

Der Einblick in Ihre Lage.

Deutsche Bank Immobilien GmbH

Am Kanal 16-18

14467 Potsdam

+49 1578 7535990

heiko.schmidt@db.com

<https://www.deutsche-bank-immobilien.de/potsdam>



Ihre Lage in 12621 Berlin



**An der
Wuhle (Berlin)**

4 min
(323 m)



REWE

11 min
(794 m)



Wuhlesee

9 min
(721 m)



Schloss Biesdorf

11 min
(4,2 km)



Ihr Lage-Exposé

Exklusiv für Sie von DeepImmo

12621 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 GmbH

Am Kanal 16-18

14467 Potsdam



+49 1578 7535990



heiko.schmidt@db.com

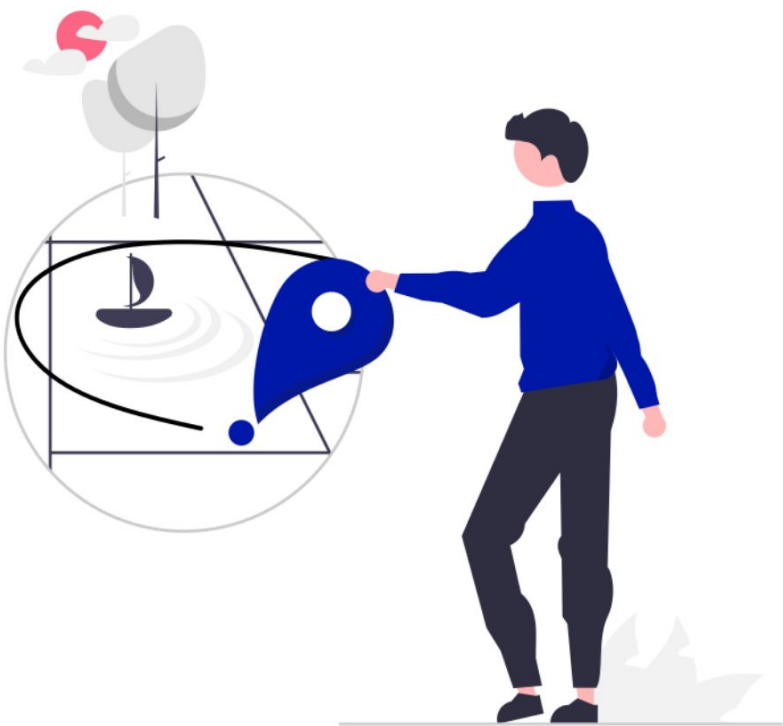


<https://www.deutsche-bank-immobilien.de/potsdam>

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



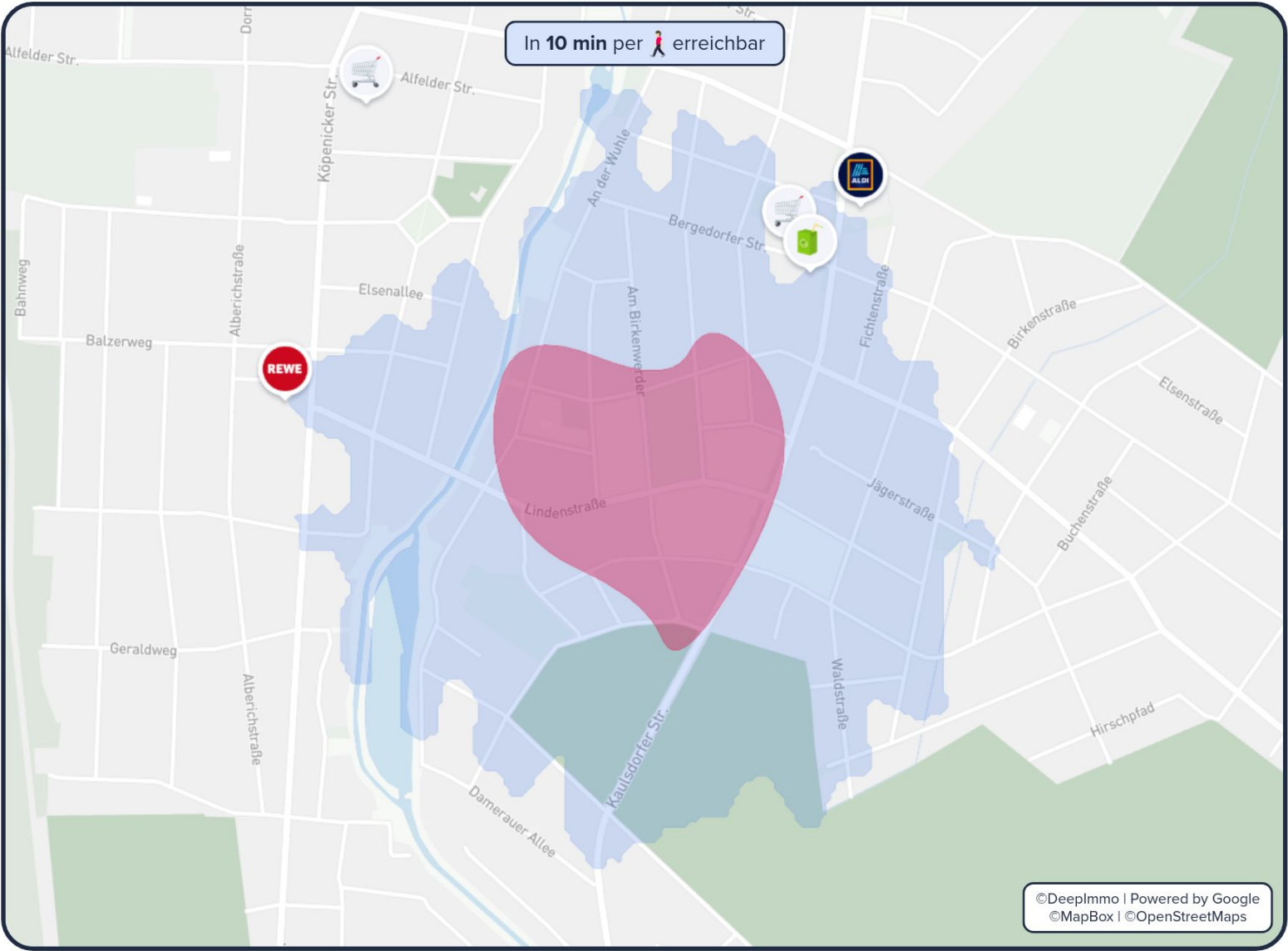
Ihr Team von Deutsche Bank Immobilien GmbH

01 Einkaufsmöglichkeiten

12621 Berlin

Geschäfte des täglichen Bedarfs

Ihre **Einkaufsmöglichkeiten** in der Umgebung



Supermärkte in der Umgebung

	REWE keine zusätzlichen Infos	11 min (794 m)
	Lidl keine zusätzlichen Infos	11 min (853 m)
	Aldi keine zusätzlichen Infos	11 min (854 m)
	Lidl keine zusätzlichen Infos	6 min (1,3 km)

Bäckerei



Feinbäckerei
Hollschewski

4 min
(1,9 km)



Getränkemarkt



Getränke Hoffmann

9 min
(744 m)



Drogeriemarkt



Rossmann

9 min
(3,5 km)



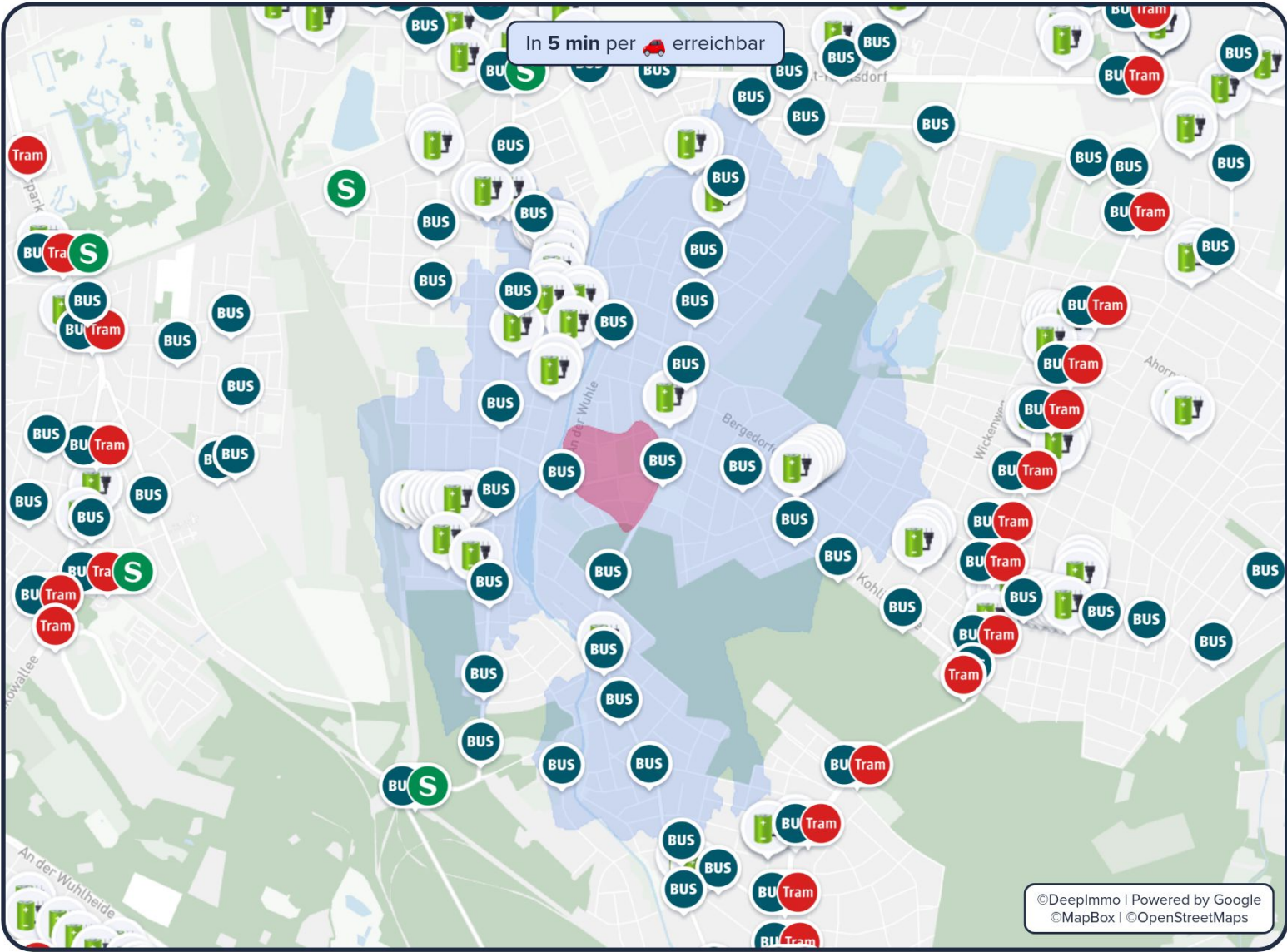
i Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

02 Mobilitätsangebot

12621 Berlin

ÖPNV und Fernverkehr

Ihre **Mobilität** in der Umgebung



Die **nächsten Haltestellen**

An der Wuhle (Berlin)
108

4 min
(323 m)

Erich-Baron-Weg (Berlin)

7 min
(2,5 km)

U Elsterwerdaer Platz (Berlin)

8 min
(3,1 km)

22,0kW Charger Ulmenstr. 43
2x (22kW)

7 min
(566 m)

Autobahn

A 10

24 min
(14,3 km)

Fernverkehr

S+U Lichtenberg Bhf (Berlin)

18 min
(8,2 km)

Intl. Flughafen

Berlin Brandenburg, Willy Brandt

39 min
(23 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.

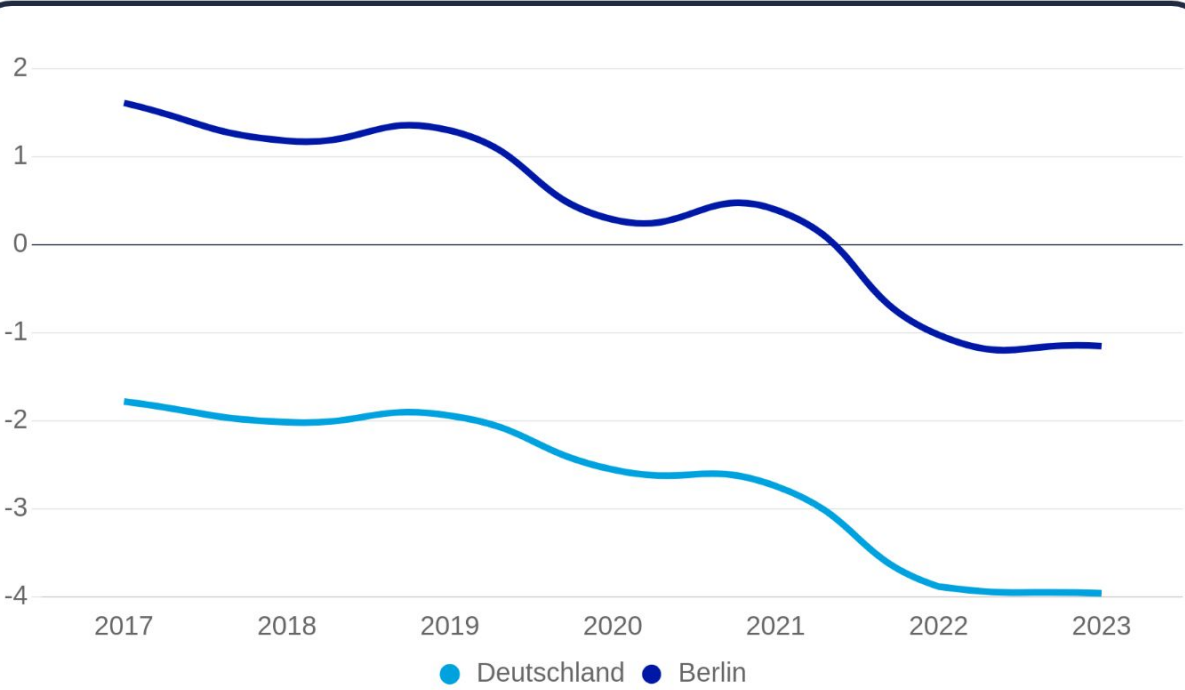
Berlin
(5 Jahre)

Deutschland
(5 Jahre)

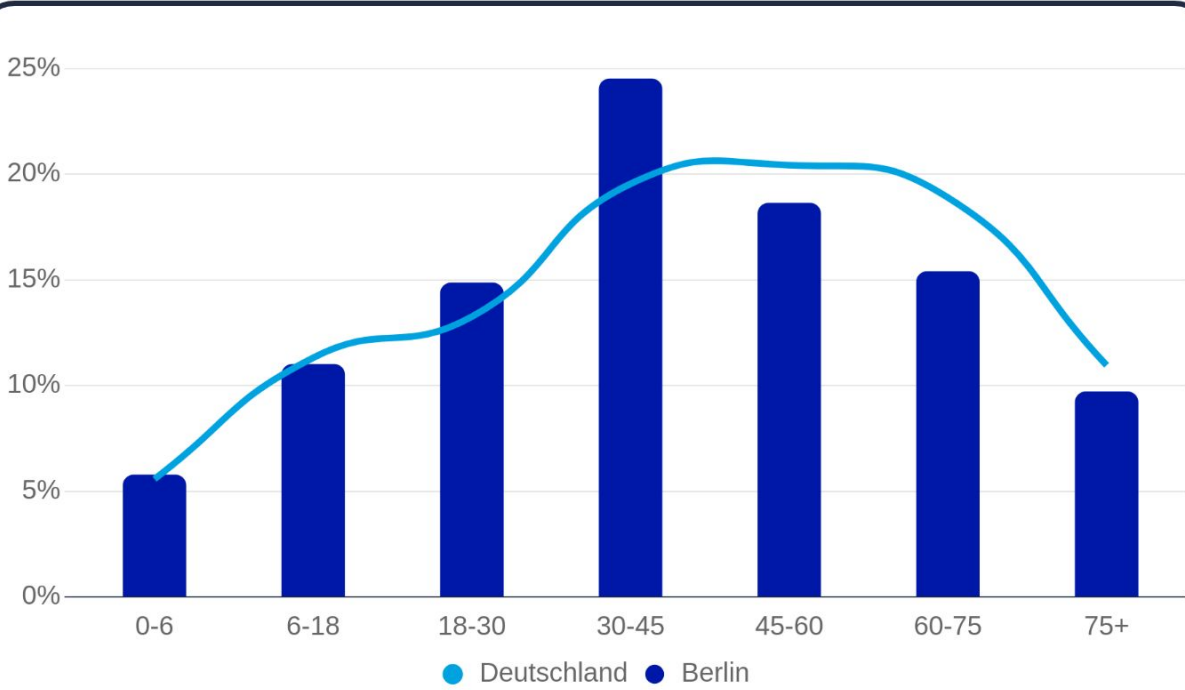
↗ +13,2

↗ +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 €

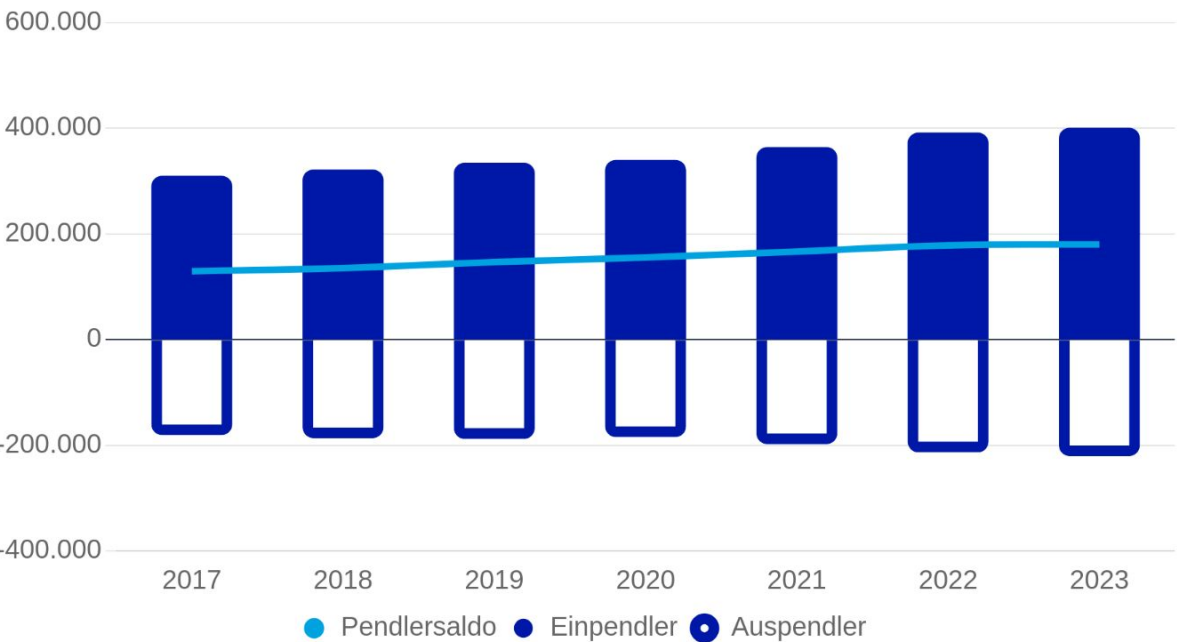
Berlin
(5 Jahre)

Deutschland
(5 Jahre)

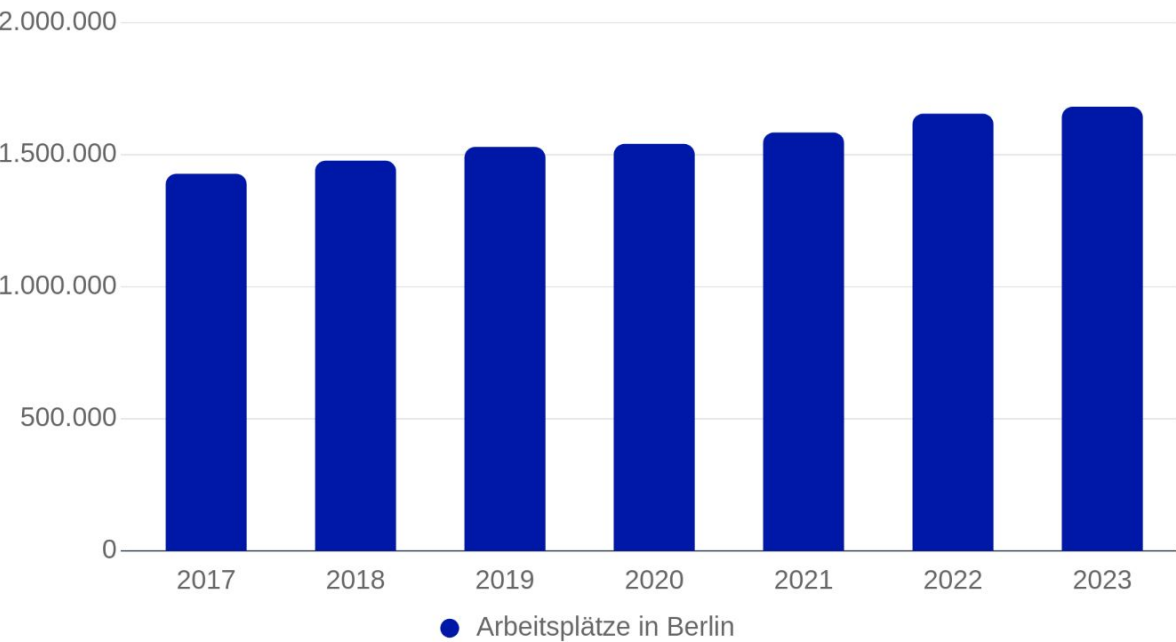
→ 0

↓ -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

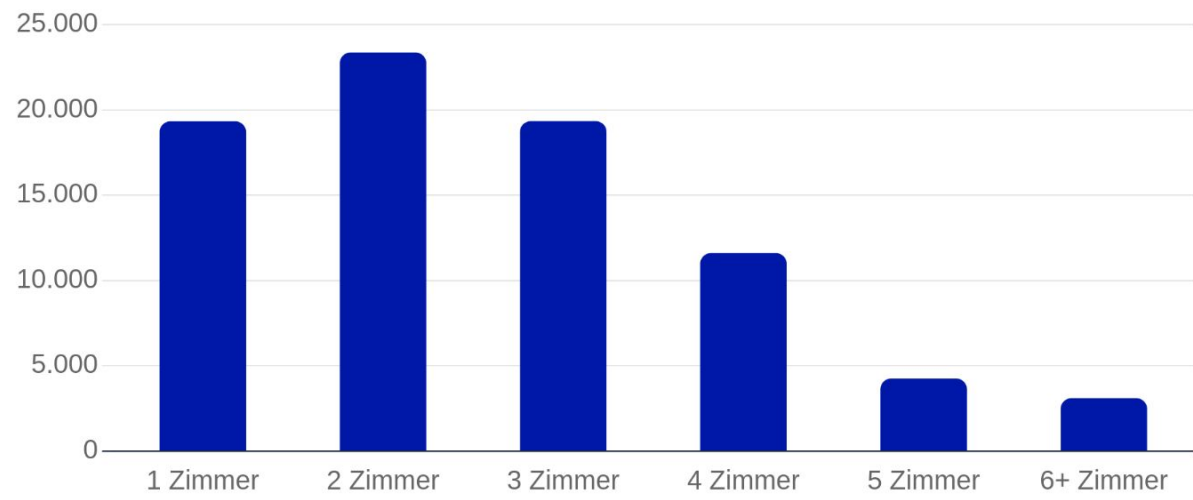
Berlin
(5 Jahre)

Deutschland
(5 Jahre)

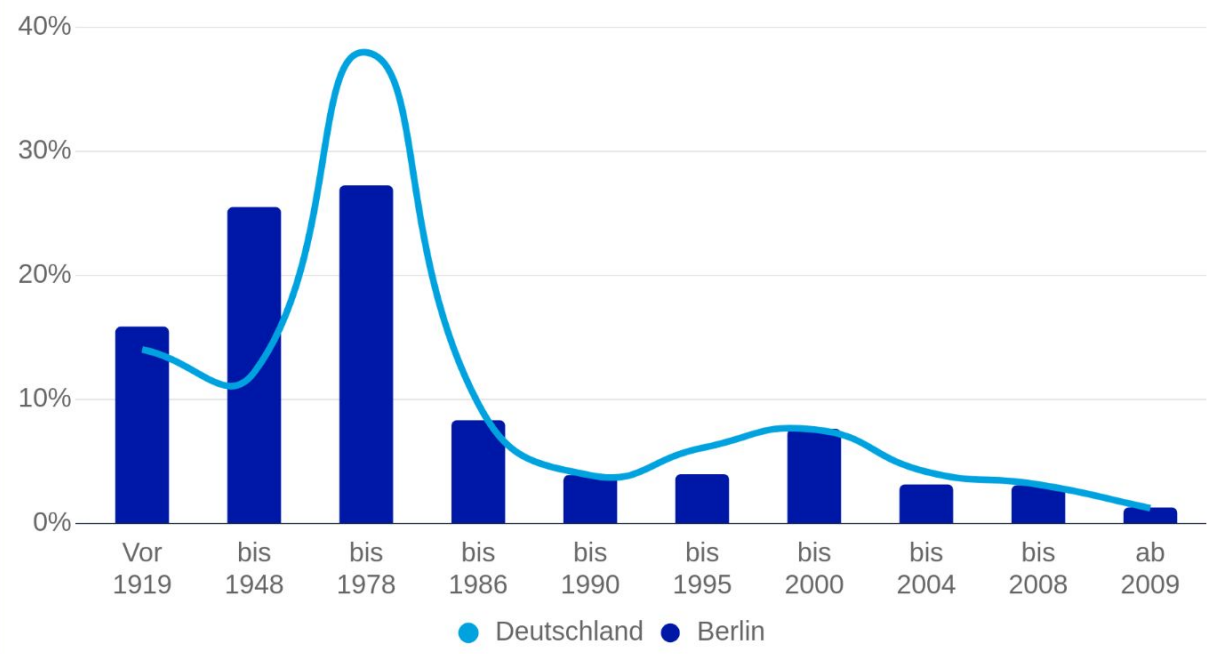
+0,2%

+1,8%

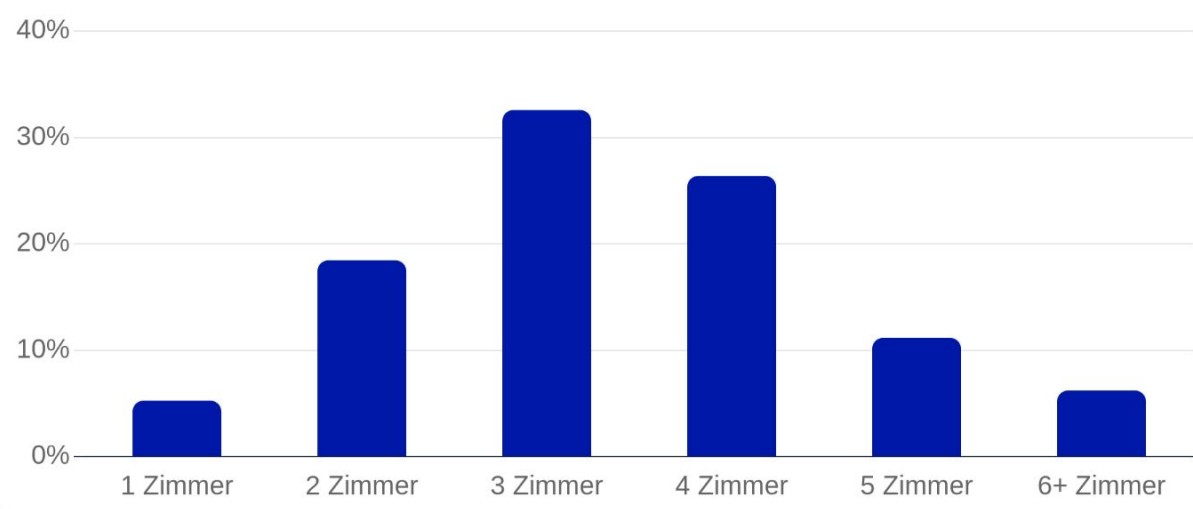
Veränderung des Wohnungsbestands (letzten 5 Jahre)



Verteilung der Wohnimmobilien nach Baujahr



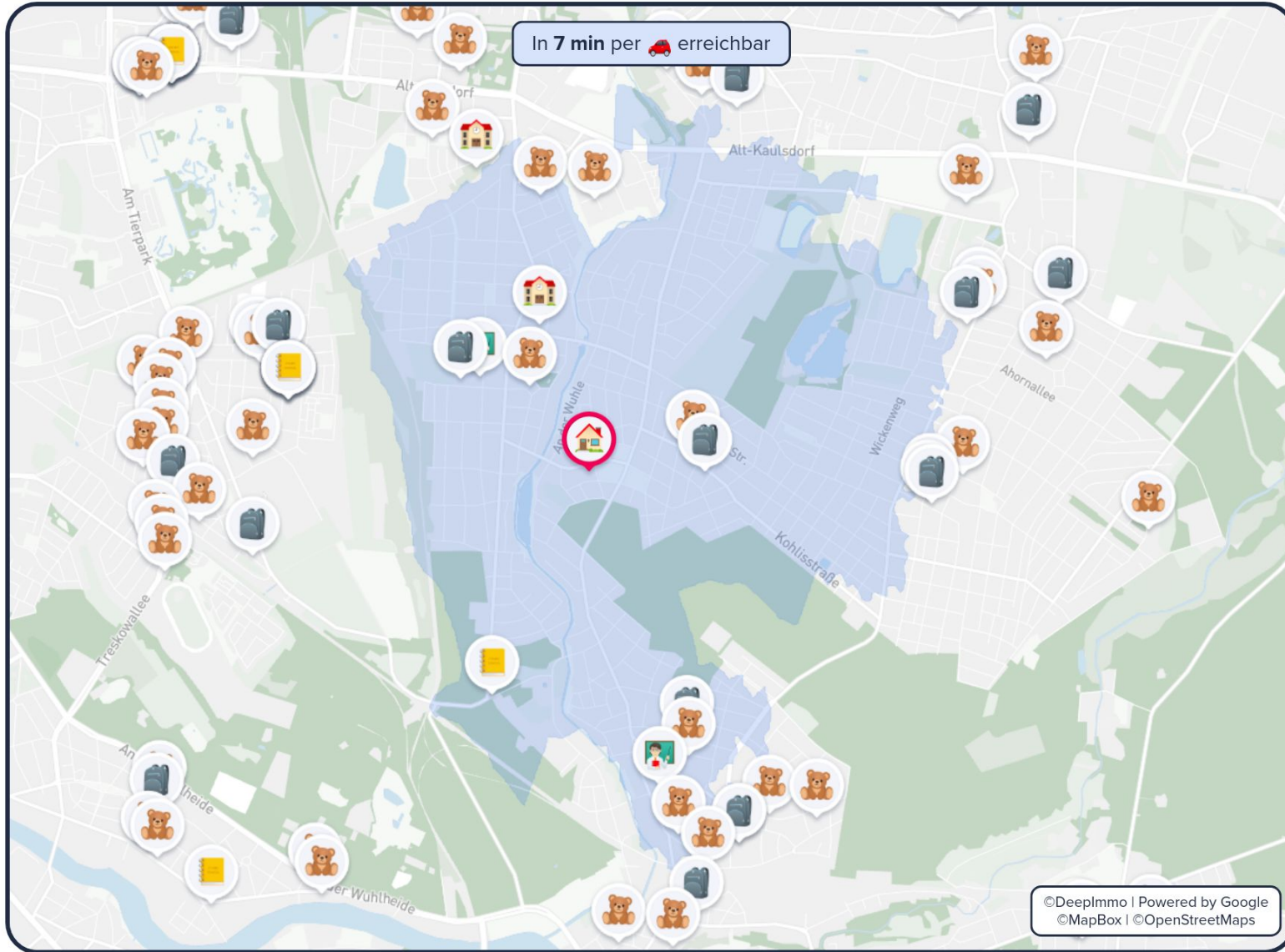
Aktueller Bestand an Wohneinheiten



06 Bildung

Kindergärten und Schulen

Ihre **Schulen und Kindergärten** in der Umgebung









i Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

Die nächsten Kindergärten

	Kindergarten Ulmenstraße von 2 Jahre bis 6 Jahre • 45 Plätze		12 min (937 m)
	Kita Waldhäuschen von 1 Jahre bis 6 Jahre • 55 Plätze		14 min (1,1 km)
	Kita Wirsi-Kids von 1 Jahre bis 6 Jahre • 180 Plätze		7 min (2,6 km)

Die nächsten Schulen

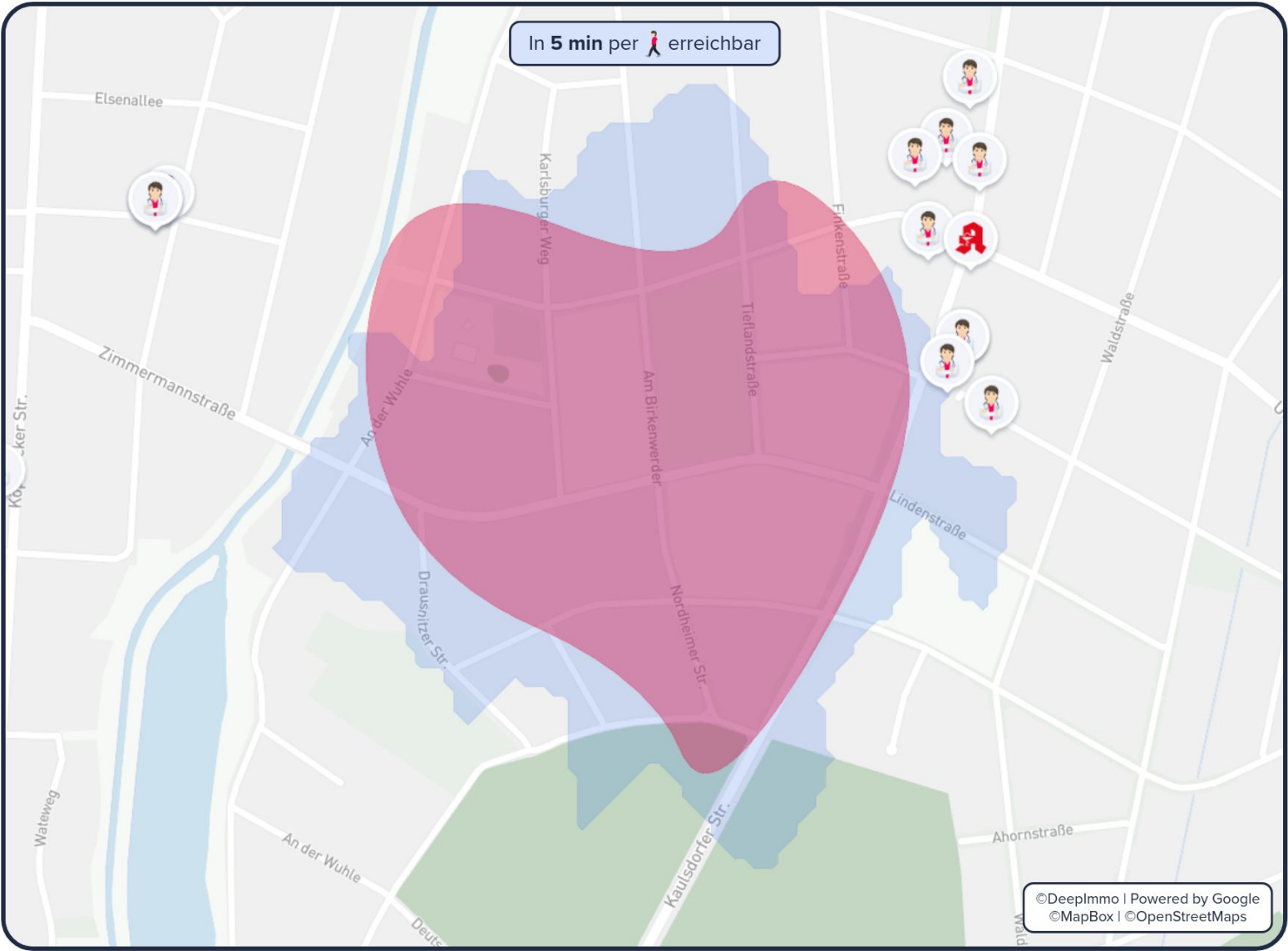
	Ulmen-Grundschule Grundschule		13 min (985 m)
	Gymnasium Steglitz Gymnasium		4 min (1,4 km)
	Grundschule am Fuchsberg Grundschule		6 min (2,2 km)

07 Medizinische Versorgung

12621 Berlin

Krankenhäuser, Ärzte und Apotheken

Ihre **Medizinische Versorgung** in der Umgebung



Die **beliebtesten Ärzte**

- 

Praxis Dr.med. Sylva Mitterdiami
Fachärztin f. Allgemeinmedizin
Allgemeinmediziner • 3.5 Sterne • 55 Bewertungen



7 min
(559 m)
- 

Praxis Dr.med. Andrea Frisch
Fachärztin für Kinder- und...
Kinderarzt • 2.0 Sterne • 45 Bewertungen




6 min
(395 m)
- 

Praxis Dr. Jan Mir
Psycholog. Psychotherapeut
5.0 Sterne • 3 Bewertungen





6 min
(413 m)

Die **nächsten Apotheken**


- 

Heide-Apotheke
keine zusätzlichen Infos



7 min
(506 m)
- 

Sonnen-Apotheke
keine zusätzlichen Infos



8 min
(2,6 km)

Das **nächste Krankenhaus**

- 

Vivantes Klinikum Kaulsdorf
Öffentlich • 8 Fachabteilungen



10 min
(3,6 km)

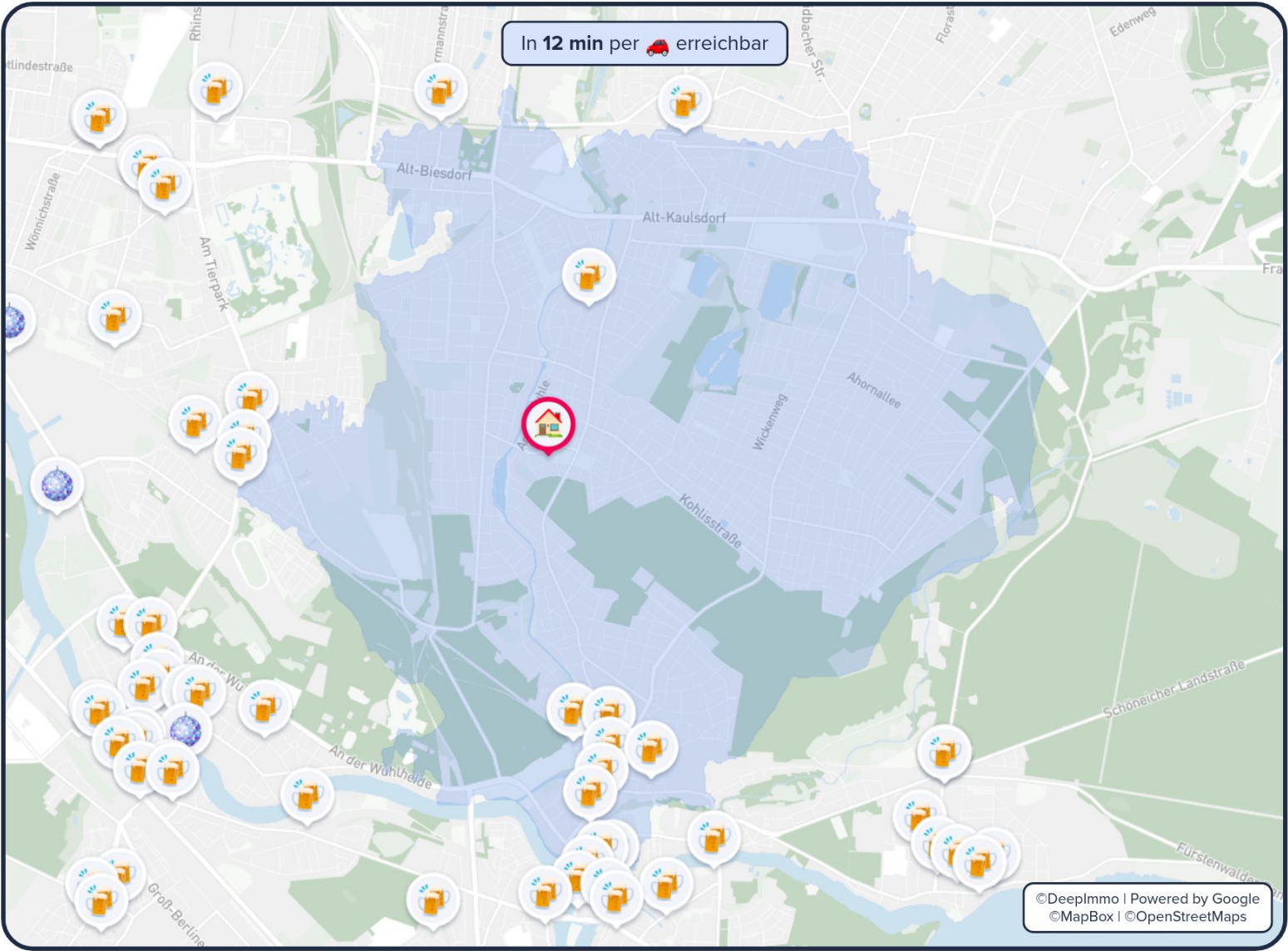
 Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

08 Nightlife

Bars und Clubs

12621 Berlin

Das **Nightlife** in der Umgebung



Die **beliebtesten Bars, Pubs und Kneipen**

	Kumami 5.0 Sterne • 21 Bewertungen • €€€€	 17 min (6,6 km)
	Steakhaus Barbecue 4.2 Sterne • 27 Bewertungen • €€	 13 min (5,7 km)
	Havanna Bar 3.8 Sterne • 28 Bewertungen • €€	 13 min (5,4 km)

Die **beliebtesten Clubs**

	Jugendschiff "ReMiLi" keine zusätzlichen Infos	 20 min (9 km)
	Revier Südost keine zusätzlichen Infos	 25 min (10 km)
	Void keine zusätzlichen Infos	 22 min (9,9 km)

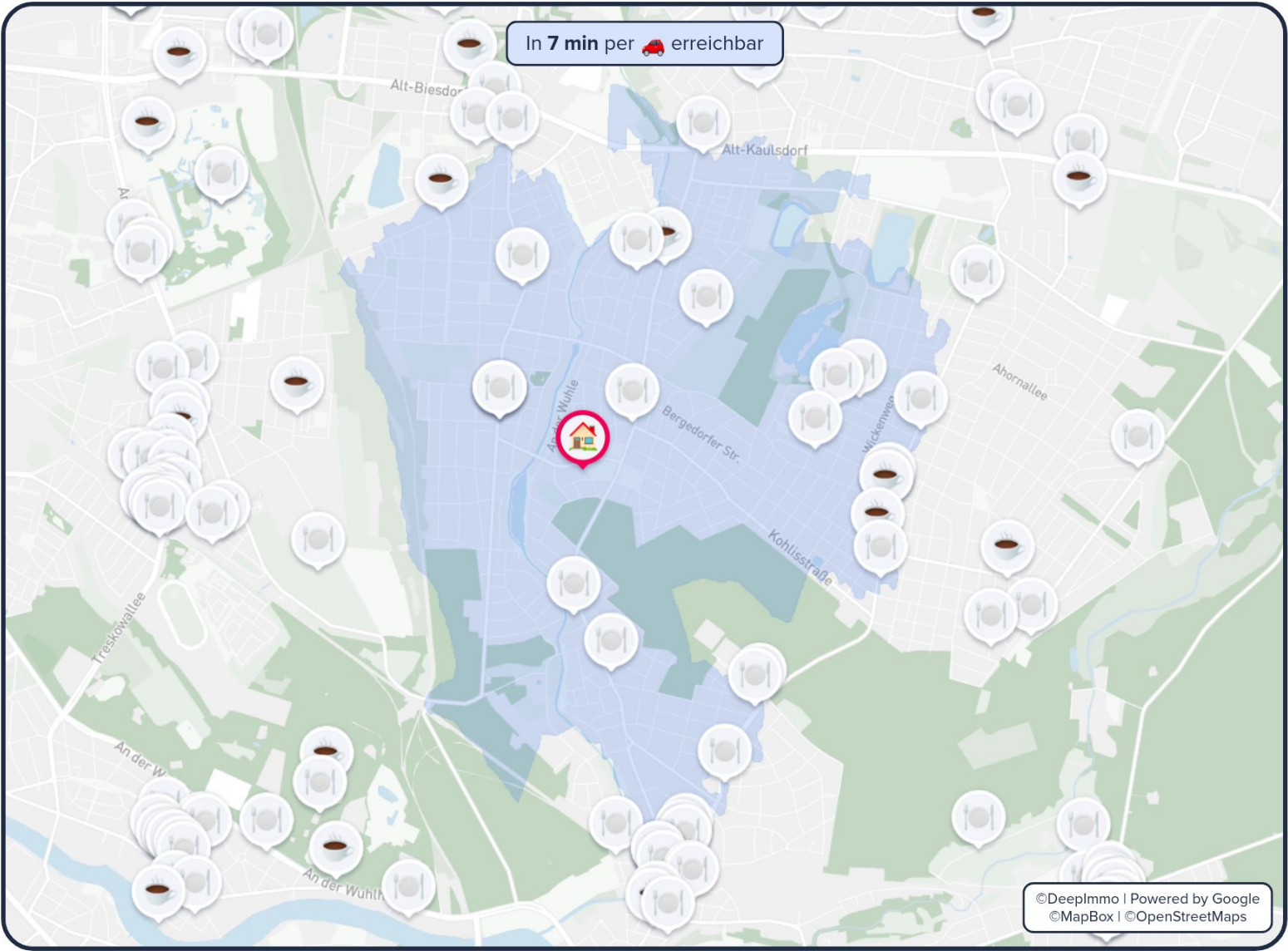
 Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

09 Kulinarisches Angebot

12621 Berlin

Restaurants und Cafés

Ihr **kulinarisches Angebot** in der Umgebung



Die **beliebtesten Restaurants**

	Ristorante Rossini 3.9 Sterne • 29 Bewertungen • €€	11 min (820 m)
	Weyers 4.1 Sterne • 217 Bewertungen • €€	5 min (2,1 km)
	Herkules II 4.7 Sterne • 46 Bewertungen • €€	14 min (5,3 km)

Die **beliebtesten Cafés**

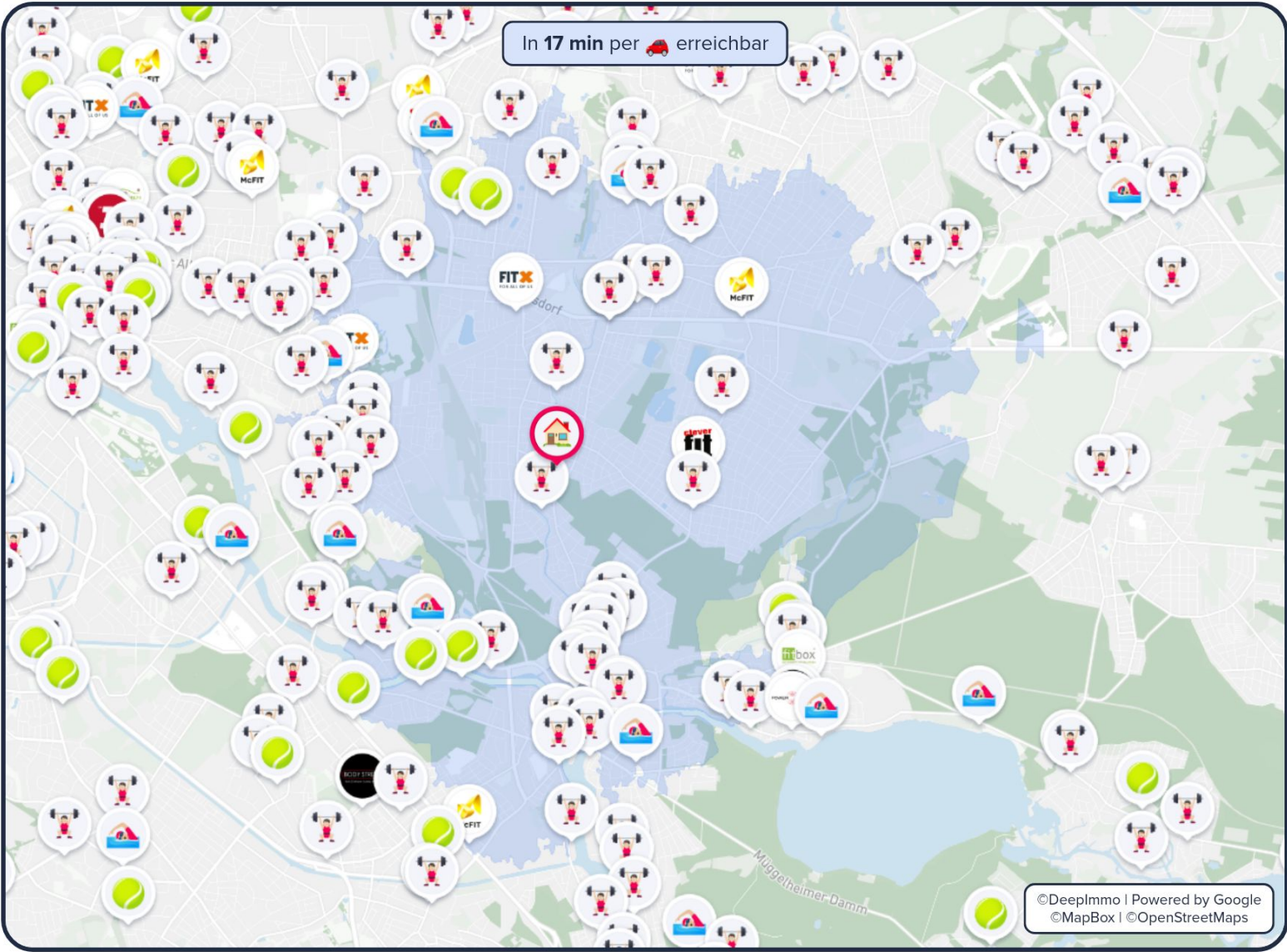
	Kindercafé 5.0 Sterne • 6 Bewertungen	4 min (1,8 km)
	Das kleine Eiswerk 5.0 Sterne • 4 Bewertungen	7 min (2,6 km)
	Goldmanns Feine Kost 5.0 Sterne • 4 Bewertungen	19 min (7,4 km)

Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

10 Sportmöglichkeiten

Fitnessstudios, Schwimmbäder, Tennis- und Golfclubs







Ihre Sportangebote in der Umgebung



Die nächsten Sportmöglichkeiten

	Hallenbad Kleine Schwimmhalle Wuhlheide 3.3 Sterne	 14 min (6,1 km)
	Tennisplätze (SJC ARENA) 5.0 Sterne • 1 Bewertung	 15 min (6,2 km)
	Berliner Tennis-Club '92 e.V. 4.6 Sterne • 13 Bewertungen	 16 min (7,1 km)
	Golfclub & Golfcenter Gross Kienitz Greenfee: 55 - 65 € • 3.4 Sterne	 43 min (35 km)

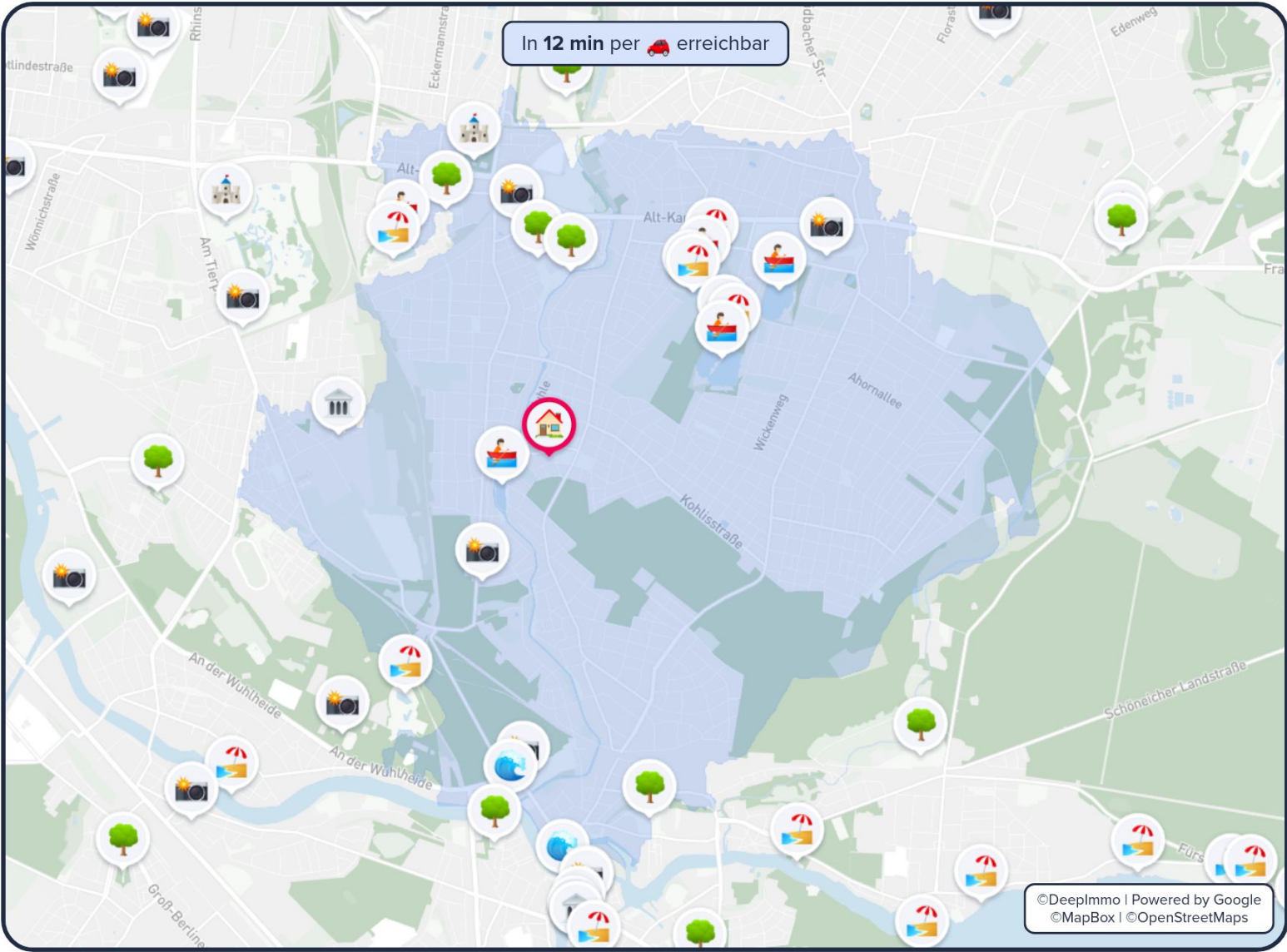
Die nächsten Fitnessstudios

 Sunflower Yoga Berlin Anja Mothes	 MONAFEE.YOGA	 Bewegungsebene
14 min (1,1 km) 	15 min (1,2 km) 	5 min (2,6 km) 









 Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

Kulturelle Highlights und Naherholungsmöglichkeiten








Ihre **Freizeitmöglichkeiten** in der Umgebung



Die **beliebten Sehenswürdigkeiten**

	Schloss Biesdorf 4.5 Sterne • 2 Bewertungen	 11 min (4,2 km)
	Schloss Dahlwitz keine zusätzlichen Infos	 17 min (8,1 km)
	Schloss Friedrichsfelde keine zusätzlichen Infos	 20 min (7,5 km)
	Deutsch-Russisches Museum Berlin-Karlshorst keine zusätzlichen Infos	 13 min (5,4 km)

Die **nächsten Naherholungsmöglichkeiten**

	Wuhlesee	
9 min (721 m)		6 min (2,4 km)
	Kaulsdorfer Baggersee Strand	
6 min (2,5 km)		6 min (2,5 km)
	Kaulsdorfer Baggersee	

 Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

Informationen zu den Grafiken

Bevölkerung	Wirtschaft	Real Estate
<div>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.</div> <div>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.</div> <div>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.</div> <div>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.</div> <div>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.</div> <div>6) Die im Chart dargestellte Bevölkerungspyramide stellt die Verteilung der Gemeindebevölkerung für das Jahr 2023 zum Stichtag 31.12 dar.</div>	<div>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.</div> <div>2) Die Arbeitslosenquote wird für das Jahr 2023 auf Kreisebene angegeben. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2018 - 2023.</div> <div>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.</div> <div>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.</div> <div>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.</div> <div>6) Das Chart Arbeitsplätze in Tausend stellt die sozialpflichtigen Angestellten am Arbeitsort auf Gemeindeebene dar und bezieht sich auf den Stichtag 30.06.</div>	<div>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.</div> <div>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.</div> <div>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.</div>
		<div>Einkaufsmöglichkeiten, Mobilitätsangebot, Bildung, Medizinische Versorgung, Sportmöglichkeiten, Kulinarisches Angebot, Freizeit</div> <div>1) Die Zoom Stufen der DeepImmo Karten werden für jede Adresse in Deutschland, basierend auf dem vorhandenen Angebot, individuell errechnet.</div> <div>2) Die dargestellten Highlights der Nachbarschaft werden von DeepImmo aufwändig nach Qualität und Relevanz des Ergebnisses gefiltert und dargestellt.</div>

Ihr Lage-Exposé

Exklusiv für Sie von DeepImmo

12621 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 GmbH**
Analysis ID: **1107726201125**
Datum: **20.11.2025**
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

12621 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 1578 7535990

Schreiben Sie uns eine Mail:

heiko.schmidt@db.com

Oder besuchen Sie uns auf unserer Website:

<https://www.deutsche-bank-immobilien.de/potsdam>

