

IBB Wohnungsmarktbericht 2008

Tabellenband

www.ibb.de

Inhaltsverzeichnis

Entwicklungen der Angebotsseite	Seite	Lage am Wohnungsmarkt	Seite
Vorgelagerte Faktoren		Wohnungsversorgung	
Tab. 01 Ausgewählte Zahlen für das Berliner Baugewerbe 1998–2007	4	Tab. 22 Wohnungsversorgung in Berlin 1998–2007	22
Tab. 02 Entwicklung des Preisniveaus für Bauland in Berlin bei einer GFZ bis 0,6	6	Tab. 23 Wohnungsversorgung 2003–2007 nach Bezirken	22
Tab. 03 Entwicklung der Jahresumsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt 1998–2007	6	Leerstand	
Tab. 04 Umsatzentwicklung der Teilmärkte 1998–2007	6	Tab. 24 Entwicklung des längerfristigen Wohnungsleerstands (über 6 Monate) seit 2003	24
Tab. 05 Marktentwicklung bei Mietwohnhäusern 1998–2007	7	Mieten und Nebenkosten	
Tab. 06 Marktentwicklung bei Einfamilienhäusern 1998–2007	7	Tab. 25 Lebenshaltungskosten, Mieten und Nettoeinkommen in Berlin 1998–2007 (2000 = 100)	25
Wohnungsbestand und Bautätigkeit		Tab. 26 Entwicklung der Mieten im Sozialen Wohnungsbau (1. Förderweg) 1998–2007	26
Tab. 07 Wohnungsbestand nach Gebäudestruktur 1998–2007	7	Tab. 27 Verteilung der Nettokaltmieten nach Mietenklassen und Wohnungsbauprogrammjahr zum Stichtag 05.01.2009	27
Tab. 08 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Bezirken 1998–2007	8	Angebot und Nachfrage	
Tab. 09 Fertiggestellte Wohnungen im Wohn- und Nichtwohnbau, Berlin 1998–2007	10	Tab. 28 Wanderungssalden nach Bezirken 1998–2007	28
Tab. 10 Bauintensität in Berlin 1998–2007	12	Tab. 29 Fortzüge nach Wohngebietstypen in Prozent der Einwohner 2003–2007	28
Tab. 11 Struktur der zum Bau genehmigten Wohnungen in Berlin 1998–2007	14	Tab. 30 Zuzüge nach Wohngebietstypen in Prozent der Einwohner 2003–2007	28
Tab. 12 Fertiggestellte Wohnungen nach Teilmaksegmenten in Berlin 1998–2007	14	Tab. 31 Binnenwanderung in Berlin 1998–2007 (Angaben in Personen und Prozent)	29
Tab. 13 Struktur der fertiggestellten Wohnungen in Berlin und im Umland (engerer Verflechtungsraum) 1998–2007	14		
Tab. 14 Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen – Anzahl der Grundbuchschießungen umgewandelter Wohnungen für die Jahre 1998–2007	16		
Tab. 15 Kaufpreise von Eigentumswohnungen – Durchschnittliche Preisentwicklung in den Jahren 1998–2007	16		
Entwicklung der Nachfrageseite			
Demografische Entwicklung			
Tab. 16 Bevölkerungsentwicklung in Berlin 1998–2007	18		
Tab. 17 Entwicklung der Bevölkerungsstruktur in Berlin nach wohnungsmarktrelevanten Altersgruppen 1998–2007	18		
Tab. 18 Fortgeschriebene Bevölkerung am Jahresende in Berlin nach Bezirken 2000–2007	20		
Tab. 19 Entwicklung der Zahl der Haushalte in Berlin nach Haushaltsgröße 1998–2007	20		
Sozioökonomische Faktoren			
Tab. 20 Entwicklung der Anzahl der Erwerbstätigen und Arbeitnehmer in den Jahren 2003–2007 in Berlin	21		
Tab. 21 Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen 2002–2006 in Berlin	21		

Entwicklungen der Angebotsseite: Vorgelagerte Faktoren

Tab. 01 Ausgewählte Zahlen für das Berliner Baugewerbe 1998–2007											
	1998	1999	2000		2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Bauvolumen insgesamt in Mrd. EUR in Berlin	14,6	13,3	12,3		10,2	9,6	9,3	8,9	–	–	–
Haushaltsansätze im öffentlichen Hoch- und Tiefbau des Landeshaushalts in Mrd. EUR ¹⁾	1,1	0,9	0,9		0,6	0,6	0,5	0,6	0,5	0,5	0,5
Haushaltsansätze für Zuweisungen und Zuschüsse in Mrd. EUR	1,1	1,1	1,1		0,9	0,7	0,7	0,7	0,6	0,6	0,5
Summe Haushaltsansätze im öffentlichen Hoch- und Tiefbau sowie Zuweisungen und Zuschüsse in Mrd. EUR	2,2	2,0	1,9		1,6	1,3	1,2	1,3	1,2	1,1	1,0
davon: Zahlungen im öffentlichen Hoch- und Tiefbau des Landeshaushalts in Mrd. EUR ¹⁾	0,9	0,8	0,7		0,6	0,5	0,4	0,4	0,5	0,5	0,4
Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe in Mrd. EUR	3,3	2,7	2,4		1,6	1,5	1,4	1,4	1,2	1,2	1,4
Umsatz des Bauhauptgewerbes in Mrd. EUR von Unternehmen mit Sitz in Berlin (Summierung)	4,7	4,1	3,7		2,9	2,5	2,5	2,2	2,2	2,1	2,1
Umsatz des Ausbaugewerbes in Mrd. EUR von Unternehmen mit Sitz in Berlin (Summierung)	2,1	2,0	1,7		1,5	1,3	1,1	1,0	0,9	1,0	1,0
Umsatz des Bauhaupt- und Ausbaugewerbes in Mrd. EUR von Unternehmen mit Sitz in Berlin	6,8	6,1	5,4		4,4	3,8	3,6	3,2	3,1	3,1	3,1
Geleistete Arbeitsstunden im Bauhauptgewerbe in Mio. Stunden	45,1	41,5	35,4		28,2	26,0	22,9	21,0	18,9	17,9	18,2
Baugenehmigungen im Hochbau – Neubau – in m ³ umbauten Raum	10.997	11.578	8.015		6.127	5.546	6.055	5.419	4.355	6.975	5.922
Insolvenzen	650	669	629		669	491	532	443	411	274	225
Kosten pro m ² Wohnfläche in Berlin in EUR ²⁾	1.408	1.290	1.250		1.209	1.231	1.215	1.138	1.068	1.111	1.096
Kosten pro m ² Wohnfläche im Bundesdurchschnitt in EUR ²⁾	1.240	1.232	1.229		1.230	1.239	1.241	1.233	1.224	1.237	1.251
Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden in Berlin 2000 = 100	104,8	102,2	100,0		98,2	97,2	96,9	97,8	98,5	100,4	107,5
Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden in Berlin 1995 = 100	97,7	95,3	93,2		91,5	90,6	90,3	91,2	91,8	93,6	100,2
Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden in Berlin 1991 = 100	116,8	114,0	111,5		109,5	108,4	108,0	109,1	109,8	111,9	119,9
Preisindex für den Tiefbau in Berlin 1995 = 100	92,6	89,4	87,4		86,1	84,1	–	–	–	–	–
Beschäftigte des Bauhauptgewerbes von Unternehmen mit Sitz in Berlin (Mittelwert)	40.753	37.175	33.127		27.338	25.092	22.377	20.709	19.175	18.156	17.729
Beschäftigte des Ausbaugewerbes von Unternehmen mit Sitz in Berlin (Mittelwert)	24.575	22.538	19.842		17.103	14.495	12.067	10.578	9.658	9.573	9.466
Beschäftigte des Bauhaupt- und Ausbaugewerbes von Unternehmen mit Sitz in Berlin (Mittelwert)	65.328	59.713	52.969		44.441	39.587	34.444	31.287	28.833	27.729	27.195
Arbeitslose Bauarbeiter des Baugewerbes insgesamt	26.729	26.182	27.611		29.560	30.431	31.091	29.295	29.655	25.480	21.366
Arbeitslose Bauarbeiter des Bauhauptgewerbes	17.349	17.004	17.323		17.781	17.729	17.882	16.713	16.825	14.308	12.457
Arbeitslose Bauarbeiter des Ausbaugewerbes	9.380	9.178	10.288		11.779	12.702	13.209	12.582	12.830	11.172	8.909

¹⁾ einschließlich Bundesfernstraßenbau, ²⁾ korrigierte Zahlen

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	Einfache Wohnlage im Ostteil Berlins	Gute/mittlere Wohnlage im Westteil Berlins	Mittlere Wohnlage im Ostteil Berlins	Sehr gute Wohnlage im Westteil Berlins	Gute Wohnlage im Ostteil Berlins
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
01.01.2007	170	105	235	130	740	230
01.01.2008	170	105	235	130	740	230

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

Tab. 03 Entwicklung der Jahresumsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt 1998–2007

Jahr	Anzahl der Urkunden	Geldumsatz in Mio. EUR	Flächenumsatz in ha
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 ¹⁾	25.338	9.847	1.673
2006	32.270	14.831	1.800
2007	27.002	14.283	1.576

¹⁾ Korrigierte Werte für 2005 wegen geänderter Zählweise der Paketverkäufe

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

Tab. 04 Umsatzentwicklung der Teilmärkte 1998–2007

Jahr	Unbebaute Grundstücke	Bebaute Grundstücke	Wohnungs-/ Teileigentum	Gesamt
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	2.433	4.411	11.675	18.519
2005 ¹⁾	3.076	6.366	15.946	25.388
2006	2.803	7.097	22.370	32.270
2007	2.404	6.553	18.045	27.002

¹⁾ Korrigierte Werte für 2005 wegen geänderter Zählweise der Paketverkäufe

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

Tab. 05 Marktentwicklung bei Mietwohnhäusern 1998–2007

Jahr	Anzahl Verkäufe		Durchschnittliche Kaufpreise in TEUR	
	Anzahl Ost	Anzahl West	Kaufpreise Ost	Kaufpreise West
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
2006	1.067	1.982	1.475	1.513
2007	911	1.687	1.633	1.944

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

Tab. 06 Marktentwicklung bei Einfamilienhäusern 1998–2007

Jahr	Anzahl Verkäufe		Durchschnittliche Kaufpreise in TEUR	
	Anzahl Ost	Anzahl West	Kaufpreise Ost	Kaufpreise West
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
2006	1.026	1.710	191	252
2007	1.116	1.897	188	285

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

Entwicklungen der Angebotsseite: Wohnungsbestand und Bautätigkeit

Tab. 07 Wohnungsbestand nach Gebäudestruktur 1998–2007

Jahr	EFH	ZFH	übrige MFH	Gesamt
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
2006	145.819	43.022	1.695.435	1.884.276
2007	147.885	43.250	1.696.381	1.887.516

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

EFH = Einfamilienhäuser
ZFH = Zweifamilienhäuser
MFH = Mehrfamilienhäuser

Tab. 08 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Bezirken 1998–2007

Bezirke	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Bezirke
Mitte	185.413	187.046	187.831	189.048	189.925	190.109	190.290	190.489	190.527	190.719	Mitte
Mitte	48.156	48.912	49.554	50.251	50.716	50.917	51.136	51.294	51.348	51.538	Mitte
Tiergarten	51.847	52.597	52.718	53.210	53.621	53.614	53.608	53.661	53.708	53.710	Tiergarten
Wedding	85.410	85.537	85.559	85.587	85.588	85.578	85.546	85.534	85.471	85.471	Wedding
Friedrichshain-Kreuzberg	144.442	144.633	144.788	144.921	145.108	145.167	145.130	145.483	145.530	145.577	Friedrichshain-Kreuzberg
Friedrichshain	69.330	69.403	69.454	69.538	69.705	69.663	69.634	69.653	69.703	69.698	Friedrichshain
Kreuzberg	75.112	75.230	75.334	75.383	75.403	75.504	75.496	75.830	75.827	75.879	Kreuzberg
Pankow	194.004	196.436	197.808	198.889	199.724	200.260	201.035	201.537	202.176	202.960	Pankow
Prenzlauer Berg	87.895	88.254	88.544	88.691	88.942	88.950	89.089	89.056	89.130	89.403	Prenzlauer Berg
Weißensee	39.000	39.906	40.299	40.587	40.777	41.036	41.329	41.536	41.773	42.001	Weißensee
Pankow	67.109	68.276	68.965	69.611	70.005	70.274	70.617	70.945	71.273	71.556	Pankow
Charlottenburg-Wilmersdorf	188.529	188.905	189.272	189.486	189.775	189.803	190.148	190.286	190.359	190.511	Charlottenburg-Wilmersdorf
Charlottenburg	104.000	104.233	104.271	104.401	104.463	104.467	104.490	104.594	104.619	104.743	Charlottenburg
Wilmersdorf	84.529	84.672	85.001	85.085	85.312	85.336	85.658	85.692	85.740	85.768	Wilmersdorf
Spandau	113.251	114.865	115.484	116.465	116.702	116.937	117.115	117.318	117.605	117.908	Spandau
Steglitz-Zehlendorf	152.445	152.924	153.718	154.545	154.977	155.289	155.673	155.923	156.124	156.702	Steglitz-Zehlendorf
Steglitz	103.168	103.387	103.977	104.680	105.039	105.295	105.609	105.827	105.945	106.068	Steglitz
Zehlendorf	49.277	49.537	49.741	49.865	49.938	49.994	50.064	50.096	50.179	50.634	Zehlendorf
Tempelhof-Schöneberg	183.103	183.896	184.400	184.672	184.835	184.877	184.897	184.996	185.121	185.215	Tempelhof-Schöneberg
Tempelhof	100.251	101.014	101.247	101.402	101.597	101.637	101.689	101.785	101.824	101.922	Tempelhof
Schöneberg	82.852	82.882	83.153	83.270	83.238	83.240	83.208	83.211	83.297	83.293	Schöneberg
Neukölln	163.117	163.607	164.258	164.350	164.506	164.609	164.739	164.859	164.931	165.005	Neukölln
Treptow-Köpenick	121.390	122.833	124.000	124.740	125.354	125.949	126.429	126.941	127.535	128.026	Treptow-Köpenick
Treptow	59.473	60.272	60.923	61.147	61.496	61.866	62.083	62.372	62.646	62.916	Treptow
Köpenick	61.917	62.561	63.077	63.593	63.858	64.083	64.346	64.569	64.889	65.110	Köpenick
Marzahn-Hellersdorf	127.261	128.650	129.846	130.658	131.149	130.337	130.055	130.609	130.564	130.546	Marzahn-Hellersdorf
Marzahn	68.896	69.346	69.812	70.134	70.215	69.200	68.624	68.782	68.704	68.551	Marzahn
Hellersdorf	58.365	59.304	60.034	60.524	60.934	61.137	61.431	61.827	61.860	61.995	Hellersdorf
Lichtenberg	138.917	139.549	140.172	140.541	140.586	140.909	141.105	141.405	141.641	141.941	Lichtenberg
Lichtenberg	86.690	87.017	87.474	87.738	87.689	87.879	87.959	88.104	88.259	88.517	Lichtenberg
Hohenschönhausen	52.227	52.532	52.698	52.803	52.897	53.030	53.146	53.301	53.382	53.424	Hohenschönhausen
Reinickendorf	130.145	130.910	131.189	131.550	131.672	131.803	131.922	131.991	132.163	132.406	Reinickendorf
Berlin	1.842.017	1.854.254	1.862.766	1.869.865	1.874.313	1.876.049	1.878.538	1.881.837	1.884.276	1.887.516	Berlin

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

Tab. 09 Fertiggestellte Wohnungen im Wohn- und Nichtwohnbau, Berlin 1998–2007

Bezirke	1998	1999	2000	2001	2002	2003		2004	2005	2006	2007	1998–2007	Anteil in %	Bezirke
Mitte	1.236	1.739	823	1.255	895	402		225	234	53	197	7.059	10,20	Mitte
Mitte	891	827	680	715	483	399		231	173	54	196	4.649	6,72	Mitte
Tiergarten	235	750	121	502	411	12		6	53	59	1	2.150	3,11	Tiergarten
Wedding	110	162	22	38	1	-9		-12	8	-60	0	260	0,38	Wedding
Friedrichshain-Kreuzberg	1.067	220	182	167	204	85		-11	362	47	49	2.372	3,43	Friedrichshain-Kreuzberg
Friedrichshain	828	102	69	116	176	-22		-23	28	50	-5	1.319	1,91	Friedrichshain
Kreuzberg	239	118	113	51	28	107		12	334	-3	54	1.053	1,52	Kreuzberg
Pankow	3.935	2.501	1.407	1.102	904	570		807	509	641	796	13.172	19,03	Pankow
Prenzlauer Berg	327	364	297	147	276	35		150	-33	74	283	1.920	2,77	Prenzlauer Berg
Weißensee	1.961	928	409	297	219	259		307	210	239	229	5.058	7,31	Weißensee
Pankow	1.647	1.209	701	658	409	276		350	332	328	284	6.194	8,95	Pankow
Charlottenburg-Wilmersdorf	340	391	513	306	328	57		404	197	76	167	2.779	4,02	Charlottenburg-Wilmersdorf
Charlottenburg	172	241	112	173	97	26		76	116	26	124	1.163	1,68	Charlottenburg
Wilmersdorf	168	150	401	133	231	31		328	81	50	43	1.616	2,34	Wilmersdorf
Spandau	936	1.620	621	987	237	244		183	204	288	303	5.623	8,13	Spandau
Steglitz-Zehlendorf	747	513	967	833	442	322		382	274	205	583	5.268	7,61	Steglitz-Zehlendorf
Zehlendorf	151	258	224	128	73	61		68	40	85	460	1.548	2,24	Zehlendorf
Steglitz	596	255	743	705	369	261		314	234	120	123	3.720	5,38	Steglitz
Tempelhof-Schöneberg	500	800	546	272	222	43		50	128	135	112	2.808	4,06	Tempelhof-Schöneberg
Tempelhof	406	770	238	155	199	41		55	97	47	107	2.115	3,06	Tempelhof
Schöneberg	94	30	308	117	23	2		-5	31	88	5	693	1,00	Schöneberg
Neukölln	469	500	655	101	165	113		135	121	108	75	2.442	3,53	Neukölln
Treptow-Köpenick	3.603	1.467	1.193	504	644	603		494	513	597	493	10.111	14,61	Treptow-Köpenick
Treptow	1.471	802	671	256	358	370		231	289	275	270	4.993	7,21	Treptow
Köpenick	2.132	665	522	248	286	233		263	224	322	223	5.118	7,40	Köpenick
Marzahn-Hellersdorf	2.781	1.413	1.223	819	791	535		736	612	564	392	9.866	14,26	Marzahn-Hellersdorf
Marzahn	1.838	456	474	327	377	181		300	161	184	150	4.448	6,43	Marzahn
Hellersdorf	943	957	749	492	414	354		436	451	380	242	5.418	7,83	Hellersdorf
Lichtenberg	1.334	638	637	376	204	307		210	305	239	307	4.557	6,58	Lichtenberg
Lichtenberg	617	330	464	265	104	174		89	146	157	258	2.604	3,76	Lichtenberg
Hohenschönhausen	717	308	173	111	100	133		121	159	82	49	1.953	2,82	Hohenschönhausen
Reinickendorf	781	787	297	371	146	137		136	77	173	244	3.149	4,55	Reinickendorf
Berlin	17.729	12.589	9.064	7.093	5.182	3.418		3.751	3.536	3.126	3.718	69.206	100,00	Berlin

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

Tab. 10 Bauintensität in Berlin 1998–2007 (Fertiggestellte Wohnungen pro 1.000 Bestandswohnungen)

Bezirke	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Bezirke
Mitte	6,71	9,38	4,40	6,68	4,73	2,12	1,18	1,23	0,28	1,03	Mitte
Mitte	18,82	17,17	13,90	14,43	9,61	7,87	4,54	3,38	1,05	3,28	Mitte
Tiergarten	4,55	14,47	2,30	9,52	7,72	0,22	0,11	0,99	1,10	0,02	Tiergarten
Wedding	1,29	1,90	0,26	0,44	0,01	-0,11	-0,14	0,09	-0,70	0,00	Wedding
Friedrichshain-Kreuzberg	7,44	1,52	1,26	1,15	1,41	0,59	-0,08	2,49	0,32	0,34	Friedrichshain-Kreuzberg
Friedrichshain	11,94	1,47	0,99	1,67	2,53	-0,32	-0,33	0,40	0,72	-0,07	Friedrichshain
Kreuzberg	3,18	1,57	1,50	0,68	0,37	1,42	0,16	4,42	-0,04	0,71	Kreuzberg
Pankow	20,28	12,73	7,11	5,57	4,55	2,85	4,03	2,53	3,18	3,94	Pankow
Prenzlauer Berg	3,73	4,14	3,37	1,66	3,11	0,39	1,69	-0,37	0,83	3,16	Prenzlauer Berg
Weißensee	52,94	23,79	10,25	7,37	5,40	6,35	7,48	5,08	5,75	5,48	Weißensee
Pankow	29,94	13,83	5,99	9,54	5,88	3,94	4,98	4,70	4,62	3,98	Pankow
Charlottenburg-Wilmersdorf	1,81	2,07	2,72	1,62	1,73	0,30	2,13	1,04	0,40	0,88	Charlottenburg-Wilmersdorf
Charlottenburg	1,66	2,32	1,07	1,66	0,93	0,25	0,73	1,11	0,25	1,19	Charlottenburg
Wilmersdorf	1,99	1,77	4,74	1,56	2,71	0,36	3,84	0,95	0,58	0,50	Wilmersdorf
Spandau	8,26	14,10	5,38	8,55	2,03	2,09	1,57	1,74	2,45	2,58	Spandau
Steglitz-Zehlendorf	4,92	3,37	6,32	6,42	1,53	2,08	2,46	1,76	1,31	3,73	Steglitz-Zehlendorf
Steglitz	5,81	2,47	7,19	6,78	3,53	2,48	2,98	2,22	1,13	1,16	Steglitz
Zehlendorf	3,07	5,24	4,52	2,57	1,46	1,22	1,36	0,80	1,70	9,17	Zehlendorf
Tempelhof-Schöneberg	2,74	4,37	2,97	1,48	1,20	0,23	0,27	0,69	0,73	0,61	Tempelhof-Schöneberg
Tempelhof	4,07	7,68	2,36	1,53	1,96	0,40	0,54	0,95	0,46	1,05	Tempelhof
Schöneberg	1,14	0,36	3,72	1,41	0,28	0,02	-0,06	0,37	1,06	0,06	Schöneberg
Neukölln	2,88	3,07	4,00	0,61	1,00	0,69	0,82	0,73	0,66	0,45	Neukölln
Treptow-Köpenick	30,58	12,09	9,71	4,06	5,16	4,81	3,92	4,06	4,70	3,87	Treptow-Köpenick
Treptow	25,36	13,49	11,13	4,20	5,85	6,02	3,73	4,66	4,41	4,31	Treptow
Köpenick	35,64	10,74	8,34	3,93	4,50	3,65	4,10	3,48	4,99	3,44	Köpenick
Marzahn-Hellersdorf	22,33	11,10	9,51	6,31	6,05	4,08	5,65	4,71	4,32	3,00	Marzahn-Hellersdorf
Marzahn	27,40	6,62	6,84	4,68	5,38	2,58	4,34	2,35	2,68	2,18	Marzahn
Hellersdorf	16,16	16,14	12,48	8,20	6,84	5,81	7,13	7,34	6,15	3,91	Hellersdorf
Lichtenberg	9,69	4,59	4,56	2,68	1,45	2,18	1,49	2,16	1,69	2,17	Lichtenberg
Lichtenberg	7,17	3,81	5,33	3,03	1,19	1,98	1,01	1,66	1,78	2,92	Lichtenberg
Hohenschönhausen	13,91	5,90	3,29	2,11	1,89	2,51	2,28	2,99	1,54	0,92	Hohenschönhausen
Reinickendorf	6,04	6,05	2,27	2,83	1,11	1,04	1,03	0,58	1,31	1,85	Reinickendorf
Berlin	9,72	6,83	4,89	3,81	2,77	1,82	2,00	1,88	1,66	1,97	Berlin

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

Tab. 11 Struktur der zum Bau genehmigten Wohnungen in Berlin 1998–2007

Jahr	WE in neuen Gebäuden		Baumaßnahmen	Gesamt	Jahr	WE in neuen Gebäuden		Baumaßnahmen	Gesamt
	EFH/ZFH	MFH				EFH/ZFH	MFH		
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
2001	2.456	1.660	395	4.511	2006	2.854	1.527	638	5.019
2002	2.080	1.322	125	3.527	2007	2.075	1.716	1.098	4.889

EFH/ZFH = Ein-/Zweifamilienhäuser
 MFH = Mehrfamilienhäuser
 Baumaßnahmen = genehmigungs-
 bedürftige Baumaßnahmen
 (z. B. Ausbau von Dachgeschossen
 in Altbauten)

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Tab. 12 Fertiggestellte Wohnungen nach Teilmarktsegmenten in Berlin 1998–2007 (Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden)

Teilmarktsegment	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Summe 1998–2007	Teilmarktsegment
Geförderter Wohnungsbau												Geförderter Wohnungsbau
1. Förderweg	2.983	1.735	1.112	343	0	0	0	0	0	0	6.173	1. Förderweg
2. Förderweg	5.485	2.239	802	1.352	35	4	0	0	0	0	9.917	2. Förderweg
EFH/ZFH	1.957	2.150	1.763	568	0	0	0	0	0	0	6.438	EFH/ZFH
Eigentumswohnungen	631	318	256	35	0	0	0	0	0	0	1.240	Eigentumswohnungen
Dachgeschosse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Dachgeschosse
Gesamt	11.056	6.442	3.933	2.298	35	4	0	0	0	0	23.768	Gesamt
Freifinanzierter Wohnungsbau												Freifinanzierter Wohnungsbau
MFH	2.444	2.670	2.550	1.208	1.673	712	729	573	392	839	13.790	MFH
EFH/ZFH	1.141	1.584	1.137	2.062	2.483	1.920	2.423	2.187	2.329	2.302	19.568	EFH/ZFH
Eigentumswohnungen	3.088	1.893	1.444	1.525	991	782	599	776	405	577	12.080	Eigentumswohnungen
Gesamt	6.673	6.147	5.131	4.795	5.147	3.414	3.751	3.536	3.126	3.718	45.438	Gesamt
Komplexer Wohnungsbau	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Komplexer Wohnungsbau
Insgesamt	17.729	12.589	9.064	7.093	5.182	3.418	3.751	3.536	3.126	3.718	69.206	Insgesamt

Quellen: Investitionsbank Berlin, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Alle Angaben in Wohneinheiten (WE)

Tab. 13 Struktur der fertiggestellten Wohnungen in Berlin und im Umland (engerer Verflechtungsraum) 1998–2007

Jahr	Berlin							Umland							Jahr
	WE in neuen Gebäuden				Baumaßnahmen			WE in neuen Gebäuden				Baumaßnahmen			
	EFH/ZFH	Anteil in %	MFH	Anteil in %	absolut	Anteil in %	Gesamt	EFH/ZFH	Anteil in %	MFH	Anteil in %	absolut	Anteil in %	Gesamt	
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	32,01	4.673	51,57	1.488	16,42	9.061	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	4,53	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	87,78	616	8,84	235	3,37	6.966	2005
2006	2.329	74,50	521	16,67	276	8,83	3.126	6.137	86,30	587	8,25	387	5,44	7.111	2006
2007	2.302	61,92	1.078	28,99	338	9,09	3.718	4.015	84,87	309	6,53	407	8,60	4.731	2007

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Alle absoluten Angaben in Wohneinheiten (WE)

Tab. 14 Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen – Anzahl der Grundbuchschießungen umgewandelter Wohnungen für die Jahre 1998–2007

Bezirke	1998	1999	2000	2001	2002		2003	2004	2005	2006	2007	Bezirke
Mitte	1.802	827	1.146	957	1.099		910	580	546	306	629	Mitte
Friedrichshain-Kreuzberg	1.670	1.794	2.112	1.226	1.136		1.368	1.386	866	772	669	Friedrichshain-Kreuzberg
Pankow	2.753	1.735	3.296	1.784	1.919		1.698	1.199	1.459	1.177	1.050	Pankow
Charlottenburg-Wilmersdorf	3.602	2.894	2.987	1.878	1.192		937	664	342	504	474	Charlottenburg-Wilmersdorf
Spandau	937	518	462	676	200		166	539	408	205	69	Spandau
Steglitz-Zehlendorf	737	1.759	1.477	1.982	998		345	734	962	313	378	Steglitz-Zehlendorf
Tempelhof-Schöneberg	1.856	1.562	2.525	2.128	1.686		487	567	471	299	479	Tempelhof-Schöneberg
Neukölln	1.978	1.097	1.471	550	419		290	368	56	68	231	Neukölln
Treptow-Köpenick	887	2.012	1.397	982	1.116		204	240	337	598	494	Treptow-Köpenick
Marzahn-Hellersdorf	822	460	1.317	4.348	2.006		29	33	13	123	49	Marzahn-Hellersdorf
Lichtenberg	661	1.313	891	392	791		196	334	20	61	244	Lichtenberg
Reinickendorf	744	853	2.273	1.423	1.509		391	74	102	115	90	Reinickendorf
Berlin	18.449	16.824	21.354	18.326	14.071		7.021	6.718	5.582	4.541	4.856	Berlin

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

Tab. 15 Kaufpreise von Eigentumswohnungen – Durchschnittliche Preisentwicklung in den Jahren 1998–2007 (Preisniveau in EUR/m² Wohnfläche)

Teilmarkt	1998	1999	2000	2001	2002		2003	2004	2005	2006	2007	Teilmarkt
Erstverkäufe von Wohnungen in neu erstellten Mehrfamilienhäusern (Westteil Berlins)	2.608	2.557	2.505	2.440	2.380		2.420	2.400	2.400	2.350	2.400	Erstverkäufe von Wohnungen in neu erstellten Mehrfamilienhäusern (Westteil Berlins)
Weiterverkäufe von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern der Baujahre 1980–1989	2.147	1.994	2.045	1.900	1.740		1.780	1.620	1.530	1.570	1.690	Weiterverkäufe von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern der Baujahre 1980–1989
Umgewandelte Wohnungen des Sozialen Wohnungsbaus	1.483	1.432	1.329	1.300	1.240		1.110	1.090	1.040	1.060	1.090	Umgewandelte Wohnungen des Sozialen Wohnungsbaus
Umgewandelte Wohnungen des steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbaus	1.738	1.636	1.483	1.410	1.370		1.330	1.110	910	880	920	Umgewandelte Wohnungen des steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbaus
Umgewandelte Altbauwohnungen bezugsfrei	1.738	1.585	1.432	1.370	1.320		1.300	1.300	1.270	1.270	1.370	Umgewandelte Altbauwohnungen bezugsfrei
Umgewandelte Wohnungen in Betonplattenbauten des komplexen Wohnungsbaus	1.023	1.023	1.023	990	990		910	890	810	810	980	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 1998–2007 (Angaben in Personen)

Jahr	Bevölkerungs- entwicklung insgesamt	Natürliche Bevölkerungsentwicklung			Außenwanderung					Außenwanderung									
		Saldo	Saldo	Geborene	Gestorbene	Saldo davon:	Zuzüge				Fortzüge								
							Umland	Alte BL	Neue BL	Ausland	davon:	Umland	Alte BL	Neue BL	Ausland				
1998	-26.937	-5.612	29.612	35.224	-21.325	-29.874	4.537	4.416	-404	118.308	11.582	39.979	18.905	47.842	139.633	41.456	35.442	14.489	48.246
1999	-12.155	-5.140	29.856	34.996	-7.015	-25.246	6.670	5.351	6.210	122.449	13.017	41.968	18.660	48.804	129.464	38.263	35.298	13.309	42.594
2000	-4.498	-3.640	29.695	33.335	-858	-18.857	7.184	5.853	4.962	123.154	14.371	43.301	18.937	46.545	124.012	33.228	36.117	13.084	41.583
2001	6.265	-4.202	28.624	32.826	10.467	-14.413	6.111	7.601	11.168	125.324	14.813	44.334	20.395	45.782	114.857	29.226	38.223	12.794	34.614
2002	3.994	-4.691	28.801	33.492	8.685	-12.333	4.071	7.212	9.735	123.066	15.659	43.536	20.501	43.370	114.381	27.992	39.465	13.289	33.635
2003	-3.946	-4.423	28.723	33.146	477	-12.503	653	4.807	7.520	116.141	15.336	40.482	19.214	41.109	115.664	27.839	39.829	14.407	33.589
2004	-660	-2.346	29.446	31.792	1.686	-12.864	-854	4.585	10.819	115.267	15.313	38.672	19.219	42.063	113.581	28.177	39.526	14.634	31.244
2005	7.193	-3.008	28.976	31.984	10.201	-11.571	1.884	5.359	14.529	117.082	15.243	39.784	19.463	42.592	106.881	26.814	37.900	14.104	28.063
2006	8.783	-1.896	29.627	31.523	10.679	-9.231	3.460	7.726	8.724	118.893	15.346	41.083	21.201	41.263	108.214	24.577	37.623	13.475	32.539
2007	12.190	194	31.174	30.980	11.996	-7.392	6.025	8.744	4.619	126.947	15.968	44.008	22.549	44.422	114.951	23.360	37.983	13.805	39.803

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Tab. 17 Entwicklung der Bevölkerungsstruktur in Berlin nach wohnungsmarktrelevanten Altersgruppen 1998–2007 (Angaben in Personen und Prozent)

Altersgruppen in Jahren	1998		1999		2000		2001		2002		2003		2004		2005		2006		2007		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	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	575.248	16,90	568.568	16,64	0 bis unter 20
20 bis unter 30	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	484.104	14,22	491.700	14,39	20 bis unter 30
30 bis unter 50	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	1.097.411	32,24	1.094.902	32,05	30 bis unter 50
50 bis unter 65	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	637.285	18,72	633.883	18,55	50 bis unter 65
65 bis unter 80	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	474.860	13,95	489.805	14,34	65 bis unter 80
80 und älter	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	135.129	3,97	137.397	4,02	80 und älter
Gesamt	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	3.404.037	100,00	3.416.255	100,00	Gesamt

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

Tab. 18 Fortgeschriebene Bevölkerung am Jahresende in Berlin nach Bezirken 2000–2007

Bezirke	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Bezirke
Mitte	320.223	321.913	322.877	320.689	320.794	322.744	326.422	328.428	Mitte
Friedrichshain-Kreuzberg	250.194	251.769	254.128	255.958	258.494	261.811	265.857	267.919	Friedrichshain-Kreuzberg
Pankow	336.931	341.569	345.606	347.743	350.486	353.910	358.210	363.601	Pankow
Charlottenburg-Wilmersdorf	316.203	316.106	315.537	315.262	314.712	315.080	315.557	316.887	Charlottenburg-Wilmersdorf
Spandau	223.898	225.018	226.028	226.059	225.681	225.042	224.304	223.652	Spandau
Steglitz-Zehlendorf	288.255	288.569	288.371	288.420	288.521	288.670	288.575	290.305	Steglitz-Zehlendorf
Tempelhof-Schöneberg	338.143	338.171	336.950	335.827	334.380	333.163	332.066	331.790	Tempelhof-Schöneberg
Neukölln	306.117	306.894	307.311	306.798	305.701	305.900	305.458	306.713	Neukölln
Treptow-Köpenick	231.002	233.065	232.974	233.805	234.701	235.336	236.524	237.777	Treptow-Köpenick
Marzahn-Hellersdorf	263.713	258.786	255.993	252.941	251.373	250.413	249.881	249.351	Marzahn-Hellersdorf
Lichtenberg	261.846	260.825	260.493	258.898	257.476	258.894	258.738	258.098	Lichtenberg
Reinickendorf	245.644	245.749	246.157	246.077	245.509	244.226	242.445	241.734	Reinickendorf
Berlin	3.382.169	3.388.434	3.392.425	3.388.477	3.387.828	3.395.189	3.404.037	3.416.255	Berlin

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

Tab. 19 Entwicklung der Zahl der Haushalte in Berlin nach Haushaltgröße 1998–2007

Jahr	Anzahl Haushalte	Ø HH-Größe	Haushalte mit ... Personen							
			1		2		3		4 und mehr	
			absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
1998	1.795.200	1,9	829.900	46,2	563.900	31,4	214.100	11,9	187.300	10,4
1999	1.811.300	1,9	855.900	47,3	564.100	31,1	211.000	11,6	180.400	10,0
2000	1.822.800	1,9	865.800	47,5	578.700	31,7	205.500	11,3	172.900	9,5
2001	1.860.600	1,8	910.800	49,0	578.100	31,1	203.700	10,9	168.000	9,0
2002	1.858.700	1,8	910.600	49,0	578.000	31,1	201.200	10,8	168.900	9,1
2003	1.885.000	1,8	944.900	50,1	575.900	30,6	202.400	10,7	161.800	8,6
2004	1.894.000	1,8	951.300	50,2	585.500	30,9	201.600	10,6	155.500	8,2
2005	1.897.900	1,8	962.800	50,7	579.800	30,5	201.900	10,6	153.400	8,1
2006	1.930.300	1,8	1.017.600	52,7	569.300	29,5	194.300	10,1	149.000	7,7
2007	1.941.000	1,8	1.029.000	53,0	575.000	29,6	184.000	9,5	153.000	7,9

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Mikrozensus

Entwicklung der Nachfrageseite: Sozioökonomische Faktoren

Tab. 20 Entwicklung der Anzahl der Erwerbstätigen und Arbeitnehmer in den Jahren 2003–2007 in Berlin (Jahresdurchschnitt) ¹⁾

	2003	2004	2005	2006	2007
Erwerbstätige	1.526.000	1.539.600	1.545.500	1.571.500	1.606.700
Arbeitnehmer	1.340.600	1.337.400	1.328.100	1.345.500	1.376.200
Arbeitslose	306.556	298.661	319.178	293.497	261.042
Erwerbstätigenquote in % ²⁾	45,0	45,4	45,5	46,2	47,0
Arbeitslosenquote in %	18,1	17,7	19,0	17,5	15,5

¹⁾ Durch die Revision der Ergebnisse der „Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung (VGR)“ können sich die Vorjahresergebnisse gegenüber bisherigen Veröffentlichungen verändert haben.²⁾ Die Erwerbstätigenquote ergibt sich aus dem Quotienten der Zahl der Erwerbstätigen und dem Bevölkerungsstand zum Jahresende.

Quellen: Bundesagentur für Arbeit; Arbeitskreis „Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung der Länder“; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Tab. 21 Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen 2002–2006 in Berlin

Jahr	Anteil in		Anteil in		Anteil in		Anteil in		Anteil in	
	bis 900 EUR	%	900 bis 1.500 EUR	%	1.500 bis 2.600 EUR	%	2.600 bis 4.500 EUR	%	über 4.500 EUR	%
2002	384.300	20,7	541.600	29,1	571.100	30,7	283.400	15,2	78.300	4,2
2003	421.400	22,4	536.600	28,5	571.900	30,3	277.700	14,7	77.100	4,1
2004	429.600	22,7	544.100	28,7	565.400	29,9	277.400	14,7	77.000	4,1
2005	425.200	22,4	531.900	28,0	588.500	31,0	273.900	14,4	78.300	4,1
2006	399.700	20,7	580.800	30,1	589.500	30,5	276.600	14,3	83.700	4,3

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

Lage am Wohnungsmarkt: Wohnungsversorgung

Tab. 22 Wohnungsversorgung in Berlin 1998–2007

	1998	1999	2000	2001	2002	2003		2004	2005	2006	2007	Veränderung 1998–2007 in %	
Haushalte	1.795.200	1.811.300	1.822.800	1.860.600	1.858.700	1.885.000		1.894.000	1.897.900	1.930.300	1.941.000	8,12	Haushalte
Einwohner	3.416.822	3.386.667	3.382.169	3.388.434	3.392.425	3.388.477		3.387.828	3.395.189	3.404.037	3.416.255	-0,02	Einwohner
Wohnungen	1.842.017	1.854.254	1.862.766	1.869.865	1.874.313	1.876.049		1.878.538	1.881.837	1.884.276	1.887.516	2,47	Wohnungen
Wohnraum in 100 m²	1.272.420	1.283.450	1.291.840	1.299.539	1.305.293	1.308.925		1.313.179	1.317.660	1.321.422	1.325.800	4,20	Wohnraum in 100 m²
Einwohner/Haushalt	1,90	1,87	1,86	1,82	1,83	1,80		1,79	1,79	1,76	1,76	-7,37	Einwohner/Haushalt
Wohnungen/Haushalt	1,03	1,02	1,02	1,00	1,01	1,00		0,99	0,99	0,98	0,97	-5,83	Wohnungen/Haushalt
m²/Wohnung	69,1	69,2	69,4	69,5	69,6	69,8		69,9	70,0	70,1	70,2	1,59	m²/Wohnung
m²/Einwohner	37,2	37,9	38,2	38,4	38,5	38,6		38,8	38,8	38,8	38,8	4,30	m²/Einwohner
Einwohner/Whg.	1,85	1,83	1,82	1,81	1,81	1,81		1,80	1,80	1,81	1,81	-2,16	Einwohner/Whg.

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

Tab. 23 Wohnungsversorgung 2003–2007 nach Bezirken

Bezirke	Wohnfläche pro Einwohner in m ²					Wohnfläche pro Wohnung in m ²					Einwohner pro Wohnung					Bezirke
	2003	2004	2005	2006	2007	2003	2004	2005	2006	2007	2003	2004	2005	2006	2007	
Mitte	38,6	38,7	38,5	38,1	38,0	65,1	65,2	65,3	65,3	65,4	1,69	1,69	1,69	1,71	1,72	Mitte
Friedrichshain-Kreuzberg	37,3	37,0	36,7	36,2	35,9	65,8	65,9	66,0	66,1	66,1	1,76	1,78	1,79	1,83	1,84	Friedrichshain-Kreuzberg
Pankow	38,6	38,6	38,5	38,2	38,0	67,0	67,3	67,5	67,8	68,0	1,74	1,74	1,75	1,77	1,79	Pankow
Charlottenburg-Wilmersdorf	45,1	45,3	45,3	45,3	45,2	74,9	75,0	75,0	75,1	75,1	1,66	1,66	1,65	1,66	1,66	Charlottenburg-Wilmersdorf
Spandau	36,5	36,7	36,9	37,2	37,5	70,5	70,7	70,8	71,0	71,1	1,93	1,93	1,91	1,91	1,90	Spandau
Steglitz-Zehlendorf	43,3	43,4	43,6	43,7	43,6	80,3	80,5	80,7	80,7	80,8	1,86	1,85	1,85	1,85	1,85	Steglitz-Zehlendorf
Tempelhof-Schöneberg	39,8	40,0	40,2	40,4	40,5	72,2	72,3	72,3	72,4	72,5	1,82	1,81	1,80	1,79	1,79	Tempelhof-Schöneberg
Neukölln	36,6	36,7	36,8	36,9	36,8	68,2	68,2	68,3	68,3	68,3	1,86	1,86	1,85	1,85	1,86	Neukölln
Treptow-Köpenick	36,5	36,7	36,8	36,9	37,0	67,8	68,0	68,3	68,5	68,7	1,86	1,86	1,85	1,85	1,86	Treptow-Köpenick
Marzahn-Hellersdorf	35,2	35,5	35,9	36,1	36,2	68,4	68,7	68,8	69,1	69,2	1,94	1,93	1,91	1,91	1,91	Marzahn-Hellersdorf
Lichtenberg	34,3	34,6	34,5	34,6	34,9	63,0	63,1	63,2	63,3	63,4	1,84	1,82	1,83	1,83	1,82	Lichtenberg
Reinickendorf	39,4	39,5	38,9	40,2	40,5	73,5	73,6	73,7	73,8	73,9	1,87	1,86	1,85	1,83	1,83	Reinickendorf
Berlin	38,6	38,8	38,8	38,8	38,8	69,8	69,9	70,0	70,1	70,2	1,81	1,80	1,80	1,81	1,81	Berlin

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Lage am Wohnungsmarkt: Leerstand

Bezirke	01.09.2003	01.07.2004	01.07.2005	01.07.2006	01.07.2007	01.07.2008
Mitte	7,42	7,39	8,41	8,55	8,21	8,04
Friedrichshain-Kreuzberg	6,50	6,26	6,48	6,49	6,16	6,34
Pankow	5,56	6,05	6,44	5,82	5,73	5,61
Charlottenburg-Wilmersdorf	3,72	4,11	4,42	5,06	5,14	5,43
Spandau	3,69	4,01	4,42	4,73	5,12	5,27
Steglitz-Zehlendorf	3,02	3,13	3,62	4,08	4,42	4,64
Tempelhof-Schöneberg	3,45	3,51	4,20	4,52	4,85	5,22
Neukölln	4,67	5,10	5,73	6,28	6,52	6,66
Treptow-Köpenick	5,38	5,51	5,81	5,94	5,85	5,39
Marzahn-Hellersdorf	8,25	7,82	7,54	7,67	7,00	6,42
Lichtenberg	5,65	5,38	5,19	4,92	4,74	4,45
Reinickendorf	2,66	2,71	3,42	3,85	4,14	4,35
Berlin	5,00	5,10	5,52	5,70	5,70	5,71

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Basis: Stromzählerdaten – Vattenfall)

Lage am Wohnungsmarkt: Mieten und Nebenkosten

Jahr	Lebenshaltungskosten	Nettokaltmieten	Wohnungsnebenkosten	Gesamtmiete	Nettoeinkommen
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	103,8
2003	102,8	104,5	99,1	103,8	101,9
2004	105,0	106,3	108,2	106,6	101,4
2005	107,0	107,7	112,6	108,3	103,6
2006	108,8	109,4	114,7	110,1	105,2
2007	110,7	110,2	116,4	111,0	k. A.

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

Tab. 26 Entwicklung der Mieten im Sozialen Wohnungsbau (1. Förderweg) 1998–2007

Jahr	Nettokaltmiete		Kalte Betriebskosten		Heiz-/Warmwasserkosten		Bruttowarmmiete	
	EUR/m ²	Anteile in %	EUR/m ²	Anteile in %	EUR/m ²	Anteile in %	EUR/m ²	
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	1,90	24,9	0,82	10,8	7,62	
2007	5,09	65,1	1,90	24,3	0,83	10,6	7,82	

Jahr	Nettokaltmiete		Kalte Betriebskosten		Heiz-/Warmwasserkosten		Bruttowarmmiete	
	Veränderung Vorjahr in %	Veränderung zu 1998 = 100	Veränderung Vorjahr in %	Veränderung zu 1998 = 100	Veränderung Vorjahr in %	Veränderung zu 1998 = 100	Veränderung Vorjahr in %	Veränderung zu 1998 = 100
1998	1,0	100,0	-4,6	100,0	-4,5	100,0	-1,2	100,0
1999	-2,9	97,1	2,7	102,7	4,8	104,8	-0,6	99,4
2000	0,7	97,9	-1,0	101,6	4,5	109,5	0,6	100,0
2001	1,0	98,8	1,0	102,7	1,4	111,1	1,0	101,0
2002	1,2	100,0	0,0	102,7	1,4	112,7	0,9	101,9
2003	1,4	101,4	-3,1	99,5	2,8	115,9	0,3	102,2
2004	5,4	106,9	-1,1	98,4	8,2	125,4	3,9	106,3
2005	6,0	113,4	0,0	98,4	0,0	125,4	3,8	110,3
2006	3,2	116,9	2,7	101,1	3,8	130,2	3,1	113,7
2007	3,9	121,5	0,0	101,1	1,2	131,7	2,6	116,7

Quellen: Investitionsbank Berlin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Tab. 27 Verteilung d. Nettokaltmieten i. Soz. Wohnungsbau n. Mietenklassen u. Wohnungsbauprogrammjahr 05.01.2009

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	–	0,00	–	0,00
2,01–2,25	–	0,00	–	0,00	–	0,00	–	0,00	–	0,00
2,26–2,50	149	10,95	–	0,00	–	0,00	–	0,00	149	0,07
2,51–2,75	35	2,57	87	0,32	–	0,00	–	0,00	122	0,06
2,76–3,00	6	0,44	733	2,70	78	0,24	–	0,00	817	0,41
3,01–3,25	110	8,08	624	2,30	120	0,37	–	0,00	854	0,43
3,26–3,50	160	11,76	3.025	11,13	39	0,12	1	0,00	3.225	1,62
3,51–3,75	496	36,44	8.442	31,07	229	0,71	74	0,05	9.241	4,63
3,76–4,00	138	10,14	3.316	12,20	3.921	12,13	16	0,01	7.391	3,71
4,01–4,25	–	0,00	4.713	17,35	1.556	4,82	117	0,08	6.386	3,20
4,26–4,50	36	2,65	3.055	11,24	4.516	13,97	640	0,46	8.247	4,14
4,51–4,75	10	0,73	1.161	4,27	4.093	12,67	1.456	1,05	6.720	3,37
4,76–5,00	153	11,24	578	2,13	3.611	11,17	6.950	5,02	11.292	5,66
5,01–5,25	68	5,00	734	2,70	3.942	12,20	11.679	8,43	16.423	8,24
5,26–5,50	–	0,00	59	0,22	3.650	11,30	22.940	16,56	26.649	13,37
5,51–5,75	–	0,00	277	1,02	984	3,05	41.987	30,31	43.248	21,69
5,76–6,00	–	0,00	–	0,00	555	1,72	41.128	29,69	41.683	20,91
6,01–6,25	–	0,00	–	0,00	277	0,86	4.806	3,47	5.083	2,55
6,26–6,50	–	0,00	–	0,00	1.132	3,50	1.836	1,33	2.968	1,49
6,51–6,75	–	0,00	–	0,00	–	0,00	1.155	0,83	1.155	0,58
6,76–7,00	–	0,00	–	0,00	828	2,56	919	0,66	1.747	0,88
über 7,00	–	0,00	368	1,35	2.784	8,62	2.833	2,04	5.985	3,00
Insgesamt	1.361	100,00	27.172	100,00	32.315	100,00	138.537	100,00	199.385	100,00
Durchschn. Miete EUR/m²	3,60		3,87		5,12		5,75		5,40	

Quellen: Investitionsbank Berlin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Lage am Wohnungsmarkt: Angebot und Nachfrage

Tab. 28 Wanderungssalden nach Bezirken 1998–2007

Bezirk	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Bezirk
Mitte	-5.968	-3.394	-1.255	1.364	425	-2.650	-668	1.170	2.796	751	Mitte
Friedrichshain-Kreuzberg	-5.406	-2.218	672	796	1.592	975	1.337	2.231	2.747	617	Friedrichshain-Kreuzberg
Pankow	4.855	5.535	4.818	4.345	3.725	1.779	1.893	2.663	3.435	4.040	Pankow
Charlottenburg-Wilmersdorf	1.005	-147	-166	1.084	601	855	517	1.306	1.417	1.919	Charlottenburg-Wilmersdorf
Spandau	-184	-98	1.679	1.946	1.842	953	350	325	91	102	Spandau
Steglitz-Zehlendorf	496	979	1.578	1.740	1.323	1.538	1.253	1.470	1.164	2.831	Steglitz-Zehlendorf
Tempelhof-Schöneberg	-1.548	364	567	652	-484	-371	-748	-649	-466	125	Tempelhof-Schöneberg
Neukölln	-1.689	-1.146	-1.147	644	447	-693	-1.176	161	-521	1.198	Neukölln
Treptow-Köpenick	4.015	3.104	2.126	2.537	460	1.400	1.342	1.196	1.580	1.604	Treptow-Köpenick
Marzahn-Hellersdorf	-8.653	-5.273	-4.506	-4.926	-2.715	-3.032	-1.598	-965	-668	-688	Marzahn-Hellersdorf
Lichtenberg	-6.323	-5.265	-4.628	-680	31	-1.212	-1.039	1.720	28	-549	Lichtenberg
Reinickendorf	-1.925	544	-596	965	1.438	935	223	-427	-924	46	Reinickendorf
Berlin Gesamt	-21.325	-7.015	-858	10.467	8.685	477	1.686	10.201	10.679	11.996	Berlin Gesamt

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

Tab. 29 Fortzüge nach Wohngebietstypen in % der Einwohner 2003–2007

Wohngebiet	2003	2004	2005	2006	2007
Großsiedlungen-West	13,14	13,31	12,79	12,34	12,53
Altbau-West	17,99	18,08	17,43	16,89	16,98
Zwischenkriegsbau-West	11,61	11,49	11,01	11,13	11,32
Neubau-West	13,09	13,33	12,66	12,46	12,88
Eigenheimgebiete-West	10,68	10,40	10,31	10,21	10,39
Großsiedlungen-Ost	15,09	14,48	12,65	13,44	13,50
Altbau-Ost	20,32	20,17	19,12	18,62	18,98
Zwischenkriegsbau-Ost	15,14	15,21	14,49	14,28	14,70
Neubau-Ost	14,91	14,09	13,04	13,26	13,51
Eigenheimgebiete-Ost	9,27	8,67	8,54	8,34	8,44

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

Tab. 30 Zuzüge nach Wohngebietstypen in % der Einwohner 2003–2007

Wohngebiet	2003	2004	2005	2006	2007
Großsiedlungen-West	13,13	13,41	12,63	12,50	12,53
Altbau-West	17,63	18,14	17,68	17,14	17,22
Zwischenkriegsbau-West	11,89	11,98	11,65	11,21	11,92
Neubau-West	13,37	13,43	12,99	12,73	13,08
Eigenheimgebiete-West	11,27	11,12	10,90	10,72	10,90
Großsiedlungen-Ost	14,35	13,93	13,93	13,09	12,97
Altbau-Ost	21,40	21,95	21,67	20,71	19,60
Zwischenkriegsbau-Ost	15,86	16,09	15,02	15,36	15,36
Neubau-Ost	14,63	13,88	14,22	14,25	13,90
Eigenheimgebiete-Ost	9,72	9,71	9,66	9,91	10,02

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

Tab. 31 Binnenwanderung in Berlin 1998–2007 (Angaben in Personen und Prozent)

Jahr	Umzüge innerhalb Berlins	Gesamtbevölkerung am Jahresanfang	%
1998	453.376	3.425.759	13,2
1999	427.597	3.416.822	12,5
2000	409.665	3.386.667	12,1
2001	391.967	3.382.169	11,6
2002	380.582	3.388.434	11,2
2003	377.192	3.392.425	11,1
2004	382.850	3.388.477	11,3
2005	367.092	3.387.828	10,8
2006	338.727	3.395.189	10,0
2007	349.637	3.404.037	10,3

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg