



IBB Wohnungsmarktbericht 2021

Tabellenband

Inhaltsverzeichnis

Entwicklungen der Angebotsseite

Vorgelagerte Faktoren

| | | |
|---------|--|---|
| Tab. 01 | Kennzahlen der Berliner Bezirke | 4 |
| Tab. 02 | Entwicklung des Preisniveaus für Bauland in Berlin bei einer GFZ bis 0,6 | 6 |
| Tab. 03 | Entwicklung der Jahresumsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt 2011 bis 2020 | 6 |
| Tab. 04 | Umsatzentwicklung der Teilmärkte 2011 bis 2020 | 6 |
| Tab. 05 | Marktentwicklung bei Mietwohnhäusern 2011 bis 2020 | 7 |
| Tab. 06 | Marktentwicklung bei Ein- und Zweifamilienhäusern 2011 bis 2020 | 7 |

Wohnungsbestand und Bautätigkeit

| | | |
|----------|---|----|
| Tab. 07 | Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Bezirken 2011 bis 2020 | 8 |
| Tab. 08 | Wohnungsbestand nach Gebäudestruktur 2011 bis 2020 | 10 |
| Tab. 09 | Wohnungsneubau in Wohn- und Nichtwohngebäuden in den Berliner Bezirken 2011 bis 2020 | 10 |
| Tab. 10 | Entwicklung und Prognose des Sozialmietwohnungsbestandes 2011 bis 2030 | 12 |
| Tab. 11 | Entwicklung und Prognose des belegungsgebundenen Mietwohnungsbestandes (BelBindG und Mod/InstRL) 2011 bis 2030 | 13 |
| Tab. 12 | Prognose Bindungsauslauf (Ende der Förderung) bei Sozialmietwohnungen 2021 bis 2030 | 13 |
| Tab. 13 | Fertiggestellte Wohnungen im Wohn- und Nichtwohnbau (inkl. Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden) in Berlin 2011 bis 2020 | 14 |
| Tab. 14 | Bauintensität in Berlin 2011 bis 2020 (fertiggestellte Wohnungen pro 1.000 Bestandswohnungen) | 16 |
| Tab. 14a | Bauintensität in Berlin 2016 bis 2020 (fertiggestellte Wohnungen pro 1.000 Einwohner:innen) | 18 |
| Tab. 15 | Struktur der zum Bau genehmigten Wohnungen in Berlin 2011 bis 2020 | 19 |
| Tab. 16 | Fertiggestellte Wohnungen nach Teilmaksegmenten in Berlin 2011 bis 2020 (Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden) | 18 |
| Tab. 17 | Struktur der fertiggestellten Wohnungen in Berlin und im Berliner Umland (engerer Verflechtungsraum) 2011 bis 2020 | 20 |
| Tab. 18 | Anzahl der Grundbuchumschreibungen umgewandelter Wohnungen für die Jahre 2011 bis 2020 | 20 |
| Tab. 19 | Wohnungsversorgung in Berlin 2011 bis 2020 | 22 |
| Tab. 20 | Wohnungsversorgung in Berlin 2014 bis 2020 nach Bezirken | 22 |

Kaufpreise, Mieten und Nebenkosten

| | | |
|---------|---|----|
| Tab. 21 | Lebenshaltungskosten, Mieten und Nettoeinkommen in Berlin 2010 bis 2019 | 24 |
| Tab. 22 | Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmieten im Detail | 24 |
| Tab. 23 | Entwicklung der Mieten im geförderten Wohnungsbau (1. Förderweg) 2011 bis 2020 | 25 |
| Tab. 24 | Angebotsmieten nach Bezirken 2021 | 25 |
| Tab. 25 | Struktur der Angebotskaufpreise für Ein-/Zweifamilienhäuser nach Preisklassen in den Berliner Bezirken 2021 | 26 |
| Tab. 26 | Verteilung der Mietpreisangebote (netto kalt) für Wohnungen in den Berliner Bezirken 2021 | 26 |
| Tab. 27 | Struktur der Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen nach Preisklassen in den Berliner Bezirken 2021 | 28 |
| Tab. 28 | Kaufpreise in mittlerer Wohnlage – Durchschnittliche Preisentwicklung von bezugsfreien Eigentumswohnungen in den Jahren 2011 bis 2020 | 28 |

Entwicklung der Nachfrageseite

Demografische Entwicklung

| | | |
|---------|---|----|
| Tab. 29 | Natürliche und wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung in Berlin 2011 bis 2020 (Angaben in Person) | 30 |
| Tab. 30 | Entwicklung der Bevölkerungsstruktur in Berlin nach wohnungsmarktrelevanten Altersgruppen 2011 bis 2020 | 30 |
| Tab. 31 | Wanderungssaldo und \emptyset je 100 Einwohner:innen nach Bezirken 2016 bis 2020 | 30 |
| Tab. 32 | Binnenwanderung in Berlin 2011 bis 2020 (Angaben in Personen und %) | 32 |
| Tab. 33 | Zahl der Einwohner:innen am Jahresende in Berlin nach Bezirken 2011 bis 2020 | 32 |
| Tab. 34 | Entwicklung der Zahl der Haushalte in Berlin nach Haushaltsgröße 2011 bis 2020 | 33 |

Sozioökonomische Faktoren

| | | |
|---------|--|----|
| Tab. 35 | Entwicklung der Anzahl der Erwerbstätigen, Arbeitnehmer:innen und Arbeitslosen in den Jahren 2011 bis 2020 in Berlin | 34 |
| Tab. 36 | Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen 2010 bis 2019 in Berlin | 34 |
| Tab. 37 | Anzahl der Inhaber:innen eines Wohnberechtigungsscheins (WBS) nach Haushaltsgröße 2011 bis 2021 | 36 |

Impressum

38

Entwicklungen der Angebotsseite: Vorgelagerte Faktoren

Tab. 01 Kennzahlen der Berliner Bezirke

| | Mitte | Friedrichshain-Kreuzberg | Pankow | Charlottenburg-Wilmersdorf | Spandau | Steglitz-Zehlendorf | Tempelhof-Schöneberg | Neukölln | Treptow-Köpenick | Marzahn-Hellersdorf | Lichtenberg | Reinickendorf | Berlin insgesamt |
|--|--------------|--------------------------|--------------|----------------------------|--------------|---------------------|----------------------|--------------|------------------|---------------------|--------------|---------------|------------------|
| Fläche (in Hektar) | 3.940 | 2.040 | 10.322 | 6.469 | 9.188 | 10.256 | 5.305 | 4.493 | 16.773 | 6.182 | 5.212 | 8.932 | 89.112 |
| Einwohner:innen* (Personen) | 383.360 | 289.787 | 410.716 | 341.392 | 245.527 | 308.840 | 349.539 | 327.945 | 276.165 | 273.731 | 296.837 | 266.123 | 3.769.962 |
| Einwohner:innenentwicklung seit 2011* (Index: 2011 = 100)** | 115,1 | 109,2 | 112,5 | 108,4 | 111,3 | 105,2 | 106,1 | 104,7 | 114,4 | 109,8 | 115,8 | 108,7 | 110,0 |
| Einwohner:innendichte* (EW/km ²) | 9.730 | 14.205 | 3.979 | 5.277 | 2.672 | 3.011 | 6.589 | 7.299 | 1.646 | 4.428 | 5.695 | 2.979 | 4.231 |
| Durchschnittsalter* (Jahre) | 39,2 | 38,6 | 41,1 | 45,6 | 43,7 | 46,5 | 44,2 | 41,8 | 44,5 | 43,8 | 42,4 | 44,8 | 42,9 |
| 0 bis unter 6 Jahre (in %) | 6,0 | 6,1 | 6,4 | 4,8 | 6,1 | 5,0 | 5,7 | 5,9 | 6,2 | 6,3 | 6,6 | 5,8 | 5,9 |
| 6 bis unter 18 Jahre (in %) | 9,6 | 9,1 | 11,2 | 8,4 | 11,5 | 10,6 | 9,7 | 10,3 | 9,7 | 11,5 | 10,2 | 11,1 | 10,2 |
| 18 bis unter 30 Jahre (in %) | 19,6 | 16,9 | 12,2 | 14,3 | 13,9 | 12,5 | 14,1 | 15,2 | 12,1 | 11,2 | 13,9 | 13,5 | 14,2 |
| 30 bis unter 45 Jahre (in %) | 28,8 | 34,1 | 27,9 | 21,7 | 20,0 | 18,0 | 21,7 | 26,4 | 24,0 | 22,4 | 26,2 | 18,8 | 24,4 |
| 45 bis unter 65 Jahre (in %) | 23,2 | 23,5 | 27,2 | 27,7 | 26,7 | 28,0 | 27,5 | 24,6 | 26,3 | 27,6 | 23,6 | 27,1 | 26,0 |
| 65 Jahre und älter (in %) | 12,9 | 10,3 | 15,0 | 23,2 | 21,8 | 25,9 | 21,3 | 17,6 | 21,7 | 21,1 | 19,5 | 23,6 | 19,2 |
| Anteil der Ausländer:innen* (in %) | 34,1 | 28,1 | 14,9 | 25,4 | 21,2 | 15,5 | 20,6 | 26,1 | 10,9 | 12,6 | 18,6 | 19,4 | 20,9 |
| Migrationshintergrund* (in %) | 54,1 | 45,3 | 23,5 | 43,0 | 38,6 | 29,1 | 38,4 | 47,6 | 17,8 | 21,9 | 28,4 | 35,4 | 35,7 |
| Haushalte (Anzahl)*** | 227.500 | 166.900 | 227.700 | 194.000 | 122.100 | 156.200 | 191.600 | 175.800 | 144.600 | 135.400 | 160.700 | 131.400 | 2.033.700 |
| Personen je Haushalt (Anzahl)*** | 1,7 | 1,7 | 1,8 | 1,7 | 1,9 | 1,9 | 1,8 | 1,8 | 1,8 | 1,9 | 1,7 | 2,0 | 1,8 |
| Ø Haushaltsnettoeinkommen pro Monat (Median, in EUR)*** | 2.025 | 2.075 | 2.550 | 2.250 | 2.050 | 2.500 | 2.200 | 1.875 | 2.275 | 2.100 | 1.975 | 2.125 | 2.175 |
| Arbeitslosenquote (in %)**** | 11,4 | 9,6 | 7,3 | 8,3 | 10,5 | 6,4 | 8,9 | 14,2 | 7,5 | 7,8 | 8,0 | 9,3 | 9,2 |
| ¹ Wohnungen (Anzahl) | 204.494 | 156.037 | 221.718 | 188.396 | 121.704 | 158.903 | 184.027 | 165.679 | 148.004 | 141.557 | 159.715 | 132.591 | 1.982.825 |
| ¹ Anteil der Mietwohnungen am Gesamtbestand (in %) | 94,6 | 91,3 | 84,4 | 85,2 | 83,5 | 72,3 | 81,5 | 85,1 | 83,2 | 79,2 | 90,9 | 73,0 | 84,1 |
| Anteil mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen (in %) | 12,3 | 13,7 | 9,5 | 5,9 | 9,4 | 5,0 | 8,8 | 11,0 | 14,0 | 19,7 | 15,4 | 4,4 | 10,8 |
| ¹ Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung (in m ²) | 67,2 | 68,9 | 73,2 | 78,7 | 74,4 | 85,4 | 74,9 | 69,8 | 73,0 | 71,5 | 65,6 | 77,3 | 73,2 |
| ¹ Durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner:in (in m ²) | 35,8 | 37,1 | 39,5 | 43,4 | 36,9 | 43,9 | 39,4 | 35,3 | 39,1 | 37,0 | 35,3 | 38,5 | 38,5 |
| ¹ Personen je Wohnung (Anzahl)* | 1,87 | 1,86 | 1,85 | 1,81 | 2,02 | 1,94 | 1,90 | 1,98 | 1,87 | 1,93 | 1,86 | 2,01 | 1,90 |
| ² Spannweite der überwiegenden Angebote (in EUR/m ²)***** | 7,13 – 23,20 | 7,06 – 21,00 | 8,00 – 19,74 | 7,49 – 21,16 | 5,95 – 12,82 | 7,47 – 16,89 | 6,65 – 17,80 | 6,44 – 17,24 | 6,77 – 16,50 | 6,00 – 12,50 | 5,95 – 14,16 | 6,08 – 15,25 | 6,45 – 18,78 |

*Bezogen auf melderechtlich registrierte Einwohner:innen;

Alle Werte beziehen sich auf 2020, außer folgende Bezugszeiträume: **2011 bis 2020, ***2019, ****Oktober 2021, *****2021.

¹Auf Basis der Fortschreibung der Ergebnisse des Zensus 2011 (Gebäude- und Wohnungszählung)

²80 % der Angebote, ohne die oberen und unteren 10 % (Ausreißer)

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen; VALUE Marktdatenbank

Tab. 02 Entwicklung des Preisniveaus für Bauland in Berlin bei einer GFZ bis 0,6 (Angaben in EUR/m²)

| Datum | Einfache Wohnlage Berlin | Mittlere Wohnlage Berlin | Gute Wohnlage Berlin | Sehr gute Wohnlage Berlin |
|------------|--------------------------|--------------------------|----------------------|---------------------------|
| 01.01.2011 | 170 | 235 | 230 | 740 |
| 01.01.2012 | 180 | 250 | 250 | 780 |
| 01.01.2013 | 190 | 260 | 260 | 850 |
| 01.01.2014 | 200 | 290 | 290 | 950 |
| 01.01.2015 | 210 | 320 | 310 | 1.100 |
| 01.01.2016 | 230 | 380 | 370 | 1.800 |
| 01.01.2017 | 290 | 470 | 460 | 2.200 |
| 01.01.2018 | 350 | 560 | 550 | 2.200 |
| 01.01.2019 | 420 | 670 | 660 | 2.600 |
| 01.01.2020 | 460 | 740 | 730 | 2.900 |
| 01.01.2021 | 500 | 810 | 800 | 2.900 |

Quellen: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen - III E -

Tab. 03 Entwicklung der Jahresumsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt 2011 bis 2020

| Jahr | Anzahl der Urkunden | Geldumsatz in Mio. EUR | Flächenumsatz in ha |
|------|---------------------|------------------------|---------------------|
| 2011 | 32.672 | 11.122 | 1.266 |
| 2012 | 33.581 | 12.753 | 1.321 |
| 2013 | 35.215 | 14.635 | 1.349 |
| 2014 | 29.006 | 13.783 | 1.093 |
| 2015 | 35.244 | 18.133 | 1.167 |
| 2016 | 32.724 | 16.412 | 969 |
| 2017 | 30.770 | 18.159 | 899 |
| 2018 | 27.534 | 19.215 | 877 |
| 2019 | 26.833 | 21.727 | 781 |
| 2020 | 24.242 | 18.669 | 695 |

Quellen: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen - III E -

Tab. 04 Umsatzentwicklung der Teilmärkte 2011 bis 2020

| Jahr | Unbebaute Grundstücke | Bebaute Grundstücke | Wohnungs-/Teileigentum | Gesamt |
|------|-----------------------|---------------------|------------------------|--------|
| 2011 | 2.554 | 5.701 | 24.417 | 32.672 |
| 2012 | 2.317 | 5.453 | 25.811 | 33.581 |
| 2013 | 2.165 | 5.909 | 27.141 | 35.215 |
| 2014 | 1.702 | 4.619 | 22.685 | 29.006 |
| 2015 | 1.687 | 4.893 | 28.664 | 35.244 |
| 2016 | 1.528 | 4.513 | 26.683 | 32.724 |
| 2017 | 1.345 | 4.326 | 25.099 | 30.770 |
| 2018 | 1.433 | 4.119 | 21.982 | 27.534 |
| 2019 | 1.258 | 4.122 | 21.453 | 26.833 |
| 2020 | 1.203 | 4.027 | 19.012 | 24.242 |

Quellen: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen - III E -

Tab. 05 Marktentwicklung bei Mietwohnhäusern 2011 bis 2020

| Jahr | Anzahl Verkäufe ¹⁾ | Durchschnittliche Kaufpreise in EUR ²⁾ |
|------|-------------------------------|---|
| 2011 | 1.887 | 1.294.824 |
| 2012 | 1.653 | 1.475.948 |
| 2013 | 1.790 | 1.721.388 |
| 2014 | 1.304 | 1.884.941 |
| 2015 | 1.229 | 2.260.653 |
| 2016 | 1.173 | 2.586.807 |
| 2017 | 1.142 | 2.899.773 |
| 2018 | 1.038 | 3.020.129 |
| 2019 | 887 | 3.380.070 |
| 2020 | 927 | 3.976.000 |

¹⁾Die Anzahl der Verkäufe wurde aus den jeweiligen Grundstücksmarktberichten von 2011 bis 2020 übernommen.

²⁾Der durchschnittliche Kaufpreis wurde unter Berücksichtigung einer 10 % Ausreißereliminierung ermittelt.

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen - III E -

Tab. 06 Marktentwicklung bei Ein- und Zweifamilienhäusern 2011 bis 2020

| Jahr | Anzahl Verkäufe ¹⁾ | Durchschnittliche Kaufpreise in EUR ²⁾ |
|------|-------------------------------|---|
| 2011 | 3.316 | 232.566 |
| 2012 | 3.265 | 243.150 |
| 2013 | 3.490 | 263.576 |
| 2014 | 2.789 | 278.814 |
| 2015 | 3.082 | 315.008 |
| 2016 | 2.830 | 359.669 |
| 2017 | 2.687 | 377.553 |
| 2018 | 2.633 | 428.869 |
| 2019 | 2.829 | 481.128 |
| 2020 | 2.751 | 515.000 |

¹⁾Die Anzahl der Verkäufe wurde aus den jeweiligen Grundstücksmarktberichten von 2011 bis 2020 übernommen.

²⁾Der durchschnittliche Kaufpreis wurde unter Berücksichtigung einer 10 % Ausreißereliminierung ermittelt.

Quellen: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen - III E -

Entwicklungen der Angebotsseite: Wohnungsbestand und Bautätigkeit

Tab. 07 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Bezirken 2011 bis 2020

| Bezirke | 2011 ¹⁾ | 2012 ¹⁾ | 2013 ¹⁾ | 2014 ¹⁾ | 2015 ¹⁾ | 2016 ¹⁾ | 2017 ¹⁾ | 2018 ¹⁾ | 2019 ¹⁾ | 2020 ¹⁾ | Bezirke |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-----------------------------------|
| Mitte | 188.083 | 188.409 | 189.557 | 190.829 | 191.835 | 194.023 | 196.533 | 198.948 | 202.866 | 204.494 | Mitte |
| Mitte | 50.756 | 51.080 | 52.069 | 53.166 | 53.859 | 55.603 | 56.754 | 57.530 | 58.546 | 58.708 | Mitte |
| Tiergarten | 52.342 | 52.370 | 52.503 | 52.688 | 52.886 | 53.066 | 53.389 | 54.196 | 55.498 | 56.455 | Tiergarten |
| Wedding | 84.985 | 84.959 | 84.985 | 84.975 | 85.090 | 85.354 | 86.390 | 87.222 | 88.822 | 89.331 | Wedding |
| Friedrichshain-Kreuzberg | 145.840 | 146.061 | 146.514 | 147.470 | 149.321 | 150.177 | 152.006 | 153.614 | 154.709 | 156.037 | Friedrichshain-Kreuzberg |
| Friedrichshain | 69.738 | 69.804 | 70.082 | 70.854 | 71.822 | 72.470 | 74.013 | 74.881 | 75.702 | 76.837 | Friedrichshain |
| Kreuzberg | 76.102 | 76.257 | 76.432 | 76.616 | 77.499 | 77.707 | 77.993 | 78.733 | 79.007 | 79.200 | Kreuzberg |
| Pankow | 205.759 | 207.178 | 208.388 | 209.988 | 211.981 | 214.136 | 215.686 | 217.872 | 220.120 | 221.718 | Pankow |
| Prenzlauer Berg | 90.477 | 91.058 | 91.324 | 91.555 | 92.353 | 92.794 | 93.338 | 93.726 | 94.398 | 94.753 | Prenzlauer Berg |
| Weißensee | 42.541 | 42.766 | 43.022 | 43.526 | 43.959 | 44.558 | 45.001 | 45.819 | 46.467 | 46.672 | Weißensee |
| Pankow | 72.741 | 73.354 | 74.042 | 74.907 | 75.669 | 76.784 | 77.347 | 78.327 | 79.255 | 80.293 | Pankow |
| Charlottenburg-Wilmersdorf | 181.408 | 181.665 | 182.048 | 182.569 | 182.968 | 183.897 | 184.748 | 185.828 | 186.976 | 188.396 | Charlottenburg-Wilmersdorf |
| Charlottenburg | 100.612 | 100.741 | 100.954 | 101.125 | 101.330 | 102.031 | 102.652 | 103.251 | 104.133 | 104.307 | Charlottenburg |
| Wilmersdorf | 80.796 | 80.924 | 81.094 | 81.444 | 81.638 | 81.866 | 82.096 | 82.577 | 82.843 | 84.089 | Wilmersdorf |
| Spandau | 117.085 | 117.438 | 117.695 | 117.964 | 118.272 | 118.602 | 119.009 | 120.274 | 121.041 | 121.704 | Spandau |
| Steglitz-Zehlendorf | 153.770 | 154.037 | 154.503 | 154.956 | 155.591 | 156.696 | 157.517 | 158.166 | 158.709 | 158.903 | Steglitz-Zehlendorf |
| Steglitz | 104.880 | 105.036 | 105.196 | 105.385 | 105.629 | 106.207 | 106.719 | 107.087 | 107.456 | 107.500 | Steglitz |
| Zehlendorf | 48.890 | 49.001 | 49.307 | 49.571 | 49.962 | 50.489 | 50.798 | 51.079 | 51.253 | 51.403 | Zehlendorf |
| Tempelhof-Schöneberg | 180.030 | 180.201 | 180.164 | 180.493 | 180.862 | 181.149 | 181.462 | 182.092 | 183.123 | 184.027 | Tempelhof-Schöneberg |
| Tempelhof | 99.695 | 99.857 | 99.883 | 80.424 | 80.625 | 80.755 | 80.838 | 81.171 | 81.550 | 82.405 | Tempelhof |
| Schöneberg | 80.335 | 80.344 | 80.281 | 100.069 | 100.237 | 100.394 | 100.624 | 100.921 | 101.573 | 101.622 | Schöneberg |
| Neukölln | 161.708 | 161.809 | 161.935 | 162.338 | 162.499 | 162.842 | 163.480 | 164.275 | 165.108 | 165.679 | Neukölln |
| Treptow-Köpenick | 131.640 | 132.319 | 132.892 | 134.039 | 135.838 | 138.723 | 140.823 | 143.371 | 146.287 | 148.004 | Treptow-Köpenick |
| Treptow | 65.155 | 65.467 | 65.577 | 66.222 | 66.795 | 68.458 | 69.530 | 70.559 | 72.207 | 72.816 | Treptow |
| Köpenick | 66.485 | 66.852 | 67.315 | 67.817 | 69.043 | 70.265 | 71.293 | 72.812 | 74.080 | 75.188 | Köpenick |
| Marzahn-Hellersdorf | 131.868 | 132.415 | 132.753 | 133.415 | 134.050 | 134.887 | 136.488 | 137.664 | 139.639 | 141.557 | Marzahn-Hellersdorf |
| Marzahn | 69.870 | 70.019 | 70.148 | 70.358 | 70.585 | 71.019 | 72.284 | 72.908 | 73.760 | 74.421 | Marzahn |
| Hellersdorf | 61.998 | 62.396 | 62.605 | 63.057 | 63.465 | 63.868 | 64.204 | 64.756 | 65.879 | 67.136 | Hellersdorf |
| Lichtenberg | 145.569 | 146.244 | 147.168 | 147.952 | 149.404 | 150.845 | 153.395 | 155.515 | 157.751 | 159.715 | Lichtenberg |
| Lichtenberg | 91.492 | 92.036 | 92.895 | 93.389 | 94.046 | 94.936 | 96.864 | 98.656 | 100.165 | 101.598 | Lichtenberg |
| Hohenschönhausen | 54.077 | 54.208 | 54.273 | 54.563 | 55.358 | 55.909 | 56.531 | 56.859 | 57.586 | 58.117 | Hohenschönhausen |
| Reinickendorf | 129.022 | 129.208 | 129.544 | 129.785 | 130.054 | 130.540 | 131.149 | 131.633 | 131.986 | 132.591 | Reinickendorf |
| Berlin | 1.871.782 | 1.876.984 | 1.883.161 | 1.891.798 | 1.902.675 | 1.916.517 | 1.932.296 | 1.949.252 | 1.968.315 | 1.982.825 | Berlin |

¹⁾Fortschreibung auf Basis der Ergebnisse des Zensus 2011 vom 09.05.2011 (Wohnungsbestand einschl. Wohnheimwohnungen)

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; für 2010 eigene Berechnungen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Tab. 08 Wohnungsbestand nach Gebäudestruktur 2011 bis 2020

| Jahr | Einfamilienhäuser | Zweifamilienhäuser | Mehrfamilienhäuser | Nichtwohngebäude | Wohnheime | Gesamt | Jahr |
|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------|------------------|-----------|-----------|--------------------|
| 2011 ¹⁾ | 158.320 | 33.656 | 1.631.627 | 28.228 | 19.951 | 1.871.782 | 2011 ¹⁾ |
| 2012 ¹⁾ | 160.108 | 33.798 | 1.634.806 | 28.284 | 19.988 | 1.876.984 | 2012 ¹⁾ |
| 2013 ¹⁾ | 161.729 | 33.952 | 1.638.870 | 28.566 | 20.044 | 1.883.161 | 2013 ¹⁾ |
| 2014 ¹⁾ | 163.457 | 34.070 | 1.644.841 | 28.814 | 20.616 | 1.891.798 | 2014 ¹⁾ |
| 2015 ¹⁾ | 164.957 | 34.280 | 1.653.120 | 28.993 | 21.325 | 1.902.675 | 2015 ¹⁾ |
| 2016 ¹⁾ | 166.611 | 34.410 | 1.663.398 | 29.286 | 22.812 | 1.916.517 | 2016 ¹⁾ |
| 2017 ¹⁾ | 167.884 | 34.524 | 1.674.607 | 29.433 | 25.848 | 1.932.296 | 2017 ¹⁾ |
| 2018 ¹⁾ | 169.251 | 34.652 | 1.688.072 | 29.741 | 27.536 | 1.949.252 | 2018 ¹⁾ |
| 2019 ¹⁾ | 170.544 | 34.820 | 1.704.723 | 29.879 | 28.349 | 1.968.315 | 2019 ¹⁾ |
| 2020 ¹⁾ | 171.177 | 34.874 | 1.717.985 | 29.760 | 29.029 | 1.982.825 | 2020 ¹⁾ |

¹⁾Fortschreibung erfolgt auf Basis der Ergebnisse des Zensus vom 09.05.2011 einschl. der Wohnheimwohnungen

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Berechnung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Tab. 09 Wohnungsneubau in Wohn- und Nichtwohngebäuden in den Berliner Bezirken 2011 bis 2020

| Bezirke | Neu gebaute Wohnungen in den Jahren ... | | | | | | | | | | ... Neu gebaute Wohnungen 2011 bis 2020 | | | | Bezirke |
|----------------------------|---|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---|----------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|----------------------------|
| | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | Insgesamt | ø je 1.000 Einwohner:innen p. a. | Anteil in % EZFH ¹⁾ | Anteil in % MFH ²⁾ | |
| Mitte | 211 | 391 | 801 | 1.147 | 906 | 2.022 | 2.104 | 1.986 | 3.768 | 1.666 | 15.002 | 4,12 | 0,18 | 98,21 | Mitte |
| Friedrichshain-Kreuzberg | 194 | 66 | 221 | 687 | 1.609 | 801 | 1.266 | 1.389 | 823 | 1.172 | 8.228 | 2,94 | 0,17 | 98,55 | Friedrichshain-Kreuzberg |
| Pankow | 955 | 1.164 | 820 | 1.319 | 1.677 | 1.395 | 1.291 | 1.636 | 1.788 | 1.595 | 13.640 | 3,48 | 18,28 | 81,22 | Pankow |
| Charlottenburg-Wilmersdorf | 478 | 245 | 255 | 545 | 365 | 410 | 573 | 791 | 900 | 1.554 | 6.116 | 1,84 | 4,73 | 93,20 | Charlottenburg-Wilmersdorf |
| Spandau | 194 | 365 | 269 | 220 | 180 | 201 | 367 | 1.154 | 692 | 502 | 4.144 | 1,76 | 39,67 | 59,75 | Spandau |
| Steglitz-Zehlendorf | 201 | 243 | 575 | 370 | 482 | 1.019 | 613 | 526 | 406 | 331 | 4.766 | 1,58 | 26,88 | 72,64 | Steglitz-Zehlendorf |
| Tempelhof-Schöneberg | 132 | 165 | 63 | 299 | 322 | 262 | 227 | 551 | 693 | 859 | 3.573 | 1,05 | 16,43 | 83,07 | Tempelhof-Schöneberg |
| Neukölln | 56 | 102 | 101 | 384 | 128 | 296 | 611 | 741 | 749 | 508 | 3.676 | 1,13 | 26,44 | 73,53 | Neukölln |
| Treptow-Köpenick | 289 | 487 | 462 | 885 | 1.216 | 2.252 | 1.874 | 2.257 | 2.674 | 1.759 | 14.155 | 5,49 | 16,12 | 82,35 | Treptow-Köpenick |
| Marzahn-Hellersdorf | 313 | 424 | 298 | 477 | 465 | 460 | 1.491 | 1.025 | 1.941 | 1.948 | 8.842 | 3,39 | 35,48 | 64,19 | Marzahn-Hellersdorf |
| Lichtenberg | 317 | 368 | 581 | 732 | 1.128 | 1.178 | 2.213 | 2.032 | 2.148 | 1.964 | 12.661 | 4,56 | 16,20 | 83,78 | Lichtenberg |
| Reinickendorf | 177 | 185 | 201 | 234 | 253 | 485 | 184 | 375 | 305 | 861 | 3.260 | 1,26 | 36,13 | 62,73 | Reinickendorf |
| Berlin | 3.517 | 4.205 | 4.647 | 7.299 | 8.731 | 10.781 | 12.814 | 14.463 | 16.887 | 14.719 | 98.063 | 2,70 | 16,27 | 82,82 | Berlin |

Anmerkungen: ohne Baumaßnahmen; ¹⁾EZFH = Ein-/Zweifamilienhäuser, ²⁾MFH = Mehrfamilienhäuser

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Berechnungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Tab. 10 Entwicklung und Prognose des Sozialmietwohnungsbestandes 2011 bis 2030

| Jahr | Sozialmietwohnungen mit Anschlussförderung | Sozialmietwohnungen ohne Anschlussförderung | Neubau |
|-------|--|---|--------|
| 2011 | 125.792 | 24.162 | 0 |
| 2012 | 124.038 | 22.428 | 0 |
| 2013 | 121.445 | 20.706 | 0 |
| 2014 | 117.487 | 17.859 | 0 |
| 2015 | 104.323 | 17.610 | 69 |
| 2016 | 100.913 | 13.797 | 206 |
| 2017 | 91.621 | 10.803 | 1.126 |
| 2018 | 85.067 | 10.707 | 2.162 |
| 2019 | 81.004 | 10.704 | 4.102 |
| 2020 | 79.695 | 10.676 | 6.399 |
| 2021 | 78.349 | 10.672 | 8.300 |
| 2022* | 74.279 | 10.648 | 11.800 |
| 2023* | 69.061 | 10.483 | 15.800 |
| 2024* | 63.221 | 10.359 | 20.300 |
| 2025* | 58.458 | 10.153 | 25.300 |
| 2026* | 52.299 | 10.140 | 30.300 |
| 2027* | 50.009 | 10.096 | 35.300 |
| 2028* | 46.071 | 9.814 | 40.300 |
| 2029* | 39.976 | 9.094 | 45.300 |
| 2030* | 34.137 | 8.807 | 50.300 |

Anmerkung: *Ab 2022 prognostizierte Werte

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Tab. 11 Entwicklung und Prognose des belegungsgebundenen Mietwohnungsbestandes (BelBindG und Mod/InstRL) 2011 bis 2030

| Jahr | Wohnungen mit Belegungsbindung (BelBindG) | Wohnungen nach Mod/InstRL |
|-------|---|---------------------------|
| 2011 | 122.113 | 26.534 |
| 2012 | 121.353 | 26.301 |
| 2013 | 112.069 | 25.700 |
| 2014 | 79.748 | 25.254 |
| 2015 | 77.743 | 24.678 |
| 2016 | 77.743 | 22.099 |
| 2017 | 77.743 | 20.645 |
| 2018 | 74.700 | 18.233 |
| 2019 | 74.700 | 16.570 |
| 2020 | 69.900 | 15.118 |
| 2021 | 33.200 | 13.013 |
| 2022* | 14.300 | 11.318 |
| 2023* | 14.300 | 9.306 |
| 2024* | 4.700 | 6.745 |
| 2025* | 0 | 4.572 |
| 2026* | 0 | 3.155 |
| 2027* | 0 | 2.372 |
| 2028* | 0 | 2.004 |
| 2029* | 0 | 1.635 |
| 2030* | 0 | 1.357 |

Anmerkung: *Ab 2022 prognostizierte Werte

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Tab. 12 Prognose Bindungsauslauf (Ende der Förderung) bei Sozialmietwohnungen 2021 bis 2030

| Jahr | Planmäßig | Außerplanmäßig durch vorzeitige Rückzahlung | Darunter städtische Wohnungsbau-gesellschaften | Anteil in % |
|------------------|---------------|---|--|-------------|
| 2021 | 693 | 3.450 | 2.186 | 63,4 |
| 2022 | 193 | 5.192 | 1.705 | 32,8 |
| 2023 | 622 | 5.343 | 2.161 | 40,4 |
| 2024 | 1.273 | 3.696 | 1.397 | 37,8 |
| 2025 | 1.397 | 4.854 | 1.692 | 34,9 |
| 2026 | 2.173 | 174 | 33 | 19,0 |
| 2027 | 2.450 | 1.771 | 208 | 11,7 |
| 2028 | 2.588 | 4.241 | 2.035 | 44,1 |
| 2029 | 742 | 5.461 | 1.063 | 19,5 |
| 2030 | 265 | 2.907 | 423 | 14,6 |
| Insgesamt | 12.396 | 37.089 | 12.903 | 34,8 |

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Tab. 13 Fertiggestellte Wohnungen im Wohn- und Nichtwohnbau (inkl. Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden) in Berlin 2011 bis 2020

| Bezirke | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2011 – 2020 | Anteil in % | Bezirke |
|-----------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|---------------|-----------------------------------|
| Mitte | 282 | 378 | 1.158 | 1.278 | 998 | 2.182 | 2.510 | 2.406 | 3.918 | 1.786 | 16.896 | 14,39 | Mitte |
| Mitte | 238 | 374 | 989 | 1.098 | 693 | 1.738 | 1.151 | 776 | 1.016 | 263 | 8.336 | 7,10 | Mitte |
| Tiergarten | 36 | 30 | 144 | 185 | 198 | 180 | 323 | 807 | 1.302 | 957 | 4.162 | 3,55 | Tiergarten |
| Wedding | 8 | -26 | 25 | -5 | 107 | 264 | 1.036 | 823 | 1.600 | 566 | 4.398 | 3,75 | Wedding |
| Friedrichshain-Kreuzberg | 236 | 246 | 464 | 932 | 1.837 | 853 | 1.813 | 1.608 | 1.083 | 1.371 | 10.443 | 8,90 | Friedrichshain-Kreuzberg |
| Friedrichshain | 71 | 90 | 289 | 747 | 968 | 648 | 1.527 | 868 | 821 | 1.166 | 7.195 | 6,13 | Friedrichshain |
| Kreuzberg | 165 | 156 | 175 | 185 | 869 | 205 | 286 | 740 | 262 | 205 | 3.248 | 2,77 | Kreuzberg |
| Pankow | 1.161 | 1.462 | 1.220 | 1.605 | 2.001 | 2.154 | 1.533 | 2.152 | 2.248 | 1.775 | 17.311 | 14,75 | Pankow |
| Prenzlauer Berg | 456 | 585 | 271 | 231 | 801 | 441 | 544 | 379 | 672 | 371 | 4.751 | 4,05 | Prenzlauer Berg |
| Weißensee | 164 | 232 | 263 | 507 | 432 | 598 | 443 | 806 | 648 | 238 | 4.331 | 3,69 | Weißensee |
| Pankow | 541 | 645 | 686 | 867 | 768 | 1.115 | 546 | 967 | 928 | 1.166 | 8.229 | 7,01 | Pankow |
| Charlottenburg-Wilmersdorf | 498 | 360 | 410 | 584 | 382 | 918 | 846 | 1.050 | 1.107 | 1.715 | 7.870 | 6,70 | Charlottenburg-Wilmersdorf |
| Charlottenburg | 330 | 232 | 215 | 190 | 188 | 690 | 616 | 569 | 841 | 381 | 4.252 | 3,62 | Charlottenburg |
| Wilmersdorf | 168 | 128 | 195 | 394 | 194 | 228 | 230 | 481 | 266 | 1.334 | 3.618 | 3,08 | Wilmersdorf |
| Spandau | 199 | 282 | 246 | 269 | 271 | 329 | 405 | 1.265 | 767 | 688 | 4.721 | 4,02 | Spandau |
| Steglitz-Zehlendorf | 220 | 285 | 694 | 472 | 635 | 1.100 | 768 | 634 | 540 | 479 | 5.827 | 4,96 | Steglitz-Zehlendorf |
| Steglitz | 56 | 114 | 318 | 281 | 390 | 522 | 304 | 281 | 173 | 247 | 2.686 | 2,29 | Steglitz |
| Zehlendorf | 164 | 171 | 376 | 191 | 245 | 578 | 464 | 353 | 367 | 232 | 3.141 | 2,68 | Zehlendorf |
| Tempelhof-Schöneberg | 177 | 191 | 70 | 333 | 367 | 285 | 311 | 630 | 1.028 | 1.025 | 4.417 | 3,76 | Tempelhof-Schöneberg |
| Tempelhof | 139 | 23 | 42 | 145 | 201 | 128 | 83 | 333 | 379 | 855 | 2.328 | 1,98 | Tempelhof |
| Schöneberg | 38 | 168 | 28 | 188 | 166 | 157 | 228 | 297 | 649 | 170 | 2.089 | 1,78 | Schöneberg |
| Neukölln | 61 | 102 | 132 | 401 | 260 | 343 | 639 | 794 | 832 | 608 | 4.172 | 3,55 | Neukölln |
| Treptow-Köpenick | 396 | 680 | 574 | 1.158 | 1.797 | 2.741 | 2.097 | 2.545 | 2.915 | 1.816 | 16.719 | 14,24 | Treptow-Köpenick |
| Treptow | 145 | 312 | 110 | 647 | 573 | 1.519 | 1.072 | 1.029 | 1.647 | 659 | 7.713 | 6,57 | Treptow |
| Köpenick | 251 | 368 | 464 | 511 | 1.224 | 1.222 | 1.025 | 1.516 | 1.268 | 1.157 | 9.006 | 7,67 | Köpenick |
| Marzahn-Hellersdorf | 353 | 550 | 340 | 673 | 633 | 826 | 1.596 | 1.173 | 1.973 | 1.979 | 10.096 | 8,60 | Marzahn-Hellersdorf |
| Marzahn | 205 | 154 | 130 | 217 | 227 | 423 | 1.265 | 624 | 850 | 678 | 4.773 | 4,07 | Marzahn |
| Hellersdorf | 148 | 396 | 210 | 456 | 406 | 403 | 331 | 549 | 1.123 | 1.301 | 5.323 | 4,53 | Hellersdorf |
| Lichtenberg | 762 | 677 | 995 | 793 | 1.274 | 1.439 | 2.544 | 2.013 | 2.236 | 2.106 | 14.839 | 12,64 | Lichtenberg |
| Lichtenberg | 619 | 543 | 861 | 501 | 656 | 888 | 1.922 | 1.686 | 1.509 | 1.556 | 10.741 | 9,15 | Lichtenberg |
| Hohenschönhausen | 143 | 134 | 134 | 292 | 618 | 551 | 622 | 327 | 727 | 550 | 4.098 | 3,49 | Hohenschönhausen |
| Reinickendorf | 146 | 204 | 338 | 246 | 267 | 489 | 607 | 436 | 352 | 989 | 4.074 | 3,47 | Reinickendorf |
| Berlin | 4.491 | 5.417 | 6.641 | 8.744 | 10.722 | 13.659 | 15.669 | 16.706 | 18.999 | 16.337 | 117.385 | 100,00 | Berlin |

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Berechnungen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Tab. 14 Bauintensität in Berlin 2011 bis 2020 (fertigestellte Wohnungen pro 1.000 Bestandswohnungen)

| Bezirke | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | Bezirke |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-----------------------------------|
| Mitte | 1,47 | 2,01 | 6,15 | 6,74 | 5,23 | 11,37 | 12,94 | 12,24 | 19,69 | 8,80 | Mitte |
| Mitte | 4,57 | 7,37 | 19,36 | 21,09 | 13,03 | 32,27 | 20,70 | 13,67 | 17,66 | 4,49 | Mitte |
| Tiergarten | 0,67 | 0,57 | 2,75 | 3,52 | 3,76 | 3,40 | 6,09 | 15,12 | 24,02 | 17,24 | Tiergarten |
| Wedding | 0,09 | -0,31 | 0,29 | -0,06 | 1,26 | 3,10 | 12,14 | 9,53 | 18,34 | 6,37 | Wedding |
| Friedrichshain-Kreuzberg | 1,61 | 1,69 | 3,18 | 6,36 | 12,46 | 5,71 | 12,07 | 10,58 | 7,05 | 8,86 | Friedrichshain-Kreuzberg |
| Friedrichshain | 1,00 | 1,29 | 4,14 | 10,66 | 13,66 | 9,02 | 21,07 | 11,73 | 10,96 | 15,40 | Friedrichshain |
| Kreuzberg | 2,17 | 2,05 | 2,29 | 2,42 | 11,34 | 2,65 | 3,68 | 9,49 | 3,33 | 2,59 | Kreuzberg |
| Pankow | 5,63 | 7,11 | 5,89 | 7,70 | 9,53 | 10,16 | 7,16 | 9,98 | 10,32 | 8,06 | Pankow |
| Prenzlauer Berg | 5,04 | 6,47 | 2,98 | 2,53 | 8,75 | 4,78 | 5,86 | 4,06 | 7,17 | 3,93 | Prenzlauer Berg |
| Weißensee | 3,85 | 5,45 | 6,15 | 11,78 | 9,93 | 13,60 | 9,94 | 17,91 | 14,14 | 5,12 | Weißensee |
| Pankow | 7,39 | 8,87 | 9,35 | 11,71 | 10,25 | 14,74 | 7,11 | 12,50 | 11,85 | 14,71 | Pankow |
| Charlottenburg-Wilmersdorf | 2,61 | 1,98 | 2,26 | 3,21 | 2,09 | 5,02 | 4,60 | 5,68 | 5,96 | 9,17 | Charlottenburg-Wilmersdorf |
| Charlottenburg | 3,15 | 2,31 | 2,13 | 1,88 | 1,86 | 6,81 | 6,04 | 5,54 | 8,15 | 3,66 | Charlottenburg |
| Wilmersdorf | 1,95 | 1,58 | 2,41 | 4,86 | 2,38 | 2,79 | 2,81 | 5,86 | 3,22 | 16,10 | Wilmersdorf |
| Spandau | 1,68 | 2,41 | 2,09 | 2,29 | 2,30 | 2,78 | 3,41 | 10,36 | 6,38 | 5,68 | Spandau |
| Steglitz-Zehlendorf | 1,39 | 1,85 | 4,51 | 3,05 | 4,10 | 7,07 | 4,90 | 4,02 | 3,41 | 3,02 | Steglitz-Zehlendorf |
| Steglitz | 1,54 | 1,63 | 3,58 | 1,82 | 2,32 | 5,47 | 4,37 | 3,31 | 3,43 | 2,16 | Steglitz |
| Zehlendorf | 1,09 | 2,33 | 6,49 | 5,70 | 7,87 | 10,45 | 6,02 | 5,53 | 3,39 | 4,82 | Zehlendorf |
| Tempelhof-Schöneberg | 0,95 | 1,06 | 0,39 | 1,85 | 2,03 | 1,58 | 1,72 | 3,47 | 5,65 | 5,60 | Tempelhof-Schöneberg |
| Tempelhof | 1,67 | 0,29 | 0,52 | 1,81 | 2,50 | 1,59 | 1,03 | 4,12 | 4,67 | 10,48 | Tempelhof |
| Schöneberg | 0,37 | 1,69 | 0,28 | 1,88 | 1,66 | 1,57 | 2,27 | 2,95 | 6,43 | 1,67 | Schöneberg |
| Neukölln | 0,37 | 0,63 | 0,82 | 2,48 | 1,60 | 2,11 | 3,92 | 4,86 | 5,06 | 3,68 | Neukölln |
| Treptow-Köpenick | 3,07 | 5,17 | 4,34 | 8,71 | 13,41 | 20,18 | 15,12 | 18,07 | 20,33 | 12,41 | Treptow-Köpenick |
| Treptow | 2,29 | 4,79 | 1,68 | 9,87 | 8,65 | 22,74 | 15,66 | 14,80 | 23,34 | 9,13 | Treptow |
| Köpenick | 3,83 | 5,54 | 6,94 | 7,59 | 18,05 | 17,70 | 14,59 | 21,26 | 17,41 | 15,62 | Köpenick |
| Marzahn-Hellersdorf | 2,69 | 4,17 | 2,57 | 5,07 | 4,74 | 6,16 | 11,83 | 8,59 | 14,33 | 14,17 | Marzahn-Hellersdorf |
| Marzahn | 2,99 | 2,20 | 1,86 | 3,09 | 3,23 | 5,99 | 17,81 | 8,63 | 11,66 | 9,19 | Marzahn |
| Hellersdorf | 2,37 | 6,33 | 3,37 | 7,28 | 6,44 | 6,35 | 5,18 | 8,55 | 17,34 | 19,75 | Hellersdorf |
| Lichtenberg | 5,32 | 4,65 | 6,80 | 5,39 | 8,61 | 9,63 | 16,86 | 13,12 | 14,38 | 13,35 | Lichtenberg |
| Lichtenberg | 6,93 | 5,93 | 9,36 | 5,39 | 7,02 | 9,44 | 20,25 | 17,41 | 15,30 | 15,53 | Lichtenberg |
| Hohenschönhausen | 2,66 | 2,48 | 2,47 | 5,38 | 11,33 | 9,95 | 11,13 | 5,78 | 12,79 | 9,55 | Hohenschönhausen |
| Reinickendorf | 1,10 | 1,58 | 2,62 | 1,90 | 2,06 | 3,76 | 4,65 | 3,32 | 2,67 | 7,49 | Reinickendorf |
| Berlin | 2,37 | 2,89 | 3,54 | 4,64 | 5,67 | 7,18 | 8,18 | 8,60 | 9,75 | 8,30 | Berlin |

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Tab. 14a Bauintensität in Berlin 2016 bis 2020 (fertiggestellte Wohnungen pro 1.000 Einwohner:innen)

| Bezirke | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|----------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Mitte | 6,0 | 6,8 | 6,4 | 10,2 | 4,6 |
| Friedrichshain-Kreuzberg | 3,1 | 6,4 | 5,7 | 3,7 | 4,7 |
| Pankow | 5,5 | 3,9 | 5,3 | 5,5 | 4,3 |
| Charlottenburg-Wilmersdorf | 2,8 | 2,5 | 3,1 | 3,2 | 5,0 |
| Spandau | 1,4 | 1,7 | 5,2 | 3,2 | 2,8 |
| Steglitz-Zehlendorf | 3,7 | 2,5 | 2,1 | 1,8 | 1,5 |
| Tempelhof-Schöneberg | 0,8 | 0,9 | 1,8 | 2,9 | 2,9 |
| Neukölln | 1,0 | 2,0 | 2,4 | 2,5 | 1,8 |
| Treptow-Köpenick | 10,8 | 8,1 | 9,6 | 10,8 | 6,6 |
| Marzahn-Hellersdorf | 3,2 | 6,1 | 4,4 | 7,3 | 7,3 |
| Lichtenberg | 5,2 | 9,0 | 7,0 | 7,7 | 7,2 |
| Reinickendorf | 1,9 | 2,3 | 1,7 | 1,3 | 3,7 |
| Berlin | 3,8 | 4,3 | 4,5 | 5,1 | 4,3 |

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Berechnung Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Tab. 15 Struktur der zum Bau genehmigten Wohnungen in Berlin 2011 bis 2020

| Jahr | WE in neuen Gebäuden | | | Gesamt |
|------|-------------------------|----------------------------------|--------------|---------------|
| | Ein-/Zweifamilienhäuser | Mehrfamilienhäuser ¹⁾ | Baumaßnahmen | |
| 2011 | 2.008 | 3.596 | 1.754 | 7.358 |
| 2012 | 1.853 | 5.911 | 2.177 | 9.941 |
| 2013 | 1.946 | 8.155 | 2.417 | 12.518 |
| 2014 | 2.037 | 14.324 | 2.838 | 19.199 |
| 2015 | 1.853 | 16.082 | 4.430 | 22.365 |
| 2016 | 1.831 | 19.276 | 3.945 | 25.052 |
| 2017 | 1.819 | 19.743 | 3.181 | 24.743 |
| 2018 | 1.357 | 19.672 | 3.189 | 24.218 |
| 2019 | 1.407 | 18.345 | 2.772 | 22.524 |
| 2020 | 1.317 | 16.760 | 2.382 | 20.459 |

¹⁾einschl. der genehmigten Wohnungen in Nichtwohngebäuden
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Tab. 16 Fertiggestellte Wohnungen nach Teilmarktsegmenten in Berlin 2011 bis 2020 (Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden)

| Teilmarktsegment | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2011 – 2020 | Teilmarktsegment |
|-------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|--------------------|
| Geförderter Wohnungsbau | | | | | | | | | | | | |
| MFH ¹⁾ | 0 | 0 | 0 | 0 | 69 | 137 | 863 | 1036 | 1.940 | 2.297 | 6.342 | MFH ¹⁾ |
| EZFH ²⁾ | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | EZFH ²⁾ |
| Eigentumswohnungen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Eigentumswohnungen |
| Dachgeschosse | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Dachgeschosse |
| Gesamt | 0 | 0 | 0 | 0 | 69 | 137 | 863 | 1.036 | 1.940 | 2.297 | 6.342 | Gesamt |
| Freifinanzierter Wohnungsbau | | | | | | | | | | | | |
| MFH ¹⁾ | 1.203 | 1.584 | 1.997 | 2.982 | 4.502 | 5.994 | 8.644 | 9.601 | 10.045 | 9.285 | 55.837 | MFH ¹⁾ |
| EZFH ²⁾ | 1.509 | 1.986 | 1.897 | 1.861 | 1.674 | 1.745 | 1.377 | 1.469 | 1.393 | 1.045 | 15.956 | EZFH ²⁾ |
| Eigentumswohnungen | 1.779 | 1.847 | 2.747 | 3.901 | 4.477 | 5.783 | 4.785 | 4.600 | 5.621 | 3.710 | 39.250 | Eigentumswohnungen |
| Gesamt | 4.491 | 5.417 | 6.641 | 8.744 | 10.653 | 13.522 | 14.806 | 15.670 | 17.059 | 14.040 | 111.043 | Gesamt |
| Insgesamt | 4.491 | 5.417 | 6.641 | 8.744 | 10.722 | 13.659 | 15.669 | 16.706 | 18.999 | 16.337 | 117.385 | Insgesamt |

¹⁾MFH = Mehrfamilienhäuser einschließlich der fertiggestellten Wohnungen in Wohnheimen, durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden sowie in Nichtwohngebäuden, ohne Eigentumswohnungen

²⁾EZFH = Ein-/Zweifamilienhäuser einschließlich der fertiggestellten Wohnungen in Wohnheimen, durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden sowie in Nichtwohngebäuden, ohne Eigentumswohnungen

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Tab. 17 Struktur der fertiggestellten Wohnungen in Berlin 2011 bis 2020 und ...

| Jahr | WE in neuen Gebäuden | | | | Baumaßnahmen | | Gesamt |
|------|----------------------|-------------|--------|-------------|--------------|-------------|--------|
| | EZFH | Anteil in % | MFH | Anteil in % | Absolut | Anteil in % | |
| 2011 | 1.509 | 33,60 | 2.008 | 44,71 | 974 | 21,69 | 4.491 |
| 2012 | 1.986 | 36,66 | 2.179 | 40,23 | 1.252 | 23,11 | 5.417 |
| 2013 | 1.897 | 28,56 | 2.750 | 41,41 | 1.994 | 30,03 | 6.641 |
| 2014 | 1.861 | 21,28 | 5.438 | 62,19 | 1.445 | 16,53 | 8.744 |
| 2015 | 1.674 | 15,61 | 7.057 | 65,82 | 1.991 | 18,57 | 10.722 |
| 2016 | 1.745 | 12,78 | 9.036 | 66,15 | 2.878 | 21,07 | 13.659 |
| 2017 | 1.377 | 8,79 | 11.437 | 72,99 | 2.855 | 18,22 | 15.669 |
| 2018 | 1.469 | 8,79 | 12.994 | 77,78 | 2.243 | 13,43 | 16.706 |
| 2019 | 1.393 | 7,33 | 15.494 | 81,55 | 2.112 | 11,12 | 18.999 |
| 2020 | 1.045 | 6,40 | 13.674 | 83,70 | 1.618 | 9,90 | 16.337 |

... im Berliner Umland (engerer Verflechtungsraum) 2011 bis 2020

| Jahr | WE in neuen Gebäuden | | | | Baumaßnahmen | | Gesamt |
|------|----------------------|-------------|-------|-------------|--------------|-------------|--------|
| | EZFH | Anteil in % | MFH | Anteil in % | Absolut | Anteil in % | |
| 2011 | 2.954 | 81,15 | 505 | 13,87 | 181 | 4,97 | 3.640 |
| 2012 | 3.454 | 78,38 | 848 | 19,24 | 105 | 2,38 | 4.407 |
| 2013 | 3.200 | 69,19 | 1.106 | 23,91 | 319 | 6,90 | 4.625 |
| 2014 | 3.547 | 64,83 | 1.711 | 31,27 | 213 | 3,89 | 5.471 |
| 2015 | 3.320 | 58,39 | 2.163 | 38,04 | 203 | 3,57 | 5.686 |
| 2016 | 3.917 | 58,01 | 2.456 | 36,37 | 379 | 5,61 | 6.752 |
| 2017 | 3.278 | 49,32 | 2.688 | 40,45 | 680 | 10,23 | 6.646 |
| 2018 | 3.239 | 43,94 | 3.536 | 47,97 | 597 | 8,10 | 7.372 |
| 2019 | 3.159 | 45,10 | 3.315 | 47,32 | 531 | 7,58 | 7.005 |
| 2020 | 2.711 | 44,23 | 3.034 | 49,49 | 385 | 6,28 | 6.130 |

Alle absoluten Angaben in Wohneinheiten (WE), EZFH = Ein-/Zweifamilienhäuser, MFH = Mehrfamilienhäuser inkl. Wohnungen in Nicht-Wohngebäuden
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Tab. 18 Anzahl der Grundbuchumschreibungen umgewandelter Wohnungen für die Jahre 2011 bis 2020

| Bezirke | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2011 – 2020 | Bezirke |
|----------------------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------------------|
| Mitte | 573 | 654 | 1.582 | 1.295 | 2.246 | 2.061 | 2.619 | 2.456 | 2.031 | 2.370 | 17.887 | Mitte |
| Friedrichshain-Kreuzberg | 1.105 | 1.594 | 1.563 | 2.403 | 3.398 | 3.272 | 4.057 | 2.541 | 1.508 | 3.032 | 24.473 | Friedrichshain-Kreuzberg |
| Pankow | 1.049 | 1.938 | 2.049 | 1.657 | 3.749 | 1.499 | 1.552 | 817 | 1.649 | 3.009 | 18.968 | Pankow |
| Charlottenburg-Wilmersdorf | 543 | 937 | 1.195 | 1.438 | 2.776 | 1.748 | 2.664 | 2.350 | 2.047 | 3.032 | 18.730 | Charlottenburg-Wilmersdorf |
| Spandau | 109 | 200 | 145 | 668 | 163 | 119 | 354 | 111 | 218 | 566 | 2.653 | Spandau |
| Steglitz-Zehlendorf | 625 | 484 | 672 | 533 | 596 | 728 | 713 | 664 | 1.017 | 1.452 | 7.484 | Steglitz-Zehlendorf |
| Tempelhof-Schöneberg | 307 | 573 | 640 | 756 | 1.699 | 1.332 | 996 | 877 | 731 | 2.394 | 10.305 | Tempelhof-Schöneberg |
| Neukölln | 135 | 302 | 454 | 1.091 | 1.225 | 1.448 | 1.890 | 1.810 | 1.739 | 1.510 | 11.604 | Neukölln |
| Treptow-Köpenick | 103 | 189 | 486 | 1.119 | 732 | 695 | 333 | 426 | 581 | 785 | 5.449 | Treptow-Köpenick |
| Marzahn-Hellersdorf | 2 | 18 | 2 | 19 | 26 | 23 | 52 | 230 | 368 | 153 | 893 | Marzahn-Hellersdorf |
| Lichtenberg | 119 | 189 | 263 | 244 | 511 | 105 | 799 | 347 | 448 | 682 | 3.707 | Lichtenberg |
| Reinickendorf | 74 | 186 | 127 | 73 | 210 | 195 | 519 | 207 | 352 | 423 | 2.366 | Reinickendorf |
| Berlin | 4.744 | 7.264 | 9.178 | 11.296 | 17.331 | 13.225 | 16.548 | 12.836 | 12.689 | 19.408 | 124.519 | Berlin |

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen - III E -

Tab. 19 Wohnungsversorgung in Berlin 2011 bis 2020¹⁾

| | 2011 ¹⁾ | 2012 ¹⁾ | 2013 ¹⁾ | 2014 ¹⁾ | 2015 ¹⁾ | 2016 ¹⁾ | 2017 ¹⁾ | 2018 ¹⁾ | 2019 ¹⁾ | 2020 ¹⁾ | |
|--------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------------------------|
| Haushalte | 1.877.800 | 1.910.200 | 1.932.500 | 1.963.200 | 1.998.300 | 1.964.300 | 2.002.900 | 2.026.300 | 2.033.700 | k. A. | Haushalte |
| Einwohner:in²⁾ | 3.427.114 | 3.469.621 | 3.517.424 | 3.562.166 | 3.610.156 | 3.670.622 | 3.711.930 | 3.748.148 | 3.769.495 | 3.769.962 | Einwohner:in²⁾ |
| Wohnungen | 1.871.782 | 1.876.984 | 1.883.161 | 1.891.798 | 1.902.675 | 1.916.517 | 1.932.296 | 1.949.252 | 1.968.315 | 1.982.825 | Wohnungen |
| Wohnraum in 100 m² | 1.359.469 | 1.365.500 | 1.372.228 | 1.381.244 | 1.391.487 | 1.403.107 | 1.414.814 | 1.427.520 | 1.441.291 | 1.451.566 | Wohnraum in 100 m² |
| Einwohner:innen/Haushalt | 1,83 | 1,82 | 1,82 | 1,81 | 1,81 | 1,87 | 1,85 | 1,85 | 1,85 | k. A. | Einwohner:innen/Haushalt |
| Wohnungen/Haushalt | 1,00 | 0,98 | 0,97 | 0,96 | 0,95 | 0,98 | 0,96 | 0,96 | 0,97 | k. A. | Wohnungen/Haushalt |
| m²/Wohnung | 72,6 | 72,7 | 72,9 | 73,0 | 73,1 | 73,2 | 73,2 | 73,2 | 73,2 | 73,2 | m²/Wohnung |
| m²/Einwohner:in | 39,7 | 39,4 | 39,0 | 38,8 | 38,5 | 38,2 | 38,1 | 38,1 | 38,2 | 38,5 | m²/Einwohner:in |
| Einwohner:innen/Wohnung | 1,83 | 1,85 | 1,87 | 1,88 | 1,90 | 1,92 | 1,92 | 1,92 | 1,92 | 1,90 | Einwohner:innen/Wohnung |

¹⁾Fortschreibung auf Basis der Zensusergebnisse vom 09.05.2011, einschl. Wohnheimwohnungen

²⁾Basis der Einwohnerzahlen ist das Einwohnerregister

³⁾Für den Mikrozensus 2016 haben sich aufgrund eines Methodenwechsels bezüglich der Stichprobengrundlage (neue Clusterung auf Basis der Ergebnisse des Zensus 2011) deutliche strukturelle Veränderungen ergeben. Ein Vergleich mit 2015 ist daher nicht möglich.

Quellen: Amt für Statistik Berlin Brandenburg; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Tab. 20 Wohnungsversorgung in Berlin 2014 bis 2020 nach Bezirken¹⁾

| Bezirke | ²⁾ Wohnfläche pro Einwohner:in in m ² | | | | | | | Wohnfläche pro Wohnung in m ² | | | | | | | Einwohner:innen pro Wohnung ²⁾ | | | | | | | Bezirke |
|----------------------------|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|---|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|----------------------------|
| | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | |
| Mitte | 36,0 | 35,6 | 35,2 | 35,0 | 34,9 | 35,4 | 35,8 | 67,3 | 67,4 | 67,4 | 67,4 | 67,4 | 67,3 | 67,2 | 1,87 | 1,89 | 1,91 | 1,92 | 1,93 | 1,9 | 1,87 | Mitte |
| Friedrichshain-Kreuzberg | 36,6 | 36,8 | 36,7 | 36,8 | 36,6 | 36,7 | 37,1 | 68,5 | 68,7 | 68,8 | 68,8 | 68,9 | 69,0 | 68,9 | 1,87 | 1,86 | 1,87 | 1,87 | 1,88 | 1,88 | 1,86 | Friedrichshain-Kreuzberg |
| Pankow | 39,6 | 39,5 | 39,3 | 39,1 | 39,1 | 39,3 | 39,5 | 72,5 | 72,7 | 72,9 | 73,0 | 73,0 | 73,1 | 73,2 | 1,83 | 1,84 | 1,86 | 1,87 | 1,87 | 1,86 | 1,85 | Pankow |
| Charlottenburg-Wilmersdorf | 43,8 | 43,4 | 42,9 | 42,8 | 42,9 | 42,8 | 43,4 | 78,3 | 78,4 | 78,5 | 78,6 | 78,7 | 78,7 | 78,7 | 1,79 | 1,81 | 1,83 | 1,83 | 1,84 | 1,84 | 1,81 | Charlottenburg-Wilmersdorf |
| Spandau | 37,8 | 37,3 | 36,6 | 36,4 | 36,7 | 36,7 | 36,9 | 73,8 | 73,9 | 74,0 | 74,1 | 74,2 | 74,3 | 74,4 | 1,95 | 1,98 | 2,02 | 2,03 | 2,02 | 2,03 | 2,02 | Spandau |
| Steglitz-Zehlendorf | 44,0 | 44,2 | 44,0 | 43,8 | 43,8 | 43,7 | 43,9 | 85,0 | 85,1 | 85,3 | 85,3 | 85,3 | 85,3 | 85,4 | 1,93 | 1,93 | 1,94 | 1,95 | 1,95 | 1,95 | 1,94 | Steglitz-Zehlendorf |
| Tempelhof-Schöneberg | 40,2 | 39,7 | 39,2 | 39,0 | 38,9 | 39,1 | 39,4 | 74,8 | 74,9 | 74,9 | 75,0 | 75,0 | 75,0 | 74,9 | 1,86 | 1,89 | 1,91 | 1,92 | 1,93 | 1,92 | 1,90 | Tempelhof-Schöneberg |
| Neukölln | 34,7 | 34,5 | 34,7 | 34,6 | 34,7 | 34,9 | 35,3 | 69,6 | 69,7 | 69,7 | 69,8 | 69,8 | 69,8 | 69,8 | 2,01 | 2,02 | 2,01 | 2,01 | 2,01 | 2,00 | 1,98 | Neukölln |
| Treptow-Köpenick | 39,3 | 39,2 | 39,0 | 38,8 | 38,8 | 39,0 | 39,1 | 73,0 | 73,0 | 72,9 | 73,0 | 72,9 | 72,9 | 73,0 | 1,86 | 1,86 | 1,87 | 1,88 | 1,88 | 1,87 | 1,87 | Treptow-Köpenick |
| Marzahn-Hellersdorf | 37,1 | 36,9 | 36,8 | 36,6 | 36,6 | 37,0 | 37,0 | 71,3 | 71,4 | 71,5 | 71,4 | 71,5 | 71,5 | 71,5 | 1,92 | 1,93 | 1,94 | 1,95 | 1,95 | 1,93 | 1,93 | Marzahn-Hellersdorf |
| Lichtenberg | 36,0 | 35,6 | 35,1 | 35,2 | 35,1 | 35,2 | 35,3 | 65,3 | 65,6 | 65,8 | 65,7 | 65,6 | 65,6 | 65,6 | 1,81 | 1,84 | 1,88 | 1,87 | 1,87 | 1,86 | 1,86 | Lichtenberg |
| Reinickendorf | 39,4 | 39,2 | 38,5 | 38,5 | 38,4 | 38,3 | 38,5 | 77,2 | 77,3 | 77,3 | 77,3 | 77,3 | 77,4 | 77,3 | 1,96 | 1,97 | 2,01 | 2,01 | 2,01 | 2,02 | 2,01 | Reinickendorf |
| Berlin | 38,8 | 38,5 | 38,2 | 38,1 | 38,1 | 38,2 | 38,5 | 73,0 | 73,1 | 73,2 | 73,2 | 73,2 | 73,2 | 73,2 | 1,88 | 1,9 | 1,92 | 1,92 | 1,92 | 1,92 | 1,90 | Berlin |

¹⁾Fortschreibung auf Basis der Ergebnisse des Zensus 2011 vom 09.05.2011 (Wohnungsbestand einschl. Wohnheimwohnungen)

²⁾Basis der Einwohnerzahlen ist das Einwohnermelderegister.

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; eigene Berechnungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Entwicklungen der Angebotsseite: Kaufpreise, Mieten und Nebenkosten

Tab. 21 Lebenshaltungskosten, Mieten und Nettoeinkommen in Berlin 2010 bis 2019 (2015 = 100)

| Jahr | Verbraucherpreis | Nettokaltnieten | Wohnungsnebenkosten | Bruttokaltniete | Nettoeinkommen ¹⁾ |
|------|------------------|-----------------|---------------------|-----------------|------------------------------|
| 2010 | 92,8 | 91,9 | 104,9 | 93,6 | 88,7 |
| 2011 | 94,8 | 93,4 | 105,8 | 95,0 | 91,5 |
| 2012 | 97,0 | 95,0 | 106,0 | 96,4 | 94,4 |
| 2013 | 99,1 | 97,4 | 108,6 | 98,9 | 94,4 |
| 2014 | 100,0 | 99,0 | 104,8 | 99,9 | 98,6 |
| 2015 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |
| 2016 | 100,7 | 101,3 | 100,7 | 101,2 | 109,9 |
| 2017 | 102,1 | 103,3 | 102,7 | 103,2 | 114,1 |
| 2018 | 103,9 | 105,6 | 102,6 | 105,1 | 118,3 |
| 2019 | 105,3 | 107,1 | 103,4 | 106,6 | 122,5 |

¹⁾Die Veränderung der Haushaltsnettoeinkommen basiert auf dem Medianeinkommen

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Berechnungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Tab. 22 Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmieten im Detail (netto kalt in EUR/m²)

| Mietspiegel · Erhebungsstichtag | 2013 · 09/2012 | 2015 · 09/2014 | 2017 · 09/2016 | 2019 · 09/2018 | 2021 · 09/2020 |
|---------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Insgesamt | 5,54 | 5,84 | 6,39 | 6,72 | 6,79 |
| Nach Wohnlagen | | | | | |
| Einfach | 5,29 | 5,60 | 6,01 | 6,37 | k. A.* |
| Mittel | 5,46 | 5,79 | 6,36 | 6,59 | k. A.* |
| Gut | 6,19 | 6,56 | 7,41 | 7,60 | k. A.* |
| Nach Baualter | | | | | |
| Vor 1918 | 5,69 | 5,89 | 6,66 | 7,17 | k. A.* |
| 1918 bis 1949 | 5,53 | 5,84 | 6,23 | 6,56 | k. A.* |
| 1950 bis 1955 | 5,36 | 5,63 | 6,13 | 6,23 | k. A.* |
| 1956 bis 1964 | 5,36 | 5,63 | 6,13 | 6,23 | k. A.* |
| 1965 bis 1972 | 5,25 | 5,44 | 5,86 | 6,04 | k. A.* |
| 1973 bis 1983 (West) | 6,63 | 6,99 | 7,40 | 7,82 | k. A.* |
| 1984 bis 1990 (West) | 6,63 | 6,99 | 7,40 | 7,82 | k. A.* |
| 1973 bis 1990 (Ost) | 5,12 | 5,40 | 5,56 | 5,74 | k. A.* |
| 1991 bis 2002 | 7,17 | 7,45 | 7,86 | 8,22 | k. A.* |
| Ab 2003 | | 9,39 | 10,20 | 10,59 | k. A.* |
| Nach Wohnfläche | | | | | |
| Unter 40 m ² | 6,29 | 6,47 | 7,20 | 7,20 | k. A.* |
| 40 bis unter 60 m ² | 5,57 | 5,86 | 6,36 | 6,73 | k. A.* |
| 60 bis unter 90 m ² | 5,30 | 5,62 | 6,13 | 6,38 | k. A.* |
| Über 90 m ² | 5,65 | 5,92 | 6,58 | 7,00 | k. A.* |
| Nach Ausstattung | | | | | |
| +WC, +BD oder + SH | k. A. | k. A. | k. A. | k. A. | k. A.* |
| +WC, +BD, + SH | k. A. | k. A. | k. A. | k. A. | k. A.* |

*Aufgrund der fehlenden Fortschreibung der Grundgesamtheit im Mietspiegel 2021 können keine differenzierten Angaben zu den Teilssegmenten gemacht werden.

Quellen: GEWOS Mietspiegel 2015; F+B Mietspiegel 2011, 2013, 2017 und 2019; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Tab. 23 Entwicklung der Mieten im geförderten Wohnungsbau (1. Förderweg) 2011 bis 2020

| Jahr | Nettokaltniete | | Kalte Betriebskosten | | Heiz-/Warmwasserkosten | | Bruttowarmmiete EUR/m ² |
|-------|--------------------|--------------|----------------------|--------------|------------------------|--------------|---------------------------------------|
| | EUR/m ² | Anteile in % | EUR/m ² | Anteile in % | EUR/m ² | Anteile in % | |
| 2011 | 5,47 | 65,12 | 1,95 | 23,21 | 0,98 | 11,67 | 8,40 |
| 2012 | 5,48 | 65,08 | 1,96 | 23,28 | 0,98 | 11,64 | 8,42 |
| 2013 | 5,74 | 65,75 | 1,99 | 22,79 | 1,00 | 11,45 | 8,73 |
| 2014 | 5,91 | 64,80 | 1,99 | 21,82 | 1,22 | 13,38 | 9,12 |
| 2015 | 6,23 | 66,42 | 1,99 | 21,22 | 1,16 | 12,37 | 9,38 |
| 2016 | 6,40 | 67,37 | 1,97 | 20,74 | 1,13 | 11,89 | 9,50 |
| 2017 | 6,46 | 67,98 | 1,97 | 20,71 | 1,08 | 11,31 | 9,51 |
| 2018* | 6,54 | 68,03 | 2,01 | 20,91 | 1,06 | 11,06 | 9,61 |
| 2019 | 6,61 | 68,07 | 2,05 | 21,11 | 1,05 | 10,81 | 9,71 |
| 2020 | 6,72 | 68,50 | 2,06 | 21,00 | 1,03 | 10,50 | 9,81 |

*Schätzung

Quellen: Investitionsbank Berlin; Berechnungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Tab. 24 Angebotsmieten nach Bezirken 2021 (netto kalt in EUR/m²)

| Bezirke | Mittelwert (Median) | Spanne der überwiegenden Angebote (80 % der Angebote) |
|----------------------------|------------------------|--|
| Mitte | 14,00 | 7,13 – 23,20 |
| Friedrichshain-Kreuzberg | 13,52 | 7,06 – 21,00 |
| Pankow | 11,73 | 8,00 – 19,74 |
| Charlottenburg-Wilmersdorf | 13,29 | 7,49 – 21,16 |
| Spandau | 8,22 | 5,95 – 12,82 |
| Steglitz-Zehlendorf | 11,03 | 7,47 – 16,89 |
| Tempelhof-Schöneberg | 10,22 | 6,65 – 17,80 |
| Neukölln | 9,85 | 6,44 – 17,24 |
| Treptow-Köpenick | 11,00 | 6,77 – 16,50 |
| Marzahn-Hellersdorf | 8,26 | 6,00 – 12,50 |
| Lichtenberg | 8,50 | 5,95 – 14,16 |
| Reinickendorf | 8,99 | 6,08 – 15,25 |
| Berlin | 10,55 | 6,45 – 18,78 |

Quellen: VALUE Marktdatenbank; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Tab. 25 Struktur der Angebotskaufpreise für Ein-/Zweifamilienhäuser nach Preisklassen in den Berliner Bezirken 2021 (Anteile in %)

| Bezirke | Preisklassen unter 300.000 EUR | 300.000 bis unter 400.000 EUR | 400.000 bis unter 500.000 EUR | 500.000 bis unter 600.000 EUR | 600.000 bis unter 700.000 EUR | 700.000 bis unter 800.000 EUR | 800.000 EUR und mehr |
|----------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|-------------------------|
| Mitte | 26 | 15 | 10 | 21 | 0 | 0 | 28 |
| Friedrichshain-Kreuzberg | 0 | 0 | 33 | 33 | 0 | 0 | 33 |
| Pankow | 4 | 7 | 10 | 15 | 21 | 16 | 28 |
| Charlottenburg-Wilmersdorf | 16 | 0 | 0 | 10 | 0 | 0 | 73 |
| Spandau | 4 | 5 | 9 | 18 | 19 | 13 | 32 |
| Steglitz-Zehlendorf | 4 | 3 | 4 | 8 | 10 | 8 | 63 |
| Tempelhof-Schöneberg | 6 | 4 | 13 | 13 | 17 | 15 | 32 |
| Neukölln | 3 | 5 | 14 | 18 | 20 | 16 | 23 |
| Treptow-Köpenick | 5 | 7 | 17 | 21 | 17 | 11 | 21 |
| Marzahn-Hellersdorf | 3 | 7 | 22 | 25 | 18 | 14 | 11 |
| Lichtenberg | 9 | 5 | 13 | 22 | 19 | 9 | 23 |
| Reinickendorf | 3 | 4 | 13 | 14 | 16 | 15 | 34 |
| Berlin | 5 | 6 | 13 | 17 | 17 | 13 | 29 |

Quellen: VALUE Marktdatenbank; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Tab. 26 Verteilung der Mietpreisangebote (netto kalt) für Wohnungen in den Berliner Bezirken 2021 (Anteile in %)

| Bezirke | Preisklassen unter 6 EUR/m ² | 6 bis unter 8 EUR/m ² | 8 bis unter 10 EUR/m ² | 10 bis unter 12 EUR/m ² | 12 bis unter 14 EUR/m ² | 14 bis unter 16 EUR/m ² | 16 EUR/m ² und mehr |
|----------------------------|--|-------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|
| Mitte | 2 | 13 | 12 | 11 | 11 | 11 | 39 |
| Friedrichshain-Kreuzberg | 4 | 13 | 11 | 13 | 12 | 12 | 35 |
| Pankow | 4 | 13 | 17 | 18 | 15 | 11 | 23 |
| Charlottenburg-Wilmersdorf | 2 | 10 | 14 | 14 | 13 | 12 | 33 |
| Spandau | 11 | 34 | 28 | 14 | 6 | 3 | 3 |
| Steglitz-Zehlendorf | 2 | 12 | 23 | 24 | 16 | 10 | 14 |
| Tempelhof-Schöneberg | 4 | 21 | 21 | 19 | 12 | 8 | 15 |
| Neukölln | 4 | 28 | 19 | 18 | 9 | 8 | 13 |
| Treptow-Köpenick | 2 | 18 | 18 | 20 | 16 | 12 | 13 |
| Marzahn-Hellersdorf | 11 | 34 | 15 | 18 | 12 | 5 | 6 |
| Lichtenberg | 10 | 36 | 23 | 17 | 9 | 2 | 2 |
| Reinickendorf | 9 | 26 | 27 | 16 | 8 | 5 | 8 |
| Berlin | 5 | 21 | 18 | 17 | 12 | 9 | 19 |

Quellen: VALUE Marktdatenbank; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Tab. 27 Struktur der Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen nach Preisklassen in den Berliner Bezirken 2021 (Anteile in %)

| Bezirke | Preisklassen unter 3.000 EUR/m ² | 3.000 bis unter 4.000 EUR/m ² | 4.000 bis unter 5.000 EUR/m ² | 5.000 bis unter 6.000 EUR/m ² | 6.000 bis unter 7.000 EUR/m ² | 7.000 EUR/m ² und mehr |
|----------------------------|--|---|---|---|---|--------------------------------------|
| Mitte | 2 | 11 | 20 | 15 | 14 | 38 |
| Friedrichshain-Kreuzberg | 1 | 4 | 24 | 23 | 17 | 30 |
| Pankow | 1 | 9 | 18 | 26 | 21 | 25 |
| Charlottenburg-Wilmersdorf | 1 | 7 | 17 | 23 | 18 | 35 |
| Spandau | 14 | 32 | 19 | 15 | 15 | 5 |
| Steglitz-Zehlendorf | 3 | 15 | 35 | 24 | 12 | 13 |
| Tempelhof-Schöneberg | 5 | 16 | 28 | 26 | 13 | 12 |
| Neukölln | 4 | 24 | 29 | 25 | 10 | 9 |
| Treptow-Köpenick | 7 | 23 | 24 | 21 | 13 | 12 |
| Marzahn-Hellersdorf | 21 | 34 | 21 | 16 | 6 | 3 |
| Lichtenberg | 4 | 17 | 22 | 23 | 25 | 10 |
| Reinickendorf | 6 | 34 | 27 | 15 | 7 | 10 |
| Berlin | 4 | 14 | 23 | 22 | 15 | 23 |

Quellen: VALUE Marktdatenbank; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Tab. 28 Kaufpreise in mittlerer Wohnlage – Durchschnittliche Preisentwicklung von bezugsfreien Eigentumswohnungen in den Jahren 2011 bis 2020 (Preisniveau in EUR/m² Wohnfläche)

| Teilmarkt | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Erstverkäufe von Wohnungen in neu erstellten Mehrfamilienhäusern | 3.020 | 3.339 | 3.438 | 3.738 | 4.066 | 4.239 | 4.812 | 5.363 | 5.777 | 6.067 |
| Umgewandelte Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus | 1.078 | 1.170 | 1.324 | 1.519 | 1.749 | 2.117 | 2.522 | 2.940 | 3.280 | 3.662 |
| Umgewandelte Wohnungen des steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbaus | 1.560 | 1.876 | 2.001 | 2.182 | 2.416 | 2.919 | 3.246 | 3.575 | 3.822 | 4.227 |
| Umgewandelte Altbauwohnungen der Baujahre bis 1919 | 1.958 | 2.293 | 2.519 | 2.782 | 3.010 | 3.368 | 3.855 | 4.349 | 4.724 | 5.117 |
| Umgewandelte Wohnungen in Betonplattenbauten des komplexen Wohnungsbaus | 968 | 966 | 1.022 | 1.368 | 1.389 | 1.609 | 2.484 | 2.771 | 3.040 | 3.440 |

Bei der Ermittlung der o. g. Zahlen wurden alle Verkäufe des jeweiligen Teilmarktes im entsprechenden Jahr herangezogen und mit 10-prozentiger Ausreißereliminierung der Mittelwert gebildet.

Quellen: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen; Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Entwicklung der Nachfrageseite: Demografische Entwicklung

Tab. 29 Natürliche und wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung in Berlin 2011 bis 2020 (Angaben in Person)

| Jahr | Bevölkerungs- entwicklung insgesamt | Natürliche Bevölkerungsentwicklung | | | Außenwanderung | | | | | Außenwanderung Zuzüge | | | | | Außenwanderung Fortzüge | | | | | Jahr |
|------|---|------------------------------------|----------|------------|----------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|-----------------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|-------------------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|------|
| | | Saldo | Geborene | Gestorbene | Saldo | Davon Umland | Davon alte BL | Davon neue BL | Davon Ausland | Gesamt | Davon Umland | Davon alte BL | Davon neue BL | Davon Ausland | Gesamt | Davon Umland | Davon alte BL | Davon neue BL | Davon Ausland | |
| 2011 | 41.116 | 1.695 | 33.075 | 31.380 | 39.421 | -4.820 | 12.701 | 7.460 | 24.080 | 158.864 | 14.650 | 49.853 | 24.425 | 69.936 | 119.443 | 19.470 | 37.152 | 16.965 | 45.856 | 2011 |
| 2012 | 43.784 | 2.460 | 34.678 | 32.218 | 41.324 | -5.505 | 12.239 | 5.400 | 29.190 | 164.577 | 14.184 | 50.286 | 23.003 | 77.104 | 123.253 | 19.689 | 38.047 | 17.603 | 47.914 | 2012 |
| 2013 | 44.138 | 2.246 | 35.038 | 32.792 | 41.892 | -6.982 | 11.648 | 3.402 | 33.824 | 169.466 | 13.686 | 49.584 | 21.771 | 84.425 | 127.574 | 20.668 | 37.936 | 18.369 | 50.601 | 2013 |
| 2014 | 42.167 | 5.054 | 37.368 | 32.314 | 37.113 | -9.213 | 10.527 | 1.358 | 34.441 | 174.572 | 12.890 | 48.247 | 20.341 | 93.094 | 137.459 | 22.103 | 37.720 | 18.983 | 58.653 | 2014 |
| 2015 | 44.837 | 3.752 | 38.030 | 34.278 | 41.085 | -10.570 | 6.603 | -661 | 45.713 | 182.778 | 11.665 | 44.027 | 18.891 | 108.195 | 141.693 | 22.235 | 37.424 | 19.552 | 62.482 | 2015 |
| 2016 | 61.184 | 7.036 | 41.087 | 34.051 | 54.148 | -9.883 | 16.011 | 1.763 | 46.257 | 215.588 | 13.363 | 52.906 | 21.862 | 127.457 | 161.440 | 23.246 | 36.895 | 20.099 | 81.200 | 2016 |
| 2017 | 39.357 | 5.824 | 40.163 | 34.339 | 33.533 | -10.793 | 10.391 | -2.611 | 36.546 | 178.130 | 11.603 | 46.465 | 17.772 | 102.290 | 144.597 | 22.396 | 36.074 | 20.383 | 65.744 | 2017 |
| 2018 | 33.738 | 4.303 | 40.203 | 35.900 | 29.435 | -12.220 | 7.443 | -3.659 | 37.871 | 180.105 | 10.980 | 43.738 | 16.755 | 108.632 | 150.670 | 23.200 | 36.295 | 20.414 | 70.761 | 2018 |
| 2019 | 27.995 | 4.764 | 39.503 | 34.739 | 23.231 | -12.687 | 9.971 | -4.157 | 30.104 | 184.744 | 11.573 | 45.494 | 17.058 | 110.619 | 161.513 | 24.260 | 35.523 | 21.215 | 80.515 | 2019 |
| 2020 | -907 | 1.051 | 38.693 | 37.642 | -1.958 | -14.843 | 4.071 | -8.457 | 17.271 | 142.923 | 9.908 | 38.108 | 13.701 | 81.206 | 144.881 | 24.751 | 34.037 | 22.158 | 63.935 | 2020 |

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Tab. 30 Entwicklung der Bevölkerungsstruktur in Berlin nach wohnungsmarktrelevanten Altersgruppen 2011 bis 2020 (Angaben in Personen und %)

| Altersgruppen in Jahren | 2011 | | 2012 ¹⁾ | | 2013 ¹⁾ | | 2014 ¹⁾ | | 2015 ¹⁾ | | 2016 ¹⁾ | | 2017 ¹⁾ | | 2018 ¹⁾ | | 2019 ¹⁾ | | 2020 ¹⁾ | | Altersgruppen in Jahren |
|----------------------------|------------------|---------------|--------------------|---------------|--------------------|---------------|--------------------|---------------|--------------------|---------------|--------------------|---------------|--------------------|---------------|--------------------|---------------|--------------------|---------------|--------------------|---------------|----------------------------|
| | Absolut | In % | Absolut | In % | Absolut | In % | Absolut | In % | Absolut | In % | Absolut | In % | Absolut | In % | Absolut | In % | Absolut | In % | Absolut | In % | |
| 0 bis unter 6 | 187.940 | 5,65 | 193.567 | 5,73 | 197.665 | 5,78 | 203.648 | 5,87 | 211.208 | 6,00 | 220.142 | 6,16 | 225.521 | 6,24 | 227.990 | 6,26 | 229.774 | 6,26 | 227.888 | 6,22 | 0 bis unter 6 |
| 6 bis unter 18 | 314.204 | 9,45 | 319.693 | 9,47 | 327.010 | 9,56 | 335.322 | 9,66 | 345.399 | 9,81 | 357.410 | 10,00 | 362.938 | 10,04 | 368.983 | 10,12 | 376.100 | 10,25 | 382.334 | 10,43 | 6 bis unter 18 |
| 18 bis unter 30 | 538.841 | 16,20 | 545.908 | 16,17 | 550.296 | 16,08 | 552.887 | 15,93 | 554.795 | 15,76 | 560.249 | 15,67 | 557.092 | 15,42 | 551.128 | 15,12 | 544.219 | 14,83 | 525.129 | 14,33 | 18 bis unter 30 |
| 30 bis unter 45 | 723.151 | 21,74 | 732.542 | 21,70 | 741.921 | 21,68 | 755.041 | 21,76 | 772.868 | 21,96 | 790.742 | 22,12 | 815.764 | 22,58 | 842.735 | 23,12 | 864.276 | 23,55 | 879.304 | 24,00 | 30 bis unter 45 |
| 45 bis unter 65 | 921.310 | 27,70 | 936.099 | 27,73 | 949.327 | 27,74 | 955.862 | 27,55 | 957.626 | 27,21 | 959.248 | 26,83 | 957.899 | 26,51 | 954.426 | 26,19 | 949.597 | 25,88 | 943.505 | 25,75 | 45 bis unter 65 |
| 65 und älter | 640.556 | 19,26 | 647.413 | 19,18 | 655.610 | 19,16 | 667.089 | 19,23 | 678.135 | 19,27 | 687.039 | 19,22 | 694.281 | 19,21 | 699.564 | 19,19 | 705.525 | 19,23 | 705.928 | 19,27 | 65 und älter |
| Gesamt | 3.326.002 | 100,00 | 3.375.222 | 100,00 | 3.421.829 | 100,00 | 3.469.849 | 100,00 | 3.520.031 | 100,00 | 3.574.830 | 100,00 | 3.613.495 | 100,00 | 3.644.826 | 100,00 | 3.669.491 | 100,00 | 3.664.088 | 100,00 | Gesamt |

¹⁾Für die Jahre ab 2011 erfolgte die Fortschreibung auf Basis der Ergebnisse des Zensus 2011.

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Tab. 31 Wanderungssaldo und \emptyset je 100 Einwohner:innen nach Bezirken 2016 bis 2020

| Bezirke | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | Summe 2016 – 2020 | Einwohner:innen am Jahresanfang 2016 | \emptyset je 100 Einwohner:innen | Bezirke |
|----------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|----------------------|---|---------------------------------------|----------------------------|
| Mitte | 7.051 | 3.676 | 3.714 | 724 | -3.175 | 11.990 | 363.236 | 3,30 | Mitte |
| Friedrichshain-Kreuzberg | 1.373 | -332 | 3.456 | -360 | -1.564 | 2.573 | 278.393 | 0,92 | Friedrichshain-Kreuzberg |
| Pankow | 6.394 | 1.932 | 3.681 | 873 | 872 | 13.752 | 389.976 | 3,53 | Pankow |
| Charlottenburg-Wilmersdorf | 6.122 | 2.352 | 3.116 | 2.696 | -871 | 13.415 | 330.468 | 4,06 | Charlottenburg-Wilmersdorf |
| Spandau | 5.956 | 1.679 | 1.445 | 2.675 | 1.479 | 13.234 | 234.630 | 5,64 | Spandau |
| Steglitz-Zehlendorf | 5.576 | 3.375 | 2.216 | 3.308 | 449 | 14.924 | 299.765 | 4,98 | Steglitz-Zehlendorf |
| Tempelhof-Schöneberg | 5.012 | 1.813 | 2.887 | -320 | -688 | 8.704 | 341.161 | 2,55 | Tempelhof-Schöneberg |
| Neukölln | -891 | 335 | 974 | -1.204 | -1.483 | -2.269 | 328.062 | -0,69 | Neukölln |
| Treptow-Köpenick | 6.599 | 4.955 | 4.979 | 4.157 | 3.155 | 23.845 | 253.333 | 9,41 | Treptow-Köpenick |
| Marzahn-Hellersdorf | 2.519 | 4.198 | 2.160 | 1.353 | 4.333 | 14.563 | 259.373 | 5,61 | Marzahn-Hellersdorf |
| Lichtenberg | 7.655 | 1.903 | 4.008 | 3.259 | 3.022 | 19.847 | 275.142 | 7,21 | Lichtenberg |
| Reinickendorf | 5.843 | 1.826 | 1.813 | 2.009 | 879 | 12.370 | 256.617 | 4,82 | Reinickendorf |
| Berlin | 59.209 | 27.712 | 34.449 | 19.170 | 6.408 | 146.948 | 3.610.156 | 4,07 | Berlin |

Quellen: VALUE Marktdatenbank; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Tab. 32 Binnenwanderung in Berlin 2011 bis 2020 (Angaben in Personen und %)

| Jahr | Wanderungen innerhalb Berlins | Einwohner:innen am Jahresanfang | In % | Index 2010 = 100 |
|------|-------------------------------|---------------------------------|------|------------------|
| 2011 | 314.302 | 3.460.725 | 9,1 | 98,4 |
| 2012 | 301.450 | 3.427.114 | 8,8 | 94,4 |
| 2013 | 295.225 | 3.469.621 | 8,5 | 92,5 |
| 2014 | 289.716 | 3.517.424 | 8,2 | 90,7 |
| 2015 | 275.649 | 3.562.166 | 7,7 | 86,3 |
| 2016 | 313.603 | 3.610.156 | 8,7 | 98,2 |
| 2017 | 297.596 | 3.670.622 | 8,1 | 93,2 |
| 2018 | 285.269 | 3.711.930 | 7,7 | 89,4 |
| 2019 | 280.600 | 3.748.148 | 7,5 | 87,9 |
| 2020 | 261.111 | 3.769.495 | 6,9 | 81,8 |

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Bis 2011 Basis Bevölkerungsstatistik, ab 2012 Basis Einwohnermelderegister

Tab. 33 Zahl der Einwohner:innen am Jahresende in Berlin nach Bezirken 2011 bis 2020

| Bezirke | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | Veränd. in % | Bezirke |
|----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|--------------|----------------------------|
| Mitte | 333.152 | 339.974 | 348.102 | 356.506 | 363.236 | 371.407 | 377.965 | 383.457 | 385.748 | 383.360 | 15,07 | Mitte |
| Friedrichshain-Kreuzberg | 265.361 | 269.471 | 273.517 | 275.691 | 278.393 | 281.323 | 283.974 | 289.120 | 290.386 | 289.787 | 9,20 | Friedrichshain-Kreuzberg |
| Pankow | 365.021 | 370.937 | 377.532 | 384.367 | 389.976 | 397.406 | 402.289 | 407.039 | 409.335 | 410.716 | 12,52 | Pankow |
| Charlottenburg-Wilmersdorf | 314.911 | 319.289 | 322.870 | 326.354 | 330.468 | 336.249 | 338.831 | 341.327 | 343.592 | 341.392 | 8,41 | Charlottenburg-Wilmersdorf |
| Spandau | 220.645 | 223.305 | 226.868 | 230.419 | 234.630 | 239.942 | 242.143 | 243.080 | 245.197 | 245.527 | 11,28 | Spandau |
| Steglitz-Zehlendorf | 293.692 | 295.746 | 298.200 | 299.268 | 299.765 | 304.086 | 307.076 | 308.077 | 310.071 | 308.840 | 5,16 | Steglitz-Zehlendorf |
| Tempelhof-Schöneberg | 329.361 | 328.428 | 331.822 | 335.767 | 341.161 | 346.108 | 348.739 | 351.429 | 350.984 | 349.539 | 6,13 | Tempelhof-Schöneberg |
| Neukölln | 313.245 | 318.356 | 322.153 | 325.716 | 328.062 | 327.522 | 329.387 | 330.786 | 329.917 | 327.945 | 4,69 | Neukölln |
| Treptow-Köpenick | 241.487 | 243.844 | 245.951 | 249.440 | 253.333 | 259.524 | 264.999 | 269.775 | 273.689 | 276.165 | 14,36 | Treptow-Köpenick |
| Marzahn-Hellersdorf | 249.232 | 251.879 | 254.226 | 256.173 | 259.373 | 262.015 | 266.684 | 268.739 | 269.967 | 273.731 | 9,83 | Marzahn-Hellersdorf |
| Lichtenberg | 256.280 | 260.505 | 264.858 | 268.465 | 275.142 | 283.121 | 286.246 | 290.493 | 294.201 | 296.837 | 15,83 | Lichtenberg |
| Reinickendorf | 244.727 | 247.887 | 251.325 | 254.000 | 256.617 | 261.919 | 263.597 | 264.826 | 266.408 | 266.123 | 8,74 | Reinickendorf |
| Berlin | 3.427.114 | 3.469.621 | 3.517.424 | 3.562.166 | 3.610.156 | 3.670.622 | 3.711.930 | 3.748.148 | 3.769.495 | 3.769.962 | 10,00 | Berlin |

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Datenbasis: Einwohnerregister

Tab. 34 Entwicklung der Zahl der Haushalte in Berlin nach Haushaltsgröße 2010 bis 2019

| Jahr | Anzahl Haushalte | Ø HH Größe | 1-Personenhaushalte | | 2-Personenhaushalte | | 3-Personenhaushalte | | 4 und mehr Personen | |
|------------------------|------------------|------------|---------------------|------|---------------------|------|---------------------|------|---------------------|------|
| | | | Absolut | In % | Absolut | In % | Absolut | In % | Absolut | In % |
| 2010 | 1.988.500 | 1,7 | 1.065.200 | 53,6 | 598.600 | 30,1 | 175.300 | 8,8 | 149.500 | 7,5 |
| 2011 ¹⁾ | 1.877.800 | 1,8 | 1.004.300 | 53,5 | 546.600 | 29,1 | 173.500 | 9,2 | 153.400 | 8,2 |
| 2012 ¹⁾ | 1.910.200 | 1,8 | 1.024.600 | 53,6 | 552.700 | 28,9 | 181.400 | 9,5 | 151.400 | 7,9 |
| 2013 ¹⁾ | 1.932.500 | 1,8 | 1.046.200 | 54,1 | 544.600 | 28,2 | 186.500 | 9,7 | 155.100 | 8,0 |
| 2014 ¹⁾ | 1.963.200 | 1,8 | 1.057.700 | 53,9 | 557.600 | 28,4 | 186.700 | 9,5 | 161.100 | 8,2 |
| 2015 ¹⁾ | 1.998.300 | 1,8 | 1.089.300 | 54,5 | 562.800 | 28,2 | 185.000 | 9,3 | 161.100 | 8,1 |
| 2016 ^{1), 2)} | 1.964.300 | 1,8 | 1.016.500 | 51,7 | 574.500 | 29,2 | 197.800 | 10,1 | 175.500 | 8,9 |
| 2017 ^{1), 2)} | 2.002.900 | 1,8 | 1.049.100 | 52,4 | 578.700 | 28,9 | 193.700 | 9,7 | 181.400 | 9,1 |
| 2018 ^{1), 2)} | 2.026.300 | 1,8 | 1.072.400 | 52,9 | 569.600 | 28,1 | 199.200 | 9,8 | 185.000 | 9,1 |
| 2019 ^{1), 2)} | 2.033.700 | 1,8 | 1.075.800 | 52,9 | 566.000 | 27,8 | 205.900 | 10,1 | 186.000 | 9,1 |

¹⁾Auf Basis der Ergebnisse des Zensus 2011; ²⁾Für den Mikrozensus 2016 haben sich aufgrund eines Methodenwechsels bezüglich der Stichprobengrundlage (neue Clusterung auf Basis der Ergebnisse des Zensus 2011) deutliche strukturelle Veränderungen ergeben.

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Mikrozensus 2010 – 2019

Entwicklung der Nachfrageseite: Sozioökonomische Faktoren

Tab. 35 Entwicklung der Anzahl der Erwerbstätigen, Arbeitnehmer:innen und Arbeitslosen in den Jahren 2011 bis 2020 in Berlin (Jahresdurchschnitt)¹⁾

| | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Erwerbstätige | 1.707.100 | 1.744.900 | 1.778.700 | 1.812.300 | 1.851.100 | 1.902.200 | 1.960.200 | 2.016.300 | 2.060.800 | 2.057.600 |
| Arbeitnehmer:innen | 1.474.700 | 1.511.900 | 1.544.600 | 1.577.900 | 1.616.000 | 1.665.600 | 1.721.500 | 1.777.800 | 1.825.300 | 1.823.800 |
| Arbeitslose | 228.838 | 215.348 | 210.093 | 202.927 | 194.812 | 181.018 | 168.991 | 156.230 | 152.565 | 192.644 |
| Erwerbstätigenquote in %²⁾ | 51,3 | 51,8 | 52,0 | 52,2 | 52,6 | 53,2 | 54,2 | 55,3 | 56,2 | 56,2 |
| Arbeitslosenquote in % | 13,3 | 12,3 | 11,7 | 11,1 | 10,7 | 9,8 | 9,0 | 8,1 | 7,8 | 9,7 |

¹⁾Durch die Revision der Ergebnisse der „Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung (VGR)“ können sich die Vorjahresergebnisse gegenüber bisheriger Veröffentlichungen verändert haben.

²⁾Die Erwerbstätigenquote ergibt sich aus dem Quotient der Zahl der Erwerbstätigen und dem Bevölkerungsstand zu Jahresende

Quellen: Bundesagentur für Arbeit; Arbeitskreis „Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung der Länder“; Berechnungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Tab. 36 Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen 2010 bis 2019 in Berlin

| Jahr | Anteil | | Anteil | | Anteil | | Anteil | | Anteil | |
|-------------|-------------|------|-------------------|------|---------------------|------|---------------------|------|----------------|------|
| | Bis 900 EUR | In % | 900 bis 1.500 EUR | In % | 1.500 bis 2.600 EUR | In % | 2.600 bis 4.500 EUR | In % | Über 4.500 EUR | In % |
| 2010 | 366.200 | 18,4 | 562.600 | 28,3 | 624.600 | 31,4 | 332.800 | 16,7 | 101.800 | 5,1 |
| 2011 | 356.800 | 19,0 | 510.800 | 27,2 | 578.400 | 30,8 | 323.000 | 17,2 | 108.900 | 5,8 |
| 2012 | 347.700 | 18,2 | 490.900 | 25,7 | 618.900 | 32,4 | 340.000 | 17,8 | 112.700 | 5,9 |
| 2013 | 329.000 | 17,0 | 500.000 | 25,9 | 618.600 | 32,0 | 353.800 | 18,3 | 131.100 | 6,8 |
| 2014 | 262.100 | 13,4 | 533.500 | 27,2 | 640.400 | 32,6 | 384.300 | 19,6 | 142.700 | 7,3 |
| 2015 | 285.000 | 14,3 | 510.600 | 25,6 | 657.100 | 32,9 | 397.100 | 19,9 | 148.500 | 7,4 |
| 2016 | 216.900 | 11,0 | 457.800 | 23,3 | 650.900 | 33,1 | 446.800 | 22,7 | 191.100 | 9,7 |
| 2017 | 201.800 | 10,1 | 456.500 | 22,8 | 639.800 | 31,9 | 482.700 | 24,1 | 222.200 | 11,1 |
| 2018 | 172.000 | 8,5 | 438.600 | 21,6 | 664.300 | 32,8 | 503.200 | 24,8 | 248.200 | 12,2 |
| 2019 | 169.000 | 8,3 | 402.600 | 19,8 | 671.000 | 33,0 | 506.700 | 24,9 | 282.500 | 13,9 |

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Berechnungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Tab. 37 Anzahl der Inhaber:innen eines Wohnberechtigungsscheins (WBS) nach Haushaltgröße 2011 bis 2021

WBS-Inhaber:innen insgesamt nach Personenanzahl

| Jahr | 1 Person | | 2 Personen | | 3 Personen | | 4 Personen | | 5 Personen | | 5 Personen und mehr | | Insgesamt | |
|------|----------|------|------------|------|------------|------|------------|------|------------|------|---------------------|------|-----------|-------|
| | Absolut | In % | Absolut | In % | Absolut | In % | Absolut | In % | Absolut | In % | Absolut | In % | Absolut | In % |
| 2011 | 9.068 | 61,6 | 2.728 | 18,5 | 1.453 | 9,9 | 912 | 6,2 | 372 | 2,5 | 192 | 1,3 | 14.725 | 100,0 |
| 2012 | 12.463 | 60,5 | 3.847 | 18,7 | 2.205 | 10,7 | 1.326 | 6,4 | 501 | 2,4 | 257 | 1,2 | 20.599 | 100,0 |
| 2013 | 15.347 | 59,5 | 4.900 | 19,0 | 2.875 | 11,2 | 1.765 | 6,8 | 583 | 2,3 | 303 | 1,2 | 25.773 | 100,0 |
| 2014 | 15.154 | 58,1 | 4.946 | 19,0 | 3.029 | 11,6 | 1.899 | 7,3 | 715 | 2,7 | 339 | 1,3 | 26.082 | 100,0 |
| 2015 | 16.256 | 57,5 | 5.372 | 19,0 | 3.201 | 11,3 | 2.187 | 7,7 | 833 | 2,9 | 428 | 1,5 | 28.277 | 100,0 |
| 2016 | 19.405 | 56,5 | 6.350 | 18,5 | 4.011 | 11,7 | 2.809 | 8,2 | 1.161 | 3,4 | 638 | 1,9 | 34.374 | 100,0 |
| 2017 | 25.245 | 55,5 | 8.196 | 18,0 | 5.286 | 11,6 | 3.808 | 8,4 | 1.841 | 4,0 | 1.142 | 2,5 | 45.518 | 100,0 |
| 2018 | 24.322 | 56,0 | 7.804 | 18,0 | 4.791 | 11,0 | 3.670 | 8,5 | 1.753 | 4,0 | 1.075 | 2,5 | 43.415 | 100,0 |
| 2019 | 23.025 | 56,0 | 7.301 | 17,8 | 4.515 | 11,0 | 3.422 | 8,3 | 1.760 | 4,3 | 1.087 | 2,6 | 41.110 | 100,0 |
| 2020 | 22.277 | 56,5 | 6.865 | 17,4 | 4.414 | 11,2 | 3.311 | 8,4 | 1.607 | 4,1 | 946 | 2,4 | 39.420 | 100,0 |
| 2021 | 26.019 | 57,0 | 7.684 | 16,8 | 5.051 | 11,1 | 3.831 | 8,4 | 1.892 | 4,1 | 1.155 | 2,5 | 45.632 | 100,0 |

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

WBS-Inhaber:innen mit besonderem Wohnbedarf nach Personenanzahl

| Jahr | 1 Person | | 2 Personen | | 3 Personen | | 4 Personen | | 5 Personen | | 5 Personen und mehr | | Insgesamt | |
|------|----------|------|------------|------|------------|------|------------|------|------------|------|---------------------|------|-----------|-------|
| | Absolut | In % | Absolut | In % | Absolut | In % | Absolut | In % | Absolut | In % | Absolut | In % | Absolut | In % |
| 2011 | 787 | 42,8 | 388 | 21,1 | 274 | 14,9 | 234 | 12,7 | 82 | 4,5 | 73 | 4,0 | 1.838 | 100,0 |
| 2012 | 1.498 | 44,1 | 719 | 21,2 | 533 | 15,7 | 376 | 11,1 | 156 | 4,6 | 117 | 3,4 | 3.399 | 100,0 |
| 2013 | 2.375 | 44,4 | 1.111 | 20,8 | 855 | 16,0 | 632 | 11,8 | 230 | 4,3 | 145 | 2,7 | 5.348 | 100,0 |
| 2014 | 2.473 | 45,1 | 1.050 | 19,2 | 849 | 15,5 | 663 | 12,1 | 279 | 5,1 | 166 | 3,0 | 5.480 | 100,0 |
| 2015 | 3.022 | 46,4 | 1.251 | 19,2 | 854 | 13,1 | 850 | 13,1 | 324 | 5,0 | 208 | 3,2 | 6.509 | 100,0 |
| 2016 | 4.354 | 46,8 | 1.642 | 17,7 | 1.242 | 13,4 | 1.214 | 13,0 | 505 | 5,4 | 346 | 3,7 | 9.303 | 100,0 |
| 2017 | 8.323 | 49,1 | 2.657 | 15,7 | 2.094 | 12,4 | 1.976 | 11,7 | 1.084 | 6,4 | 811 | 4,8 | 16.945 | 100,0 |
| 2018 | 7.412 | 48,7 | 2.314 | 15,2 | 1.672 | 11,0 | 1.973 | 13,0 | 1.023 | 6,7 | 823 | 5,4 | 15.217 | 100,0 |
| 2019 | 6.463 | 46,9 | 2.041 | 14,8 | 1.542 | 11,2 | 1.838 | 13,3 | 1.044 | 7,6 | 856 | 6,2 | 13.784 | 100,0 |
| 2020 | 5.341 | 45,3 | 1.755 | 14,9 | 1.467 | 12,4 | 1.667 | 14,1 | 858 | 7,3 | 703 | 6,0 | 11.791 | 100,0 |
| 2021 | 5.956 | 44,2 | 1.996 | 14,8 | 1.646 | 12,2 | 1.921 | 14,2 | 1.071 | 7,9 | 891 | 6,6 | 13.481 | 100,0 |

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Impressum

Herausgeberin

Investitionsbank Berlin
 Bundesallee 210, 10719 Berlin
 Telefon: +49 (0) 30 / 2125-0
 Telefax: +49 (0) 30 / 2125-2020
 Internet: www.ibb.de

Inhaltliche Konzeption und Bearbeitung

Investitionsbank Berlin

Immobilien und Stadtentwicklung
 Julia Kühle
 Telefon: +49 (0) 30 / 2125-3904
 E-Mail: julia.kuehle@ibb.de

Volkswirtschaft
 Claus Pretzell
 Telefon: +49 (0) 30 / 2125-4752
 E-Mail: claus.pretzell@ibb.de

Unternehmenskommunikation
 Christian Hartwich
 Telefon: +49 (0) 30 / 2125-2954
 E-Mail: christian.hartwich@ibb.de

RegioKontext GmbH
 Hendrik Schlichting
 Geena Michelczak
 Sonja Spital
 Arnt von Bodelschwingh
 Telefon: +49 (0) 30 / 95 59 49 12
 Telefax: +49 (0) 30 / 50 34 84 42
 E-Mail: wmb@regiokontext.de
 Internet: www.regiokontext.de

Gestaltung und Herstellung

Satzweiss.com Print Web Software GmbH
 Telefon: +49 (0) 681 / 65560
 Internet: www.satzweiss.com

Wir danken der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen – insbesondere Frau Julia Ponikau, Herrn Lars Rohrschneider und Herrn Stephan Egerer – für ihre freundliche Unterstützung.

Der IBB Tabellenband 2021 wird der Öffentlichkeit ausschließlich zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt. Alle zugrunde liegenden Informationen wurden sorgfältig recherchiert und gewissenhaft zusammengestellt. Eine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit wird nicht übernommen.

Der vorliegende Tabellenband ergänzt mit einem ausführlichen Zahlenwerk den IBB Wohnungsmarktbericht 2021. Unter www.ibb.de/wohnungsmarktbericht finden Sie den IBB Wohnungsmarktbericht sowie zusätzliche interaktive Darstellungen und eine Zusammenfassung in deutscher und englischer Sprache.

Stand: 03/2022