



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 12305 Berlin



**Simpson-
weg (Berlin)**

11 min
(851 m)



**EDEKA
Gayermann**

12 min
(951 m)



**Ankogelbad,
Sommerbad**

9 min
(2,3 km)



**Größte
Sonnenuhr...**

19 min
(6,8 km)



Ihr Lage-Exposé

Exklusiv für Sie von DeepImmo

12305 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

12305 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



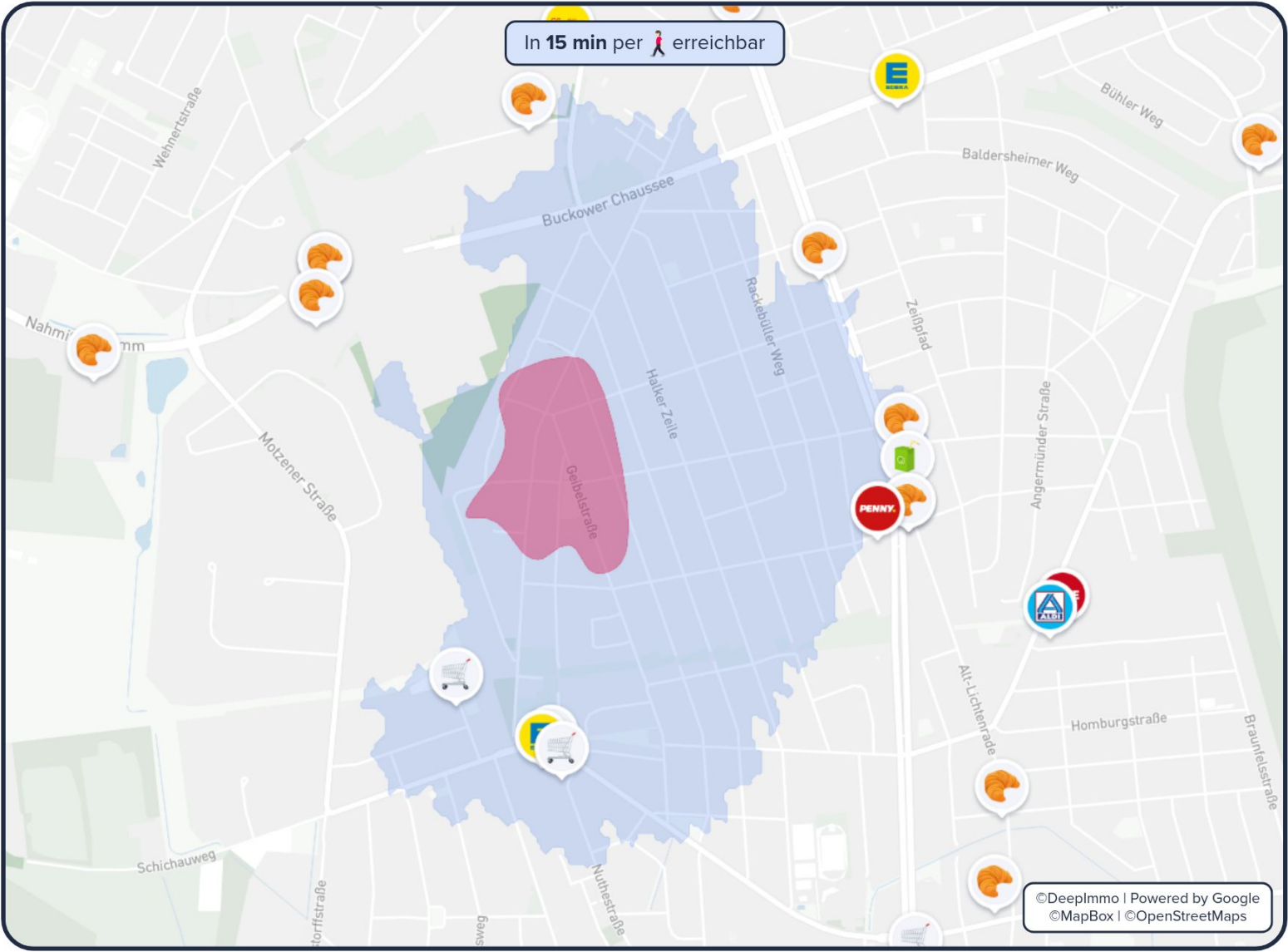
Ihr Team von FALC Immobilien

01 Einkaufsmöglichkeiten

12305 Berlin

Geschäfte des täglichen Bedarfs

Ihre Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung



Supermärkte in der Umgebung

	EDEKA Gayermann 4.3 Sterne • 1741 Bewertungen	12 min (951 m)
	Kaufland Berlin-Marienfelde 4.1 Sterne • 3287 Bewertungen	11 min (3,9 km)
	EDEKA Gayermann 4.0 Sterne • 1465 Bewertungen	7 min (1,8 km)
	ALDI Nord 4.2 Sterne • 548 Bewertungen	10 min (2,1 km)

Bäckerei



Schäfer's Brot
und Kuchen

13 min
(981 m)

Getränkemarkt



Getränke Hoffmann

7 min
(1,3 km)

Drogeriemarkt



dm-drogerie markt

9 min
(2,6 km)

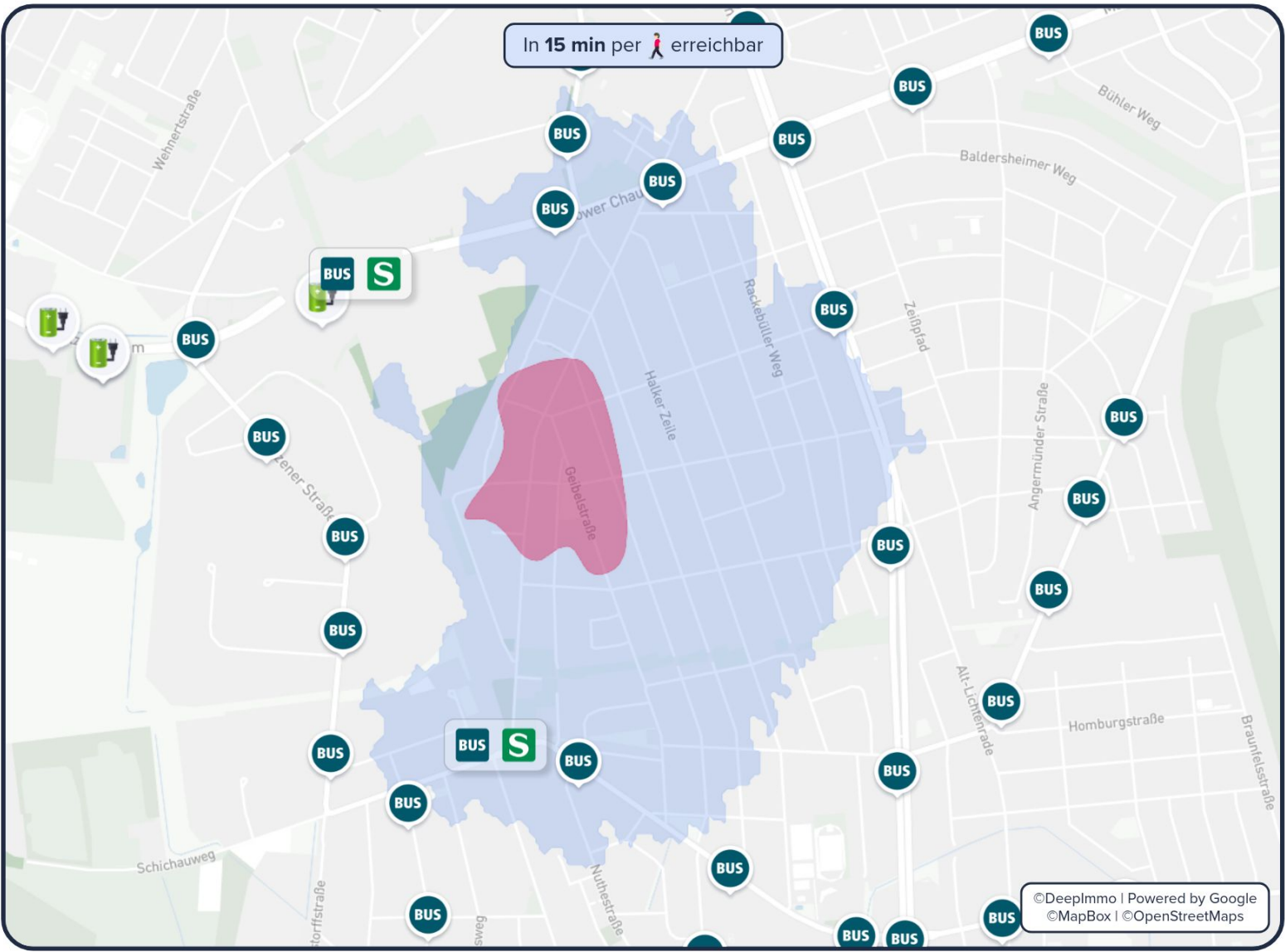
Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

02 Mobilitätsangebot

12305 Berlin

ÖPNV und Fernverkehr

Ihre **Mobilität** in der Umgebung



Die **nächsten Haltestellen**

	Simpsonweg (Berlin) 275, X83	11 min (851 m)
	S Schichauweg (Berlin) 	12 min (896 m)
	Halker Zeile (Berlin) 277, M11	13 min (938 m)
	22,0kW Charger Nuthestr. 69 2x (11kW)	7 min (2 km)

Autobahn

A 100

25 min
(7,9 km)

Fernverkehr

Berlin Südkreuz

30 min
(12,3 km)

Intl. Flughafen

Berlin Brandenburg,
Willy Brandt

26 min
(14,5 km)

Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

03 Bevölkerung

12305 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.

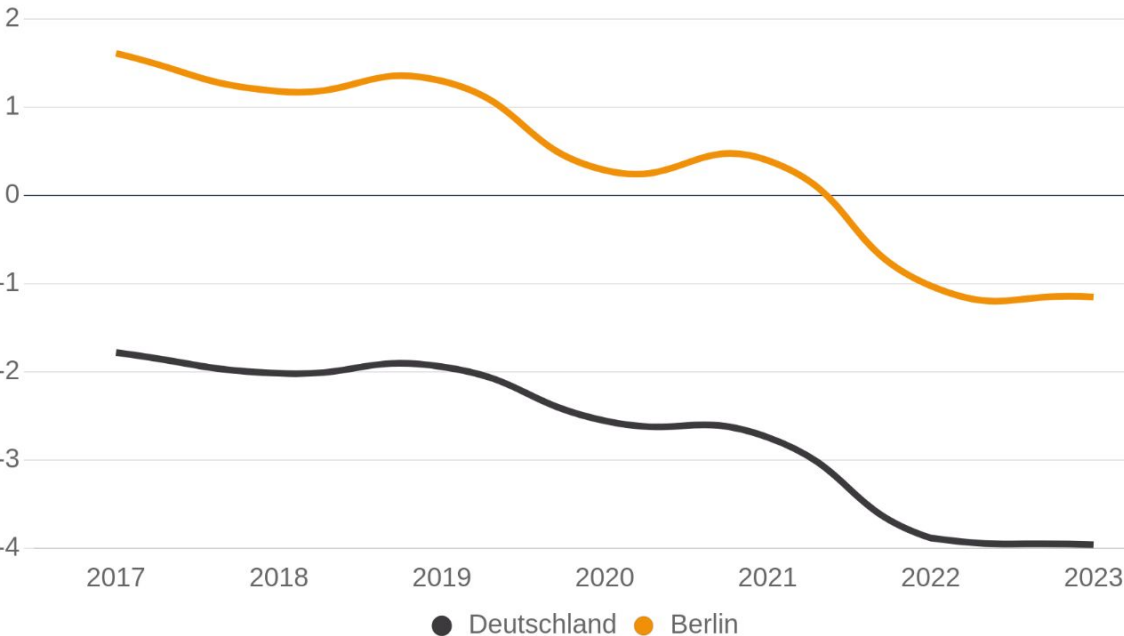
Berlin
(5 Jahre)

Deutschland
(5 Jahre)

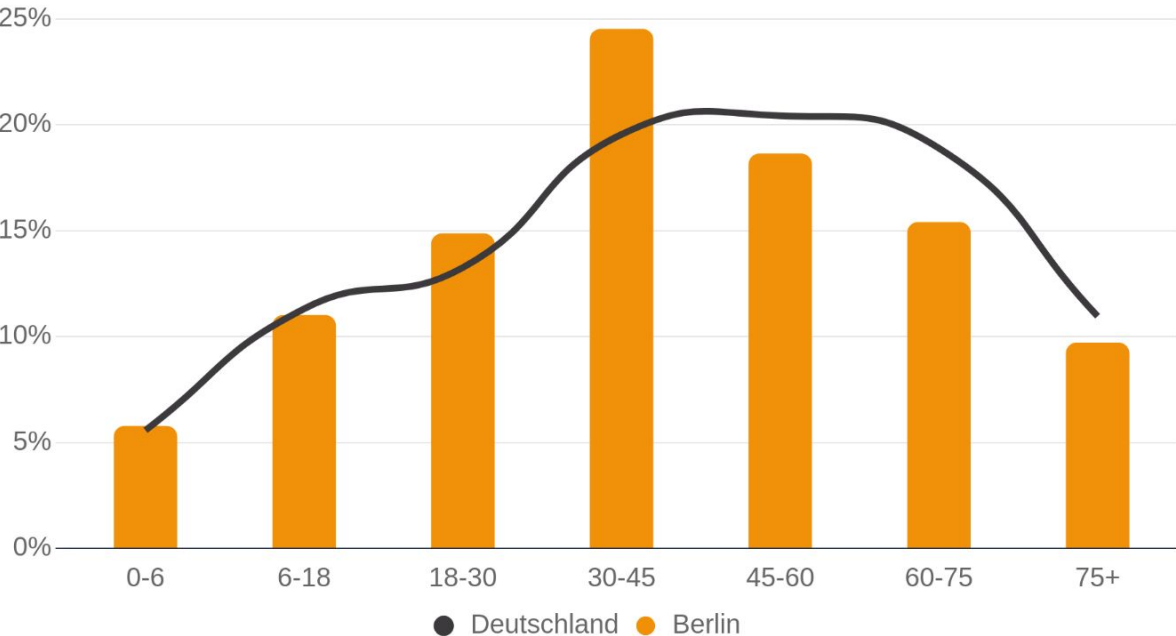
↗ +13,2

↗ +12,3

Geburten und Sterbesaldo je 1.000 Einwohner



Bevölkerungspyramide



04 Wirtschaft

12305 Berlin

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 €

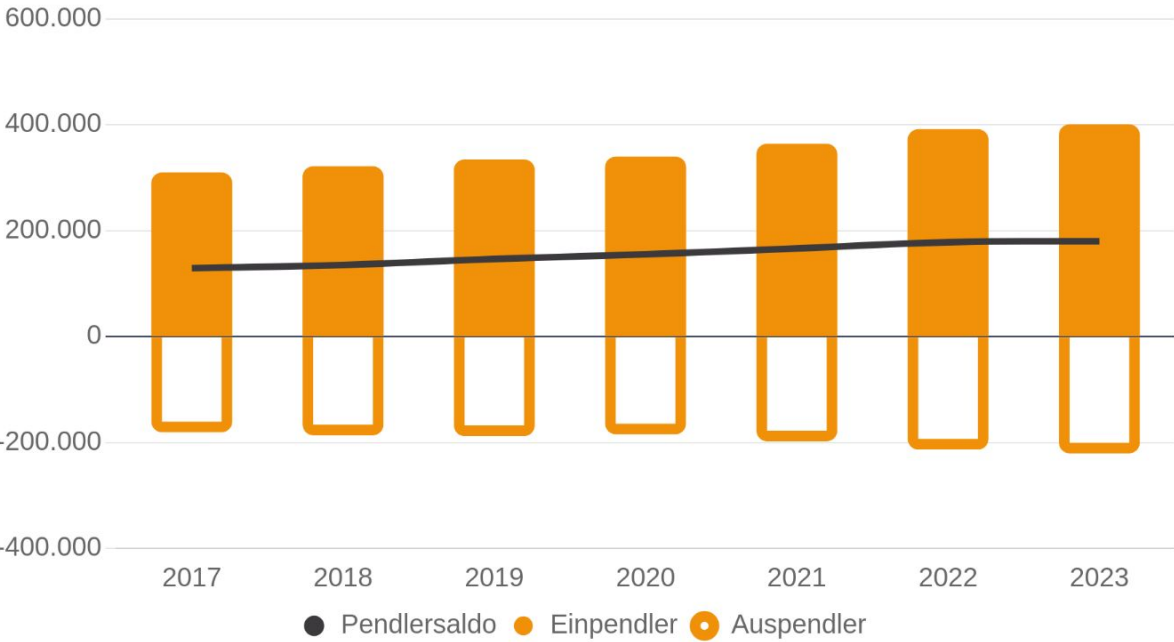
Berlin
(5 Jahre)

Deutschland
(5 Jahre)

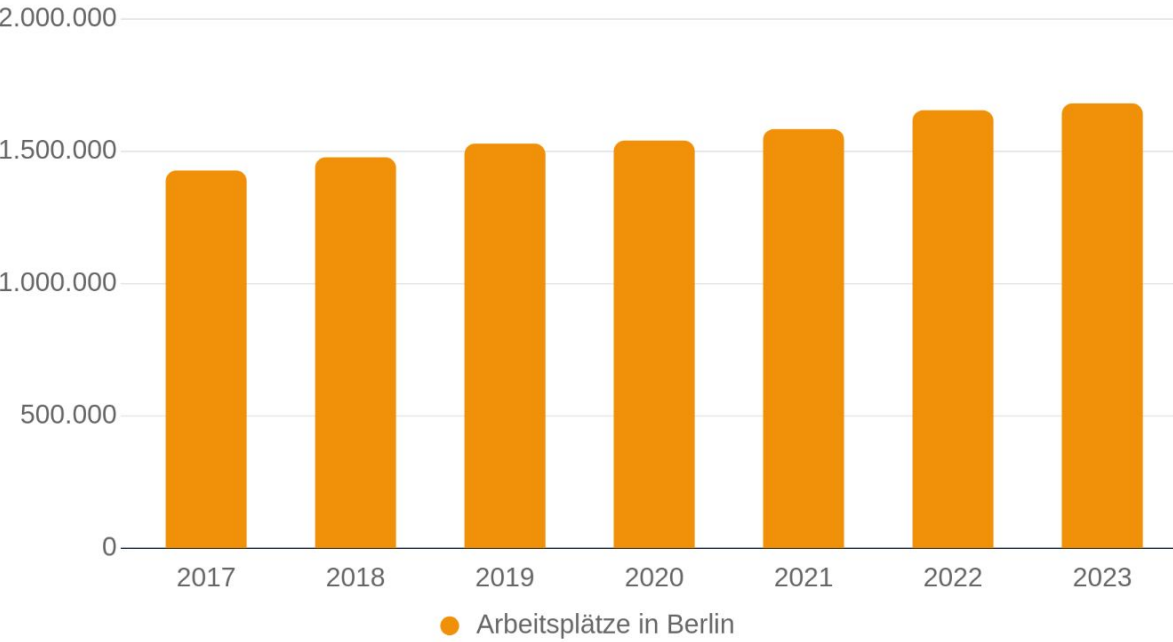
→ 0

↓ -72

Pendlersaldo



Arbeitsplätze

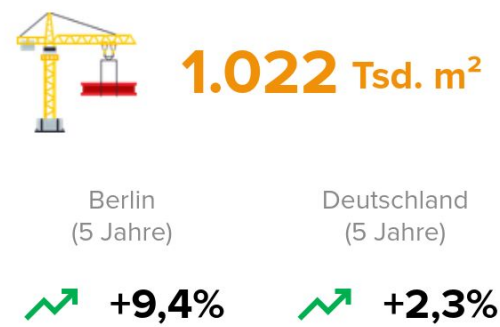


05 Immobilien

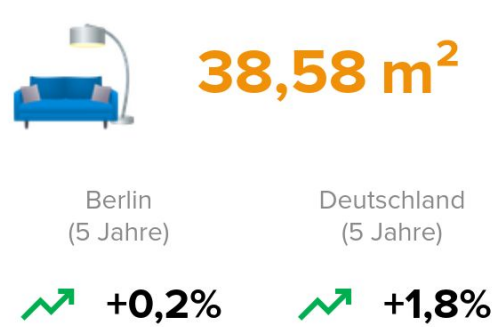
12305 Berlin

Allgemeine Informationen zu Immobilien

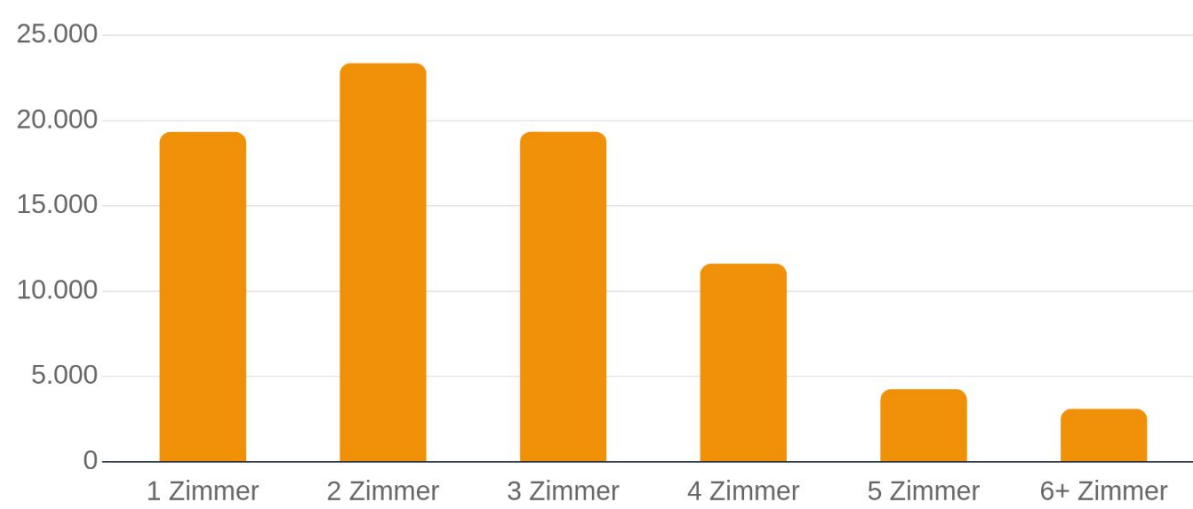
Wohnflächen Neubau



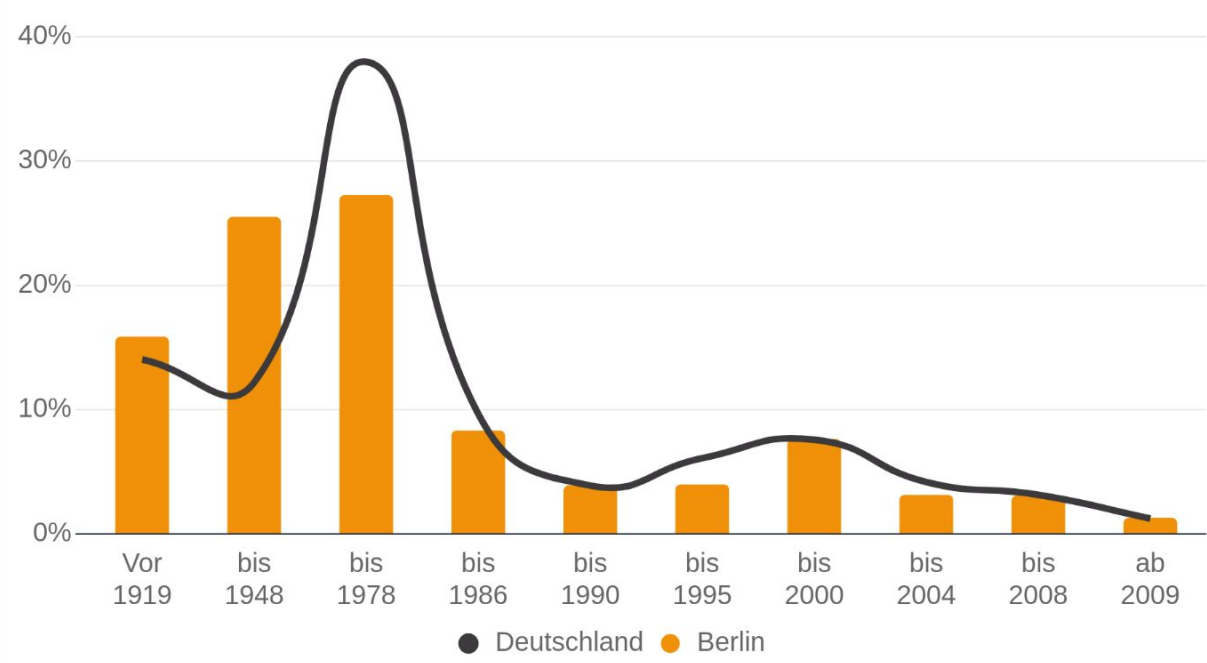
Ø Wohnfläche je Einwohner



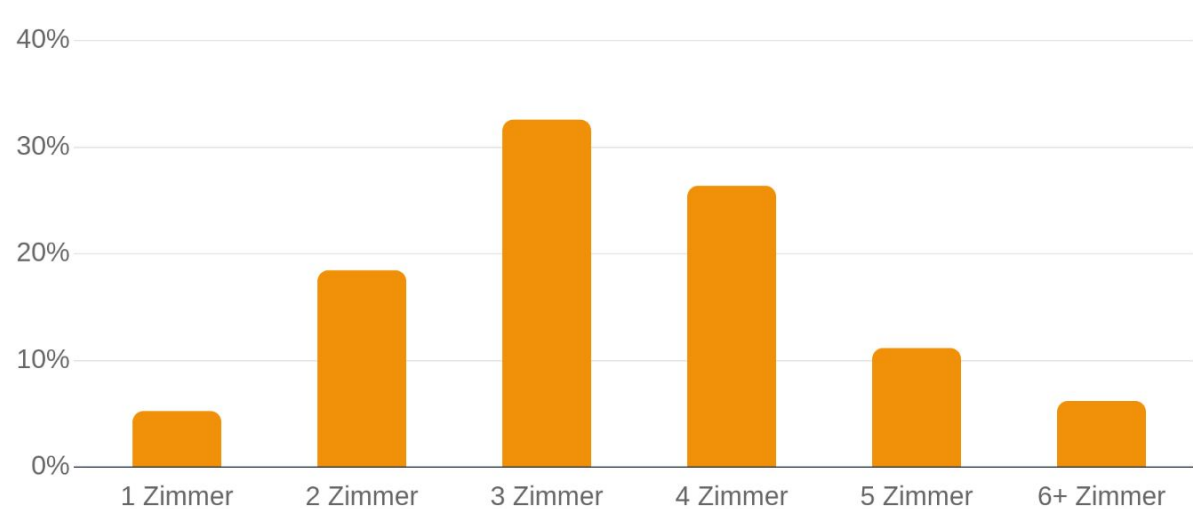
Veränderung des Wohnungsbestands (letzten 5 Jahre)



Verteilung der Wohnimmobilien nach Baujahr



Aktueller Bestand an Wohneinheiten

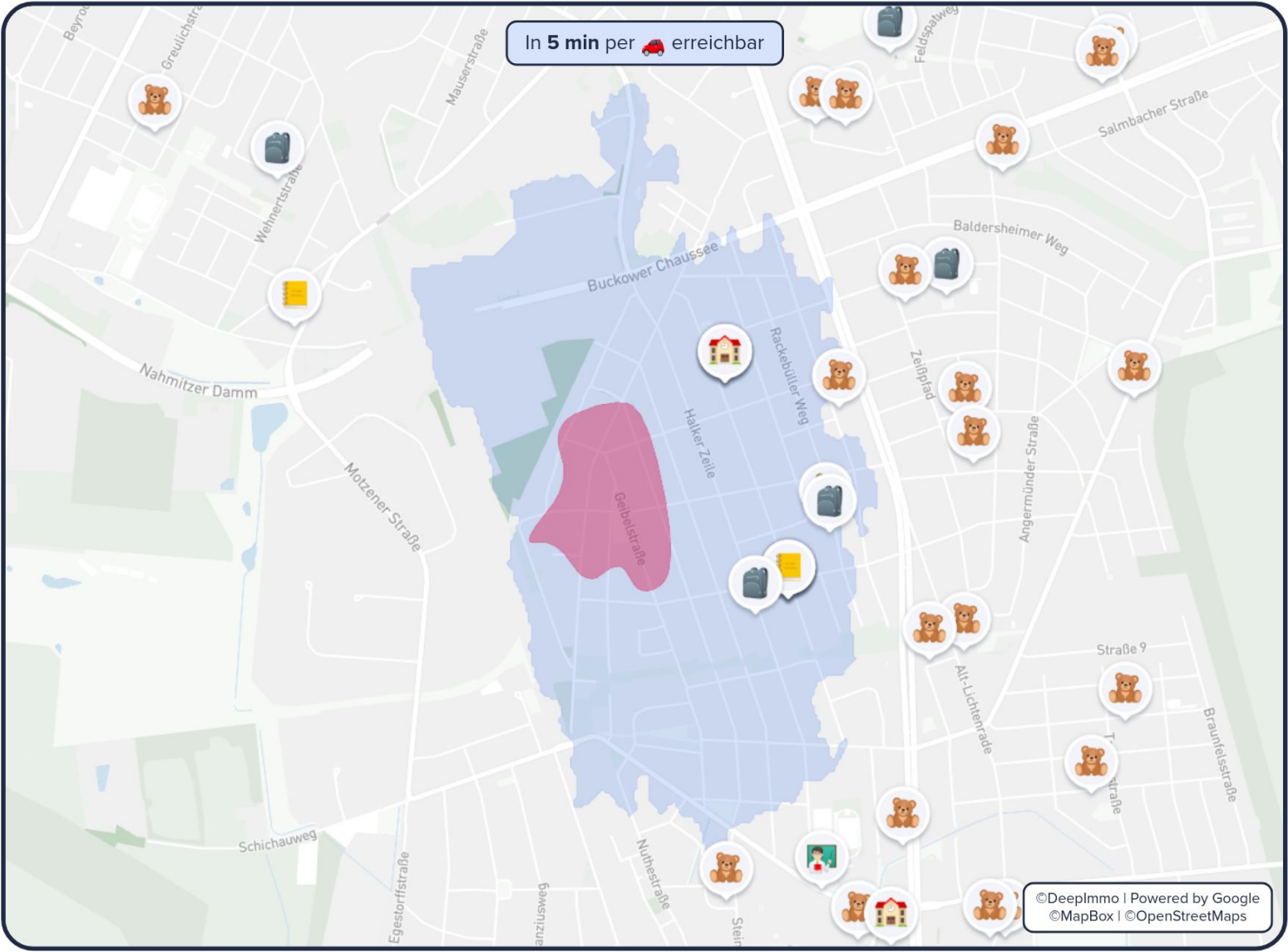


06 Bildung

12305 Berlin

Kindergärten und Schulen

Ihre Schulen und Kindergärten in der Umgebung



Die nächsten Kindergärten

	Ev. Kita Rackebüller Weg von 1 Jahre und 6 Monate bis 6 Jahre • 22 Plätze		12 min (879 m)
	Kinderladen Lichtenrader Dreckspatzen e.V. von 1 Jahre und 6 Monate bis 6 Jahre • 34 Plätze		14 min (953 m)
	Kita Steinchen gGmbH von 6 Monate bis 6 Jahre • 120 Plätze		6 min (1,8 km)

Die nächsten Schulen

	Schiller-Gymnasium Gymnasium		9 min (629 m)
	OSZ Körperpflege Sonstige Schule		9 min (629 m)
	OSZ Körperpflege Sonstige Schule		9 min (629 m)

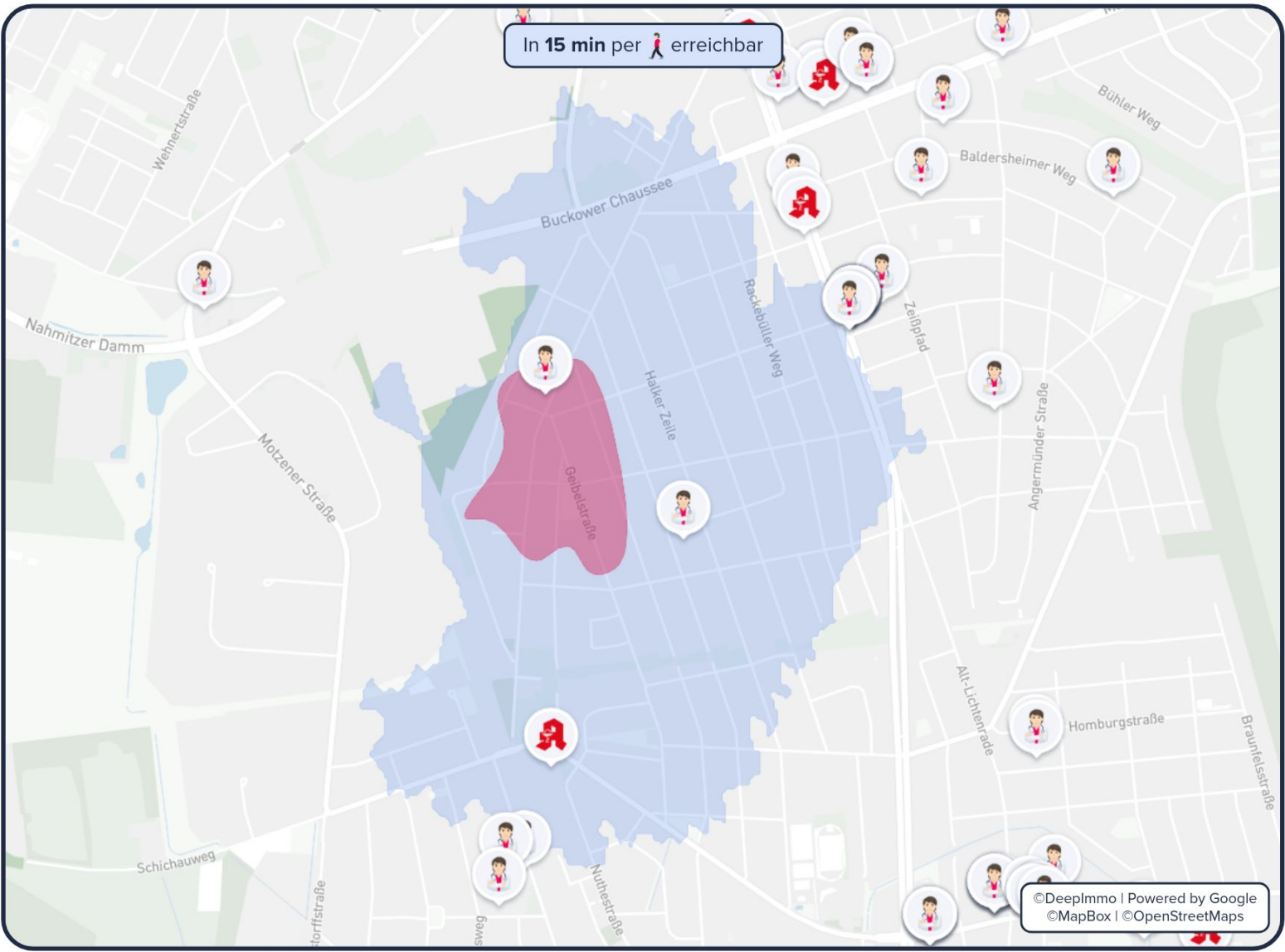
 Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

07 Medizinische Versorgung

12305 Berlin

Krankenhäuser, Ärzte und Apotheken

Ihre **Medizinische Versorgung** in der Umgebung



Die **beliebtesten Ärzte**



Maddent Ghenadie Balta
Zahnarzt • 5.0 Sterne • 72 Bewertungen

**6 min**
(1,5 km)



Praxis Heiko-Gerhardt Prediger
Facharzt für Orthopädie und...

**8 min**
(2,2 km)



Praxis Susanna Otto-Gogoll
Praktische Ärztin

**10 min**
(2,7 km)

Die **nächsten Apotheken**



Lichtenrader Apotheke
4.6 Sterne • 105 Bewertungen

**13 min**
(962 m)



Grüne Apotheke Lichtenrade
4.7 Sterne • 23 Bewertungen

**5 min**
(1,5 km)

Das **nächste Krankenhaus**



St. Marien-Krankenhaus Berlin
Gemeinnützig • 7 Fachabteilungen

**18 min**
(5,7 km)

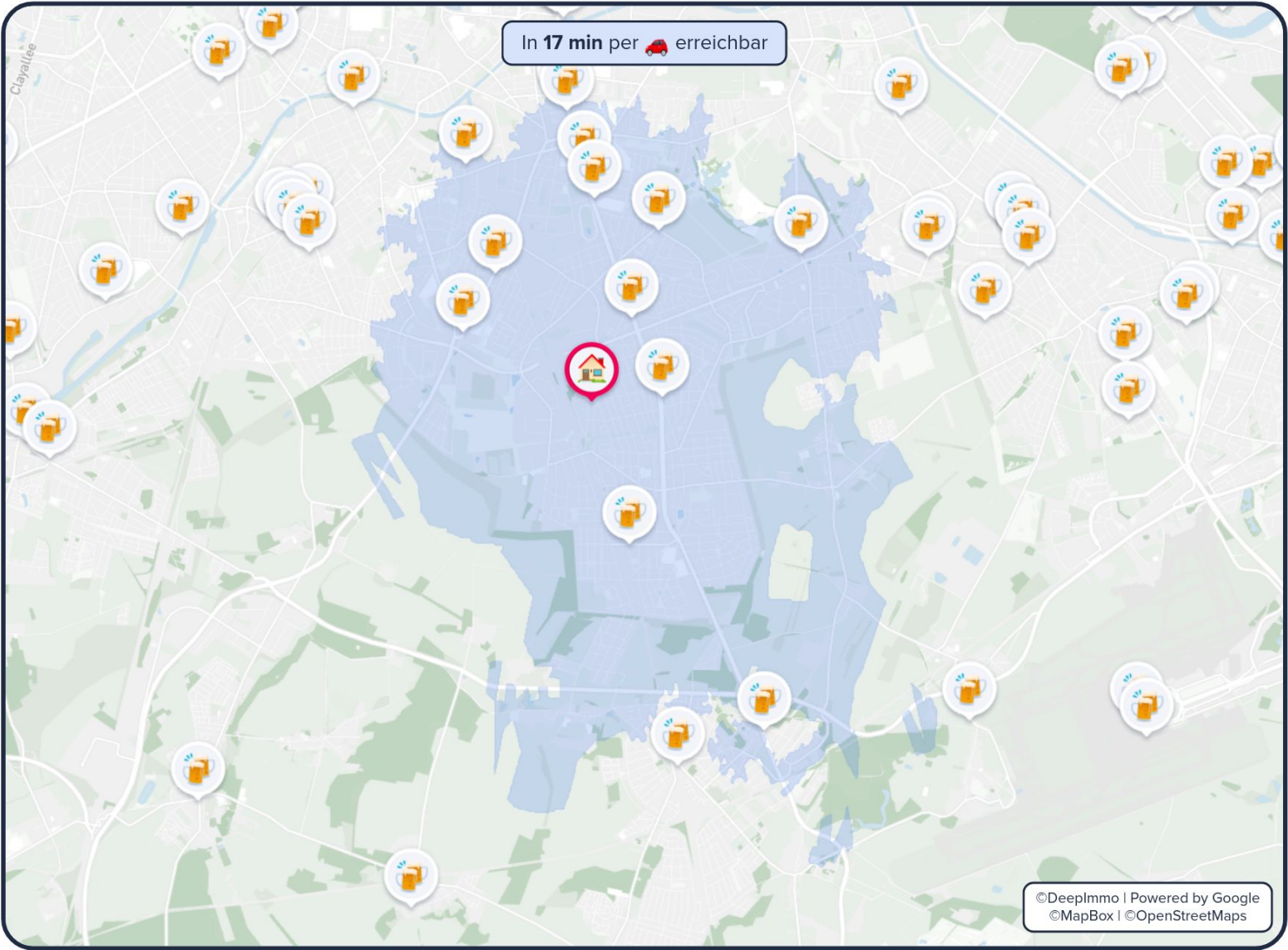
 Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

08 Nightlife

12305 Berlin

Bars und Clubs

Das **Nightlife** in der Umgebung



Die **beliebtesten Bars, Pubs und Kneipen**



Landebahn 3.0

4.8 Sterne • 779 Bewertungen • €€



19 min

(9,8 km)



Café Surf Inn

4.4 Sterne • 1317 Bewertungen • €€



23 min

(7,3 km)



Bierlokal bei Ivan

4.6 Sterne • 455 Bewertungen • €



26 min

(7,9 km)

Die **beliebtesten Clubs**



Remise No. 1

3.9 Sterne • 1740 Bewertungen • €€



17 min

(5,1 km)



Top Disco

3.7 Sterne • 167 Bewertungen



26 min

(7,2 km)



Birgit

4.6 Sterne • 3315 Bewertungen • €€



43 min

(16,2 km)

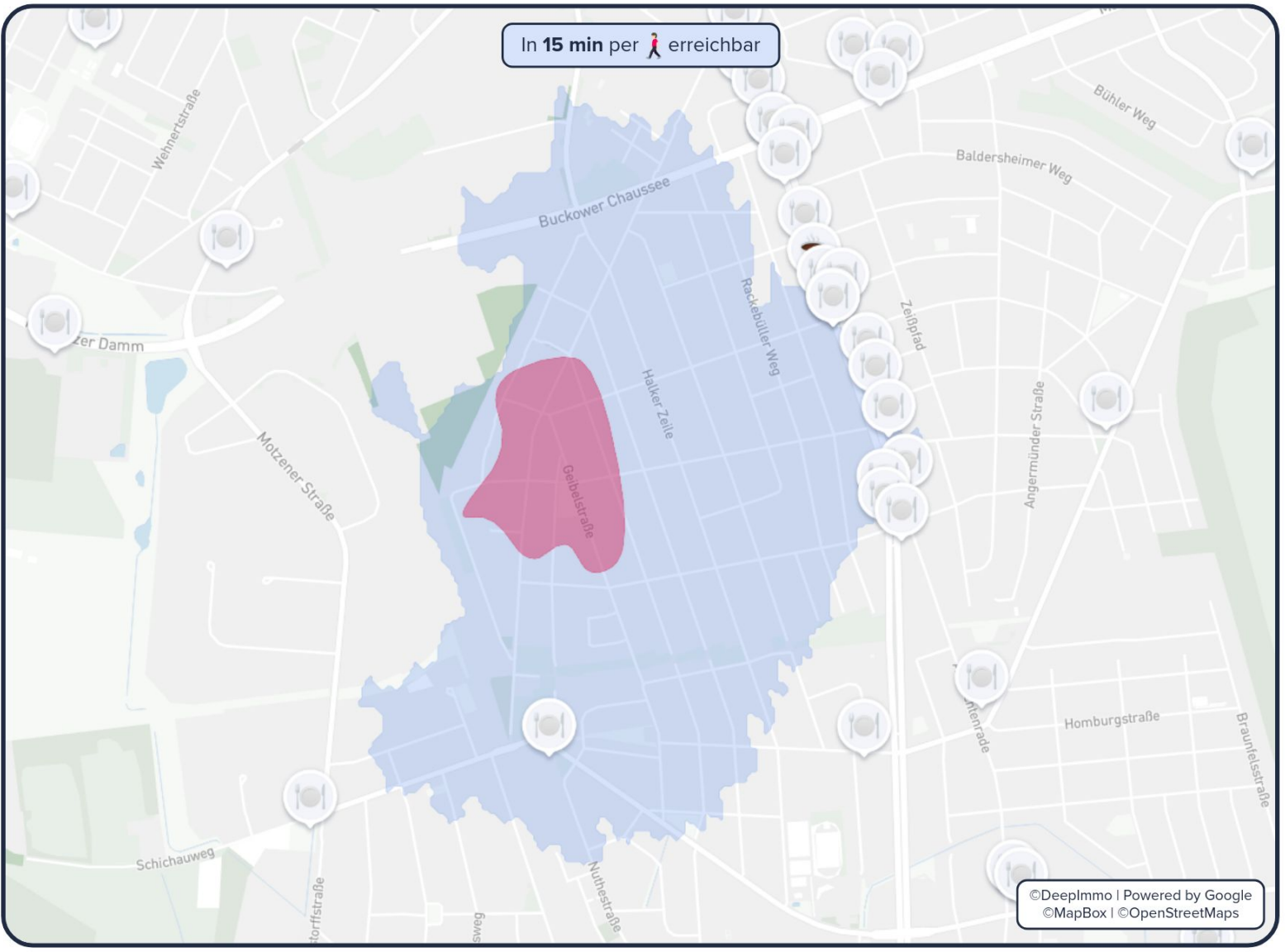
i Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

09 Kulinarisches Angebot

12305 Berlin

Restaurants und Cafés

Ihr kulinarisches Angebot in der Umgebung



Die beliebtesten Restaurants

	Ristorante Sole Berlin 4.7 Sterne • 833 Bewertungen • €€	14 min (992 m)
	Taverna Jianikos 4.5 Sterne • 811 Bewertungen • €€	14 min (1 km)
	Stefano Trattoria 4.4 Sterne • 472 Bewertungen • €	14 min (1 km)

Die beliebtesten Cafés

	Cafe Obergfell GmbH 3.8 Sterne • 431 Bewertungen • €€	6 min (1,6 km)
	Bread & Coffee 4.7 Sterne • 741 Bewertungen • €€	27 min (8,4 km)
	Lonely Hearts Cafe 4.8 Sterne • 462 Bewertungen	38 min (14,5 km)

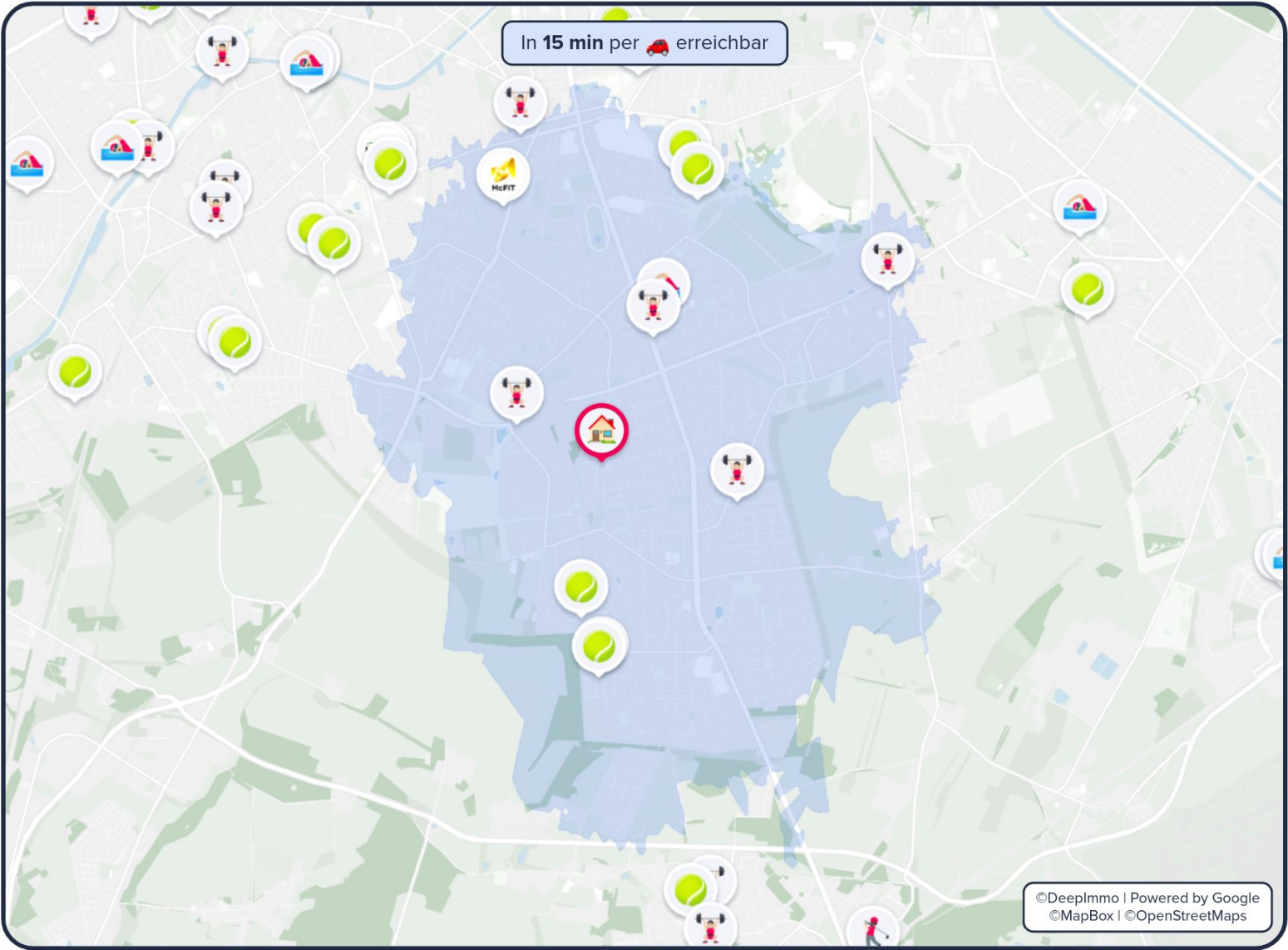
Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

10 Sportmöglichkeiten

12305 Berlin

Fitnessstudios, Schwimmbäder, Tennis- und Golfclubs

Ihre Sportangebote in der Umgebung



Die nächsten Sportmöglichkeiten

**Freibad Kombibad Mariendorf**
keine zusätzlichen Infos
 **9 min**
(2,3 km)

**Tennisclub Berlin-Lichtenrade Weiß-Gelb e. V.**
4.4 Sterne • 90 Bewertungen
 **10 min**
(2,4 km)

**beach49 (TC Berlin-Lichtenrade Weiss-gelb e.V.)**
4.3 Sterne • 3 Bewertungen
 **11 min**
(3,3 km)

**Golf Club Mahlow e.V.**
9 Löcher • Greenfee: 25 € • 3.1 Sterne
 **17 min**
(7,8 km)

Die nächsten Fitnessstudios

**EASY Fit 21 - EMS Fitnesslounge**
8 min
(2,3 km) 

**Insel Sports Club**
10 min
(3,6 km) 

**Dynamic Fitness World**
10 min
(2,2 km) 

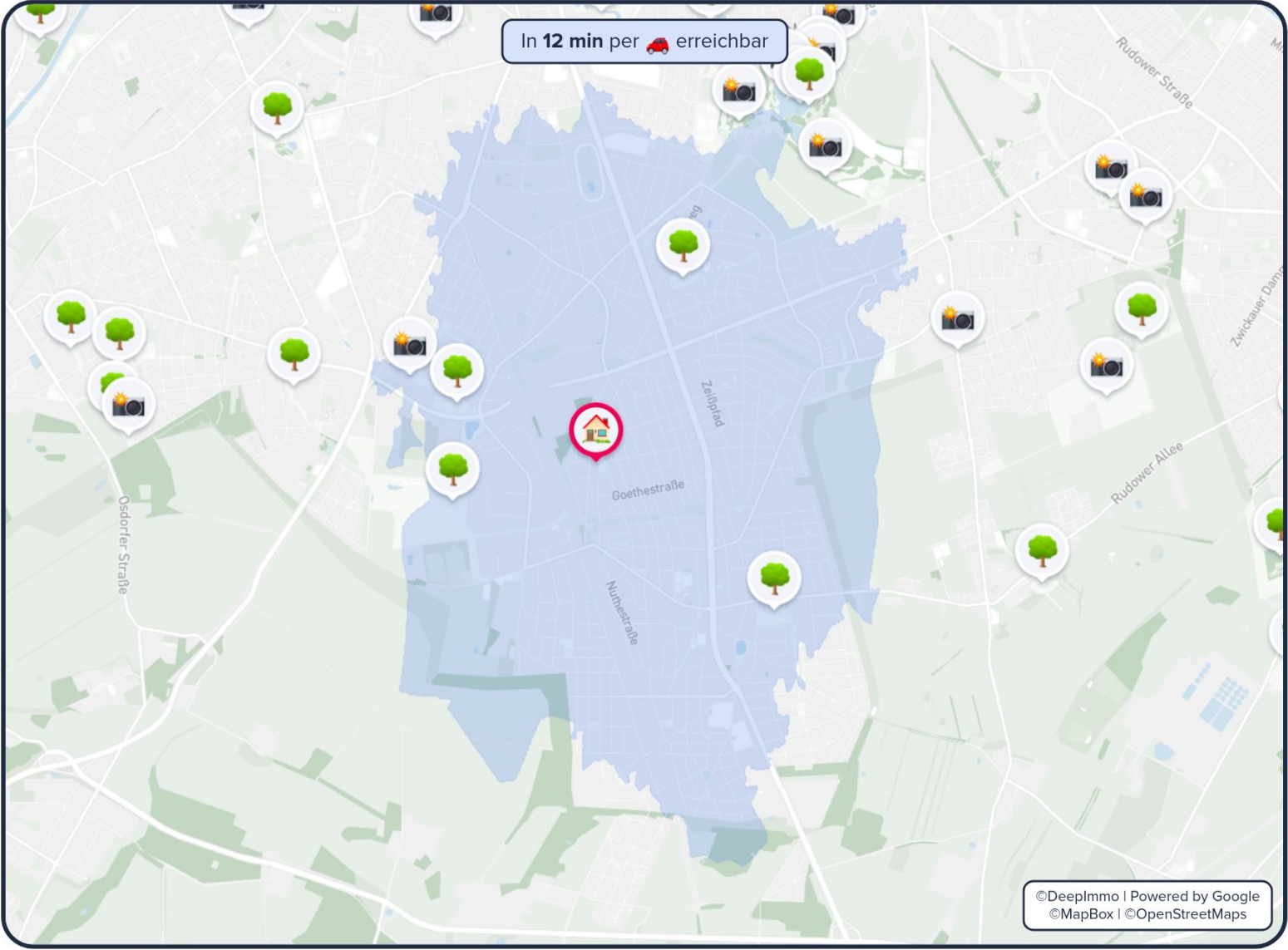
 Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

11 Freizeit

12305 Berlin

Kulturelle Highlights und Naherholungsmöglichkeiten

Ihre **Freizeitmöglichkeiten** in der Umgebung



Die **beliebten Sehenswürdigkeiten**

	Größte Sonnenuhr Europas 4.6 Sterne • 29 Bewertungen	19 min (6,8 km)
	Mount Ziethen 4.7 Sterne • 22 Bewertungen	19 min (6,9 km)
	Alter Wasserturm im Marienpark 4.7 Sterne • 15 Bewertungen	21 min (7 km)
	Deutsches Pressemuseum im Ullsteinhaus keine zusätzlichen Infos	20 min (6,1 km)

Die **nächsten Naherholungsmöglichkeiten**

	Ankogel- bad, Sommerbad	9 min (2,3 km)
	Freizeitpark Marienfelde	9 min (2,2 km)
	Gutspark Marienfelde	10 min (3,4 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 Wohnungsbestands** 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

12305 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: **FALC Immobilien**
Analysis ID: **548343300425**
Datum: **30.04.2025**
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

12305 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

