

---

# *IBB Wohnungsmarktbericht 2023*

Tabellenband

# Inhalt

<b>Entwicklungen der Angebotsseite</b> .....	<b>3</b>	<b>Kaufpreise, Mieten und Nebenkosten</b> .....	<b>12</b>
<b>Vorgelagerte Faktoren</b> .....	<b>3</b>	Tab. 22: Lebenshaltungskosten, Mieten und Nettoeinkommen in Berlin 2013 bis 2022 (2020 = 100).....	12
Tab. 1: Kennzahlen der Berliner Bezirke.....	3	Tab. 23: Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmieten im Detail (netto kalt in EUR/m <sup>2</sup> ).....	12
Tab. 2: Entwicklung des Preisniveaus für Bauland bei einer Geschossflächenzahl bis 0,6 (Angaben in EUR/m <sup>2</sup> ).....	4	Tab. 24: Entwicklung der Mieten im geförderten Wohnungsbau (1.Förderweg) 2012 bis 2021 (in EUR/m <sup>2</sup> /mtl.).....	12
Tab. 3: Entwicklung der Jahresumsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt 2013 bis 2022.....	4	Tab. 25: Angebotsmieten nach Bezirken 2023 (netto kalt in EUR/m <sup>2</sup> ).....	12
Tab. 4: Umsatzentwicklung der Teilmärkte 2013 bis 2022.....	4	Tab. 26: Struktur der Angebotskaufpreise für Ein-/Zweifamilienhäuser nach Preisklassen in den Berliner Bezirken 2023 (Anteile in %).....	13
Tab. 5: Marktentwicklung bei Mietwohnhäusern (mit und ohne gewerbl. Nutzungsanteil) 2013 bis 2022.....	4	Tab. 27: Verteilung der Mietpreisangebote (netto kalt) für Wohnungen in den Berliner Bezirken 2023 (Anteile in %).....	13
Tab. 6: Marktentwicklung bei Ein- und Zweifamilienhäusern 2013 bis 2022.....	4	Tab. 28: Struktur der Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen nach Preisklassen in den Berliner Bezirken 2023 (Anteile in %).....	14
<b>Wohnungsbestand und Bautätigkeit</b> .....	<b>5</b>	Tab. 29: Durchschnittliche Preisentwicklung von bezugsfreien Eigentumswohnungen 2013 bis 2022 (Preisniveau in EUR/m <sup>2</sup> Wohnfläche).....	14
Tab. 7: Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Bezirken 2013 bis 2022.....	5	<b>Entwicklungen der Nachfrageseite</b> .....	<b>15</b>
Tab. 8: Wohnungsbestand nach Gebäudestruktur 2013 bis 2022.....	5	<b>Demografische Entwicklung</b> .....	<b>15</b>
Tab. 9: Wohnungsneubau in Wohn- und Nichtwohngebäuden in den Berliner Bezirken 2013 bis 2022.....	6	Tab. 30: Natürliche und wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung in Berlin 2013 bis 2022 (Angaben in Personen).....	15
Tab.10: Entwicklung und Prognose des geförderten Mietwohnungsbestandes 2014 bis 2033.....	7	Tab. 31: Entwicklung der Bevölkerungsstruktur nach wohnungsmarktrelevanten Altersgruppen 2013 bis 2022 (Angaben in Personen und %).....	15
Tab.11: Entwicklung und Prognose des belegungsgebundenen Mietwohnungsbestandes (BelBindG und ModInstRL) 2014 bis 2033.....	7	Tab. 32: Wanderungssaldo nach Bezirken 2018 bis 2022.....	16
Tab.12: Prognose Bindungsauslauf (Ende der Förderung) bei Sozialmietwohnungen 2023 bis 2033.....	7	Tab. 33: Binnenwanderung in Berlin 2013 bis 2022 (Angaben in Personen und %).....	16
Tab.13: Fertiggestellte Wohnungen im Wohn- und Nichtwohnbau (inkl. Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden) in Berlin 2013 bis 2022.....	8	Tab. 34: Zahl der Einwohner:innen am Jahresende in Berlin nach Bezirken 2013 bis 2022.....	17
Tab.14: Bauintensität in Berlin 2013 bis 2022 (fertiggestellte Wohnungen pro 1.000 Bestandswohnungen).....	8	Tab. 35: Entwicklung der Zahl der Haushalte in Berlin nach Haushaltsgröße 2013 bis 2022.....	17
Tab.15: Bauintensität in Berlin 2015 bis 2022 (fertiggestellte Wohnungen pro 1.000 Einwohner:innen).....	9	<b>Sozioökonomische Faktoren</b> .....	<b>18</b>
Tab.16: Struktur der zum Bau genehmigten Wohnungen in Berlin 2013 bis 2022.....	9	Tab. 36: Entwicklung der Anzahl der Erwerbstätigen, Arbeitnehmer:innen und Arbeitslosen in den Jahren 2013 bis 2022 in Berlin (Jahresdurchschnitt).....	18
Tab.17: Fertiggestellte Wohnungen nach Teilmaksegmenten in Berlin 2013 bis 2022 (Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden).....	9	Tab. 37: Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen 2013 bis 2022 in Berlin.....	18
Tab.18: Struktur der fertiggestellten Wohnungen in Berlin und im Berliner Umland (engerer Verflechtungsraum) 2013 bis 2022.....	10	Tab. 38: Anzahl der Inhaber:innen eines Wohnberechtigungsscheins (WBS) nach Haushaltsgröße 2014 bis 2023.....	19
Tab.19: Anzahl der Grundbuchumschreibungen umgewandelter Wohnungen 2013 bis 2022.....	10	Tab. 39: Anzahl der Inhaber:innen eines Wohnberechtigungsscheins (WBS) mit besonderem Wohnbedarf nach Haushaltsgröße 2014 bis 2023.....	19
Tab.20: Wohnungsversorgung in Berlin 2013 bis 2022.....	11	<b>Impressum</b> .....	<b>20</b>
Tab.21: Wohnungsversorgung in Berlin 2016 bis 2022 nach Bezirken.....	11		

# Entwicklungen der Angebotsseite

## Vorgelagerte Faktoren

Tab. 1: Kennzahlen der Berliner Bezirke

	Einheit	Mitte	Friedrichshain-Kreuzberg	Pankow	Charlottenburg-Wilmersdorf	Spandau	Steglitz-Zehlendorf	Tempelhof-Schöneberg	Neukölln	Treptow-Köpenick	Marzahn-Hellersdorf	Lichtenberg	Reinickendorf	Berlin insgesamt
Fläche	ha	3.940	2.040	10.322	6.469	9.188	10.256	5.305	4.493	16.773	6.182	5.212	8.932	<b>89.112</b>
Einwohner:innen*	Personen	395.599	293.231	420.768	341.155	254.175	311.040	353.913	329.476	289.180	285.678	308.286	268.308	<b>3.850.809</b>
Einwohner:innenentwicklung seit 2013*	Index: 2013 = 100**	113,6	107,2	111,5	105,7	112,0	104,3	106,7	102,3	117,6	112,4	116,4	106,8	<b>109,5</b>
Einwohner:innendichte*	EW/km <sup>2</sup>	10.041	14.374	4.076	5.274	2.766	3.033	6.671	7.333	1.724	4.621	5.915	3.004	<b>4.321</b>
Durchschnittsalter*	Jahre	39,1	38,8	41,2	45,2	43,2	46,3	44,0	41,8	43,9	43,7	42,0	44,6	<b>42,7</b>
0 bis unter 6 Jahre	Personen	22.704	17.010	25.203	16.615	15.764	15.319	19.951	19.082	17.518	17.867	20.234	15.379	<b>222.646</b>
6 bis unter 18 Jahre	Personen	38.482	27.714	49.141	30.718	30.790	34.070	35.894	34.842	29.832	34.490	33.617	30.654	<b>410.244</b>
18 bis unter 30 Jahre	Personen	76.899	48.523	54.151	50.429	35.504	39.719	50.237	48.249	37.339	33.469	43.883	36.548	<b>554.950</b>
30 bis unter 45 Jahre	Personen	116.578	98.789	114.439	74.887	52.892	57.086	79.041	88.816	70.697	64.103	81.814	52.456	<b>951.598</b>
45 bis unter 65 Jahre	Personen	90.665	70.564	115.690	89.853	65.975	85.738	94.416	81.049	73.849	74.412	70.449	71.234	<b>983.894</b>
65 Jahre und älter	Personen	50.271	30.631	62.144	78.653	53.250	79.108	74.374	57.438	59.945	61.337	58.289	62.037	<b>727.477</b>
Anteil der Ausländer:innen*	%	36,7	30,0	18,0	26,1	24,6	17,2	22,2	27,6	14,8	16,4	22,6	21,4	<b>23,4</b>
Migrationshintergrund*	%	56,8	47,9	27,2	44,6	42,4	31,5	40,6	49,6	22,3	25,9	32,9	38,1	<b>38,6</b>
Außenwanderungssaldo	Personen	15.529	6.999	5.474	9.633	4.705	3.503	5.297	3.857	4.398	3.497	4.221	8.887	<b>76.000</b>
Binnenwanderungssaldo	Personen	-7.237	-4.012	1.786	-1.831	2.647	1.769	129	-1.726	5.175	4.425	4.475	-5.600	<b>-</b>
<sup>1</sup> Haushalte	Anzahl	216.200	162.600	210.900	183.600	124.900	152.900	187.600	168.200	146.300	141.000	159.500	129.400	<b>1.983.000</b>
Personen je Haushalt (durchschnittliche Haushaltgröße)	Anzahl	1,8	1,8	1,9	1,8	1,9	1,9	1,8	1,9	1,9	1,9	1,8	2,0	<b>1,9</b>
Haushaltsnettoeinkommen pro Monat (Median)	EUR	2.575	2.675	2.850	2.750	2.525	2.675	2.375	2.300	2.550	2.375	2.400	2.600	<b>2.550</b>
Arbeitslosenquote***	%	11,1	9,4	7,9	8,7	9,6	6,7	9,3	14,1	7,7	8,3	8,5	9,6	<b>9,3</b>
<sup>2</sup> Wohnungen	Anzahl	206.652	157.436	225.635	190.404	124.417	159.817	185.936	166.813	154.596	145.974	162.715	134.167	<b>2.014.562</b>
<sup>3</sup> Anteil der Mietwohnungen am Gesamtbestand	%	94,4	91,0	84,4	84,9	83,5	72,1	81,3	84,9	83,6	79,6	90,9	73,0	<b>84,1</b>
Anteil der mietpreis- und belegungsgeb. Mietwohnungen am Mietwohnungsbestand	%	8,9	9,0	4,3	5,2	7,9	4,9	8,9	10,1	11,0	7,4	2,3	4,6	<b>7,0</b>
<sup>2</sup> Durchschn. Wohnfläche je Wohnung	m <sup>2</sup>	67,3	68,8	73,1	78,7	74,3	85,4	75,0	69,9	72,5	71,4	65,6	77,3	<b>73,2</b>
<sup>2</sup> Durchschn. Wohnfläche je Einwohner:in*	m <sup>2</sup>	35,1	36,9	39,2	43,9	36,4	43,9	39,4	35,4	38,8	36,5	34,6	38,6	<b>38,3</b>
<sup>2</sup> Personen je Wohnung*	Anzahl	1,9	1,9	1,9	1,8	2,0	1,9	1,9	2,0	1,9	2,0	1,9	2,0	<b>1,9</b>
<sup>4</sup> Spannweite der überwiegenden Angebote****	EUR/m <sup>2</sup>	8,20 bis 28,17	7,85 bis 27,59	8,04 bis 25,00	8,40 bis 28,00	6,40 bis 18,49	7,95 bis 21,72	7,06 bis 23,56	6,70 bis 23,33	7,50 bis 21,00	5,89 bis 18,57	6,20 bis 22,74	6,00 bis 15,62	<b>6,96 bis 25,00</b>

\* Bezogen auf melderechtlich registrierte Einwohner:innen; alle Werte beziehen sich auf 2022, außer folgende Bezugszeiträume: \*\*2013 bis 2022, \*\*\* Oktober 2023, \*\*\*\*2023

<sup>1</sup> Bei den Ergebnissen des Jahres 2022 handelt es sich um Erstergebnisse des Mikrozensus 2022.<sup>2</sup> Fortschreibung auf Basis der Ergebnisse des Zensus 2011 (Wohnungsbestand einschl. Wohnheimwohnungen)<sup>3</sup> Der Mietwohnungsbestand 2022 basiert auf die hochgerechnete Fortschreibung des Jahres 2018 (Ergebnisse der Zusatzhebung des Mikrozensus zur Wohnsituation der Haushalte). Die Daten für das Jahr 2022 stammen nicht aus der Zusatzhebung des Mikrozensus zur Wohnsituation der Haushalte 2022, weil noch keine Endergebnisse verfügbar sind.

Der Gesamtwohnungsbestand basiert auf der Fortschreibung der Ergebnisse des Zensus 2011 (einschl. Wohnheimwohnungen).

<sup>4</sup> 80 % der Angebote, ohne die oberen und unteren 10 % (Ausreißer)

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

**Tab. 2: Entwicklung des Preisniveaus für Bauland bei einer Geschossflächenzahl bis 0,6 (Angaben in EUR/m<sup>2</sup>)**

Datum	Einfache Wohnlage Berlin	Mittlere Wohnlage Berlin	Gute Wohnlage Berlin	Sehr gute Wohnlage Berlin
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
01.01.2022	580	930	920	3.050
01.01.2023	580	930	920	3.050

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

**Tab. 3: Entwicklung der Jahresumsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt 2013 bis 2022**

Jahr	Anzahl der Urkunden	Geldumsatz in Mio. EUR	Flächenumsatz in ha
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
2021	27.646	23.858	803
2022	21.708	17.491	823

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

**Tab. 4: Umsatzentwicklung der Teilmärkte 2013 bis 2022**

Jahr	Unbebaute Grundstücke	Bebaute Grundstücke	Wohnungs-/Teileigentum	Insgesamt
2013	2.165	5.909	27.141	<b>35.215</b>
2014	1.702	4.619	22.685	<b>29.006</b>
2015	1.687	4.893	28.664	<b>35.244</b>
2016	1.528	4.513	26.683	<b>32.724</b>
2017	1.345	4.326	25.099	<b>30.770</b>
2018	1.433	4.119	21.982	<b>27.534</b>
2019	1.258	4.122	21.453	<b>26.833</b>
2020	1.203	4.027	19.012	<b>24.242</b>
2021	1.155	4.020	22.471	<b>27.646</b>
2022	819	3.498	17.391	<b>21.708</b>

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

**Tab. 5: Marktentwicklung bei Mietwohnhäusern (mit und ohne gewerbl. Nutzungsanteil) 2013 bis 2022**

Jahr	Anzahl Verkäufe	Durchschnittliche Kaufpreise in EUR
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
2021	984	3.736.000
2022	768	3.386.000

Anmerkung: Der durchschnittliche Kaufpreis wurde unter Berücksichtigung einer 10 %-Ausreißereliminierung ermittelt.

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

**Tab. 6: Marktentwicklung bei Ein- und Zweifamilienhäusern 2013 bis 2022**

Jahr	Anzahl Verkäufe	Durchschnittliche Kaufpreise in EUR
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
2021	2.714	613.000
2022	2.416	668.000

Anmerkung: Der durchschnittliche Kaufpreis wurde unter Berücksichtigung einer 10 %-Ausreißereliminierung ermittelt.

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

## Wohnungsbestand und Bautätigkeit

Tab. 7: Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Bezirken 2013 bis 2022

Bezirk	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Bezirk
Mitte	189.557	190.829	191.835	194.023	196.533	198.948	202.866	204.494	205.703	206.652	Mitte
Friedrichshain-Kreuzberg	146.514	147.470	149.321	150.177	152.006	153.614	154.709	156.037	156.661	157.436	Friedrichshain-Kreuzberg
Pankow	208.388	209.988	211.981	214.136	215.686	217.872	220.120	221.718	223.923	225.635	Pankow
Charlottenburg-Wilmersdorf	182.048	182.569	182.968	183.897	184.748	185.828	186.976	188.396	189.119	190.404	Charlottenburg-Wilmersdorf
Spandau	117.695	117.964	118.272	118.602	119.009	120.274	121.041	121.704	123.361	124.417	Spandau
Steglitz-Zehlendorf	154.503	154.956	155.591	156.696	157.517	158.166	158.709	158.903	159.228	159.817	Steglitz-Zehlendorf
Tempelhof-Schöneberg	180.164	180.493	180.862	181.149	181.462	182.092	183.123	184.027	185.385	185.936	Tempelhof-Schöneberg
Neukölln	161.935	162.338	162.499	162.842	163.480	164.275	165.108	165.679	166.446	166.813	Neukölln
Treptow-Köpenick	132.892	134.039	135.838	138.723	140.823	143.371	146.287	148.004	150.726	154.596	Treptow-Köpenick
Marzahn-Hellersdorf	132.753	133.415	134.050	134.887	136.488	137.664	139.639	141.557	143.236	145.974	Marzahn-Hellersdorf
Lichtenberg	147.168	147.952	149.404	150.845	153.395	155.515	157.751	159.715	161.157	162.715	Lichtenberg
Reinickendorf	129.544	129.785	130.054	130.540	131.149	131.633	131.986	132.591	133.210	134.167	Reinickendorf
<b>Berlin insgesamt</b>	<b>1.883.161</b>	<b>1.891.798</b>	<b>1.902.675</b>	<b>1.916.517</b>	<b>1.932.296</b>	<b>1.949.252</b>	<b>1.968.315</b>	<b>1.982.825</b>	<b>1.998.155</b>	<b>2.014.562</b>	<b>Berlin insgesamt</b>

Anmerkung: Fortschreibung auf Basis der Ergebnisse des Zensus 2011 (Wohnungsbestand einschl. Wohnheimwohnungen).

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

Tab. 8: Wohnungsbestand nach Gebäudestruktur 2013 bis 2022

Jahr	Einfamilienhäuser	Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser	Nichtwohngebäude	Wohnheime	Insgesamt	Jahr
2013	161.729	33.952	1.638.870	28.566	20.044	1.883.161	2013
2014	163.457	34.070	1.644.841	28.814	20.616	1.891.798	2014
2015	164.957	34.280	1.653.120	28.993	21.325	1.902.675	2015
2016	166.611	34.410	1.663.398	29.286	22.812	1.916.517	2016
2017	167.884	34.524	1.674.607	29.433	25.848	1.932.296	2017
2018	169.251	34.652	1.688.072	29.741	27.536	1.949.252	2018
2019	170.544	34.820	1.704.723	29.879	28.349	1.968.315	2019
2020	171.177	34.874	1.717.985	29.760	29.029	1.982.825	2020
2021	172.080	35.056	1.730.898	30.052	30.069	1.998.155	2021
2022	172.715	35.198	1.745.605	30.092	30.952	2.014.562	2022

Anmerkung: Fortschreibung auf Basis der Ergebnisse des Zensus 2011 (Wohnungsbestand einschl. Wohnheimwohnungen).

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

Tab. 9: Wohnungsneubau in Wohn- und Nichtwohngebäuden in den Berliner Bezirken 2013 bis 2022

Bezirk	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Insgesamt	Ø je 1.000 Einwohner:innen p. a.	Anteil Ein-/ Zweifamilienhäuser in %	Anteil Mehrfamilienhäuser in %	Anteil Nichtwohngebäude in %	Bezirk
Mitte	801	1.147	906	2.022	2.104	1.986	3.768	1.666	992	1.230	16.622	4,43	0,14	97,56	2,30	Mitte
Friedrichshain-Kreuzberg	221	687	1.609	801	1.266	1.389	823	1.172	565	595	9.128	3,21	0,30	98,59	1,12	Friedrichshain-Kreuzberg
Pankow	820	1.319	1.677	1.395	1.291	1.636	1.788	1.595	2.090	1.496	15.107	3,76	14,05	85,48	0,46	Pankow
Charlottenburg-Wilmersdorf	255	545	365	410	573	791	900	1.554	696	1.154	7.243	2,16	3,31	95,26	1,42	Charlottenburg-Wilmersdorf
Spandau	269	220	180	201	367	1.154	692	502	1.622	1.072	6.279	2,61	23,35	76,25	0,40	Spandau
Steglitz-Zehlendorf	575	370	482	1.019	613	526	406	331	258	584	5.164	1,69	21,65	77,89	0,46	Steglitz-Zehlendorf
Tempelhof-Schöneberg	63	299	322	262	227	551	693	859	1.238	494	5.008	1,45	12,18	87,44	0,38	Tempelhof-Schöneberg
Neukölln	101	384	128	296	611	741	749	508	665	333	4.516	1,38	20,75	79,16	0,09	Neukölln
Treptow-Köpenick	462	885	1.216	2.252	1.874	2.257	2.674	1.759	2.619	3.247	19.245	7,23	12,28	86,60	1,12	Treptow-Köpenick
Marzahn-Hellersdorf	298	477	465	460	1.491	1.025	1.941	1.948	1.715	2.695	12.515	4,68	23,55	74,87	1,58	Marzahn-Hellersdorf
Lichtenberg	581	732	1.128	1.178	2.213	2.032	2.148	1.964	1.387	1.522	14.885	5,19	12,09	87,89	0,02	Lichtenberg
Reinickendorf	201	234	253	485	184	375	305	861	586	982	4.466	1,71	23,13	76,00	0,87	Reinickendorf
<b>Berlin insgesamt</b>	<b>4.647</b>	<b>7.299</b>	<b>8.731</b>	<b>10.781</b>	<b>12.814</b>	<b>14.463</b>	<b>16.887</b>	<b>14.719</b>	<b>14.433</b>	<b>15.404</b>	<b>120.178</b>	<b>3,25</b>	<b>12,22</b>	<b>86,79</b>	<b>0,99</b>	<b>Berlin insgesamt</b>

Anmerkung: Datenbasis für Einwohner:innen ist das Einwohnerregister

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

Tab. 10: Entwicklung und Prognose des geförderten Mietwohnungsbestandes 2014 bis 2033

Jahr	Sozialmietwohnungen mit Anschlussförderung	Sozialmietwohnungen ohne Anschlussförderung	Neubau
2014	117.487	17.859	–
2015	104.323	17.610	69
2016	100.910	13.797	208
2017	91.581	10.803	1.057
2018	85.026	10.707	2.139
2019	80.780	10.704	4.239
2020	79.140	10.676	5.822
2021	77.738	10.672	7.805
2022	73.055	10.644	9.800
2023	67.775	10.476	12.600
2024	62.428	10.364	16.300
2025	57.696	10.158	17.300
2026	51.469	10.145	19.200
2027	49.094	10.101	21.900
2028	45.124	9.819	26.900
2029	39.046	9.099	31.900
2030	33.633	8.812	36.900
2031	31.933	7.274	41.900
2032	27.926	6.819	46.900
2033	25.989	6.573	51.900

Anmerkung: Die Datenermittlung erfolgte auf Basis der Angaben aus dem Sozialwohnungskataster der bezirklichen Wohnungsämter (Stand 09/2023). Ab 2023 prognostizierte Werte.

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Tab. 11: Entwicklung und Prognose des belegungsgebundenen Mietwohnungsbestandes (BelBindG und ModInstRL) 2014 bis 2033

Jahr	Wohnungen mit Belegungsbindung (BelBindG)	Wohnungen nach ModInstRL
2014	79.748	25.055
2015	77.743	24.479
2016	77.743	21.906
2017	77.743	20.452
2018	74.700	18.040
2019	74.700	16.377
2020	69.900	14.950
2021	33.246	12.882
2022	14.320	11.258
2023	14.291	9.195
2024	4.668	6.646
2025	0	4.463
2026	0	3.047
2027	0	2.243
2028	0	1.875
2029	0	1.520
2030	0	1.242
2031	0	731
2032	0	563
2033	0	515

Anmerkung: Ab 2023 prognostizierte Werte.

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Tab. 12: Prognose Bindungsauslauf (Ende der Förderung) bei Sozialmietwohnungen 2023 bis 2033

Jahr	Planmäßig	Außerplanmäßig *	Darunter städtische Wohnungsbaugesellschaften	Anteil in %	Summe planmäßig und außerplanmäßig
2023	141	5.351	2.163	40,4	5.492
2024	1.239	3.649	1.397	38,3	4.888
2025	1.413	4.862	1.836	37,8	6.275
2026	2.245	174	33	19,0	2.419
2027	2.481	1.771	208	11,7	4.252
2028	2.643	4.155	2.116	50,9	6.798
2029	578	5.122	1.265	24,7	5.700
2030	358	2.880	439	15,2	3.238
2031	113	4.349	2.192	50,4	4.462
2032	1.131	1.052	499	47,4	2.183
2033	464	2.033	791	38,9	2.497
<b>Insgesamt</b>	<b>12.806</b>	<b>35.398</b>	<b>12.939</b>	<b>36,6</b>	<b>48.204</b>

\* z. B. durch freiwillige vorzeitige Darlehensrückzahlung, Notverkauf, Zwangsversteigerung

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Tab. 13: Fertiggestellte Wohnungen im Wohn- und Nichtwohnbau (inkl. Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden) in Berlin 2013 bis 2022

Bezirk	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Insgesamt	Anteil in %	Bezirk
Mitte	1.158	1.278	998	2.182	2.510	2.406	3.918	1.786	1.226	1.398	<b>18.860</b>	13,41	Mitte
Friedrichshain-Kreuzberg	464	932	1.837	853	1.813	1.608	1.083	1.371	688	775	<b>11.424</b>	8,12	Friedrichshain-Kreuzberg
Pankow	1.220	1.605	2.001	2.154	1.533	2.152	2.248	1.775	2.334	1.749	<b>18.771</b>	13,35	Pankow
Charlottenburg-Wilmersdorf	410	584	382	918	846	1.050	1.107	1.715	795	1.424	<b>9.231</b>	6,56	Charlottenburg-Wilmersdorf
Spandau	246	269	271	329	405	1.265	767	688	1.668	1.086	<b>6.994</b>	4,97	Spandau
Steglitz-Zehlendorf	694	472	635	1.100	768	634	540	479	360	672	<b>6.354</b>	4,52	Steglitz-Zehlendorf
Tempelhof-Schöneberg	70	333	367	285	311	630	1.028	1.025	1.369	564	<b>5.982</b>	4,25	Tempelhof-Schöneberg
Neukölln	132	401	260	343	639	794	832	608	780	392	<b>5.181</b>	3,68	Neukölln
Treptow-Köpenick	574	1.158	1.797	2.741	2.097	2.545	2.915	1.816	2.806	3.904	<b>22.353</b>	15,89	Treptow-Köpenick
Marzahn-Hellersdorf	340	673	633	826	1.596	1.173	1.973	1.979	1.720	2.761	<b>13.674</b>	9,72	Marzahn-Hellersdorf
Lichtenberg	995	793	1.274	1.439	2.544	2.013	2.236	2.106	1.480	1.571	<b>16.451</b>	11,70	Lichtenberg
Reinickendorf	338	246	267	489	607	436	352	989	644	1.014	<b>5.382</b>	3,83	Reinickendorf
<b>Berlin insgesamt</b>	<b>6.641</b>	<b>8.744</b>	<b>10.722</b>	<b>13.659</b>	<b>15.669</b>	<b>16.706</b>	<b>18.999</b>	<b>16.337</b>	<b>15.870</b>	<b>17.310</b>	<b>140.657</b>	100,00	<b>Berlin insgesamt</b>

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

Tab. 14: Bauintensität in Berlin 2013 bis 2022 (fertiggestellte Wohnungen pro 1.000 Bestandswohnungen)

Bezirk	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Bezirk
Mitte	6,15	6,74	5,23	11,37	12,94	12,24	19,69	8,80	6,00	6,76	Mitte
Friedrichshain-Kreuzberg	3,18	6,36	12,46	5,71	12,07	10,58	7,05	8,86	4,41	4,92	Friedrichshain-Kreuzberg
Pankow	5,89	7,70	9,53	10,16	7,16	9,98	10,32	8,06	10,53	7,75	Pankow
Charlottenburg-Wilmersdorf	2,26	3,21	2,09	5,02	4,60	5,68	5,96	9,17	4,22	7,48	Charlottenburg-Wilmersdorf
Spandau	2,09	2,29	2,30	2,78	3,41	10,36	6,38	5,68	13,71	8,73	Spandau
Steglitz-Zehlendorf	4,51	3,05	4,10	7,07	4,90	4,02	3,41	3,02	2,27	4,20	Steglitz-Zehlendorf
Tempelhof-Schöneberg	0,39	1,85	2,03	1,58	1,72	3,47	5,65	5,60	7,44	3,03	Tempelhof-Schöneberg
Neukölln	0,82	2,48	1,60	2,11	3,92	4,86	5,06	3,68	4,71	2,35	Neukölln
Treptow-Köpenick	4,34	8,71	13,41	20,18	15,12	18,07	20,33	12,41	18,96	25,25	Treptow-Köpenick
Marzahn-Hellersdorf	2,57	5,07	4,74	6,16	11,83	8,59	14,33	14,17	12,15	18,91	Marzahn-Hellersdorf
Lichtenberg	6,80	5,39	8,61	9,63	16,86	13,12	14,38	13,35	9,27	9,65	Lichtenberg
Reinickendorf	2,62	1,90	2,06	3,76	4,65	3,32	2,67	7,49	4,86	7,56	Reinickendorf
<b>Berlin insgesamt</b>	<b>3,54</b>	<b>4,64</b>	<b>5,67</b>	<b>7,18</b>	<b>8,18</b>	<b>8,60</b>	<b>9,75</b>	<b>8,30</b>	<b>8,00</b>	<b>8,59</b>	<b>Berlin insgesamt</b>

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



Tab. 15: Bauintensität in Berlin 2015 bis 2022 (fertiggestellte Wohnungen pro 1.000 Einwohner:innen)

Bezirk	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Mitte	2,8	6,0	6,8	6,4	10,2	4,6	3,2	3,5
Friedrichshain-Kreuzberg	6,7	3,1	6,4	5,7	3,7	4,7	2,4	2,6
Pankow	5,2	5,5	3,9	5,3	5,5	4,3	5,6	4,2
Charlottenburg-Wilmersdorf	1,2	2,8	2,5	3,1	3,2	5,0	2,4	4,2
Spandau	1,2	1,4	1,7	5,2	3,2	2,8	6,7	4,3
Steglitz-Zehlendorf	2,1	3,7	2,5	2,1	1,8	1,5	1,2	2,2
Tempelhof-Schöneberg	1,1	0,8	0,9	1,8	2,9	2,9	3,9	1,6
Neukölln	0,8	1,0	2,0	2,4	2,5	1,8	2,4	1,2
Treptow-Köpenick	7,2	10,8	8,1	9,6	10,8	6,6	10,0	13,5
Marzahn-Hellersdorf	2,5	3,2	6,1	4,4	7,3	7,3	6,2	9,7
Lichtenberg	4,7	5,2	9,0	7,0	7,7	7,2	4,9	5,1
Reinickendorf	1,1	1,9	2,3	1,7	1,3	3,7	2,4	3,8
<b>Berlin insgesamt</b>	<b>3,0</b>	<b>3,8</b>	<b>4,3</b>	<b>4,5</b>	<b>5,1</b>	<b>4,3</b>	<b>4,2</b>	<b>4,5</b>

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

Tab. 16: Struktur der zum Bau genehmigten Wohnungen in Berlin 2013 bis 2022

Jahr	Neubau		Baumaßnahmen	Insgesamt
	Ein-/Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser <sup>1</sup>		
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
2021	1.503	15.502	1.711	18.716
2022	1.219	13.967	1.782	16.968

<sup>1</sup> einschl. der genehmigten Wohnungen in Nichtwohngebäuden und Wohnheimen.

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Tab. 17: Fertiggestellte Wohnungen nach Teilmaksegmenten in Berlin 2013 bis 2022 (Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden)

Teilmaksegment	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Insgesamt	Teilmaksegment
<b>Geförderter Wohnungsbau</b>												<b>Geförderter Wohnungsbau</b>
Mehrfamilienhäuser <sup>1</sup>	0	0	69	137	863	1.036	1.697	2.262	1.951	2.747	10.762	Mehrfamilienhäuser <sup>1</sup>
Ein-/Zweifamilienhäuser	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Ein-/Zweifamilienhäuser
Eigentumswohnungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Eigentumswohnungen
<b>Insgesamt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>69</b>	<b>137</b>	<b>863</b>	<b>1.036</b>	<b>1.697</b>	<b>2.262</b>	<b>1.951</b>	<b>2.747</b>	<b>10.762</b>	<b>Insgesamt</b>
<b>Freifinanzierter Wohnungsbau</b>												<b>Freifinanzierter Wohnungsbau</b>
Mehrfamilienhäuser <sup>1</sup>	1.997	2.982	4.502	5.994	8.644	9.601	10.288	9.320	8.099	9.052	70.479	Mehrfamilienhäuser <sup>1</sup>
Ein-/Zweifamilienhäuser	1.897	1.861	1.674	1.745	1.377	1.469	1.393	1.045	1.252	975	14.688	Ein-/Zweifamilienhäuser
Eigentumswohnungen	2.747	3.901	4.477	5.783	4.785	4.600	5.621	3.710	4.568	4.536	44.728	Eigentumswohnungen
<b>Insgesamt</b>	<b>6.641</b>	<b>8.744</b>	<b>10.653</b>	<b>13.522</b>	<b>14.806</b>	<b>15.670</b>	<b>17.302</b>	<b>14.075</b>	<b>13.919</b>	<b>14.563</b>	<b>129.895</b>	<b>Insgesamt</b>
<b>Insgesamt</b>	<b>6.641</b>	<b>8.744</b>	<b>10.722</b>	<b>13.659</b>	<b>15.669</b>	<b>16.706</b>	<b>18.999</b>	<b>16.337</b>	<b>15.870</b>	<b>17.310</b>	<b>140.657</b>	<b>Insgesamt</b>

<sup>1</sup> einschl. der fertiggestellten Wohnungen in Wohnheimen, durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden sowie in Nichtwohngebäuden, ohne Eigentumswohnungen.

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Berechnung Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen; Investitionsbank Berlin (Datenstand: II. Quartal 2023)

Tab. 18: Struktur der fertiggestellten Wohnungen in Berlin und im Berliner Umland (engerer Verflechtungsraum) 2013 bis 2022

Jahr	Berlin							Berliner Umland							Jahr
	Wohneinheiten in neuen Gebäuden				Baumaßnahmen		Insgesamt	Wohneinheiten in neuen Gebäuden				Baumaßnahmen		Insgesamt	
	Ein-/Zweifamilien- häuser	Anteil in %	Mehrfamilien- häuser <sup>1</sup>	Anteil in %	absolut	Anteil in %		Ein-/Zweifamilien- häuser	Anteil in %	Mehrfamilien- häuser <sup>1</sup>	Anteil in %	absolut	Anteil in %		
2013	1.897	28,56	2.750	41,41	1.994	30,03	<b>6.641</b>	3.200	69,19	1.106	23,91	319	6,90	<b>4.625</b>	2013
2014	1.861	21,28	5.438	62,19	1.445	16,53	<b>8.744</b>	3.547	64,83	1.711	31,27	213	3,89	<b>5.471</b>	2014
2015	1.674	15,61	7.057	65,82	1.991	18,57	<b>10.722</b>	3.320	58,39	2.163	38,04	203	3,57	<b>5.686</b>	2015
2016	1.745	12,78	9.036	66,15	2.878	21,07	<b>13.659</b>	3.917	58,01	2.456	36,37	379	5,61	<b>6.752</b>	2016
2017	1.377	8,79	11.437	72,99	2.855	18,22	<b>15.669</b>	3.278	49,32	2.688	40,45	680	10,23	<b>6.646</b>	2017
2018	1.469	8,79	12.994	77,78	2.243	13,43	<b>16.706</b>	3.239	43,94	3.536	47,97	597	8,10	<b>7.372</b>	2018
2019	1.393	7,33	15.494	81,55	2.112	11,12	<b>18.999</b>	3.159	45,10	3.315	47,32	531	7,58	<b>7.005</b>	2019
2020	1.045	6,40	13.674	83,70	1.618	9,90	<b>16.337</b>	2.711	44,23	3.034	49,49	385	6,28	<b>6.130</b>	2020
2021	1.252	7,89	13.181	83,06	1.437	9,05	<b>15.870</b>	2.859	36,62	4.394	56,28	554	7,10	<b>7.807</b>	2021
2022	975	5,63	14.429	83,36	1.906	11,01	<b>17.310</b>	2.345	47,68	2.227	45,28	346	7,04	<b>4.918</b>	2022

<sup>1</sup> einschl. Wohnungen in Nichtwohngebäuden.

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

Tab. 19: Anzahl der Grundbuchumschreibungen umgewandelter Wohnungen 2013 bis 2022

Bezirk	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Insgesamt	Bezirk
Mitte	1.582	1.295	2.246	2.061	2.619	2.456	2.031	2.370	3.905	3.167	<b>23.732</b>	Mitte
Friedrichshain-Kreuzberg	1.563	2.403	3.398	3.272	4.057	2.541	1.508	3.032	2.657	1.639	<b>26.070</b>	Friedrichshain-Kreuzberg
Pankow	2.049	1.657	3.749	1.499	1.552	817	1.649	3.009	4.627	2.979	<b>23.587</b>	Pankow
Charlottenburg-Wilmersdorf	1.195	1.438	2.776	1.748	2.664	2.350	2.047	3.032	6.218	1.595	<b>25.063</b>	Charlottenburg-Wilmersdorf
Spandau	145	668	163	119	354	111	218	566	984	323	<b>3.651</b>	Spandau
Steglitz-Zehlendorf	672	533	596	728	713	664	1.017	1.452	1.900	1.408	<b>9.683</b>	Steglitz-Zehlendorf
Tempelhof-Schöneberg	640	756	1.699	1.332	996	877	731	2.394	2.730	1.663	<b>13.818</b>	Tempelhof-Schöneberg
Neukölln	454	1.091	1.225	1.448	1.890	1.810	1.739	1.510	2.694	1.338	<b>15.199</b>	Neukölln
Treptow-Köpenick	486	1.119	732	695	333	426	581	785	1.122	701	<b>6.980</b>	Treptow-Köpenick
Marzahn-Hellersdorf	2	19	26	23	52	230	368	153	456	539	<b>1.868</b>	Marzahn-Hellersdorf
Lichtenberg	263	244	511	105	799	347	448	682	772	640	<b>4.811</b>	Lichtenberg
Reinickendorf	127	73	210	195	519	207	352	423	691	1.131	<b>3.928</b>	Reinickendorf
Berlin insgesamt	<b>9.178</b>	<b>11.296</b>	<b>17.331</b>	<b>13.225</b>	<b>16.548</b>	<b>12.836</b>	<b>12.689</b>	<b>19.408</b>	<b>28.756</b>	<b>17.123</b>	<b>158.390</b>	Berlin insgesamt

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Tab. 20: Wohnungsversorgung in Berlin 2013 bis 2022

Kennzahl	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Kennzahl
Haushalte	1.932.500	1.963.200	1.998.300	1.964.300	2.002.900	2.026.300	2.033.667	1.986.760	2.008.600	1.983.000	Haushalte
Einwohner:in	3.517.424	3.562.166	3.610.156	3.670.622	3.711.930	3.748.148	3.769.495	3.769.962	3.775.480	3.850.809	Einwohner:in
Wohnungen	1.883.161	1.891.798	1.902.675	1.916.517	1.932.296	1.949.252	1.968.315	1.982.825	1.998.155	2.014.562	Wohnungen
Wohnraum in 100 m <sup>2</sup>	1.372.228	1.381.244	1.391.487	1.403.107	1.414.814	1.427.520	1.441.291	1.451.566	1.462.604	1.473.793	Wohnraum in 100 m <sup>2</sup>
Einwohner:innen/Haushalt	1,82	1,81	1,81	1,87	1,85	1,85	1,85	1,90	1,88	1,94	Einwohner:innen/Haushalt
Wohnungen/Haushalt	0,97	0,96	0,95	0,98	0,96	0,96	0,97	1,00	0,99	1,02	Wohnungen/Haushalt
m <sup>2</sup> /Wohnung	72,9	73,0	73,1	73,2	73,2	73,2	73,2	73,2	73,2	73,2	m <sup>2</sup> /Wohnung
m <sup>2</sup> /Einwohner:in	39,0	38,8	38,5	38,2	38,1	38,1	38,2	38,5	38,7	38,3	m <sup>2</sup> /Einwohner:in
Einwohner:in/Wohnung	1,87	1,88	1,90	1,92	1,92	1,92	1,92	1,90	1,89	1,91	Einwohner:in/Wohnung

Anmerkung: Fortschreibung auf Basis der Ergebnisse des Zensus 2011 (Wohnungsbestand einschl. Wohnheimwohnungen). 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. Für den Mikrozensus 2020 haben sich aufgrund eines Methodenwechsels deutliche strukturelle Veränderungen ergeben. Bei den Ergebnissen des Jahres 2022 handelt es sich um Erstergebnisse des Mikrozensus 2022. Datenbasis für die Einwohner:innen ist das Einwohnerregister.

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

Tab. 21: Wohnungsversorgung in Berlin 2016 bis 2022 nach Bezirken

Bezirk	Wohnfläche pro Einwohner:innen in m <sup>2</sup>							Wohnfläche pro Wohnung in m <sup>2</sup>							Einwohner:innen pro Wohnung							Bezirk
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	
Mitte	35,2	35,0	34,9	35,4	35,8	35,8	35,1	67,4	67,4	67,4	67,3	67,2	67,2	67,3	1,91	1,92	1,93	1,90	1,87	1,87	1,91	Mitte
Friedrichshain-Kreuzberg	36,7	36,8	36,6	36,7	37,1	37,4	36,9	68,8	68,8	68,9	69,0	68,9	68,9	68,8	1,87	1,87	1,88	1,88	1,86	1,84	1,86	Friedrichshain-Kreuzberg
Pankow	39,3	39,1	39,1	39,3	39,5	39,6	39,2	72,9	73,0	73,0	73,1	73,2	73,1	73,1	1,86	1,87	1,87	1,86	1,85	1,85	1,86	Pankow
Charlottenburg-Wilmersdorf	42,9	42,8	42,9	42,8	43,4	44,6	43,9	78,5	78,6	78,7	78,7	78,7	78,7	78,7	1,83	1,83	1,84	1,84	1,81	1,77	1,79	Charlottenburg-Wilmersdorf
Spandau	36,6	36,4	36,7	36,7	36,9	37,1	36,4	74,0	74,1	74,2	74,3	74,4	74,3	74,3	2,02	2,03	2,02	2,03	2,02	2,01	2,04	Spandau
Steglitz-Zehlendorf	44,0	43,8	43,8	43,7	43,9	44,3	43,9	85,3	85,3	85,3	85,3	85,4	85,4	85,4	1,94	1,95	1,95	1,95	1,94	1,93	1,95	Steglitz-Zehlendorf
Tempelhof-Schöneberg	39,2	39,0	38,9	39,1	39,4	39,9	39,4	74,9	75,0	75,0	75,0	74,9	75,0	75,0	1,91	1,92	1,93	1,92	1,90	1,88	1,90	Tempelhof-Schöneberg
Neukölln	34,7	34,6	34,7	34,9	35,3	35,6	35,4	69,7	69,8	69,8	69,8	69,8	69,9	69,9	2,01	2,01	2,01	2,00	1,98	1,97	1,98	Neukölln
Treptow-Köpenick	39,0	38,8	38,8	39,0	39,1	39,2	38,8	72,9	73,0	72,9	72,9	73,0	72,9	72,5	1,87	1,88	1,88	1,87	1,87	1,86	1,87	Treptow-Köpenick
Marzahn-Hellersdorf	36,8	36,6	36,6	37,0	37,0	36,9	36,5	71,5	71,4	71,5	71,5	71,5	71,4	71,4	1,94	1,95	1,95	1,93	1,93	1,94	1,96	Marzahn-Hellersdorf
Lichtenberg	35,1	35,2	35,1	35,2	35,3	35,2	34,6	65,8	65,7	65,6	65,6	65,6	65,5	65,6	1,88	1,87	1,87	1,86	1,86	1,86	1,89	Lichtenberg
Reinickendorf	38,5	38,5	38,4	38,3	38,5	38,7	38,6	77,3	77,3	77,3	77,4	77,3	77,2	77,3	2,01	2,01	2,01	2,02	2,01	2,00	2,00	Reinickendorf
Berlin insgesamt	38,2	38,1	38,1	38,2	38,5	38,7	38,3	73,2	73,2	73,2	73,2	73,2	73,2	73,2	1,92	1,92	1,92	1,92	1,90	1,89	1,91	Berlin insgesamt

Anmerkung: Fortschreibung auf Basis der Ergebnisse des Zensus 2011 (Wohnungsbestand einschl. Wohnheimwohnungen). 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. Für den Mikrozensus 2020 haben sich aufgrund eines Methodenwechsels deutliche strukturelle Veränderungen ergeben. Bei den Ergebnissen des Jahres 2022 handelt es sich um Erstergebnisse des Mikrozensus 2022. Datenbasis für die Einwohner:innen ist das Einwohnerregister.

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

## Kaufpreise, Mieten und Nebenkosten

Tab. 22: Lebenshaltungskosten, Mieten und Nettoeinkommen in Berlin 2013 bis 2022 (2020 = 100)

Jahr	Verbraucherpreis	Nettokaltmieten	Wohnungsnebenkosten	Bruttokaltmiete	Nettoeinkommen <sup>1</sup>
2013	93,8	90,3	104,6	92,3	74,4
2014	94,5	91,7	101,0	93,2	77,8
2015	94,6	92,7	96,3	93,3	78,9
2016	95,3	93,9	97,0	94,4	86,7
2017	96,6	95,7	98,9	96,3	90,0
2018	98,3	97,9	98,9	98,1	93,3
2019	99,6	99,3	99,6	99,4	96,7
2020	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2021	102,8	100,0	101,0	100,1	102,2
2022	110,1	102,1	101,0	102,5	113,3

<sup>1</sup> Die Veränderung der Haushaltsnettoeinkommen basiert auf dem Medianeinkommen.

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

Tab. 23: Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmieten im Detail (netto kalt in EUR/m<sup>2</sup>)

Mietspiegel Erhebungsstichtag	2011 09/2010	2013 09/2012	2015 09/2014	2017 09/2016	2019 09/2018	2021 09/2020	2023 09/2022
<b>Insgesamt</b>	<b>5,21</b>	<b>5,54</b>	<b>5,84</b>	<b>6,39</b>	<b>6,72</b>	<b>6,79</b>	<b>7,16</b>
<b>nach Wohnlagen</b>							
einfach	4,84	5,29	5,60	6,01	6,37	k.A. <sup>1</sup>	k.A. <sup>1</sup>
mittel	5,21	5,46	5,79	6,36	6,59	k.A. <sup>1</sup>	k.A. <sup>1</sup>
gut	5,92	6,19	6,56	7,41	7,60	k.A. <sup>1</sup>	k.A. <sup>1</sup>
<b>nach Baualter</b>							
vor 1918	5,04	5,69	5,89	6,66	7,17	k.A. <sup>1</sup>	k.A. <sup>1</sup>
1918 bis 1949	5,16	5,53	5,84	6,23	6,56	k.A. <sup>1</sup>	k.A. <sup>1</sup>
1950 bis 1955	5,20	5,36	5,63	6,13	6,23	k.A. <sup>1</sup>	k.A. <sup>1</sup>
1956 bis 1964	5,17	5,36	5,63	6,13	6,23	k.A. <sup>1</sup>	k.A. <sup>1</sup>
1965 bis 1972	5,08	5,25	5,44	5,86	6,04	k.A. <sup>1</sup>	k.A. <sup>1</sup>
1973 bis 1983 (West)	6,64	6,63	6,99	7,40	7,82	k.A. <sup>1</sup>	k.A. <sup>1</sup>
1984 bis 1990 (West)	6,40	6,63	6,99	7,40	7,82	k.A. <sup>1</sup>	k.A. <sup>1</sup>
1973 bis 1990 (Ost)	4,99	5,12	5,40	5,56	5,74	k.A. <sup>1</sup>	k.A. <sup>1</sup>
1991 bis 2002	7,05	7,17	7,45	7,86	8,22	k.A. <sup>1</sup>	k.A. <sup>1</sup>
ab 2003			9,39	10,20	10,59	k.A. <sup>1</sup>	k.A. <sup>1</sup>
<b>nach Wohnfläche</b>							
unter 40 m <sup>2</sup>	5,87	6,29	6,47	7,20	7,20	k.A. <sup>1</sup>	k.A. <sup>1</sup>
40 bis unter 60 m <sup>2</sup>	5,15	5,57	5,86	6,36	6,73	k.A. <sup>1</sup>	k.A. <sup>1</sup>
60 bis unter 90 m <sup>2</sup>	5,07	5,30	5,62	6,13	6,38	k.A. <sup>1</sup>	k.A. <sup>1</sup>
über 90 m <sup>2</sup>	5,31	5,65	5,92	6,58	7,00	k.A. <sup>1</sup>	k.A. <sup>1</sup>
<b>nach Ausstattung</b>							
+WC, +BD oder +SH	3,81	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A. <sup>1</sup>	k.A. <sup>1</sup>
+WC, +BD, +SH	5,32	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A. <sup>1</sup>	k.A. <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Aufgrund der fehlenden Fortschreibung der Grundgesamtheit im Mietspiegel 2021 und 2023 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 2021 und 2023

Tab. 24: Entwicklung der Mieten im geförderten Wohnungsbau (1. Förderweg) 2012 bis 2021 (in EUR/m<sup>2</sup>/mtl.)

Jahr	Nettokaltmiete		Kalte Betriebskosten		Heiz- und Warmwasserkosten		Bruttowarmmiete EUR/m <sup>2</sup>
	EUR/m <sup>2</sup>	Anteil in %	EUR/m <sup>2</sup>	Anteil in %	EUR/m <sup>2</sup>	Anteil in %	
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 <sup>1</sup>	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
2021	6,74	68,22	2,13	21,56	1,01	10,22	9,88

<sup>1</sup> Intrapolierte Werte (keine Erhebung 2018).

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

Tab. 25: Angebotsmieten nach Bezirken 2023 (netto kalt in EUR/m<sup>2</sup>)

Bezirke	Mittelwert (Median)	Spanne der überwiegenden Angebote (80 % der Angebote)
Mitte	18,26	8,20 – 28,17
Friedrichshain-Kreuzberg	18,33	7,85 – 27,59
Pankow	14,93	8,04 – 25,00
Charlottenburg-Wilmersdorf	17,20	8,40 – 28,00
Spandau	10,13	6,40 – 18,49
Steglitz-Zehlendorf	13,33	7,95 – 21,72
Tempelhof-Schöneberg	12,94	7,06 – 23,56
Neukölln	13,00	6,70 – 23,33
Treptow-Köpenick	13,56	7,50 – 21,00
Marzahn-Hellersdorf	10,61	5,89 – 18,57
Lichtenberg	12,00	6,20 – 22,74
Reinickendorf	10,61	6,00 – 15,62
<b>Berlin insgesamt</b>	<b>13,99</b>	<b>6,96 – 25,00</b>

Quellen: VALUE Marktdatenbank; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Tab. 26: Struktur der Angebotskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Preisklassen in den Berliner Bezirken 2023 (Anteile in %)

Bezirk	Preisklassen						Bezirk
	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 bis unter 900.000 EUR	900.000 EUR und mehr	
Mitte	66	13	0	0	0	22	Mitte
Friedrichshain-Kreuzberg	33	0	0	0	0	67	Friedrichshain-Kreuzberg
Pankow	31	18	15	12	8	16	Pankow
Charlottenburg-Wilmersdorf	11	6	6	6	3	67	Charlottenburg-Wilmersdorf
Spandau	32	22	16	12	7	11	Spandau
Steglitz-Zehlendorf	10	8	11	11	11	49	Steglitz-Zehlendorf
Tempelhof-Schöneberg	26	19	17	11	8	18	Tempelhof-Schöneberg
Neukölln	29	24	19	11	6	11	Neukölln
Treptow-Köpenick	34	20	15	11	6	13	Treptow-Köpenick
Marzahn-Hellersdorf	35	25	14	10	7	8	Marzahn-Hellersdorf
Lichtenberg	31	16	18	13	8	13	Lichtenberg
Reinickendorf	27	15	17	14	6	21	Reinickendorf
<b>Berlin insgesamt</b>	<b>19</b>	<b>16</b>	<b>17</b>	<b>14</b>	<b>11</b>	<b>23</b>	<b>Berlin insgesamt</b>

Quellen: VALUE Marktdatenbank; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Tab. 27: Verteilung der Mietpreisangebote (netto kalt) für Wohnungen in den Berliner Bezirken 2023 (Anteile in %)

Bezirk	Preisklassen							Bezirk
	unter 8 EUR/m <sup>2</sup>	8 bis unter 10 EUR/m <sup>2</sup>	10 bis unter 12 EUR/m <sup>2</sup>	12 bis unter 14 EUR/m <sup>2</sup>	14 bis unter 16 EUR/m <sup>2</sup>	16 bis unter 18 EUR/m <sup>2</sup>	18 EUR/m <sup>2</sup> und mehr	
Mitte	9	6	9	8	8	9	52	Mitte
Friedrichshain-Kreuzberg	10	6	7	9	8	8	52	Friedrichshain-Kreuzberg
Pankow	10	10	13	12	11	9	35	Pankow
Charlottenburg-Wilmersdorf	8	8	9	10	10	10	46	Charlottenburg-Wilmersdorf
Spandau	32	17	15	9	8	8	12	Spandau
Steglitz-Zehlendorf	10	13	15	16	14	11	21	Steglitz-Zehlendorf
Tempelhof-Schöneberg	17	13	15	11	10	8	27	Tempelhof-Schöneberg
Neukölln	22	12	11	11	10	9	26	Neukölln
Treptow-Köpenick	12	11	16	13	15	12	21	Treptow-Köpenick
Marzahn-Hellersdorf	28	10	11	12	10	7	21	Marzahn-Hellersdorf
Lichtenberg	30	11	26	16	7	4	5	Lichtenberg
Reinickendorf	28	15	19	11	9	6	12	Reinickendorf
<b>Berlin insgesamt</b>	<b>16</b>	<b>10</b>	<b>13</b>	<b>11</b>	<b>10</b>	<b>9</b>	<b>31</b>	<b>Berlin insgesamt</b>

Quellen: VALUE Marktdatenbank; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Tab. 28: Struktur der Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen nach Preisklassen in den Berliner Bezirken 2023 (Anteile in %)

Bezirk	Preisklassen						Bezirk
	unter 4.000 EUR/m <sup>2</sup>	4.000 bis unter 5.000 EUR/m <sup>2</sup>	5.000 bis unter 6.000 EUR/m <sup>2</sup>	6.000 bis unter 7.000 EUR/m <sup>2</sup>	7.000 bis unter 8.000 EUR/m <sup>2</sup>	8.000 EUR/m <sup>2</sup> und mehr	
Mitte	11	16	15	14	12	31	Mitte
Friedrichshain-Kreuzberg	4	14	17	20	13	32	Friedrichshain-Kreuzberg
Pankow	10	15	17	18	17	22	Pankow
Charlottenburg-Wilmersdorf	6	14	21	19	14	26	Charlottenburg-Wilmersdorf
Spandau	45	24	13	8	7	2	Spandau
Steglitz-Zehlendorf	14	30	24	13	9	11	Steglitz-Zehlendorf
Tempelhof-Schöneberg	20	26	22	15	7	11	Tempelhof-Schöneberg
Neukölln	24	26	23	14	6	7	Neukölln
Treptow-Köpenick	26	23	16	17	10	7	Treptow-Köpenick
Marzahn-Hellersdorf	38	26	27	7	3	0	Marzahn-Hellersdorf
Lichtenberg	23	27	19	14	6	10	Lichtenberg
Reinickendorf	39	31	14	7	4	4	Reinickendorf
Berlin insgesamt	16	20	19	16	11	19	Berlin insgesamt

Quellen: VALUE Marktdatenbank; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

 Tab. 29: Durchschnittliche Preisentwicklung von bezugsfreien Eigentumswohnungen 2013 bis 2022 (Preisniveau in EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche)

Teilmarkt	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Erstverkäufe von Wohnungen in neu erstellten Mehrfamilienhäusern	3.438	3.738	4.066	4.239	4.812	5.363	5.777	6.067	6.790	8.018
Umgewandelte Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus	1.324	1.519	1.749	2.117	2.522	2.940	3.280	3.662	4.238	4.713
Umgewandelte Wohnungen des steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbaus	2.001	2.182	2.416	2.919	3.246	3.575	3.822	4.227	5.042	5.491
Umgewandelte Altbauwohnungen der Baujahre bis 1919	2.519	2.782	3.010	3.368	3.855	4.349	4.724	5.117	5.712	6.315
Umgewandelte Wohnungen in Betonplattenbauten des komplexen Wohnungsbaus	1.022	1.368	1.389	1.609	2.484	2.771	3.040	3.440	4.103	4.557

Anmerkung: Bei der Ermittlung der o. g. Zahlen wurden alle Verkäufe des jeweiligen Teilmarktes im entsprechenden Jahr herangezogen und mit zehnpromtzentiger Ausreißereliminierung der Mittelwert gebildet.

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

# Entwicklungen der Nachfrageseite

## Demografische Entwicklung

Tab. 30: Natürliche und wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung in Berlin 2013 bis 2022 (Angaben in Personen)

Jahr	Bevölkerungs-entwicklung insgesamt	Sonstige Bevöl-kerungszu- bzw. -abnahme	Natürliche und wanderungsbedingte Bevölkerungsentwick- lung insgesamt	Natürliche Bevölkerungsentwicklung			Außenwanderung					Außenwanderung Zuzüge					Außenwanderung Fortzüge					Jahr
				Saldo	Geborene	Gestorbene	Saldo	davon Umland	davon alte BL*	davon neue BL*	davon Ausland	Insgesamt	davon Umland	davon alte BL*	davon neue BL*	davon Ausland	Insgesamt	davon Umland	davon alte BL*	davon neue BL*	davon Ausland	
2013	46.607	2.469	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	48.020	5.853	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	50.182	5.345	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	54.799	-6.385	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	38.665	-692	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	31.331	-2.407	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	24.665	-3.330	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	-5.403	-4.496	-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
2021	13.384	-4.319	17.703	1.462	39.168	37.706	16.241	-13.252	10.885	-6.874	25.482	166.524	11.338	46.246	15.718	93.222	150.283	24.590	35.361	22.592	67.740	2021
2022	77.779	-2.962	80.741	-3.843	35.729	39.572	84.584	-11.012	6.627	-6.984	95.953	235.365	11.293	43.045	14.999	166.028	150.781	22.305	36.418	21.983	70.075	2022

Anmerkung: Fortschreibung auf Basis der Ergebnisse des Zensus 2011. \* BL = Bundesländer

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

Tab. 31: Entwicklung der Bevölkerungsstruktur nach wohnungsmarktrelevanten Altersgruppen 2013 bis 2022 (Angaben in Personen und %)

Altersgruppen in Jahren	2013		2014		2015		2016		2017		2018		2019		2020		2021		2022		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	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	227.238	6,18	225.966	6,02	0 bis unter 6
6 bis unter 18	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	390.385	10,62	408.762	10,89	6 bis unter 18
18 bis unter 30	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	528.031	14,36	551.154	14,68	18 bis unter 30
30 bis unter 45	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	887.729	24,14	916.101	24,40	30 bis unter 45
45 bis unter 65	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	938.017	25,51	944.494	25,15	45 bis unter 65
65 und älter	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	706.072	19,20	708.774	18,87	65 und älter
Insgesamt	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	3.677.472	100,00	3.755.251	100,00	Insgesamt

Anmerkung: Fortschreibung auf Basis der Ergebnisse des Zensus 2011.

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

Tab. 32: Wanderungssaldo nach Bezirken 2018 bis 2022

Bezirk	2018	2019	2020	2021	2022	Außenwanderungssaldo 2018 bis 2022	Binnenwanderungssaldo 2018 bis 2022	Wanderungssaldo 2018 bis 2022	Bezirk
Mitte	3.714	724	-3.175	1.909	8.292	37.702	-26.238	11.464	Mitte
Friedrichshain-Kreuzberg	3.456	-360	-1.564	-1.833	2.987	21.187	-18.501	2.686	Friedrichshain-Kreuzberg
Pankow	3.681	873	872	2.071	7.260	8.013	6.744	14.757	Pankow
Charlottenburg-Wilmersdorf	3.116	2.696	-871	-6.163	7.802	14.076	-7.496	6.580	Charlottenburg-Wilmersdorf
Spandau	1.445	2.675	1.479	2.841	7.352	4.249	11.543	15.792	Spandau
Steglitz-Zehlendorf	2.216	3.308	449	124	5.272	2.965	8.404	11.369	Steglitz-Zehlendorf
Tempelhof-Schöneberg	2.887	-320	-688	-463	5.426	15.779	-8.937	6.842	Tempelhof-Schöneberg
Neukölln	974	-1.204	-1.483	-611	2.131	7.646	-7.839	-193	Neukölln
Treptow-Köpenick	4.979	4.157	3.155	4.664	9.537	6.205	20.323	26.528	Treptow-Köpenick
Marzahn-Hellersdorf	2.160	1.353	4.333	4.606	7.922	1.133	19.241	20.374	Marzahn-Hellersdorf
Lichtenberg	4.008	3.259	3.022	3.051	8.696	6.317	15.719	22.036	Lichtenberg
Reinickendorf	1.813	2.009	879	696	3.287	21.647	-12.963	8.684	Reinickendorf
<b>Berlin insgesamt</b>	<b>34.449</b>	<b>19.170</b>	<b>6.408</b>	<b>10.892</b>	<b>76.000</b>	<b>146.919</b>	<b>0</b>	<b>146.919</b>	<b>Berlin insgesamt</b>

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

Tab. 33: Binnenwanderung in Berlin 2013 bis 2022 (Angaben in Personen und %)

Jahr	Wanderungen innerhalb Berlins	Einwohner:innen am Jahresanfang	in %	Index 2010 = 100
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	313.606	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
2021	267.892	3.769.962	7,1	83,9
2022	281.186	3.775.480	7,4	88,1

Anmerkung: Datenbasis für die Einwohner:innen ist das Einwohnerregister.

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



Tab. 34: Zahl der Einwohner:innen am Jahresende in Berlin nach Bezirken 2013 bis 2022

Bezirk	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Veränderung in %	Bezirk
Mitte	348.102	356.506	363.236	371.407	377.965	383.457	385.748	383.360	385.692	395.599	13,64	Mitte
Friedrichshain-Kreuzberg	273.517	275.691	278.393	281.323	283.974	289.120	290.386	289.787	289.014	293.231	7,21	Friedrichshain-Kreuzberg
Pankow	377.532	384.367	389.976	397.406	402.289	407.039	409.335	410.716	413.168	420.768	11,45	Pankow
Charlottenburg-Wilmersdorf	322.870	326.354	330.468	336.249	338.831	341.327	343.592	341.392	333.998	341.155	5,66	Charlottenburg-Wilmersdorf
Spandau	226.868	230.419	234.630	239.942	242.143	243.080	245.197	245.527	247.396	254.175	12,04	Spandau
Steglitz-Zehlendorf	298.200	299.268	299.765	304.086	307.076	308.077	310.071	308.840	307.135	311.040	4,31	Steglitz-Zehlendorf
Tempelhof-Schöneberg	331.822	335.767	341.161	346.108	348.739	351.429	350.984	349.539	348.523	353.913	6,66	Tempelhof-Schöneberg
Neukölln	322.153	325.716	328.062	327.522	329.387	330.786	329.917	327.945	327.100	329.476	2,27	Neukölln
Treptow-Köpenick	245.951	249.440	253.333	259.524	264.999	269.775	273.689	276.165	280.357	289.180	17,58	Treptow-Köpenick
Marzahn-Hellersdorf	254.226	256.173	259.373	262.015	266.684	268.739	269.967	273.731	277.639	285.678	12,37	Marzahn-Hellersdorf
Lichtenberg	264.858	268.465	275.142	283.121	286.246	290.493	294.201	296.837	299.686	308.286	16,40	Lichtenberg
Reinickendorf	251.325	254.000	256.617	261.919	263.597	264.826	266.408	266.123	265.772	268.308	6,76	Reinickendorf
<b>Berlin insgesamt</b>	<b>3.517.424</b>	<b>3.562.166</b>	<b>3.610.156</b>	<b>3.670.622</b>	<b>3.711.930</b>	<b>3.748.148</b>	<b>3.769.495</b>	<b>3.769.962</b>	<b>3.775.480</b>	<b>3.850.809</b>	<b>9,48</b>	<b>Berlin insgesamt</b>

Anmerkung: Datenbasis für die Einwohner:innen ist das Einwohnerregister.

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

Tab. 35: Entwicklung der Zahl der Haushalte in Berlin nach Haushaltsgröße 2013 bis 2022

Jahr	Anzahl Haushalte	Ø Haushaltsgröße	Einpersonenhaushalte		Zweipersonenhaushalte		Dreipersonenhaushalte		Haushalte mit 4 und mehr Personen		Jahr
			absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	
2013	1.932.500	1,8	1.046.200	54,1	544.600	28,2	186.500	9,7	155.100	8,0	2013
2014	1.963.200	1,8	1.057.700	53,9	557.600	28,4	186.700	9,5	161.100	8,2	2014
2015	1.998.300	1,8	1.089.300	54,5	562.800	28,2	185.000	9,3	161.100	8,1	2015
2016	1.964.300	1,8	1.016.500	51,7	574.500	29,2	197.800	10,1	175.500	8,9	2016
2017	2.002.900	1,8	1.049.100	52,4	578.700	28,9	193.700	9,7	181.400	9,1	2017
2018	2.026.300	1,8	1.072.400	52,9	569.600	28,1	199.200	9,8	185.000	9,1	2018
2019	2.033.700	1,8	1.075.800	52,9	566.000	27,8	205.900	10,1	186.000	17,3	2019
2020	1.986.800	1,8	999.400	50,3	587.900	29,6	211.400	10,6	188.100	9,5	2020
2021	2.008.600	1,8	1.055.800	52,6	552.100	27,5	202.100	10,1	198.600	9,9	2021
2022	1.983.000	1,9	986.600	49,8	580.400	29,3	209.100	10,5	206.900	10,4	2022

Anmerkung: Für den Mikrozensus ab 2016 haben sich aufgrund eines Methodenwechsels bezüglich der Stichprobengrundlage (neue Clusterung auf Basis der Ergebnisse des Zensus 2011) deutliche strukturelle Veränderungen ergeben. Für den Mikrozensus ab 2020 haben sich aufgrund eines Methodenwechsels strukturelle Veränderungen ergeben. Bei den Ergebnissen des Jahres 2022 handelt es sich um Erstergebnisse des Mikrozensus 2022.

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

## Sozioökonomische Faktoren

Tab. 36: Entwicklung der Anzahl der Erwerbstätigen, Arbeitnehmer:innen und Arbeitslosen in den Jahren 2013 bis 2022 in Berlin (Jahresdurchschnitt)

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	
<b>Erwerbstätige</b>	1.778.720	1.812.299	1.851.120	1.902.334	1.965.398	2.020.574	2.071.973	2.066.315	2.089.581	2.158.025	<b>Erwerbstätige</b>
<b>Arbeitnehmer:innen</b>	1.544.620	1.577.901	1.616.032	1.665.739	1.726.318	1.778.283	1.829.811	1.829.887	1.858.734	1.930.018	<b>Arbeitnehmer:innen</b>
<b>Arbeitslose</b>	210.093	202.927	194.812	181.018	168.991	156.230	152.565	192.644	198.401	179.327	<b>Arbeitslose</b>
<b>Erwerbstätigenquote in %<sup>1</sup></b>	50,6	50,9	51,3	51,8	52,9	53,9	55,0	54,8	55,3	56,1	<b>Erwerbstätigenquote in %<sup>1</sup></b>
<b>Arbeitslosenquote in %</b>	11,7	11,1	10,7	9,8	9,00	8,1	7,8	9,7	9,8	8,8	<b>Arbeitslosenquote in %</b>

<sup>1</sup>Die Erwerbstätigenquote ergibt sich aus dem Quotient der Zahl der Erwerbstätigen und dem Stand der Einwohner:innen zum Jahresende.

Anmerkung: 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. Für den Mikrozensus 2020 haben sich aufgrund eines Methodenwechsels deutliche strukturelle Veränderungen ergeben. Bei den Ergebnissen des Jahres 2022 handelt es sich um Erstergebnisse des Mikrozensus 2022.

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Bundesagentur für Arbeit

Tab. 37: Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen 2013 bis 2022 in Berlin

Jahr	Bis unter 900 EUR	Anteil in %	900 bis unter 1.500 EUR	Anteil in %	1.500 bis unter 2.600 EUR	Anteil in %	2.600 bis unter 4.500 EUR	Anteil in %	Über 4.500 EUR	Anteil in %	Haushalte insgesamt	Jahr
<b>2013</b>	329.000	17,0	500.000	25,9	618.600	32,0	353.800	18,3	131.100	6,8	<b>1.932.500</b>	<b>2013</b>
<b>2014</b>	262.100	13,4	533.500	27,2	640.400	32,6	384.300	19,6	142.700	7,3	<b>1.963.200</b>	<b>2014</b>
<b>2015</b>	285.000	14,3	510.600	25,6	657.100	32,9	397.100	19,9	148.500	7,4	<b>1.998.300</b>	<b>2015</b>
<b>2016</b>	216.900	11,0	457.800	23,3	650.900	33,1	446.800	22,7	191.100	9,7	<b>1.964.300</b>	<b>2016</b>
<b>2017</b>	201.800	10,1	456.500	22,8	639.800	31,9	482.700	24,1	222.200	11,1	<b>2.002.900</b>	<b>2017</b>
<b>2018</b>	172.000	8,5	438.600	21,6	664.300	32,8	503.200	24,8	248.200	12,2	<b>2.026.300</b>	<b>2018</b>
<b>2019</b>	169.000	8,3	402.600	19,8	671.000	33,0	506.700	24,9	282.500	13,9	<b>2.033.700</b>	<b>2019</b>
<b>2020</b>	164.500	8,3	363.900	18,3	621.900	31,3	526.700	26,5	308.400	15,5	<b>1.986.800</b>	<b>2020</b>
<b>2021</b>	179.500	8,9	344.200	17,1	609.000	30,3	544.200	27,1	330.200	16,4	<b>2.008.600</b>	<b>2021</b>
<b>2022</b>	123.700	6,2	288.400	14,5	599.500	30,2	582.300	29,4	389.000	19,6	<b>1.983.000</b>	<b>2022</b>

Anmerkung: 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. Für den Mikrozensus 2020 haben sich aufgrund eines Methodenwechsels deutliche strukturelle Veränderungen ergeben. Bei den Ergebnissen des Jahres 2022 handelt es sich um Erstergebnisse des Mikrozensus 2022.

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

Tab. 38: Anzahl der Inhaber:innen eines Wohnberechtigungsscheins (WBS) nach Haushaltsgröße 2014 bis 2023

Jahr	1 Person		2 Personen		3 Personen		4 Personen		5 Personen		mehr als 5 Personen		Insgesamt		Jahr
	absolut	Anteil in %	absolut	Anteil in %	absolut	Anteil in %	absolut	Anteil in %	absolut	Anteil in %	absolut	Anteil in %	absolut	Anteil in %	
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	2014
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	2015
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	2016
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	2017
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	2018
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	2019
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	2020
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	2021
2022	29.514	54,6	9.862	18,3	6.520	12,1	4.615	8,5	2.166	4,0	1.334	2,5	54.011	100,0	2022
2023	28.889	56,2	8.647	16,8	5.892	11,5	4.420	8,6	2.224	4,3	1.308	2,5	51.380	100,0	2023

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Tab. 39: Anzahl der Inhaber:innen eines Wohnberechtigungsscheins (WBS) mit besonderem Wohnbedarf nach Haushaltsgröße 2014 bis 2023

Jahr	1 Person		2 Personen		3 Personen		4 Personen		5 Personen		mehr als 5 Personen		Insgesamt		Jahr
	absolut	Anteil in %	absolut	Anteil in %	absolut	Anteil in %	absolut	Anteil in %	absolut	Anteil in %	absolut	Anteil in %	absolut	Anteil in %	
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	2014
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	2015
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	2016
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	2017
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	2018
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	2019
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	2020
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	2021
2022	5.933	44,3	1.866	13,9	1.608	12,0	1.990	14,8	1.075	8,0	934	7,0	13.406	100,0	2022
2023	6.530	44,6	2.122	14,5	1.784	12,2	2.142	14,6	1.157	7,9	909	6,2	14.644	100,0	2023

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  
[www.ibb.de](http://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](mailto:julia.kuehle@ibb.de)

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

Unternehmenskommunikation  
Lisa Kaufmann  
Telefon: +49 (0) 30 / 2125-2918  
E-Mail: [lisa.kaufmann@ibb.de](mailto:lisa.kaufmann@ibb.de)

RegioKontext GmbH  
Geena Michelczak  
Sophia Wiedergrün  
Emily Kuntz  
Hendrik Schlichting  
Arnt von Bodelschwingh  
Telefon: +49 (0) 30 / 95 59 49 12  
Telefax: +49 (0) 30 / 50 34 84 42  
E-Mail: [wmb@regiokontext.de](mailto:wmb@regiokontext.de)  
[www.regiokontext.de](http://www.regiokontext.de)

## Gestaltung und Herstellung

Runze & Casper Werbeagentur GmbH  
Telefon: +49(0)30/28018-0  
[www.runze-casper.de](http://www.runze-casper.de)

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

Der IBB Tabellenband 2023 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 2023. Unter [www.ibb.de/wohnungsmarktbericht](http://www.ibb.de/wohnungsmarktbericht) finden Sie den IBB Wohnungsmarktbericht sowie zusätzliche interaktive Darstellungen und eine Zusammenfassung in deutscher und englischer Sprache.

---

Investitionsbank Berlin  
Bundesallee 210  
10719 Berlin

Telefon: +49 (0) 30 / 2125-0  
Telefax: +49 (0) 30 / 2125-2020

immobilien@ibb.de



[www.ibb.de/wohnungsmarktbericht](https://www.ibb.de/wohnungsmarktbericht)

Stand 04/2024