

IBB Wohnungsmarktbericht 2006

Tabellenband

www.ibb.de

Inhaltsverzeichnis

Entwicklungen der Angebotsseite	Seite	Sozioökonomische Faktoren	Seite
Vorgelagerte Faktoren			
Tab. 01 Ausgewählte Zahlen für das Berliner Baugewerbe 1996–2005	4	Tab. 23 Entwicklung der Anzahl der Erwerbstätigen und Arbeitnehmer in den Jahren 2001–2005 in Berlin	22
Tab. 02 Entwicklung des Preisniveaus für Bauland in Berlin bei einer GFZ bis 0,6	6	Tab. 24 Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen in EUR 2002–2005 in Berlin	22
Tab. 03 Entwicklung der Jahresumsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt	6	Tab. 25 Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen und Haushaltsgröße in EUR im Jahr 2005	22
Tab. 04 Umsatzentwicklung der Teilmärkte seit 1996	6	Tab. 26 Entwicklung der Haushaltsnettoeinkommen 1996–2005 nach Haushaltsgrößen in EUR	22
Tab. 05 Marktentwicklung bei Mietwohnhäusern	7	Lage am Wohnungsmarkt	
Tab. 06 Marktentwicklung bei Einfamilienhäusern	7	Wohnungsversorgung	
Wohnungsbestand und Bautätigkeit		Tab. 27 Wohnungsversorgung in Berlin	23
Tab. 07 Wohnungsbestand nach Gebäudestruktur 1996–2005	7	Tab. 28 Wohnungsversorgung 2001–2005 nach den neuen Bezirken	24
Tab. 08 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Bezirken 1996–2005	8	Mieten und Nebenkosten	
Tab. 09 Fertiggestellte Wohnungen im Wohn- und Nichtwohnbau, Berlin 1996–2005	10	Tab. 29 Lebenshaltungskosten, Mieten und Nettoeinkommen in Berlin 1996–2005 (2000 = 100)	24
Tab. 10 Bauintensität in Berlin 1996–2005	12	Tab. 30 Entwicklung der Mieten im Sozialen Wohnungsbau (1. Förderweg)	25
Tab. 11 Struktur der zum Bau genehmigten Wohnungen in Berlin 1996–2005	14	Tab. 31 Verteilung der Nettokaltmieten nach Mietenklassen und Wohnungsbauprogrammjahr zum Stichtag 31.12.2006	26
Tab. 12 Fertiggestellte Wohnungen nach Teilmaksegmenten in Berlin	14	Tab. 32 Durchschnittsmieten für alle Sozialwohnungen mit der Differenzierung nach Bezirken zum Stichtag 31.12.2006	26
Tab. 13 Struktur der fertiggestellten Wohnungen in Berlin und im Umland (engerer Verflechtungsraum) 1996–2005	14	Tab. 33 Wiedervermietungs-mieten Altbau, bezugsfertig bis 1948 in EUR/m ² mtl.	27
Tab. 14 Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Anzahl der Grundbuchs-schließungen umgewandelter Wohnungen für die Jahre 1996–2005	16	Tab. 34 Wiedervermietungs-mieten Neubau, bezugsfertig ab 1949 in EUR/m ² mtl.	27
Tab. 15 Kaufpreise von Eigentumswohnungen. Durchschnittliche Preisentwicklung in den Jahren 1996–2005	16	Tab. 35 Erstvermietung im Fertigstellungsjahr in EUR/m ² mtl.	27
Entwicklung der Nachfrageseite		Tab. 36 Nettokaltmieten im Vergleich zu anderen Großstädten	28
Demografische Entwicklung		Tab. 37 Mietwohnungsangebote nach Preissegment / Anteil der Wohnungsangebote in %	28
Tab. 16 Bevölkerungsentwicklung in Berlin 1996–2005	18	Tab. 38 Durchschnittliche Angebotsmieten nach Wohnungstyp / Alle Angaben als Nettokaltmieten in EUR/m ²	28
Tab. 17 Entwicklung der Bevölkerungsstruktur in Berlin nach wohnungsmarktrelevanten Altersgruppen 1996–2005	18	Tab. 39 Durchschnittliche Angebotsmieten nach Wohnflächenklassen / Alle Angaben als Nettokaltmieten in EUR/m ²	29
Tab. 18 Bevölkerung über 50 Jahre in Berlin – Entwicklung 1996–2005	18	Tab. 40 Mietwohnungsangebote nach Wohnungstyp / Anteil der Wohnungsangebote in %	29
Tab. 19 Bevölkerung über 50 Jahre in Berlin – Prognose der Entwicklung 2002–2020	20	Tab. 41 Mietangebote nach Wohnfläche / Anteil der Wohnungsangebote in %	29
Tab. 20 Fortgeschriebene Bevölkerung am Jahresende in Berlin nach Bezirken 1996–2005	20	Angebot und Nachfrage	
Tab. 21 Entwicklung der Zahl der Haushalte in Berlin nach Haushaltsgröße 1996–2005	20	Tab. 42 Wanderungsvolumen und Fluktuationsrate in Berlin und nach Bezirken 1996–2005	30
Tab. 22 Entwicklung der Haushaltszahlen nach Berliner Bezirken 2001–2005	21	Tab. 43 Fortzüge nach Wohngebietstypen in % der Einwohner	32
		Tab. 44 Zuzüge nach Wohngebietstypen in % der Einwohner	32
		Tab. 45 Binnenwanderung in Berlin 1996–2005 (Angaben in Personen und Prozent)	32

Entwicklungen der Angebotsseite: Vorgelagerte Faktoren

Tab. 01 Ausgewählte Zahlen für das Berliner Baugewerbe 1996–2005

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	
Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe in Mrd. EUR	4,6	3,6	3,3	2,7	2,4	1,6	1,5	1,4	1,4	1,2	Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe in Mrd. EUR
Umsatz des Bauhauptgewerbes in Mrd. EUR von Unternehmen mit Sitz in Berlin (Summierung)	6,3	5,6	4,7	4,1	3,7	2,9	2,5	2,5	2,2	2,2	Umsatz des Bauhauptgewerbes in Mrd. EUR von Unternehmen mit Sitz in Berlin (Summierung)
Geleistete Arbeitsstunden im Bauhauptgewerbe in Mio. Std.	59,6	53,3	45,1	41,5	35,4	28,2	26,0	23,0	21,9	18,9	Geleistete Arbeitsstunden im Bauhauptgewerbe in Mio. Std.
Baugenehmigungen im Hochbau in m ³ umbauter Raum	16.023	18.095	10.997	11.578	8.015	6.126	5.546	6.056	5.415	4.355	Baugenehmigungen im Hochbau in m ³ umbauter Raum
Insolvenzen des Berliner Baugewerbes	547	594	650	669	629	669	491	532	443	411	Insolvenzen des Berliner Baugewerbes
Kosten pro m ² Wohnfläche in Berlin in EUR	1.520	1.494	1.411	1.291	1.261	1.212	1.231	1.222	1.172	1.068	Kosten pro m ² Wohnfläche in Berlin in EUR
Kosten pro m ² Wohnfläche im Bundesdurchschnitt in EUR	1.266	1.250	1.245	1.214	1.209	1.204	1.203	1.193	1.242	1.233	Kosten pro m ² Wohnfläche im Bundesdurchschnitt in EUR
Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden insgesamt in Berlin, 2000 = 100	107,3	106,2	104,8	102,2	100,0	98,2	97,2	96,9	97,8	98,5	Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden insgesamt in Berlin, 2000 = 100
Beschäftigte des Bauhauptgewerbes von Unternehmen mit Sitz in Berlin im Jahresdurchschnitt	52.754	46.780	40.753	37.175	33.127	27.338	25.092	22.377	20.709	19.175	Beschäftigte des Bauhauptgewerbes von Unternehmen mit Sitz in Berlin im Jahresdurchschnitt
Arbeitslose Bauarbeiter des Baugewerbes insgesamt im Jahresdurchschnitt	20.073	23.811	26.729	26.182	27.611	29.560	30.431	31.091	29.295	29.655	Arbeitslose Bauarbeiter des Baugewerbes insgesamt im Jahresdurchschnitt

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

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

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
31.12.1996	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
01.01.2004	180	110	260	140	880	220
01.01.2005	170	100	240	130	820	230
01.01.2006	170	100	230	120	780	230

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

Tab. 03 Entwicklung der Jahresumsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt

Jahr	Anzahl der Urkunden	Geldumsatz in Mio. EUR	Flächenumsatz in ha
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
2003	18.341	5.437	957
2004	18.708	6.161	1.027
2005	24.506	9.124	1.570

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

Tab. 04 Umsatzentwicklung der Teilmärkte seit 1996

Jahr	Unbebaute Grundstücke	Bebaute Grundstücke	Wohnungs-/ Teileigentum	Gesamt
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
2003	2.419	4.475	11.447	18.341
2004	2.550	4.432	11.726	18.708
2005	3.076	6.105	15.325	24.506

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

Tab. 05 Marktentwicklung bei Mietwohnhäusern

Jahr	Anzahl Verkäufe		Durchschnittl. Kaufpreise in TEUR	
	Anzahl Ost	Anzahl West	Kaufpreise Ost	Kaufpreise West
1996	1.201	694	1.432	2.452
1997	1.275	602	811	2.019
1998	1.758	746	1.250	1.740
1999	1.042	670	647	1.738
2000	876	599	813	1.690
2001	672	660	814	1.148
2002	596	796	1.169	1.155
2003	510	664	819	1.232
2004	566	786	916*	1.307*
2005	819	1.458	1.470	1.420

*2004 vergleichsweise sehr hoher durchschnittlicher Verkaufspreis aufgrund einer Mehrzahl von Verkäufen größerer Objekte.

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

Tab. 06 Marktentwicklung bei Einfamilienhäusern

Jahr	Anzahl Verkäufe		Durchschnittl. Kaufpreise in TEUR	
	Anzahl Ost	Anzahl West	Kaufpreise Ost	Kaufpreise West
1996	722	1.373	243	363
1997	694	1.252	179	337
1998	1.044	1.510	184	325
1999	978	1.688	184	332
2000	995	1.511	184	381
2001	1.101	1.623	207	335
2002	1.049	1.571	173	318
2003	1.093	1.747	191	296
2004	1.072	1.638	172	286
2005	1.262	2.093	183	281

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

Entwicklungen der Angebotsseite: Wohnungsbestand und Bautätigkeit

Tab. 07 Wohnungsbestand nach Gebäudestruktur 1996–2005*

Jahr	EFH	ZFH	übrige MFH	Gesamt
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
2003	139.622	42.340	1.694.087	1.876.049
2004	141.798	42.560	1.694.180	1.878.538
2005	143.732	42.812	1.695.293	1.881.837

EFH = Einfamilienhäuser
ZFH = Zweifamilienhäuser
MFH = Mehrfamilienhäuser
*Alle Angaben in Wohneinheiten (WE)

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Tab. 08 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Bezirken 1996–2005

Bezirke	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	Entwicklung in % 1996–2005	Bezirke
Mitte	182.143	184.261	185.413	187.046	187.831	189.048	189.925	190.109	190.290	190.489	104,6	Mitte
Mitte	46.184	47.345	48.156	48.912	49.554	50.251	50.716	50.917	51.136	51.294	111,1	Mitte
Tiergarten	51.311	51.616	51.847	52.597	52.718	53.210	53.621	53.614	53.608	53.661	104,6	Tiergarten
Wedding	84.648	85.300	85.410	85.537	85.559	85.587	85.588	85.578	85.546	85.534	101,0	Wedding
Friedrichshain-Kreuzberg	141.925	143.405	144.442	144.633	144.788	144.921	145.108	145.167	145.130	145.483	103,3	Friedrichshain-Kreuzberg
Friedrichshain	67.129	68.516	69.330	69.403	69.454	69.538	69.705	69.663	69.634	69.653	103,8	Friedrichshain
Kreuzberg	74.796	74.889	75.112	75.230	75.334	75.383	75.403	75.504	75.496	75.830	101,4	Kreuzberg
Pankow	179.817	190.145	194.004	196.436	197.808	198.889	199.724	200.260	201.035	201.537	112,1	Pankow
Prenzlauer Berg	86.883	87.612	87.895	88.254	88.544	88.691	88.942	88.950	89.089	89.056	102,5	Prenzlauer Berg
Weißensee	32.494	37.043	39.000	39.906	40.299	40.587	40.777	41.036	41.329	41.536	127,8	Weißensee
Pankow	60.440	65.490	67.109	68.276	68.965	69.611	70.005	70.274	70.617	70.945	117,4	Pankow
Charlottenburg-Wilmersdorf	187.264	188.262	188.529	188.905	189.272	189.486	189.775	189.803	190.148	190.286	101,5	Charlottenburg-Wilmersdorf
Charlottenburg	103.147	103.846	104.000	104.233	104.271	104.401	104.463	104.467	104.490	104.594	101,4	Charlottenburg
Wilmersdorf	84.117	84.416	84.529	84.672	85.001	85.085	85.312	85.336	85.658	85.692	101,9	Wilmersdorf
Spandau	109.785	112.340	113.251	114.865	115.484	116.465	116.702	116.937	117.115	117.318	106,9	Spandau
Steglitz-Zehlendorf	151.068	151.750	152.445	152.924	153.718	154.545	154.977	155.289	155.673	155.923	103,2	Steglitz-Zehlendorf
Steglitz	102.164	102.604	103.168	103.387	103.977	104.680	105.039	105.295	105.609	105.827	103,6	Steglitz
Zehlendorf	48.904	49.146	49.277	49.537	49.741	49.865	49.938	49.994	50.064	50.096	102,4	Zehlendorf
Tempelhof-Schöneberg	181.766	182.613	183.103	183.896	184.400	184.672	184.835	184.877	184.897	184.996	101,8	Tempelhof-Schöneberg
Tempelhof	99.224	99.845	100.251	101.014	101.247	101.402	101.597	101.637	101.689	101.785	102,6	Tempelhof
Schöneberg	82.542	82.768	82.852	82.882	83.153	83.270	83.238	83.240	83.208	83.211	100,8	Schöneberg
Neukölln	161.070	162.650	163.117	163.607	164.258	164.350	164.506	164.609	164.739	164.859	102,4	Neukölln
Treptow-Köpenick	113.972	117.832	121.390	122.833	124.000	124.740	125.354	125.949	126.429	126.941	111,4	Treptow-Köpenick
Treptow	56.327	58.010	59.473	60.272	60.923	61.147	61.496	61.866	62.083	62.372	110,7	Treptow
Köpenick	57.645	59.822	61.917	62.561	63.077	63.593	63.858	64.083	64.346	64.569	112,0	Köpenick
Marzahn-Hellersdorf	121.489	124.527	127.261	128.650	129.846	130.658	131.149	130.337	130.055	130.609	107,5	Marzahn-Hellersdorf
Marzahn	65.935	67.072	68.896	69.346	69.812	70.134	70.215	69.200	68.624	68.782	104,3	Marzahn
Hellersdorf	55.554	57.455	58.365	59.304	60.034	60.524	60.934	61.137	61.431	61.827	111,3	Hellersdorf
Lichtenberg	133.790	137.609	138.917	139.549	140.172	140.541	140.586	140.909	141.105	141.405	105,7	Lichtenberg
Lichtenberg	84.047	86.073	86.690	87.017	87.474	87.738	87.689	87.879	87.959	88.104	104,8	Lichtenberg
Hohenschönhausen	49.743	51.536	52.227	52.532	52.698	52.803	52.897	53.030	53.146	53.301	107,2	Hohenschönhausen
Reinickendorf	128.354	129.380	130.145	130.910	131.189	131.550	131.672	131.803	131.922	131.991	102,8	Reinickendorf
Berlin	1.792.443	1.824.774	1.842.017	1.854.254	1.862.766	1.869.865	1.874.313	1.876.049	1.878.538	1.881.837	105,0	Berlin
Berlin-West	1.130.062	1.138.800	1.142.959	1.148.471	1.151.932	1.156.429	1.157.079	1.158.014	1.159.144	1.160.398	102,7	Berlin-West
Berlin-Ost	662.381	685.974	699.058	705.783	710.834	713.436	717.234	718.035	719.394	721.139	108,9	Berlin-Ost

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Tab. 09 Fertiggestellte Wohnungen im Wohn- und Nichtwohnbau, Berlin 1996–2005 (einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden)						
Bezirke	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	Summe	Anteil in %	Bezirke
Mitte	1.042	2.198	1.236	1.739	823	1.255	895	402	225	234	10.049	8,51	Mitte
Mitte	510	1.220	891	827	680	715	483	399	231	173	6.129	5,19	Mitte
Tiergarten	229	326	235	750	121	502	411	12	6	53	2.645	2,24	Tiergarten
Wedding	303	652	110	162	22	38	1	-9	-12	8	1.275	1,08	Wedding
Friedrichshain-Kreuzberg	1.095	1.555	1.067	220	182	167	204	85	-11	362	4.926	4,17	Friedrichshain-Kreuzberg
Friedrichshain	783	1.450	828	102	69	116	176	-22	-23	28	3.507	2,97	Friedrichshain
Kreuzberg	312	105	239	118	113	51	28	107	12	334	1.419	1,20	Kreuzberg
Pankow	7.065	10.349	3.935	2.501	1.407	1.102	904	570	807	509	29.149	24,69	Pankow
Prenzlauer Berg	576	729	327	364	297	147	276	35	150	-33	2.868	2,43	Prenzlauer Berg
Weißensee	3.671	4.559	1.961	928	409	297	219	259	307	210	12.820	10,86	Weißensee
Pankow	2.818	5.061	1.647	1.209	701	658	409	276	350	332	13.461	11,40	Pankow
Charlottenburg-Wilmersdorf	732	1.028	340	391	513	306	328	57	404	197	4.296	3,64	Charlottenburg-Wilmersdorf
Charlottenburg	477	721	172	241	112	173	97	26	76	116	2.211	1,87	Charlottenburg
Wilmersdorf	255	307	168	150	401	133	231	31	328	81	2.085	1,77	Wilmersdorf
Spandau	1.620	2.768	936	1.620	621	987	237	244	183	204	9.420	7,98	Spandau
Steglitz-Zehlendorf	1.336	727	747	513	967	833	442	322	382	274	6.543	5,54	Steglitz-Zehlendorf
Steglitz	336	266	151	258	224	128	73	261	314	234	5.730	4,85	Steglitz
Zehlendorf	1.000	461	596	255	743	705	369	61	68	40	813	0,69	Zehlendorf
Tempelhof-Schöneberg	1.202	860	500	800	546	272	222	43	50	128	4.623	3,92	Tempelhof-Schöneberg
Tempelhof	137	236	94	30	308	117	23	41	55	97	4.610	3,90	Tempelhof
Schöneberg	1.065	624	406	770	238	155	199	2	-5	31	13	0,01	Schöneberg
Neukölln	941	1.644	469	500	655	101	165	113	135	121	4.844	4,10	Neukölln
Treptow-Köpenick	3.674	3.902	3.603	1.467	1.193	504	644	603	494	513	16.597	14,06	Treptow-Köpenick
Treptow	1.811	1.706	1.471	802	671	256	358	370	231	289	7.965	6,75	Treptow
Köpenick	1.863	2.196	2.132	665	522	248	286	233	263	224	8.632	7,31	Köpenick
Marzahn-Hellersdorf	1.640	3.057	2.781	1.413	1.223	819	791	535	736	612	13.607	11,52	Marzahn-Hellersdorf
Marzahn	444	1.140	1.838	456	474	327	377	181	300	161	5.698	4,83	Marzahn
Hellersdorf	1.196	1.917	943	957	749	492	414	354	436	451	7.909	6,70	Hellersdorf
Lichtenberg	1.471	3.830	1.334	638	637	376	204	307	210	305	9.312	7,89	Lichtenberg
Lichtenberg	655	2.030	617	330	464	265	104	174	89	146	4.874	4,13	Lichtenberg
Hohenschönhausen	816	1.800	717	308	173	111	100	133	121	159	4.438	3,76	Hohenschönhausen
Reinickendorf	926	1.047	781	787	297	371	146	137	136	77	4.705	3,98	Reinickendorf
Berlin	22.744	32.965	17.729	12.589	9.064	7.093	5.182	3.418	3.751	3.536	118.071	100	Berlin
Berlin-West	7.601	9.157	4.357	5.641	3.855	3.461	1.980	1.026	1.296	1.396	39.770	33,68	Berlin-West
Berlin-Ost	15.143	23.808	13.372	6.948	5.209	3.632	3.202	2.392	2.455	2.140	78.301	66,32	Berlin-Ost

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Tab. 10 Bauintensität in Berlin 1996–2005 (neue WE pro 1.000 Bestands-WE)

Bezirke	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	Bezirke
Mitte	5,75	12,07	6,71	9,38	4,40	6,68	4,73	2,12	1,18	1,23	Mitte
Mitte	11,16	26,42	18,82	17,17	13,90	14,43	9,61	7,87	4,54	3,38	Mitte
Tiergarten	4,48	6,35	4,55	14,47	2,30	9,52	7,72	0,22	0,11	0,99	Tiergarten
Wedding	3,59	7,70	1,29	1,90	0,26	0,44	0,01	-0,11	-0,14	0,09	Wedding
Friedrichshain-Kreuzberg	7,77	10,96	7,44	1,52	1,26	1,15	1,41	0,59	-0,08	2,49	Friedrichshain-Kreuzberg
Friedrichshain	11,66	21,16	11,94	1,47	0,99	1,67	2,53	-0,32	-0,33	0,40	Friedrichshain
Kreuzberg	4,17	1,40	3,18	1,57	1,50	0,68	0,37	1,42	0,16	4,42	Kreuzberg
Pankow	39,29	54,43	20,28	12,73	7,11	5,57	4,55	2,85	4,03	2,53	Pankow
Prenzlauer Berg	6,67	8,39	3,73	4,14	3,37	1,66	3,11	0,39	1,69	-0,37	Prenzlauer Berg
Weißensee	127,19	140,30	52,94	23,79	10,25	7,37	5,40	6,35	7,48	5,08	Weißensee
Pankow	63,63	75,43	29,94	13,83	5,99	9,54	5,88	3,94	4,98	4,70	Pankow
Charlottenburg-Wilmersdorf	3,92	5,49	1,81	2,07	2,72	1,62	1,73	0,30	2,13	1,04	Charlottenburg-Wilmersdorf
Charlottenburg	4,64	6,99	1,66	2,32	1,07	1,66	0,93	0,25	0,73	1,11	Charlottenburg
Wilmersdorf	3,04	3,65	1,99	1,77	4,74	1,56	2,71	0,36	3,84	0,95	Wilmersdorf
Spandau	14,76	24,64	8,26	14,10	5,38	8,55	2,03	2,09	1,57	1,74	Spandau
Steglitz-Zehlendorf	8,92	4,81	4,92	3,37	6,32	6,42	1,53	2,08	2,46	1,76	Steglitz-Zehlendorf
Steglitz	9,88	4,51	5,81	2,47	7,19	6,78	3,53	2,48	2,98	2,22	Steglitz
Zehlendorf	6,92	5,44	3,07	5,24	4,52	2,57	1,46	1,22	1,36	0,80	Zehlendorf
Tempelhof-Schöneberg	6,65	4,73	2,74	4,37	2,97	1,48	1,20	0,23	0,27	0,69	Tempelhof-Schöneberg
Tempelhof	1,66	2,86	1,14	0,36	3,72	1,41	0,28	0,40	0,54	0,95	Tempelhof
Schöneberg	10,85	6,29	4,07	7,68	2,36	1,53	1,96	0,02	-0,06	0,37	Schöneberg
Neukölln	5,88	10,21	2,88	3,07	4,00	0,61	1,00	0,69	0,82	0,73	Neukölln
Treptow-Köpenick	33,28	34,24	30,58	12,09	9,71	4,06	5,16	4,81	3,92	4,06	Treptow-Köpenick
Treptow	33,18	30,29	25,36	13,49	11,13	4,20	5,85	6,02	3,73	4,66	Treptow
Köpenick	33,37	38,10	35,64	10,74	8,34	3,93	4,50	3,65	4,10	3,48	Köpenick
Marzahn-Hellersdorf	13,68	25,16	22,33	11,10	9,51	6,31	6,05	4,08	5,65	4,71	Marzahn-Hellersdorf
Marzahn	6,78	17,29	27,40	6,62	6,84	4,68	5,38	2,58	4,34	2,35	Marzahn
Hellersdorf	21,53	33,37	16,16	16,14	12,48	8,20	6,84	5,81	7,13	7,34	Hellersdorf
Lichtenberg	11,11	28,63	9,69	4,59	4,56	2,68	1,45	2,18	1,49	2,16	Lichtenberg
Lichtenberg	7,85	24,15	7,17	3,81	5,33	3,03	1,19	1,98	1,01	1,66	Lichtenberg
Hohenschönhausen	16,67	36,19	13,91	5,90	3,29	2,11	1,89	2,51	2,28	2,99	Hohenschönhausen
Reinickendorf	7,26	8,16	6,04	6,05	2,27	2,83	1,11	1,04	1,03	0,58	Reinickendorf
Berlin	12,85	18,39	9,72	6,83	4,89	3,81	2,77	1,82	2,00	1,88	Berlin
Berlin-West	6,77	8,10	3,83	4,94	3,36	3,00	1,71	0,89	1,12	1,20	Berlin-West
Berlin-Ost	23,38	35,94	19,49	9,94	7,38	5,11	4,48	3,34	3,42	2,97	Berlin-Ost

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Tab. 11 Struktur der zum Bau genehmigten Wohnungen in Berlin 1996–2005

Jahr	Angaben in Wohneinheiten [WE]				Jahr	Angaben in Wohneinheiten [WE]			
	EFH/ZFH	MFH	Baumaßnahmen	Gesamt		EFH/ZFH	MFH	Baumaßnahmen	Gesamt
1996	3.154	21.042	2.249	26.445	2001	2.456	1.660	395	4.511
1997	3.544	19.902	2.328	25.774	2002	2.080	1.322	125	3.527
1998	4.064	7.135	2.024	13.223	2003	2.103	936	95	3.134
1999	3.526	5.620	1.703	10.849	2004	2.355	915	416	3.686
2000	3.743	3.368	608	7.719	2005	2.381	301	542	3.224

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

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Tab. 12 Fertiggestellte Wohnungen nach Teilmarktsegmenten in Berlin

Teilmarktsegment	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	Summe 1996–2005	Teilmarktsegment
Geförderter Wohnungsbau												Geförderter Wohnungsbau
Sozialer Wohnungsbau	6.113	6.998	2.983	1.735	1.112	343	0	0	0	0	19.284	Sozialer Wohnungsbau
Vereinbarte Förderung	9.192	12.729	5.485	2.239	802	1.352	35	4	0	0	31.838	Vereinbarte Förderung
EFH/ZFH	2.012	1.922	1.957	2.150	1.763	568	0	0	0	0	10.372	EFH/ZFH
Eigentumswohnungen	370	871	631	318	256	35	0	0	0	0	2.481	Eigentumswohnungen
Gesamt	17.687	22.520	11.056	6.442	3.933	2.298	35	4	0	0	63.975	Gesamt
Freifinanzierter Wohnungsbau												Freifinanzierter Wohnungsbau
MFH	2.239	3.626	2.444	2.670	2.550	1.208	1.673	712	729	573	18.424	MFH
EFH/ZFH	701	1.555	1.141	1.584	1.137	2.062	2.483	1.920	2.423	2.187	17.193	EFH/ZFH
Eigentumswohnungen	2.117	5.264	3.088	1.893	1.444	1.525	991	782	599	776	18.479	Eigentumswohnungen
Gesamt	5.057	10.445	6.673	6.147	5.131	4.795	5.147	3.414	3.751	3.536	54.096	Gesamt
Komplexer Wohnungsbau	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Komplexer Wohnungsbau
Insgesamt	22.744	32.965	17.729	12.589	9.064	7.093	5.182	3.418	3.751	3.536	118.071	Insgesamt

Alle Angaben in Wohneinheiten (WE)
Quelle: Investitionsbank Berlin, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Tab. 13 Struktur der fertiggestellten Wohnungen in Berlin und im Umland (engerer Verflechtungsraum) 1996–2005

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 %		
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
2003	1.920	56,17	1.343	39,29	155	4,54	3.418	6.025	82,15	830	11,32	479	6,53	7.334	2003
2004	2.423	64,60	1.134	30,23	194	5,17	3.751	6.276	85,70	571	7,80	476	6,50	7.323	2004
2005	2.187	61,85	1.062	30,03	287	8,12	3.536	6.115	87,75	616	8,88	235	3,37	6.969	2005

Alle absoluten Angaben in Wohneinheiten (WE)
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Tab. 14 Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Anzahl der Grundbuchschießungen umgewandelter Wohnungen ... für die Jahre 1996–2005

Bezirke	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	Bezirke
Mitte	1.536	1.519	1.802	827	1.146	957	1.099	910	580	546	Mitte
Friedrichshain-Kreuzberg	1.049	1.430	1.670	1.794	2.112	1.226	1.136	1.368	1.366	866	Friedrichshain-Kreuzberg
Pankow	1.146	1.718	2.753	1.735	3.296	1.784	1.919	1.698	1.199	1.459	Pankow
Charlottenburg-Wilmersdorf	1.541	1.993	3.602	2.894	2.987	1.878	1.192	937	664	342	Charlottenburg-Wilmersdorf
Spandau	280	255	937	518	462	676	200	166	539	408	Spandau
Steglitz-Zehlendorf	718	1.116	737	1.759	1.477	1.982	998	345	734	962	Steglitz-Zehlendorf
Tempelhof-Schöneberg	1.235	1.295	1.856	1.562	2.525	2.128	1.686	487	567	471	Tempelhof-Schöneberg
Neukölln	770	940	1.978	1.097	1.471	550	419	290	368	56	Neukölln
Treptow-Köpenick	600	1.239	887	2.012	1.397	982	1.116	204	240	337	Treptow-Köpenick
Marzahn-Hellersdorf	58	417	822	460	1.317	4.348	2.006	29	33	13	Marzahn-Hellersdorf
Lichtenberg	255	1.946	661	1.313	891	392	791	196	334	20	Lichtenberg
Reinickendorf	1.361	1.187	744	853	2.273	1.423	1.509	391	74	102	Reinickendorf
Berlin-West	7.139	8.281	12.296	9.826	12.845	9.916	6.771	3.349	3.465	2.814	Berlin-West
Berlin-Ost	3.410	6.774	6.153	6.998	8.509	8.410	7.300	3.672	3.253	2.768	Berlin-Ost
Berlin	10.549	15.055	18.449	16.824	21.354	18.326	14.071	7.021	6.718	5.582	Berlin

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

Tab. 15 Kaufpreise von Eigentumswohnungen. Durchschnittliche Preisentwicklung in den Jahren 1996–2005 (Preisniveau in EUR/m² Wohnfläche)

Teilmarkt	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	Teilmarkt
Erstverkäufe von Wohnungen in neu erstellten Mehrfamilienhäusern (Westteil Berlins)	2.966	2.761	2.608	2.557	2.505	2.440	2.380	2.420	2.400	2.400	Erstverkäufe von Wohnungen in neu erstellten Mehrfamilienhäusern (Westteil Berlins)
Weiterverkäufe von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern der Baujahre 1980–1989	2.608	2.147	2.147	1.994	2.045	1.900	1.740	1.780	1.620	1.530	Weiterverkäufe von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern der Baujahre 1980–1989
Umgewandelte Wohnungen des Sozialen Wohnungsbaus	1.687	1.585	1.483	1.432	1.329	1.300	1.240	1.110	1.090	1.040	Umgewandelte Wohnungen des Sozialen Wohnungsbaus
Umgewandelte Wohnungen des steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbaus	1.892	1.841	1.738	1.636	1.483	1.410	1.370	1.330	1.110	910	Umgewandelte Wohnungen des steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbaus
Umgewandelte Altbauwohnungen bezugsfrei	1.687	1.687	1.738	1.585	1.432	1.370	1.320	1.300	1.300	1.270	Umgewandelte Altbauwohnungen bezugsfrei
Umgewandelte Wohnungen in Betonplattenbauten des komplexen Wohnungsbaus	1.176	1.023	1.023	1.023	1.023	990	990	910	890	810	Umgewandelte Wohnungen in Betonplattenbauten des komplexen Wohnungsbaus

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

Entwicklung der Nachfrageseite: Demografische Entwicklung

Tab. 16 Bevölkerungsentwicklung in Berlin 1996–2005 (Angaben in Personen)

Jahr	Bevölkerungs- entwicklung insgesamt	Natürliche Bevölkerungsentwicklung			Außenwanderung					
		Saldo	Saldo	Geborene	Gestorbene	Saldo	davon:			Ausland
							Umland	Neue BL ohne Umland	Alte BL	
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	
2003	-3.948	-4.422	28.724	33.146	477	-12.538	4.842	653	7.520	
2004	-649	-2.346	29.446	31.792	1.686	-12.864	4.585	-854	10.819	
2005	7.361	-3.008	28.976	31.984	10.201	-11.571	5.359	1.884	14.529	

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Tab. 17 Entwicklung der Bevölkerungsstruktur in Berlin nach wohnungsmarktrelevanten Altersgruppen 1996–2005 (Angaben in Personen und Prozent)

Altersgruppe in Jahren	1996		1997		1998		1999		2000		2001		2002		2003		2004		2005		Altersgruppe in Jahren
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	
0 bis unter 20	690.479	19,96	677.221	19,77	661.349	19,46	650.005	19,19	636.293	18,81	625.171	18,45	614.445	18,11	603.069	17,80	592.940	17,50	583.961	17,20	0 bis unter 20
20 bis unter 30	481.330	13,92	460.672	13,45	447.788	13,17	441.160	13,03	442.283	13,08	447.522	13,21	458.121	13,50	464.946	13,72	470.116	13,88	477.024	14,05	20 bis unter 30
30 bis unter 50	1.137.014	32,87	1.139.327	33,26	1.138.555	33,50	1.135.967	33,54	1.129.989	33,41	1.129.831	33,34	1.123.324	33,11	1.113.068	32,85	1.104.715	32,61	1.100.647	32,42	30 bis unter 50
50 bis unter 65	676.513	19,56	678.074	19,79	681.272	20,04	679.616	20,07	679.508	20,09	677.131	19,98	672.308	19,82	666.035	19,66	658.157	19,43	648.244	19,09	50 bis unter 65
65 bis unter 80	328.326	9,49	334.115	9,75	340.951	10,03	353.034	10,42	363.897	10,76	376.655	11,12	392.380	11,57	411.183	12,13	431.346	12,73	452.550	13,33	65 bis unter 80
80 und älter	145.101	4,20	136.350	3,98	128.907	3,79	126.885	3,75	130.199	3,85	132.124	3,90	131.847	3,89	130.176	3,84	130.554	3,85	132.763	3,91	80 und älter
Gesamt	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	3.388.477	100,00	3.387.828	100,00	3.395.189	100,00	Gesamt

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Berechnungen

Tab. 18 Bevölkerung über 50 Jahre in Berlin – Entwicklung 1996–2005

Altersgruppe in Jahren	1996		1997		1998		1999		2000		2001		2002		2003		2004		2005		Altersgruppe in Jahren
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	
unter 50	2.308.823	66,8	2.277.220	66,5	2.247.692	66,1	2.227.132	65,8	2.208.565	65,3	2.202.524	65,0	2.195.890	64,7	2.181.083	64,4	2.167.771	64,0	2.161.632	63,7	unter 50
über 50	1.149.940	33,2	1.148.539	33,5	1.151.130	33,9	1.159.535	34,2	1.173.604	34,7	1.185.910	35,0	1.196.535	35,3	1.207.394	35,6	1.220.057	36,0	1.233.557	36,3	über 50
davon																					davon
50 bis unter 60	490.768	14,2	477.976	14,0	466.466	13,7	456.781	13,5	447.614	13,2	435.133	12,8	429.619	12,7	422.711	12,5	419.422	12,4	427.999	12,6	50 bis unter 60
60 bis unter 70	323.751	9,4	337.186	9,8	350.797	10,3	367.052	10,8	386.624	11,4	409.297	12,1	424.439	12,5	439.798	13,0	443.477	13,1	433.916	12,8	60 bis unter 70
70 bis unter 80	190.320	5,5	197.027	5,8	204.960	6,0	208.817	6,2	209.167	6,2	209.356	6,2	210.630	6,2	214.709	6,3	226.604	6,7	238.879	7,0	70 bis unter 80
80 und älter	145.101	4,2	136.350	4,0	128.907	3,8	126.885	3,7	130.199	3,8	132.124	3,9	131.847	3,9	130.176	3,8	130.554	3,9	132.763	3,9	80 und älter

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Berechnungen

Tab. 19 Bevölkerung über 50 Jahre in Berlin – Prognose der Entwicklung 2002–2020

Altersgruppe in Jahren	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Altersgruppe
50 bis unter 60	431.567	424.156	420.236	427.312	438.297	442.385	445.798	449.979	453.236	460.469	470.520	482.162	493.246	503.011	511.035	516.541	520.046	518.514	514.165	50 bis unter 60
60 bis unter 70	428.630	443.690	446.533	436.354	422.035	413.830	406.168	398.795	391.409	380.968	376.416	370.428	367.180	372.655	381.252	384.348	386.854	390.013	392.388	60 bis unter 70
70 bis unter 80	213.216	217.059	228.569	240.057	251.504	263.728	275.651	289.120	304.045	320.377	330.169	340.054	341.351	332.594	320.524	313.474	307.193	301.665	296.747	70 bis unter 80
80 und älter	131.408	131.086	131.904	133.987	135.676	136.915	139.187	141.599	144.001	145.116	145.376	146.349	152.849	160.239	167.176	173.927	180.539	187.727	195.572	80 und älter

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Bevölkerungsprognose für Berlin 2002–2020, Variante Basis, Datenbasis: amtliche Fortschreibung

Tab. 20 Fortgeschriebene Bevölkerung am Jahresende in Berlin nach Bezirken 1996–2005

Bezirke	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	Veränderung in % *	Bezirke
Mitte	337.442	329.963	324.312	321.077	320.223	321.913	322.877	320.689	320.794	322.744	-4,36	Mitte
Friedrichshain-Kreuzberg	259.481	254.805	250.118	248.591	250.194	251.769	254.128	255.958	258.494	261.811	0,90	Friedrichshain-Kreuzberg
Pankow	316.567	321.636	326.294	331.800	336.931	341.569	345.606	347.743	350.486	353.910	11,80	Pankow
Charlottenburg-Wilmersdorf	322.313	319.376	319.069	317.561	316.203	316.106	315.537	315.262	314.712	315.080	-2,24	Charlottenburg-Wilmersdorf
Spandau	224.874	224.812	223.775	222.982	223.898	225.018	226.028	226.059	225.681	225.042	0,70	Spandau
Steglitz-Zehlendorf	292.034	290.311	289.088	288.343	288.255	288.569	288.371	288.420	288.521	288.670	-1,15	Steglitz-Zehlendorf
Tempelhof-Schöneberg	344.202	340.794	338.494	338.128	338.143	338.171	336.950	335.827	334.380	333.163	-3,21	Tempelhof-Schöneberg
Neukölln	312.918	309.637	308.047	307.113	306.117	306.894	307.311	306.798	305.701	305.900	-2,24	Neukölln
Treptow-Köpenick	219.581	223.606	226.882	229.404	231.002	233.065	232.974	233.805	234.701	235.336	7,18	Treptow-Köpenick
Marzahn-Hellersdorf	291.868	281.713	273.159	267.982	263.713	258.786	255.993	252.941	251.373	250.413	-13,20	Marzahn-Hellersdorf
Lichtenberg	284.560	278.612	271.987	266.502	261.846	260.825	260.493	258.898	257.476	258.894	-9,02	Lichtenberg
Reinickendorf	252.923	250.494	247.597	247.184	245.644	245.749	246.157	246.077	245.509	244.226	-3,44	Reinickendorf
Berlin	3.458.763	3.425.759	3.416.822	3.386.667	3.382.169	3.388.434	3.392.425	3.388.477	3.387.828	3.395.189	-1,84	Berlin

* Veränderung 1996–2005 in Prozent.
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Tab. 21 Entwicklung der Zahl der Haushalte in Berlin nach Haushaltsgröße 1996–2005

Jahr	Anzahl Haushalte	Ø HH-Größe	Haushalte mit ... Personen							
			1		2		3		4 und mehr	
			absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
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
2003	1.885.000	1,8	944.900	50,12	575.900	30,55	202.400	10,74	161.800	8,58
2004	1.894.000	1,8	951.300	50,23	585.500	30,91	201.600	10,64	155.500	8,21
2005	1.897.900	1,8	962.800	50,73	579.800	30,55	201.600	10,62	153.400	8,08

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Mikrozensus

Tab. 22 Entwicklung der Haushaltszahlen nach Berliner Bezirken 2001–2005

Bezirke	Haushalte 2001	Haushalte 2002	Haushalte 2003	Haushalte 2004	Haushalte 2005	Veränderung Haushalte*	Veränderung Einwohner*
Mitte	184.100	181.100	186.200	190.900	187.900	2,06	0,20
Friedrichshain-Kreuzberg	148.400	148.900	158.600	164.200	162.300	9,37	0,26
Pankow	204.300	207.300	208.700	204.800	216.200	5,82	3,99
Charlottenburg-Wilmersdorf	187.500	186.300	187.100	189.300	190.300	1,49	3,61
Spandau	116.200	117.800	115.700	120.300	120.500	3,70	-0,32
Steglitz-Zehlendorf	147.600	152.400	158.300	159.000	160.400	8,67	0,01
Tempelhof-Schöneberg	191.400	188.600	187.500	185.100	183.000	-4,39	0,04
Neukölln	165.400	164.800	160.000	161.700	163.200	-1,33	-1,48
Treptow-Köpenick	123.600	120.600	127.200	128.100	126.700	2,51	-0,32
Marzahn-Hellersdorf	120.400	120.800	125.500	123.200	126.400	4,98	0,97
Lichtenberg	142.700	144.200	142.300	139.200	138.000	-3,29	-3,24
Reinickendorf	129.000	125.900	127.900	127.600	123.000	-4,65	-0,74
Berlin	1.860.600	1.858.700	1.885.000	1.894.000	1.897.900	2,00	-0,62

* Veränderung 2001–2005 in Prozent.
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Mikrozensus

Entwicklung der Nachfrageseite: Sozioökonomische Faktoren

Tab. 23 Entwicklung der Anzahl der Erwerbstätigen und Arbeitnehmer in den Jahren 2001–2005 in Berlin

	2001	2002	2003	2004	2005
Erwerbstätige	1.571.200	1.546.600	1.526.100	1.539.600	1.543.600
Arbeitnehmer	1.398.900	1.371.600	1.340.500	1.337.200	1.329.100
Arbeitslose	272.330	288.285	306.556	298.661	319.178
Erwerbstätigenquote in %	46,4	45,6	45,4	45,4	46,6
Arbeitslosenquote in %	16,1	16,9	18,1	17,6	19,0

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Arbeitskreis „Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung der Länder“; eigene Berechnungen

Tab. 24 Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen in EUR 2002–2005 in Berlin

Einkommensklassen in EUR	2002	Anteil in %	2003	Anteil in %	2004	Anteil in %	2005	Anteil in %
Bis 900	384.300	20,7	421.400	22,4	429.600	22,7	425.200	22,4
900 bis 1.500	541.600	29,1	536.600	28,5	544.100	28,7	531.900	28,0
1.500 bis 2.600	571.100	30,7	571.900	30,3	565.400	29,9	588.500	31,0
2.600 bis 4.500	283.400	15,3	277.700	14,7	277.400	14,7	273.900	14,4
Über 4.500	78.300	4,2	77.100	4,1	77.000	4,1	78.300	4,1

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung; eigene Berechnungen

Tab. 25 Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen und Haushaltsgröße im Jahr 2005

Einkommensklassen in EUR	1-PH	Anteil in %	2-PH	Anteil in %	3-PH	Anteil in %	4-PH u. mehr	Anteil in %
Bis 900	390.600	40,6	28.700	5,0	4.600	2,3	1.200	0,8
900 bis 1.500	340.000	35,3	131.900	22,8	42.300	21,0	17.600	11,5
1.500 bis 2.600	188.700	19,6	254.100	43,8	77.600	38,5	68.000	44,3
2.600 bis 4.500	36.600	3,8	128.700	22,2	61.200	30,3	47.400	30,9
Über 4.500	6.700	0,7	36.300	6,3	16.100	8,0	19.200	12,5

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung; eigene Berechnungen

Tab. 26 Entwicklung der Haushaltsnettoeinkommen 1996–2005 nach Haushaltsgrößen in EUR

Jahr	1-PH	Veränderung zum Vorjahr in %	2-PH	Veränderung zum Vorjahr in %	3-PH	Veränderung zum Vorjahr in %	4-PH und mehr	Veränderung zum Vorjahr in %
1996	1.098	0,4	2.104	1,5	2.434	0,2	2.596	-1,4
1997	1.099	0,1	2.114	0,5	2.413	-0,9	2.621	1,0
1998	1.119	1,8	2.136	1,0	2.479	2,7	2.649	1,1
1999	1.128	0,8	2.195	2,8	2.496	0,7	2.826	6,7
2000	1.171	3,8	2.281	3,9	2.559	2,5	2.890	2,3
2001	1.197	2,2	2.297	0,7	2.556	-0,1	2.891	0,0
2002	1.244	3,9	2.356	2,6	2.723	6,5	2.915	0,8
2003	1.226	-1,4	2.339	-0,7	2.658	-2,4	2.918	0,1
2004	1.232	0,5	2.338	0,0	2.661	0,1	2.918	0,0
2005	1.239	0,6	2.384	2,0	2.641	-0,8	2.931	0,4

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung; eigene Berechnungen

Lage am Wohnungsmarkt: Wohnungsversorgung

Tab. 27 Wohnungsversorgung in Berlin

	1996	2000	2005	1996–2005*
Haushalte	1.831.800	1.822.800	1.897.900	3,61
Einwohner	3.425.759	3.382.169	3.395.189	0,98
Wohnungen	1.792.443	1.862.766	1.881.837	4,99
Wohnraum in 100 m²	1.233.080	1.291.840	1.317.660	6,86
Einwohner/Haushalt	1,89	1,86	1,79	-5,29
Wohnungen/Haushalt	0,98	1,02	0,99	1,02
m²/Wohnung	68,6	69,4	70,0	2,04
m²/Einwohner	35,7	38,2	38,8	8,68
Einwohner/Wohnung	1,93	1,82	1,80	-6,74

* Veränderung in %
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Tab. 28 Wohnungsversorgung 2001–2005 nach den neuen Bezirken

Bezirke	Wohnfläche pro Einwohner in m ²					Wohnfläche pro Wohnung in m ²					Einwohner pro Wohnung					Bezirke
	2001	2002	2003	2004	2005	2001	2002	2003	2004	2005	2001	2002	2003	2004	2005	
Mitte	38,0	38,2	38,6	38,7	38,5	64,8	64,9	65,1	65,2	65,3	1,70	1,70	1,69	1,69	1,69	Mitte
Friedrichshain-Kreuzberg	37,7	37,5	37,3	37,0	36,7	65,5	65,6	65,8	65,9	66,0	1,74	1,75	1,76	1,78	1,79	Friedrichshain-Kreuzberg
Pankow	38,7	38,6	38,6	38,6	38,5	66,5	66,7	67,0	67,3	67,5	1,72	1,73	1,74	1,74	1,75	Pankow
Charlottenburg-Wilmersdorf	44,8	45,0	45,1	45,3	45,3	74,8	74,9	74,9	75,0	75,0	1,67	1,66	1,66	1,66	1,65	Charlottenburg-Wilmersdorf
Spandau	36,4	36,4	36,5	36,7	36,9	70,4	70,5	70,5	70,7	70,8	1,93	1,94	1,93	1,93	1,91	Spandau
Steglitz-Zehlendorf	42,9	43,1	43,3	43,4	43,6	80,1	80,2	80,3	80,5	80,7	1,87	1,86	1,86	1,85	1,85	Steglitz-Zehlendorf
Tempelhof-Schöneberg	39,4	39,6	39,8	40,0	40,2	72,1	72,2	72,2	72,3	72,3	1,83	1,82	1,82	1,81	1,80	Tempelhof-Schöneberg
Neukölln	36,4	36,4	36,6	36,7	36,8	68,0	68,1	68,2	68,2	68,3	1,87	1,87	1,86	1,86	1,85	Neukölln
Treptow-Köpenick	36,1	36,4	36,5	36,7	36,8	67,4	67,7	67,8	68,0	68,3	1,87	1,86	1,86	1,86	1,85	Treptow-Köpenick
Marzahn-Hellersdorf	34,3	34,9	35,2	35,5	35,9	67,9	68,1	68,4	68,7	68,8	1,98	1,95	1,94	1,93	1,91	Marzahn-Hellersdorf
Lichtenberg	33,9	34,0	34,3	34,6	34,5	62,9	63,0	63,0	63,1	63,2	1,86	1,85	1,84	1,82	1,83	Lichtenberg
Reinickendorf	39,3	39,3	39,4	39,5	38,9	73,4	73,4	73,5	73,6	73,7	1,87	1,87	1,87	1,86	1,85	Reinickendorf
Berlin	38,4	38,5	38,6	38,8	38,8	69,5	69,6	69,8	69,9	70,0	1,81	1,81	1,81	1,80	1,80	Berlin

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Lage am Wohnungsmarkt: Mieten und Nebenkosten

Tab. 29 Lebenshaltungskosten, Mieten und Nettoeinkommen in Berlin 1996–2005 (2000 = 100)

Jahr	Lebenshaltungskosten	Nettokaltmieten	Wohnungsnebenkosten	Gesamtmiete	Nettoeinkommen
1996	97,0	97,2	98,0	97,2	94,1
1997	98,3	97,9	103,8	98,9	93,9
1998	98,8	98,5	105,3	99,5	95,3
1999	98,8	99,1	102,2	99,5	97,2
2000	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2001	101,3	100,6	99,1	100,4	99,8
2002	102,5	102,4	99,1	102,0	103,1
2003	102,8	104,5	99,1	103,8	101,2
2004	105,0	106,3	108,2	106,6	101,2
2005	107,0	107,7	112,6	108,3	101,7

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Tab. 30 Entwicklung der Mieten im Sozialen Wohnungsbau (1. Förderweg)

Jahr	Nettokaltmiete		kalte Betriebskosten		Heiz-/Warmwasserkosten		Bruttowarmmiete	
	EUR/m ²	Anteil in %	EUR/m ²	Anteil in %	EUR/m ²	Anteil in %	EUR/m ²	
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	
2003	4,25	62,0	1,87	27,3	0,73	10,7	6,85	
2004	4,48	62,9	1,85	26,0	0,79	11,1	7,12	
2005	4,75	64,3	1,85	25,0	0,79	10,7	7,39	
2006	4,90	64,3	1,89	24,9	0,82	10,8	7,62	

Jahr	Nettokaltmiete		kalte Betriebskosten		Heiz-/Warmwasserkosten		Bruttowarmmiete	
	Veränderung Vorjahr in %	Veränderung zu 1996 = 100	Veränderung Vorjahr in %	Veränderung zu 1996 = 100	Veränderung Vorjahr in %	Veränderung zu 1996 = 100	Veränderung Vorjahr in %	Veränderung zu 1996 = 100
1996	7,7	100,0	5,1	100,0	-1,5	100,0	6,0	100,0
1997	2,5	102,5	5,3	105,3	0,0	100,0	3,0	103,0
1998	1,0	103,5	-4,6	100,5	-4,5	95,5	-1,2	101,8
1999	-2,9	100,5	2,7	103,2	4,8	100,0	-0,6	101,2
2000	0,7	101,2	-1,0	102,1	4,5	104,5	0,6	101,8
2001	1,0	102,2	1,0	103,2	1,4	106,1	1,0	102,9
2002	1,2	103,5	0,0	103,2	1,4	107,6	0,9	103,8
2003	1,4	104,9	-3,1	100,0	2,8	110,6	0,3	104,1
2004	5,4	110,6	-1,1	98,9	8,2	119,7	3,9	108,2
2005	6,0	117,3	0,0	98,9	0,0	119,7	3,8	112,3
2006	3,2	121,0	2,4	101,3	4,0	124,5	3,1	115,8

Quelle: Investitionsbank Berlin, eigene Berechnungen

Tab. 31 Verteilung der Nettokaltmieten nach Mietenklassen und Wohnungsbauprogrammjahr zum Stichtag 31.12.2006

von ... bis ... EUR/m ² mtl.	WP 1949–1963		WP 1964–1968		WP 1969–1971		WP 1972–1998		alle WP	
	Anzahl WE	in %	Anzahl WE	in %	Anzahl WE	in %	Anzahl WE	in %	Anzahl WE	in %
unter 2,00	–	0,00	–	0,00	–	0,00	17	0,01	17	0,01
2,01–2,25	–	0,00	5	0,01	–	0,00	–	0,00	5	0,00
2,26–2,50	243	4,39	182	0,42	–	0,00	–	0,00	426	0,21
2,51–2,75	146	2,63	86	0,20	–	0,00	58	0,05	290	0,14
2,76–3,00	780	14,08	706	1,63	70	0,24	–	0,00	1.555	0,77
3,01–3,25	1.832	33,08	2.750	6,33	107	0,37	43	0,03	4.733	2,35
3,26–3,50	224	4,04	6.687	15,40	68	0,24	157	0,13	7.135	3,55
3,51–3,75	562	10,14	16.454	37,90	325	1,12	114	0,09	17.454	8,68
3,76–4,00	1.041	18,79	6.404	14,75	3.649	12,63	70	0,06	11.164	5,55
4,01–4,25	216	3,89	3.040	7,00	1.970	6,82	1.387	1,13	6.613	3,29
4,26–4,50	168	3,03	4.129	9,51	3.853	13,33	2.361	1,92	10.511	5,23
4,51–4,75	38	0,68	1.505	3,47	3.180	11,01	8.315	6,75	13.038	6,48
4,76–5,00	198	3,57	535	1,23	3.293	11,40	11.380	9,23	15.405	7,66
5,01–5,25	94	1,69	564	1,30	3.591	12,43	23.837	19,34	28.086	13,96
5,26–5,50	–	0,00	40	0,09	2.013	6,97	37.531	30,45	39.585	19,68
5,51–5,75	–	0,00	–	0,00	806	2,79	32.031	25,98	32.837	16,33
5,76–6,00	–	0,00	–	0,00	663	2,29	2.381	1,93	3.043	1,51
6,01–6,25	–	0,00	–	0,00	210	0,73	1.120	0,91	1.330	0,66
6,26–6,50	–	0,00	–	0,00	1.020	3,53	745	0,60	1.765	0,88
6,51–6,75	–	0,00	–	0,00	397	1,37	666	0,54	1.063	0,53
6,76–7,00	–	0,00	–	0,00	1.142	3,95	128	0,10	1.270	0,63
über 7,00	–	0,00	329	0,76	2.541	8,79	935	0,76	3.804	1,89
Insgesamt	5.540	100,00	43.417	100,00	28.897	100,00	123.275	100,00	201.129	100,00
Durchschn. Miete EUR/m ²	3,37		3,73		5,17		5,30		4,90	

Quellen: Investitionsbank Berlin

Tab. 33 Wiedervermietungsmieten Altbau, bezugsfertig bis 1948 in EUR/m² mtl.*

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Westteil	4,70	4,70	4,19	4,09	4,09	4,35	4,30	4,60	4,60	5,00
Ostteil**	3,07	3,07	3,43	3,43	3,43	3,43	3,70	3,70	3,70	4,00
Differenz	1,63	1,63	0,76	0,66	0,66	0,92	0,60	0,90	0,90	1,00

*Nettokaltmiete lt. RDM-Preisspiegel (bezogen auf eine Wohnung ca. 70 m², mittlerer Wohnwert); **ohne Mod.-Zuschläge bis 2001
Quelle: RDM-ImmobilienpreisspiegelTab. 34 Wiedervermietungsmieten Neubau, bezugsfertig ab 1949 in EUR/m² mtl.*

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Westteil	5,88	5,62	4,86	4,86	4,86	4,86	5,00	5,50	5,50	5,50
Ostteil**	3,07	3,07	3,43	3,43	3,43	3,43	3,70	4,00	4,00	4,00
Differenz	2,81	2,55	1,43	1,43	1,43	1,43	1,30	1,50	1,50	1,50

*Nettokaltmiete lt. RDM-Preisspiegel (bezogen auf eine Wohnung ca. 70 m², mittlerer Wohnwert); **ohne Mod.-Zuschläge bis 2001
Quelle: RDM-ImmobilienpreisspiegelTab. 35 Erstvermietung im Fertigstellungsjahr in EUR/m² mtl.*

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Westteil	7,16	6,65	6,14	5,11	5,62	5,62	5,80	6,00	6,00	6,00
Ostteil**	6,14	6,14	6,14	5,11	5,62	5,62	5,80	5,80	5,80	5,80
Differenz	1,02	0,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,20	0,20	0,20

*Nettokaltmiete lt. RDM-Preisspiegel (bezogen auf eine Wohnung ca. 70 m², mittlerer Wohnwert); **ohne Mod.-Zuschläge bis 2001
Quelle: RDM-Immobilienpreisspiegel

Tab. 32 Durchschnittsmieten für alle Sozialwohnungen mit der Differenzierung nach Bezirken zum Stichtag 31.12.2006

Angaben in EUR/m ² monatlich	alle Sozialwohnungen	Charlottenburg- Wilmersdorf	Friedrichshain- Kreuzberg	Lichtenberg	Marzahn- Hellersdorf	Mitte	Neukölln	Pankow	Reinickendorf	Spandau	Steglitz- Zehlendorf	Tempelhof- Schöneberg	Teptow- Köpenick
Nettokaltmiete	4,90	5,24	5,15	5,42	5,38	5,08	4,76	5,42	4,23	4,87	5,02	5,05	5,27
Kalte Betriebskosten	1,89	1,88	2,09	1,60	1,46	2,06	1,87	1,55	1,96	1,82	1,85	1,89	1,45
Bruttokaltmiete	6,80	7,12	7,25	7,02	6,85	7,14	6,63	6,96	6,19	6,69	6,87	6,94	6,72
Warme Betriebskosten	0,82	0,81	0,80	1,03	0,80	0,84	0,76	0,87	1,01	0,71	0,75	0,79	0,93
Bruttowarmmiete	7,62	7,93	8,04	8,05	7,65	7,97	7,39	7,84	7,20	7,40	7,62	7,73	7,65

Quelle: Investitionsbank Berlin, Stand 31.01.2007

Tab. 36 Nettokaltmieten im Vergleich zu anderen Großstädten*

Stadt	Altbau bis 1948 (Wiedervermietung)		Neubau ab 1949 (Wiedervermietung)		Neubau/Erstbezug	
	in EUR/m ²	Verhältnis	in EUR/m ²	Verhältnis	in EUR/m ²	Verhältnis
Ostteil Berlins	4,00	100,0 %	4,00	100,0 %	5,80	100,0 %
Dresden	4,50	112,5 %	4,50	112,5 %	5,00	86,2 %
Leipzig	4,50	112,5 %	4,50	112,5 %	5,50	94,8 %
Stadt	Altbau bis 1948 (Wiedervermietung)		Neubau ab 1949 (Wiedervermietung)		Neubau/Erstbezug	
	in EUR/m ²	Verhältnis	in EUR/m ²	Verhältnis	in EUR/m ²	Verhältnis
Westteil Berlins	5,00	100,0 %	5,50	100,0 %	6,00	100,0 %
Hamburg	6,80	136,0 %	6,70	121,8 %	9,10	151,7 %
München	9,00	180,0 %	8,75	159,1 %	10,00	166,7 %
Köln	6,35	127,0 %	7,35	133,6 %	9,00	150,0 %

*Nettokaltmieten monatlich, bezogen auf eine Mietwohnung mit 3 Zimmern, ca. 70 m², mittl. Wohnwert
Quelle: RDM-Immobilienpreisspiegel

Tab. 37 Mietwohnungsangebote nach Preissegment / Anteil der Wohnungsangebote in %

Quartal	unter 5,00 EUR/m ²	5,00 bis unter 6,00 EUR/m ²	6,00 bis unter 7,00 EUR/m ²	7,00 bis unter 8,00 EUR/m ²	8,00 bis unter 9,00 EUR/m ²	über 9,00 EUR/m ²	Summe
1. Q. 2004	22	21	20	15	9	13	100
2. Q. 2004	23	22	20	15	9	12	100
3. Q. 2004	25	23	19	13	8	11	100
4. Q. 2004	24	24	18	13	9	12	100
1. Q. 2005	23	24	19	13	8	13	100
2. Q. 2005	27	27	19	12	7	8	100
3. Q. 2005	25	26	19	12	8	10	100
4. Q. 2005	29	30	19	11	5	6	100
1. Q. 2006	29	32	19	9	5	6	100
2. Q. 2006	27	31	19	10	6	7	100
3. Q. 2006	28	31	20	10	5	7	100
4. Q. 2006	29	30	19	10	5	8	100

Quelle: IDN-Immodaten GmbH

Tab. 38 Durchschnittliche Angebotsmieten nach Wohnungstyp / Alle Angaben als Nettokaltmieten in EUR/m²

Quartal	1 und 1,5 Zimmer	2 und 2,5 Zimmer	3 und 3,5 Zimmer	4 und mehr Zimmer	Dachgeschosse	Häuser/ Reihenhäuser
1. Q. 2004	6,59	6,34	6,34	6,56	7,94	7,86
2. Q. 2004	6,27	6,13	6,37	6,64	7,63	7,58
3. Q. 2004	6,27	6,07	6,19	6,47	7,72	7,77
4. Q. 2004	6,35	6,10	6,15	6,47	7,78	7,65
1. Q. 2005	6,18	6,04	6,11	6,59	7,47	7,62
2. Q. 2005	6,03	5,85	6,07	6,53	7,31	7,39
3. Q. 2005	6,50	6,37	6,31	6,55	7,45	7,52
4. Q. 2005	5,97	5,72	5,83	6,00	7,10	6,78
1. Q. 2006	5,91	5,69	5,80	5,85	7,17	6,73
2. Q. 2006	6,12	5,81	5,93	6,17	7,33	6,36
3. Q. 2006	6,17	5,82	5,84	6,13	7,08	7,07
4. Q. 2006	6,23	5,82	5,76	5,98	7,13	7,31

Quelle: IDN-Immodaten GmbH

Tab. 39 Durchschnittliche Angebotsmieten nach Wohnflächenklassen / Alle Angaben als Nettokaltmieten in EUR/m²

Quartal	bis unter 40 m ²	40 bis unter 60 m ²	60 bis unter 90 m ²	90 bis unter 120 m ²	120 bis 180 m ²
1. Q. 2004	7,99	6,49	6,35	6,89	7,73
2. Q. 2004	7,58	6,34	6,21	6,77	7,72
3. Q. 2004	7,40	6,20	6,07	6,64	7,78
4. Q. 2004	8,09	6,37	6,12	6,59	7,69
1. Q. 2005	8,86	6,27	6,02	6,52	7,61
2. Q. 2005	6,81	5,93	5,88	6,31	7,43
3. Q. 2005	7,63	6,27	6,03	6,39	7,52
4. Q. 2005	6,39	5,80	5,68	6,19	7,01
1. Q. 2006	6,33	5,73	5,64	6,14	7,15
2. Q. 2006	6,59	5,98	5,77	6,25	7,26
3. Q. 2006	6,65	5,97	5,72	6,23	7,30
4. Q. 2006	6,76	5,96	5,67	6,22	7,51

Quelle: IDN-Immodaten GmbH

Tab. 40 Mietwohnungsangebote nach Wohnungstyp / Anteil der Wohnungsangebote in %

Quartal	1 und 1,5 Zimmer	2 und 2,5 Zimmer	3 und 3,5 Zimmer	4 und mehr Zimmer	Dachgeschosse	Häuser/ Reihenhäuser	Summe
1. Q. 2004	14	37	23	11	9	6	100
2. Q. 2004	14	35	21	10	11	9	100
3. Q. 2004	15	35	24	12	9	5	100
4. Q. 2004	13	36	24	12	9	6	100
1. Q. 2005	12	36	25	13	8	6	100
2. Q. 2005	12	36	25	12	9	5	100
3. Q. 2005	11	33	24	12	10	10	100
4. Q. 2005	11	34	25	13	11	6	100
1. Q. 2006	11	35	27	13	8	5	100
2. Q. 2006	12	35	25	13	9	6	100
3. Q. 2006	12	36	26	13	8	5	100
4. Q. 2006	11	34	28	13	8	6	100

Quelle: IDN-Immodaten GmbH

Tab. 41 Mietangebote nach Wohnfläche / Anteil der Wohnungsangebote in %

Quartal	bis unter 40 m ²	40 bis unter 60 m ²	60 bis unter 90 m ²	90 bis unter 120 m ²	120 bis 180 m ²	Summe
1. Q. 2004	10	25	43	16	7	100
2. Q. 2004	10	25	41	16	8	100
3. Q. 2004	10	25	43	16	7	100
4. Q. 2004	9	24	43	16	8	100
1. Q. 2005	12	23	42	16	8	100
2. Q. 2005	7	24	44	17	8	100
3. Q. 2005	7	22	45	17	8	100
4. Q. 2005	6	22	46	18	8	100
1. Q. 2006	6	22	46	17	8	100
2. Q. 2006	6	23	45	18	7	100
3. Q. 2006	6	23	47	17	7	100
4. Q. 2006	6	22	48	16	8	100

Quelle: IDN-Immodaten GmbH

Lage am Wohnungsmarkt: Angebot und Nachfrage

Tab. 42 Wanderungsvolumen und Fluktuationsrate in Berlin und nach Bezirken 1996–2005

Bezirk			1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	1996–2005
Mitte	Wanderungsvolumen	Zuzüge	59.578	62.866	65.328	66.688	65.629	61.547	59.792	58.459	59.971	59.493	619.351
		Fortzüge	63.263	70.644	71.296	70.082	66.884	60.183	59.367	61.109	60.639	58.323	641.790
	Fluktuationsrate (in %)	Saldo	-3.685	-7.778	-5.968	-3.394	-1.255	1.364	425	-2.650	-668	1.170	-22.439
		Haushalte	11,7	13,1	13,3	13,5	12,9	11,7	11,3	11,9	12,2	11,6	12,3
Friedrichshain-Kreuzberg	Wanderungsvolumen	Zuzüge	48.819	51.768	51.940	52.867	53.326	48.770	47.696	48.084	49.345	49.094	501.709
		Fortzüge	51.932	57.169	57.346	55.085	52.654	47.974	46.104	47.109	48.008	46.863	510.244
	Fluktuationsrate (in %)	Saldo	-3.113	-5.401	-5.406	-2.218	672	796	1.592	975	1.337	2.231	-8.535
		Haushalte	13,1	14,3	14,1	13,5	13,1	12,4	12,1	12,9	13,4	13,0	13,2
Pankow	Wanderungsvolumen	Zuzüge	53.960	62.893	66.124	70.777	67.840	58.842	57.562	55.485	57.296	55.379	606.158
		Fortzüge	48.526	57.286	61.269	65.242	63.022	54.497	53.837	53.706	55.403	52.716	565.604
	Fluktuationsrate (in %)	Saldo	5.434	5.507	4.855	5.535	4.818	4.345	3.725	1.779	1.893	2.663	40.554
		Haushalte	9,4	10,3	11,1	12,1	12,2	10,7	10,5	10,3	10,4	10,4	10,7
Charlottenburg-Wilmersdorf	Wanderungsvolumen	Zuzüge	44.935	46.385	49.835	50.365	47.298	43.733	43.230	42.902	43.672	42.478	454.833
		Fortzüge	45.902	48.072	48.830	50.512	47.464	42.649	42.629	42.047	43.155	41.172	452.432
	Fluktuationsrate (in %)	Saldo	-967	-1.687	1.005	-147	-166	1.084	601	855	517	1.306	2.401
		Haushalte	9,3	9,6	9,7	10,1	9,5	8,6	8,6	8,4	8,7	8,4	9,1
Spandau	Wanderungsvolumen	Zuzüge	30.990	37.728	34.985	34.484	33.311	32.725	30.677	29.409	29.605	28.052	321.966
		Fortzüge	29.749	36.989	35.169	34.582	31.632	30.779	28.835	28.456	29.255	27.727	313.173
	Fluktuationsrate (in %)	Saldo	1.241	739	-184	-98	1.679	1.946	1.842	953	350	325	8.793
		Haushalte	9,2	11,0	10,3	10,1	9,0	8,9	8,3	8,1	8,6	8,2	9,2
Steglitz-Zehlendorf	Wanderungsvolumen	Zuzüge	39.258	39.171	40.132	41.390	40.499	36.354	35.159	34.782	35.122	33.988	375.855
		Fortzüge	36.882	39.197	39.636	40.411	38.921	34.614	33.836	33.244	33.869	32.518	363.128
	Fluktuationsrate (in %)	Saldo	2.376	-26	496	979	1.578	1.740	1.323	1.538	1.253	1.470	12.727
		Haushalte	8,4	9,0	9,2	9,1	8,5	7,6	7,5	7,6	7,8	7,5	8,2
Tempelhof-Schöneberg	Wanderungsvolumen	Zuzüge	47.537	48.254	50.632	52.385	51.194	47.310	46.162	44.551	45.730	43.324	477.079
		Fortzüge	47.819	50.853	52.180	52.021	50.627	46.658	46.646	44.922	46.478	43.973	482.172
	Fluktuationsrate (in %)	Saldo	-282	-2.599	-1.548	364	567	652	-484	-371	-748	-649	-5.098
		Haushalte	9,4	10,0	10,2	10,2	10,1	9,3	9,1	8,7	9,0	8,5	9,5
Neukölln	Wanderungsvolumen	Zuzüge	46.759	50.301	52.900	50.203	49.546	48.999	47.650	44.957	46.425	45.837	483.577
		Fortzüge	48.609	53.620	54.589	51.349	50.693	48.355	47.203	45.650	47.601	45.676	493.345
	Fluktuationsrate (in %)	Saldo	-1.850	-3.319	-1.689	-1.146	-1.147	644	447	-693	-1.176	161	-9.768
		Haushalte	10,5	11,1	11,4	10,7	10,6	10,4	9,9	9,5	10,0	9,6	10,4
Treptow-Köpenick	Wanderungsvolumen	Zuzüge	33.590	39.215	39.564	39.472	36.613	32.666	31.081	30.991	30.834	29.408	343.434
		Fortzüge	29.441	34.296	35.549	36.368	34.487	30.129	30.621	29.591	29.492	28.212	318.186
	Fluktuationsrate (in %)	Saldo	4.149	4.919	4.015	3.104	2.126	2.537	460	1.400	1.342	1.196	25.248
		Haushalte	8,5	9,6	9,8	9,8	9,4	8,4	8,3	8,4	8,4	7,9	8,8
Marzahn-Hellersdorf	Wanderungsvolumen	Zuzüge	36.022	39.082	38.798	39.883	38.761	33.948	34.130	35.324	32.993	32.002	360.943
		Fortzüge	41.171	49.400	47.451	45.156	43.267	38.874	36.845	38.356	34.591	32.967	408.078
	Fluktuationsrate (in %)	Saldo	-5.149	-10.318	-8.653	-5.273	-4.506	-4.926	-2.715	-3.032	-1.598	-965	-47.135
		Haushalte	9,0	10,7	10,4	10,1	9,9	8,9	8,6	9,3	8,4	8,3	9,4
Lichtenberg	Wanderungsvolumen	Zuzüge	42.765	47.487	45.849	44.591	43.242	41.599	40.029	38.105	37.358	37.058	418.083
		Fortzüge	46.407	53.101	52.172	49.856	47.870	42.279	39.998	39.317	38.397	35.338	444.735
	Fluktuationsrate (in %)	Saldo	-3.642	-5.614	-6.323	-5.265	-4.628	-680	31	-1.212	-1.039	1.720	-26.652
		Haushalte	11,1	12,4	12,0	11,8	11,2	10,5	10,1	9,8	9,4	8,7	10,7
Reinickendorf	Wanderungsvolumen	Zuzüge	33.972	35.019	35.597	33.237	30.641	31.004	30.480	30.284	29.766	28.061	318.061
		Fortzüge	32.945	36.368	37.522	32.693	31.237	30.039	29.042	29.349	29.543	28.488	317.226
	Fluktuationsrate (in %)	Saldo	1.027	-1.349	-1.925	544	-596	965	1.438	935	223	-427	835
		Haushalte	8,7	9,4	9,9	8,6	8,1	7,8	7,4	7,5	7,5	7,0	8,2
Berlin Gesamt	Wanderungsvolumen	Zuzüge	518.185	560.169	571.684	576.342	557.900	517.497	503.648	493.333	498.117	484.174	5.281.049
		Fortzüge	522.646	587.095	593.009	583.357	558.758	507.030	494.963	492.856	496.431	473.973	5.310.118
	Fluktuationsrate (in %)	Saldo	-4.461	-26.926	-21.325	-7.015	-858	10.467	8.685	477	1.686	10.201	-29.069
		Haushalte	9,9	10,9	11,0	10,9	10,5	9,6	9,4	9,4	9,5	9,1	10,0

Tab. 43 Fortzüge nach Wohngebietstypen in % der Einwohner

Wohngebiet	2001	2002	2003	2004	2005
Großsiedlungen-West	13,54	13,32	13,14	13,31	12,79
Altbau-West	18,60	18,28	17,99	18,08	17,43
Zwischenkriegsbau-West	11,66	11,83	11,61	11,49	11,01
Neubau-West	13,59	13,24	13,09	13,33	12,66
Eigenheimgebiete-West	9,91	10,82	10,68	10,40	10,31
Großsiedlungen-Ost	15,42	15,07	15,09	14,48	12,65
Altbau-Ost	20,64	20,24	20,32	20,17	19,12
Zwischenkriegsbau-Ost	15,87	15,88	15,14	15,21	14,49
Neubau-Ost	15,03	14,63	14,91	14,09	13,04
Eigenheimgebiete-Ost	9,43	9,69	9,27	8,67	8,54

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Tab. 44 Zuzüge nach Wohngebietstypen in % der Einwohner

Wohngebiet	2001	2002	2003	2004	2005
Großsiedlungen-West	13,86	13,49	13,13	13,41	12,63
Altbau-West	18,58	18,23	17,63	18,14	17,68
Zwischenkriegsbau-West	12,35	12,18	11,89	11,98	11,65
Neubau-West	14,10	13,63	13,37	13,43	12,99
Eigenheimgebiete-West	10,75	11,47	11,27	11,12	10,90
Großsiedlungen-Ost	14,14	14,19	14,35	13,93	13,93
Altbau-Ost	22,27	22,12	21,40	21,95	21,67
Zwischenkriegsbau-Ost	16,48	16,19	15,86	16,09	15,02
Neubau-Ost	15,82	14,68	14,63	13,88	14,22
Eigenheimgebiete-Ost	12,17	10,86	9,72	9,71	9,66

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Tab. 45 Binnenwanderung in Berlin 1996–2005 (Angaben in Personen und Prozent)

Jahr	Umzüge innerhalb Berlins	Gesamtbevölkerung	%
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
2003	377.192	3.388.477	11,1
2004	382.850	3.387.828	11,3
2005	367.092	3.395.189	10,8

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg