



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 12526 Berlin



Lindenstr./Wal-
tersdorfer Str....

6 min
(480 m)



EDEKA Center
Amthor

11 min
(4,7 km)



Grünzug Am
Falkenberg

5 min
(2,3 km)



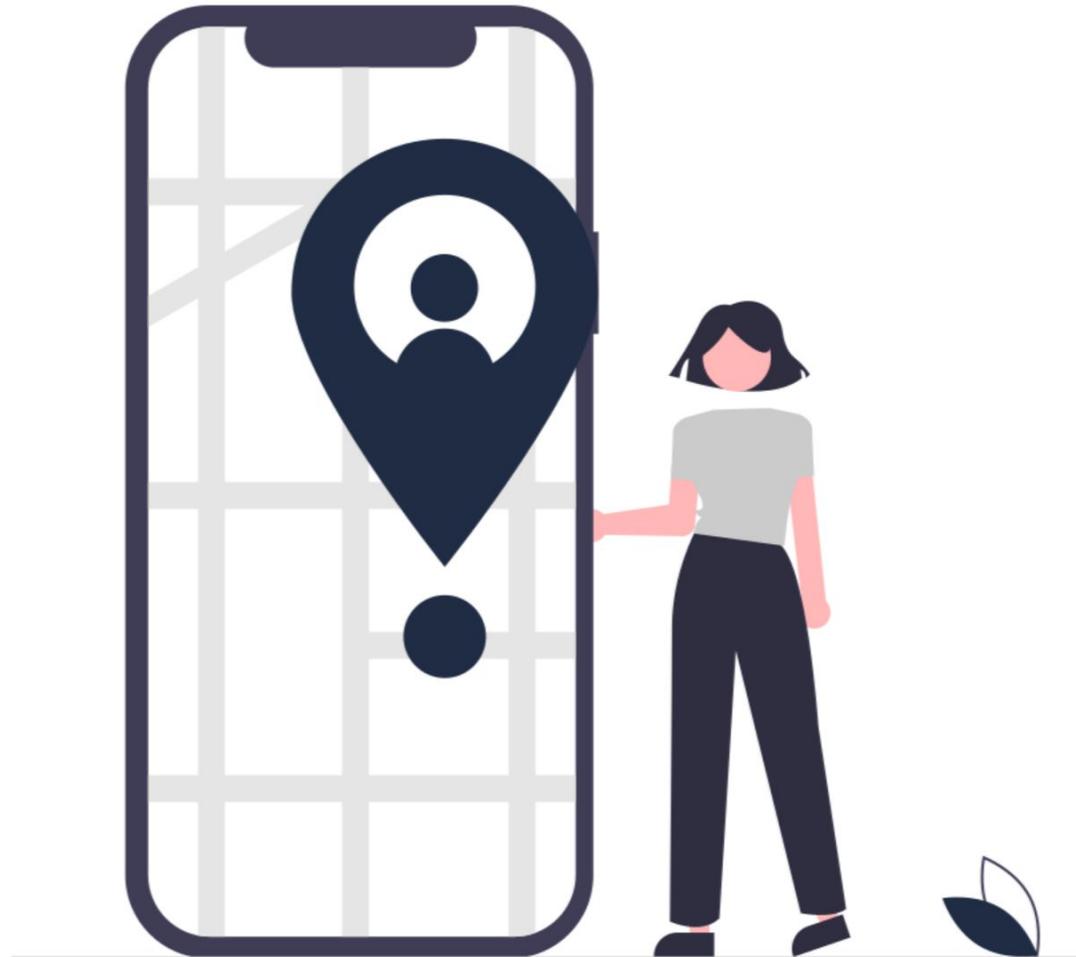
Schloss
Köpenick

-
(-)

Ihr Lage-Exposé

Exklusiv für Sie von DeepImmo

12526 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

12526 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



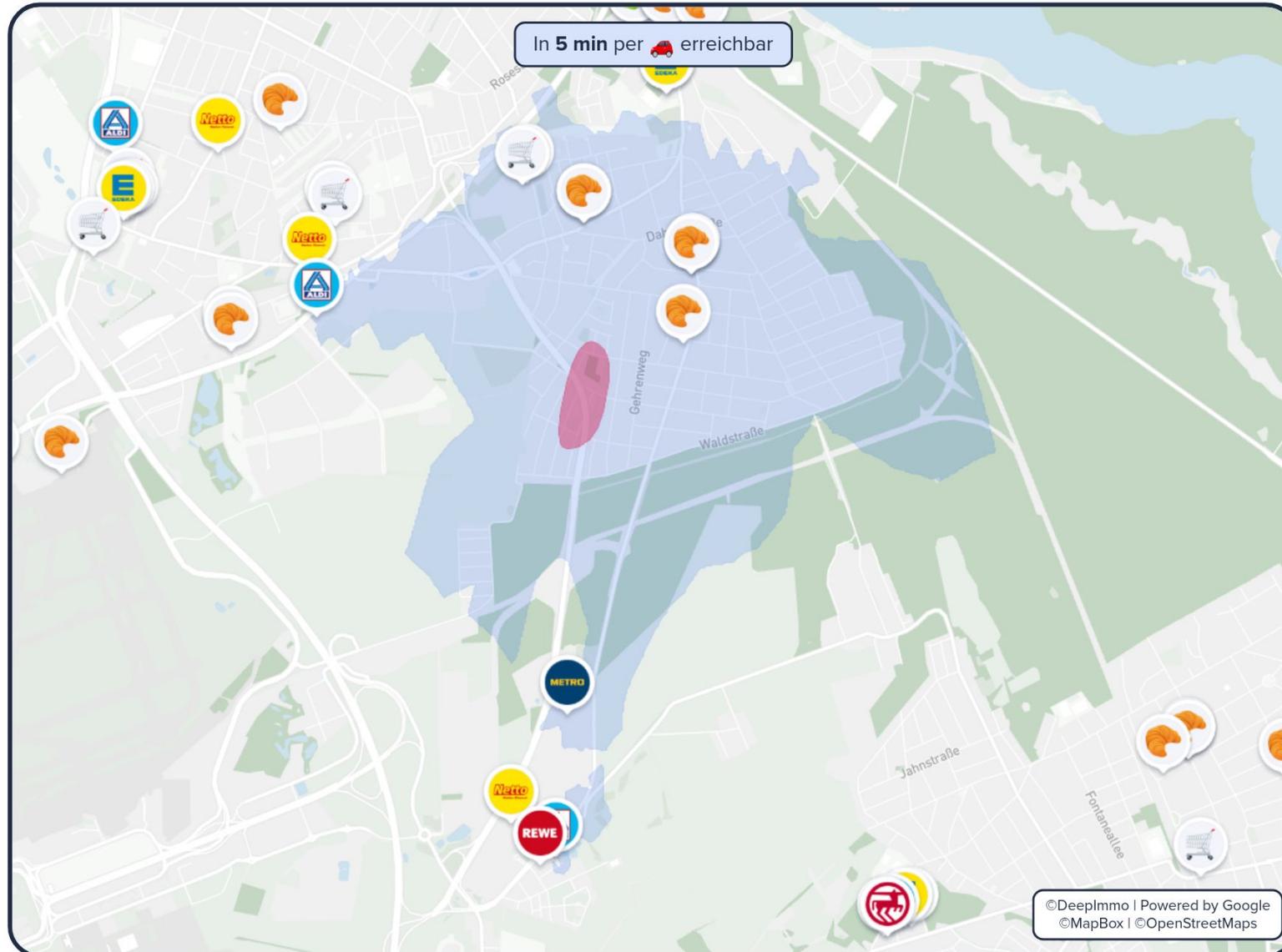
Ihr Team von FALC Immobilien

01 Einkaufsmöglichkeiten

12526 Berlin

Geschäfte des täglichen Bedarfs

Ihre Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung



Supermärkte in der Umgebung



EDEKA Center Anthor

4.3 Sterne • 2027 Bewertungen



11 min

(4,7 km)



EDEKA Center

4.2 Sterne • 967 Bewertungen



13 min

(7,1 km)



METRO Schönefeld

4.3 Sterne • 649 Bewertungen



4 min

(2,5 km)



Lidl

4.2 Sterne • 735 Bewertungen



8 min

(2,9 km)

Bäckerei



Bäckerei Wendt

11 min

(896 m)



Getränkemarkt



Getränke Hoffmann

8 min

(3 km)



Drogeriemarkt

ROSSMANN
Mein Drogeriemarkt

ROSSMANN
Drogeriemarkt

7 min

(2,9 km)



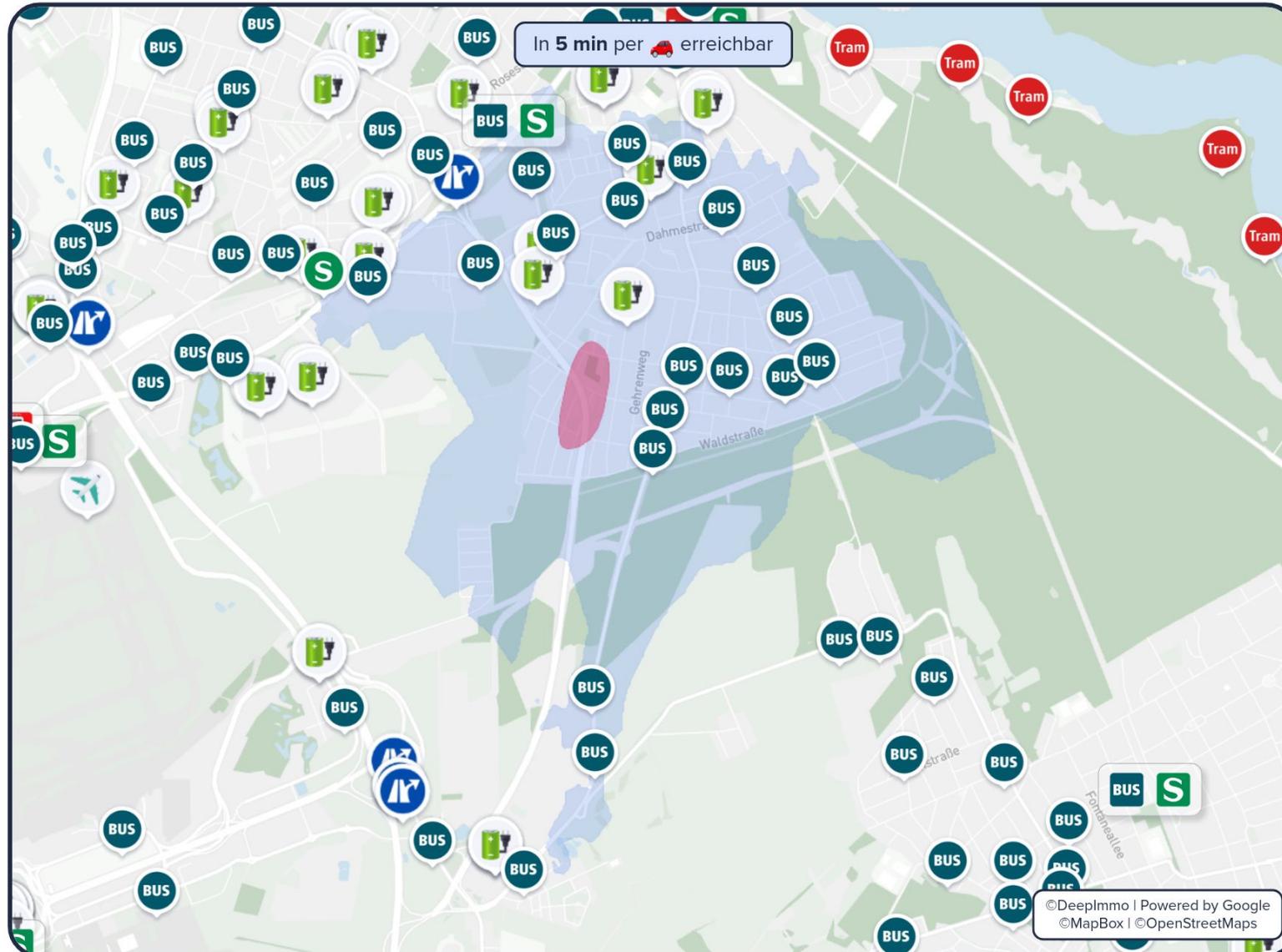
Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

02 Mobilitätsangebot

12526 Berlin

ÖPNV und Fernverkehr

Ihre **Mobilität** in der Umgebung



Die nächsten Haltestellen

	Lindenstr./Waltersdorfer Str. (Berlin) 263		6 min (480 m)
	S Grünau (Berlin) [Bruno-Taut-Str.] 263		7 min (2,6 km)
	Waldstr./Stadtgrenze (Berlin) 263		9 min (675 m)
	11,0kW Charger Prieborner Straße 25A 1x (11kW)		8 min (600 m)

Autobahn

A 117

4 min
(2 km)

Fernverkehr

Flughafen BER
- Terminal 1-2

12 min
(7,4 km)

Intl. Flughafen

Berlin Brandenburg,
Willy Brandt

11 min
(6,6 km)

Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

03 Bevölkerung

12526 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.

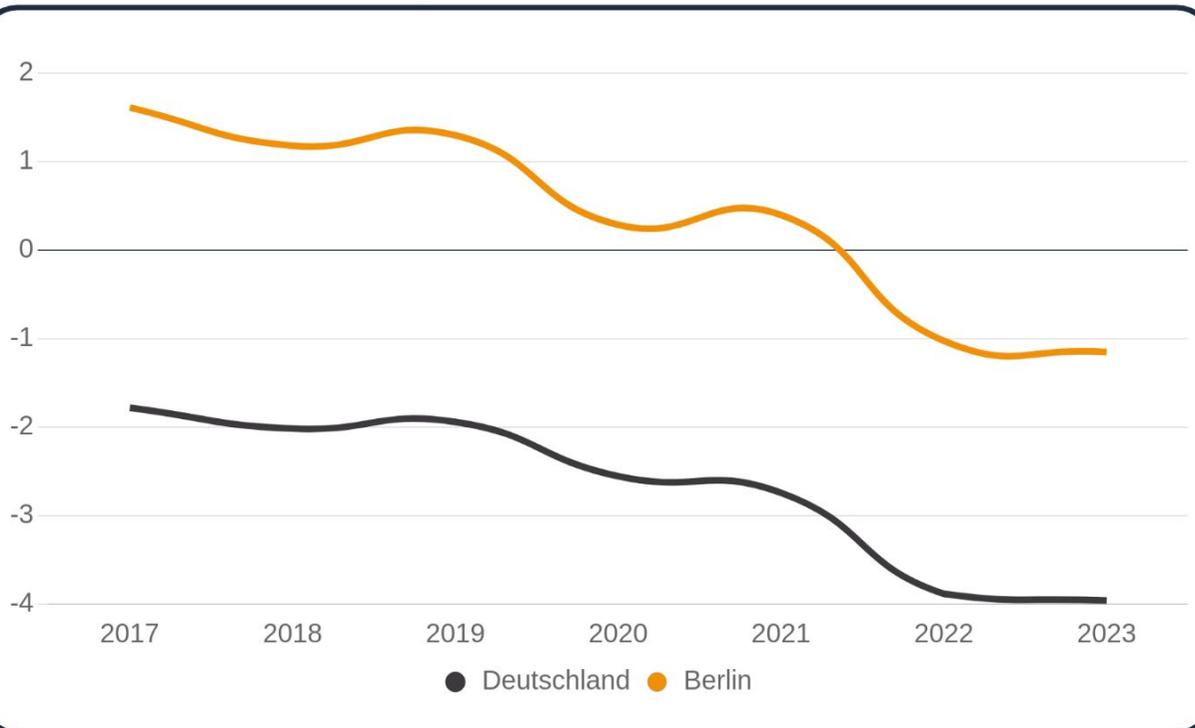
Berlin
(5 Jahre)

Deutschland
(5 Jahre)

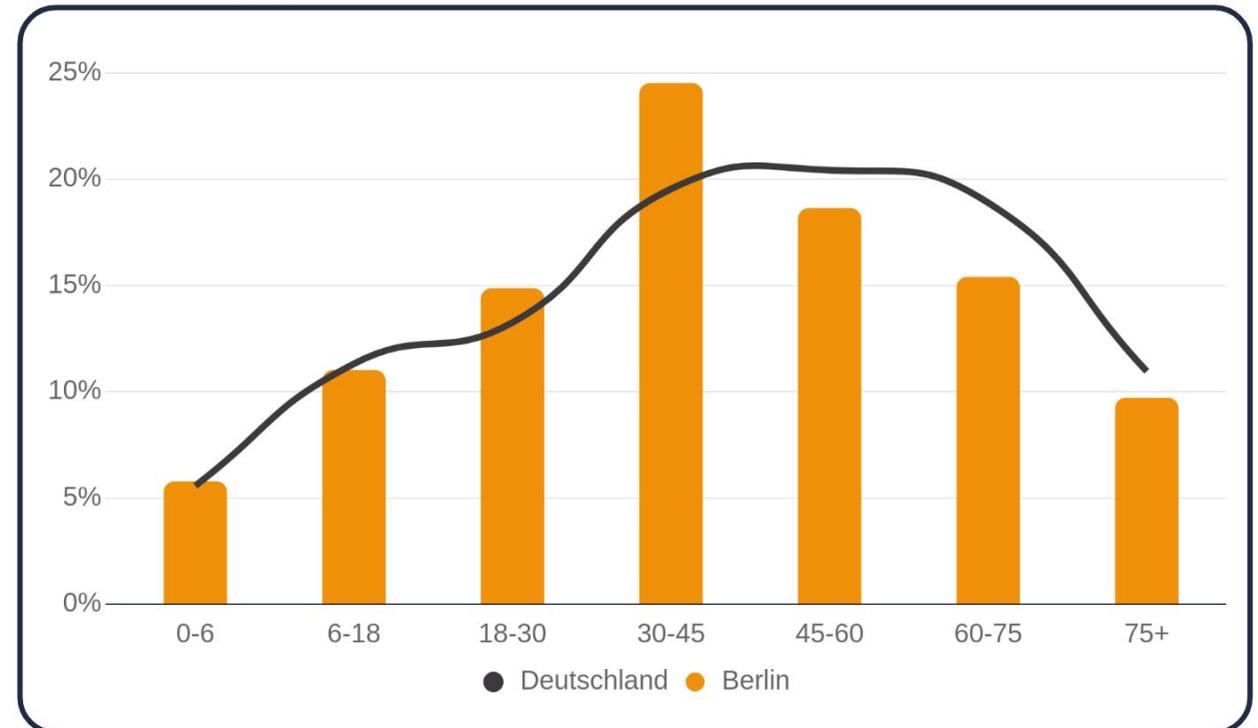
+13,2

+12,3

Geburten und Sterbesaldo je 1.000 Einwohner



Bevölkerungspyramide

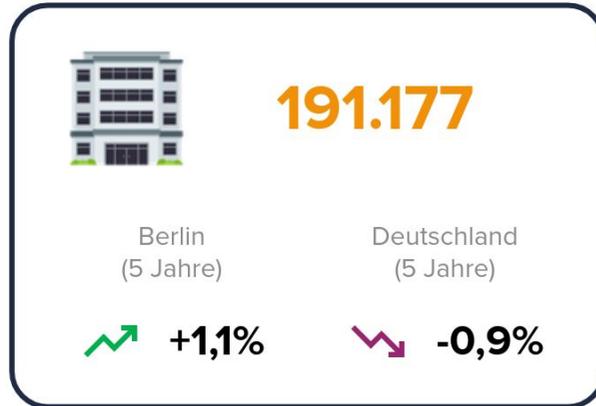


04 Wirtschaft

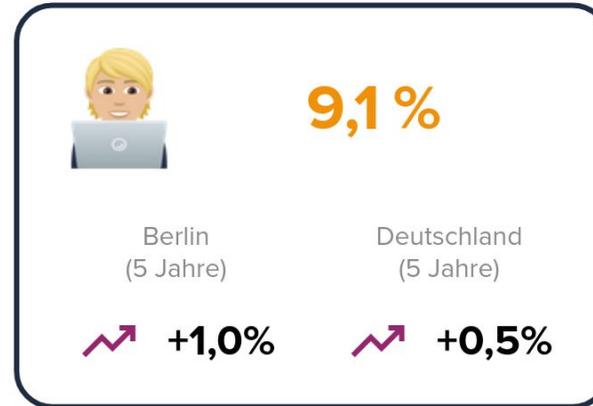
12526 Berlin

Allgemeine Informationen zur Wirtschaft

Unternehmensanzahl



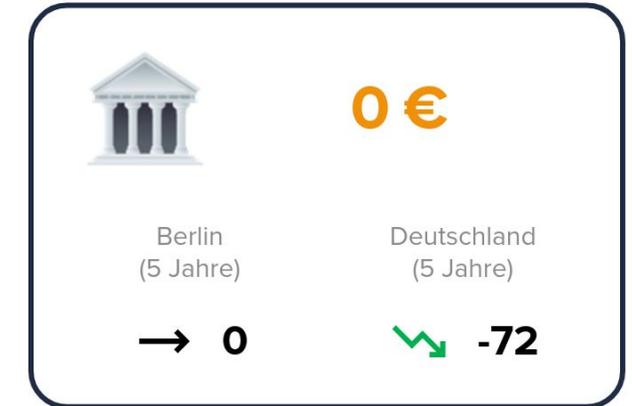
Arbeitslosenquote



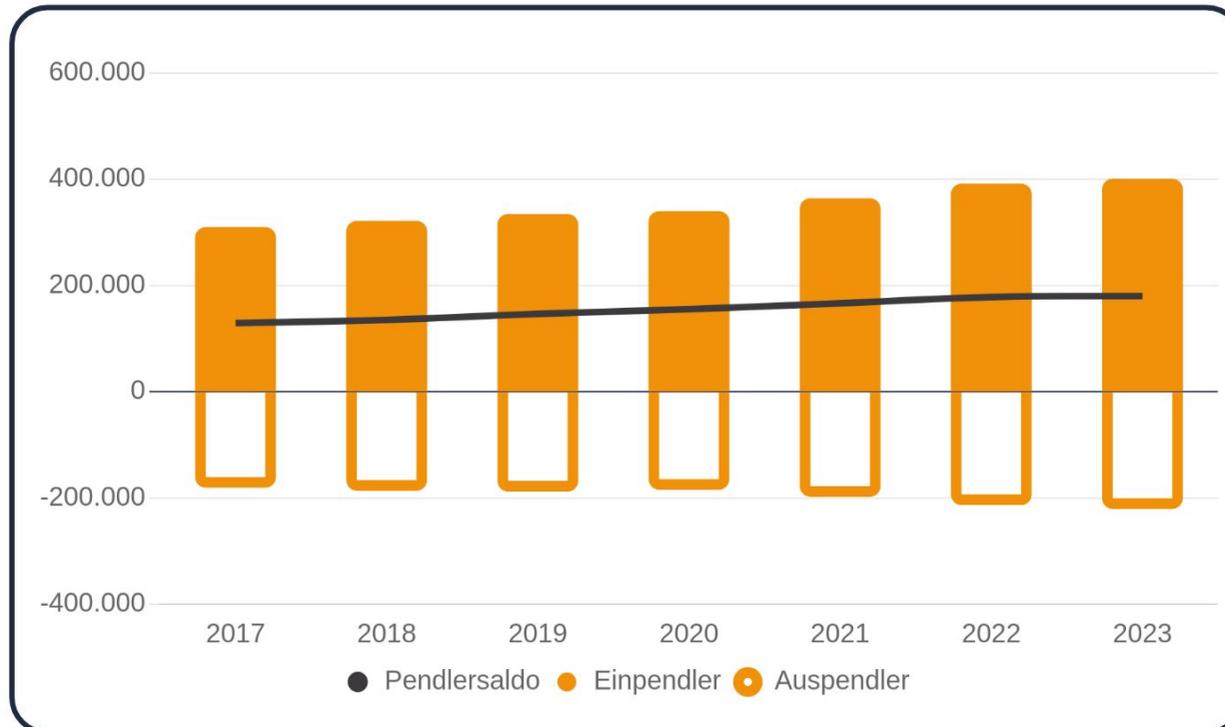
Ø Nettoeinkommen



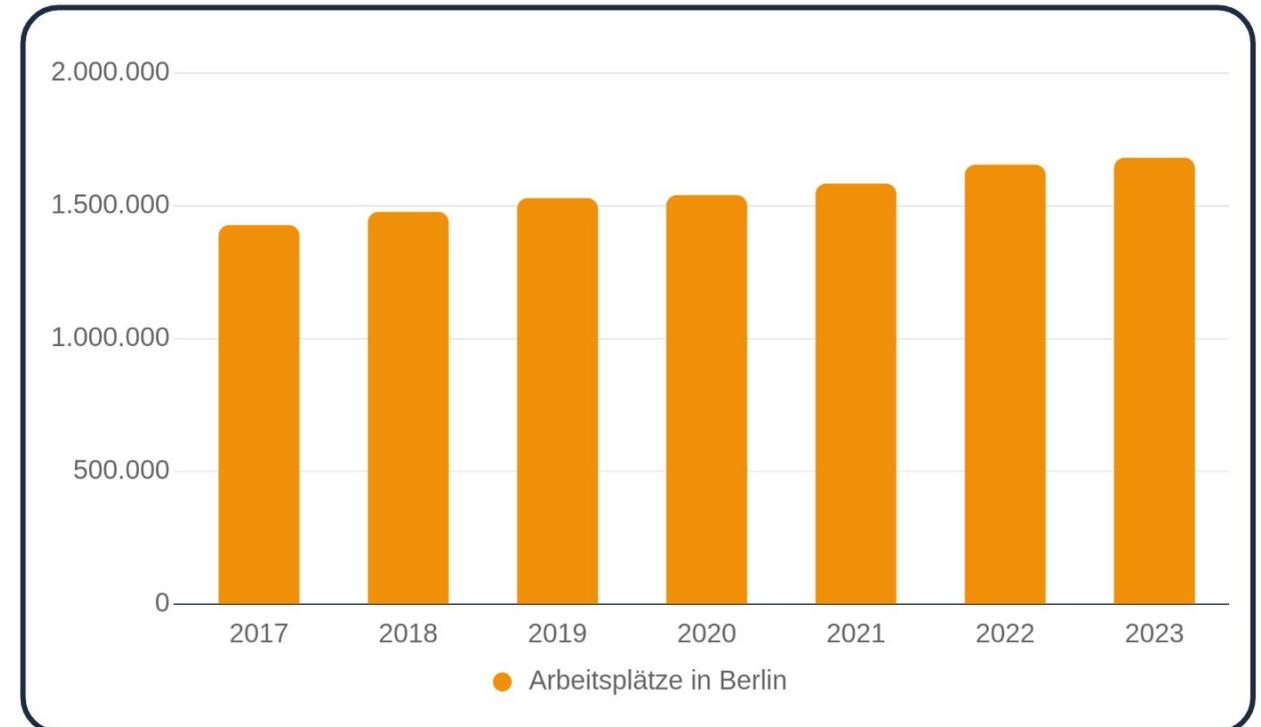
Öffentliche Schulden pro Kopf



Pendlersaldo



Arbeitsplätze



05 Immobilien

12526 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

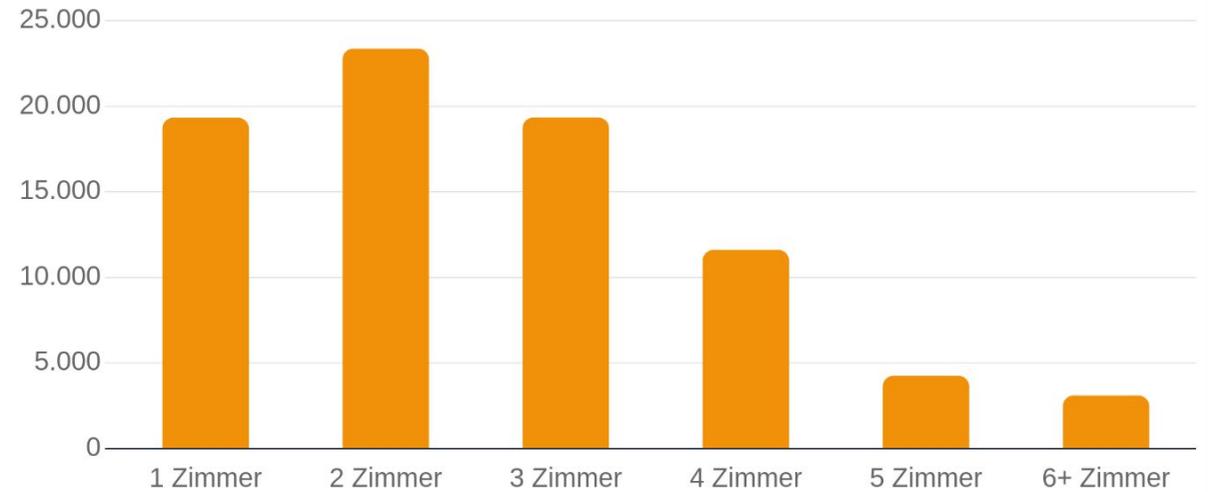
Berlin
(5 Jahre)

Deutschland
(5 Jahre)

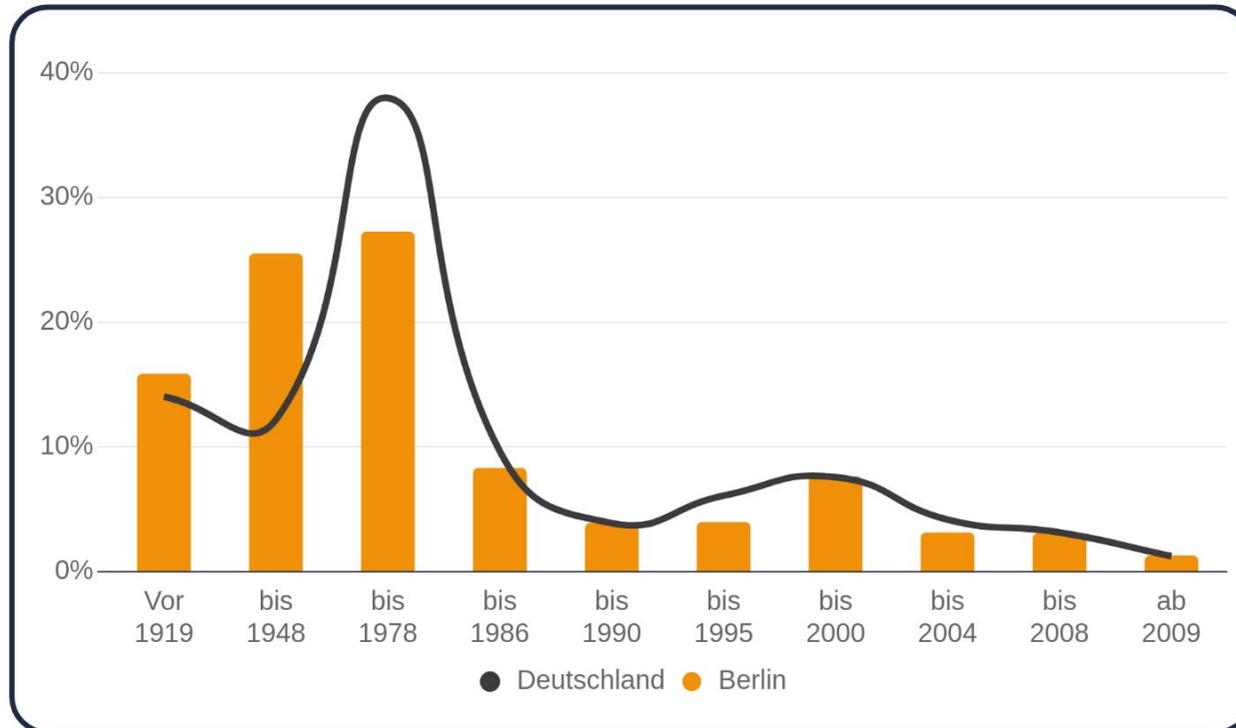
+0,2%

+1,8%

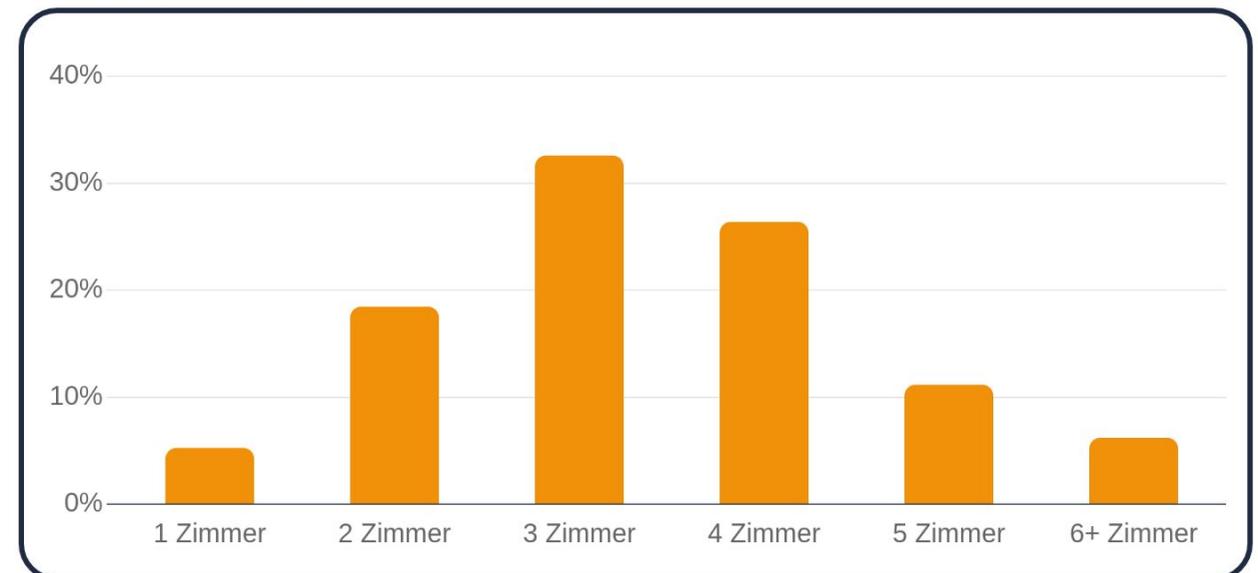
Veränderung des Wohnungsbestands (letzten 5 Jahre)



Verteilung der Wohnimmobilien nach Baujahr



Aktueller Bestand an Wohneinheiten

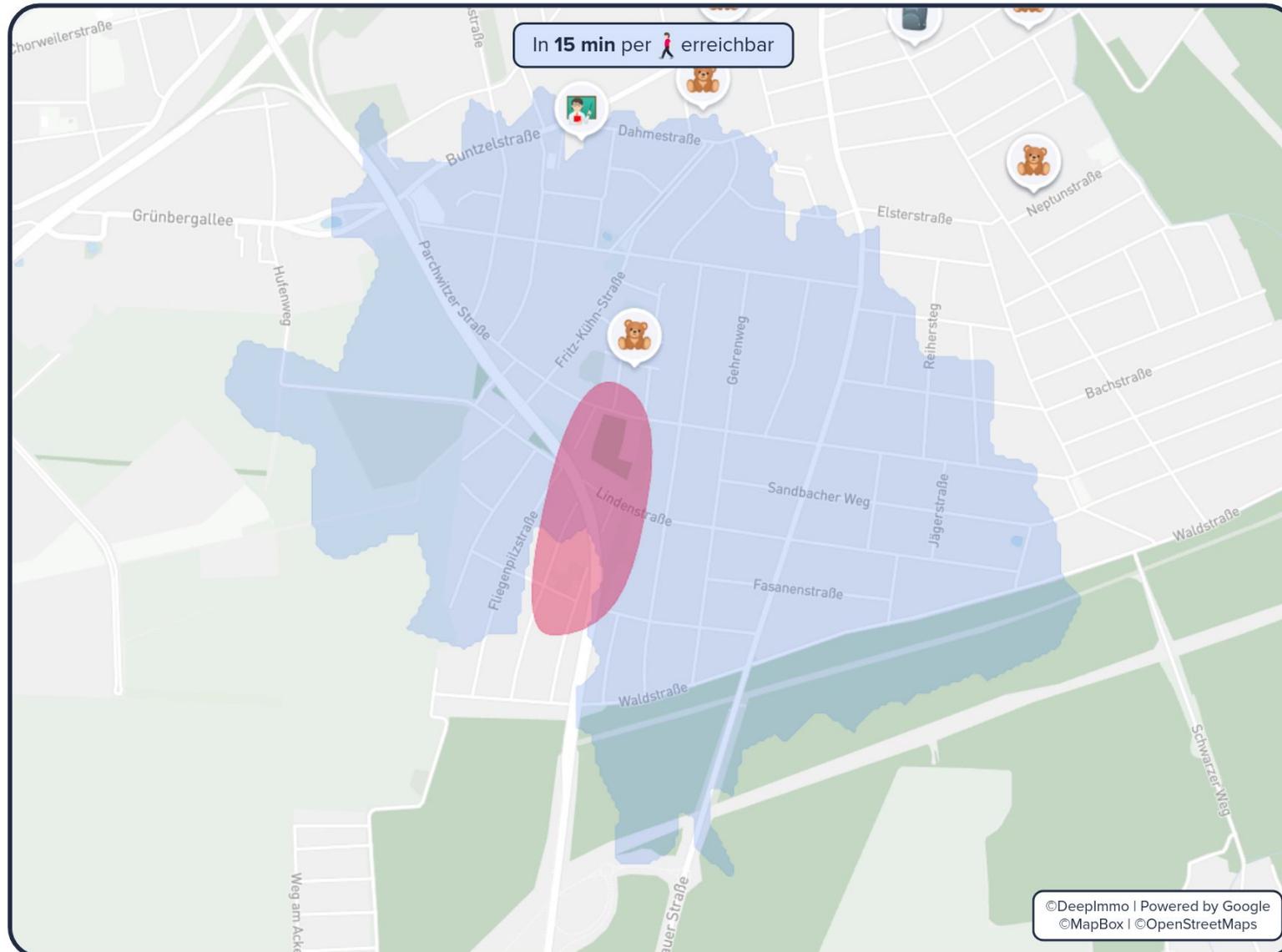


06 Bildung

12526 Berlin

Kindergärten und Schulen

Ihre **Schulen und Kindergärten** in der Umgebung



Die **nächsten Kindergärten**



Kita Seepferdchen

von 1 Jahre bis 6 Jahre • 50 Plätze



6 min

(494 m)



Humanistische Kita Gartenstadtfrösche

von 2 Monate bis 6 Jahre • 125 Plätze



3 min

(1,5 km)



Kita Buntzelzwerge

von 1 Jahre bis 6 Jahre • 113 Plätze



4 min

(1,7 km)

Die **nächsten Schulen**



Otfried-Preußler-Grundschule

Grundschule



4 min

(1,8 km)



Schule am Buntzelberg (Grundschule)

Grundschule



5 min

(2 km)



Schule am Altglienicker
Wasserturm (Grundschule)

Grundschule



10 min

(4 km)

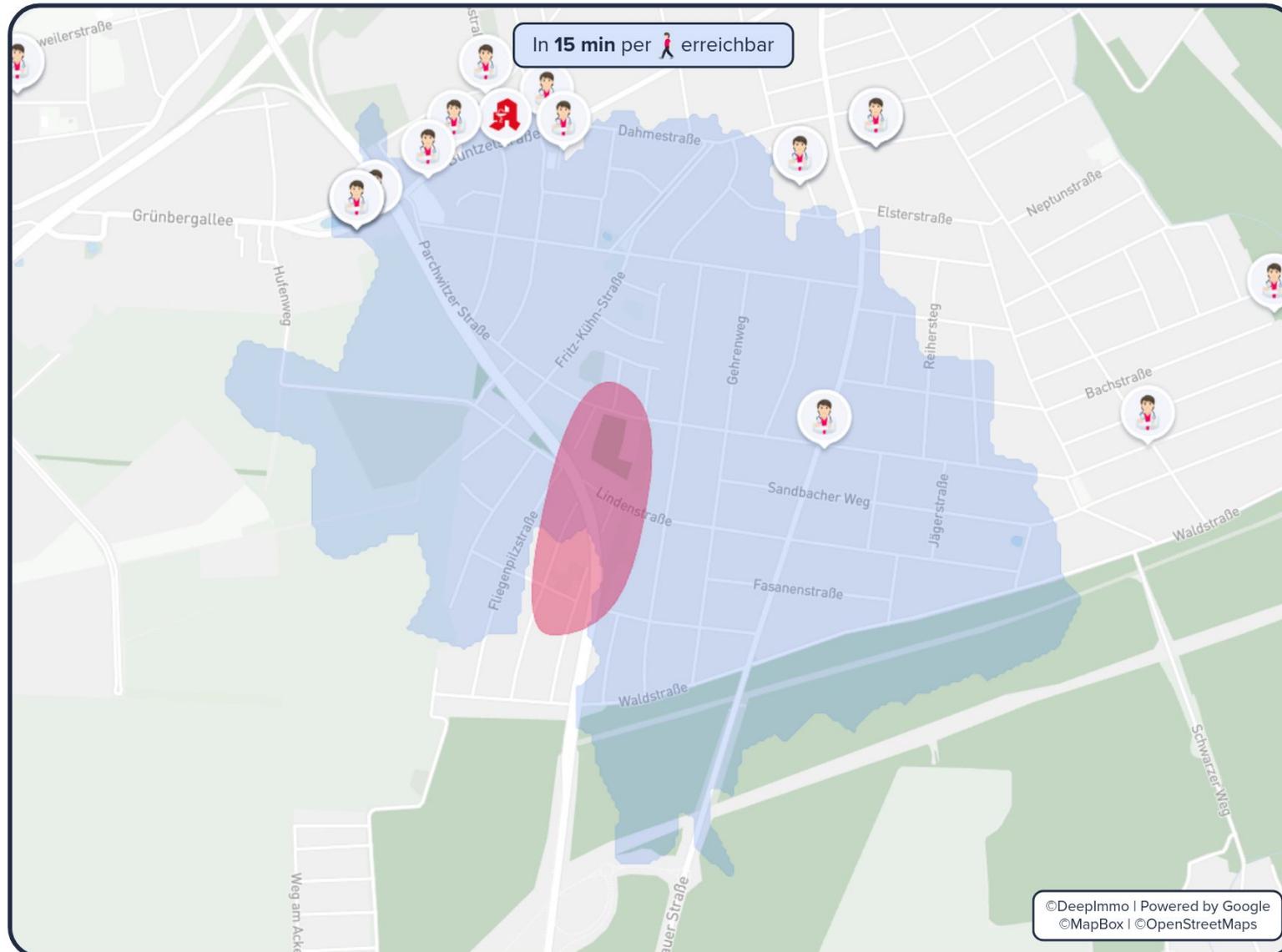
Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

07 Medizinische Versorgung

12526 Berlin

Krankenhäuser, Ärzte und Apotheken

Ihre **Medizinische Versorgung** in der Umgebung



Die **beliebtesten Ärzte**

-  **Praxis Irina Pahlitzsch**
Fachärztin für Augenheilkunde
Augenarzt • 5.0 Sterne • 1 Bewertung  **15 min**
(1,2 km)
-  **Praxis Silvia Barbara Schmidt**
Psycholog. Psychotherapeutin
5.0 Sterne • 1 Bewertung  **4 min**
(1,6 km)
-  **Praxis Juliane**
Eickhoff Ergotherapie
keine zusätzlichen Infos  **13 min**
(1,1 km)

Die **nächsten Apotheken**

-  **Sabelus XXL Apotheke**
Berlin Bohnsdorf  **14 min**
(1,1 km)
4.5 Sterne • 81 Bewertungen
-  **Taut-Apotheke**  **8 min**
(2,9 km)
4.1 Sterne • 46 Bewertungen

Das **nächste Krankenhaus**

-  **Krankenhaus Hedwigshöhe**  **5 min**
(1,9 km)
Gemeinnützig • 9 Fachabteilungen

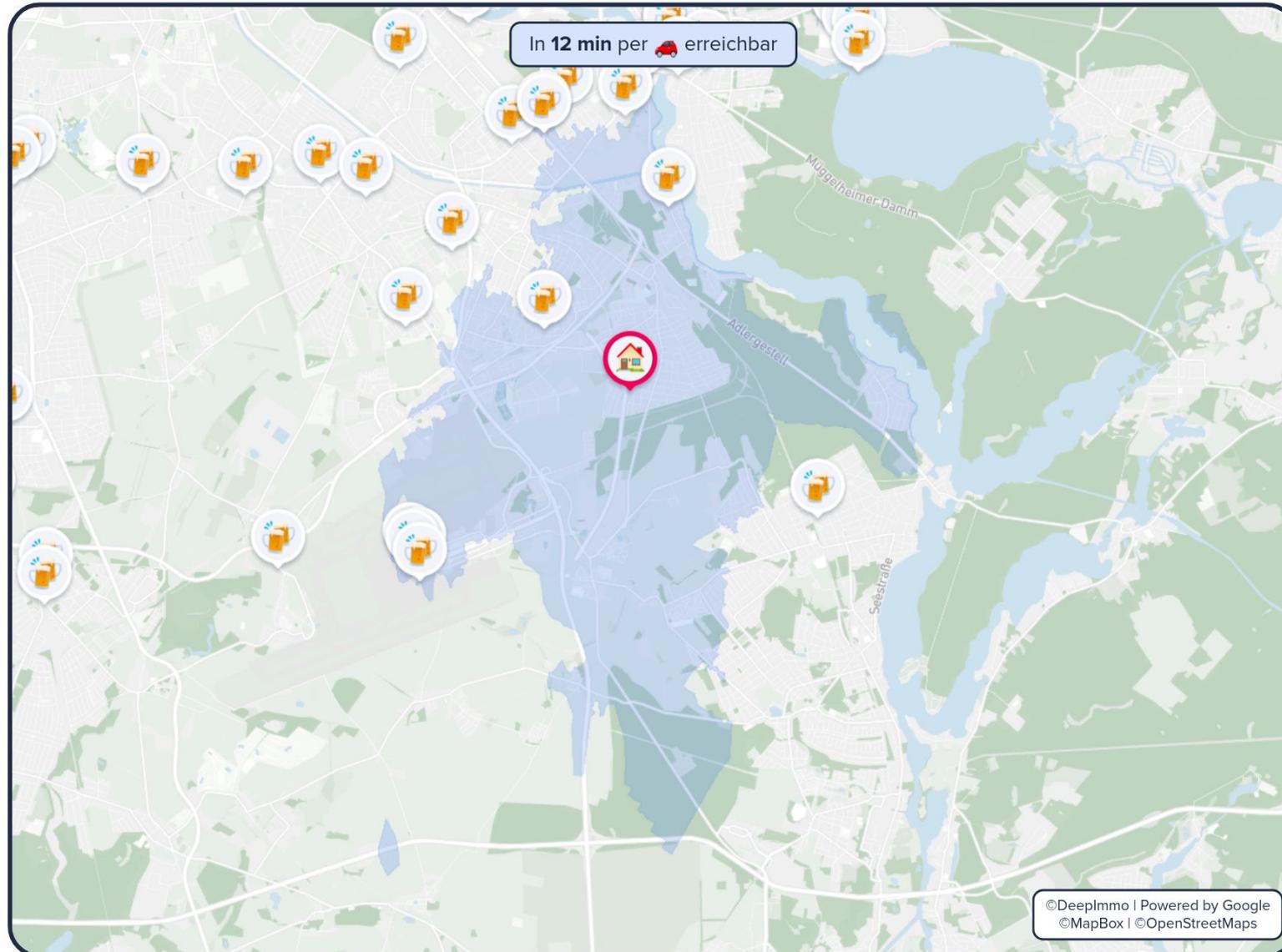
 Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

08 Nightlife

Bars und Clubs

12526 Berlin

Das **Nightlife** in der Umgebung



Die **beliebtesten Bars, Pubs und Kneipen**



freiheit fünfzehn

4.5 Sterne • 2327 Bewertungen • €€



22 min

(10,6 km)



Landebahn 3.0

4.8 Sterne • 812 Bewertungen • €€



17 min

(9,9 km)



Arkadasch Bar By Savo

4.8 Sterne • 345 Bewertungen • €



19 min

(9,4 km)

Die **beliebtesten Clubs**



freiheit fünfzehn

4.5 Sterne • 2327 Bewertungen • €€



22 min

(10,6 km)



MAXXIM CLUB BERLIN

4.4 Sterne • 5074 Bewertungen • €€



31 min

(30,5 km)



Matrix Club

4.0 Sterne • 11302 Bewertungen • €€



35 min

(25,2 km)

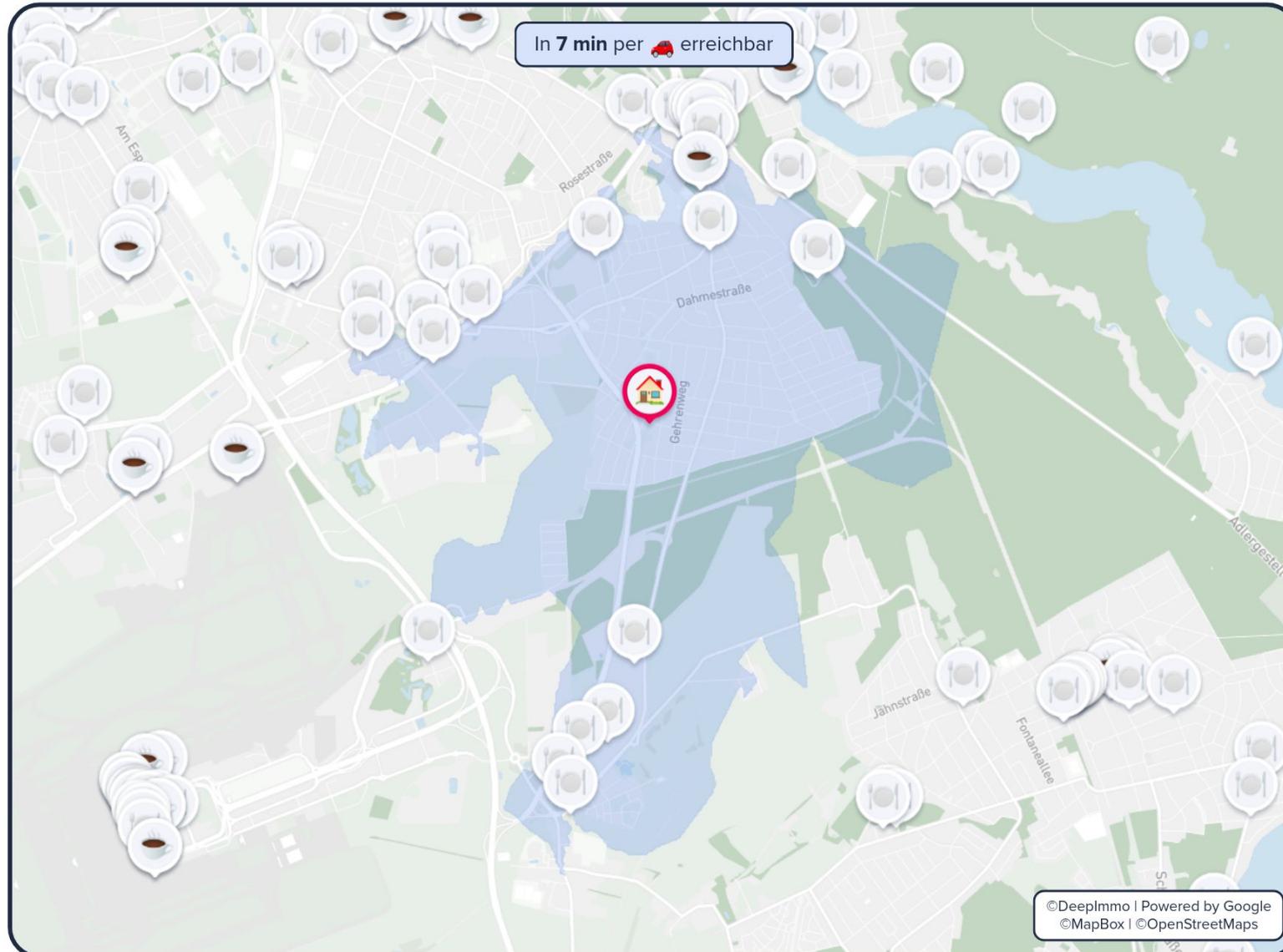
Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

09 Kulinarisches Angebot

12526 Berlin

Restaurants und Cafés

Ihr **kulinarisches Angebot** in der Umgebung



Die **beliebtesten Restaurants**



Gasthaus Zur Hecke

4.6 Sterne • 1056 Bewertungen



8 min

(4,1 km)



Strandbad Wendenschloss

4.4 Sterne • 1628 Bewertungen



26 min

(12,2 km)



Da. Latto

4.6 Sterne • 959 Bewertungen • €€



10 min

(4,6 km)

Die **beliebtesten Cafés**



Café Liebig

4.4 Sterne • 763 Bewertungen • €€



10 min

(3,6 km)



Der kleine Softeis-Laden

4.8 Sterne • 237 Bewertungen • €€



10 min

(3,5 km)



Marché Sandwich Manufaktur

3.7 Sterne • 1405 Bewertungen • €€



12 min

(5,1 km)

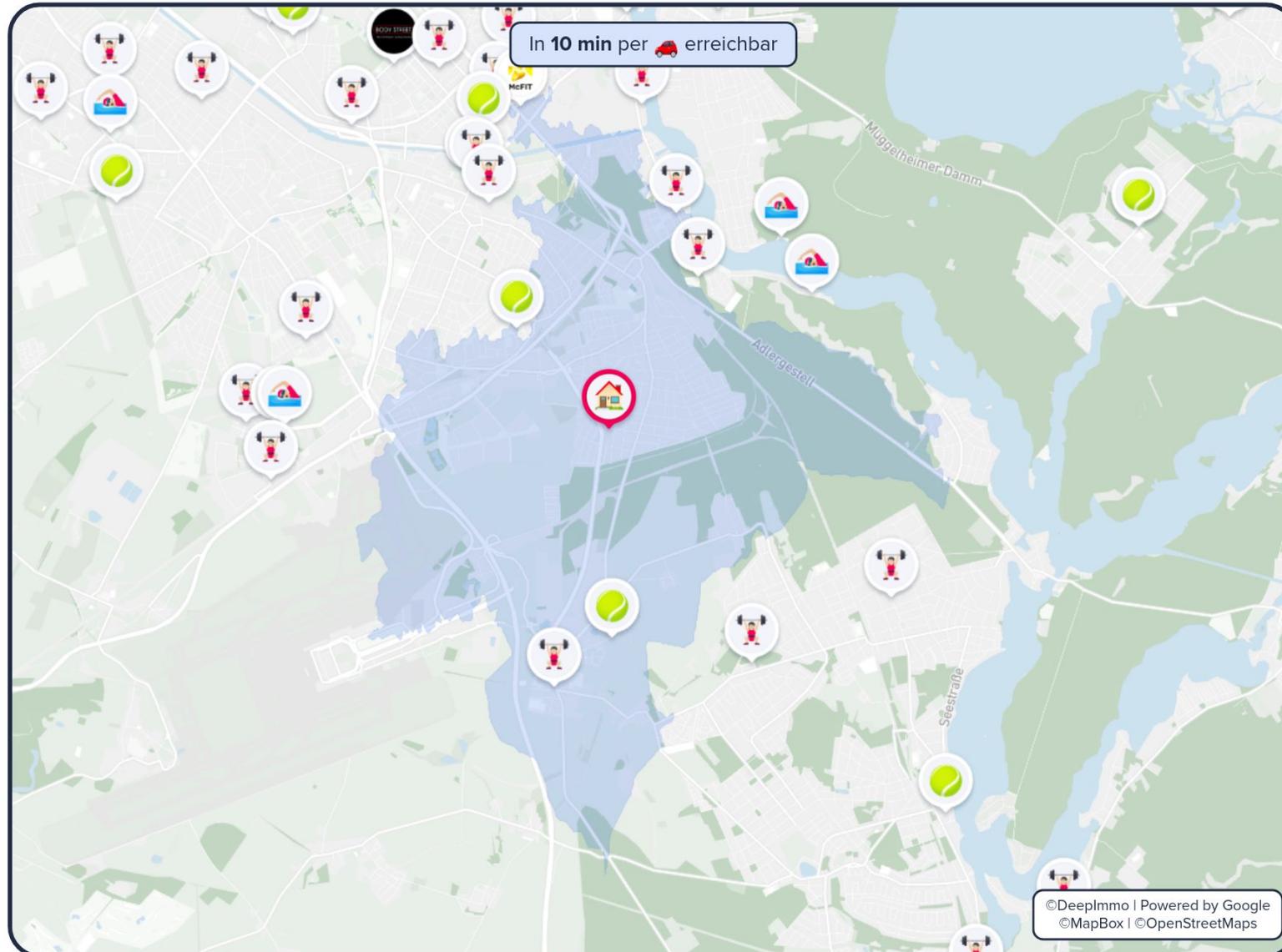
i Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

10 Sportmöglichkeiten

12526 Berlin

Fitnessstudios, Schwimmbäder, Tennis- und Golfclubs

Ihre **Sportangebote** in der Umgebung



Die **nächsten Sportmöglichkeiten**



Tennisclub Waltersdorf 99 e.V.

4.4 Sterne • 25 Bewertungen



6 min

(4 km)



Tennisplatz

4.0 Sterne • 20 Bewertungen



10 min

(5,1 km)



Strandbad Grünau

3.4 Sterne



13 min

(5,5 km)



Golf Club Mahlow e.V.

9 Löcher • Greenfee: 25 € • 3.1 Sterne



18 min

(23,7 km)

Die **nächsten Fitnessstudios**



Fit & Fun 99 Fitness
und Aerobic e.V.

8 min

(4,2 km)



Fitnessclub
247 Grünau

10 min

(3,6 km)



McFIT Fitnessstudio
Berlin Adlershof

11 min

(5,6 km)



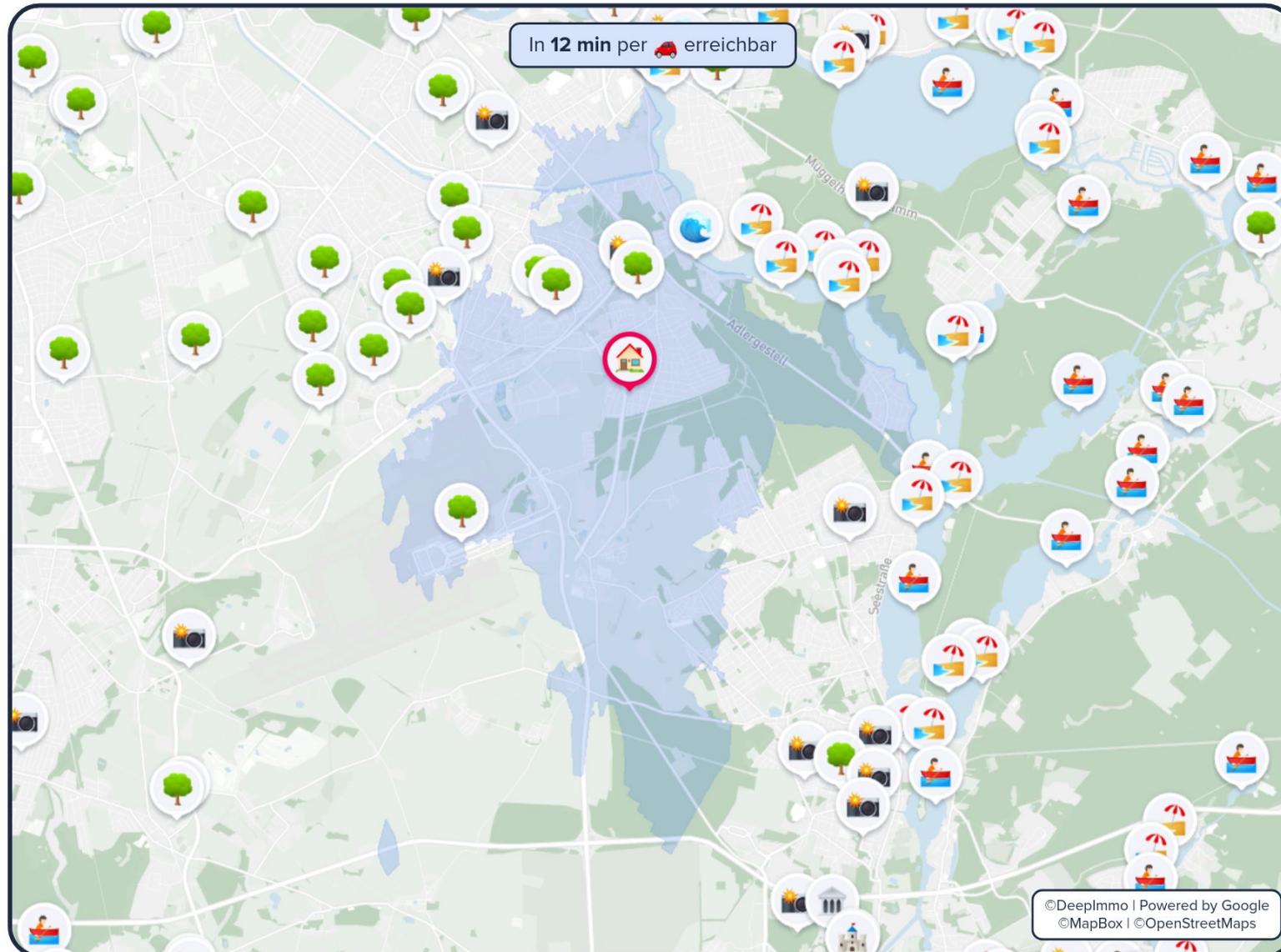
i Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

11 Freizeit

12526 Berlin

Kulturelle Highlights und Naherholungsmöglichkeiten

Ihre **Freizeitmöglichkeiten** in der Umgebung



Die **beliebten Sehenswürdigkeiten**

	Schloss Köpenick 4.6 Sterne • 2309 Bewertungen	- (-)
	Spreetunnel Friedrichshagen 4.2 Sterne • 2134 Bewertungen	32 min (12,6 km)
	Landschaftspark Johannisthal/Adlershof 4.5 Sterne • 1460 Bewertungen	22 min (8,9 km)
	Sendermuseum Königs Wusterhausen keine zusätzlichen Infos	20 min (17,1 km)

Die **nächsten Naherholungsmöglichkeiten**

		
Grünzug Am Falkenberg	Midfield Expo Gardens	Coloniapark
5 min (2,3 km) 	10 min (5,8 km) 	11 min (4,7 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

12526 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: **630039300525**
Datum: **30.05.2025**
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

12526 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:

+49 171 5658058

Schreiben Sie uns eine Mail:

dennis.pilz@falcimmo.de

Oder besuchen Sie uns auf unserer Website:

www.falcimmo.de

