

Der Einblick in Ihre Lage.

Deutsche Bank Immobilien

Joachimsthaler Straße 41

10623 Berlin

0163 2703270

hagen.bredfeldt@db.com

www.immobilien.postbank.de/schoeneberg



Ihre Lage in 12109 Berlin



**Lerchen-
weg (Berlin)**

< 3 min
(< 300 m)



Edeka Prang

6 min
(452 m)



**Volkspark
Mariendorf**

11 min
(814 m)



**Girder
Monument**

10 min
(744 m)



Ihr Lage-Exposé

Exklusiv für Sie von DeepImmo

12109 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.

Deutsche Bank Immobilien

Joachimsthaler Straße 41

10623 Berlin



0163 2703270



hagen.bredfeldt@db.com

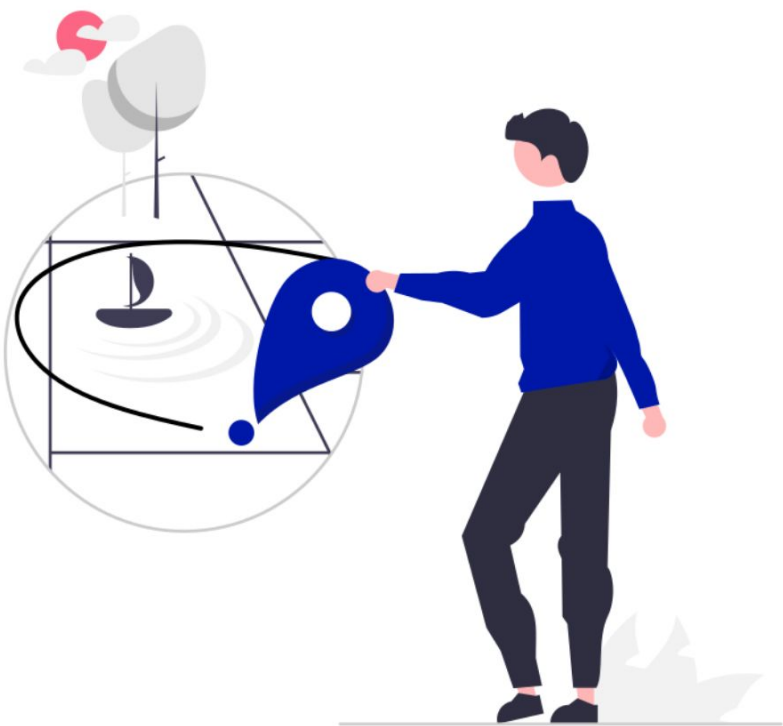


www.immobilien.postbank.de/schoeneberg

Inhaltsverzeichnis

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



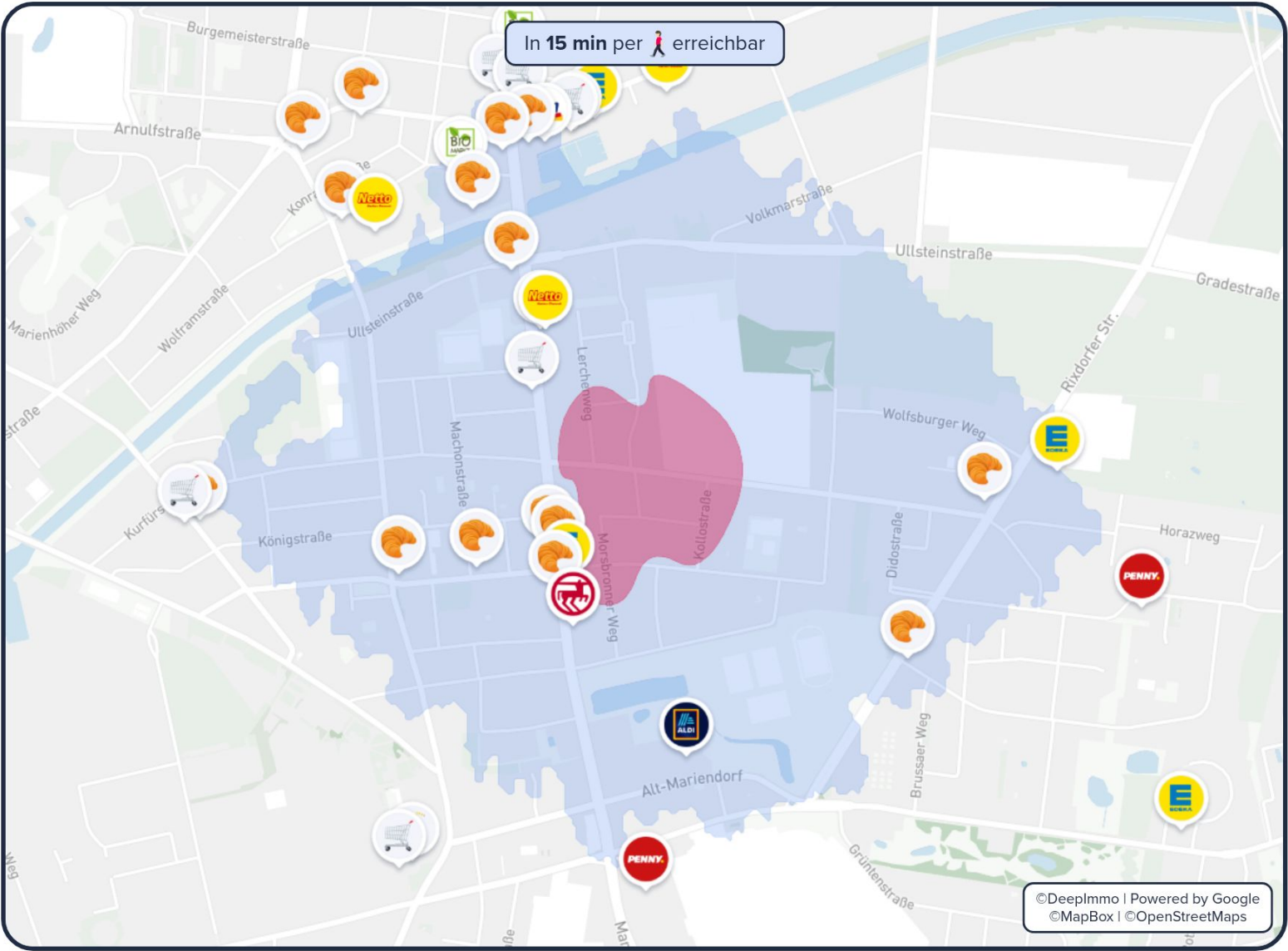
Ihr Team von Deutsche Bank Immobilien

01 Einkaufsmöglichkeiten

12109 Berlin

Geschäfte des täglichen Bedarfs

Ihre **Einkaufsmöglichkeiten** in der Umgebung



Supermärkte in der Umgebung

	Edeka Prang keine zusätzlichen Infos	 6 min (452 m)
	Netto Marken-Discount keine zusätzlichen Infos	 7 min (521 m)
	Aldi keine zusätzlichen Infos	 14 min (1,1 km)
	LPG BioMarkt keine zusätzlichen Infos	 15 min (1,1 km)

Bäckerei



Freunde Back

6 min
(433 m) 

Getränkemarkt



Getränke Hoffmann

7 min
(1,6 km) 

Drogeriemarkt



Rossmann

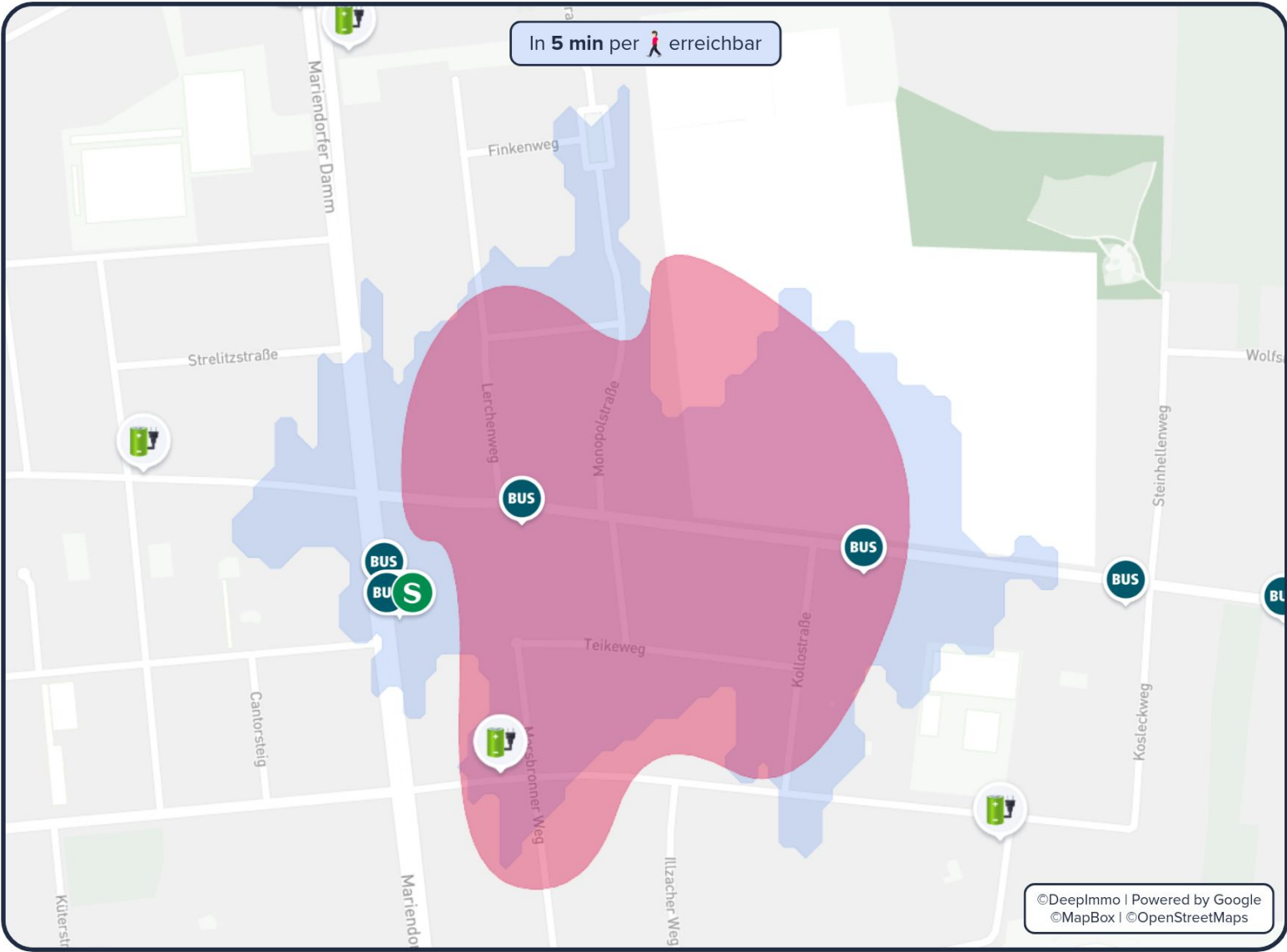
8 min
(612 m) 

 Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

02 Mobilitätsangebot

ÖPNV und Fernverkehr

Ihre **Mobilität** in der Umgebung



Die **nächsten Haltestellen**

	Lerchenweg (Berlin) 282	< 3 min (< 300 m)
	U Westphalweg (Berlin) 	4 min (305 m)
	Kollostr. (Berlin) 282	< 3 min (< 300 m)
	44,0kW Charger Westphalweg 43 2x (22kW)	5 min (384 m)

Autobahn

A 100

7 min
(3,2 km)

Fernverkehr

S Südkreuz
Bhf (Berlin)

14 min
(7,8 km)

Intl. Flughafen

Berlin Brandenburg,
Willy Brandt

25 min
(24,5 km)

Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

03 Bevölkerung

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.

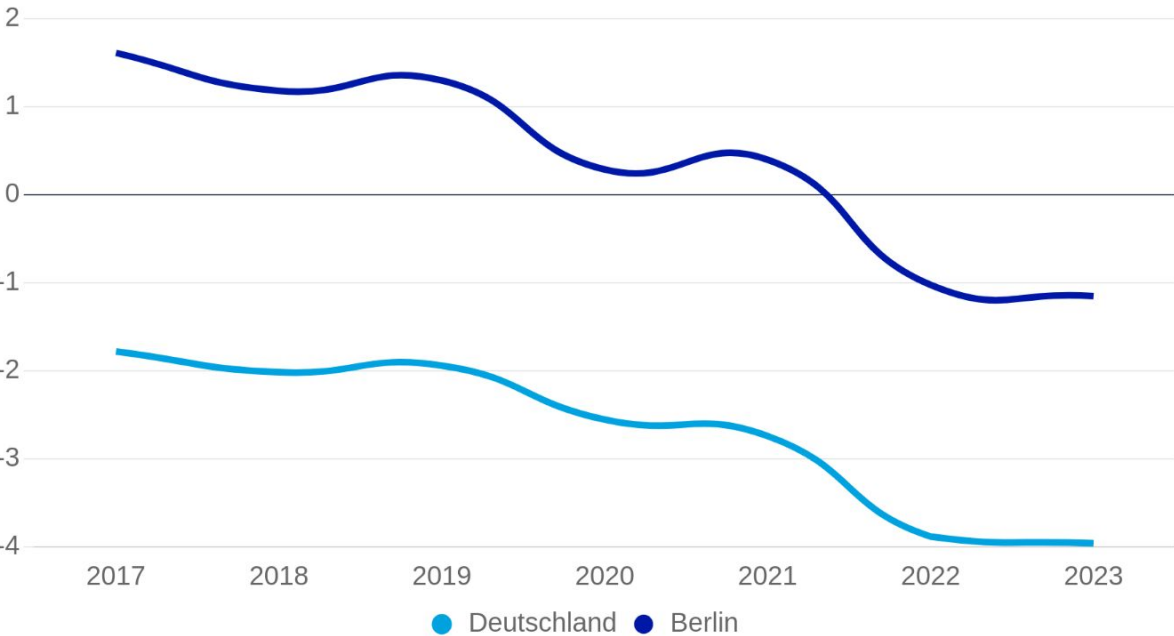
Berlin
(5 Jahre)

Deutschland
(5 Jahre)

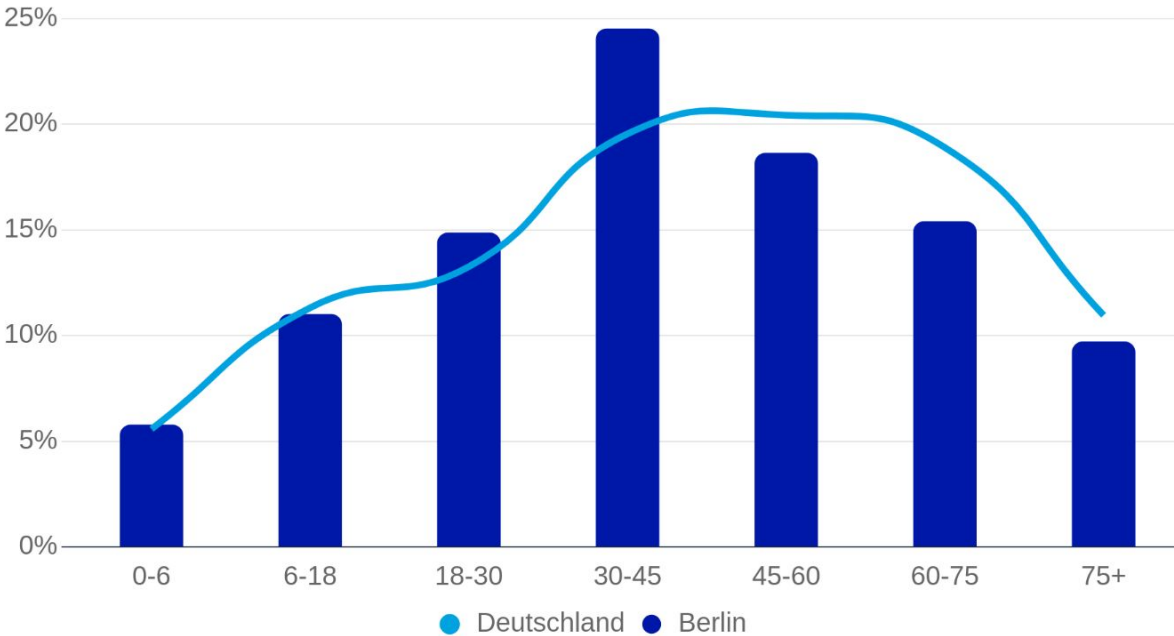
↗ +13,2

↗ +12,3

Geburten und Sterbesaldo je 1.000 Einwohner



Bevölkerungspyramide



04 Wirtschaft

Allgemeine Informationen zur Wirtschaft

Unternehmensanzahl



191.177

Berlin
(5 Jahre)

Deutschland
(5 Jahre)

↑ +1,1%

↓ -0,9%

Arbeitslosenquote



9,1 %

Berlin
(5 Jahre)

Deutschland
(5 Jahre)

↑ +1,0%

↑ +0,5%

Ø Nettoeinkommen



22.658 €

Berlin
(5 Jahre)

Deutschland
(5 Jahre)

↑ +16,8%

↑ +12,6%

Öffentliche Schulden pro Kopf



0 €

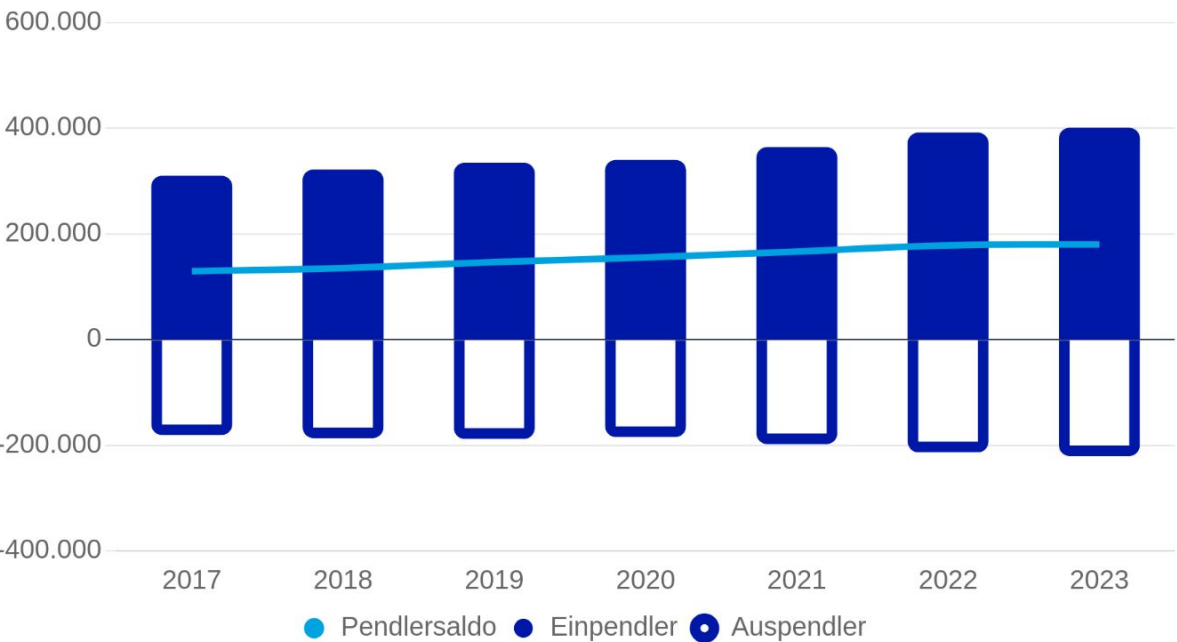
Berlin
(5 Jahre)

Deutschland
(5 Jahre)

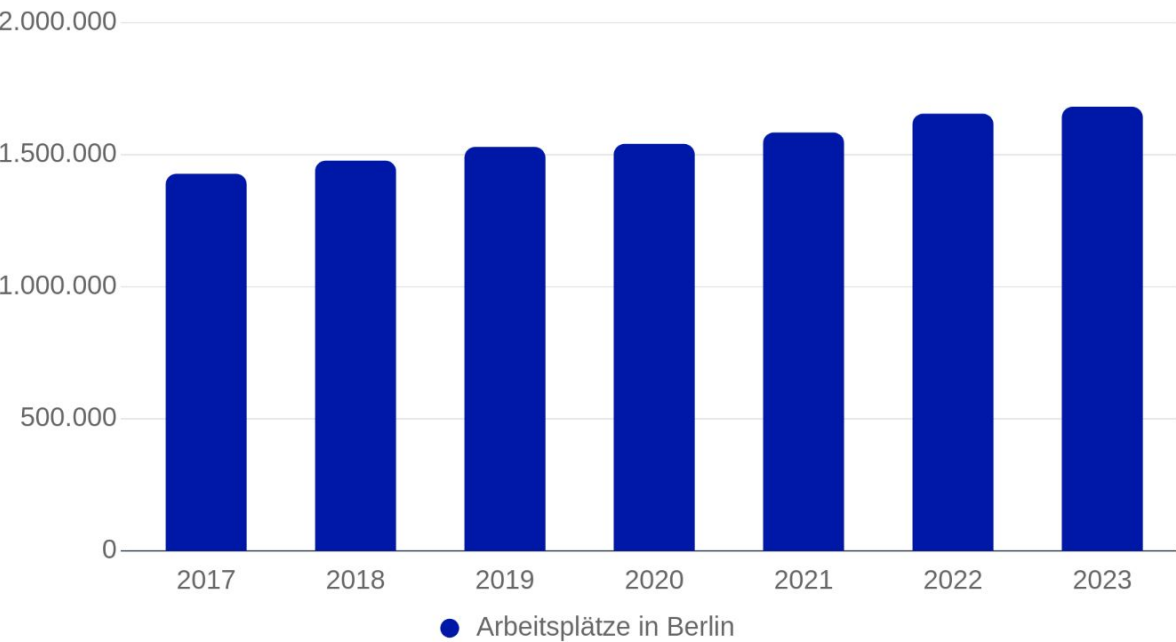
→ 0

↓ -72

Pendlersaldo



Arbeitsplätze



05 Immobilien

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

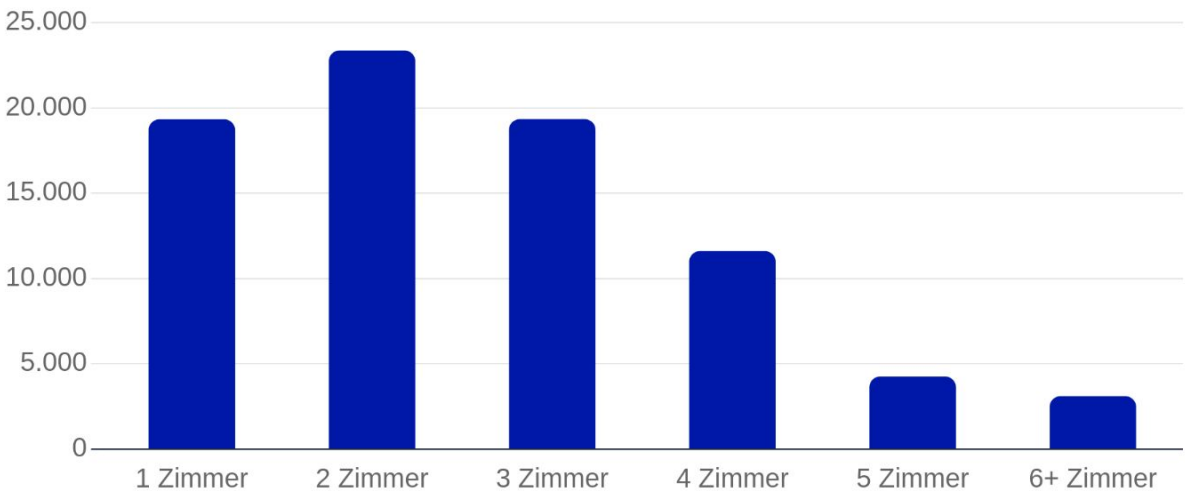
Berlin
(5 Jahre)

Deutschland
(5 Jahre)

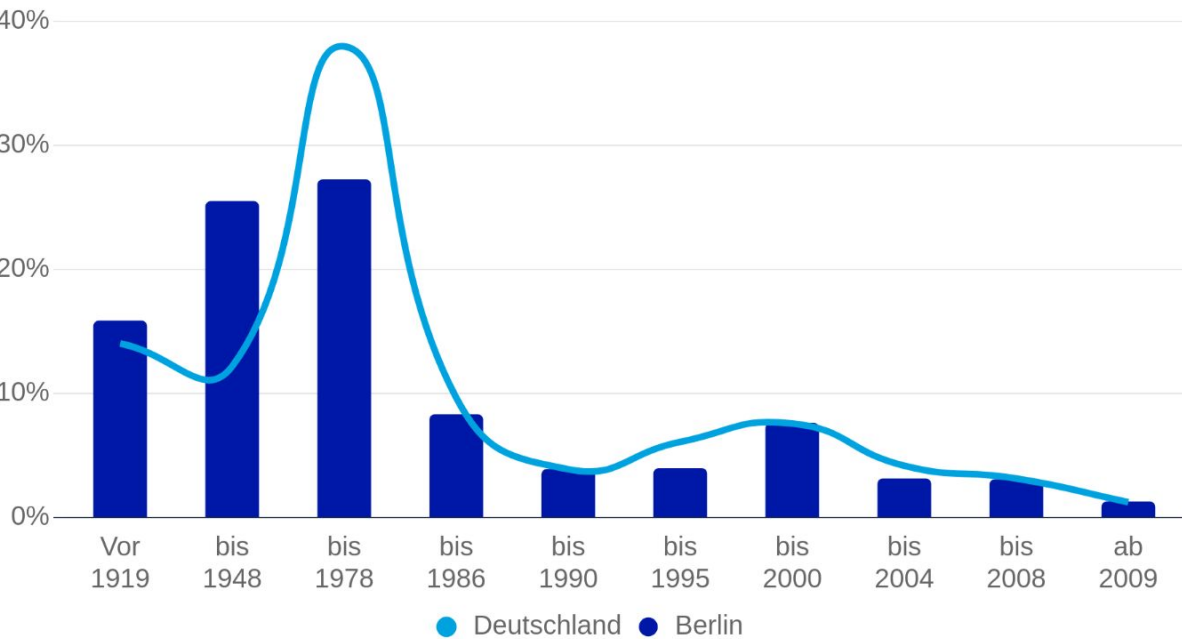
+0,2%

+1,8%

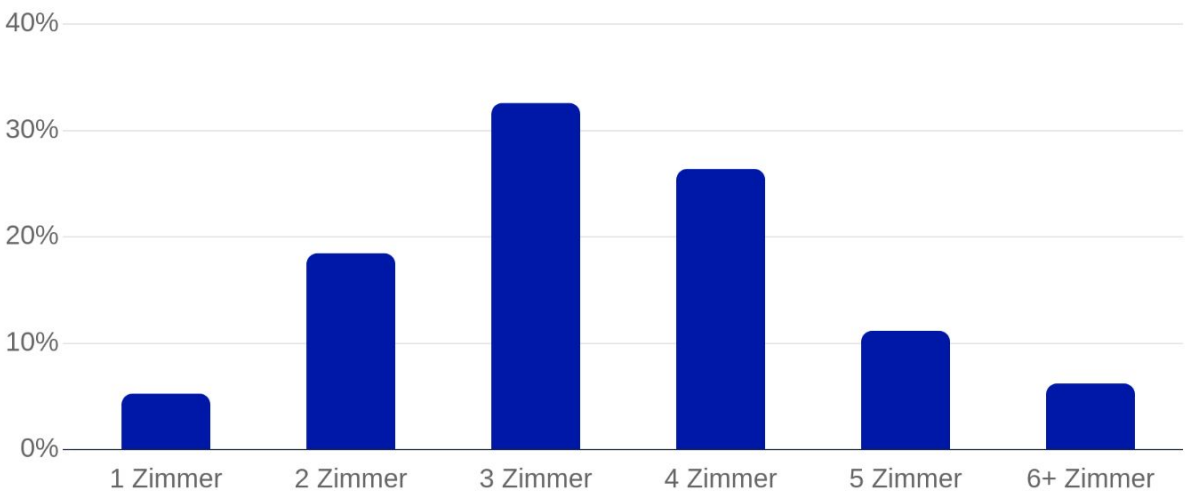
Veränderung des Wohnungsbestands (letzten 5 Jahre)



Verteilung der Wohnimmobilien nach Baujahr

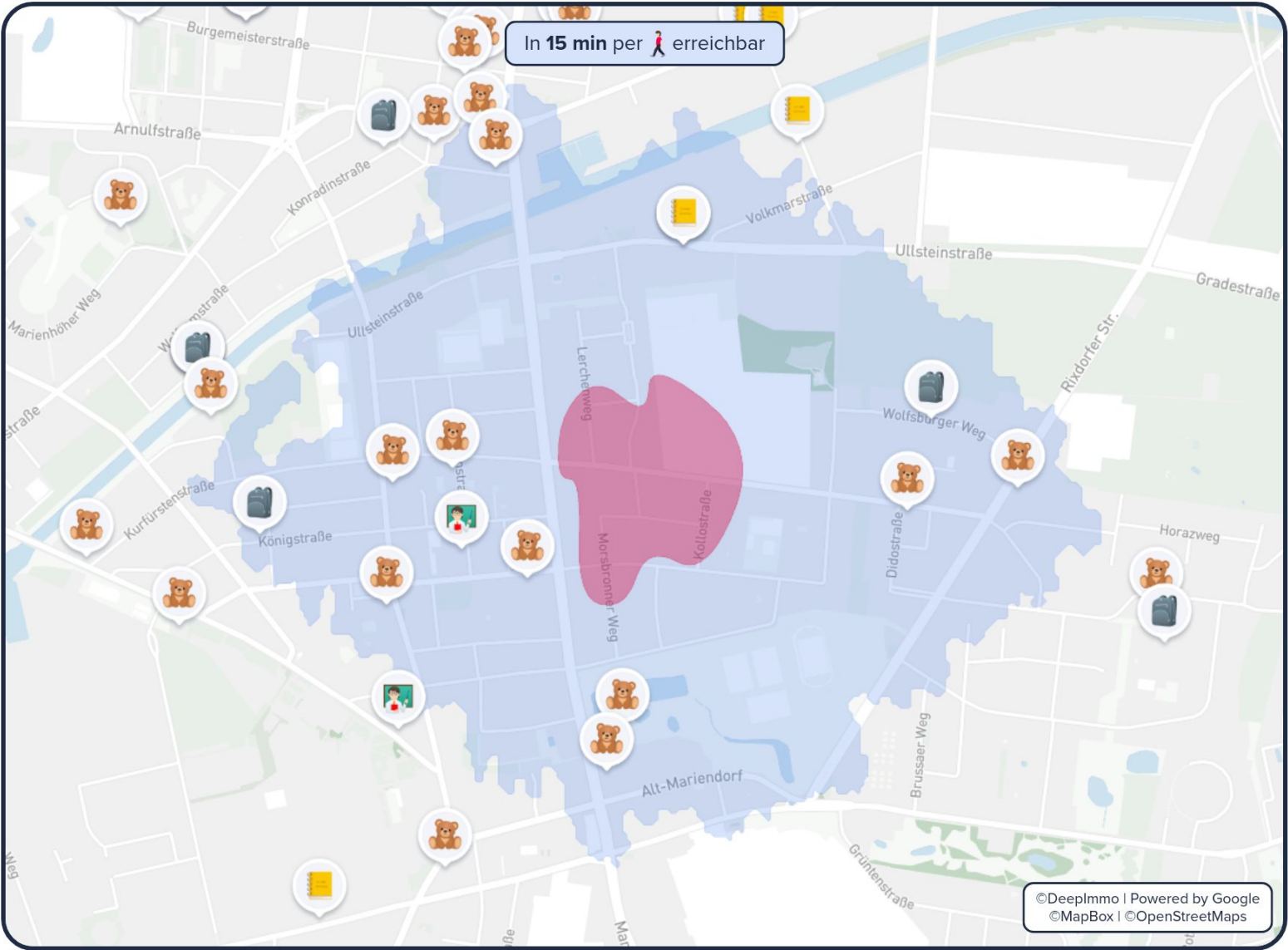


Aktueller Bestand an Wohneinheiten



Kindergärten und Schulen

Ihre **Schulen und Kindergärten** in der Umgebung



Die **nächsten Kindergärten**



Kita Schlösschen

von 1 Jahre bis 6 Jahre • 25 Plätze



7 min

(463 m)



Kath. Kita Maria Frieden

von 1 Jahre bis 6 Jahre • 50 Plätze



8 min

(539 m)



EKT Pimpanella e.V.

von 1 Jahre bis 6 Jahre • 16 Plätze



9 min

(670 m)

Die **nächsten Schulen**



Deutsch Skandinavische
Gemeinschaftsschule

Weiterführende Schule



9 min

(690 m)



Humanistische Fachschule
für Sozialpädagogik

Sonstige Schule



11 min

(791 m)



GFS Akademie für Aus- und Weiterbildung

Sonstige Schule



11 min

(791 m)

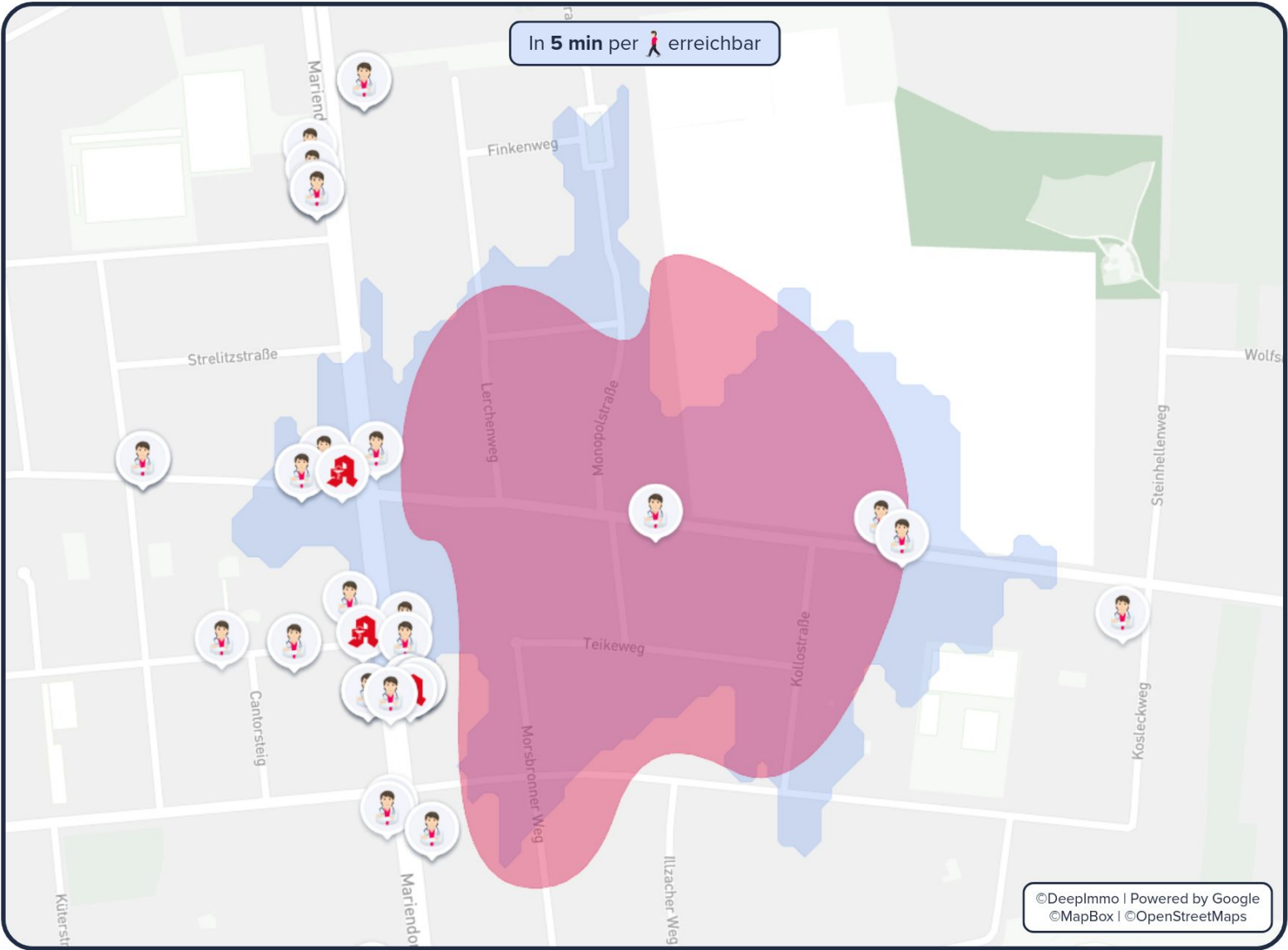
i Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

07 Medizinische Versorgung

12109 Berlin

Krankenhäuser, Ärzte und Apotheken

Ihre **Medizinische Versorgung** in der Umgebung



i Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

Die **beliebtesten Ärzte**

- 

Praxis Andreas Schabang Zahnarzt
Zahnarzt • 5.0 Sterne • 29 Bewertungen

**6 min**
(427 m)
- 

Praxis Dr.med. Mario Fernandes Praktischer Arzt
Allgemeinmediziner • 4.0 Sterne • 30 Bewertungen

**4 min**
(< 300 m)
- 

Praxis Dipl.-Med.Annet Zlotowicz Fachärztin für Innere..
Internist, Allgemeinmediziner • 5.0 Sterne • 14 Bewertungen

**4 min**
(< 300 m)

Die **nächsten Apotheken**

- 

Preußenapotheke
keine zusätzlichen Infos

**4 min**
(< 300 m)
- 

Fortunatus Apotheke
keine zusätzlichen Infos

**6 min**
(370 m)

Das **nächste Krankenhaus**

- 

Vivantes Wenckebach-Klinikum
Öffentlich • 9 Fachabteilungen

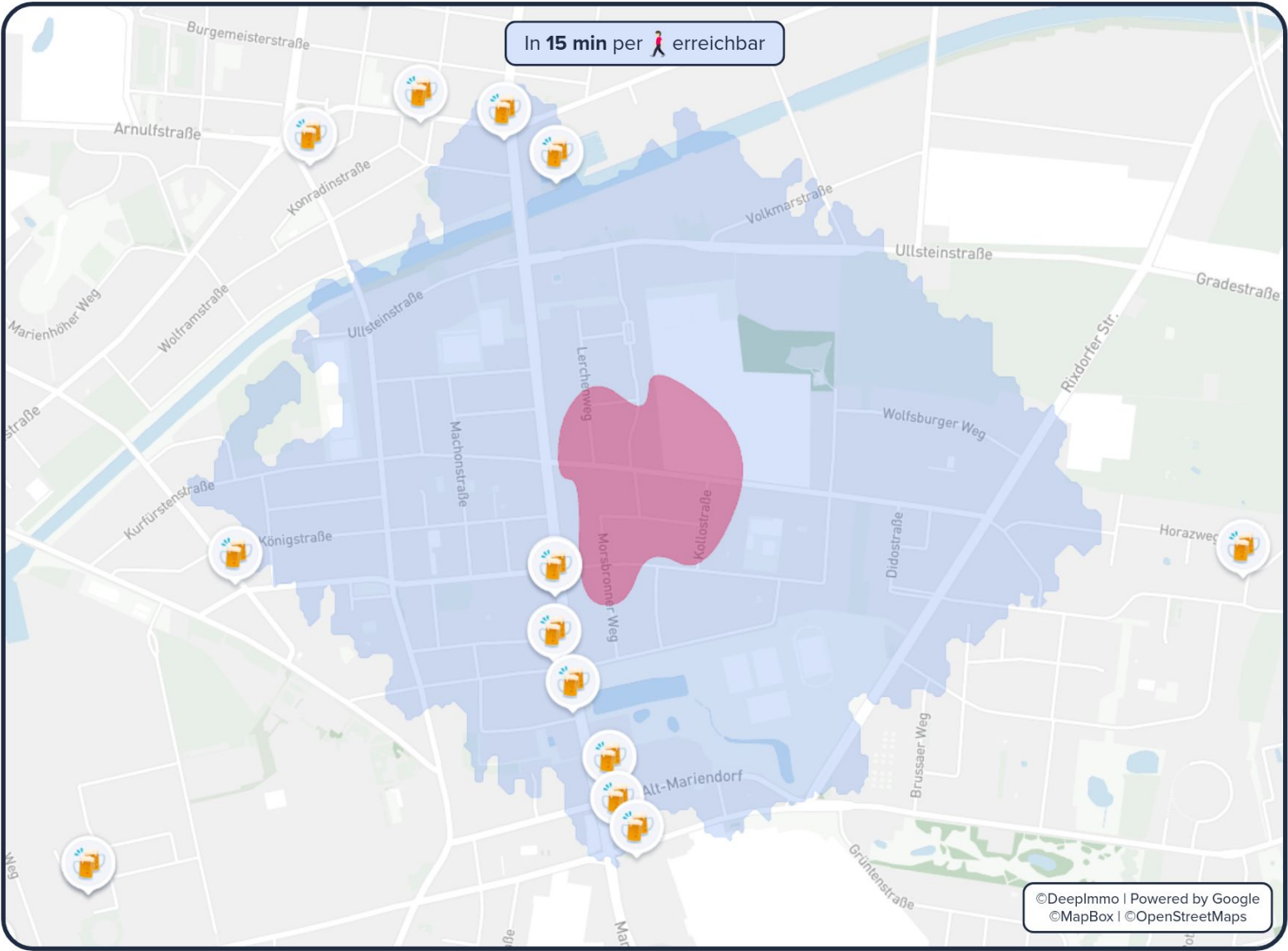
**7 min**
(1,7 km)

08 Nightlife

12109 Berlin

Bars und Clubs

Das **Nightlife** in der Umgebung



Die **beliebtesten Bars, Pubs und Kneipen**



Remise No. 1

3.1 Sterne • 41 Bewertungen • €



7 min

(534 m)



DogTap

3.5 Sterne • 53 Bewertungen • €€



9 min

(2,7 km)



Bier Stübl

keine zusätzlichen Infos



7 min

(534 m)

Die **beliebtesten Clubs**



Insomnia

keine zusätzlichen Infos



10 min

(3,2 km)



Hole⁴⁴

keine zusätzlichen Infos



11 min

(5,6 km)



Stella Berlin

keine zusätzlichen Infos



12 min

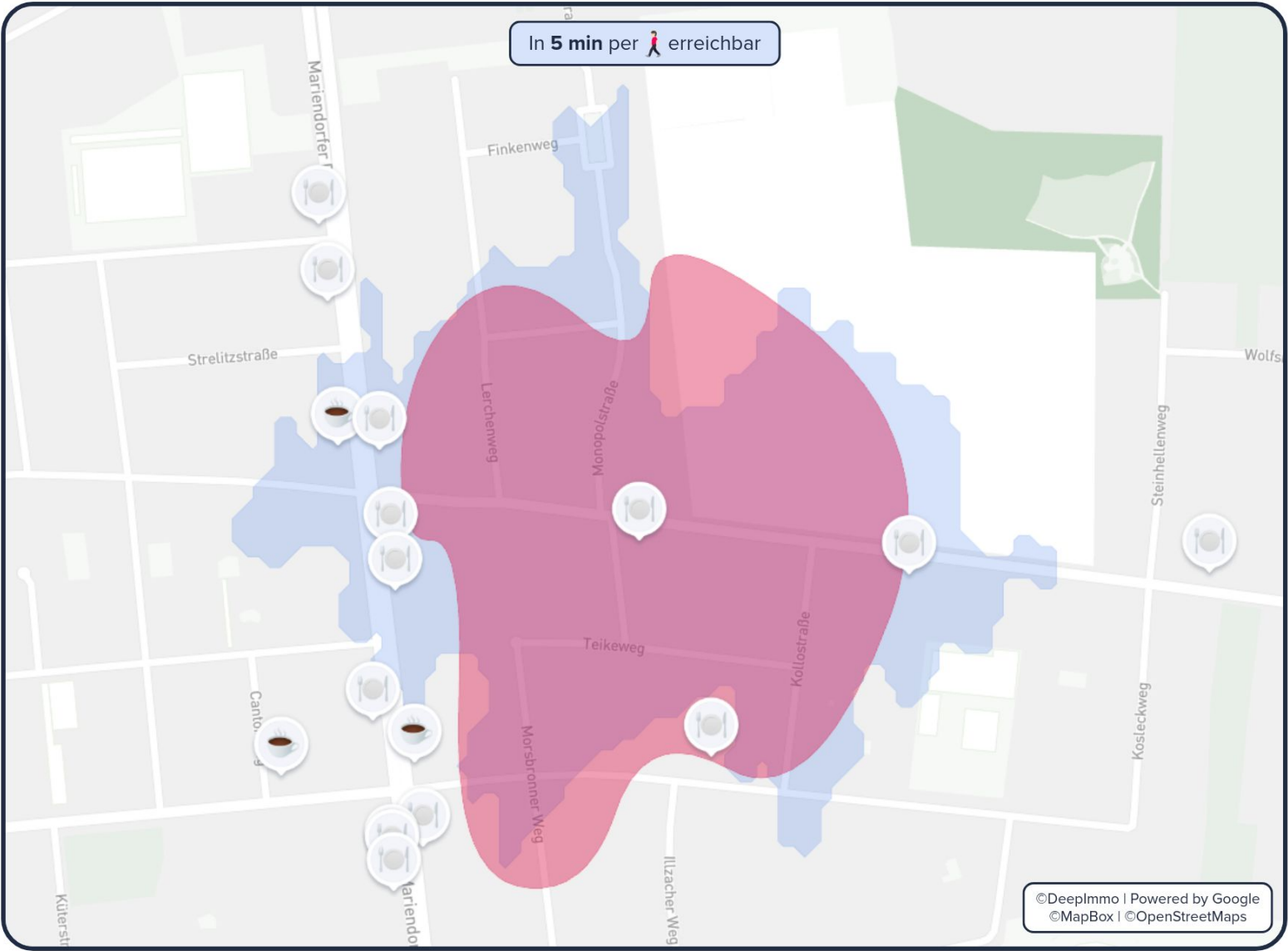
(6,2 km)

i Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

09 Kulinarisches Angebot

Restaurants und Cafés

Ihr **kulinarisches Angebot** in der Umgebung



i Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

Die beliebtesten Restaurants

	La Piccola Cantina 4.7 Sterne • 35 Bewertungen • €€	< 3 min (< 300 m)
	Bei Radi 4.6 Sterne • 52 Bewertungen • €€	6 min (438 m)
	Karma Restaurant Berlin 4.4 Sterne • 51 Bewertungen • €€	7 min (545 m)

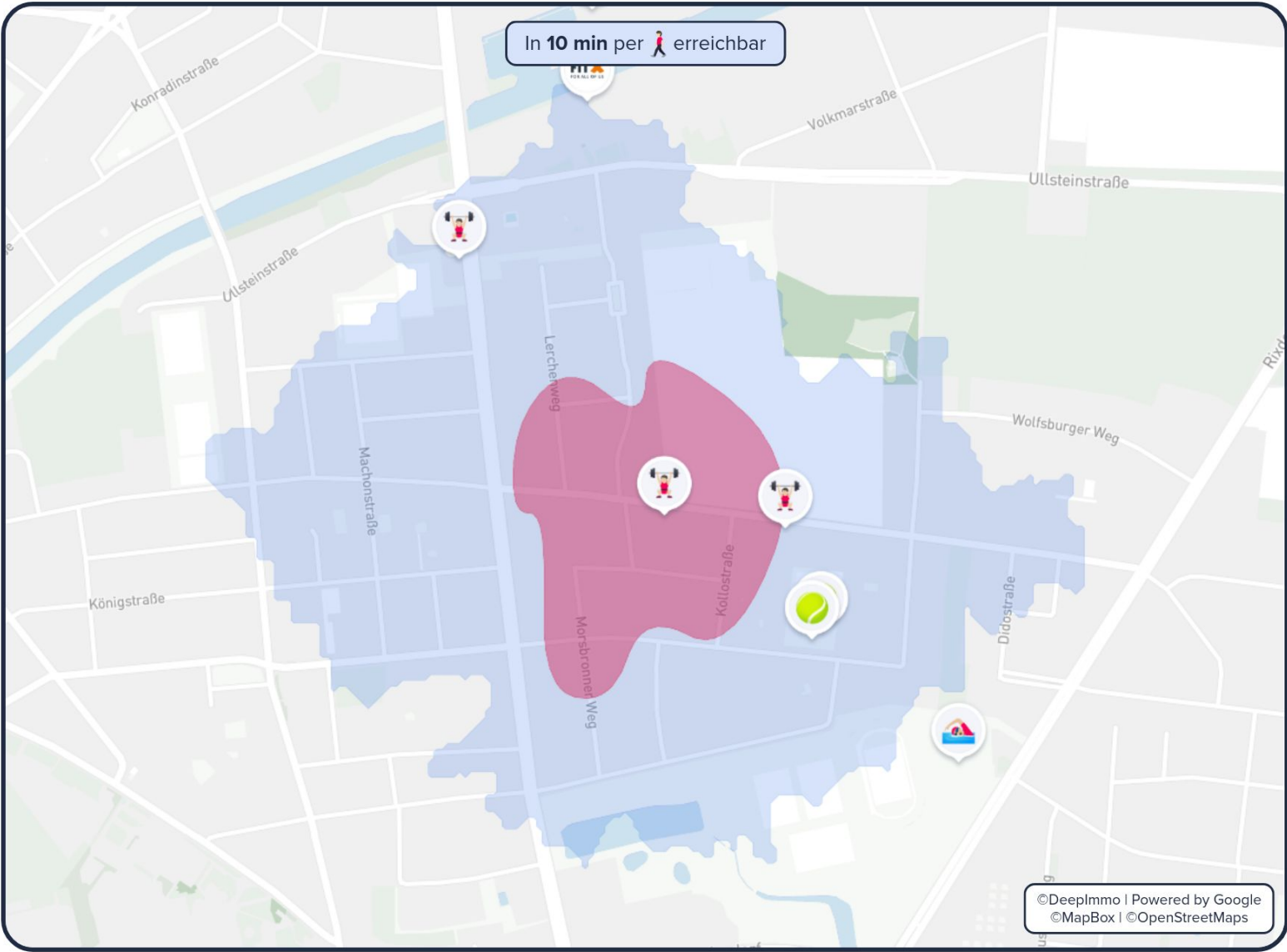
Die beliebtesten Cafés

	Makara keine zusätzlichen Infos	5 min (< 300 m)
	Monkey D. Coffee keine zusätzlichen Infos	6 min (455 m)
	Kaiserhütte keine zusätzlichen Infos	8 min (575 m)

10 Sportmöglichkeiten

Fitnessstudios, Schwimmbäder, Tennis- und Golfclubs

Ihre **Sportangebote** in der Umgebung



i Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

Die **nächsten Sportmöglichkeiten**



SGBA Tennisclub
4.5 Sterne • 18 Bewertungen



7 min
(551 m)



Bezirksamt Tempelhof e.V. Sportgruppe
5.0 Sterne • 5 Bewertungen



8 min
(587 m)



Freibad Sommerbad Mariendorf
3.2 Sterne



14 min
(1,1 km)



Berliner Golfclub Stolper Heide e.V.
Greenfee: 70 - 100 € • 3.5 Sterne



26 min
(34,8 km)

Die **nächsten Fitnessstudios**



ROMAN'S PERSONAL TRAINING

< 3 min
(< 300 m)





Growth Code - Mentoring &...

4 min
(< 300 m)





FitWomen Boutique Gym Berlin

8 min
(606 m)

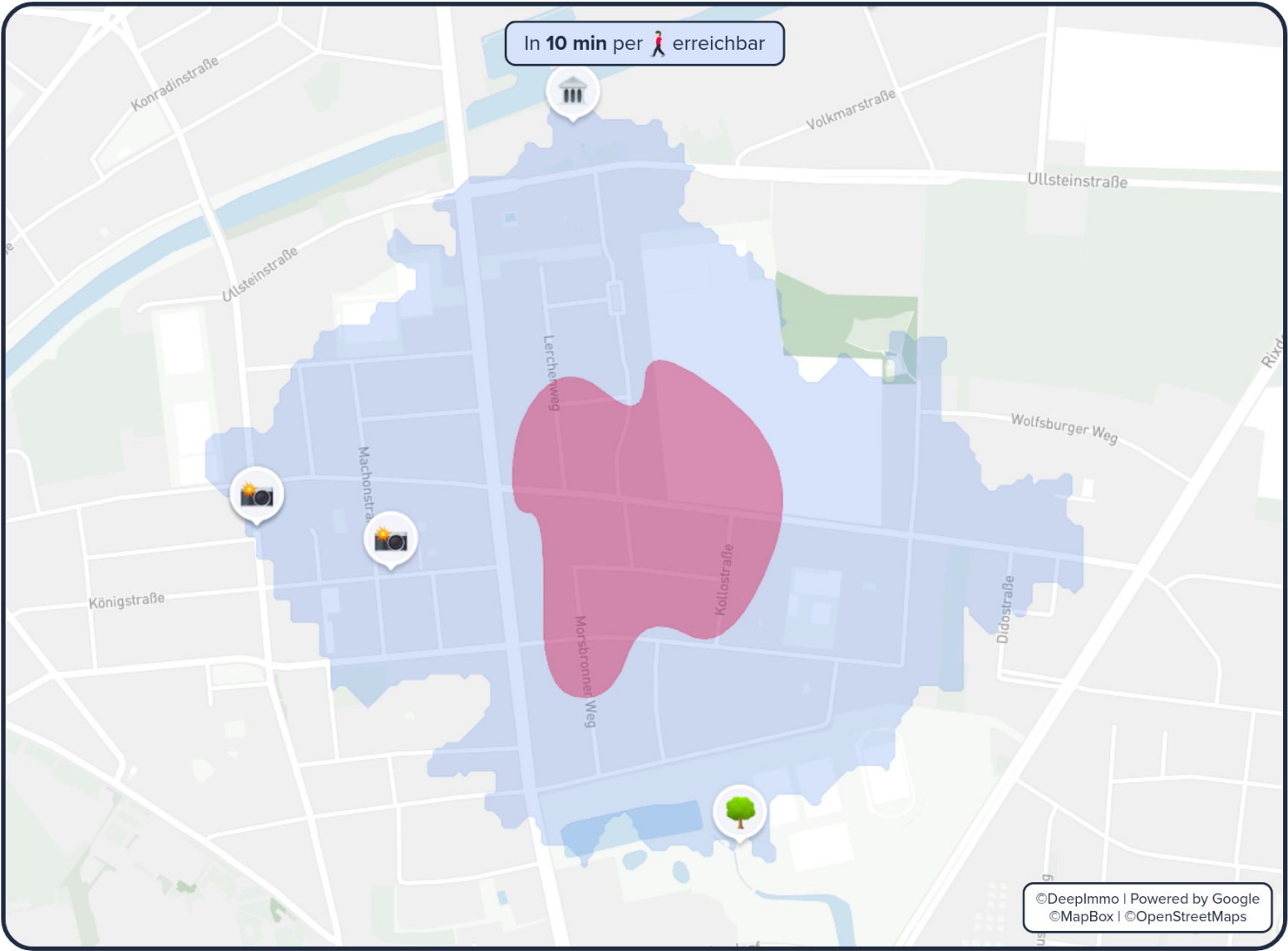


11 Freizeit

12109 Berlin

Kulturelle Highlights und Naherholungsmöglichkeiten

Ihre **Freizeitmöglichkeiten** in der Umgebung



Die **beliebten Sehenswürdigkeiten**

	Girder Monument 5.0 Sterne • 1 Bewertung	10 min (744 m)
	U5 Statue 5.0 Sterne • 1 Bewertung	10 min (744 m)
	Schleuse Spandau 4.0 Sterne • 2 Bewertungen	4 min (1,4 km)
	Deutsches Presse-museum im Ullsteinhaus keine zusätzlichen Infos	10 min (718 m)

Die **nächsten Naherholungsmöglichkeiten**

Volkspark Mariendorf	Franckepark	Pfuhlgelände an der Britzer Straße
11 min (814 m)	7 min (2,3 km)	8 min (2,2 km)

Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

Informationen zu den Grafiken

Bevölkerung	Wirtschaft	Real Estate
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.	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 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 sozialpflichten Angestellten am Arbeitsort auf Gemeindeebene dar und bezieht sich auf den Stichtag 30.06.	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

Exklusiv für Sie von DeepImmo

12109 Berlin

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: **Deutsche Bank Immobilien**
Analysis ID: **1031067281025**
Datum: **28.10.2025**
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

Exklusiv für Sie von DeepImmo

12109 Berlin

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:

0163 2703270

Schreiben Sie uns eine Mail:

hagen.bredfeldt@db.com

Oder besuchen Sie uns auf unserer Website:

www.immobilien.postbank.de/schoeneberg

