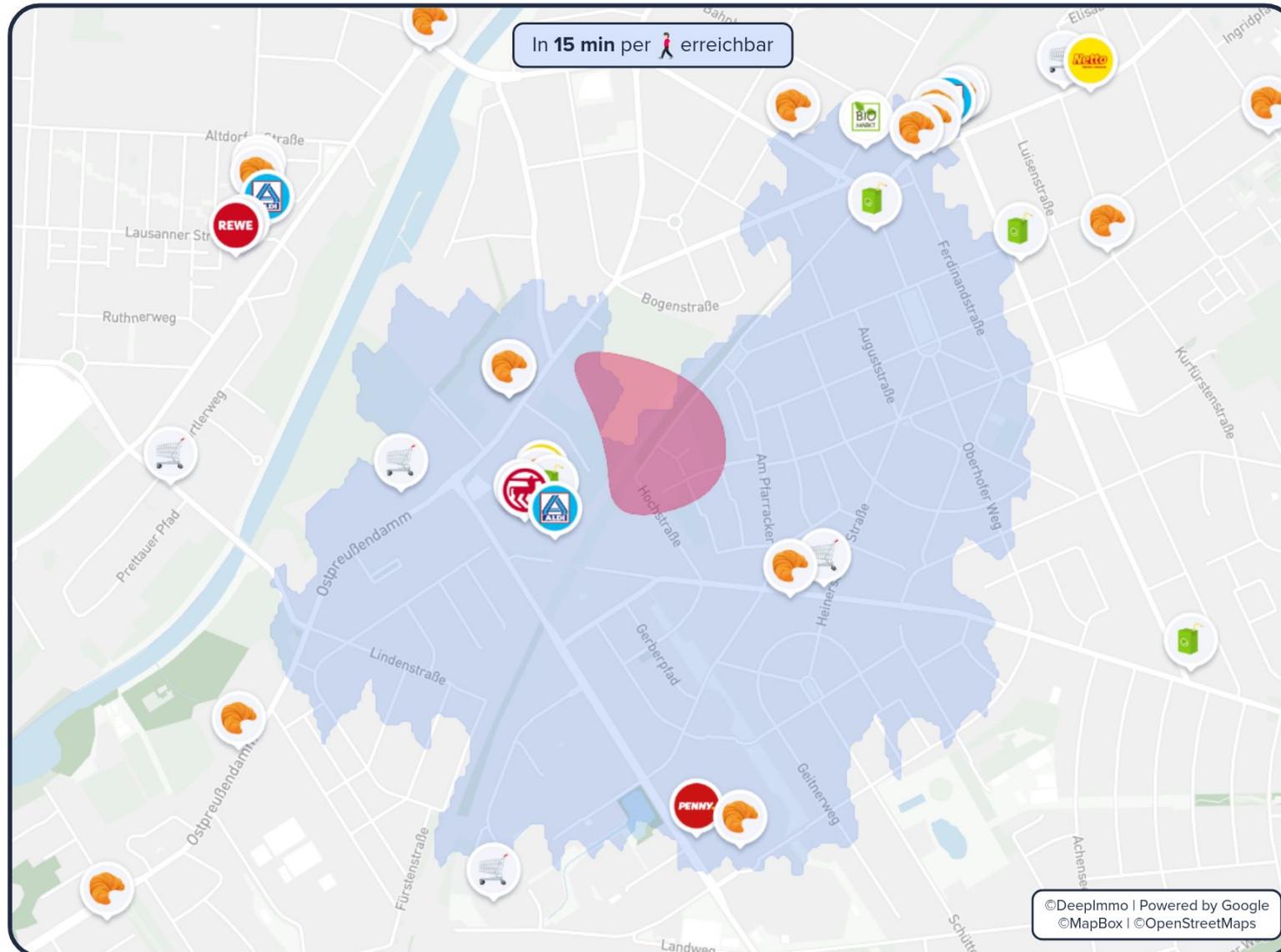
Ihr Team von FALC Immobilien

01 Einkaufsmöglichkeiten

12209 Berlin

Geschäfte des täglichen Bedarfs

Ihre Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung



Supermärkte in der Umgebung



ALDI Nord

4.2 Sterne • 830 Bewertungen



6 min

(469 m)



EDEKA Colombino

4.0 Sterne • 723 Bewertungen



7 min

(552 m)



**Kaufland Berlin
Ostpreußendamm**

4.2 Sterne • 2669 Bewertungen



12 min

(943 m)



Alnatura Super Natur Markt

4.2 Sterne • 365 Bewertungen



15 min

(1,1 km)

Bäckerei



Willkommen
Backwaren UG (haf..)

7 min

(552 m)



Getränkemarkt



Getränke Hoffmann

7 min

(579 m)



Drogeriemarkt

ROSSMANN
Mein Drogeriemarkt

ROSSMANN
Drogeriemarkt

7 min

(500 m)



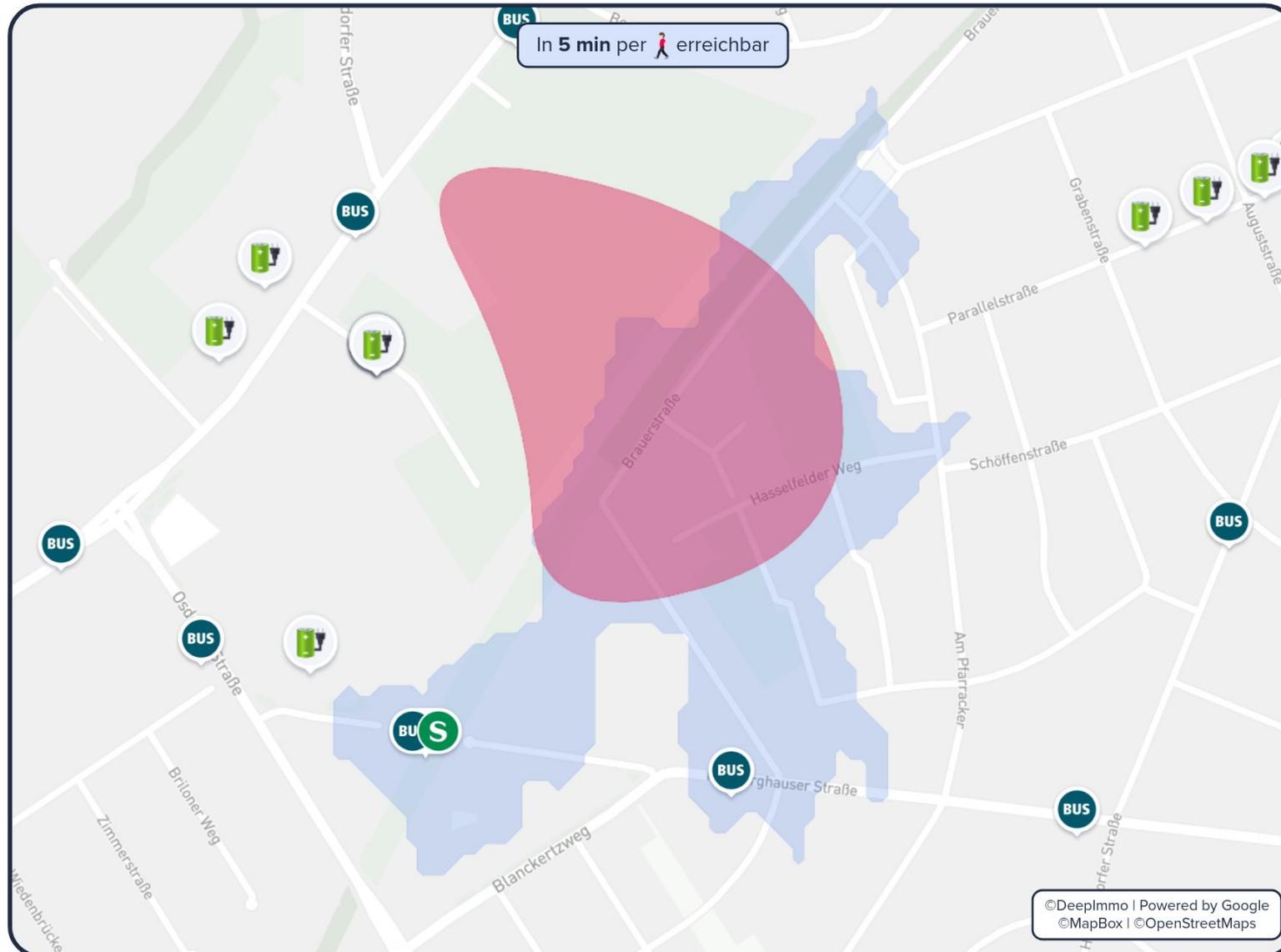
i Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

02 Mobilitätsangebot

12209 Berlin

ÖPNV und Fernverkehr

Ihre **Mobilität** in der Umgebung



Die **nächsten Haltestellen**

-  **S Osdorfer Str. (Berlin)**
   **5 min**
(350 m)
-  **S Lichterfelde Ost Bhf (Berlin)**
     **14 min**
(1,1 km)
-  **Blanckertzweg (Berlin)**
112  **5 min**
(352 m)
-  **150kW Charger
Osdorferstr. 125a**
2x (150kW)  **7 min**
(500 m)

Autobahn



A 103

18 min
(5,9 km) 

Fernverkehr



Ludwigsfelde, Bahnhof

19 min
(18,8 km) 

Intl. Flughafen



Berlin Brandenburg, Willy Brandt

29 min
(21,2 km) 

 Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

03 Bevölkerung

12209 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.

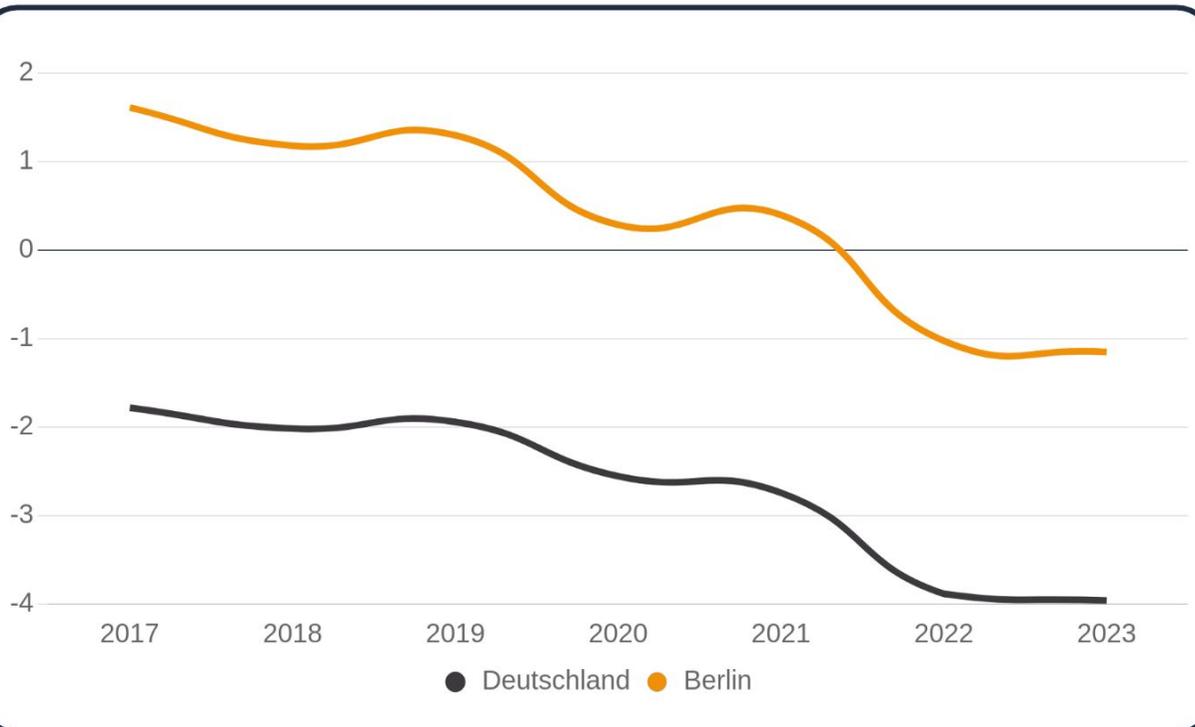
Berlin
(5 Jahre)

Deutschland
(5 Jahre)

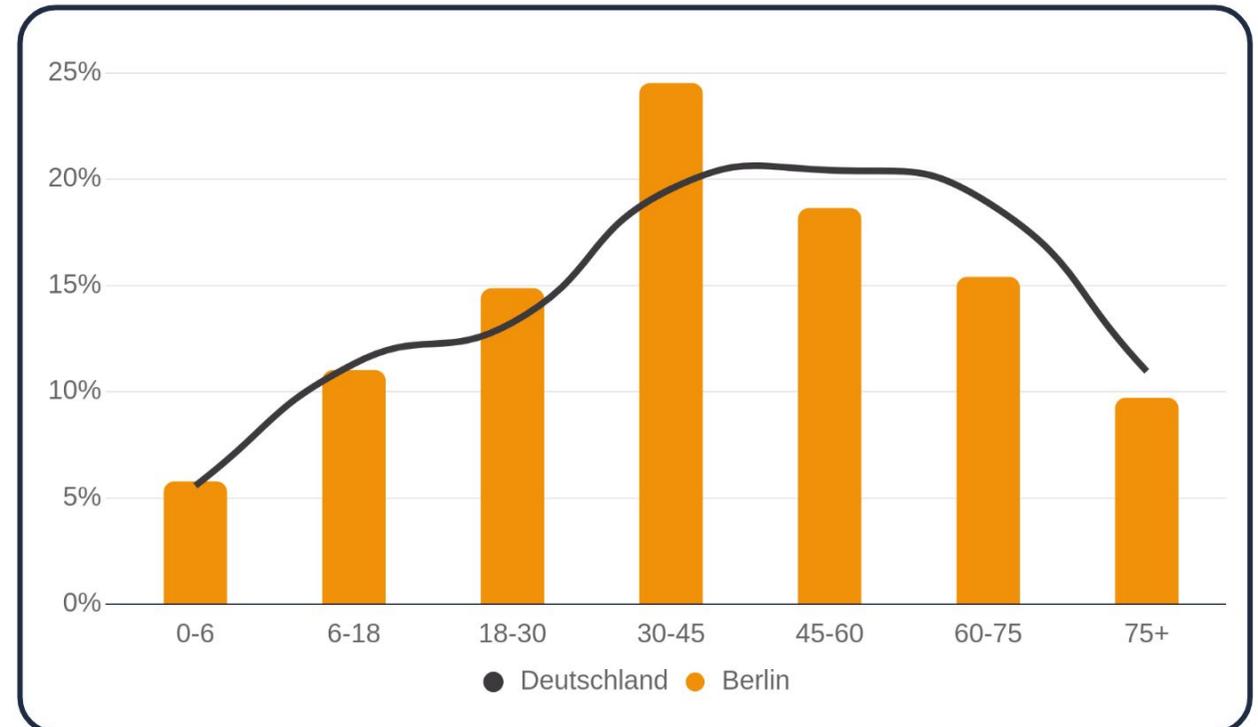
+13,2

+12,3

Geburten und Sterbesaldo je 1.000 Einwohner



Bevölkerungspyramide

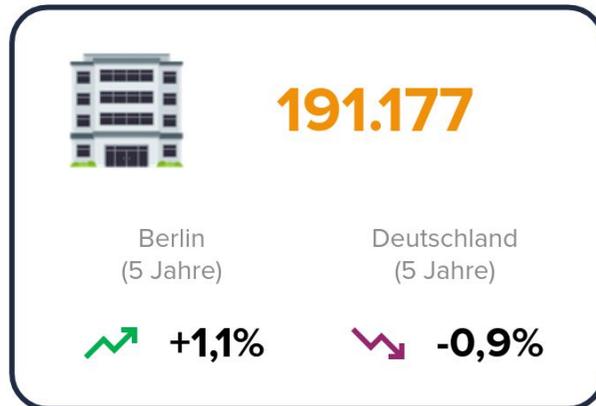


04 Wirtschaft

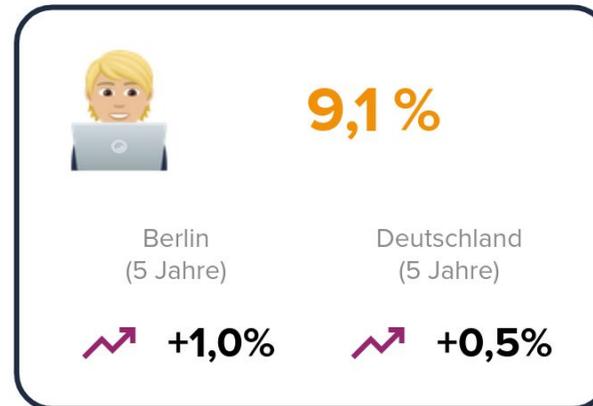
12209 Berlin

Allgemeine Informationen zur Wirtschaft

Unternehmensanzahl



Arbeitslosenquote



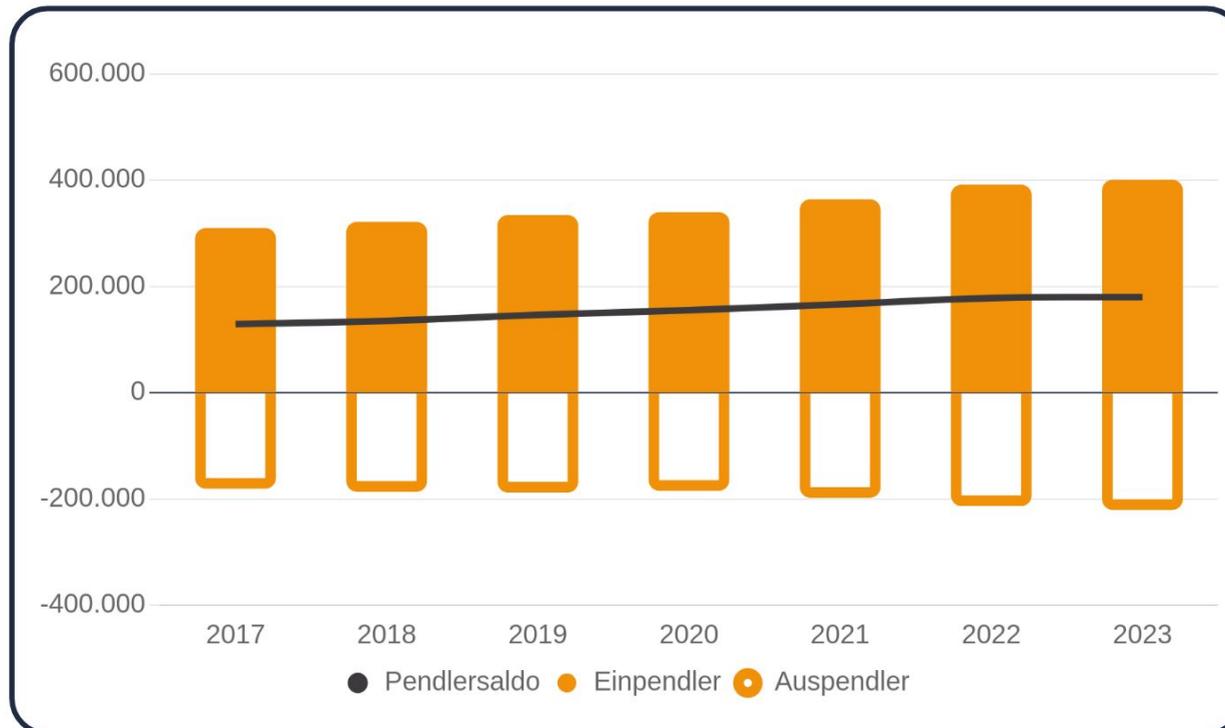
Ø Nettoeinkommen



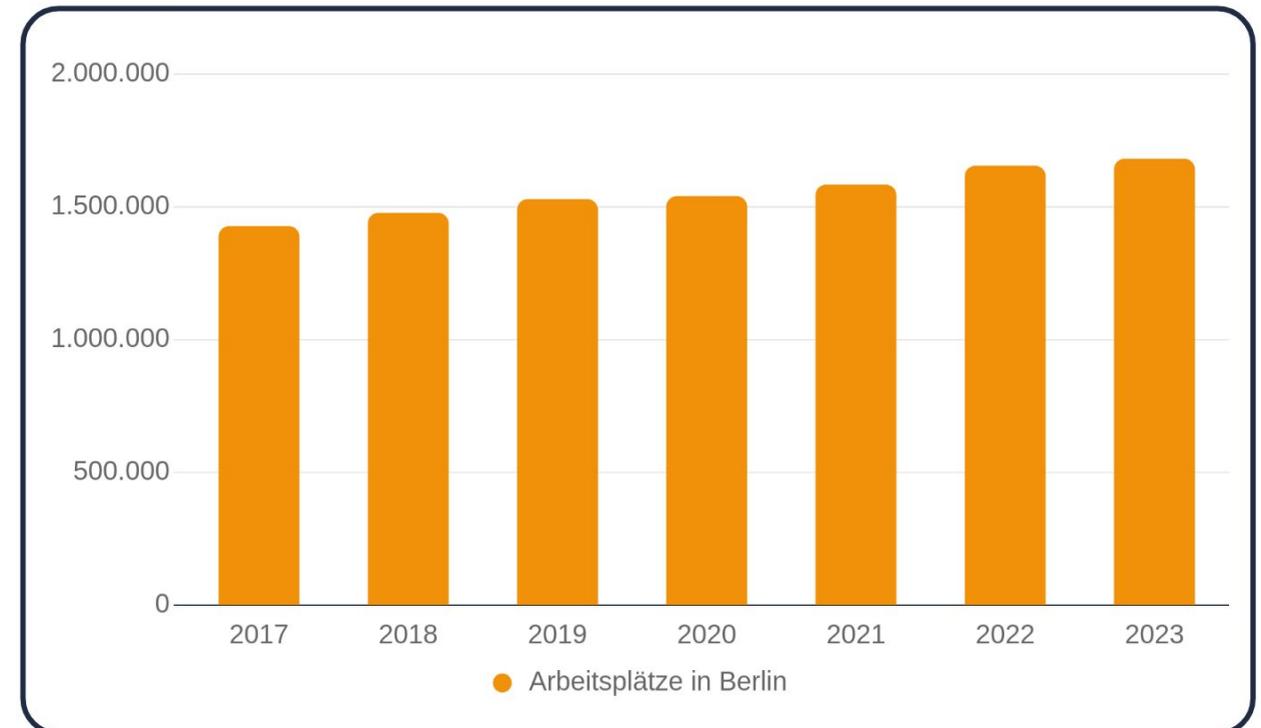
Öffentliche Schulden pro Kopf



Pendlersaldo



Arbeitsplätze



05 Immobilien

12209 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

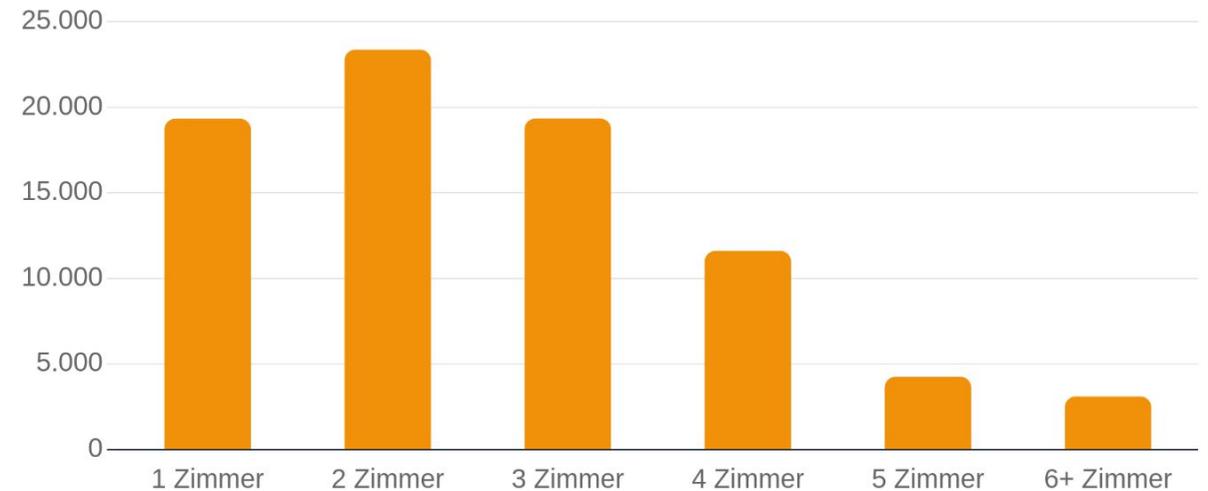
Berlin
(5 Jahre)

Deutschland
(5 Jahre)

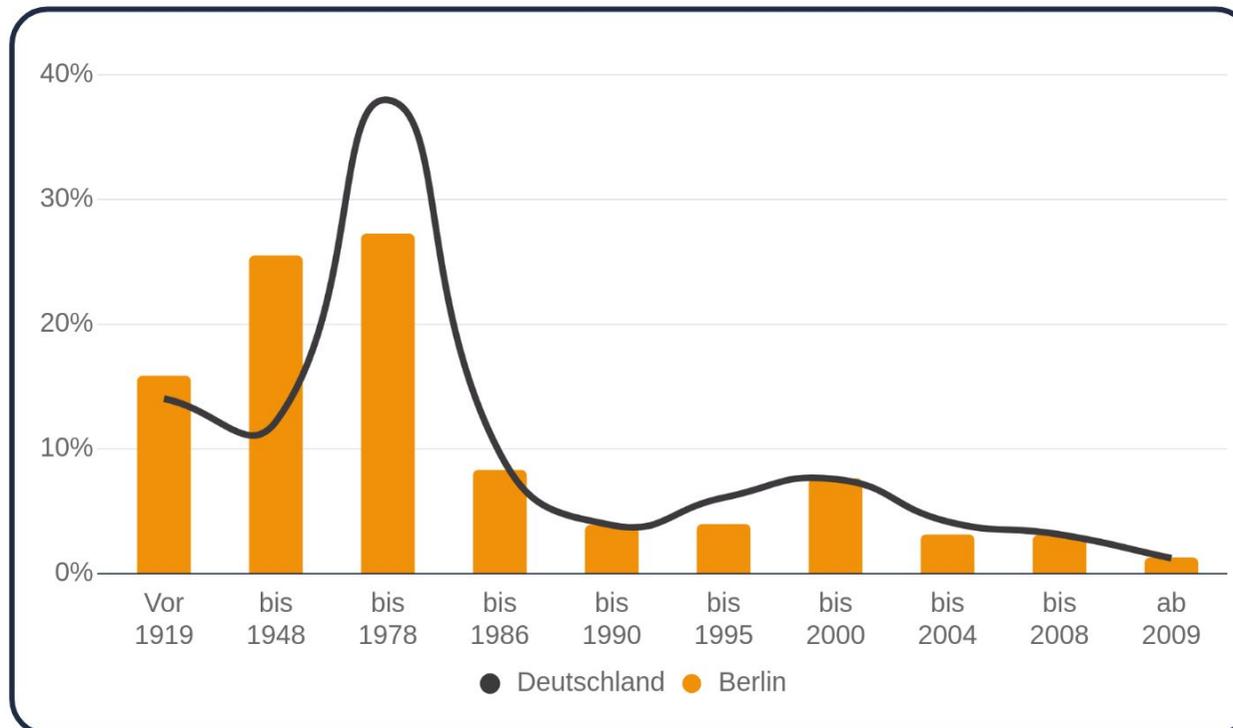
+0,2%

+1,8%

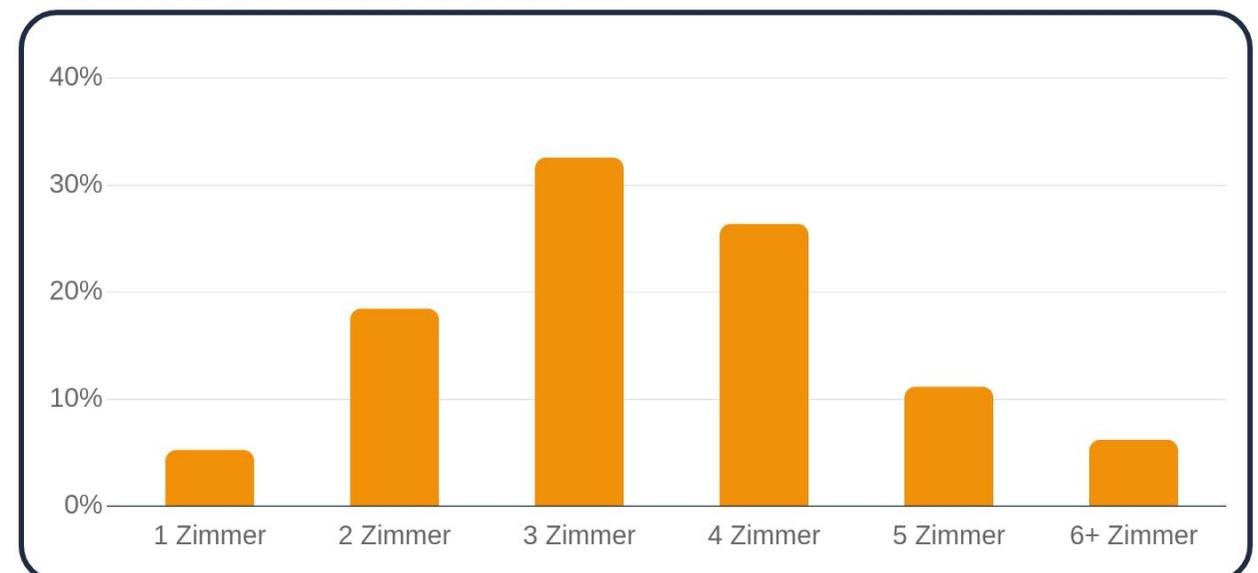
Veränderung des Wohnungsbestands (letzten 5 Jahre)



Verteilung der Wohnimmobilien nach Baujahr



Aktueller Bestand an Wohneinheiten

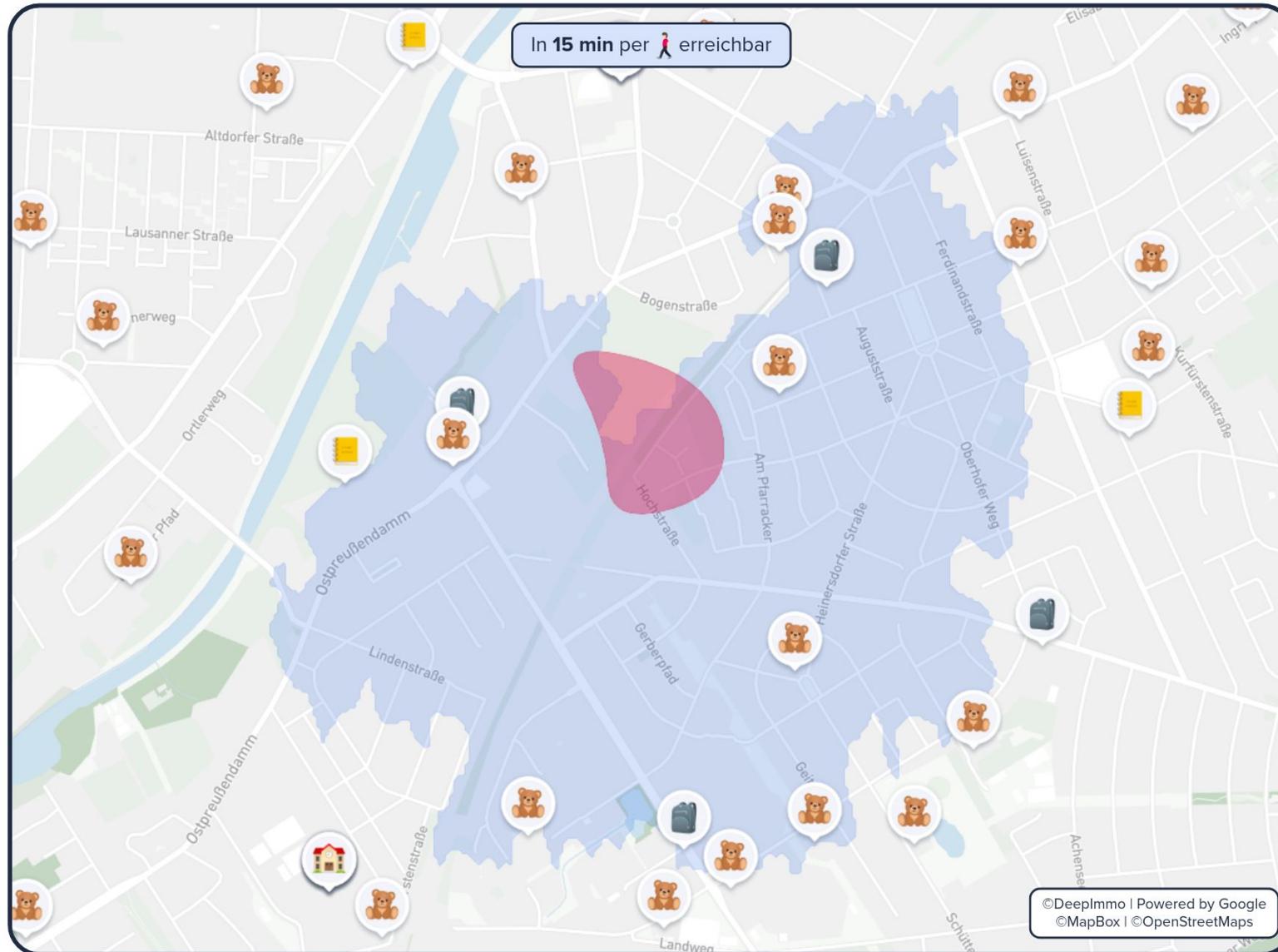


06 Bildung

12209 Berlin

Kindergärten und Schulen

Ihre **Schulen und Kindergärten** in der Umgebung



Die nächsten Kindergärten



Ev. Kita Petrusheim

von 1 Jahre bis 6 Jahre • 80 Plätze



8 min

(563 m)



Ev. Kita Lindenhof

von 2 Monate bis 6 Jahre • 78 Plätze



9 min

(717 m)



Kita Sonnenblume Saaleckplatz

von 1 Jahre bis 6 Jahre • 25 Plätze



12 min

(897 m)

Die nächsten Schulen



Grundschule unter den Kastanien

Grundschule



9 min

(680 m)



Giesensdorfer Grundschule

Grundschule



12 min

(962 m)



Volkshochschule Steglitz-Zehlendorf

Sonstige Schule



13 min

(1 km)

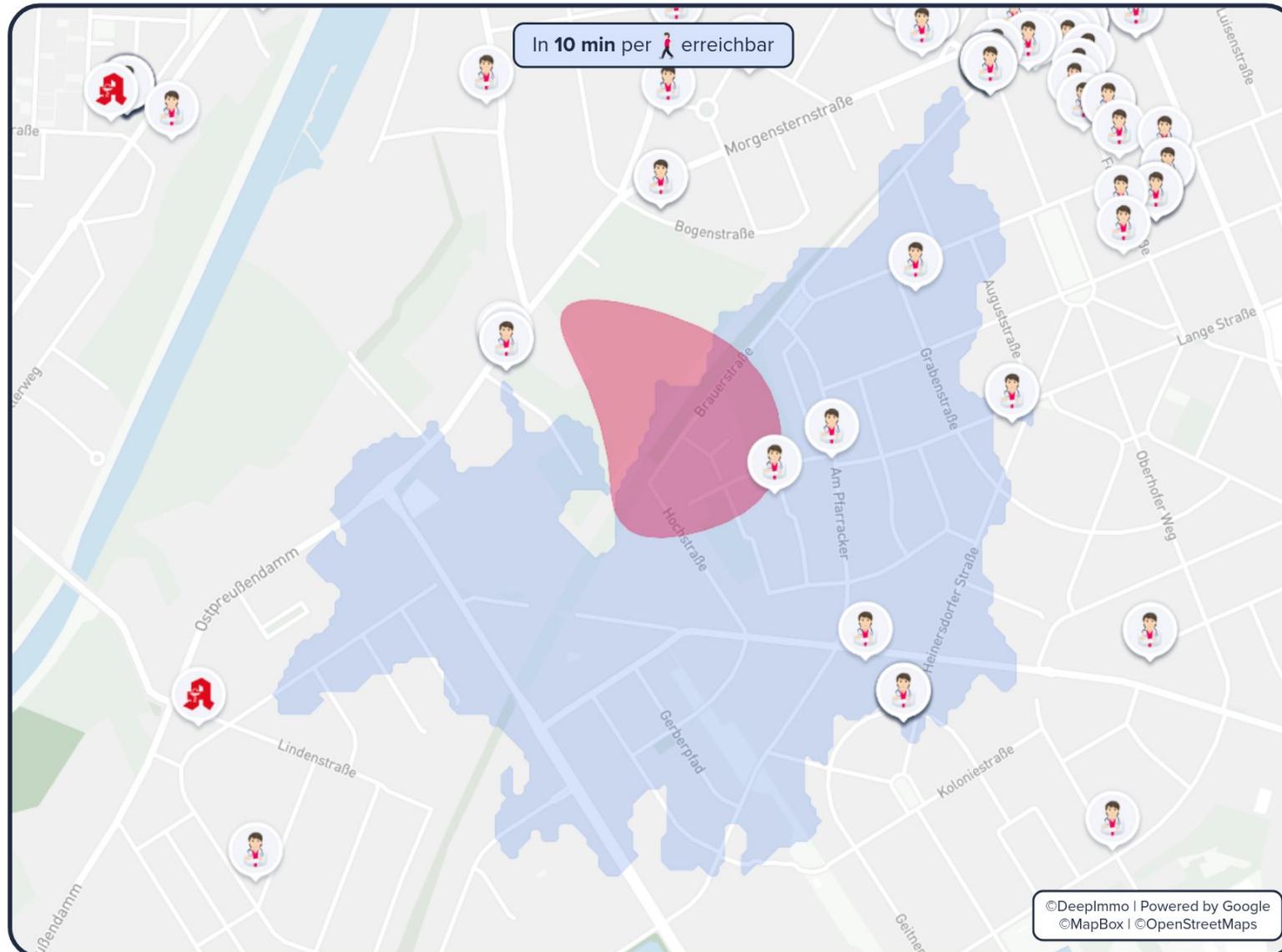
Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

07 Medizinische Versorgung

12209 Berlin

Krankenhäuser, Ärzte und Apotheken

Ihre **Medizinische Versorgung** in der Umgebung



Die **beliebtesten Ärzte**

-  **Praxis Tomasz Marcin Pawlik**
Facharzt für Orthopädie und...
Orthopäde • 5.0 Sterne
• 368 Bewertungen  **11 min**
(3 km)
-  **Privatpraxis Dr.med. Bernhard Zahn**
Facharzt für Orthopädie
Orthopäde • 5.0 Sterne • 47 Bewertungen  **15 min**
(1,2 km)
-  **Praxis Dr.med. Jan-Dirk Kropp**
Facharzt für Dermatologie
Dermatologe • 4.5
Sterne • 56 Bewertungen  **15 min**
(1,1 km)

Die **nächsten Apotheken**

-  **Hedwig Apotheke**
3.9 Sterne • 42 Bewertungen  **11 min**
(908 m)
-  **Aktiv Apotheke Lichterfelde**
4.5 Sterne • 51 Bewertungen  **12 min**
(924 m)

Das **nächste Krankenhaus**

-  **Krankenhaus Bethel Berlin**
Gemeinnützig • 6 Fachabteilungen  **7 min**
(2 km)

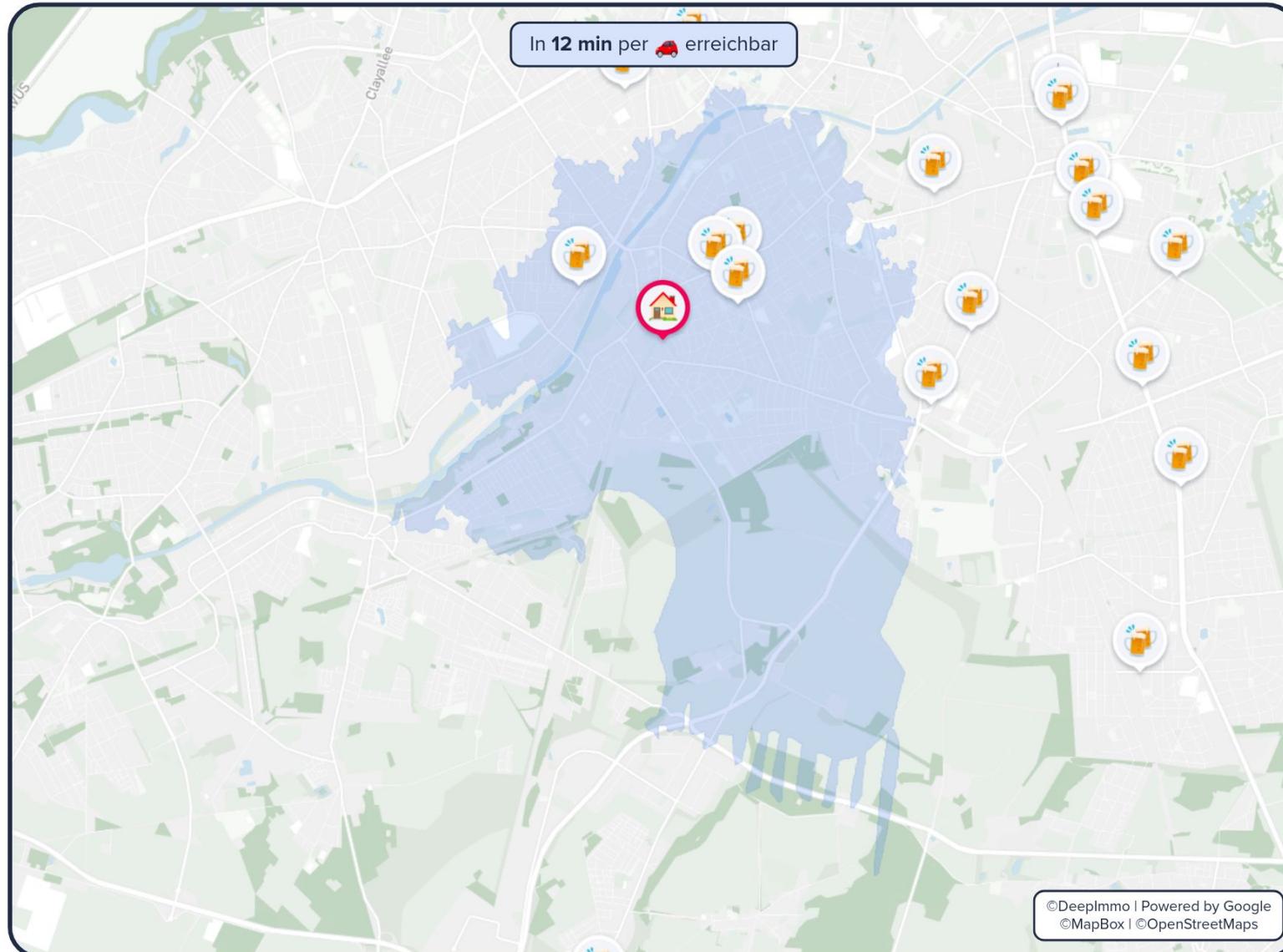
 Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

08 Nightlife

Bars und Clubs

12209 Berlin

Das **Nightlife** in der Umgebung



Die **beliebtesten Bars, Pubs und Kneipen**



Café Surf Inn

4.4 Sterne • 1361 Bewertungen • €€



15 min

(1,1 km)



Bierlokal bei Ivan

4.6 Sterne • 463 Bewertungen • €



12 min

(952 m)



M2

4.8 Sterne • 137 Bewertungen • €



5 min

(1,5 km)

Die **beliebtesten Clubs**



Remise No. 1

3.9 Sterne • 1747 Bewertungen • €€



24 min

(6,8 km)



Birgit

4.6 Sterne • 3501 Bewertungen • €€



40 min

(22,9 km)



MAXXIM CLUB BERLIN

4.4 Sterne • 5176 Bewertungen • €€



33 min

(12,9 km)

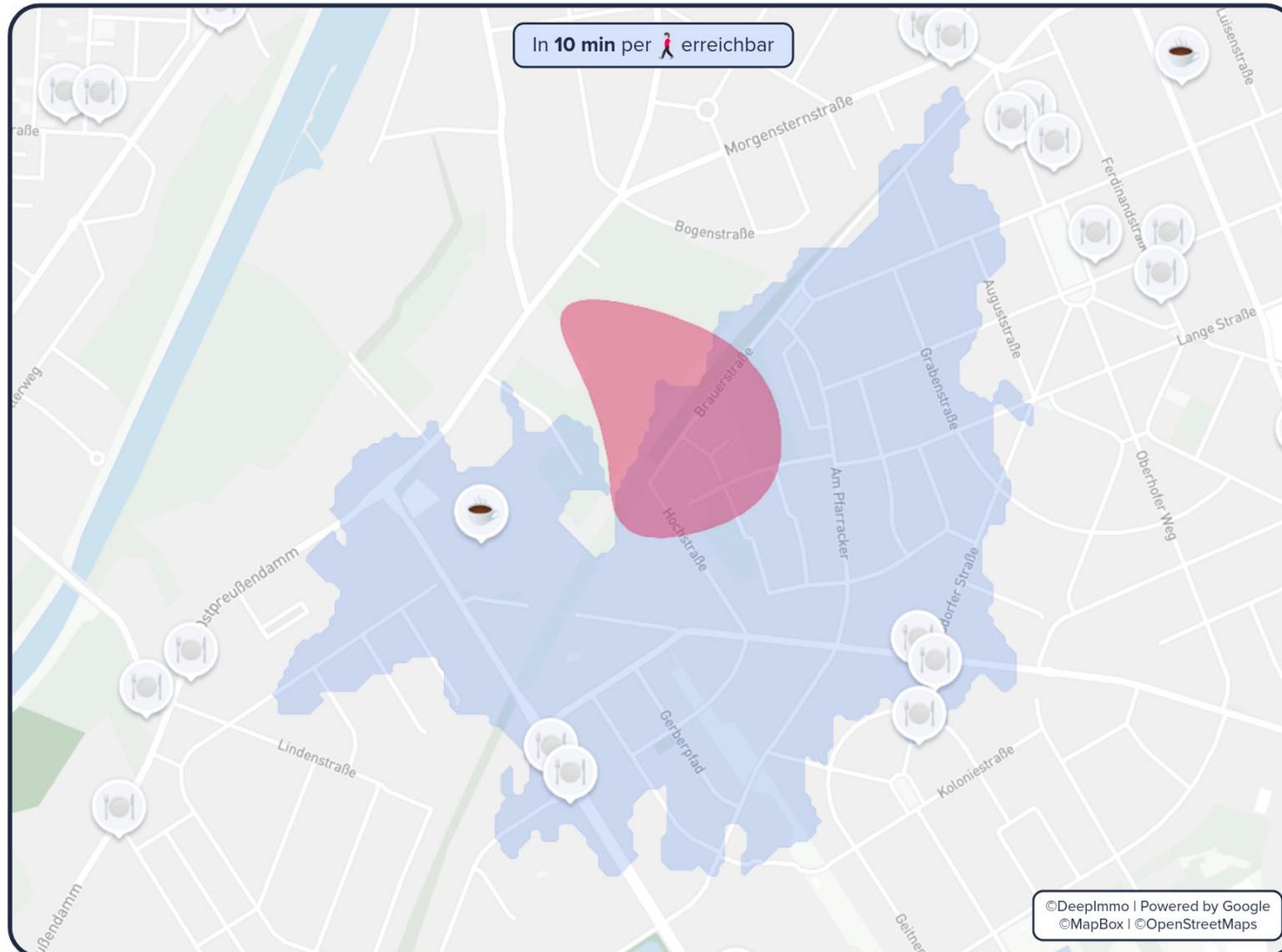
Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

09 Kulinarisches Angebot

12209 Berlin

Restaurants und Cafés

Ihr kulinarisches Angebot in der Umgebung



Die beliebtesten Restaurants

-  **Buffet Restaurant Royal Garden Berlin**  **9 min**
(687 m)
4.4 Sterne • 5277 Bewertungen • €€
-  **Weißes Rössl**  **8 min**
(629 m)
4.3 Sterne • 1735 Bewertungen • €€
-  **Café Surf Inn**  **15 min**
(1,1 km)
4.4 Sterne • 1361 Bewertungen • €€

Die beliebtesten Cafés

-  **Junge Die Bäckerei.**  **7 min**
(558 m)
4.4 Sterne • 365 Bewertungen • €€
-  **Lüttes BC - Breakfast Club**  **5 min**
(1,3 km)
4.7 Sterne • 179 Bewertungen • €€
-  **Cafe Baier**  **21 min**
(6 km)
4.4 Sterne • 1771 Bewertungen • €€

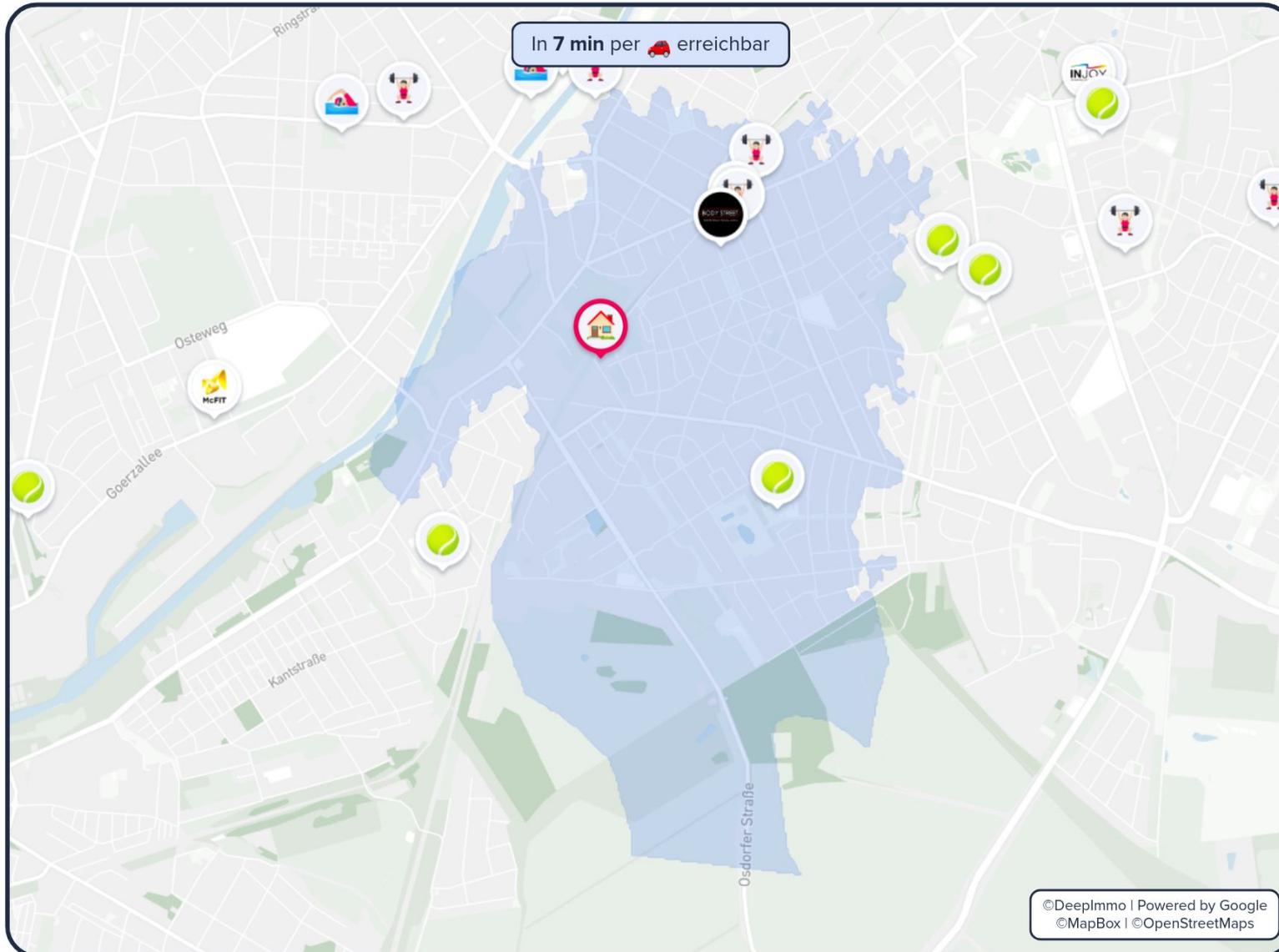
 Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

10 Sportmöglichkeiten

12209 Berlin

Fitnessstudios, Schwimmbäder, Tennis- und Golfclubs

Ihre Sportangebote in der Umgebung



Die nächsten Sportmöglichkeiten



B TTC Grün-Weiß e.V.

4.7 Sterne • 100 Bewertungen



6 min

(1,7 km)



Pro Sport Berlin 24 e.V. - Tennis

4.2 Sterne • 6 Bewertungen



9 min

(2,5 km)



**Freibad Sommerbad
Lichterfelde (Spucki)**

3.0 Sterne



10 min

(2,7 km)



**GolfRange GmbH -
GolfRange Berlin-Großbeeren**

9 Löcher • Greenfee: 37 - 45 € • 3.3 Sterne



17 min

(14,6 km)

Die nächsten Fitnessstudios



BODYSTREET |
Kranoldplatz | EMS...

12 min

(988 m)



Turnvater e.V.

13 min

(1 km)



Freiraum Fitnessclub
Lichterfelde-Ost

14 min

(1,1 km)



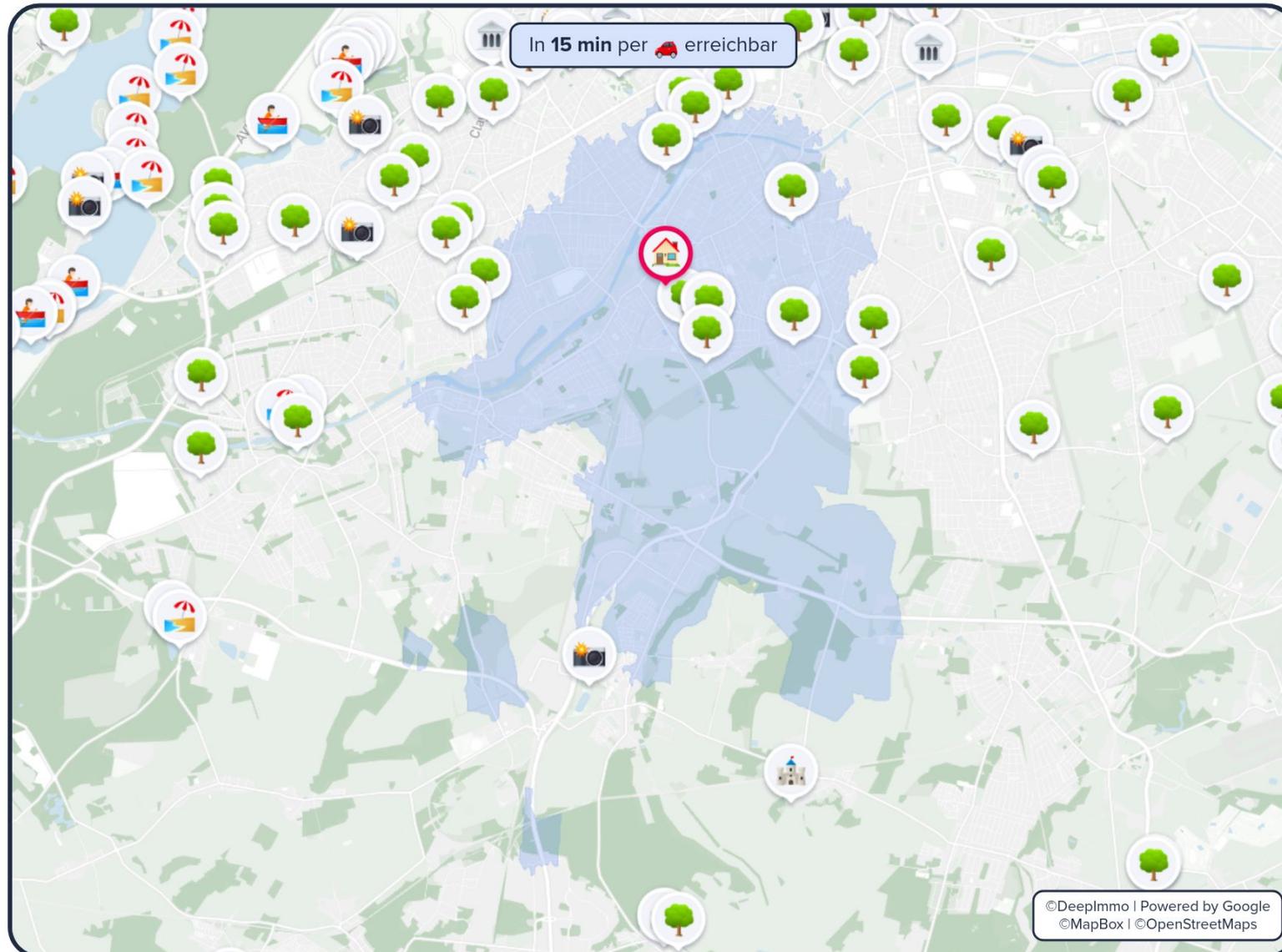
i Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

11 Freizeit

12209 Berlin

Kulturelle Highlights und Naherholungsmöglichkeiten

Ihre Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung



Die beliebten Sehenswürdigkeiten



Schloss Genshagen

keine zusätzlichen Infos



18 min

(19,1 km)



Schloss Diedersdorf

keine zusätzlichen Infos



19 min

(12,5 km)



Schloss Britz

4.5 Sterne • 1045 Bewertungen



30 min

(10,9 km)



Staatliche Museen zu Berlin, Stiftung Preußischer...

keine zusätzlichen Infos



20 min

(5,7 km)

Die nächsten Naherholungsmöglichkeiten



Johann-Baptist-Gradl Grünanlage

13 min

(1 km)



Lilienthalpark

5 min

(1,6 km)



Johann-Baptist-Gradl Grünanlage

6 min

(2,2 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

12209 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: **798192310725**
Datum: **31.07.2025**
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

12209 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

