



DER BERLINER WOHNUNGSMARKT

TABELLENBAND 2003

Herausgeber

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
 Württembergische Straße 6, 10707 Berlin
 Telefon (030) 90-0
 Telefax (030) 90 12-73 31
 Internet www.stadtentwicklung.berlin.de

Investitionsbank Berlin
 Bundesallee 210, 10719 Berlin
 Postanschrift: 10702 Berlin
 Telefon (030) 21 25-0
 Telefax (030) 21 25-20 20
 Internet www.investitionsbank.de
 E-Mail info@investitionsbank.de

Inhaltliche Konzeption und Bearbeitung

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
 Abt. IV Wohnungswesen, Stadterneuerung, Bauförderung
 Referat IV A Mieten- und Wohnungspolitik, Wohnungs-
 bauförderung, Städtische Wohnungsbaugesellschaften
 Telefax (030) 90 23 35 71

Stephan Egerer
 Telefon (030) 90 12-59 63
 E-Mail stephan.egerer@senstadt.verwalt-berlin.de

Petra Wilfert-Demirov
 Telefon (030) 90 12-46 71
 E-Mail petra.wilfert-demirov@senstadt.verwalt-berlin.de

Investitionsbank Berlin
 Kommunikation
 Christian Hartwich
 Telefon (030) 21 25-29 54
 E-Mail christian.hartwich@investitionsbank.de

Fördercontrolling
 Dr. Martin Meschenmoser
 Telefon (030) 21 25-24 13
 E-Mail martin.meschenmoser@investitionsbank.de

Der vorliegende Tabellenband und der dazugehörige
 Wohnungsmarktbericht 2003 sind als Download unter der
 Internet-Adresse www.investitionsbank.de abrufbar.

Gestaltung und Herstellung

Runze & Casper Werbeagentur GmbH
 Telefon (030) 2 80 18-0
 Telefax (030) 2 80 18-3 00

Titelfoto Helenehof in Friedrichshain/IBB

Druck Schwarz Druck, Berlin

Auflage 1.000 Exemplare

Berlin, im Februar 2004

2. Entwicklungen der Angebotsseite *	6
2.1 Vorgelagerte Faktoren	6
Tab. 01 Ausgewählte Zahlen für das Berliner Baugewerbe von 1991–2002	6
Tab. 02 Ausgewählte Zahlen für das Berliner Baugewerbe von 1991–2002: Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %	8
Tab. 03 Entwicklung des Preisniveaus für Bauland in Berlin bei einer GFZ bis 0,6	9
Tab. 04 Entwicklung der Jahresumsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt	9
Tab. 05 Umsatzentwicklung der Teilmärkte seit 1990	10
Tab. 06 Marktentwicklung bei Mietwohnhäusern	10
Tab. 07 Marktentwicklung bei Einfamilienhäusern	10
2.2 Wohnungsbestand und Bautätigkeit	11
Tab. 08 Wohnungsbestand nach Gebäudestruktur 1991–2002	11
Tab. 09 Fertig gestellte Wohnungen im Wohn- und Nichtwohnbau, Berlin 1991–2002	12
Tab. 10 Bauintensität in Berlin 1991–2002	14
Tab. 11 Struktur der zum Bau genehmigten Wohnungen	16
Tab. 12 Entwicklung des Bauüberhangs in Berlin 1991–2002	17
Tab. 13 Fertig gestellte Wohnungen nach Teilmaksegmenten in Berlin 1991–2002	18
Tab. 14 Struktur der fertig gestellten Wohnungen in Berlin und im Umland (Engerer Verflechtungsraum) 1991–2002	18
Tab. 15 Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Anzahl der umgewandelten Wohnungen, für die in den Jahren 1991–2002 eine Abgeschlossenheitsbescheinigung erteilt wurde	20
Tab. 16 Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Anzahl der Grundbuchschießungen umgewandelter Wohnungen für die Jahre 1991–2002	22
Tab. 17 Kaufpreise von Eigentumswohnungen. Durchschnittliche Preisentwicklung in den Jahren 1989–2002	24
Tab. 18 Anzahl der geförderten Wohnungen 1991–2002 nach Bezirken	26
Tab. 19 Anzahl der geförderten Wohnungen nach Wohnungsbau-Programmjahr	27
Tab. 20 Bau- und Gesamtkosten je qm im 1. Weg/2. Weg (ohne DG)	27
Tab. 21 Größe und Gesamtkosten je WE im 1. Weg/2. Weg (ohne DG)	27
Tab. 22 Fördermitteleinsatz je qm und WE im 1. Weg/2. Weg	28
Tab. 23 Gesamtfördermittelverbrauch im 1. Weg/2. Weg	28
Tab. 24 Anzahl der im Programm Mod/Inst geförderten Wohnungen nach Bezirken	29
Tab. 25 Mod/Inst: Baukosten, die der Förderung zugrunde lagen	30
Tab. 26 Fördermitteleinsatz Mod/Inst	30

* Der Tabellenband beginnt mit dem Kapitel 2. Entwicklungen der Angebotsseite.

Tab. 27 Ergebnis IBB-Mod/Inst-Programm – Durchgeleitete KfW-Darlehen	32
Tab. 28 Genossenschaftsförderung	32
Tab. 29 Ergänzende Finanzierungen bei Genossenschaftsprojekten	32
Tab. 30 Übernahmen von Landesbürgschaften durch den Bürgschaftsausschuss	33
Tab. 31 Bewilligte Wohnungen im Eigentumsprogramm 1991–2002	34
Tab. 32 Bau- und Gesamtkosten für die Eigentumsförderung 1991–2002	36
3. Entwicklung der Nachfrageseite	38
3.1 Demografische Entwicklung	38
Tab. 33 Bevölkerungsentwicklung in Berlin 1991–2002	38
Tab. 34 Entwicklung der Bevölkerungsstruktur in Berlin nach Altersgruppen 1991–2002	38
Tab. 35 Fortgeschriebene Bevölkerung am Jahresende in Berlin nach Bezirken 1991–2002	40
Tab. 36 Entwicklung der Zahl der Haushalte in Berlin nach Haushaltsgröße 1991–2002	42
Tab. 37 Entwicklung der Haushaltszahlen nach Berliner Bezirken 2000–2002	43
3.2 Sozioökonomische Faktoren	43
Tab. 38 Entwicklung der Anzahl der Erwerbstätigen und Arbeitnehmer in den Jahren 2000–2002 in Berlin	43
Tab. 39 Entwicklung der Nettohaushaltseinkommen 1991–2002	43
Tab. 40 Haushaltsnettoeinkommen 2002 nach HH-Größe	44
Tab. 41 Entwicklung des Pro-Kopf-Einkommens in Berlin 1991–2001 im Vergleich	44
Tab. 42 Bevölkerung und Sozialhilfeempfänger in Berlin 1991–2002	44
Tab. 43 Anzahl wohngeldempfangender Haushalte 1992–2002	45
Tab. 44 Durchschnittliche Bruttokaltmiete pro qm Wohnfläche bei Wohngeldempfängern	45
4. Lage am Wohnungsmarkt	46
4.1 Wohnungsversorgung	46
Tab. 45 Wohnungsversorgung	46
Tab. 46 Wohnungsversorgung 2001 und 2002 nach den neuen Bezirken	48
Tab. 47 Wohnflächenversorgung der Berliner Haushalte	48
Tab. 48 Wohnflächenversorgung nach Haushaltsgrößen	50

4.2 Mieten und Nebenkosten	51
Tab. 49 Lebenshaltungskosten; Mieten und Nettoeinkommen in Berlin 1995–2002	51
Tab. 50 Höhe der ortsüblichen Vergleichsmieten in Berlin	51
Tab. 51 Entwicklung der Mieten im sozialen Wohnungsbau (1. Förderweg)	52
Tab. 52 Wiedervermietungs-mieten Altbau, bezugsfertig bis 1948	53
Tab. 53 Wiedervermietungs-mieten Neubau, bezugsfertig ab 1949	53
Tab. 54 Erstvermietung im Fertigstellungsjahr	53
Tab. 55 Nettokaltmieten monatlich, bezogen auf eine Mietwohnung mit 3 Zimmern, ca. 70 qm, mittl. Wohnwert	53
Text: Auswertung der Wohnungsangebote und Wohnungsgesuche von ImmobilienScout24	54
Tab. 56 Objektkategorien von ImmobilienScout24	54
Tab. 57 Mietwohnungsangebote nach Preissegment	55
Tab. 58 Durchschnittliche Angebotsmieten nach Wohnungstyp	56
Tab. 59 Durchschnittliche Angebotsmiete nach Wohnungsflächenklasse	57
Tab. 60 Mietwohnungsangebote nach Wohntyp	58
Tab. 61 Mietangebote nach Wohnfläche	59
4.3 Angebot und Nachfrage	60
Tab. 62 Wanderungsvolumen und Fluktuationsrate in Berlin und nach Bezirken 1993–2002	60
Tab. 63 Fortzüge in Berlin-West/Berlin-Ost nach Wohngebietstypen 1994, 1996, 1998, 2000 und 2001	62
Tab. 64 Zuzüge in Berlin-West/Berlin-Ost nach Wohngebietstypen 1994, 1996, 1998, 2000 und 2001	62
Tab. 65 Binnenwanderung in Berlin 1991–2002	62
Tab. 66 Anzahl der Angebote und Gesuche bei ImmobilienScout24	63
Tab. 67 Anzahl der Gesuche bei ImmobilienScout24 nach Preissegment	63
Tab. 68 Prozentualer Anteil	64
Tab. 69 Gesuche nach Wohnflächen	64
Tab. 70 Mietwohnungs-gesuche nach Wohnungstyp	66
Tab. 71 Wohnungsmarktbarometer	68
Tab. 72 Wohnungsmarktbarometer: Aktuelle Probleme auf dem Wohnungsmarkt	69
Tab. 73 Wohnungsmarktbarometer: Künftige Wohnungsnachfrage	70
Tab. 74 Wohnungsmarktbarometer: Investitionsklima	70

2. Entwicklungen der Angebotsseite

2.1 Vorgelagerte Faktoren

Tab. 01 Ausgewählte Zahlen für das Berliner Baugewerbe von 1991–2002													
	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	
Bauvolumen insgesamt in Mrd. € in Berlin	8,2	11,0	12,3	14,2	15,9	15,9	15,4	14,6	13,3	12,3	10,2	9,6	Bauvolumen insgesamt in Mrd. € in Berlin
darunter: Bauvolumen im öffentlichen Hoch- und Tiefbau des Landeshaushalts in Mrd. € ¹⁾	1,3	1,5	1,9	1,6	1,6	1,4	1,0	0,9	0,8	0,7	0,6	0,5	darunter: Bauvolumen im öffentlichen Hoch- und Tiefbau des Landeshaushalts in Mrd. € ¹⁾
Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe in Mrd. €	3,7	4,2	4,9	5,4	5,4	4,6	3,6	3,3	2,7	2,4	1,6	1,5	Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe in Mrd. €
Umsatz des Bauhauptgewerbes in Mrd. € von Unternehmen mit Sitz in Berlin (Summierung)	4,1	5,5	5,9	6,4	6,2	6,3	5,6	4,7	4,1	3,7	2,9	2,5	Umsatz des Bauhauptgewerbes in Mrd. € von Unternehmen mit Sitz in Berlin (Summierung)
Geleistete Arbeitsstunden im Bauhauptgewerbe in Mio. Std.	72,2	78,9	78,6	78,6	70,6	59,6	53,3	45,1	41,5	35,4	28,2	26,0	Geleistete Arbeitsstunden im Bauhauptgewerbe in Mio. Std.
Baugenehmigungen im Hochbau in qm umbauten Raum	6.585	9.109	13.460	17.179	18.770	16.023	18.095	10.997	11.578	8.015	6.126	5.546	Baugenehmigungen im Hochbau in qm umbauten Raum
Insolvenzen	114	146	247	305	407	547	594	650	669	629	669	513	Insolvenzen
Kosten pro qm Wohnfläche in Berlin in €	1.435	1.521	1.700	1.608	1.588	1.520	1.494	1.411	1.291	1.261	1.212	1.231	Kosten pro qm Wohnfläche in Berlin in €
Kosten pro qm Wohnfläche im Bundes- durchschnitt in € ²⁾	1.101	1.164	1.215	1.238	1.267	1.266	1.250	1.245	1.214	1.209	1.204	1.203	Kosten pro qm Wohnfläche im Bundes- durchschnitt in € ²⁾
Preisindex für den Neubau von Wohn- gebäuden in Berlin 1995 = 100	83,6	90,4	95,6	97,9	100,0	100,1	99,0	97,7	95,3	93,2	91,7	90,8	Preisindex für den Neubau von Wohn- gebäuden in Berlin 1995 = 100
Preisindex für den Neubau von Wohn- gebäuden in Berlin 1991 = 100	100,0	108,2	114,3	117,1	119,6	119,7	118,4	116,8	114,0	111,5	109,6	108,6	Preisindex für den Neubau von Wohn- gebäuden in Berlin 1991 = 100
Preisindex für den Tiefbau in Berlin 1995 = 100	88,6	95,3	98,2	99,4	100,0	97,8	95,5	92,6	89,4	87,4	86,1	84,1	Preisindex für den Tiefbau in Berlin 1995 = 100
Beschäftigte des Bauhauptgewerbes von Unternehmen mit Sitz in Berlin (Mittelwert)	60.417	63.167	63.813	64.018	59.708	52.754	46.780	40.753	37.175	33.127	27.338	25.092	Beschäftigte des Bauhauptgewerbes von Unternehmen mit Sitz in Berlin (Mittelwert)
Arbeitslose Bauarbeiter des Baugewerbes insgesamt	10.797	12.141	12.636	13.443	15.768	20.073	23.811	26.729	26.182	27.611	29.560	30.431	Arbeitslose Bauarbeiter des Baugewerbes insgesamt

¹⁾ Einschließlich Bundesfernstraßenbau
²⁾ 1991–1993 nur alte Bundesländer

Quelle: Statistisches Landesamt Berlin

Tab. 02 Ausgewählte Zahlen für das Berliner Baugewerbe von 1991–2002: Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %

	1992/ 1991	1993/ 1992	1994/ 1993	1995/ 1994	1996/ 1995	1997/ 1996	1998/ 1997	1999/ 1998	2000/ 1999	2001/ 2000	2002/ 2001
Bauvolumen insgesamt in Mrd. DM in Berlin	34,4	11,6	15,4	11,9	0,0	-2,9	-5,3	-8,8	-7,7	-16,7	-6,1
davon: Zahlungen im öffentlichen Hoch- und Tiefbau des Landeshaushalts in Mrd. DM ¹⁾	16,6	22,9	-14,3	1,9	-15,8	-25,6	-7,7	-18,1	-12,1	-15,6	-13,2
Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe in Mrd. DM	15,3	15,7	9,4	0,0	-14,3	-22,2	-7,1	-20,0	-9,6	-34,0	-5,4
Umsatz des Bauhauptgewerbes in Mrd. € von Unternehmen mit Sitz in Berlin (Summierung)	35,0	7,4	8,6	-3,2	0,8	-11,4	-15,6	-13,0	-8,7	-22,3	-13,8
Geleistete Arbeitsstunden im Bauhauptgewerbe in Mio. Std.	9,3	-0,4	0,0	-10,2	-15,6	-10,6	-15,4	-8,0	-14,7	-20,3	-7,8
Baugenehmigungen im Hochbau in qm umbauten Raum	38,3	47,8	27,6	9,3	-14,6	12,9	-39,2	5,3	-30,8	-23,6	-9,5
Insolvenzen	28,1	69,2	23,5	33,4	34,4	8,6	9,4	2,9	-6,0	6,4	-23,3
Kosten pro qm Wohnfläche in Berlin in €	6,0	11,7	-5,4	-1,3	-4,3	-1,7	-5,5	-8,5	-2,3	-3,9	1,6
Kosten pro qm Wohnfläche im Bundesdurchschnitt in € ²⁾	5,8	4,4	1,9	2,4	0,0	-1,3	-0,4	-2,5	-0,5	-0,4	0,0
Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden in Berlin 1995 = 100	8,1	5,8	2,4	2,1	0,1	-1,1	-1,3	-2,5	-2,2	-1,6	-1,0
Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden in Berlin 1991 = 100	8,2	5,6	2,4	2,1	0,1	-1,1	-1,4	-2,4	-2,2	-1,7	-0,9
Preisindex für den Tiefbau in Berlin 1995 = 100	7,6	3,0	1,2	0,6	-2,2	-2,4	-3,0	-3,5	-2,2	-1,5	-2,3
Beschäftigte des Bauhauptgewerbes von Unternehmen mit Sitz in Berlin (Mittelwert)	4,6	1,0	0,3	-6,7	-11,6	-11,3	-12,9	-8,8	-10,9	-17,5	-8,2
Arbeitslose Bauarbeiter des Baugewerbes insgesamt	12,4	4,1	6,4	17,3	27,3	18,6	12,3	-2,0	5,5	7,1	2,9

¹⁾ Einschließlich Bundesfernstraßenbau
²⁾ 1991–1993 nur alte Bundesländer
 Quelle: Statistisches Landesamt Berlin, eigene Berechnungen

Tab. 03 Entwicklung des Preisniveaus für Bauland in Berlin bei einer GFZ* bis 0,6 (Angabe in €/qm)

Datum	einfache Wohnlage im Westteil Berlins, GFZ bis 0,6	einfache Wohnlage im Ostteil Berlins, GFZ bis 0,6	gute/mittlere Wohnlage im Westteil Berlins, GFZ bis 0,6	mittlere Wohnlage im Ostteil Berlins, GFZ bis 0,6	sehr gute Wohnlage im Westteil Berlins, GFZ bis 0,6	gute Wohnlage im Ostteil Berlins, GFZ bis 0,6
31.12.1990	255	90	330	120	665	205
31.12.1991	305	105	355	130	900	225
31.12.1992	360	130	385	145	1.175	254
31.12.1993	345	160	395	185	1.175	280
31.12.1994	330	185	410	215	1.175	306
31.12.1995	305	185	410	205	1.175	330
31.12.1996	280	180	360	205	1.020	330
31.12.1997	265	175	360	195	1.125	295
01.01.1999	245	165	330	185	1.075	280
01.01.2000	245	160	320	180	1.075	280
01.01.2001	235	150	320	170	1.020	280
01.01.2002	210	135	300	160	1.000	250
01.01.2003	190	120	275	150	930	230

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung – III E –
 *GFZ = Geschossflächenzahl

Tab. 04 Entwicklung der Jahresumsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt

Jahr	Anzahl der Urkunden	Geldumsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha
1990	12.246	3.739	398
1991	14.380	6.067	1.032
1992	14.545	7.619	912
1993	20.006	10.294	1.178
1994	18.684	9.158	1.130
1995	19.300	7.363	1.045
1996	23.966	10.814	1.220
1997	18.266	6.156	1.051
1998	30.567	9.957	1.290
1999	22.861	7.644	1.310
2000	18.444	7.017	1.050
2001	18.660	6.307	982
2002	18.274	6.549	1.024

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung – III E –

Tab. 05 Umsatzentwicklung der Teilmärkte seit 1990*

Jahr	unbebaute Grundstücke	bebaute Grundstücke	Wohnungs-/ Teileigentum	Gesamt
1990	1.008	2.644	8.594	12.246
1991	1.803	3.733	8.844	14.380
1992	2.397	3.883	8.265	14.545
1993	3.259	5.149	11.598	20.006
1994	3.407	4.103	11.174	18.684
1995	2.882	3.973	12.445	19.300
1996	3.010	4.425	16.531	23.966
1997	2.696	4.114	11.456	18.266
1998	2.967	5.680	21.920	30.567
1999	3.495	4.738	14.628	22.861
2000	2.656	4.514	11.274	18.444
2001	2.106	4.602	12.036	18.744
2002	2.234	4.676	11.364	18.274

*Nach Anzahl der Urkunden
Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung – III E –

Tab. 06 Marktentwicklung bei Mietwohnhäusern

Jahr	Anzahl Verkäufe		Durchschnittliche Kaufpreise in Tsd. €	
	Anzahl Westen	Anzahl Osten	Kaufpreise Osten	Kaufpreise Westen
1991	1.055	631	551	1.796
1992	932	806	790	1.691
1993	1.149	1.217	813	2.050
1994	708	1.030	888	1.996
1995	656	952	923	1.550
1996	694	1.201	1.432	2.452
1997	602	1.275	811	2.019
1998	746	1.758	1.250	1.740
1999	670	1.042	647	1.738
2000	599	876	813	1.690
2001	660	672	814	1.148
2002	796	596	1.169	1.155

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung – III E –

Tab. 07 Marktentwicklung bei Einfamilienhäusern

Jahr	Anzahl Verkäufe		Durchschnittliche Kaufpreise in €	
	Anzahl Osten	Anzahl Westen	Kaufpreise Osten	Kaufpreise Westen
1991	391	1.001	135.000	312.000
1992	635	1.004	158.000	358.000
1993	946	1.308	161.000	337.000
1994	850	1.084	169.000	358.000
1995	847	1.195	169.000	335.000
1996	722	1.373	243.000	363.000
1997	694	1.252	179.000	337.000
1998	1.044	1.510	184.000	325.000
1999	978	1.688	184.000	332.000
2000	995	1.511	184.000	381.000
2001	1.101	1.623	207.000	335.000
2002	1.049	1.571	173.000	318.000

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung – III E –

2.2 Wohnungsbestand und Bautätigkeit

Tab. 08 Wohnungsbestand nach Gebäudestruktur 1991–2002*

Jahr	EFH	ZFH	übrige MFH	Gesamt
1991	116.916	36.716	1.562.639	1.716.271
1992	117.367	36.922	1.573.642	1.727.931
1993	117.679	37.144	1.582.076	1.736.899
1994	118.912	37.476	1.597.021	1.753.409
1995	121.227	38.382	1.610.737	1.770.346
1996	123.184	38.920	1.630.339	1.792.443
1997	125.755	39.734	1.659.285	1.824.774
1998	128.079	40.484	1.673.474	1.842.037
1999	131.141	41.068	1.682.045	1.854.254
2000	133.595	41.152	1.688.019	1.862.766
2001	135.849	41.754	1.692.262	1.869.865
2002	137.973	42.082	1.694.258	1.874.313

EFH = Einfamilienhäuser
ZFH = Zweifamilienhäuser
MFH = Mehrfamilienhäuser
*Alle Angaben in Wohneinheiten (WE)
Quelle: Statistisches Landesamt Berlin

Tab. 09 Fertig gestellte Wohnungen im Wohn- und Nichtwohnbau, Berlin 1991–2002								(einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden)							
Bezirke	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	Summe	Anteil in %	Bezirke
Mitte	1.012	1.062	1.209	544	832	1.042	2.198	1.236	1.739	823	1.255	895	13.847	8,36	Mitte
Mitte	642	222	17	68	151	510	1.220	891	827	680	715	483	6.426	3,88	Mitte
Tiergarten	191	256	247	150	361	229	326	235	750	121	502	411	3.779	2,28	Tiergarten
Wedding	179	584	945	326	320	303	652	110	162	22	38	1	3.642	2,20	Wedding
Friedrichshain-Kreuzberg	309	208	310	128	494	1.095	1.555	1.067	220	182	167	204	5.939	3,59	Friedrichshain-Kreuzberg
Friedrichshain	92	27	-7	-21	370	783	1.450	828	102	69	116	176	3.985	2,41	Friedrichshain
Kreuzberg	217	181	317	149	124	312	105	239	118	113	51	28	1.954	1,18	Kreuzberg
Pankow	317	78	483	1.837	3.048	7.065	10.349	3.935	2.501	1.407	1.102	904	33.026	19,94	Pankow
Prenzlauer Berg	130	-23	96	31	269	576	729	327	364	297	147	276	3.219	1,94	Prenzlauer Berg
Weißensee	127	14	155	906	985	3.671	4.559	1.961	928	409	297	219	14.231	8,59	Weißensee
Pankow	60	87	232	900	1.794	2.818	5.061	1.647	1.209	701	658	409	15.576	9,40	Pankow
Charlottenbg.-Wilmsdorf	699	964	1.012	537	1.134	732	1.028	340	391	513	306	328	7.984	4,82	Charlottenbg.-Wilmsdorf
Charlottenburg	372	589	440	358	778	477	721	172	241	112	173	97	4.530	2,73	Charlottenburg
Wilmsdorf	327	375	572	179	356	255	307	168	150	401	133	231	3.454	2,09	Wilmsdorf
Spandau	565	646	606	710	1.011	1.620	2.768	936	1.620	621	987	237	12.327	7,44	Spandau
Steglitz-Zehlendorf	963	1.511	1.535	1.008	1.272	1.336	727	747	513	967	833	442	11.854	7,16	Steglitz-Zehlendorf
Steglitz	228	465	377	239	240	336	266	151	258	224	128	73	2.985	1,80	Steglitz
Zehlendorf	735	1.046	1.158	769	1.032	1.000	461	596	255	743	705	369	8.869	5,35	Zehlendorf
Tempelhof-Schöneberg	1.168	1.638	1.302	1.386	1.304	1.202	860	500	800	546	272	222	11.200	6,76	Tempelhof-Schöneberg
Tempelhof	307	289	272	253	172	137	236	94	30	308	117	23	2.238	1,35	Tempelhof
Schöneberg	861	1.349	1.030	1.133	1.132	1.065	624	406	770	238	155	199	8.962	5,41	Schöneberg
Neukölln	752	1.790	1.308	1.387	1.717	941	1.644	469	500	655	101	165	11.429	6,90	Neukölln
Treptow-Köpenick	1.218	224	177	961	1.527	3.674	3.902	3.603	1.467	1.193	504	644	19.094	11,53	Treptow-Köpenick
Treptow	1.176	176	109	398	797	1.811	1.706	1.471	802	671	256	358	9.731	5,88	Treptow
Köpenick	42	48	68	563	730	1.863	2.196	2.132	665	522	248	286	9.363	5,65	Köpenick
Marzahn-Hellersdorf	2.861	1.686	334	789	1.471	1.640	3.057	2.781	1.413	1.223	819	791	18.865	11,39	Marzahn-Hellersdorf
Marzahn	13	59	85	187	523	444	1.140	1.838	456	474	327	377	5.923	3,58	Marzahn
Hellersdorf	2.848	1.627	249	602	948	1.196	1.917	943	957	749	492	414	12.942	7,81	Hellersdorf
Lichtenberg	30	-39	67	1.103	1.055	1.471	3.830	1.334	638	637	376	204	10.706	6,46	Lichtenberg
Lichtenberg	0	-108	9	248	549	655	2.030	617	330	464	265	104	5.163	3,12	Lichtenberg
Hohenschönhausen	30	69	58	855	506	816	1.800	717	308	173	111	100	5.543	3,35	Hohenschönhausen
Reinickendorf	823	1.138	1.072	987	987	926	1.047	781	787	297	371	146	9.362	5,65	Reinickendorf
Berlin	10.717	10.906	9.415	11.377	15.852	22.744	32.965	17.729	12.589	9.064	7.093	5.182	165.633	100,00	Berlin
Berlin-West	5.160	2.198	1.071	4.737	7.622	15.143	23.808	13.372	6.948	5.209	3.632	3.202	92.102	55,61	Berlin-West
Berlin-Ost	5.557	8.708	8.344	6.640	8.230	7.601	9.157	4.357	5.641	3.855	3.461	1.980	73.531	44,39	Berlin-Ost

Quelle: Statistisches Landesamt Berlin, eigene Berechnungen

Tab. 10 Bauintensität in Berlin 1991–2002 (neue Wohnungen pro 1.000 Bestandswohnungen)

Bezirke	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	Bezirke
Mitte	5,73	5,98	6,76	3,04	4,62	5,75	12,07	6,71	9,38	4,40	6,68	4,73	Mitte
Mitte	14,39	4,91	0,37	1,53	3,32	11,16	26,42	18,82	17,17	13,90	14,43	9,61	Mitte
Tiergarten	3,82	5,11	4,90	2,97	7,12	4,48	6,35	4,55	14,47	2,30	9,52	7,72	Tiergarten
Wedding	2,18	7,10	11,43	3,89	3,81	3,59	7,70	1,29	1,90	0,26	0,44	0,01	Wedding
Friedrichshain-Kreuzberg	2,21	1,49	2,21	0,91	3,52	7,77	10,96	7,44	1,52	1,26	1,15	1,41	Friedrichshain-Kreuzberg
Friedrichshain	1,39	0,41	-0,11	-0,32	5,57	11,66	21,16	11,94	1,47	0,99	1,67	2,53	Friedrichshain
Kreuzberg	2,95	2,45	4,27	2,00	1,66	4,17	1,40	3,18	1,57	1,50	0,68	0,37	Kreuzberg
Pankow	1,89	0,47	2,87	10,81	17,63	39,29	54,43	20,28	12,73	7,11	5,57	4,55	Pankow
Prenzlauer Berg	1,51	-0,27	1,12	0,36	3,13	6,67	8,39	3,73	4,14	3,37	1,66	3,11	Prenzlauer Berg
Weißensee	4,74	0,52	5,76	33,50	35,30	127,19	140,30	52,94	23,79	10,25	7,37	5,40	Weißensee
Pankow	2,32	0,26	2,83	16,45	17,62	63,63	75,43	29,94	13,83	5,99	9,54	5,88	Pankow
Charlottenbg.-Wilmerdorf	3,85	5,28	5,52	2,91	6,11	3,92	5,49	1,81	2,07	2,72	1,62	1,73	Charlottenbg.-Wilmerdorf
Charlottenburg	3,73	5,89	4,37	3,54	7,63	4,64	6,99	1,66	2,32	1,07	1,66	0,93	Charlottenburg
Wilmerdorf	3,98	4,55	6,91	2,15	4,26	3,04	3,65	1,99	1,77	4,74	1,56	2,71	Wilmerdorf
Spandau	5,54	6,24	5,82	6,71	9,35	14,76	24,64	8,26	14,10	5,38	8,55	2,03	Spandau
Steglitz-Zehlendorf	6,83	10,64	10,69	6,92	8,56	8,92	4,81	4,92	3,37	6,32	6,42	1,53	Steglitz-Zehlendorf
Steglitz	7,62	10,76	11,79	7,74	10,30	9,88	4,51	5,81	2,47	7,19	6,78	3,53	Steglitz
Zehlendorf	5,12	10,39	8,32	5,16	4,96	6,92	5,44	3,07	5,24	4,52	2,57	1,46	Zehlendorf
Tempelhof-Schöneberg	6,71	9,35	7,37	7,79	7,27	6,65	4,73	2,74	4,37	2,97	1,48	1,20	Tempelhof-Schöneberg
Tempelhof	3,78	3,54	3,33	3,08	2,09	1,66	2,86	1,14	0,36	3,72	1,41	0,28	Tempelhof
Schöneberg	9,27	14,40	10,84	11,80	11,66	10,85	6,29	4,07	7,68	2,36	1,53	1,96	Schöneberg
Neukölln	4,91	11,62	8,40	8,83	10,84	5,88	10,21	2,88	3,07	4,00	0,61	1,00	Neukölln
Treptow-Köpenick	11,45	2,08	1,64	8,90	14,02	33,28	34,24	30,58	12,09	9,71	4,06	5,16	Treptow-Köpenick
Treptow	22,63	3,31	2,04	7,45	14,82	33,18	30,29	25,36	13,49	11,13	4,20	5,85	Treptow
Köpenick	0,77	0,88	1,25	10,32	13,25	33,37	38,10	35,64	10,74	8,34	3,93	4,50	Köpenick
Marzahn-Hellersdorf	25,37	14,58	2,85	6,71	12,42	13,68	25,16	22,33	11,10	9,51	6,31	6,05	Marzahn-Hellersdorf
Marzahn	0,20	0,91	1,31	2,89	8,05	6,78	17,29	27,40	6,62	6,84	4,68	5,38	Marzahn
Hellersdorf	59,16	30,93	4,71	11,26	17,43	21,53	33,37	16,16	16,14	12,48	8,20	6,84	Hellersdorf
Lichtenberg	0,23	-0,30	0,52	8,48	8,03	11,11	28,63	9,69	4,59	4,56	2,68	1,45	Lichtenberg
Lichtenberg	0,00	-1,31	0,11	3,01	6,62	7,85	24,15	7,17	3,81	5,33	3,03	1,19	Lichtenberg
Hohenschönhausen	0,63	1,45	1,22	17,95	10,45	16,67	36,19	13,91	5,90	3,29	2,11	1,89	Hohenschönhausen
Reinickendorf	6,78	9,32	8,69	7,92	7,80	7,26	8,16	6,04	6,05	2,27	2,83	1,11	Reinickendorf
Berlin	6,28	6,35	5,45	6,55	9,04	12,85	18,39	9,72	6,83	4,89	3,81	2,77	Berlin
Berlin-West	8,23	3,48	1,69	7,47	11,91	23,38	35,94	19,49	9,94	7,38	5,11	4,48	Berlin-West
Berlin-Ost	5,15	8,03	7,63	6,02	7,39	6,77	8,10	3,83	4,94	3,36	3,00	1,71	Berlin-Ost

Quelle: Statistisches Landesamt Berlin, eigene Berechnungen

Tab. 11 Struktur der zum Bau genehmigten Wohnungen ...

Jahr	... in Berlin-Ost 1991–2002 (Angaben in Wohneinheiten (WE))			
	EFH/ZFH	MFH	Baumaßnahmen	Gesamt
1991	107	166	56	329
1992	756	1.395	-76	2.075
1993	1.459	4.560	143	6.162
1994	2.241	9.719	510	12.470
1995	2.296	17.165	1.037	20.498
1996	2.459	14.883	1.108	18.450
1997	2.786	14.567	1.361	18.714
1998	3.133	4.598	1.222	8.953
1999	2.598	2.224	1.104	5.926
2000	2.241	1.976	741	4.958
2001	1.560	952	191	2.703
2002	1.494	590	195	2.279

... in Berlin-West 1991–2002 (Angaben in Wohneinheiten (WE))

Jahr	... in Berlin-West 1991–2002 (Angaben in Wohneinheiten (WE))			
	EFH/ZFH	MFH	Baumaßnahmen	Gesamt
1991	630	6.037	4.212	10.879
1992	551	5.367	2.983	8.901
1993	483	6.204	2.909	9.596
1994	540	6.144	2.144	8.828
1995	628	6.602	1.729	8.959
1996	695	6.159	1.141	7.995
1997	758	5.335	967	7.060
1998	931	2.537	802	4.270
1999	928	3.396	599	4.923
2000	1.502	916	343	2.761
2001	896	708	204	1.808
2002	586	732	-70	1.248

... in Berlin 1991–2002 (Angaben in Wohneinheiten (WE))

Jahr	... in Berlin 1991–2002 (Angaben in Wohneinheiten (WE))			
	EFH/ZFH	MFH	Baumaßnahmen	Gesamt
1991	737	6.203	4.268	11.208
1992	1.307	6.762	2.907	10.976
1993	1.942	10.764	3.052	15.758
1994	2.781	15.863	2.654	21.298
1995	2.924	23.767	2.766	29.457
1996	3.154	21.042	2.249	26.445
1997	3.544	19.902	2.328	25.774
1998	4.064	7.135	2.024	13.223
1999	3.526	5.620	1.703	10.849
2000	3.743	3.368	608	7.719
2001	2.456	1.660	395	4.511
2002	2.080	1.322	125	3.527

Tab. 12 Entwicklung des Bauüberhangs in Berlin 1991–2002*

Jahr	Berlin-West	Berlin-Ost	Gesamt
1991	16.224	—	16.224
1992	16.040	2.250	18.290
1993	16.899	7.299	24.198
1994	18.520	14.996	33.516
1995	18.803	27.610	46.413
1996	18.637	30.153	48.790
1997	15.375	23.917	39.292
1998	14.336	18.389	32.725
1999	12.355	14.762	27.117
2000	9.985	12.244	22.229
2001	7.627	9.862	17.489
2002	6.251	7.128	13.379

*Alle Angaben in Wohneinheiten (WE)
Quelle: Statistisches Landesamt Berlin

EFH/ZFH = Ein-/Zweifamilienhäuser,
MFH = Mehrfamilienhäuser;
Baumaßn. = genehmigungsbedürftige Baumaßnahmen
(z. B. Ausbau von Dachgeschossen in Altbauten)
Quelle: Statistisches Landesamt Berlin

Tab. 13 Fertig gestellte Wohnungen nach Teilmakrtsegmenten in Berlin 1991–2002 (Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden.) Alle Angaben in Wohneinheiten (WE)*

Teilmakrtsegment	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	Summe 1991-2002	Teilmakrtsegment
Geförderter Wohnungsbau														Geförderter Wohnungsbau
Sozialer Wohnungsbau	1.500	3.655	3.086	2.360	3.041	6.113	6.998	2.983	1.735	1.112	343	0	32.926	Sozialer Wohnungsbau
Vereinbarte Förderung	0	122	1.195	2.723	6.060	9.192	12.729	5.485	2.239	802	1.352	35	41.934	Vereinbarte Förderung
EFH/ZFH	471	536	693	1.265	1.607	2.012	1.922	1.957	2.150	1.763	568	0	14.944	EFH/ZFH
Eigentumswohnungen	53	141	128	114	146	370	871	631	318	256	35	0	3.063	Eigentumswohnungen
Dachgeschosse	1.125	1.232	706	396	500	0	0	0	0	0	0	0	3.959	Dachgeschosse
Gesamt	3.149	5.686	5.808	6.858	11.354	17.687	22.520	11.056	6.442	3.933	2.298	35	96.826	Gesamt
Freifinanzierter Wohnungsbau														Freifinanzierter Wohnungsbau
MFH	2.325	2.701	2.929	3.350	2.038	2.239	3.626	2.444	2.670	2.550	1.208	1.673	29.753	MFH
EFH/ZFH	243	268	351	513	692	701	1.555	1.141	1.584	1.137	2.062	2.483	12.730	EFH/ZFH
Eigentumswohnungen	208	274	327	656	1.768	2.117	5.264	3.088	1.893	1.444	1.525	991	19.555	Eigentumswohnungen
Gesamt	2.776	3.243	3.607	4.519	4.498	5.057	10.445	6.673	6.147	5.131	4.795	5.147	62.038	Gesamt
Komplexer Wohnungsbau														Komplexer Wohnungsbau
	4.792	1.977	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6.769	
Insgesamt	10.717	10.906	9.415	11.377	15.852	22.744	32.965	17.729	12.589	9.064	7.093	5.182	165.633	Insgesamt

*Alle Angaben in Wohneinheiten (WE)

Quelle: Investitionsbank Berlin, Statistisches Landesamt Berlin, eigene Berechnungen

Tab. 14 Struktur der fertig gestellten Wohnungen in Berlin und im Umland (Engerer Verflechtungsraum) 1991–2002

Jahr	Berlin							Umland							Jahr
	EFH/ZFH		MFH		Baumaßnahme		Gesamt	EFH/ZFH		MFH		Baumaßnahme		Gesamt	
	absolut	Anteil in %	absolut	Anteil in %	absolut	Anteil in %		absolut	Anteil in %	absolut	Anteil in %	absolut	Anteil in %		
1991	714	6,66	7.678	71,64	2.325	21,69	10.717								1991
1992	804	7,37	7.773	71,27	2.329	21,36	10.906	234	85,71	18	6,59	21	7,69	273	1992
1993	1.044	11,09	5.655	60,06	2.716	28,85	9.415	1.638	61,26	752	28,12	284	10,62	2.674	1993
1994	1.778	15,63	7.628	67,05	1.971	17,32	11.377	3.577	42,67	4.011	47,85	795	9,48	8.383	1994
1995	2.299	14,50	11.515	72,64	2.038	12,86	15.852	4.199	36,09	6.614	56,84	823	7,07	11.636	1995
1996	2.713	11,93	17.791	78,22	2.240	9,85	22.744	7.042	34,82	12.122	59,94	1.061	5,25	20.225	1996
1997	3.477	10,55	27.371	83,03	2.117	6,42	32.965	8.548	38,69	12.456	56,37	1.092	4,94	22.096	1997
1998	3.098	17,47	12.959	73,09	1.672	9,43	17.729	9.759	52,72	7.611	41,12	1.141	6,16	18.511	1998
1999	3.734	29,66	6.979	55,44	1.876	14,90	12.589	9.435	62,29	4.335	28,62	1.376	9,08	15.146	1999
2000	2.900	31,99	4.673	51,56	1.491	16,45	9.064	8.646	67,84	3.126	24,53	973	7,63	12.745	2000
2001	2.630	37,08	3.553	50,09	910	12,83	7.093	7.091	73,46	1.992	20,64	570	5,90	9.653	2001
2002	2.483	47,92	2.214	42,72	485	9,36	5.182	6.507	76,91	1.007	11,90	947	11,19	8.461	2002

Alle Angaben in Wohneinheiten (WE)

Quelle: Statistisches Landesamt Berlin, Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Brandenburg

*Daten Umland 1991 sind nicht verfügbar.

Tab. 15 Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Anzahl der umgewandelten Wohnungen, für die in den Jahren 1991 –2002 eine Abgeschlossenheitsbescheinigung erteilt wurde

Bezirke	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	Bezirke
Tiergarten	154	659	1.939	704	782	423	1.265	536	262	358			Tiergarten
Wedding	142	15	1.340	1.707	894	919	1.227	624	1.494	437			Wedding
Kreuzberg	26	396	1.585	2.456	988	813	1.014	903	738	707			Kreuzberg
Charlottenburg	225	434	2.075	1.438	1.781	2.536	2.431	3.568	972	622			Charlottenburg
Spandau	738	1.978	1.348	386	413	818	959	1.110	241	184			Spandau
Wilmerdorf	130	586	1.660	1.257	842	1.805	1.611	1.452	1.647	302			Wilmerdorf
Zehlendorf	65	277	160	223	360	422	472	1.741	1.052	625			Zehlendorf
Schöneberg	66	1.279	2.310	1.866	1.056	1.357	1.970	3.078	1.116	762			Schöneberg
Steglitz	203	1.038	1.999	1.005	1.255	848	1.069	1.220	2.205	768			Steglitz
Tempelhof	185	625	745	992	685	946	758	1.568	2.065	1.413			Tempelhof
Neukölln	160	1.154	5.765	1.963	1.326	998	2.953	1.417	1.334	732			Neukölln
Reinickendorf	231	1.118	1.207	827	1.444	1.358	2.037	3.387	1.395	1.097			Reinickendorf
Westteil Berlins	2.325	9.559	22.133	14.824	11.826	13.243	17.766	20.604	14.521	8.007	6.088	3.872	Westteil Berlins
Mitte			84	20	226	1.781	2.030	3.223	1.160	349			Mitte
Prenzlauer Berg			314	573	1.354	1.435	3.580	3.290	2.161	1.669			Prenzlauer Berg
Friedrichshain			476	247	1.316	1.053	2.108	2.394	2.280	2.298			Friedrichshain
Treptow			390	667	324	1.194	1.781	1.056	1.896	1.161			Treptow
Köpenick			186	328	305	703	543	904	1.042	395			Köpenick
Lichtenberg			391	145	633	1.237	476	1.567	2.112	1.431			Lichtenberg
Weißensee			18	2	293	550	302	632	212	70			Weißensee
Pankow			109	417	832	609	2.235	2.235	835	555			Pankow
Marzahn			26	161	1.836	730	92	1.988	134	47			Marzahn
Hohenschönhausen			23	32	1.186	1.162	1.307	61	118	257			Hohenschönhausen
Hellersdorf			49	71	62	2.164	2.837	1.638	66	79			Hellersdorf
Ostteil Berlins		310	2.066	2.663	8.367	12.618	17.291	18.988	12.016	8.311	3.576	4.769	Ostteil Berlins
Berlin	2.325	9.869	24.199	17.487	20.193	25.861	35.057	39.592	26.537	16.318	9.664	8.641	Berlin

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin, Bau- und Wohnungsaufsichtsämter der Bezirke

Tab. 16 Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Anzahl der Grundbuchschießungen umgewandelter Wohnungen für die Jahre 1991–2002													
Bezirke	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	Bezirke
Tiergarten	111	121	528	517	432	285	347	1.026	389	239			Tiergarten
Wedding	76	323	377	477	432	251	390	759	438	866			Wedding
Kreuzberg	46	40	258	316	860	698	758	657	316	545			Kreuzberg
Charlottenburg	102	104	314	850	639	702	668	1.834	2.295	1.326			Charlottenburg
Spandau	351	798	533	810	684	280	255	937	518	462			Spandau
Wilmerdorf	365	12	269	756	607	839	1.325	1.768	599	1.661			Wilmerdorf
Zehlendorf	135	44	90	106	167	234	401	106	1.040	387			Zehlendorf
Schöneberg	163	54	769	612	615	805	946	1.495	735	958			Schöneberg
Steglitz	335	171	566	563	701	484	715	631	719	1.090			Steglitz
Tempelhof	78	110	725	485	303	430	349	361	827	1.567			Tempelhof
Neukölln	126	138	444	1.185	1.128	770	940	1.978	1.097	1.471			Neukölln
Reinickendorf	173	380	736	716	755	1.361	1.187	744	853	2.273			Reinickendorf
Westteil Berlins	2.061	2.295	5.609	7.393	7.323	7.139	8.281	12.296	9.826	12.845	9.916	6.771	Westteil Berlins
Mitte			20	41	57	1.000	782	17	0	41			Mitte
Prenzlauer Berg			10	81	267	642	659	1.367	659	2.122			Prenzlauer Berg
Friedrichshain				121	336	351	672	1.013	1.478	1.567			Friedrichshain
Treptow			17	303	505	320	844	539	1.529	997			Treptow
Köpenick		8	4	95	135	280	395	348	483	400			Köpenick
Lichtenberg		3	93	23	194	248	716	437	438	606			Lichtenberg
Weißensee				63	78	116	221	326	205	140			Weißensee
Pankow		5	14	122	227	388	838	1.060	871	1.034			Pankow
Marzahn		1	5	5	10	10	170	332	187	928			Marzahn
Hohenschönhausen				163	16	7	1.230	224	875	285			Hohenschönhausen
Hellersdorf			5	24	25	48	247	490	273	389			Hellersdorf
Ostteil Berlins		17	168	1.041	1.850	3.410	6.774	6.153	6.998	8.509	8.410	7.300	Ostteil Berlins
Berlin	2.061	2.312	5.777	8.434	9.173	10.549	15.055	18.449	16.824	21.354	18.326	14.071	Berlin

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Tab. 17 Kaufpreise von Eigentumswohnungen. Durchschnittliche Preisentwicklung in den Jahren 1989–2000

	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	
Erstverkäufe von Wohnungen in neu erstellten Mehrfamilienhäusern (Westteil Berlins)	2.045	2.403	2.557	2.863	2.914	3.017	3.068	2.966	2.761	2.608	2.557	2.505	2.440	2.380	Erstverkäufe von Wohnungen in neu erstellten Mehrfamilienhäusern (Westteil Berlins)
Weiterverkäufe von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern der Baujahre 1980–1989	1.534	1.994	2.301	2.557	2.710	2.710	2.608	2.608	2.147	2.147	1.994	2.045	1.900	1.740	Weiterverkäufe von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern der Baujahre 1980–1989
Umgewandelte Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus	1.023	1.227	1.380	1.790	1.790	1.841	1.790	1.687	1.585	1.483	1.432	1.329	1.300	1.240	Umgewandelte Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus
Umgewandelte Wohnungen des steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbaus	1.380	1.432	1.636	1.994	1.943	2.096	1.994	1.892	1.841	1.738	1.636	1.483	1.410	1.370	Umgewandelte Wohnungen des steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbaus
Umgewandelte Altbauwohnungen bezugsfrei	920	1.074	1.278	1.790	1.841	1.892	1.790	1.687	1.687	1.738	1.585	1.432	1.370	1.320	Umgewandelte Altbauwohnungen bezugsfrei
Umgewandelte Wohnungen in Betonplattenbauten des komplexen Wohnungsbaus								1.176	1.023	1.023	1.023	1.023	990	990	Umgewandelte Wohnungen in Betonplattenbauten des komplexen Wohnungsbaus

Preise in €/qm Wohnfläche
Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin:
Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2002/2003

Tab. 18 Anzahl der geförderten Wohnungen 1991–2002 nach Bezirken*			
Bezirke	Anzahl WE 1. Weg	Anzahl WE 2. Weg	Anzahl WE gesamt
Mitte	1.808	1.920	3.728
Mitte	175	998	1.173
Tiergarten	561	318	879
Wedding	1.072	604	1.676
Friedrichshain-Kreuzberg	1.390	2.587	3.977
Friedrichshain	889	2.310	3.199
Kreuzberg	501	277	778
Pankow	6.959	10.936	17.895
Prenzlauer Berg	605	980	1.585
Weißensee	3.394	5.242	8.636
Pankow	2.960	4.714	7.674
Charlottenbg.-Wilmsdorf	1.154	691	1.845
Charlottenburg	766	342	1.108
Wilmsdorf	388	349	737
Spandau	1.831	5.276	7.107
Steglitz-Zehlendorf	883	1.885	2.768
Steglitz	705	1.697	2.402
Zehlendorf	178	188	366
Tempelhof-Schöneberg	1.704	2.738	4.442
Tempelhof	1.346	2.445	3.791
Schöneberg	358	293	651
Neukölln	2.298	3.015	5.313
Treptow-Köpenick	3.869	6.243	10.112
Treptow	2.584	3.430	6.014
Köpenick	1.285	2.813	4.098
Marzahn-Hellersdorf	1.434	3.278	4.712
Marzahn	645	2.118	2.763
Hellersdorf	789	1.160	1.949
Lichtenberg	2.841	4.072	6.913
Lichtenberg	1.347	1.972	3.319
Hohenschönhausen	1.494	2.100	3.594
Reinickendorf	1.678	2.030	3.708
Berlin	27.849	44.671	72.520
Berlin-West	11.682	16.834	28.516
Berlin-Ost	16.167	27.837	44.004

*Im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau – 1. Weg**
 In der vereinbarten Förderung u. EOF – 2. Weg
 **Bis einschließlich 1997, ab 1998 ausschließlich EOF
 Quelle: Investitionsbank Berlin

Tab. 19 Anzahl der geförderten Wohnungen nach Wohnungsbau-Programmjahr												
	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	Summe
1. Weg Berlin-Ost	1.672	2.066	3.613	3.726	2.534	1.723	833	0	0	0	0	16.167
1. Weg Berlin-West	4.347	2.905	1.466	1.545	945	301	173	0	0	0	0	11.682
2. Weg Berlin-Ost	585	768	5.616	6.146	7.859	3.801	1.598	1.036	255	100	73	27.837
2. Weg Berlin-West	834	3.706	3.585	3.594	2.620	781	1.405	264	45	0	0	16.834
Summe	7.438	9.445	14.280	15.011	13.958	6.606	4.009	1.300	300	100	73	72.520

Quelle: Investitionsbank Berlin

Tab. 20 Bau- und Gesamtkosten je qm im 1. Weg/2. Weg (ohne DG). Angaben in €

WP-Jahr	1. Weg		2. Weg	
	Baukosten/ qm	Gesamtkosten/ qm	Baukosten/ qm	Gesamtkosten/ qm
1991	2.439	2.730		2.937
1992	2.672	3.016	2.650	3.157
1993	2.296	2.816	2.563	3.083
1994	2.162	2.655	2.455	3.026
1995*	2.085	2.557	2.373	2.977
1996*	1.879	2.429	2.208	2.500
1997*	1.696	2.210	1.822	2.382
1998*			1.618	1.972
1999*			1.654	1.878
2000*			1.584	2.201
2001*			1.584	2.201

Tab. 21 Größe und Gesamtkosten je WE im 1. Weg/2. Weg (ohne DG). Angaben in

WP-Jahr	durchschnittl. qm/WE	Gesamtkosten. qm. 1. Weg	durchschnittl. qm/WE	Gesamtkosten/ qm. 2. Weg
1991	75,00	204.626	71,10	208.809
1992	70,40	212.225	76,10	240.222
1993	66,60	187.865	75,60	233.162
1994	68,60	182.100	74,20	224.599
1995*	71,27	182.231	71,57	213.083
1996*	65,62	159.108	71,75	179.331
1997*	73,23	161.880	71,30	169.798
1998*			74,28	146.508
1999*			71,50	134.253
2000*			81,58	179.558
2001*			83,04	182.770

*Ab 1995 im 2. Weg Pauschalförderung; Kosten beruhen auf freiwilligen Angaben der Bauherren, in 2000 fast ausschließlich Sonderwohnformen, Entwicklungsgebiete mit höheren Flächen/Kosten

Quelle: Investitionsbank Berlin

Tab. 22 Fördermitteleinsatz je qm und WE im 1. Weg/2. Weg. Angaben in €

WP-Jahr	1. Weg		2. Weg	
	Fördermittel/ qm	Fördermittel/ WE	Fördermittel/ qm	Fördermittel/ WE
1991	3.172	233.700	2.582	188.200
1992	3.068	212.700	2.012	151.300
1993	3.078	205.500	2.361	150.800
1994	3.097	199.400	2.036	128.900
1995	2.959	210.700	1.615	116.600
1996	2.299	151.300	1.346	96.600
1997	2.501	186.100	1.381	98.700
1998			1.136	84.400
1999			1.274	91.000
2000			1.146	94.000
2001			1.166	96.785

Tab. 23 Gesamtfördermittelverbrauch im 1. Weg/2. Weg

WP-Jahr	Fördermittel 1. Weg in Mio. €	Fördermittel 2. Weg in Mio. €	Fördermittel Gesamt in Mio. €
1991	1.407,13	266,69	1.673,82
1992	1.056,99	677,89	1.734,88
1993	1.043,04	1.386,11	2.429,15
1994	1.051,27	1.252,67	2.303,94
1995	716,88	1.221,53	1.938,41
1996	306,04	440,08	746,12
1997	187,09	296,68	483,77
1998		109,76	109,76
1999		27,32	27,32
2000		9,35	9,35
2001		7,07	7,07

Seit 1995 im 2. Weg ausschließlich Pauschalförderung

Seit 1998 ausschließlich EOF
(Einkommensorientierte Förderung)Fördermittel beinhalten lfd. Aufwendungszuschüsse und
Schuldendiensthilfe für zinsverbilligte Darlehen.

Quelle: Investitionsbank Berlin

Tab. 24 Anzahl der im Programm Mod/Inst geförderten Wohnungen nach Bezirken

Bezirke	Anzahl WE 1991–2000*	Anzahl WE 2001–2002*	Anzahl WE gesamt
Mitte	32.093	1.435	33.528
Mitte*	21.856		
Tiergarten*	3.451		
Wedding*	6.786		
Friedrichshain-Kreuzberg	39.995	1.516	41.511
Friedrichshain*	32.106		
Kreuzberg*	7.889		
Pankow	73.956	1.849	75.805
Prenzlauer Berg*	35.082		
Weißensee*	13.153		
Pankow*	25.721		
Charlottenbg.-Wilmerdorf	7.572	968	8.540
Charlottenburg*	5.595		
Wilmerdorf*	1.977		
Spandau	2.921	2.055	4.976
Steglitz-Zehlendorf	5.906	650	6.556
Steglitz*	4.372		
Zehlendorf*	1.534		
Tempelhof-Schöneberg	9.235	726	9.961
Tempelhof*	3.234		
Schöneberg*	6.001		
Neukölln	10.423	926	11.349
Treptow-Köpenick	74.877	1.386	76.263
Treptow*	34.219		
Köpenick*	40.658		
Marzahn-Hellersdorf	90.961	6.295	97.256
Marzahn*	38.488		
Hellersdorf*	52.473		
Lichtenberg	45.713	803	46.516
Lichtenberg*	34.951		
Hohenschönhausen*	10.762		
Reinickendorf	5.360	320	5.680
Berlin	399.012	18.929	417.941
Berlin-West*	59.543		
Berlin-Ost*	339.469		

Quelle: Investitionsbank Berlin
* Aufteilung aufgrund der Bezirksreform
nur möglich 1991–2001

Tab. 25 Mod/Inst: Baukosten, die der Förderung zugrunde lagen. Angaben in Mio. €

WP-Jahr	Soziale Stadterneuerung	Stadtweite Einzelmaßnahmen (inkl. regenerierbarer Energien)	Wohnungspolitische Projekte	Städtebaulicher Denkmalschutz	Leerstands-beseitigung Ost	Heizungs-umstellung Ost	Plattenbau-sanierung	WUM*	Mieter-modernisierung	sonstige Programme (u. a. Quab, Fassadensicherung)	Gesamt	WP-Jahr
1991	163,00	123,43	15,44	55,73	112,28	120,05			63,20	2,97	656,10	1991
1992	117,34	185,65	17,95	10,43	166,48	73,17			71,73	5,42	648,17	1992
1993	207,43	232,38	12,02	28,63	43,20	57,01	87,43		58,08	10,74	736,92	1993
1994	292,56	130,64	22,80	32,26		41,98	306,62		46,48	5,22	878,56	1994
1995	219,60	121,38	17,69	37,17			182,99		30,93	3,73	613,49	1995
1996	204,47	298,63	19,57	25,90			252,50		27,17	5,47	833,71	1996
1997	227,62	101,69	22,64	30,99			217,62	17,34	17,50	5,21	640,61	1997
1998	234,62	182,06	19,11	36,80			122,46	25,09	15,53	15,35	651,02	1998
1999	249,40	114,03	35,03	36,94			173,80	49,03	7,40	32,63	698,26	1999
2000	197,04	33,64	26,84	45,88			109,35	37,70	5,45	33,12	489,02	2000
2001	174,70	17,50	3,10	22,70			106,00	52,50	3,60	18,70	398,80	2001
2002				4,70							4,70	2002
Summe	2.287,78	1.541,03	212,19	368,13	321,96	292,21	1.558,77	181,66	347,07	138,56	7.249,36	Summe

*WUM = Wohnumfeldverbessernde Maßnahmen in Großsiedlungen und in Gebieten mit besonderem Entwicklungsbedarf
Quelle: Investitionsbank Berlin

Tab. 26 Fördermitteleinsatz Mod/Inst. Angaben in Mio. €

WP-Jahr	Soziale Stadterneuerung	Stadtweite Einzelmaßnahmen (inkl. regenerierbarer Energien)	Wohnungspolitische Projekte	Städtebaulicher Denkmalschutz	Leerstands-beseitigung Ost	Heizungs-umstellung Ost	Plattenbau-sanierung	WUM*	Mieter-modernisierung	sonstige Programme (u. a. Quab, Fassadensicherung)	Gesamt	WP-Jahr
1991	128,95	35,94	14,47	41,77	114,53	103,89			36,15	2,97	478,67	1991
1992	85,90	64,58	16,31	7,16	165,51	49,95		28,12	35,99	1,84	455,36	1992
1993	141,53	91,27	10,89	23,01	39,52	19,79	61,15	49,39	28,12	2,20	466,87	1993
1994	201,24	89,32	19,33	24,80		14,06	147,05	29,96	21,73	3,94	551,43	1994
1995	176,91	64,58	15,85	22,70			171,49	41,93	14,37	1,74	509,57	1995
1996	137,67	88,22	14,48	16,56			145,61	8,54	12,92	2,25	426,25	1996
1997	133,99	32,98	19,28	19,80			76,49	8,53	8,33	2,09	301,49	1997
1998	123,72	55,08	14,65	21,19			53,33	10,62	7,20	4,87	290,66	1998
1999	100,99	25,93	28,28	17,47			55,14	25,71	3,34	14,30	271,16	1999
2000	79,38	11,45	21,45	22,31			35,09	26,09	2,40	14,94	213,11	2000
2001	66,30	5,50	16,80	19,00			8,00	49,70	1,50	14,30	181,10	2001
2002				2,30				23,70		2,60	28,60	2002
Summe	1.376,58	564,85	191,79	238,07	319,56	187,69	753,35	302,29	172,05	68,04	4.174,27	Summe

*WUM = Wohnumfeldverbessernde Maßnahmen in Großsiedlungen und in Gebieten mit besonderem Entwicklungsbedarf
Quelle: Investitionsbank Berlin

Tab. 27 Ergebnis IBB-Mod/Inst-Programm in Mio. € – Durchgeleitete KfW-Darlehen

Jahr	Anzahl der Objekte	Anzahl WE	Darlehensvolumen	Investitionsvolumen
2001	93	2.251	50,564	66,159
2002	60	2.212	42,280	50,679
Jahr	Anzahl der Objekte	erg. KfW-Darlehen		
2001	5	1,126		
2002	7	5,624		

Quelle: Investitionsbank Berlin

Tab. 28 Genossenschaftsförderung in Mio. €

WP-Jahr	Gründungszuschuss für Genossenschaften		geförderter Bestandserwerb			Erwerb Genossenschaftsanteile		
	Anzahl	Zuschuss	Anzahl WE	subvent. Darlehen	Schuldendiensthilfe	Anzahl WE	subvent. Darlehen	Schuldendiensthilfe
2000	6	0,153	645	19,156	10,209	90	0,367	0,023
2001	9	0,201	4.289	59,729	67,889	131	0,712	0,044
2002	–	–	1.398	27,301	22,128	127	0,52	0,033
Gesamt	15	0,354	6332	106,186	100,226	348	1,599	0,100

Quelle: Investitionsbank Berlin

Tab. 29 Ergänzende Finanzierungen bei Genossenschaftsprojekten in Mio. €

WP-Jahr	Gründungszuschuss für Genossenschaften		geförderter Bestandserwerb	
	Anzahl WE	Darlehen	Anzahl WE	Darlehen
2000	–	–	–	–
2001	3.955	34,53	1.210	22,542
2002	20	0,201	3.042	51,733
Gesamt	3.975	34,731	4.252	74,275

Tab. 30 Übernahmen von Landesbürgschaften durch den Bürgschaftsausschuss

	1999	2000	2001	2002	gesamt
Wohnungen gesamt	11.741	5.195	11.746	3.046	31.728
davon in:					
Mitte	–	–	122	18	140
Friedrichshain-Kreuzberg	309	–	443	–	752
Pankow (inkl. Prenzlauer Berg u. Weißensee)	758	514	18	312	1.602
Treptow-Köpenick	285	–	–	–	285
Marzahn-Hellersdorf	6.668	1.680	11.163	2.716	22.227
Lichtenberg (inkl. Hohenschönhausen)	3.165	3.001	–	–	6.166
Reinickendorf	556	–	–	–	556
Bürgschaftsvolumen in Mio. €	226,857	52,795	216,174	45,885	541,711
davon in:					
Mitte	–	–	4,158	1,099	5,257
Friedrichshain-Kreuzberg	10,781	–	6,800	–	17,581
Pankow (inkl. Prenzlauer Berg u. Weißensee)	12,273	20,102	0,291	12,427	45,093
Treptow-Köpenick	4,286	–	–	–	4,286
Marzahn-Hellersdorf	106,757	16,527	204,925	32,359	360,568
Lichtenberg (inkl. Hohenschönhausen)	84,899	16,166	–	–	101,065
Reinickendorf	7,861	–	–	–	7,861

Quelle: Investitionsbank Berlin

Tab. 31 Bewilligte Wohnungen im Eigentumsprogramm 1991–2002

Förderprogramm Ost/West	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	Förderprogramm Ost/West
Gesamtanzahl	910	1.120	1.370	2.294	2.926	2.252	2.516	1.810	1.776	2.297	712	50	Gesamtanzahl
A-Programm	570	650	642	828	1.048	745	792	668	534	374	54	–	A-Programm
in Prozent von Gesamt	62,60	58,00	46,90	36,00	35,80	33,08	31,48	36,91	30,07	16,28	–	–	in Prozent von Gesamt
B-Programm	340	470	728	1.466	1.878	1.507	1.724	1.110	876	568	–	–	B-Programm
in Prozent von Gesamt	37,40	42,00	53,10	63,90	64,20	66,92	68,52	61,33	49,32	24,73	–	–	in Prozent von Gesamt
C-Programm	–	–	–	–	–	–	–	32	8	–	–	–	C-Programm
in Prozent von Gesamt	–	–	–	–	–	–	–	1,76	0,45	–	–	–	in Prozent von Gesamt
Einzelwerb	–	–	–	–	–	–	–	–	358	619	658	–	Einzelwerb
IBB Wohneigentum	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	50	IBB Wohneigentum
in Prozent von Gesamt	–	–	–	–	–	–	–	–	20,16	26,95	–	–	in Prozent von Gesamt
Westliche Stadtbezirke	809	373	280	360	437	321	514	472	725	1.476	–	–	Westliche Stadtbezirke
in Prozent von Gesamt	88,90	33,30	20,40	15,70	14,90	14,25	20,43	26,08	40,82	64,26	–	–	in Prozent von Gesamt
Östliche Stadtbezirke	101	747	1.090	1.934	2.489	1.931	2.002	1.338	1.051	821	–	–	Östliche Stadtbezirke
in Prozent von Gesamt	11,10	66,70	79,60	84,30	85,10	85,75	79,57	73,92	59,18	35,74	–	–	in Prozent von Gesamt
Wohnungsgrößen													Wohnungsgrößen
Geförderte Wohnfläche (Durchschnitt in qm)	–	–	–	–	79,19	84,07	87,33	86,67	81,27	73,15	75,22	–	Geförderte Wohnfläche (Durchschnitt in qm)
A-Programm	–	–	–	–	–	87,42	–	89,88	88,02	91,11	105,9	–	A-Programm
B-Programm	–	–	–	–	–	81,88	–	84,78	83,34	85,45	–	–	B-Programm
C-Programm	–	–	–	–	–	–	–	85,61	88,61	–	–	–	C-Programm
Einzelwerb	–	–	–	–	–	–	–	–	65,98	70,73	72,7	–	Einzelwerb
Errichtete Wohnfläche (Durchschnitt in qm)		–	–	–	102,09	101,16	103,87	104,54	98,31	83,15	89,74	–	Errichtete Wohnfläche (Durchschnitt in qm)
A-Programm	103,40	103,30	99,70	101,80	100,90	100,73	106,60	106,32	106,32	112,92	123,10	–	A-Programm
B-Programm	104,00	107,40	112,70	105,80	102,80	101,32	104,10	103,09	105,88	108,55	–	–	B-Programm
C-Programm	–	–	–	–	–	–	–	119,12	104,67	–	–	–	C-Programm
Einzelwerb	–	–	–	–	–	–	–	–	78,71	82,41	87,00	–	Einzelwerb

Quelle: Investitionsbank Berlin

Tab. 32 Bau- und Gesamtkosten für die Eigentumsförderung 1991–2002													
Baukosten/Gesamtkosten	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	Förderprogramm Ost/West
Baukosten/qm	-	-	-	-	-	-	-	1.728,68	1.065,53	1.396,34	-	-	Baukosten/qm
A-Programm	1.773,67	1.908,14	1.973,08	2.059,99	2.120,33	2.040,05	.957,23	1.708,74	1.625,40	1.536,43	1.159,00	-	A-Programm
B-Programm	1.920,92	1.960,80	1.860,08	2.092,21	2.130,04	2.054,37	1.825,82	1.743,51	1.677,55	1.622,33	-	-	B-Programm
C-Programm	-	-	-	-	-	-	-	1.724,59	1.083,43	-	-	-	C-Programm
Einzelwerb	-	-	-	-	-	-	-	-	1.083,43	1.228,12	1.139,00	-	Einzelwerb
Gesamtkosten/qm	-	-	-	-	-	-	-	-	-	804,26	-	-	Gesamtkosten/qm
A-Programm	2.815,17	2.763,02	2.981,34	3.072,86	3.088,71	2.982,37	2.728,25	2.597,87	2.492,04	2.446,53	1.846,00	-	A-Programm
B-Programm	2.921,52	2.859,14	2.834,09	3.074,91	3.092,80	2.972,65	2.630,09	2.588,16	2.523,74	2.500,73	-	-	B-Programm
C-Programm	-	-	-	-	-	-	-	3.131,66	2.722,12	-	-	-	C-Programm
Einzelwerb	-	-	-	-	-	-	-	-	1.187,73	1.323,22	1.316,00	-	Einzelwerb
Baukosten je WE													Baukosten je WE
A-Programm	192.822,48	200.195,82	196.639,28	209.781,52	213.868,79	205.470,82	202.001,20	186.589,84	174.708,44	116.035,65	122.738,00	-	A-Programm
B-Programm	199.730,04	210.651,74	209.479,86	221.264,63	219.008,30	208.091,71	190.112,13	183.898,40	177.800,22	119.577,37	-	-	B-Programm
C-Programm	-	-	-	-	-	-	-	210.007,52	173.757,94	-	-	-	C-Programm
Einzelwerb	-	-	-	-	-	-	-	-	85.300,87	101.211,76	99.160,00	-	Einzelwerb
Gesamtkosten je WE													Gesamtkosten je WE
A-Programm	290.974,68	287.798,02	297.189,94	312.877,40	311.509,18	300.465,28	281.687,57	283.741,43	267.850,99	184.835,08	195.491,00	-	A-Programm
B-Programm	303.795,32	307.135,59	319.322,23	325.093,18	317.935,10	301.138,14	273.771,24	272.820,75	267.541,66	184.291,07	-	-	B-Programm
C-Programm	-	-	-	-	-	-	381.379,26	273.653,13	-	-	-	-	C-Programm
Einzelwerb	-	-	-	-	-	-	-	93.517,33	109.006,92	114.604,00	-	-	Einzelwerb

Quelle: Investitionsbank Berlin

3. Entwicklung der Nachfrageseite

3.1 Demografische Entwicklung

Tab. 33 Bevölkerungsentwicklung in Berlin 1991–2002 (Angaben in Personen)

Jahr	Bevölkerungs- entwicklung insgesamt	Natürliche Bevölkerungsentwicklung			Außenwanderung				
		Saldo	Saldo	Geborene	Gestorbene	Saldo	davon:		
							Umland	Neue BL ohne Umland	Alte BL
1991	12.336	-13.092	30.562	43.654	25.428	158	6.789	-5.966	24.447
1992	19.717	-12.337	29.667	42.004	32.054	-787	3.863	-5.299	34.277
1993	9.644	-12.549	28.724	41.273	22.193	-3.938	1.257	-4.288	29.162
1994	-3.383	-12.235	28.503	40.738	8.852	-9.752	714	642	17.248
1995	-591	-10.597	28.648	39.245	10.006	-14.522	1.750	554	22.224
1996	-12.655	-8.194	29.905	38.099	-4.461	-18.759	1.363	-1.330	14.265
1997	-33.004	-6.078	30.369	36.447	-26.926	-27.985	2.339	-318	-962
1998	-26.937	-5.612	29.612	35.224	-21.325	-29.874	4.416	4.537	-404
1999	-12.155	-5.140	29.856	34.996	-7.015	-25.246	5.351	6.670	6.210
2000	-4.498	-3.640	29.695	33.335	-858	-18.857	5.853	7.184	4.962
2001	6.265	-4.202	28.624	32.826	10.467	-14.413	7.601	6.111	11.168
2002	3.993	-4.692	28.801	33.493	8.685	-12.333	7.212	4.071	9.735

Quelle: Statistisches Landesamt Berlin

Tab. 34 Entwicklung der Bevölkerungsstruktur in Berlin nach Altersgruppen 1991–2002 (Angaben in Personen und Prozent)

Alter in Jahren	1991		1992		1993		1994		1995		1996		1997		1998		1999		2000		2001		2002		Alter in Jahren
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	
unter 6 Jahren	223.564	6,49	216.163	6,24	205.964	5,93	192.985	5,56	182.268	5,25	173.070	5,00	169.947	4,96	167.129	4,92	167.807	4,95	168.494	4,98	169.239	4,99	169.289	4,99	unter 6 Jahren
6 bis unter 12	221.797	6,44	223.584	6,45	226.434	6,52	227.434	6,55	227.688	6,56	225.845	6,53	215.224	6,28	202.755	5,97	190.106	5,61	177.302	5,24	166.932	4,93	158.765	4,68	6 bis unter 12
12 bis unter 25	510.298	14,81	502.013	14,48	494.974	14,24	487.971	14,05	485.261	13,98	482.962	13,96	482.875	14,10	487.201	14,33	493.673	14,58	500.267	14,79	506.724	14,95	510.959	15,06	12 bis unter 25
25 bis unter 45	1.141.498	33,13	1.169.096	33,73	1.186.567	34,14	1.193.404	34,37	1.193.983	34,39	1.188.331	34,36	1.167.749	34,09	1.148.648	33,80	1.135.656	33,53	1.126.828	33,32	1.124.522	33,19	1.120.990	33,04	25 bis unter 45
45 bis unter 65	866.526	25,15	876.614	25,29	885.133	25,47	895.026	25,78	907.258	26,14	915.128	26,46	919.499	26,84	923.231	27,16	919.506	27,15	915.182	27,06	912.238	26,92	908.195	26,77	45 bis unter 65
65 und älter	482.348	14,00	478.278	13,80	476.320	13,71	475.189	13,69	474.960	13,68	473.427	13,69	470.465	13,73	469.858	13,82	479.919	14,17	494.096	14,61	508.779	15,02	524.227	15,45	65 und älter
Gesamt	3.446.031	100,00	3.465.748	100,00	3.475.392	100,00	3.472.009	100,00	3.471.418	100,00	3.458.763	100,00	3.425.759	100,00	3.398.822	100,00	3.386.667	100,00	3.382.169	100,00	3.388.434	100,00	3.392.425	100,00	Gesamt

Quelle: Statistisches Landesamt Berlin

Tab. 35 Fortgeschriebene Bevölkerung am Jahresende in Berlin nach Bezirken 1991–2002 bis 2000 alte Bezirke, ab 2001 neue Bezirke (Angaben in Personen)							
Bezirke	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	Veränderung 1991-2000 in %	2001	2002	Veränderung 2001-2002 in %	Bezirke
Mitte	342.216	346.475	346.246	342.669	340.985	337.442	329.963	324.312	321.077	320.223	-6,4	321.913	322.877	0,83	Mitte
Mitte	80.277	82.227	82.004	80.918	80.581	78.288	76.721	74.652	73.258	73.352	-8,6				Mitte
Tiergarten	94.635	94.694	93.922	92.861	92.095	92.052	89.880	88.791	88.739	88.491	-6,5				Tiergarten
Wedding	167.304	169.554	170.320	168.890	168.309	167.102	163.362	160.869	159.080	158.380	-5,3				Wedding
Friedrichshain-Kreuzberg	262.634	263.340	264.599	263.864	262.174	259.481	254.805	250.118	248.591	250.194	-4,7	251.769	254.128	1,57	Friedrichshain-Kreuzberg
Friedrichshain	106.630	107.167	107.757	107.119	106.363	105.801	103.743	100.968	100.345	102.810	-3,6				Friedrichshain
Kreuzberg	156.004	156.173	156.842	156.745	155.811	153.680	151.062	149.150	148.246	147.384	-5,5				Kreuzberg
Pankow	303.342	305.784	308.401	310.265	312.132	316.567	321.636	326.294	331.800	336.931	11,1	341.569	345.606	2,57	Pankow
Prenzlauer Berg	144.693	146.847	148.210	146.905	144.586	141.874	137.541	135.010	134.690	136.004	-6,0				Prenzlauer Berg
Weißensee	51.590	51.697	52.847	54.292	55.579	60.553	65.883	70.467	74.084	75.582	46,5				Weißensee
Pankow	107.059	107.240	107.344	109.068	111.967	114.140	118.212	120.817	123.026	125.345	17,1				Pankow
Charlottenbg.-Wilmerdorf	331.378	330.190	329.646	326.424	324.792	322.313	319.376	319.069	317.561	316.203	-4,6	316.106	315.537	-0,21	Charlottenbg.-Wilmerdorf
Charlottenburg	185.030	184.420	183.725	181.472	181.306	179.921	177.695	177.916	176.883	176.113	-4,8				Charlottenburg
Wilmerdorf	146.348	145.770	145.921	144.952	143.486	142.392	141.681	141.153	140.678	140.090	-4,3				Wilmerdorf
Spandau	223.256	223.852	223.120	223.198	224.423	224.874	224.812	223.775	222.982	223.898	0,3	225.018	226.028	0,95	Spandau
Steglitz-Zehlendorf	288.319	289.011	290.422	290.751	291.524	292.034	290.311	289.088	288.343	288.255	0,0	288.569	288.371	0,04	Steglitz-Zehlendorf
Steglitz	190.852	191.489	192.270	192.230	192.078	192.247	191.110	191.042	191.188	191.215	0,2				Steglitz
Zehlendorf	97.467	97.522	98.152	98.521	99.446	99.787	99.201	98.046	97.155	97.040	-0,4				Zehlendorf
Tempelhof-Schöneberg	345.215	346.346	347.352	346.531	345.370	344.202	340.794	338.494	338.128	338.143	-2,0	338.171	336.950	-0,35	Tempelhof-Schöneberg
Tempelhof	188.451	189.421	190.609	190.749	191.458	191.555	191.107	189.835	189.779	189.948	0,8				Tempelhof
Schöneberg	156.764	156.925	156.743	155.782	153.912	152.647	149.687	148.659	148.349	148.195	-5,5				Schöneberg
Neukölln	309.410	312.027	313.552	314.297	314.916	312.918	309.637	308.047	307.113	306.117	-1,1	306.894	307.311	0,39	Neukölln
Treptow-Köpenick	212.244	213.488	215.345	215.944	216.434	219.581	223.606	226.882	229.404	231.002	8,8	233.065	232.974	0,85	Treptow-Köpenick
Treptow	104.132	105.401	106.597	107.089	107.590	109.466	111.368	112.208	113.140	114.598	10,1				Treptow
Köpenick	108.112	108.087	108.748	108.855	108.844	110.115	112.238	114.674	116.264	116.404	7,7				Köpenick
Marzahn-Hellersdorf	291.673	298.102	298.650	298.346	296.918	291.868	281.713	273.159	267.982	263.713	-9,6	258.786	255.993	-2,93	Marzahn-Hellersdorf
Marzahn	165.391	164.790	163.525	161.878	159.699	155.843	148.569	143.407	140.166	136.895	-17,2				Marzahn
Hellersdorf	126.282	133.312	135.125	136.468	137.219	136.025	133.144	129.752	127.816	126.818	0,4				Hellersdorf
Lichtenberg	286.961	287.213	286.761	288.419	288.679	284.560	278.612	271.987	266.502	261.846	-8,8	260.825	260.493	-0,52	Lichtenberg
Lichtenberg	168.091	167.593	167.261	168.135	168.280	166.438	163.153	159.133	155.893	153.351	-8,8				Lichtenberg
Hohenschönhausen	118.870	119.620	119.500	120.284	120.399	118.122	115.459	112.854	110.609	108.495	-8,7				Hohenschönhausen
Reinickendorf	249.383	249.920	251.298	251.301	253.071	252.923	250.494	247.597	247.184	245.644	-1,5	245.749	246.157	0,21	Reinickendorf
Berlin	3.446.031	3.465.748	3.475.392	3.472.009	3.471.418	3.458.763	3.425.759	3.416.822	3.386.667	3.382.169	-1,9	3.388.434	3.392.425	0,30	Berlin
Berlin-West	2.164.904	2.171.767	2.176.474	2.170.998	2.170.311	2.162.098	2.139.728	2.124.880	2.117.376	2.112.515	-2,4				Berlin-West
Berlin-Ost	1.281.127	1.293.981	1.298.918	1.301.011	1.301.107	1.296.665	1.286.031	1.273.942	1.269.291	1.269.654	-0,9				Berlin-Ost

Quelle: Statistisches Landesamt Berlin

Tab. 36 Entwicklung der Zahl der Haushalte in Berlin-West ¹⁾ nach Haushaltsgröße 1991–2002

Jahr	Anzahl Haushalte	Ø HH-Größe	Haushalte mit ... Personen							
			1		2		3		4 und mehr	
			absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
1991	1.161.800	1,9	574.700	49,47	339.200	29,20	130.800	11,26	117.200	10,09
1992	1.171.300	1,9	582.700	49,75	339.900	29,02	129.100	11,02	119.700	10,22
1993	1.173.500	1,9	584.200	49,78	335.700	28,61	135.700	11,56	118.000	10,06
1994	1.185.300	1,9	588.300	49,63	347.900	29,35	130.500	11,01	118.500	10,00
1995	1.181.900	1,9	581.300	49,18	350.900	29,69	133.600	11,30	116.000	9,81
1996	1.183.400	1,9	577.600	48,81	363.000	30,67	129.300	10,93	113.500	9,59
1997	1.157.800	1,9	559.400	48,32	353.000	30,49	130.300	11,25	115.100	9,94
1998	1.141.700	1,9	556.200	48,72	351.000	30,74	119.700	10,48	114.800	10,06
1999	1.145.100	1,8	563.100	49,17	351.900	30,73	120.100	10,49	110.100	9,61
2000	1.143.400	1,8	557.700	48,78	358.300	31,34	116.900	10,22	110.400	9,66
2001	1.155.300	1,8	571.600	49,48	354.400	30,68	120.100	10,40	109.100	9,44
2002	1.150.100	1,8	565.900	49,20	355.300	30,89	117.100	10,18	111.900	9,73

Entwicklung der Zahl der Haushalte in Berlin-Ost ¹⁾ nach Haushaltsgröße 1991–2002

Jahr	Anzahl Haushalte	Ø HH-Größe	Haushalte mit ... Personen							
			1		2		3		4 und mehr	
			absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
1991	592.700	2,2	212.300	35,82	181.900	30,69	107.500	18,14	91.000	15,35
1992	617.500	2,1	235.300	38,11	191.200	30,96	102.200	16,55	88.800	14,38
1993	630.800	2,1	243.400	38,59	200.300	31,75	103.000	16,33	84.100	13,33
1994	656.800	2,0	271.800	41,38	202.600	30,85	100.900	15,36	81.500	12,41
1995	650.000	2,0	264.600	40,71	202.600	31,17	100.600	15,48	82.100	12,63
1996	648.500	2,0	260.000	40,09	210.100	32,40	96.400	14,87	82.000	12,64
1997	646.300	2,0	261.400	40,45	211.700	32,76	92.600	14,33	80.600	12,47
1998	653.500	2,0	273.600	41,87	212.900	32,58	94.300	14,43	72.700	11,12
1999	666.200	1,9	292.800	43,95	212.200	31,85	90.900	13,64	70.300	10,55
2000	679.400	1,9	308.000	45,33	220.300	32,43	88.600	13,04	62.400	9,18
2001	705.400	1,8	339.200	48,09	223.600	31,70	83.600	11,85	58.900	8,35
2002	708.500	1,8	344.700	48,65	222.700	31,43	84.100	11,87	57.000	8,05

Entwicklung der Zahl der Haushalte in Berlin-Gesamt ¹⁾ nach Haushaltsgröße 1991–2002

Jahr	Anzahl Haushalte	Ø HH-Größe	Haushalte mit ... Personen							
			1		2		3		4 und mehr	
			absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
1991	1.754.600	2,0	787.000	44,85	521.200	29,70	238.300	13,58	208.100	11,86
1992	1.788.800	1,9	818.000	45,73	531.000	29,68	231.300	12,93	208.500	11,66
1993	1.804.300	1,9	827.600	45,87	536.000	29,71	238.600	13,22	202.200	11,21
1994	1.842.100	1,9	860.100	46,69	550.600	29,89	231.500	12,57	199.900	10,85
1995	1.831.900	1,9	846.000	46,18	553.500	30,21	234.300	12,79	198.100	10,81
1996	1.831.800	1,9	837.600	45,73	573.100	31,29	225.700	12,32	195.500	10,67
1997	1.804.200	1,9	820.700	45,49	564.700	31,30	222.900	12,35	195.800	10,85
1998	1.795.200	1,9	829.900	46,23	563.900	31,41	214.100	11,93	187.300	10,43
1999	1.811.300	1,9	855.900	47,25	564.100	31,14	211.000	11,65	180.400	9,96
2000	1.822.800	1,9	865.800	47,50	578.700	31,75	205.500	11,27	172.900	9,49
2001	1.860.600	1,8	910.800	48,95	578.100	31,07	203.700	10,95	168.000	9,03
2002	1.858.700	1,8	910.600	48,99	578.000	31,10	201.200	10,82	168.900	9,09

¹⁾ Ab 2001 wurden die Werte für den Ost- und Westteil über die Anteile der alten Bezirke nach den Verhältnissen von 2000 hochgerechnet.

Tab. 37 Entwicklung der Haushaltszahlen nach Berliner Bezirken 2000–2002

Bezirk	Haushalte				Einwohner
	2000	2001	2002	Veränderung 2000–2002 in %	
Mitte	180.154	184.055	181.053	0,50	0,83
Friedrichshain-Kreuzberg	141.893	148.378	148.905	4,94	1,57
Pankow	196.838	204.297	207.306	5,32	2,57
Charlottenbg.-Wilmersdorf	187.470	187.534	186.298	-0,63	-0,21
Spandau	113.735	116.151	117.751	3,53	0,95
Zehlendorf-Steglitz	145.110	147.649	152.403	5,03	0,04
Tempelhof-Schöneberg	193.018	191.407	188.618	-2,28	-0,35
Neukölln	157.758	165.449	164.780	4,45	0,39
Treptow-Köpenick	120.280	123.583	120.583	0,25	0,85
Marzahn-Hellersdorf	121.961	120.381	120.811	-0,94	-2,93
Lichtenberg	134.622	142.703	144.242	7,15	-0,52
Reinickendorf	129.938	129.047	125.906	-3,10	0,21
Berlin	1.822.777	1.860.635	1.858.655	1,97	0,30

Quelle: Statistisches Landesamt Berlin, Mikrozensus

3.2 Sozioökonomische Faktoren

Tab. 38 Entwicklung der Anzahl der Erwerbstätigen und Arbeitnehmer in den Jahren 2000–2002 in Berlin

	2000	2001	2002
Erwerbstätige	1.561.900	1.556.200	1.533.000
Arbeitnehmer	1.393.000	1.381.700	1.358.300
Arbeitslose	263.111	278.116	296.500
Erwerbstätigenquote in %	46,2	45,9	45,2
Arbeitslosenquote in %	15,7	16,3	17,5

Quelle: Statistisches Landesamt Berlin; eigene Berechnungen

Tab. 39 Entwicklung der Nettohaushaltseinkommen 1991–2002 in €

Jahr	Berlin-West	Veränderung zum Vj. in %	Berlin-Ost	Veränderung zum Vj. in %	Berlin-Gesamt	Veränderung zum Vj. in %
1991	1.684		1.016		1.456	
1992	1.719	2,1	1.249	22,9	1.556	6,9
1993	1.786	3,9	1.490	19,3	1.682	8,1
1994	1.792	0,3	1.533	2,9	1.700	1,0
1995	1.797	0,3	1.628	6,2	1.737	2,2
1996	1.795	-0,1	1.642	0,8	1.740	0,2
1997	1.791	-0,2	1.640	-0,2	1.735	-0,2
1998	1.798	0,4	1.692	3,2	1.760	1,4
1999	1.829	1,7	1.727	2,1	1.792	1,8
2000	1.892	3,4	1.760	1,9	1.843	2,9
2001	1.898	0,3	1.746	-0,8	1.840	-0,2
2002	1.953	2,9	1.860	6,5	1.901	3,3

Quelle: Statistisches Landesamt; Mikrozensus; eigene Berechnungen

Tab. 40 Haushaltsnettoeinkommen 2002 nach HH-Größe in € (PH = Personen/Haushalt)

	1 PH	2 PH	3 PH	4 PH
Berlin-West	1.312	2.453	2.674	2.855
Berlin-Ost	1.130	2.200	2.792	3.035
Berlin-Gesamt	1.244	2.356	2.723	2.915
Quote Ost/West	86,1	89,7	104,4	106,3

Quelle: Statistisches Landesamt Berlin, Mikrozensus 2002

Tab. 41 Entwicklung des Pro-Kopf-Einkommens in Berlin 1991–2001 im Vergleich (Angaben in Prozent)

Jahr	Deutschland	alte Bundesländer	neue Bundesländer	Berlin
1991	100	109	61	99
1992	100	108	67	97
1993	100	106	74	98
1994	100	105	78	96
1995	100	104	81	97
1996	100	104	84	96
1997	100	104	84	94
1998	100	104	83	93
1999	100	104	84	92
2000	100	104	84	91
2001	100	104	85	90

Quelle: Statistisches Landesamt Berlin

Tab. 42 Bevölkerung und Sozialhilfeempfänger in Berlin 1991–2002

Jahr	Berlin			Berlin-West			Berlin-Ost		
	Bevölkerung	Soz.-Empf.	Quote	Bevölkerung	Soz.-Empf.	Quote	Bevölkerung	Soz.-Empf.	Quote
1991	3.446.031	262.818	7,6 %	2.164.904	200.794	9,3 %	1.281.127	62.024	4,8 %
1992	3.465.748	284.707	8,2 %	2.171.767	209.508	9,6 %	1.293.981	75.199	5,8 %
1993	3.475.392	293.406	8,4 %	2.176.474	206.490	9,5 %	1.298.918	86.916	6,7 %
1994	–	–	–	–	–	–	–	–	–
1995	3.471.418	201.235	5,8 %	2.170.311	155.406	7,2 %	1.301.107	45.829	3,5 %
1996	3.458.763	231.185	6,7 %	2.162.098	175.165	8,1 %	1.296.665	56.020	4,3 %
1997	3.425.759	268.562	7,8 %	2.139.728	199.801	9,3 %	1.266.031	68.761	5,4 %
1998	3.398.822	281.851	8,3 %	2.124.880	208.927	9,8 %	1.273.942	72.924	5,7 %
1999	3.386.667	275.557	8,1 %	2.117.376	205.564	9,7 %	1.269.291	69.993	5,5 %
2000	3.382.169	268.664	7,9 %	2.112.515	199.436	9,4 %	1.269.654	69.228	5,5 %
2001	3.388.434	265.271	7,8 %						
2002	3.392.425	258.458	7,6 %						

Für die Jahre 2001 und 2002 liegen keine differenzierten Ost-/West-Daten vor.
 Für 1995 liegt wegen umfangreicher Umstellungen der Einzelfallbearbeitung in den Leistungsämtern eine Untererfassung vor.
 Quelle: Statistisches Landesamt Berlin – Für 1994 liegen aufgrund einer Datenerhebungsumstellung keine Daten vor.

Tab. 43 Anzahl wohngeldempfangender Haushalte 1992–2002

Jahr	Haushalte mit allgemeinem Wohngeld	Haushalte mit besonderem Mietzuschuss
1992	196.439	55.082
1993	139.902	75.744
1994	105.833	92.885
1995	88.258	100.808
1996	86.149	124.317
1997	94.840	102.045
1998	90.562	131.311
1999	88.208	107.708
2000	80.743	111.916
2001	104.442	105.945
2002	108.395	119.916

Quelle: Statistisches Landesamt Berlin; Meldung der Wohnungsämter für 2002

Tab. 44 Durchschnittliche Bruttokaltmiete pro qm Wohnfläche bei Wohngeldempfängern

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Miethöhe (€/m ²)	3,01	3,66	3,94	4,29	4,60	5,07	5,30	5,48	5,49	5,66
Mietveränderung seit 1992 in %	100	121,6	130,9	142,5	152,8	168,4	176,1	182,1	182,4	188,0

Quelle: Statistisches Landesamt Berlin

4. Lage am Wohnungsmarkt

4.1 Wohnungsversorgung

Tab. 45 Wohnungsversorgung															
	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2000-2002*	1991-2002*	
Haushalte															Haushalte
Berlin West	1.161.800	1.171.300	1.173.500	1.185.300	1.181.900	1.183.400	1.157.800	1.141.700	1.145.100	1.143.400	1.155.259	1.150.139	0,59	-1,00	Berlin West
Berlin Ost	592.700	617.500	630.800	656.800	650.000	648.500	646.300	653.500	666.200	679.400	705.376	708.516	4,29	19,54	Berlin Ost
Berlin gesamt	1.754.600	1.788.800	1.804.300	1.842.100	1.831.900	1.831.800	1.804.200	1.795.200	1.811.300	1.822.800	1.860.635	1.858.655	1,97	5,93	Berlin gesamt
Einwohner															Einwohner
Berlin West	2.164.904	2.171.767	2.176.474	2.170.998	2.170.311	2.162.098	2.139.728	2.124.880	2.117.376	2.112.515	-	-	-	-	Berlin West
Berlin Ost	1.281.127	1.293.981	1.298.918	1.301.011	1.301.107	1.296.665	1.286.031	1.273.942	1.269.291	1.269.654	-	-	-	-	Berlin Ost
Berlin gesamt	3.446.031	3.465.748	3.475.392	3.472.009	3.471.418	3.458.763	3.425.759	3.416.822	3.386.667	3.382.169	3.388.434	3.392.425	0,30	-1,56	Berlin gesamt
Wohnungen															Wohnungen
Berlin West	1.084.397	1.093.389	1.102.403	1.113.373	1.122.729	1.130.062	1.138.800	1.142.959	1.148.471	1.151.932	1.155.248	1.157.079	0,45	6,70	Berlin West
Berlin Ost	632.083	634.542	634.496	640.036	647.617	662.381	685.974	699.058	705.783	710.834	714.617	717.234	0,90	13,47	Berlin Ost
Berlin gesamt	1.716.480	1.727.931	1.736.899	1.753.409	1.770.346	1.792.443	1.824.774	1.842.017	1.854.254	1.862.766	1.869.865	1.874.313	0,62	9,20	Berlin gesamt
Wohnraum in 100 qm															Wohnraum in 100 qm
Berlin-West	-	-	784.650	794.810	802.470	808.760	815.700	819.600	824.140	827.380	830.914	833.320	0,72	-	Berlin-West
Berlin-Ost	-	-	397.900	401.990	412.800	424.320	442.300	452.820	459.310	464.460	468.625	471.973	1,62	-	Berlin-Ost
Berlin Gesamt	-	-	1.182.550	1.196.800	1.215.270	1.233.080	1.258.000	1.272.420	1.283.450	1.291.840	1.299.539	-	1,04	-	Berlin Gesamt
Einwohner/Haushalt															Einwohner/Haushalt
Berlin West	1,86	1,85	1,85	1,83	1,84	1,83	1,85	1,86	1,85	1,85	-	-	-	-	Berlin West
Berlin Ost	2,16	2,10	2,06	1,98	2,00	2,00	1,99	1,95	1,91	1,87	-	-	-	-	Berlin Ost
Berlin gesamt	1,96	1,94	1,93	1,88	1,89	1,89	1,90	1,90	1,87	1,86	1,82	1,83	-1,63	-5,24	Berlin gesamt
Wohnungen/Haushalt															Wohnungen/Haushalt
Berlin West	0,93	0,93	0,94	0,94	0,95	0,95	0,98	1,00	1,00	1,01	-	-	-	-	Berlin West
Berlin Ost	1,07	1,03	1,01	0,97	1,00	1,02	1,06	1,07	1,06	1,05	-	-	-	-	Berlin Ost
Berlin gesamt	0,98	0,97	0,96	0,95	0,97	0,98	1,01	1,03	1,02	1,02	1,00	1,01	-1,32	3,08	Berlin gesamt
qm/Wohnung															qm/Wohnung
Berlin West	-	-	71,2	71,4	71,5	71,5	71,6	71,7	71,8	71,8	71,9	72,0	0,27	-	Berlin West
Berlin Ost	-	-	62,0	62,2	63,7	63,7	64,1	64,8	65,1	65,3	65,6	65,8	0,71	-	Berlin Ost
Berlin gesamt	-	-	67,8	68,0	68,6	68,6	68,8	69,1	69,2	69,4	69,5	69,6	0,42	-	Berlin gesamt
qm/Einwohner															qm/Einwohner
Berlin West	-	-	36,1	36,6	37,0	37,4	38,1	38,6	38,9	39,2	-	-	-	-	Berlin West
Berlin Ost	-	-	30,6	30,9	31,7	32,7	34,4	35,5	36,2	36,6	-	-	-	-	Berlin Ost
Berlin gesamt	-	-	34,0	34,5	35,0	35,7	36,7	37,2	37,9	38,2	38,4	38,5	0,74	-	Berlin gesamt
Einwohner/Wohnung															Einwohner/Wohnung
Berlin West	2,00	1,99	1,97	1,95	1,93	1,91	1,88	1,86	1,84	1,83	-	-	-	-	Berlin West
Berlin Ost	2,03	2,04	2,05	2,03	2,01	1,96	1,87	1,82	1,80	1,79	-	-	-	-	Berlin Ost
Berlin gesamt	2,01	2,01	2,00	1,98	1,96	1,93	1,88	1,85	1,83	1,82	1,81	1,81	-0,31	-9,85	Berlin gesamt

Wegen unterschiedlicher Ursprungserhebungen bzw. Erhebungsstichtage der Angaben können die Verhältniszahlen Abweichungen zu anderweitigen amtlichen Angaben aufweisen.

Quelle: Statistisches Landesamt Berlin

*Veränderungen in Prozent

Tab. 46 Wohnungsversorgung 2001 und 2002 nach den neuen Bezirken

Bezirke	Wohnfläche pro Einwohner		Wohnfläche pro Wohnung		Einwohner pro Wohnung	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Mitte	38,0	38,2	64,8	64,9	1,70	1,70
Friedrichshain-Kreuzberg	37,7	37,5	65,5	65,6	1,74	1,75
Pankow	38,7	38,6	66,5	66,7	1,72	1,73
Charlottenbg.-Wilmersdorf	44,8	45,0	74,8	74,9	1,67	1,66
Spandau	36,4	36,4	70,4	70,5	1,93	1,94
Steglitz-Zehlendorf	42,9	43,1	80,1	80,2	1,87	1,86
Tempelhof-Schöneberg	39,4	39,6	72,1	72,2	1,83	1,82
Neukölln	36,4	36,4	68,0	68,1	1,87	1,87
Treptow-Köpenick	36,1	36,4	67,4	67,7	1,87	1,86
Marzahn-Hellersdorf	34,3	34,9	67,9	68,1	1,98	1,95
Lichtenberg	33,9	34,0	62,9	63,0	1,86	1,85
Reinickendorf	39,3	39,3	73,4	73,4	1,87	1,87
Berlin	38,4	38,5	69,5	69,6	1,81	1,81

Quelle: Statistisches Landesamt Berlin

Tab. 47 Wohnflächenversorgung der Berliner Haushalte

Haushalte (MZ 2002)	unterversorgt qm	Haushalte MZ 2002 1.000	normal versorgt qm	Haushalte MZ 2002 1.000	übersorgt qm	Haushalte MZ 2002 1.000	Haushalte insgesamt 1.000	Haushalte (MZ2002)
Haushaltsgröße								Haushaltsgröße
1 Person	unter 30 qm	13,2	30 bis unter 60 qm	478,5	über 60 qm	313,4	805,0	1 Person
2 Personen	unter 50 qm	30,0	50 bis unter 75 qm	277,5	über 75 qm	228,7	536,3	2 Personen
3 Personen	unter 65 qm	30,8	65 bis unter 100 qm	108,8	über 100 qm	47,1	186,7	3 Personen
4 Personen	unter 80 qm	34,1	80 bis unter 110 qm	53,4	über 110 qm	28,3	115,8	4 Personen
5 Personen	unter 90 qm	10,6	90 bis unter 120 qm	10,5	über 120 qm	–	25,3	5 Personen
6 Personen	unter 100 qm	–	100 bis unter 135 qm	–	über 135 qm	–	7,0	6 Personen
7 Personen	unter 115 qm	–	115 bis unter 150 qm	–	über 150 qm	–	–	7 Personen
8 Personen u. mehr	unter 130 qm	–	130 bis unter 160 qm	–	über 160 qm	–	–	8 Personen u. mehr
Insgesamt		123,6		932,3		623,6	1 679,6	Insgesamt
Hauptmieterhaushalte (MZ 2002)								Hauptmieterhaushalte (MZ 2002)
Haushaltsgröße								Haushaltsgröße
1 Person	unter 30 qm	13,0	30 bis unter 60 qm	465,2	über 60 qm	267,7	745,9	1 Person
2 Personen	unter 50 qm	28,1	50 bis unter 75 qm	261,1	über 75 qm	155,9	445,1	2 Personen
3 Personen	unter 65 qm	30,0	65 bis unter 100 qm	99,3	über 100 qm	27,0	156,2	3 Personen
4 Personen	unter 80 qm	33,2	80 bis unter 110 qm	43,9	über 110 qm	12,5	89,6	4 Personen
5 Personen	unter 90 qm	10,2	90 bis unter 120 qm	8,0	über 120 qm	–	19,5	5 Personen
6 Personen	unter 100 qm	–	100 bis unter 135 qm	–	über 135 qm	–	5,7	6 Personen
7 Personen	unter 115 qm	–	115 bis unter 150 qm	–	über 150 qm	–	–	7 Personen
8 Personen u. mehr	unter 130 qm	–	130 bis unter 160 qm	–	über 160 qm	–	–	8 Personen u. mehr
Insgesamt		119,2		880,3		465,7	1 465,2	Insgesamt

Quelle: Haushaltszahlen: Ergebnisse des Mikrozensus (Berlin) zur Wohnsituation 2002, Statistisches Landesamt Berlin

Tab. 48 Wohnflächenversorgung nach Haushaltgrößen							
Haushaltsgröße/Bezirk	Insgesamt*	unterversorgt ¹⁾ *	in %	normal versorgt ¹⁾ *	in %	übersorgt ¹⁾ *	in %
1–2 Personen							
Mitte	134,7	4,5	3,3	73,9	54,9	56,3	41,8
Friedrichshain-Kreuzberg	101,7	2,8	2,8	63,1	62,0	35,8	35,2
Pankow	133,5	3,0	2,3	86,9	65,1	43,6	32,6
Charlottenbg.-Wilmerdorf	129,1	4,4	3,4	63,4	49,1	61,2	47,4
Spandau	74,4	2,7	3,7	44,3	59,5	27,4	36,8
Steglitz-Zehlendorf	91,0	3,3	3,6	45,7	50,2	42,0	46,2
Tempelhof-Schöneberg	120,7	3,4	2,8	70,6	58,5	46,8	38,7
Neukölln	99,9	2,5	2,5	60,5	60,6	37,0	37,0
Treptow-Köpenick	65,8	3,0	4,5	51,1	77,6	11,8	17,9
Marzahn-Hellersdorf	66,5	3,0	4,5	50,3	75,7	13,2	19,9
Lichtenberg	95,1	5,0	5,3	68,2	71,8	21,8	22,9
Reinickendorf	78,7	3,4	4,4	48,4	61,5	26,8	34,1
Zusammen	1 191,0	41,1	3,4	726,4	61,0	423,6	35,6
3 und mehr Personen							
Mitte	33,1	9,6	29,1	17,7	53,4	5,8	17,5
Friedrichshain-Kreuzberg	22,1	7,5	33,9	11,5	51,9	3,2	14,3
Pankow	24,7	5,3	21,6	13,9	56,3	5,5	22,2
Charlottenbg.-Wilmerdorf	24,6	6,4	26,2	12,5	50,8	5,7	23,0
Spandau	16,6	4,0	24,2	10,0	60,5	2,5	15,1
Steglitz-Zehlendorf	20,2	4,4	22,0	9,7	48,0	6,1	30,0
Tempelhof-Schöneberg	26,2	8,7	33,3	12,7	48,5	4,8	18,2
Neukölln	23,2	7,2	30,9	13,0	56,0	3,0	13,1
Treptow-Köpenick	12,7	4,3	34,0	7,2	56,9	1,2	9,5
Marzahn-Hellersdorf	25,5	7,4	29,2	17,6	69,1	0,4	1,7
Lichtenberg	25,4	7,5	29,6	16,4	64,3	1,6	6,1
Reinickendorf	19,9	5,6	28,4	11,8	59,3	2,4	12,3
Zusammen	274,2	78,2	28,5	153,9	56,1	42,1	15,4
Alle Personen							
Mitte	167,8	14,1	8,4	91,6	54,6	62,1	37,0
Friedrichshain-Kreuzberg	123,8	10,3	8,3	74,5	60,2	39,0	31,5
Pankow	158,2	8,4	5,3	100,8	63,7	49,0	31,0
Charlottenbg.-Wilmerdorf	153,7	10,9	7,1	75,9	49,4	66,9	43,5
Spandau	91,0	6,7	7,4	54,3	59,7	29,9	32,9
Steglitz-Zehlendorf	111,2	7,8	7,0	55,3	49,8	48,1	43,2
Tempelhof-Schöneberg	146,9	12,1	8,3	83,3	56,7	51,5	35,1
Neukölln	123,1	9,6	7,8	73,5	59,7	40,0	32,5
Treptow-Köpenick	78,5	7,3	9,3	58,3	74,3	13,0	16,5
Marzahn-Hellersdorf	92,0	10,4	11,3	68,0	73,9	13,6	14,8
Lichtenberg	120,5	12,6	10,4	84,6	70,2	23,3	19,4
Reinickendorf	98,6	9,1	9,2	60,2	61,1	29,3	29,7
Zusammen	1 465,2	119,3	8,1	880,3	60,1	465,6	31,8

¹⁾ Siehe Vorgaben in Tabelle 47

* In Tausend

Quelle: Statistisches Landesamt Berlin/Mikrozensus

4.2 Mieten und Nebenkosten

Tab. 49 Lebenshaltungskosten, Mieten und Nettoeinkommen in Berlin 1995–2002 (1995 = 100%)					
Jahr	Lebenshaltungskosten	Nettokalmmieten	Wohnungsnebenkosten	Gesamtmiere	Nettoeinkommen
1995	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
1996	101,2	103,7	110,3	104,7	100,2
1997	102,5	104,5	116,9	106,5	100,0
1998	103,0	105,1	118,6	107,2	101,3
1999	103,0	105,7	115,1	107,2	103,2
2000	104,3	106,7	112,6	107,7	106,1
2001	105,9	106,9	106,3	106,8	105,9
2002	107,0	108,5	106,4	108,2	109,5

Quelle: Statistisches Landesamt Berlin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Tab. 50 Höhe der ortsüblichen Vergleichsmieten in Berlin (Netto-Kalmmiete in €/qm)						
Westteil Berlins (ohne West-Staaken)	Erhebungsstichtage					
	01.10.1991	01.10.1993	01.09.1995	01.09.1997	01.10.1999	01.03.2002
Altbau bis 1949	2,76	3,18	3,29	3,84	3,97	4,03
Neubau ab 1950	4,94	5,16	5,31	4,92	4,77	4,87
alle Wohnungen	3,11	3,55	3,75	4,15	4,27	4,35
Ostteil Berlins und West-Staaken	Erhebungsstichtage					
		01.02.1997	01.08.1998	01.10.1999	01.03.2002	
Altbau bis 1949		3,20	3,61	3,55	3,92	
Neubau ab 1950		3,45	3,83	3,88	4,34	
alle Wohnungen		3,34	3,74	3,73	4,13	

Quelle: GEWOS-Institut, Berliner Mietspiegel 1994, 1996, 1998 und 2000;
Institut Analyse & Konzepte GmbH, Berliner Mietspiegel 2003;
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung – IV A –

Tab. 51 Entwicklung der Mieten im sozialen Wohnungsbau (1. Förderweg)

Jahr	Nettokaltmiete		kalte Betriebskosten		Heiz-/Warmwasserkosten		Bruttowarmmiete	
	€/qm	Anteil	€/qm	Anteil	€/qm	Anteil	€/qm	
1993	3,51	60,4 %	1,54	26,5 %	0,76	13,1 %	5,81	
1994	3,67	60,4 %	1,66	27,3 %	0,75	12,3 %	6,08	
1995	3,76	60,5 %	1,78	28,7 %	0,67	10,8 %	6,21	
1996	4,05	61,6 %	1,87	28,4 %	0,66	10,0 %	6,58	
1997	4,15	61,2 %	1,97	29,1 %	0,66	9,7 %	6,78	
1998	4,19	62,5 %	1,88	28,1 %	0,63	9,4 %	6,70	
1999	4,07	61,1 %	1,93	29,0 %	0,66	9,9 %	6,66	
2000	4,10	61,2 %	1,91	28,5 %	0,69	10,3 %	6,70	
2001	4,14	61,2 %	1,93	28,5 %	0,70	10,3 %	6,77	
2002	4,19	61,3 %	1,93	28,3 %	0,71	10,4 %	6,83	

Jahr	Nettokaltmiete		kalte Betriebskosten		Heiz-/Warmwasserkosten		Bruttowarmmiete	
	Veränderung Vorjahr	Veränderung zu 1993	Veränderung Vorjahr	Veränderung zu 1993	Veränderung Vorjahr	Veränderung zu 1993	Veränderung Vorjahr	Veränderung zu 1993
1993		100,0 %		100,0 %		100,0 %		100,0 %
1994	4,6 %	104,6 %	7,8 %	107,8 %	-1,3 %	98,7 %	4,6 %	104,6 %
1995	2,5 %	107,1 %	7,2 %	115,6 %	-10,7 %	88,2 %	2,1 %	106,9 %
1996	7,7 %	115,4 %	5,1 %	121,4 %	-1,5 %	86,8 %	6,0 %	113,3 %
1997	2,5 %	118,2 %	5,3 %	127,9 %	0,0 %	86,8 %	3,0 %	116,7 %
1998	1,0 %	119,4 %	-4,6 %	122,1 %	-4,5 %	82,9 %	-1,2 %	115,3 %
1999	-2,9 %	116,0 %	2,7 %	125,3 %	4,8 %	86,8 %	-0,6 %	114,6 %
2000	0,7 %	116,8 %	-1,0 %	124,0 %	4,5 %	90,8 %	0,6 %	115,3 %
2001	1,0 %	117,9 %	1,0 %	125,3 %	1,4 %	92,1 %	1,0 %	116,5 %
2002	1,2 %	119,4 %	0,0 %	125,3 %	1,4 %	93,4 %	0,9 %	117,6 %

Quelle: Wohnungsbau-Rechenzentrum Berlin GmbH und SenStadt (eigene Berechnung mit Daten der Investitionsbank Berlin)

Tab. 52 Wiedervermietungsrenten Altbau, bezugsfertig bis 1948 in €/qm*

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Westteil	3,78	4,17	4,19	4,27	4,40	4,70	4,70	4,19	4,09	4,09	4,35	4,30	4,60
Ostteil**						3,07	3,07	3,43	3,43	3,43	3,43	3,70	3,70
Differenz						1,63	1,63	0,76	0,66	0,66	0,92	0,60	0,90

*Nettokaltmiete lt. RDM-Preisspiegel (bezogen auf eine Wohnung ca. 70 qm, mittlerer Wohnwert) ** ohne Mod.-Zuschläge bis 2001
Quelle: RDM-Immobilienpreisspiegel; z. T. umgerechnet von DM in Euro (amtl. Eurokurs: 1,95583)

Tab. 53 Wiedervermietungsrenten Neubau, bezugsfertig ab 1949 in €/qm*

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Westteil	8,69	9,20	7,67	7,16	6,39	5,88	5,62	4,86	4,86	4,86	4,86	5,00	5,50
Ostteil**						3,07	3,07	3,43	3,43	3,43	3,43	3,70	4,00
Differenz						2,81	2,55	1,43	1,43	1,43	1,43	1,30	1,50

*Nettokaltmiete lt. RDM-Preisspiegel (bezogen auf eine Wohnung ca. 70 qm, mittlerer Wohnwert) ** ohne Mod.-Zuschläge bis 2001
Quelle: RDM-Immobilienpreisspiegel; z. T. umgerechnet von DM in Euro (amtl. Eurokurs: 1,95583)

Tab. 54 Erstvermietung im Fertigstellungsjahr in €/qm*

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Westteil	9,20	10,23	10,23	9,20	8,18	7,16	6,65	6,14	5,11	5,62	5,62	5,80	6,00
Ostteil						6,14	6,14	6,14	5,11	5,62	5,62	5,80	5,80
Differenz						1,02	0,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,20

*Nettokaltmiete lt. RDM-Preisspiegel (bezogen auf eine Wohnung ca. 70 qm, mittlerer Wohnwert)
Quelle: RDM-Immobilienpreisspiegel; z. T. umgerechnet von DM in Euro (amtl. Eurokurs: 1,95583)

Tab. 55 Nettokaltmieten monatlich, bezogen auf eine Mietwohnung mit 3 Zimmern, ca. 70 qm, mittl. Wohnwert

Stadt	Altbau bis 1948 (Wiedervermietung)		Neubau ab 1949 (Wiedervermietung)		Neubau/Erstbezug	
	in €/qm	Verhältnis	in €/qm	Verhältnis	in €/qm	Verhältnis
Ostteil Berlins	3,70	100,0 %	4,00	100,0 %	5,80	100,0 %
Dresden	4,30	116,2 %	k. A.	k. A.	4,40	75,9 %
Leipzig	4,40	118,9 %	4,75	118,8 %	5,30	91,4 %

Stadt	Altbau bis 1948 (Wiedervermietung)		Neubau ab 1949 (Wiedervermietung)		Neubau/Erstbezug	
	in €/qm	Verhältnis	in €/qm	Verhältnis	in €/qm	Verhältnis
Westteil Berlins	4,60	100,0 %	5,50	100,0 %	6,00	100,0 %
Hamburg	6,80	147,8 %	6,90	125,5 %	8,80	146,7 %
München	9,50	206,5 %	9,75	177,3 %	10,75	179,2 %
Köln	6,20	134,8 %	7,20	130,9 %	8,70	145,0 %

Quelle: RDM-Immobilienpreisspiegel 2003

Auswertung der Wohnungsangebote und Wohnungsgesuche von ImmobilienScout24

Methodik und Definitionen

Zuordnung der Daten zum Land Berlin

Die Objektdaten wurden über die Geokodierung der Adresse der Stadt Berlin zugeordnet. Grundlage der Geokodierung sind die Geodaten der Fa. PTV aus Karlsruhe. Die Gesuchsdaten wurden online durch die Auswahl des Landes Berlin und der darunter angebotenen Stadtteile geografisch zugeordnet.

Zeitliche Zuordnung

Die Angebote und Gesuche wurden jeweils in dem Quartal berücksichtigt, in das das Datum der Einstellung oder Speicherung gefallen ist.

Plausibilitätsprüfung/Datenkappung

Die einzelnen Datensätze wurden nur stichprobenartig auf Plausibilität hin geprüft. Um unplausible Daten auszuschließen, wurden jeweils 0,5 % der Extremwerte am oberen und unteren Mietkostenbereich (gesamt 1,0 %) ausgeschlossen. Der Ausschluss erfolgte nach einer Berechnung der Angebotspreise je qm. Bei diesem Vorgehen werden beispielweise Datensätze ausgeschlossen, bei denen Angaben zur Wohnfläche oder Nettokaltmiete fehlen, sowie Datensätze unberücksichtigt gelassen, die offensichtlich

falsche Eingaben aufweisen (z. B. negative Vorzeichen). Der Anteil der ausgeschlossenen Extremwerte, die plausibel sein könnten, nimmt zu, je näher die Datensätze zur Kapazitätsgrenze liegen.

Ausschluss von doppelt eingestellten Angeboten

Doppelte Angebote ein und desselben Anbieters werden durch Abgleich der Adressdaten, Größe, Baujahr und Etage des Objekts ausgeschlossen. Evtl. über mehrere Anbieter gleichzeitig eingestellte Objekte wurden nach den gleichen Kriterien identifiziert und ausgeschlossen.

Definition Zimmerzahl von ImmobilienScout24

Bei der Eingabe der Zimmerzahl besteht bei IS24 keine Möglichkeit, eine Küche oder ein Bad gesondert als Raum anzugeben. Es wird somit dem Anbieter nahe gelegt, nur die Zimmerzahl ohne Küche und Bad anzugeben. Eine genaue Regel wird jedoch nicht vorgegeben. Eine Stichprobe im Datenbestand hat ergeben, dass dort, wo auch in der Überschrift Zimmerzahl, Küche und Bad genannt waren, immer die auch im Feld Zimmerzahl eingetragene Anzahl von Zimmern genannt war. Dies bestätigt, dass die Anbieter nur die reine Zimmerzahl ohne Küche und Bad nennen.

Tab. 56 Objektkategorien von ImmobilienScout24

IMMOBILIENTYP	OBJEKTKATEGORIE 1	OBJEKTKATEGORIE 2
Haus/Miete	Haus	Besondere Immobilie
Haus/Miete	Haus	Doppelhaushälfte
Haus/Miete	Haus	Einfamilienhaus
Haus/Miete	Haus	Keine Angabe
Haus/Miete	Haus	Reihenhaus
Haus/Miete	Haus	Sonstige
Haus/Miete	Haus	Villa
Haus/Miete	Haus	Zweifamilienhaus
Wohnung/Miete	Wohnung	Dachgeschoss
Wohnung/Miete	Wohnung	Erdgeschoss
Wohnung/Miete	Wohnung	Etagenwohnung
Wohnung/Miete	Wohnung	Keine Angabe
Wohnung/Miete	Wohnung	Maisonette
Wohnung/Miete	Wohnung	Penthouse
Wohnung/Miete	Wohnung	Sonstige
Wohnung/Miete	Wohnung	Terrassenwohnung

Tab. 57 Mietwohnungsangebote nach Preissegment

Kaltmiete/qm	Anzahl der Angebote											
	1. Q 2001	2. Q 2001	3. Q 2001	4. Q 2001	1. Q 2002	2. Q 2002	3. Q 2002	4. Q 2002	1. Q 2003	2. Q 2003	3. Q 2003	Gesamtergebnis
Unteres Preissegment < 4,00 €/qm	976	954	616	394	685	583	585	640	1.077	1.106	1.171	8.787
Mittleres Preissegment 4,00 bis < 6,00 €/qm	4.221	3.962	3.472	2.783	3.490	3.671	3.933	4.056	6.613	7.093	8.229	51.523
Oberes Preissegment I 6,00 bis < 8,00 €/qm	1.552	1.389	1.650	1.180	1.655	1.963	2.457	2.546	3.583	3.863	4.114	25.952
Oberes Preissegment II 8,00 €/qm und mehr	563	492	616	505	663	878	1.173	1.176	1.415	1.446	1.616	10.543
Gesamtergebnis	7.312	6.797	6.354	4.862	6.493	7.095	8.148	8.418	12.688	13.508	15.130	96.805

Kaltmiete/qm	Prozentualer Anteil											
	1. Q 2001	2. Q 2001	3. Q 2001	4. Q 2001	1. Q 2002	2. Q 2002	3. Q 2002	4. Q 2002	1. Q 2003	2. Q 2003	3. Q 2003	Gesamtergebnis
Unteres Preissegment < 4,00 €/qm	13	14	10	8	11	8	7	8	8	8	8	9
Mittleres Preissegment 4,00 bis < 6,00 €/qm	58	58	55	57	54	52	48	48	52	53	54	53
Oberes Preissegment I 6,00 bis < 8,00 €/qm	21	20	26	24	25	28	30	30	28	29	27	27
Oberes Preissegment II 8,00 €/qm und mehr	8	7	10	10	10	12	14	14	11	11	11	11
Gesamtergebnis	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Quelle: ImmobilienScout24

Tab. 58 Durchschnittliche Angebotsmieten nach Wohnungstyp (alle Angaben als Nettokaltmiete in €/qm)												
Wohnungstyp	Daten StAbw = Standardabweichung	1. Q	2. Q	3. Q	4. Q	1. Q	2. Q	3. Q	4. Q	1. Q	2. Q	3. Q
		2001	2001	2001	2001	2002	2002	2002	2002	2003	2003	2003
1 und 1,5 Zi.	Mittelwert von qm-Preis	5,62	5,65	5,82	5,70	5,72	5,74	6,04	5,88	5,63	5,61	5,61
	StAbw von qm-Preis	1,60	1,56	1,67	1,48	1,48	1,45	1,81	1,71	1,45	1,41	1,45
	Max. von qm-Preis*	13,64	14,06	13,88	13,33	14,08	13,00	13,80	13,46	14,00	14,00	13,89
	Min. von qm-Preis*	2,30	2,22	2,28	2,35	2,19	2,15	2,36	2,16	2,18	2,19	2,16
2 und 2,5 Zi.	Mittelwert von qm-Preis	5,27	5,22	5,56	5,63	5,58	5,67	5,82	5,79	5,58	5,58	5,52
	StAbw von qm-Preis	1,58	1,54	1,51	1,56	1,48	1,49	1,61	1,57	1,55	1,49	1,41
	Max. von qm-Preis*	14,00	12,59	13,85	13,23	12,77	14,00	13,46	13,41	14,00	14,00	14,00
	Min. von qm-Preis*	2,17	2,16	2,15	2,17	2,14	2,38	2,15	2,15	2,16	2,18	2,14
3 und 3,5 Zi.	Mittelwert von qm-Preis	5,37	5,27	5,64	5,51	5,31	5,71	5,80	5,83	5,75	5,66	5,66
	StAbw von qm-Preis	1,52	1,45	1,65	1,58	1,60	1,74	1,70	1,71	1,70	1,64	1,58
	Max. von qm-Preis*	13,80	14,12	14,12	13,80	13,61	14,11	13,68	14,12	14,00	14,12	14,05
	Min. von qm-Preis*	2,22	2,24	2,54	2,34	2,25	2,23	2,16	2,45	2,15	2,16	2,41
4 und mehr Zi.	Mittelwert von qm-Preis	5,46	5,46	5,68	5,89	5,66	6,17	6,36	6,20	6,08	5,87	5,92
	StAbw von qm-Preis	1,65	1,80	1,93	2,03	2,08	2,25	2,11	2,02	2,03	1,92	1,99
	Max. von qm-Preis*	13,74	14,14	14,11	14,11	14,02	14,11	14,12	13,95	14,00	14,00	13,75
	Min. von qm-Preis*	2,38	2,24	2,24	2,14	2,19	2,30	2,45	2,35	2,17	2,34	2,48
Häuser	Mittelwert von qm-Preis	8,98	8,50	8,48	7,96	8,65	8,84	9,08	9,06	8,75	8,78	9,04
	StAbw von qm-Preis	2,22	2,01	2,69	2,44	2,05	2,36	2,26	2,10	2,14	2,05	2,17
	Max. von qm-Preis*	12,78	13,96	13,85	12,84	14,09	13,81	14,00	14,00	14,08	14,12	14,00
	Min. von qm-Preis*	4,18	4,35	2,69	2,99	3,72	3,16	3,20	3,30	3,63	4,00	3,13
Penthouse/ Dachgeschoss	Mittelwert von qm-Preis	7,75	8,19	7,20	7,27	7,31	7,36	7,61	7,49	7,46	7,28	7,37
	StAbw von qm-Preis	2,04	2,29	1,92	1,67	1,74	1,87	1,88	1,92	1,87	1,81	1,83
	Max. von qm-Preis*	13,32	13,98	13,03	13,89	13,29	13,67	14,00	14,00	14,05	14,00	14,06
	Min. von qm-Preis*	3,94	3,52	3,76	3,62	3,05	2,33	2,31	2,44	2,44	2,77	3,02

* Die maximalen und minimalen Werte (Max. von qm-€-Preis und Min. von qm-€-Preis) geben gleichzeitig die Kappungsgrenzen wieder (s. Auswertung der Wohnungsangebote und Wohnungsgesuche von ImmobilienScout24 – Methodik und Definitionen).
Quelle: ImmobilienScout24

Tab. 59 Durchschnittliche Angebotsmiete nach Wohnungsflächenklasse (alle Angaben als Nettokaltmiete in €/qm)												
Wohnfläche	Daten StAbw = Standardabweichung	1. Q	2. Q	3. Q	4. Q	1. Q	2. Q	3. Q	4. Q	1. Q	2. Q	3. Q
		2001	2001	2001	2001	2002	2002	2002	2002	2003	2003	2003
unter 40 qm	Mittelwert von qm-Preis	5,72	5,91	6,10	5,83	5,77	5,90	6,16	6,04	5,74	5,83	5,80
	StAbw von qm-Preis	1,74	1,70	1,73	1,49	1,52	1,42	1,80	1,70	1,49	1,43	1,54
	Max. von qm-Preis*	13,64	14,06	13,88	13,21	14,08	13,00	13,80	13,44	13,57	12,03	14,00
	Min. von qm-Preis*	2,42	2,22	2,46	2,35	2,22	2,50	2,36	2,16	2,19	2,19	2,17
40 qm bis unter 60 qm	Mittelwert von qm-Preis	5,22	5,13	5,51	5,53	5,59	5,62	5,87	5,75	5,59	5,56	5,50
	StAbw von qm-Preis	1,57	1,45	1,38	1,46	1,39	1,38	1,66	1,60	1,44	1,43	1,37
	Max. von qm-Preis*	13,07	12,78	13,85	13,33	12,77	14,04	14,00	14,12	13,19	13,85	12,80
	Min. von qm-Preis*	2,17	2,16	2,20	2,17	2,19	2,50	2,15	2,15	2,16	2,18	2,15
60 qm bis unter 90 qm	Mittelwert von qm-Preis	5,27	5,17	5,44	5,50	5,34	5,62	5,78	5,80	5,63	5,55	5,55
	StAbw von qm-Preis	1,45	1,39	1,51	1,49	1,60	1,59	1,65	1,63	1,59	1,54	1,49
	Max. von qm-Preis*	14,00	13,29	13,50	12,78	13,29	14,00	13,33	13,71	14,00	14,00	13,30
	Min. von qm-Preis*	2,22	2,24	2,15	2,18	2,14	2,15	2,16	2,35	2,15	2,16	2,14
90 qm bis unter 120 qm	Mittelwert von qm-Preis	5,74	5,75	6,16	6,26	6,11	6,31	6,52	6,44	6,20	6,26	6,14
	StAbw von qm-Preis	1,76	1,74	2,05	1,96	1,93	1,99	1,96	1,90	1,87	1,94	1,78
	Max. von qm-Preis*	13,00	14,12	14,12	13,50	14,02	14,11	14,00	13,57	14,00	14,12	14,00
	Min. von qm-Preis*	2,26	2,24	2,36	2,45	2,43	2,36	2,28	2,50	2,15	2,18	2,41
120 qm und mehr	Mittelwert von qm-Preis	7,02	7,38	7,73	7,73	7,55	7,83	7,74	7,70	7,74	7,48	7,74
	StAbw von qm-Preis	2,35	2,39	2,51	2,44	2,24	2,52	2,38	2,38	2,52	2,28	2,45
	Max. von qm-Preis*	13,80	14,14	14,11	14,11	14,09	14,11	14,12	14,00	14,08	14,12	14,06
	Min. von qm-Preis*	2,38	3,21	3,58	2,14	2,47	2,27	2,45	2,39	2,17	2,80	2,65
	Gesamtmittelwert von qm-Preis	5,43	5,40	5,74	5,80	5,70	5,95	6,11	6,07	5,88	5,82	5,80

* Die maximalen und minimalen Werte (Max. von qm-€-Preis und Min. von qm-€-Preis) geben gleichzeitig die Kappungsgrenzen wieder (s. Auswertung der Wohnungsangebote und Wohnungsgesuche von ImmobilienScout24 – Methodik und Definitionen).
Quelle: ImmobilienScout24

Tab. 60 Mietwohnungsangebote nach Wohntyp

Zimmer von	Anzahl der Wohnungsangebote											
	1. Q 2001	2. Q 2001	3. Q 2001	4. Q 2001	1. Q 2002	2. Q 2002	3. Q 2002	4. Q 2002	1. Q 2003	2. Q 2003	3. Q 2003	1.Q 2001– 3.Q 2003
1 und 1,5 Zi.	1.251	1.177	1.217	840	1.160	1.305	1.509	1.458	2.344	2.332	2.829	17.422
2 und 2,5 Zi.	2.853	2.393	2.423	1.656	2.234	2.536	2.952	3.017	4.753	4.898	5.521	35.236
3 und 3,5 Zi.	2.164	2.140	1.697	1.321	1.684	1.714	1.971	2.032	3.018	3.363	3.734	24.838
4 und mehr Zi.	916	946	744	620	882	851	921	1.038	1.383	1.621	1.673	11.595
Häuser	52	68	115	104	71	127	107	125	158	213	202	1.342
Penthouse/Dachgeschosse	74	58	157	321	462	562	687	747	1.023	1.058	1.144	6.293
Gesamtergebnis	7.310	6.782	6.353	4.862	6.493	7.095	8.147	8.417	12.679	13.485	15.103	96.726
Zimmer von	Anzahl der Wohnungsangebote in %											
	1. Q 2001	2. Q 2001	3. Q 2001	4. Q 2001	1. Q 2002	2. Q 2002	3. Q 2002	4. Q 2002	1. Q 2003	2. Q 2003	3. Q 2003	1.Q 2001– 3.Q 2003
1 und 1,5 Zi.	17	17	19	17	18	18	19	17	18	17	19	18
2 und 2,5 Zi.	39	35	38	34	34	36	36	36	37	36	37	36
3 und 3,5 Zi.	30	32	27	27	26	24	24	24	24	25	25	26
4 und mehr Zi.	13	14	12	13	14	12	11	12	11	12	11	12
Häuser	1	1	2	2	1	2	1	1	1	2	1	1
Penthouse/Dachgeschosse	1	1	2	7	7	8	8	9	8	8	8	7
Gesamtergebnis	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Quelle: ImmobilienScout24

Tab. 61 Mietangebote nach Wohnfläche

Wohnfläche	Anzahl der Angebote											
	1. Q 2001	2. Q 2001	3. Q 2001	4. Q 2001	1. Q 2002	2. Q 2002	3. Q 2002	4. Q 2002	1. Q 2003	2. Q 2003	3. Q 2003	1.Q 2001– 3.Q 2003
unter 40 qm	685	678	671	558	737	799	857	872	1.408	1.395	1.664	10.324
40 qm bis unter 60 qm	1.859	1.801	1.789	1.333	1.775	1.865	2.244	2.266	3.339	3.566	4.085	25.922
60 qm bis unter 90 qm	3.515	3.231	2.778	2.033	2.716	2.868	3.295	3.366	5.227	5.662	6.237	40.928
90 qm bis unter 120 qm	963	758	792	588	838	909	1.055	1.188	1.726	1.887	2.073	12.777
120 qm und mehr	290	329	324	350	427	654	697	726	988	998	1.071	6.854
Gesamtergebnis	7.312	6.797	6.354	4.862	6.493	7.095	8.148	8.418	12.688	13.508	15.130	96.805
Wohnfläche	Prozentualer Anteil											
	1. Q 2001	2. Q 2001	3. Q 2001	4. Q 2001	1. Q 2002	2. Q 2002	3. Q 2002	4. Q 2002	1. Q 2003	2. Q 2003	3. Q 2003	1.Q 2001– 3.Q 2003
unter 40 qm	9	10	11	11	11	11	11	10	11	10	11	11
40 qm bis unter 60 qm	25	26	28	27	27	26	28	27	26	26	27	27
60 qm bis unter 90 qm	48	48	44	42	42	40	40	40	41	42	41	42
90 qm bis unter 120 qm	13	11	12	12	13	13	13	14	14	14	14	13
120 qm und mehr	4	5	5	7	7	9	9	9	8	7	7	7
Gesamtergebnis	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Quelle: ImmobilienScout24

4.3 Angebot und Nachfrage

Tab. 62 Wanderungsvolumen und Fluktuationsrate in Berlin und nach Bezirken 1993–2002			1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	1993–2002
Mitte	Wanderungsvolumen insgesamt	Zuzüge	51.338	51.457	57.500	59.578	62.866	65.328	66.688	65.629	61.547	59.792	601.723
		Fortzüge	51.451	54.786	58.972	63.263	70.644	71.296	70.082	66.884	60.183	59.367	626.928
		Saldo	-113	-3329	-1472	-3685	-7.778	-5.968	-3.394	-1.255	1.364	425	-25.205
Friedrichshain-Kreuzberg	Wanderungsvolumen insgesamt	Zuzüge	40.907	42.340	46.015	48.819	51.768	51.940	52.867	53.326	48.770	47.696	484.448
		Fortzüge	39.666	43.189	47.955	51.932	57.169	57.346	55.085	52.654	47.974	46.104	499.074
		Saldo	1.241	-849	-1.940	-3.113	-5.401	-5.406	-2.218	672	796	1.592	-14.626
Pankow	Wanderungsvolumen insgesamt	Zuzüge	35.514	40.111	44.217	53.960	62.893	66.124	70.777	67.840	58.842	57.562	557.840
		Fortzüge	30.898	36.506	41.273	48.526	57.386	61.269	65.242	63.022	54.497	53.837	512.456
		Saldo	4.616	3.605	2.944	5.434	5.507	4.855	5.535	4.818	4.345	3.725	45.384
Charlottenbg.-Wilmerdorf	Wanderungsvolumen insgesamt	Zuzüge	42.157	42.630	45.435	44.935	46.385	49.835	50.365	47.298	43.733	43.230	456.003
		Fortzüge	40.857	43.949	45.254	45.902	48.072	48.830	50.512	47.464	42.649	42.629	456.118
		Saldo	1.300	-1.319	181	-967	-1.687	1.005	-147	-166	1.084	601	-115
Spandau	Wanderungsvolumen insgesamt	Zuzüge	25.766	26.964	30.935	30.990	37.728	34.985	34.484	33.311	32.725	30.677	318.565
		Fortzüge	25.412	25.799	28.762	29.749	36.989	35.169	34.582	31.632	30.779	28.835	307.708
		Saldo	354	1.165	2.173	1.241	739	-184	-98	1.679	1.946	1.842	10.857
Steglitz-Zehlendorf	Wanderungsvolumen insgesamt	Zuzüge	35.195	35.223	38.699	39.258	39.171	40.132	41.390	40.499	36.354	35.159	381.080
		Fortzüge	31.688	32.785	35.651	36.882	39.197	39.636	40.411	38.921	34.614	33.836	363.621
		Saldo	3.507	2.438	3.048	2.376	-26	496	979	1.578	1.740	1.323	17.459
Tempelhof-Schöneberg	Wanderungsvolumen insgesamt	Zuzüge	43.660	43.263	46.219	47.537	48.254	50.632	52.385	51.194	47.310	46.162	476.616
		Fortzüge	41.484	42.909	46.143	47.819	50.853	52.180	52.021	50.627	46.658	46.646	477.340
		Saldo	2.176	354	76	-282	-2.599	-1.548	364	567	652	-484	-724
Neukölln	Wanderungsvolumen insgesamt	Zuzüge	41.627	41.712	45.115	46.759	50.301	52.900	50.203	49.546	48.999	47.650	474.812
		Fortzüge	39.665	40.444	44.278	48.609	53.620	54.589	51.349	50.693	48.355	47.203	478.805
		Saldo	1.962	1.268	837	-1.850	-3.319	-1.689	-1.146	-1.147	644	447	-3.993
Treptow-Köpenick	Wanderungsvolumen insgesamt	Zuzüge	21.868	23.771	27.827	33.590	39.215	39.564	39.472	36.613	32.666	31.081	325.667
		Fortzüge	18.468	21.704	26.082	29.441	34.296	35.549	36.368	34.487	30.129	30.621	297.145
		Saldo	3.400	2.067	1.745	4.149	4.919	4.015	3.104	2.126	2.537	460	28.522
Marzahn-Hellersdorf	Wanderungsvolumen insgesamt	Zuzüge	27.566	30.910	36.292	36.022	39.082	38.798	39.883	38.761	33.948	34.130	355.392
		Fortzüge	27.240	31.294	37.745	41.171	49.400	47.451	45.156	43.267	38.874	36.845	398.443
		Saldo	326	-384	-1.453	-5.149	-10.318	-8.653	-5.273	-4.506	-4.926	-2.715	-43.051
Lichtenberg	Wanderungsvolumen insgesamt	Zuzüge	32.757	36.890	41.613	42.765	47.487	45.849	44.591	43.242	41.599	40.029	416.822
		Fortzüge	32.293	34.476	40.880	46.407	53.101	52.172	49.856	47.870	42.279	39.998	439.332
		Saldo	464	2.414	733	-3.642	-5.614	-6.323	-5.265	-4.628	-680	31	-22.510
Reinickendorf	Wanderungsvolumen insgesamt	Zuzüge	28.838	29.662	33.568	33.972	35.019	35.597	33.237	30.641	31.004	28.721	320.259
		Fortzüge	25.878	28.240	30.434	32.945	36.368	37.522	32.693	31.237	30.039	26.851	312.207
		Saldo	2.960	1.422	3.134	1.027	-1.349	-1.925	544	-596	965	1.870	8.052
Berlin gesamt	Wanderungsvolumen insgesamt	Zuzüge	427.193	444.933	493.435	518.185	560.169	571.684	576.342	557.900	517.497	501.889	5.169.227
		Fortzüge	405.000	436.081	483.429	522.646	587.095	593.009	583.357	558.758	507.030	492.772	5.169.177
		Saldo	22.193	8.852	10.006	-4.461	-26.926	-21.325	-7.015	-858	10.467	9.117	50
Berlin gesamt	Fluktuationsrate (in %)	Zuzüge	12,70	13,29	14,52	15,06	15,99	16,33	16,53	16,10	15,12	14,63	
		Fortzüge	12,04	13,02	14,22	15,19	16,76	16,94	16,73	16,13	14,82	14,37	

Quelle: Statistisches Landesamt und Berechnungen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Tab. 63 Fortzüge in Berlin-West/Berlin-Ost – nach Wohngebietstypen in % der Einwohner

Wohngebiet	1994	1996	1998	2000	2001
Großsiedlungen-West	11,74	13,75	15,77	14,56	13,54
Altbau-West	16,09	18,51	20,92	19,43	18,60
Zwischenkriegsbau-West	10,48	11,86	12,9	12,56	11,66
Neubau-West	11,97	13,66	15,58	14,21	13,59
Eigenheimgebiete-West	11,11	11,90	12,81	11,54	9,91
Großsiedlungen-Ost	9,81	13,66	17,45	16,08	15,42
Altbau-Ost	15,03	20,08	25,02	22,51	20,64
Zwischenkriegsbau-Ost	11,78	15,70	18,78	16,60	15,87
Neubau-Ost	12,13	15,54	17,25	15,75	15,03
Eigenheimgebiete-Ost	13,42	13,95	13,31	11,40	9,43

Quelle: Statistisches Landesamt Berlin

Tab. 64 Zuzüge in Berlin-West/Berlin-Ost – nach Wohngebietstypen in % der Einwohner

Wohngebiet	1994	1996	1998	2000	2001
Großsiedlungen-West	11,93	13,96	14,86	14,52	13,86
Altbau-West	15,41	17,16	19,50	18,67	18,58
Zwischenkriegsbau-West	10,74	12,00	12,78	12,53	12,35
Neubau-West	12,63	14,13	15,67	14,34	14,10
Eigenheimgebiete-West	11,72	12,91	13,35	12,57	10,75
Großsiedlungen-Ost	9,28	11,84	13,60	13,93	14,14
Altbau-Ost	15,02	18,61	22,84	24,51	22,27
Zwischenkriegsbau-Ost	11,88	16,64	20,87	17,93	16,48
Neubau-Ost	13,69	16,56	17,89	15,74	15,82
Eigenheimgebiete-Ost	19,76	23,30	22,71	14,24	12,17

Quelle: Statistisches Landesamt Berlin

Tab. 65 Binnenwanderung in Berlin 1991–2002 (Angaben in Personen und Prozent)

Jahr	Umzüge innerhalb Berlins	Gesamtbevölkerung	%
1991	269.565	3.433.695	7,9
1992	280.723	3.446.031	8,1
1993	304.910	3.465.748	8,8
1994	327.335	3.472.009	9,4
1995	370.099	3.471.418	10,7
1996	400.820	3.458.763	11,6
1997	447.560	3.425.759	13,1
1998	453.376	3.398.822	13,3
1999	427.597	3.386.667	12,6
2000	409.665	3.382.169	12,1
2001	391.967	3.388.434	11,6
2002	380.582	3.392.425	11,2

Quelle: Statistisches Landesamt Berlin

Verhältnis von Angebot zu Nachfrage

132.162 Gesuche für Berlin im Zeitraum von Q1/2001 bis Q3/2003 wurden in einem ersten Schritt auf Dubletten hin bereinigt.

Als Kriterien für eine Dublette wurden die folgenden Felder herangezogen:

- a. Identischer Nachfrager
 - b. Identische Angaben bei Zimmeranzahl „von“
 - c. Identische Angaben bei Zimmeranzahl „bis“
 - d. Identische Angaben bei Wohnfläche „von“
 - e. Identische Angaben bei Wohnfläche „bis“
- ==> verbleibender Datenbestand: 98.822 Gesuche

Tab. 66 Anzahl der Angebote und Gesuche bei ImmobilienScout24

	1. Q 2001	2. Q 2001	3. Q 2001	4. Q 2001	1. Q 2002	2. Q 2002	3. Q 2002	4. Q 2002	1. Q 2003	2. Q 2003	3. Q 2003	1. Q 2001–3. Q 2003
Angebote	7.312	6.797	6.354	4.862	6.493	7.095	8.148	8.418	12.688	13.508	15.130	96.805
Gesuche	7.714	6.578	6.367	4.592	6.677	6.577	7.382	7.449	16.134	14.397	14.955	98.822
Angebot/Gesuche	0,95	1,03	1,00	1,06	0,97	1,08	1,10	1,13	0,79	0,94	1,01	0,98

Mietgesuche nach Preissegment

Ausgehend von 132.162 Gesuchen für Berlin im Zeitraum von Q1/2001 bis Q3/2003 wurden folgende Bearbeitungsschritte mit den Daten durchgeführt:

Eliminierung von Dubletten s. vorherige Tabelle
 ==> verbleibender Datenbestand: 98.822 Gesuche

Zuordnung in die Preissegmente

- a. Datenbasis sind 98.822 von Dubletten bereinigte Gesuche aus den Datenbeständen von ImmobilienScout24
 - b. Aus den Angaben für Wohnfläche und Kaltmiete wurden jeweils ein qm-Preis aus den „von“-Angaben und ein qm-Preis aus den „bis“-Angaben ermittelt.
 - c. Um unplausible Werte zu eliminieren, wurden nur qm-Preise über 2 €/qm und unter 15 €/qm für weitere Berechnungen berücksichtigt.
 - d. Anschließend wurde ein Mittelwert aus den qm-Preisen der „von“-Angaben und der „bis“-Angaben je Gesuch ermittelt. Falls nur ein plausibler vorhanden war, so wurde dieser Wert für die weiteren Berechnungen herangezogen.
- ==> verbleibender Datenbestand:
 71.052 Gesuche mit qm-Preis

Tab. 67 Anzahl der Gesuche bei ImmobilienScout24 nach Preissegment

Kaltmiete/qm	1. Q 2001	2. Q 2001	3. Q 2001	4. Q 2001	1. Q 2002	2. Q 2002	3. Q 2002	4. Q 2002	1. Q 2003	2. Q 2003	3. Q 2003	Gesamtergebnis
Unteres Preissegment < 4,00 €/qm	1.841	1.541	1.424	1.023	1.302	1.307	1.539	1.432	3.297	2.946	3.104	20.756
Mittleres Preissegment 4,00 bis < 6,00 €/qm	3.461	2.854	2.781	1.903	2.585	2.453	2.747	2.829	6.030	5.268	5.408	38.319
Oberes Preissegment I 6,00 bis < 8,00 €/qm	705	567	583	412	742	734	775	836	1.665	1.504	1.474	9.997
Oberes Preissegment II 8,00 €/qm und mehr	132	110	97	85	182	154	148	175	328	263	306	1.980
Gesamtergebnis	6.139	5.072	4.885	3.423	4.811	4.648	5.209	5.272	11.320	9.981	10.292	71.052

Quelle: ImmobilienScout24

Tab. 68 Prozentualer Anteil												
Kaltmiete/qm	1. Q 2001	2. Q 2001	3. Q 2001	4. Q 2001	1. Q 2002	2. Q 2002	3. Q 2002	4. Q 2002	1. Q 2003	2. Q 2003	3. Q 2003	Gesamtergebnis
Unteres Preissegment < 4,00 €/qm	30	30,4	29	30	27	28	30	27	29	30	30	29
Mittleres Preissegment 4,00 bis < 6,00 €/qm	56	56,3	57	56	54	53	53	54	53	53	53	54
Oberes Preissegment I 6,00 bis < 8,00 €/qm	12	11,2	12	12	15	16	15	16	15	15	14	14
Oberes Preissegment II 8,00 €/qm und mehr	2	2,2	2	2	4	3	3	3	3	3	3	3
Gesamtergebnis	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Quelle: ImmobilienScout24

Tab. 69 Gesuche nach Wohnflächen																	
Wohnfläche von	Wohnfläche bis	1. Q 2001	2. Q 2001	3. Q 2001	4. Q 2001	1. Q 2002	2. Q 2002	3. Q 2002	4. Q 2002	1. Q 2003	2. Q 2003	3. Q 2003	Gesamtergebnis	Wohnfläche bis	Wohnfläche von		
unter 40 qm	unter 40 qm	18	9	10	8	14	15	17	15	43	42	52	243	unter 40 qm	unter 40 qm		
	40 qm bis unter 60 qm	309	260	280	190	254	229	247	294	605	629	608	3.905	40 qm bis unter 60 qm	40 qm bis unter 60 qm		
	60 qm bis unter 90 qm	244	254	274	166	230	237	289	240	551	533	539	3.557	60 qm bis unter 90 qm	60 qm bis unter 90 qm		
	90 qm bis unter 120 qm	78	66	53	52	69	68	85	65	133	132	124	925	90 qm bis unter 120 qm	90 qm bis unter 120 qm		
	120 qm und mehr	79	85	98	78	101	87	128	116	224	224	239	1.459	120 qm und mehr	120 qm und mehr		
40 qm bis unter 60 qm	40 qm bis unter 60 qm	158	109	121	65	86	105	100	143	342	303	303	1.835	40 qm bis unter 60 qm	40 qm bis unter 60 qm		
	60 qm bis unter 90 qm	1.196	983	942	675	893	963	1.096	1.049	2.306	2.005	2.223	14.331	60 qm bis unter 90 qm	60 qm bis unter 90 qm		
	90 qm bis unter 120 qm	285	252	263	209	274	260	261	276	550	545	568	3.743	90 qm bis unter 120 qm	90 qm bis unter 120 qm		
	120 qm und mehr	284	289	338	214	317	342	410	394	680	623	741	4.632	120 qm und mehr	120 qm und mehr		
60 qm bis unter 90 qm	60 qm bis unter 90 qm	491	378	301	215	352	322	421	414	907	792	832	5.425	60 qm bis unter 90 qm	60 qm bis unter 90 qm		
	90 qm bis unter 120 qm	1.164	895	837	562	823	741	829	855	1.951	1.661	1.624	11.942	90 qm bis unter 120 qm	90 qm bis unter 120 qm		
	120 qm und mehr	1.376	1.248	1.236	877	1.357	1.336	1.422	1.384	2.752	2.483	2.442	17.913	120 qm und mehr	120 qm und mehr		
90 qm bis unter 120 qm	90 qm bis unter 120 qm	77	57	40	26	49	39	59	61	131	82	116	737	90 qm bis unter 120 qm	90 qm bis unter 120 qm		
	120 qm und mehr	1.063	907	818	648	857	796	887	910	1.862	1.599	1.625	11.972	120 qm und mehr	120 qm und mehr		
120 qm und mehr	120 qm und mehr	227	206	146	144	202	201	198	191	514	452	437	2.918	120 qm und mehr	120 qm und mehr		
Gesamtergebnis		7.049	5.998	5.757	4.129	5.878	5.741	6.449	6.407	13.551	12.105	12.473	85.537		Gesamtergebnis		

Gesuchte Wohnfläche (bis XX Quadratmeter) in % = Obergrenze der gewünschten Wohnfläche

unter 40 qm	0,3	0,2	0,2	0,2	0,2	0,3	0,3	0,2	0,2	0,3	0,3	0,4	0,3	unter 40 qm
40 qm bis unter 60 qm	6,6	6,2	7,0	6,2	5,8	5,8	5,4	6,8	7,0	7,7	7,3	7,3	6,7	40 qm bis unter 60 qm
60 qm bis unter 90 qm	27,4	26,9	26,4	25,6	25,1	26,5	28,0	26,6	27,8	27,5	28,8	28,8	27,3	60 qm bis unter 90 qm
90 qm bis unter 120 qm	22,8	21,2	20,7	20,6	20,7	19,3	19,1	19,6	20,4	20,0	19,5	19,5	20,3	90 qm bis unter 120 qm
120 qm und mehr	43,0	45,6	45,8	47,5	48,2	48,1	47,2	46,7	44,5	44,5	44,0	44,0	45,5	120 qm und mehr
	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	

Gesuchte Wohnfläche (bis XX Quadratmeter) in % = untere Grenze der gewünschten Wohnfläche

unter 40 qm	10,3	11,2	12,4	12,0	11,4	11,1	11,9	11,4	11,5	12,9	12,5	12,5	11,8	unter 40 qm
40 qm bis unter 60 qm	27,3	27,2	28,9	28,2	26,7	29,1	29,0	29,1	28,6	28,7	30,7	30,7	28,7	40 qm bis unter 60 qm
60 qm bis unter 90 qm	43,0	42,0	41,2	40,1	43,1	41,8	41,4	41,4	41,4	40,8	39,3	39,3	41,2	60 qm bis unter 90 qm
90 qm bis unter 120 qm	16,2	16,1	14,9	16,3	15,4	14,5	14,7	15,2	14,7	13,9	14,0	14,0	14,9	90 qm bis unter 120 qm
120 qm und mehr	3,2	3,4	2,5	3,5	3,4	3,5	3,1	3,0	3,8	3,7	3,5	3,5	3,4	120 qm und mehr
	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	

Quelle: ImmobilienScout24

Tab. 70 Mietwohnungsgesuche nach Wohnungstyp

Zimmer von	Zimmer bis	1. Q 2001	2. Q 2001	3. Q 2001	4. Q 2001	1. Q 2002	2. Q 2002	3. Q 2002	4. Q 2002	1. Q 2003	2. Q 2003	3. Q 2003	1. Q 2001– 3. Q 2003	Zimmer bis	Zimmer von
1 und 1,5 Zimmer	1 und 1,5 Zimmer	162	152	145	108	137	136	146	201	377	383	395	2.342	1 und 1,5 Zimmer	1 und 1,5 Zimmer
	2 und 2,5 Zimmer	1.428	1.234	1.395	792	1.167	1.174	1.403	1.470	3.086	2.757	3.039	18.945	2 und 2,5 Zimmer	
	3 und 3,5 Zimmer	435	437	350	291	387	403	434	332	766	798	883	5.516	3 und 3,5 Zimmer	
	4 und mehr Zimmer	158	171	167	120	201	191	203	201	382	429	483	2.706	4 und mehr Zimmer	
2 und 2,5 Zimmer	2 und 2,5 Zimmer	510	456	433	262	388	392	488	561	1.139	904	1.071	6.604	2 und 2,5 Zimmer	2 und 2,5 Zimmer
	3 und 3,5 Zimmer	1.996	1.747	1.705	1.112	1.600	1.627	1.717	1.789	4.042	3.460	3.645	24.440	3 und 3,5 Zimmer	
	4 und mehr Zimmer	1.080	901	885	668	1.074	1.007	1.100	1.142	2.193	2.039	2.200	14.289	4 und mehr Zimmer	
3 und 3,5 Zimmer	3 und 3,5 Zimmer	352	292	207	146	222	241	232	281	685	542	675	3.875	3 und 3,5 Zimmer	3 und 3,5 Zimmer
	4 und mehr Zimmer	2.374	2.255	1.902	1.296	2.149	1.936	2.049	2.352	4.806	3.863	4.235	29.217	4 und mehr Zimmer	
4 und mehr Zimmer	4 und mehr Zimmer	1.018	912	790	551	775	866	894	923	2.132	1.798	1.777	12.436	4 und mehr Zimmer	4 und mehr Zimmer
Häuser	Häuser	372	329	270	166	280	332	408	388	1.071	938	1.021	5.575	Häuser	Häuser
Gesamtergebnis		9.885	8.886	8.249	5.512	8.380	8.305	9.074	9.640	20.679	17.911	19.424	125.945		Gesamtergebnis

Gesuchter Wohnungstyp (bis XX Zimmer) in % = Obergrenze der gewünschten Zimmerzahl

Zimmer von	1. Q 2001	2. Q 2001	3. Q 2001	4. Q 2001	1. Q 2002	2. Q 2002	3. Q 2002	4. Q 2002	1. Q 2003	2. Q 2003	3. Q 2003	1. Q 2001– 3. Q 2003	Zimmer bis
1 und 1,5 Zimmer	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1 und 1,5 Zimmer
2 und 2,5 Zimmer	20	19	22	19	19	19	21	21	20	20	21	20	2 und 2,5 Zimmer
3 und 3,5 Zimmer	28	28	27	28	26	27	26	25	27	27	27	27	3 und 3,5 Zimmer
4 und mehr Zimmer	47	48	45	48	50	48	47	48	46	45	45	47	4 und mehr Zimmer
Häuser	4	4	3	3	3	4	4	4	5	5	5	4	Häuser
	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	

Gesuchter Wohnungstyp (bis XX Zimmer) in % = untere Grenze der gewünschten Zimmerzahl

Zimmer von	1. Q 2001	2. Q 2001	3. Q 2001	4. Q 2001	1. Q 2002	2. Q 2002	3. Q 2002	4. Q 2002	1. Q 2003	2. Q 2003	3. Q 2003	1. Q 2001– 3. Q 2003	Zimmer bis
1 und 1,5 Zimmer	22	22	24,9	24	23	23	24	23	22	24	25	23	1 und 1,5 Zimmer
2 und 2,5 Zimmer	36	35	36,6	37	37	36	36	36	36	36	36	36	2 und 2,5 Zimmer
3 und 3,5 Zimmer	28	29	25,6	26	28	26	25	27	27	25	25	26	3 und 3,5 Zimmer
4 und mehr Zimmer	10	10	9,6	10	9	10	10	10	10	10	9	10	4 und mehr Zimmer
Häuser	4	4	3,3	3	3	4	4	4	5	5	5	4	Häuser
	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	

Quelle: ImmobilienScout24

Experteneinschätzung zur Marktlage in Berlin nach Segmenten

IBB-Wohnungsmarktbarometer 2003

An der Befragung haben sich Fachleute aus folgenden Bereichen beteiligt. Für die „Anbieter“ waren dies:

- Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, Hausverwaltungen
- Makler
- Baufinanzierung
- Haus- und Grundeigentümer

Die Fachleute konnten ihre Einschätzung für Berlin allgemein bzw. für eine oder mehrere von acht Regionen, in die Berlin für diesen Zweck aufgeteilt wurde, abgeben. Etwa die Hälfte aller Einschätzungen (31 von 63) der 54 Experten wurde für Berlin allgemein abgegeben, sodass die Zahl für die einzelnen Regionen jeweils zu gering für eine gesonderte Auswertung ist. Alle Einschätzungen wurden daher zusammengefasst ausgewertet.

Und für den Teil „Nachfrager/Neutral“:

- Wissenschaft, Sachverständige
- Senatsverwaltung, Bezirksverwaltungen
- Wohnungspolitik (Landesebene)
- Mietervereine, Obdachlosenhilfe

Tab. 71 Wohnungsmarktbarometer (alle Angaben in %)

Die Wohnungsmarktlage ist derzeit ...	Eigenheime	Mietwohnungen			
		Oberes Preissegment	Mittleres Preissegment	Unteres Preissegment	Preisgebundenes Segment
... sehr entspannt	25,5	20,7	19,4	13,3	18,6
... entspannt	49,1	36,2	38,7	35,0	37,3
... ausgewogen	12,7	37,9	29,0	25,0	22,0
... angespannt	10,9	5,2	12,9	20,0	18,6
...sehr angespannt	1,8	0,0	0,0	6,7	3,4

In ca. 2 Jahren wird die Lage auf dem Wohnungsmarkt ...	Eigenheime	Mietwohnungen			
		Oberes Preissegment	Mittleres Preissegment	Unteres Preissegment	Preisgebundenes Segment
... sehr entspannt	16,7	8,5	11,5	10,0	15,3
... entspannt	55,6	54,2	42,6	40,0	37,3
... ausgewogen	16,7	27,1	31,1	18,3	13,6
... angespannt	9,3	10,2	14,8	23,3	28,8
...sehr angespannt	1,9	0,0	0,0	8,3	5,1

In 3–5 Jahren wird die Lage auf dem Wohnungsmarkt ...	Eigenheime	Mietwohnungen			
		Oberes Preissegment	Mittleres Preissegment	Unteres Preissegment	Preisgebundenes Segment
... sehr entspannt	10,9	5,1	6,6	8,3	10,2
... entspannt	27,3	32,2	21,3	20,0	25,4
... ausgewogen	49,1	49,2	47,5	28,3	22,0
... angespannt	10,9	13,6	19,7	28,3	28,8
...sehr angespannt	1,8	0,0	4,9	15,0	13,6

Tab. 72 Wohnungsmarktbarometer: Aktuelle Probleme auf dem Wohnungsmarkt

	genannt von ... % der Befragten
Geringe Einkommen der Wohnungssuchenden/ Mieter (Geringverdiener, Erwerbslose)	63,6
Entwicklung der Nebenkosten	52,7
Leerstände	45,5
Wohnungsbestände entsprechen nicht den Anforderungen	40,0
Kostendeckende Mieten können nicht erzielt werden	38,2
Mod/Inst-Maßnahmen können aus Mieten nicht finanziert werden	36,4
Immer mehr „schwierige“ Mieter	34,5
Abschmelzen von Sozialwohnungsbeständen	29,1
Segregation: wohnungswirtschaftliche Probleme	29,1
Wohnungsbauförderung nicht bedarfsgerecht	21,8
Segregation: soziale Probleme in der Nachbarschaft	18,2
Zu wenig große Wohnungen	16,4
Geringe Bautätigkeit	12,7
Zu wenig Dialog/Kooperation zw. Wohnungswirtschaft und Kommunen	12,7
Zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland	9,1
Verdrängungsprozesse in den Wohnungsbeständen	5,5
Erhebung der Ausgleichszahlung	1,8
Zu wenig kleine Wohnungen	1,8
Zumindest in der Region, auf die sich meine Antworten beziehen, sehe ich derzeit keine wirklichen Wohnungsmarkt-Probleme	1,8
Andere Probleme (Freitext, z. T. zusammengefasst, in 2 Fällen Aussagen zu „geringen Einkommen“ zugeordnet)	
Fehlentwicklung im 2. Förderweg	3,6
Wegfall der Anschlussförderung im sozialen Wohnungsbau	3,6
Kumulationseffekte in Berlin: Bankgesellschaft Berlin; Haushaltsprobleme des Senats; Subventionsproblematik; Arbeitslosigkeit; volkswirtschaftliche Nachtragsschwäche	1,8
Zu geringe Zahl preisgünstiger senioren- und behindertengerechter Wohnungen	1,8
Mietpreisspiegel engt Mietgestaltung ein	1,8
Besondere Schwierigkeiten von Aussiedlern und Ausländern bei der Wohnungssuche	0,0
Widerstand gegen neue Bauvorhaben	0,0

Den Fachleuten wurde eine Problemliste vorgelegt und die Möglichkeit eingeräumt, die Liste zu ergänzen (s. andere Probleme). Fünf Nennungen waren möglich; fünf Experten

haben mehr als fünf Probleme angekreuzt (alle mit ausgewertet). 55 Experteneinschätzungen lagen vor.

Tab. 73 Wohnungsmarktbarometer: Künftige Wohnungsnachfrage (alle Angaben in %)

Die Nachfrage nach Wohnraum wird mittelfristig (3–5 Jahre) ...	Eigenheime	Mietwohnungen			
		Oberes Preissegment	Mittleres Preissegment	Unteres Preissegment	Preisgebundenes Segment
... stark ansteigen	1,9	0,0	5,0	18,6	8,8
... ansteigen	36,5	30,0	45,0	42,4	36,8
... unverändert bleiben	38,5	58,3	40,0	25,4	31,6
... zurückgehen	21,2	10,0	10,0	13,6	21,1
... stark zurückgehen	1,9	1,7	0,0	0,0	1,8

Tab. 74 Wohnungsmarktbarometer: Investitionsklima (alle Angaben in %)

Das Investitionsklima ist derzeit ...	Eigenheime (Neubau)	Mietwohnungen (Neubau)	Bestandsmaßnahmen (Modernisierung etc., soziale Maßnahmen)	Erwerb bestehenden Wohnraums
... sehr gut	0,0	0,0	0,0	1,6
... eher gut	19,0	0,0	27,9	19,7
... eher schlecht	48,3	30,2	67,2	52,5
... sehr schlecht	32,8	69,8	4,9	26,2
Das Investitionsklima wird in 1–3 Jahren ...	Eigenheime (Neubau)	Mietwohnungen (Neubau)	Bestandsmaßnahmen (Modernisierung etc., soziale Maßnahmen)	Erwerb bestehenden Wohnraums
... sehr gut	1,7	0,0	0,0	1,6
... eher gut	19,0	4,8	32,8	22,6
... eher schlecht	67,2	57,1	60,7	62,9
... sehr schlecht	12,1	38,1	6,6	12,9