

# *IBB Wohnungsmarktbericht 2014*

**Tabellenband**

## Inhaltsverzeichnis

### Entwicklungen der Angebotsseite

#### Vorgelagerte Faktoren

Tab. 01	Ausgewählte Zahlen für das Berliner Baugewerbe 2004 bis 2013	4
Tab. 02	Entwicklung des Preisniveaus für Bauland in Berlin bei einer GFZ bis 0,6	6
Tab. 03	Entwicklung der Jahresumsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt 2004 bis 2013	6
Tab. 04	Umsatzentwicklung der Teilmärkte 2004 bis 2013	7
Tab. 05	Marktentwicklung bei Mietwohnhäusern 2004 bis 2013	7
Tab. 06	Marktentwicklung bei Einfamilienhäusern 2004 bis 2013	7

#### Wohnungsbestand und Bautätigkeit

Tab. 07	Wohnungsbestand nach Gebäudestruktur 2004 bis 2013	8
Tab. 08	Neu gebaute Wohnungen in den Berliner Bezirken 2004 bis 2013	8
Tab. 09	Fertiggestellte Wohnungen im Wohn- und Nichtwohnbau (inkl. Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden), Berlin 2004 bis 2013	10
Tab. 10	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Bezirken 2004 bis 2013	12
Tab. 11	Bauintensität in Berlin 2004 bis 2013 (fertiggestellte Wohnungen pro 1.000 Bestandswohnungen)	14
Tab. 12	Struktur der zum Bau genehmigten Wohnungen in Berlin 2004 bis 2013	16
Tab. 13	Fertiggestellte Wohnungen nach Teilmaksegmenten in Berlin 2004 bis 2013 (Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden)	16
Tab. 14	Struktur der fertiggestellten Wohnungen in Berlin und im Umland (engerer Verflechtungsraum) 2004 bis 2013	18
Tab. 15	Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen – Anzahl der Grundbuchumschreibungen umgewandelter Wohnungen für die Jahre 2004 bis 2013	18
Tab. 16	Wohnungsversorgung in Berlin 2004 bis 2013	20
Tab. 17	Wohnungsversorgung 2008 bis 2013 nach Bezirken	20

### Kaufpreise, Mieten und Nebenkosten

Tab. 18	Lebenshaltungskosten, Mieten und Nettoeinkommen in Berlin 2004 bis 2013 (2010 = 100)	22
Tab. 19	Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmieten im Detail (netto/kalt in EUR/m <sup>2</sup> )	22
Tab. 20	Entwicklung der Mieten im Sozialen Wohnungsbau (1. Förderweg) 2004 bis 2013	23
Tab. 21	Angebotsmieten nach Bezirken 2013 und 2014 (netto/kalt in EUR/m <sup>2</sup> )	23
Tab. 22	Verteilung der Kaufpreisangebote für Ein-/Zweifamilienhäuser in den Bezirken 2004 bis 2013	24
Tab. 23	Verteilung der Mietpreisangebote für Wohnungen in den Bezirken 2004 bis 2013	24
Tab. 24	Verteilung der Kaufpreisangebote für Eigentumswohnungen in den Bezirken 2004 bis 2013	25
Tab. 25	Verteilung der Nettokaltmieten in EUR/m <sup>2</sup> monatlich (nach Anzahl der Wohnungen) für alle Sozialwohnungen zum Stichtag 31.12.2013	26
Tab. 26	Kaufpreise von Eigentumswohnungen in mittlerer Wohnlage – Durchschnittliche Preisentwicklung in den Jahren 2004 bis 2013 (Preisniveau in EUR/m <sup>2</sup> Wohnfläche)	26

### Entwicklung der Nachfrageseite

#### Demografische Entwicklung

Tab. 27	Bevölkerungsentwicklung in Berlin 2004 bis 2013 (Angaben in Personen)	28
Tab. 28	Entwicklung der Bevölkerungsstruktur in Berlin nach wohnungsmarktrelevanten Altersgruppen 2004 bis 2013 (Angaben in Personen und Prozent)	28
Tab. 29	Wanderungssalden nach Bezirken 2004 bis 2013	30
Tab. 30	Binnenwanderung in Berlin 2004 bis 2013 (Angaben in Personen und Prozent)	30
Tab. 31	Fortgeschriebene Bevölkerung am Jahresende in Berlin nach Bezirken 2004 bis 2013	32
Tab. 32	Entwicklung der Zahl der Haushalte in Berlin nach Haushaltsgröße 2004 bis 2013	32

#### Sozioökonomische Faktoren

Tab. 33	Entwicklung der Anzahl der Erwerbstätigen, Arbeitnehmer und Arbeitslosen 2007 bis 2013 in Berlin	34
Tab. 34	Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen 2004 bis 2013 in Berlin	35

## Entwicklungen der Angebotsseite: Vorgelagerte Faktoren

Tab. 01 Ausgewählte Zahlen für das Berliner Baugewerbe 2004 bis 2013

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
<b>Bauvolumen</b> insgesamt in Mrd. EUR in Berlin	8,9	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Haushaltsansätze</b> im öffentlichen Hoch- und Tiefbau des Landeshaushalts in Mrd. EUR <sup>1)</sup>	0,6	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,7	0,6	0,6	0,5
<b>Haushaltsansätze</b> für Zuweisungen und Zuschüsse in Mrd. EUR	0,8	0,7	0,6	0,6	0,7	1,1	1,0	0,9	0,8	0,8
<b>Summe Haushaltsansätze</b> im öffentlichen Hoch- und Tiefbau sowie Zuweisungen und Zuschüsse in Mrd. EUR	1,4	1,3	1,2	1,1	1,3	1,6	1,7	1,4	1,4	1,4
davon: <b>Zahlungen</b> im öffentlichen Hoch- und Tiefbau des Landeshaushalts in Mrd. EUR <sup>1)</sup>	0,4	0,5	0,5	0,4	0,4	0,5	0,5	0,6	0,4	0,4
Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe in Mrd. EUR	1,4	1,2	1,2	1,4	1,5	1,3	1,7	1,4	2,1	1,8
<b>Umsatz</b> des Bauhauptgewerbes in Mrd. EUR von Unternehmen mit Sitz in Berlin (Summierung)	2,2	2,2	2,1	2,1	2,3	2,2	2,4	2,7	2,7	2,9
<b>Umsatz</b> des Ausbaugewerbes in Mrd. EUR von Unternehmen mit Sitz in Berlin (Summierung)	1,0	0,9	1,0	1,0	1,0	1,2	1,3	1,4	1,5	1,5
<b>Umsatz</b> des Bauhaupt- und Ausbaugewerbes in Mrd. EUR von Unternehmen mit Sitz in Berlin	3,2	3,1	3,1	3,1	3,3	3,4	3,7	4,1	4,2	4,4
Geleistete Arbeitsstunden im Bauhauptgewerbe in Mio. Stunden	21,0	18,9	17,9	18,2	18,3	20,3	20,2	22,1	21,8	23,1
Baugenehmigungen im Hochbau – Neubau – in m <sup>3</sup> umbauten Raum	5.419	4.355	6.975	5.922	7.352	6.282	6.023	6.594	7.776	8.570
Insolvenzen	443	411	274	225	206	210	228	204	151	178
Kosten pro m <sup>2</sup> Wohnfläche in Berlin in EUR <sup>2)</sup>	1.138	1.068	1.111	1.096	1.080	1.202	1.255	1.221	1.362	1.400
Kosten pro m <sup>2</sup> Wohnfläche im Bundesdurchschnitt in EUR <sup>2)</sup>	1.233	1.224	1.237	1.251	1.289	1.322	1.353	1.391	1.432	1.477
Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden in Berlin 2010 = 100	85,8	84,4	87,8	93,3	97,1	98,4	100,0	102,8	105,6	107,9
<b>Beschäftigte</b> des Bauhauptgewerbes von Unternehmen mit Sitz in Berlin (Mittelwert)	20.709	19.175	18.156	17.729	17.880	18.847	19.092	19.757	20.222	20.740
<b>Beschäftigte</b> des Ausbaugewerbes von Unternehmen mit Sitz in Berlin (Mittelwert)	10.578	9.658	9.573	9.466	9.771	10.987	11.483	12.465	13.039	13.564
<b>Beschäftigte</b> des Bauhaupt- und Ausbaugewerbes von Unternehmen mit Sitz in Berlin (Mittelwert)	31.287	28.833	27.729	27.195	27.651	29.834	30.575	32.222	33.261	34.304

<sup>1)</sup> Einschließlich Bundesfernstraßenbau, <sup>2)</sup> korrigierte Zahlen

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

Tab. 02 Entwicklung des Preisniveaus für Bauland in Berlin bei einer GFZ bis 0,6 (Angabe in EUR/m<sup>2</sup>)

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
01.01.2004	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
01.01.2009	170	105	235	130	740	230
01.01.2010	170	105	235	130	740	230
01.01.2011	170	105	235	130	740	230
01.01.2012	170	105	235	130	780	260
01.01.2013	180	110	250	140	820	280
01.01.2014	200	120	280	150	950	310

Quellen: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – III E –

Tab. 03 Entwicklung der Jahresumsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt 2004 bis 2013

Jahr	Anzahl der Urkunden	Geldumsatz in Mio. EUR	Flächenumsatz in ha
2004	18.708	6.161	1.027
2005 <sup>1)</sup>	25.388	9.847	1.673
2006	32.270	14.831	1.800
2007	27.002	14.283	1.576
2008	23.990	7.246	1.219
2009	22.720	6.542	1.294
2010	27.186	8.719	1.208
2011	32.672	11.122	1.266
2012	33.581	12.753	1.321
2013	35.215	14.635	1.349

<sup>1)</sup> Korrigierte Werte für 2005 wegen geänderter Zählweise der Paketverkäufe

Quellen: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – III E –

Tab. 04 Umsatzentwicklung der Teilmärkte 2004 bis 2013

Jahr	Unbebaute Grundstücke	Bebaute Grundstücke	Wohnungs-/Teileigentum	Gesamt
2004	2.433	4.411	11.675	18.519
2005 <sup>1)</sup>	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
2008	2.395	4.926	16.669	23.990
2009	2.229	4.612	15.879	22.720
2010	2.386	5.200	19.600	27.186
2011	2.554	5.701	24.417	32.672
2012	2.317	5.453	25.811	33.581
2013	2.165	5.909	27.141	35.215

<sup>1)</sup> Korrigierte Werte für 2005 wegen geänderter Zählweise der Paketverkäufe

Quellen: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – III E –

Tab. 05 Marktentwicklung bei Mietwohnhäusern 2004 bis 2013

Jahr	Anzahl Verkäufe		Durchschnittliche Kaufpreise in TEUR	
	Anzahl Ost	Anzahl West	Kaufpreise Ost	Kaufpreise West
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
2008	509	886	1.265	1.423
2009	424	848	1.309	1.756
2010	483	1.052	1.795	2.038
2011	529	1.119	1.980	1.920
2012	510	992	2.690	2.100
2013	497	1.019	3.393	2.465

Quellen: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – III E –

Tab. 06 Marktentwicklung bei Einfamilienhäusern 2004 bis 2013

Jahr	Anzahl Verkäufe		Durchschnittliche Kaufpreise in TEUR	
	Anzahl Ost	Anzahl West	Kaufpreise Ost	Kaufpreise West
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
2008	1.169	1.853	198	282
2009	1.097	1.711	202	287
2010	1.244	1.854	212	307
2011	1.400	1.916	230	315
2012	1.320	1.945	240	350
2013	1.337	2.003	285	355

Quellen: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – III E –

## Entwicklungen der Angebotsseite: Wohnungsbestand und Bautätigkeit

Tab. 07 Wohnungsbestand nach Gebäudestruktur 2004 bis 2013

Jahr	EFH	ZFH	MFH	NWG <sup>1)</sup>	Wohnheime	Gesamt
2004	141.798	42.560	1.677.590	16.590	k. A.	1.878.538
2005	143.732	42.812	1.678.738	16.555	k. A.	1.881.837
2006	145.819	43.022	1.678.791	16.644	k. A.	1.884.276
2007	147.885	43.250	1.679.547	16.834	k. A.	1.887.516
2008	149.500	43.450	1.680.925	16.962	k. A.	1.890.837
2009	150.752	43.650	1.683.054	17.108	k. A.	1.894.564
2010	151.977	43.848	1.685.604	17.378	k. A.	1.898.807
2011 <sup>2)</sup>	158.320	33.656	1.631.627	28.228	19.951	1.871.782
2012 <sup>2)</sup>	160.108	33.798	1.634.806	28.284	19.988	1.876.984
2013 <sup>2)</sup>	161.729	33.952	1.638.870	28.566	20.044	1.883.161

1) Nichtwohngebäude

2) Fortschreibung erfolgt auf Basis der Ergebnisse des Zensus vom 09. Mai 2011 einschl. der Wohnheimwohnungen

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Berechnungen

Tab. 08 Neu gebaute Wohnungen in den Berliner Bezirken 2004 bis 2013

Bezirke	Neu gebaute Wohnungen in den Jahren ...										... Neu gebaute Wohnungen 2004-2013				Bezirke
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	insgesamt	Ø je 1.000 Einwohner p. a.	Anteil in % EZFH*	Anteil in % MFH**	
Mitte	212	215	97	143	128	252	207	211	391	801	2.657	0,81	2,71	97,29	Mitte
Friedrichshain-Kreuzberg	44	309	29	52	71	179	685	194	66	221	1.850	0,70	0,59	99,41	Friedrichshain-Kreuzberg
Pankow	716	561	499	703	498	890	1.232	955	1.164	820	8.038	2,22	45,94	54,06	Pankow
Charlottenburg-Wilmersdorf	358	107	72	47	156	100	56	478	245	255	1.874	0,60	14,14	85,86	Charlottenburg-Wilmersdorf
Spandau	225	204	312	292	180	186	236	194	365	269	2.463	1,10	86,72	13,28	Spandau
Steglitz-Zehlendorf	370	319	170	557	406	331	167	201	243	575	3.339	1,16	51,66	48,34	Steglitz-Zehlendorf
Tempelhof-Schöneberg	54	117	109	121	305	55	30	132	165	63	1.151	0,35	50,13	49,87	Tempelhof-Schöneberg
Neukölln	91	123	108	101	57	44	41	56	102	101	824	0,27	89,08	10,92	Neukölln
Treptow-Köpenick	462	457	572	448	288	272	243	289	487	462	3.980	1,66	73,54	26,46	Treptow-Köpenick
Marzahn-Hellersdorf	699	517	577	430	378	346	461	313	424	298	4.443	1,78	95,34	4,66	Marzahn-Hellersdorf
Lichtenberg	199	233	142	262	366	183	186	317	368	581	2.837	1,10	58,27	41,73	Lichtenberg
Reinickendorf	127	87	163	224	215	112	106	177	185	201	1.597	0,69	84,03	15,97	Reinickendorf
<b>Berlin gesamt</b>	<b>3.557</b>	<b>3.249</b>	<b>2.850</b>	<b>3.380</b>	<b>3.048</b>	<b>2.950</b>	<b>3.650</b>	<b>3.517</b>	<b>4.205</b>	<b>4.647</b>	<b>35.053</b>	<b>1,03</b>	<b>55,26</b>	<b>44,74</b>	<b>Berlin gesamt</b>

Alle Typen, inklusive Nicht-Wohngebäude; \*EZFH = Ein-/Zweifamilienhäuser, \*\*MFH = Mehrfamilienhäuser

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Berechnungen

Tab. 09 Fertiggestellte Wohnungen im Wohn- und Nichtwohnbau (inkl. Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden), Berlin 2004 bis 2013

Bezirke	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2004-2013	Anteil in %	Bezirke
<b>Mitte</b>	<b>225</b>	<b>234</b>	<b>53</b>	<b>197</b>	<b>45</b>	<b>272</b>	<b>335</b>	<b>282</b>	<b>378</b>	<b>1.158</b>	<b>3.179</b>	<b>8,83</b>	<b>Mitte</b>
Mitte	231	173	54	196	32	218	343	238	374	989	2.848	7,91	Mitte
Tiergarten	6	53	59	1	10	52	-3	36	30	144	388	1,08	Tiergarten
Wedding	-12	8	-60	0	3	2	-5	8	-26	25	-57	-0,16	Wedding
<b>Friedrichshain-Kreuzberg</b>	<b>-11</b>	<b>362</b>	<b>47</b>	<b>49</b>	<b>221</b>	<b>209</b>	<b>695</b>	<b>236</b>	<b>246</b>	<b>464</b>	<b>2.518</b>	<b>6,99</b>	<b>Friedrichshain-Kreuzberg</b>
Friedrichshain	-23	28	50	-5	236	185	603	71	90	289	1.524	4,23	Friedrichshain
Kreuzberg	12	334	-3	54	-15	24	92	165	156	175	994	2,76	Kreuzberg
<b>Pankow</b>	<b>807</b>	<b>509</b>	<b>641</b>	<b>796</b>	<b>639</b>	<b>1.200</b>	<b>1.446</b>	<b>1.161</b>	<b>1.462</b>	<b>1.220</b>	<b>9.881</b>	<b>27,44</b>	<b>Pankow</b>
Prenzlauer Berg	150	-33	74	283	121	424	477	456	585	271	2.808	7,80	Prenzlauer Berg
Weißensee	307	210	239	229	158	243	236	164	232	263	2.281	6,33	Weißensee
Pankow	350	332	328	284	360	533	733	541	645	686	4.792	13,31	Pankow
<b>Charlottenburg-Wilmersdorf</b>	<b>404</b>	<b>197</b>	<b>76</b>	<b>167</b>	<b>299</b>	<b>185</b>	<b>22</b>	<b>498</b>	<b>360</b>	<b>410</b>	<b>2.208</b>	<b>6,13</b>	<b>Charlottenburg-Wilmersdorf</b>
Charlottenburg	76	116	26	124	162	6	8	330	232	215	1.295	3,60	Charlottenburg
Wilmersdorf	328	81	50	43	137	179	14	168	128	195	1.323	3,67	Wilmersdorf
<b>Spandau</b>	<b>183</b>	<b>204</b>	<b>288</b>	<b>303</b>	<b>160</b>	<b>187</b>	<b>233</b>	<b>199</b>	<b>282</b>	<b>246</b>	<b>2.285</b>	<b>6,35</b>	<b>Spandau</b>
<b>Steglitz-Zehlendorf</b>	<b>382</b>	<b>274</b>	<b>205</b>	<b>583</b>	<b>550</b>	<b>396</b>	<b>224</b>	<b>220</b>	<b>285</b>	<b>694</b>	<b>3.813</b>	<b>10,59</b>	<b>Steglitz-Zehlendorf</b>
Steglitz	314	234	120	123	302	156	80	164	171	376	2.040	5,67	Steglitz
Zehlendorf	68	40	85	460	248	240	144	56	114	318	1.773	4,92	Zehlendorf
<b>Tempelhof-Schöneberg</b>	<b>50</b>	<b>128</b>	<b>135</b>	<b>112</b>	<b>298</b>	<b>73</b>	<b>115</b>	<b>177</b>	<b>191</b>	<b>70</b>	<b>1.349</b>	<b>3,75</b>	<b>Tempelhof-Schöneberg</b>
Tempelhof	55	97	47	107	311	56	67	38	168	28	974	2,70	Tempelhof
Schöneberg	-5	31	88	5	-13	17	48	139	23	42	375	1,04	Schöneberg
<b>Neukölln</b>	<b>135</b>	<b>121</b>	<b>108</b>	<b>75</b>	<b>59</b>	<b>83</b>	<b>48</b>	<b>61</b>	<b>102</b>	<b>132</b>	<b>924</b>	<b>2,57</b>	<b>Neukölln</b>
<b>Treptow-Köpenick</b>	<b>494</b>	<b>513</b>	<b>597</b>	<b>493</b>	<b>320</b>	<b>317</b>	<b>301</b>	<b>396</b>	<b>680</b>	<b>574</b>	<b>4.685</b>	<b>13,01</b>	<b>Treptow-Köpenick</b>
Treptow	231	289	275	270	136	172	139	145	312	110	2.079	5,77	Treptow
Köpenick	263	224	322	223	184	145	162	251	368	464	2.606	7,24	Köpenick
<b>Marzahn-Hellersdorf</b>	<b>736</b>	<b>612</b>	<b>564</b>	<b>392</b>	<b>413</b>	<b>318</b>	<b>480</b>	<b>353</b>	<b>550</b>	<b>340</b>	<b>4.758</b>	<b>13,21</b>	<b>Marzahn-Hellersdorf</b>
Marzahn	300	161	184	150	198	196	74	205	154	130	1.752	4,87	Marzahn
Hellersdorf	436	451	380	242	215	122	406	148	396	210	3.006	8,35	Hellersdorf
<b>Lichtenberg</b>	<b>210</b>	<b>305</b>	<b>239</b>	<b>307</b>	<b>589</b>	<b>396</b>	<b>291</b>	<b>762</b>	<b>677</b>	<b>995</b>	<b>3.776</b>	<b>10,49</b>	<b>Lichtenberg</b>
Lichtenberg	89	146	157	258	352	329	168	619	543	861	3.522	9,78	Lichtenberg
Hohenschönhausen	121	159	82	49	237	57	123	143	134	134	1.239	3,44	Hohenschönhausen
<b>Reinickendorf</b>	<b>136</b>	<b>77</b>	<b>173</b>	<b>244</b>	<b>240</b>	<b>179</b>	<b>131</b>	<b>146</b>	<b>204</b>	<b>338</b>	<b>1.868</b>	<b>5,19</b>	<b>Reinickendorf</b>
<b>Berlin</b>	<b>3.751</b>	<b>3.536</b>	<b>3.126</b>	<b>3.718</b>	<b>3.833</b>	<b>3.815</b>	<b>4.321</b>	<b>4.491</b>	<b>5.417</b>	<b>6.641</b>	<b>36.008</b>	<b>100,00</b>	<b>Berlin</b>

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

Tab. 10 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Bezirken 2004 bis 2013

Bezirke	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011 <sup>1)</sup>	2012 <sup>1)</sup>	2013 <sup>1)</sup>	Bezirke
<b>Mitte</b>	<b>190.290</b>	<b>190.489</b>	<b>190.527</b>	<b>190.719</b>	<b>190.763</b>	<b>191.032</b>	<b>191.366</b>	<b>188.083</b>	<b>188.409</b>	<b>189.557</b>	<b>Mitte</b>
Mitte	51.536	51.294	51.348	51.538	51.570	51.785	52.128	50.756	51.080	52.069	Mitte
Tiergarten	53.608	53.661	53.708	53.710	53.720	53.772	53.768	52.342	52.370	52.503	Tiergarten
Wedding	85.546	85.534	85.471	85.471	85.473	85.475	85.470	84.985	84.959	84.985	Wedding
<b>Friedrichshain-Kreuzberg</b>	<b>145.130</b>	<b>145.483</b>	<b>145.530</b>	<b>145.577</b>	<b>145.792</b>	<b>146.001</b>	<b>146.694</b>	<b>145.840</b>	<b>146.061</b>	<b>146.514</b>	<b>Friedrichshain-Kreuzberg</b>
Friedrichshain	69.634	69.653	69.703	69.698	69.929	70.114	70.717	69.738	69.804	70.082	Friedrichshain
Kreuzberg	75.496	75.830	75.827	75.879	75.863	75.887	75.977	76.102	76.257	76.432	Kreuzberg
<b>Pankow</b>	<b>201.035</b>	<b>201.537</b>	<b>202.176</b>	<b>202.960</b>	<b>203.581</b>	<b>204.768</b>	<b>206.203</b>	<b>205.759</b>	<b>207.178</b>	<b>208.388</b>	<b>Pankow</b>
Prenzlauer Berg	89.089	89.056	89.130	89.403	89.524	89.948	90.425	90.477	91.058	91.324	Prenzlauer Berg
Weißensee	41.329	41.536	41.773	42.001	42.142	42.380	42.614	42.541	42.766	43.022	Weißensee
Pankow	70.617	70.945	71.273	71.556	71.915	72.440	73.164	72.741	73.354	74.042	Pankow
<b>Charlottenburg-Wilmersdorf</b>	<b>190.148</b>	<b>190.286</b>	<b>190.359</b>	<b>190.511</b>	<b>190.800</b>	<b>190.976</b>	<b>190.986</b>	<b>181.408</b>	<b>181.665</b>	<b>182.048</b>	<b>Charlottenburg-Wilmersdorf</b>
Charlottenburg	104.490	104.594	104.619	104.743	104.904	104.910	104.907	100.612	100.741	100.954	Charlottenburg
Wilmersdorf	85.658	85.692	85.740	85.768	85.896	86.066	86.079	80.796	80.924	81.094	Wilmersdorf
<b>Spandau</b>	<b>117.115</b>	<b>117.318</b>	<b>117.605</b>	<b>117.908</b>	<b>118.068</b>	<b>118.252</b>	<b>118.484</b>	<b>117.085</b>	<b>117.438</b>	<b>117.695</b>	<b>Spandau</b>
<b>Steglitz-Zehlendorf</b>	<b>155.673</b>	<b>155.923</b>	<b>156.124</b>	<b>156.702</b>	<b>157.248</b>	<b>157.639</b>	<b>157.851</b>	<b>153.770</b>	<b>154.037</b>	<b>154.503</b>	<b>Steglitz-Zehlendorf</b>
Steglitz	105.609	105.827	105.945	106.068	106.369	106.523	106.602	104.880	105.036	105.196	Steglitz
Zehlendorf	50.064	50.096	50.179	50.634	50.879	51.116	51.249	48.890	49.001	49.307	Zehlendorf
<b>Tempelhof-Schöneberg</b>	<b>184.897</b>	<b>184.996</b>	<b>185.121</b>	<b>185.215</b>	<b>185.507</b>	<b>185.576</b>	<b>185.690</b>	<b>180.030</b>	<b>180.201</b>	<b>180.164</b>	<b>Tempelhof-Schöneberg</b>
Tempelhof	101.689	101.785	101.824	101.922	102.227	102.279	102.344	99.695	99.857	99.883	Tempelhof
Schöneberg	83.208	83.211	83.297	83.293	83.280	83.297	83.346	80.335	80.344	80.281	Schöneberg
<b>Neukölln</b>	<b>164.739</b>	<b>164.859</b>	<b>164.931</b>	<b>165.005</b>	<b>165.064</b>	<b>165.147</b>	<b>165.195</b>	<b>161.708</b>	<b>161.809</b>	<b>161.935</b>	<b>Neukölln</b>
<b>Treptow-Köpenick</b>	<b>126.429</b>	<b>126.941</b>	<b>127.535</b>	<b>128.026</b>	<b>128.341</b>	<b>128.645</b>	<b>128.943</b>	<b>131.640</b>	<b>132.319</b>	<b>132.892</b>	<b>Treptow-Köpenick</b>
Treptow	62.083	62.372	62.646	62.916	63.051	63.222	63.360	65.155	65.467	65.577	Treptow
Köpenick	64.346	64.569	64.889	65.110	65.290	65.423	65.583	66.485	66.852	67.315	Köpenick
<b>Marzahn-Hellersdorf</b>	<b>130.055</b>	<b>130.609</b>	<b>130.564</b>	<b>130.546</b>	<b>130.505</b>	<b>130.798</b>	<b>131.257</b>	<b>131.868</b>	<b>132.415</b>	<b>132.753</b>	<b>Marzahn-Hellersdorf</b>
Marzahn	68.624	68.782	68.704	68.551	68.296	68.467	68.540	69.870	70.019	70.148	Marzahn
Hellersdorf	61.431	61.827	61.860	61.995	62.209	62.331	62.717	61.998	62.396	62.605	Hellersdorf
<b>Lichtenberg</b>	<b>141.105</b>	<b>141.405</b>	<b>141.641</b>	<b>141.941</b>	<b>142.526</b>	<b>142.922</b>	<b>143.212</b>	<b>145.569</b>	<b>146.244</b>	<b>147.168</b>	<b>Lichtenberg</b>
Lichtenberg	87.959	88.104	88.259	88.517	88.865	89.204	89.372	91.492	92.036	92.895	Lichtenberg
Hohenschönhausen	53.146	53.301	53.382	53.424	53.661	53.718	53.840	54.077	54.208	54.273	Hohenschönhausen
<b>Reinickendorf</b>	<b>131.922</b>	<b>131.991</b>	<b>132.163</b>	<b>132.406</b>	<b>132.642</b>	<b>132.808</b>	<b>132.926</b>	<b>129.022</b>	<b>129.208</b>	<b>129.544</b>	<b>Reinickendorf</b>
<b>Berlin</b>	<b>1.878.538</b>	<b>1.881.837</b>	<b>1.884.276</b>	<b>1.887.516</b>	<b>1.890.837</b>	<b>1.894.564</b>	<b>1.898.807</b>	<b>1.871.782</b>	<b>1.876.984</b>	<b>1.883.161</b>	<b>Berlin</b>

<sup>1)</sup>Fortschreibung auf Basis der Ergebnisse des Zensus 2011 vom 09. Mai 2011 (Wohnungsbestand einschl. Wohnheimwohnungen)

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

Tab. 11 Bauintensität in Berlin 2004 bis 2013 (fertiggestellte Wohnungen pro 1.000 Bestandswohnungen)

Bezirke	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Bezirke
<b>Mitte</b>	<b>1,18</b>	<b>1,23</b>	<b>0,28</b>	<b>1,03</b>	<b>0,24</b>	<b>1,43</b>	<b>1,75</b>	<b>1,47</b>	<b>2,01</b>	<b>6,15</b>	<b>Mitte</b>
Mitte	4,54	3,38	1,05	3,28	0,62	4,23	6,62	4,57	7,37	19,36	Mitte
Tiergarten	0,11	0,99	1,10	0,02	0,19	0,97	-0,06	0,67	0,57	2,75	Tiergarten
Wedding	-0,14	0,09	-0,70	0,00	0,04	0,02	-0,06	0,09	-0,31	0,29	Wedding
<b>Friedrichshain-Kreuzberg</b>	<b>-0,08</b>	<b>2,49</b>	<b>0,32</b>	<b>0,34</b>	<b>1,52</b>	<b>1,43</b>	<b>4,76</b>	<b>1,61</b>	<b>1,69</b>	<b>3,18</b>	<b>Friedrichshain-Kreuzberg</b>
Friedrichshain	-0,33	0,40	0,72	-0,07	3,39	2,65	8,60	1,00	1,29	4,12	Friedrichshain
Kreuzberg	0,16	4,42	-0,04	0,71	-0,20	0,32	1,21	2,17	2,05	2,29	Kreuzberg
<b>Pankow</b>	<b>4,03</b>	<b>2,53</b>	<b>3,18</b>	<b>3,94</b>	<b>3,15</b>	<b>5,89</b>	<b>7,06</b>	<b>5,63</b>	<b>7,11</b>	<b>5,89</b>	<b>Pankow</b>
Prenzlauer Berg	1,69	-0,37	0,83	3,18	1,35	4,74	5,30	5,04	6,47	2,98	Prenzlauer Berg
Weißensee	7,48	5,08	5,75	5,48	3,76	5,77	5,57	3,85	5,45	6,15	Weißensee
Pankow	4,98	4,70	4,62	3,98	5,03	7,41	10,12	7,39	8,87	9,35	Pankow
<b>Charlottenburg-Wilmersdorf</b>	<b>2,13</b>	<b>1,04</b>	<b>0,40</b>	<b>0,88</b>	<b>1,57</b>	<b>0,97</b>	<b>0,12</b>	<b>2,61</b>	<b>1,98</b>	<b>2,26</b>	<b>Charlottenburg-Wilmersdorf</b>
Charlottenburg	0,73	1,11	0,25	1,19	1,55	0,06	0,08	3,15	2,31	2,13	Charlottenburg
Wilmersdorf	3,84	0,95	0,58	0,50	1,60	2,08	0,16	1,95	1,58	2,41	Wilmersdorf
<b>Spandau</b>	<b>1,57</b>	<b>1,74</b>	<b>2,45</b>	<b>2,58</b>	<b>1,36</b>	<b>1,58</b>	<b>1,97</b>	<b>1,70</b>	<b>2,40</b>	<b>2,09</b>	<b>Spandau</b>
<b>Steglitz-Zehlendorf</b>	<b>2,46</b>	<b>1,76</b>	<b>1,31</b>	<b>3,73</b>	<b>3,51</b>	<b>2,52</b>	<b>1,42</b>	<b>1,39</b>	<b>1,85</b>	<b>4,51</b>	<b>Steglitz-Zehlendorf</b>
Steglitz	1,36	0,80	1,70	9,17	4,90	4,72	2,82	1,09	2,33	6,49	Steglitz
Zehlendorf	2,98	2,22	1,13	1,16	2,85	1,47	0,75	1,54	1,63	3,58	Zehlendorf
<b>Tempelhof-Schöneberg</b>	<b>0,27</b>	<b>0,69</b>	<b>0,73</b>	<b>0,61</b>	<b>1,61</b>	<b>0,39</b>	<b>0,62</b>	<b>0,95</b>	<b>1,06</b>	<b>0,39</b>	<b>Tempelhof-Schöneberg</b>
Tempelhof	0,54	0,95	0,46	1,05	3,05	0,55	0,66	0,37	1,69	0,28	Tempelhof
Schöneberg	-0,06	0,37	1,06	0,06	-0,16	0,20	0,58	1,67	0,29	0,52	Schöneberg
<b>Neukölln</b>	<b>0,82</b>	<b>0,73</b>	<b>0,66</b>	<b>0,45</b>	<b>0,36</b>	<b>0,50</b>	<b>0,29</b>	<b>0,37</b>	<b>0,63</b>	<b>0,82</b>	<b>Neukölln</b>
<b>Treptow-Köpenick</b>	<b>3,92</b>	<b>4,06</b>	<b>4,70</b>	<b>3,87</b>	<b>2,50</b>	<b>2,47</b>	<b>2,34</b>	<b>3,07</b>	<b>5,17</b>	<b>4,34</b>	<b>Treptow-Köpenick</b>
Treptow	3,73	4,66	4,41	4,31	2,16	2,73	2,20	2,29	4,79	1,68	Treptow
Köpenick	4,10	3,48	4,99	3,44	2,83	2,22	2,48	3,83	5,54	6,94	Köpenick
<b>Marzahn-Hellersdorf</b>	<b>5,65</b>	<b>4,71</b>	<b>4,32</b>	<b>3,00</b>	<b>3,16</b>	<b>2,44</b>	<b>3,67</b>	<b>2,69</b>	<b>4,17</b>	<b>2,57</b>	<b>Marzahn-Hellersdorf</b>
Marzahn	4,34	2,35	2,68	2,18	2,89	2,87	1,08	2,99	2,20	1,86	Marzahn
Hellersdorf	7,13	7,34	6,15	3,91	3,47	1,96	6,51	2,36	6,35	3,35	Hellersdorf
<b>Lichtenberg</b>	<b>1,49</b>	<b>2,16</b>	<b>1,69</b>	<b>2,17</b>	<b>4,15</b>	<b>2,78</b>	<b>2,04</b>	<b>5,32</b>	<b>4,65</b>	<b>6,80</b>	<b>Lichtenberg</b>
Lichtenberg	1,01	1,66	1,78	2,92	3,98	3,81	1,88	6,93	5,93	9,36	Lichtenberg
Hohenschönhausen	2,28	2,99	1,54	0,92	4,44	1,06	2,29	2,66	2,48	2,47	Hohenschönhausen
<b>Reinickendorf</b>	<b>1,03</b>	<b>0,58</b>	<b>1,31</b>	<b>1,85</b>	<b>1,81</b>	<b>1,35</b>	<b>0,99</b>	<b>1,10</b>	<b>1,58</b>	<b>2,62</b>	<b>Reinickendorf</b>
<b>Berlin</b>	<b>2,00</b>	<b>1,88</b>	<b>1,66</b>	<b>1,97</b>	<b>2,03</b>	<b>2,02</b>	<b>2,28</b>	<b>2,37</b>	<b>2,89</b>	<b>3,54</b>	<b>Berlin</b>

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



Tab. 12 Struktur der zum Bau genehmigten Wohnungen in Berlin 2004 bis 2013

Jahr	WE in neuen Gebäuden			Gesamt
	Ein-/Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser <sup>1)</sup>	Baumaßnahmen	
2004	2.355	915	416	3.686
2005	2.381	301	542	3.224
2006	2.854	1.527	638	5.019
2007	2.075	1.716	1.098	4.889
2008	1.941	3.109	1.247	6.297
2009	1.641	2.598	1.184	5.603
2010	1.734	2.156	1.580	5.470
2011	2.008	3.596	1.754	7.358
2012	1.853	5.911	2.177	9.941
2013	1.946	8.155	2.417	12.518

<sup>1)</sup> einschließlich der fertiggestellten Wohnungen in Nichtwohngebäuden

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Tab. 13 Fertiggestellte Wohnungen nach Teilmarktsegmenten in Berlin 2004 bis 2013 (Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden)

Teilmarktsegment	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2004-2013	Teilmarktsegment
<b>Geförderter Wohnungsbau</b>												<b>Geförderter Wohnungsbau</b>
1. Förderweg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1. Förderweg
2. Förderweg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2. Förderweg
EFH/ZFH	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	EFH/ZFH
Eigentumswohnungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Eigentumswohnungen
Dachgeschosse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Dachgeschosse
<b>Gesamt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Gesamt</b>
<b>Freifinanzierter Wohnungsbau</b>												<b>Freifinanzierter Wohnungsbau</b>
MFH <sup>1)</sup>	729	573	392	839	1.168	1.375	1.579	1.203	1.584	1.997	11.439	MFH
EFH/ZFH	2.423	2.187	2.329	2.302	1.830	1.458	1.450	1.509	1.986	1.897	19.371	EFH/ZFH
Eigentumswohnungen	599	776	405	577	835	982	1.292	1.779	1.847	2.747	11.839	Eigentumswohnungen
<b>Gesamt</b>	<b>3.751</b>	<b>3.536</b>	<b>3.126</b>	<b>3.718</b>	<b>3.833</b>	<b>3.815</b>	<b>4.321</b>	<b>4.491</b>	<b>5.417</b>	<b>6.641</b>	<b>42.649</b>	<b>Gesamt</b>
<b>Komplexer Wohnungsbau</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Komplexer Wohnungsbau</b>
<b>Insgesamt</b>	<b>3.751</b>	<b>3.536</b>	<b>3.126</b>	<b>3.718</b>	<b>3.833</b>	<b>3.815</b>	<b>4.321</b>	<b>4.491</b>	<b>5.417</b>	<b>6.641</b>	<b>42.649</b>	<b>Insgesamt</b>

<sup>1)</sup> einschließlich der fertiggestellten Wohnungen durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden sowie in Nichtwohngebäuden

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Tab. 14 Struktur der fertiggestellten Wohnungen in Berlin 2004 bis 2013 und ...

Jahr	WE in neuen Gebäuden				Baumaßnahmen		Gesamt
	EZFH	Anteil in %	MFH	Anteil in %	absolut	Anteil in %	
2004	2.423	64,60	1.134	30,23	194	5,17	<b>3.751</b>
2005	2.187	61,85	1.062	30,03	287	8,12	<b>3.536</b>
2006	2.329	74,50	521	16,67	276	8,83	<b>3.126</b>
2007	2.302	61,92	1.078	28,99	338	9,09	<b>3.718</b>
2008	1.830	47,74	1.162	30,32	841	21,94	<b>3.833</b>
2009	1.458	38,22	1.375	36,04	982	25,74	<b>3.815</b>
2010	1.450	33,56	2.200	50,91	671	15,53	<b>4.321</b>
2011	1.509	33,60	2.008	44,71	974	21,69	<b>4.491</b>
2012	1.986	36,66	2.219	40,96	1.252	23,11	<b>5.417</b>
2013	1.897	28,56	2.750	41,41	1.994	30,03	<b>6.641</b>

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

Tab. 14 ... im Umland (engerer Verflechtungsraum) 2004 bis 2013

Jahr	WE in neuen Gebäuden				Baumaßnahmen		Gesamt
	EZFH	Anteil in %	MFH	Anteil in %	absolut	Anteil in %	
2004	6.276	85,70	571	7,80	476	6,50	<b>7.323</b>
2005	6.115	87,78	616	8,84	235	3,37	<b>6.966</b>
2006	6.137	86,30	587	8,25	387	5,44	<b>7.111</b>
2007	4.015	84,87	309	6,53	407	8,60	<b>4.731</b>
2008	3.616	83,90	478	11,09	216	5,01	<b>4.310</b>
2009	2.765	73,42	709	18,83	292	7,75	<b>3.766</b>
2010	2.837	67,90	870	20,82	471	11,27	<b>4.178</b>
2011	2.954	81,15	505	13,87	181	4,97	<b>3.640</b>
2012	3.454	78,38	848	19,24	105	2,38	<b>4.407</b>
2013	3.200	69,19	1.106	23,91	319	6,90	<b>4.625</b>

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

Tab. 15 Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen – Anzahl der Grundbuchumschreibungen umgewandelter Wohnungen für die Jahre 2004 bis 2013

Bezirke	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2004–2013	Bezirke
Mitte	580	546	306	499	225	793	336	573	654	1.582	6.094	Mitte
Friedrichshain-Kreuzberg	1.386	866	772	609	894	689	699	1.105	1.594	1.563	10.177	Friedrichshain-Kreuzberg
Pankow	1.199	1.459	1.177	723	1.126	1.063	758	1.049	1.938	2.049	12.541	Pankow
Charlottenburg-Wilmersdorf	664	342	504	445	591	1.469	943	543	937	1.195	7.633	Charlottenburg-Wilmersdorf
Spandau	539	408	205	50	156	75	95	109	200	145	1.982	Spandau
Steglitz-Zehlendorf	734	962	313	287	506	894	476	625	484	672	5.953	Steglitz-Zehlendorf
Tempelhof-Schöneberg	567	471	299	436	417	1.192	347	307	573	640	5.249	Tempelhof-Schöneberg
Neukölln	368	56	68	231	102	254	118	135	302	454	2.088	Neukölln
Treptow-Köpenick	240	337	598	366	295	216	227	103	189	486	3.057	Treptow-Köpenick
Marzahn-Hellersdorf	33	13	123	20	5	4	4	2	18	2	224	Marzahn-Hellersdorf
Lichtenberg	334	20	61	224	208	138	389	119	189	263	1.945	Lichtenberg
Reinickendorf	74	102	115	84	108	129	143	74	186	127	1.142	Reinickendorf
<b>Berlin</b>	<b>6.718</b>	<b>5.582</b>	<b>4.541</b>	<b>3.974</b>	<b>4.633</b>	<b>6.916</b>	<b>4.535</b>	<b>4.744</b>	<b>7.264</b>	<b>9.178</b>	<b>58.085</b>	<b>Berlin</b>

Quellen: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – III E –

Tab. 16 Wohnungsversorgung in Berlin 2004 bis 2013

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011 <sup>1)</sup>	2012 <sup>1)</sup>	2013 <sup>1)</sup>	
<b>Haushalte</b>	1.894.000	1.897.900	1.930.300	1.941.000	1.970.800	1.988.000	1.988.500	1.995.400	2.030.500	1.932.500	<b>Haushalte</b>
<b>Einwohner</b>	3.387.828	3.395.189	3.404.037	3.416.255	3.431.675	3.442.675	3.460.725	3.326.002	3.375.222	3.421.829	<b>Einwohner</b>
<b>Wohnungen</b>	1.878.538	1.881.837	1.884.276	1.887.516	1.890.837	1.894.564	1.898.807	1.871.782	1.876.984	1.883.161	<b>Wohnungen</b>
<b>Wohnraum in 100 m<sup>2</sup></b>	1.313.179	1.317.660	1.321.422	1.325.800	1.330.364	1.335.060	1.340.007	1.359.469	1.365.500	1.372.228	<b>Wohnraum in 100 m<sup>2</sup></b>
<b>Einwohner/Haushalt</b>	1,79	1,79	1,76	1,76	1,74	1,73	1,74	1,67	1,66	1,77	<b>Einwohner/Haushalt</b>
<b>Wohnungen/Haushalt</b>	0,99	0,99	0,98	0,97	0,97	0,96	0,96	0,94	0,92	0,97	<b>Wohnungen/Haushalt</b>
<b>m<sup>2</sup>/Wohnung</b>	69,90	70,00	70,10	70,20	70,40	70,40	70,60	72,60	72,70	72,90	<b>m<sup>2</sup>/Wohnung</b>
<b>m<sup>2</sup>/Einwohner</b>	38,80	38,80	38,80	38,80	38,70	38,80	38,70	40,90	40,50	40,10	<b>m<sup>2</sup>/Einwohner</b>
<b>Einwohner/Whg.</b>	1,80	1,80	1,81	1,81	1,81	1,82	1,82	1,78	1,80	1,82	<b>Einwohner/Whg.</b>

<sup>1)</sup>Fortschreibung auf Basis der Ergebnisse des Zensus 2011 vom 09. Mai 2011 einschl. Wohnheimwohnungen; Anzahl der Haushalte für 2013 erstmals auf Basis der Zensusergebnisse 2011

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

Tab. 17 Wohnungsversorgung in Berlin 2008 bis 2013 nach Bezirken

Bezirke	Wohnfläche pro Einwohner in m <sup>2</sup>						Wohnfläche pro Wohnung in m <sup>2</sup>						Einwohner pro Wohnung						Bezirke
	2008	2009	2010	2011 <sup>1)</sup>	2012 <sup>1)</sup>	2013 <sup>1)</sup>	2008	2009	2010	2011 <sup>1)</sup>	2012 <sup>1)</sup>	2013 <sup>1)</sup>	2008	2009	2010	2011 <sup>1)</sup>	2012 <sup>1)</sup>	2013 <sup>1)</sup>	
<b>Mitte</b>	37,9	37,6	37,7	39,0	38,2	37,7	65,5	65,6	65,7	66,9	66,9	67,1	1,73	1,75	1,74	1,71	1,75	1,78	<b>Mitte</b>
<b>Friedrichshain-Kreuzberg</b>	35,7	36,0	36,2	39,0	38,4	38,0	66,2	66,3	66,6	68,1	68,2	68,4	1,86	1,84	1,84	1,75	1,78	1,80	<b>Friedrichshain-Kreuzberg</b>
<b>Pankow</b>	37,9	38,4	38,2	41,1	40,9	40,6	68,2	68,5	68,7	71,7	72,0	72,2	1,80	1,79	1,80	1,74	1,76	1,78	<b>Pankow</b>
<b>Charlottenburg-Wilmersdorf</b>	45,1	44,9	44,9	48,1	47,4	47,0	75,2	75,3	75,4	77,8	77,9	78,1	1,67	1,68	1,68	1,62	1,64	1,66	<b>Charlottenburg-Wilmersdorf</b>
<b>Spandau</b>	37,6	37,7	37,4	39,8	39,5	39,0	71,3	71,4	71,5	73,5	73,6	73,7	1,90	1,89	1,91	1,85	1,86	1,89	<b>Spandau</b>
<b>Steglitz-Zehlendorf</b>	43,6	43,5	43,4	46,6	46,3	46,1	81,0	81,1	81,2	84,5	84,6	84,8	1,86	1,86	1,87	1,81	1,79	1,84	<b>Steglitz-Zehlendorf</b>
<b>Tempelhof-Schöneberg</b>	40,4	40,2	40,1	42,1	41,9	41,6	72,5	72,5	72,5	74,6	74,7	74,7	1,80	1,81	1,81	1,77	1,78	1,80	<b>Tempelhof-Schöneberg</b>
<b>Neukölln</b>	36,4	36,2	36,2	37,1	36,5	36,1	68,4	68,4	68,4	69,5	69,5	69,6	1,88	1,89	1,89	1,87	1,91	1,93	<b>Neukölln</b>
<b>Treptow-Köpenick</b>	36,9	36,8	36,7	40,0	39,8	39,8	68,8	68,9	69,1	72,7	72,8	72,9	1,87	1,87	1,88	1,82	1,83	1,84	<b>Treptow-Köpenick</b>
<b>Marzahn-Hellersdorf</b>	36,5	36,7	36,6	38,0	37,8	37,6	69,4	69,6	69,8	70,9	71,0	71,1	1,90	1,90	1,90	1,86	1,88	1,89	<b>Marzahn-Hellersdorf</b>
<b>Lichtenberg</b>	35,0	35,0	34,9	37,2	36,8	36,6	63,5	63,6	63,7	64,9	65,0	65,2	1,82	1,82	1,83	1,75	1,77	1,79	<b>Lichtenberg</b>
<b>Reinickendorf</b>	40,7	40,8	40,8	41,4	40,9	40,6	74,0	74,0	74,1	77,0	77,1	77,1	1,82	1,82	1,82	1,86	1,88	1,90	<b>Reinickendorf</b>
<b>Berlin</b>	<b>38,8</b>	<b>38,8</b>	<b>38,7</b>	<b>40,9</b>	<b>40,5</b>	<b>40,1</b>	<b>70,4</b>	<b>70,5</b>	<b>70,6</b>	<b>72,6</b>	<b>72,7</b>	<b>72,9</b>	<b>1,81</b>	<b>1,82</b>	<b>1,82</b>	<b>1,78</b>	<b>1,80</b>	<b>1,82</b>	<b>Berlin</b>

<sup>1)</sup>Fortschreibung auf Basis der Ergebnisse des Zensus 2011 vom 09. Mai 2011 (Wohnungsbestand einschl. Wohnheimwohnungen)

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Berechnungen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

## Kaufpreise, Mieten und Nebenkosten

Tab. 18 Lebenshaltungskosten, Mieten und Nettoeinkommen in Berlin 2004 bis 2013 (2010 = 100)

Jahr	Verbraucherpreis	Nettokaltmieten	Wohnungsnebenkosten	Gesamtmiete (kalt)	Nettoeinkommen <sup>1)</sup>
2004	91,8	92,3	89,8	91,7	90,5
2005	93,0	93,2	93,0	93,2	92,4
2006	94,5	94,5	94,7	94,6	93,9
2007	96,2	94,8	97,0	95,1	95,4
2008	98,5	96,8	97,4	96,9	96,1
2009	98,7	98,5	100,0	98,8	96,7
2010	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2011	102,3	101,6	100,8	101,5	102,0
2012	104,6	103,3	101,0	103,0	103,7
2013	106,9	106,0	103,5	105,6	107,5

<sup>1)</sup> Die Veränderung der Haushaltsnettoeinkommen basiert auf den errechneten arithmetischen Mittelwerten.

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

Tab. 19 Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmieten im Detail (netto/kalt in EUR/m<sup>2</sup>)

Mietspiegel · Erhebungsstichtag	2007 · 10/2006	2009 · 10/2008	2011 · 09/2010	2013 · 09/2012
<b>Insgesamt</b>	<b>4,75</b>	<b>4,83</b>	<b>5,21</b>	<b>5,54</b>
<b>Nach Wohnlagen</b>				
Einfach	4,44	4,57	4,84	5,29
Mittel	4,80	4,83	5,21	5,46
Gut	5,30	5,34	5,92	6,19
<b>Nach Baualter</b>				
Vor 1918	4,43	4,51	5,04	5,69
1918 bis 1949	4,58	4,76	5,16	5,53
1950 bis 1955	4,70	4,88	5,20	5,36
1956 bis 1964	4,68	4,77	5,17	5,36
1965 bis 1972	4,94	4,83	5,08	5,25
1973 bis 1983 (West)	6,12	6,35	6,64	6,63
1984 bis 1990 (West)	6,76	6,52	6,40	6,63
1973 bis 1990 (Ost)	4,79	4,78	4,99	5,12
Ab 1991	6,58	6,68	7,05	7,17
<b>Nach Wohnfläche</b>				
Unter 40 m <sup>2</sup>	5,14	5,41	5,87	6,29
40 bis unter 60 m <sup>2</sup>	4,70	4,80	5,15	5,57
60 bis unter 90 m <sup>2</sup>	4,67	4,71	5,07	5,30
Über 90 m <sup>2</sup>	4,81	4,86	5,31	5,65
<b>Nach Ausstattung</b>				
+ WC, + BD oder + SH	3,13	3,24	3,81	k. A.
+ WC, + BD, + SH	4,91	4,97	5,32	k. A.

Quellen: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Datengrundlage: GEWOS Institut für Stadt-, Regional und Wohnforschung GmbH, Berliner Mietspiegel 2005, 2007, 2009; F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH 2011, Berliner Mietspiegel 2011 und 2013

Tab. 20 Entwicklung der Mieten im Sozialen Wohnungsbau (1. Förderweg) 2004 bis 2013\*

Jahr	Nettokaltmiete		Kalte Betriebskosten		Heiz-/Warmwasserkosten		Bruttowarmmiete EUR/m <sup>2</sup>
	EUR/m <sup>2</sup>	Anteile in %	EUR/m <sup>2</sup>	Anteile in %	EUR/m <sup>2</sup>	Anteile in %	
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	4,72	64,1	1,86	25,2	0,80	10,8	7,38
2007	4,85	64,1	1,90	25,1	0,82	10,8	7,58
2008	5,20	65,8	1,90	24,1	0,80	10,1	7,90
2009	5,10	63,8	1,94	24,3	0,96	12,0	8,00
2010	5,32	64,6	1,94	23,5	0,98	11,9	8,24
2011	5,47	65,1	1,95	23,2	0,98	11,7	8,40
2012	5,48	65,1	1,96	23,3	0,98	11,6	8,42
2013	5,74	65,8	1,99	22,8	1,00	11,5	8,73

\*Bis 2005 Durchschnittsmiete, ab 2006 Ist-Miete

Quellen: Investitionsbank Berlin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Tab. 21 Angebotsmieten nach Bezirken 2013 und 2014\* (netto/kalt in EUR/m<sup>2</sup>)

Bezirke	Mittelwert (Median)	Spanne der überwiegenden Angebote (80 % der Angebote)
Mitte	9,36	6,33–14,45
Friedrichshain-Kreuzberg	9,98	7,41–13,50
Pankow	8,99	6,58–12,00
Charlottenburg-Wilmersdorf	9,49	7,10–13,33
Spandau	6,58	5,20–8,05
Steglitz-Zehlendorf	8,50	6,67–11,00
Tempelhof-Schöneberg	8,01	6,20–10,68
Neukölln	7,73	5,98–10,35
Treptow-Köpenick	7,12	5,90–9,41
Marzahn-Hellersdorf	5,80	4,91–8,00
Lichtenberg	7,50	5,80–9,50
Reinickendorf	6,92	5,62–8,91
<b>Berlin</b>	<b>8,25</b>	<b>5,98–12,00</b>

\*4. Quartal 2013 bis einschl. 3. Quartal 2014

Quellen: ImmobilienScout24, eigene Berechnungen GEWOS

Tab. 22 Verteilung der Kaufpreisangebote für Ein-/Zweifamilienhäuser in den Bezirken 2013 bis 2014\* (Anteile in %)

Bezirke	Preisklassen unter 150.000 EUR	150.000 bis unter 250.000 EUR	250.000 bis unter 350.000 EUR	350.000 bis unter 450.000 EUR	450.000 bis unter 550.000 EUR	über 550.000 EUR
Mitte	29,5	6,6	4,9	11,5	4,9	42,6
Friedrichshain-Kreuzberg	18,8	25,0	18,8	6,3	6,3	25,0
Pankow	7,9	24,3	31,4	18,4	6,1	12,0
Charlottenburg-Wilmersdorf	1,9	1,9	5,0	1,0	3,3	86,9
Spandau	5,8	23,0	36,8	13,7	7,0	13,6
Steglitz-Zehlendorf	0,5	3,9	10,0	14,9	12,1	58,7
Tempelhof-Schöneberg	2,2	19,1	28,9	24,0	11,1	14,7
Neukölln	2,9	31,2	35,8	17,5	4,8	7,8
Treptow-Köpenick	11,9	39,4	23,3	13,7	3,3	8,4
Marzahn-Hellersdorf	5,3	44,6	38,7	6,7	2,3	2,4
Lichtenberg	8,1	32,1	30,3	14,4	6,9	8,1
Reinickendorf	2,3	15,3	24,3	20,0	13,6	24,5
<b>Berlin</b>	<b>5,0</b>	<b>24,1</b>	<b>26,8</b>	<b>14,7</b>	<b>7,3</b>	<b>22,1</b>

\*4. Quartal 2013 bis einschl. 3. Quartal 2014

Quellen: ImmobilienScout24, eigene Berechnungen GEWOS

Tab. 23 Verteilung der Mietpreisangebote für Wohnungen in den Bezirken 2013 bis 2014\* (Anteile in %)

Bezirke	Preisklassen unter 5 EUR/m <sup>2</sup>	5 bis unter 6 EUR/m <sup>2</sup>	6 bis unter 7 EUR/m <sup>2</sup>	7 bis unter 8 EUR/m <sup>2</sup>	8 bis unter 9 EUR/m <sup>2</sup>	9 bis unter 10 EUR/m <sup>2</sup>	10 EUR/m <sup>2</sup> und mehr
Mitte	1,8	4,7	11,9	14,5	13,0	10,3	43,8
Friedrichshain-Kreuzberg	0,6	2,1	4,5	8,2	15,9	19,8	49,0
Pankow	1,0	3,7	10,7	17,8	17,2	16,1	33,6
Charlottenburg-Wilmersdorf	0,6	1,5	6,4	11,5	19,3	18,8	41,8
Spandau	6,4	21,7	36,8	22,6	7,5	3,3	1,8
Steglitz-Zehlendorf	0,8	2,9	11,8	21,6	25,4	16,9	20,5
Tempelhof-Schöneberg	1,3	6,0	17,4	22,1	22,0	14,6	16,6
Neukölln	1,0	9,6	21,4	22,8	17,4	13,2	14,6
Treptow-Köpenick	0,9	10,3	32,3	26,1	16,1	7,8	6,5
Marzahn-Hellersdorf	12,7	45,0	19,9	11,8	8,6	1,4	0,7
Lichtenberg	1,5	11,4	20,7	26,9	24,1	8,6	6,8
Reinickendorf	2,0	16,1	34,1	24,3	14,2	5,4	3,9
<b>Berlin</b>	<b>2,0</b>	<b>8,4</b>	<b>16,2</b>	<b>17,9</b>	<b>16,9</b>	<b>12,8</b>	<b>25,9</b>

\*4. Quartal 2013 bis einschl. 3. Quartal 2014

Quellen: ImmobilienScout24, eigene Berechnungen GEWOS

Tab. 24 Verteilung der Kaufpreisangebote für Eigentumswohnungen in den Bezirken 2012 bis 2013\* (Anteile in %)

Bezirke	Preisklassen unter 1.000 EUR/m <sup>2</sup>	1.000 bis unter 1.500 EUR/m <sup>2</sup>	1.500 bis unter 2.000 EUR/m <sup>2</sup>	2.000 bis unter 2.500 EUR/m <sup>2</sup>	2.500 bis unter 3.000 EUR/m <sup>2</sup>	3.000 EUR/m <sup>2</sup> und mehr
Mitte	0,8	5,5	9,0	8,5	10,0	66,2
Friedrichshain-Kreuzberg	0,2	2,1	6,7	12,5	17,4	61,1
Pankow	0,7	4,6	15,8	14,8	21,9	42,2
Charlottenburg-Wilmersdorf	0,3	7,2	8,4	13,2	17,5	53,4
Spandau	11,8	50,6	19,3	9,0	3,8	5,5
Steglitz-Zehlendorf	0,8	15,5	15,8	19,2	14,9	33,8
Tempelhof-Schöneberg	1,4	14,2	20,3	22,9	16,0	25,2
Neukölln	3,5	21,8	20,3	22,2	21,7	10,6
Treptow-Köpenick	2,4	18,3	20,8	14,2	21,8	22,5
Marzahn-Hellersdorf	19,1	33,9	28,4	7,5	7,2	3,8
Lichtenberg	1,3	12,6	15,4	17,8	21,9	31,0
Reinickendorf	7,0	30,0	24,6	16,3	9,9	12,2
<b>Berlin</b>	<b>1,8</b>	<b>11,7</b>	<b>13,7</b>	<b>14,5</b>	<b>16,3</b>	<b>42,1</b>

\*4. Quartal 2013 bis einschl. 3. Quartal 2014

Quellen: ImmobilienScout24, eigene Berechnungen GEWOS

Tab. 25 Verteilung der Nettokaltmieten in EUR/m<sup>2</sup> monatlich (nach Anzahl der Wohnungen) für alle Sozialwohnungen zum Stichtag 31.12.2013 – Umgerechnet auf den Katasterbestand IV A 4 zum 31.12.2013

Von ... bis ... EUR/m <sup>2</sup> monatlich	Wohnungsbauprogramm 1949–1963		Wohnungsbauprogramm 1964–1968		Wohnungsbauprogramm 1969–1971		Wohnungsbauprogramm 1972–1998		Alle Wohnungsbauprogramme		Von ... bis ... EUR/m <sup>2</sup> monatlich
	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	unter 2,00
2,01 bis 2,25	–	0,00	–	0,00	–	0,00	–	0,00	–	0,00	2,01 bis 2,25
2,26 bis 2,50	–	0,00	–	0,00	–	0,00	–	0,00	–	0,00	2,26 bis 2,50
2,51 bis 2,75	–	0,00	–	0,00	–	0,00	–	0,00	–	0,00	2,51 bis 2,75
2,76 bis 3,00	–	0,00	–	0,00	–	0,00	–	0,00	–	0,00	2,76 bis 3,00
3,01 bis 3,25	–	0,00	–	0,00	–	0,00	–	0,00	–	0,00	3,01 bis 3,25
3,26 bis 3,50	–	0,00	–	0,00	21	0,07	63	0,06	85	0,06	3,26 bis 3,50
3,51 bis 3,75	–	0,00	9	1,01	–	0,00	9	0,01	19	0,01	3,51 bis 3,75
3,76 bis 4,00	–	0,00	–	0,00	–	0,00	802	0,72	802	0,56	3,76 bis 4,00
4,01 bis 4,25	–	0,00	73	7,79	364	1,23	95	0,09	532	0,37	4,01 bis 4,25
4,26 bis 4,50	–	0,00	20	2,16	1.063	3,58	580	0,52	1.664	1,17	4,26 bis 4,50
4,51 bis 4,75	–	0,00	–	0,00	4.093	13,78	871	0,78	4.964	3,49	4,51 bis 4,75
4,76 bis 5,00	–	0,00	403	43,29	9.879	33,26	4.032	3,62	14.315	10,07	4,76 bis 5,00
5,01 bis 5,25	–	0,00	9	1,01	4.049	13,63	11.752	10,54	15.810	11,12	5,01 bis 5,25
5,26 bis 5,50	–	0,00	–	0,00	4.132	13,91	10.240	9,18	14.372	10,11	5,26 bis 5,50
5,51 bis 5,75	–	0,00	155	16,59	1.539	5,18	11.783	10,57	13.476	9,48	5,51 bis 5,75
5,76 bis 6,00	–	0,00	–	0,00	2.483	8,36	22.738	20,39	25.221	17,74	5,76 bis 6,00
6,01 bis 6,25	–	0,00	211	22,66	1.146	3,86	17.904	16,05	19.261	13,55	6,01 bis 6,25
6,26 bis 6,50	–	0,00	51	5,48	587	1,98	14.215	12,75	14.853	10,45	6,26 bis 6,50
6,51 bis 6,75	–	0,00	–	0,00	90	0,30	8.793	7,88	8.883	6,25	6,51 bis 6,75
6,76 bis 7,00	–	0,00	–	0,00	–	0,00	4.264	3,82	4.264	3,00	6,76 bis 7,00
über 7,00	–	0,00	–	0,00	253	0,85	3.378	3,03	3.631	2,55	über 7,00
<b>Insgesamt</b>	–	0,00	931	100,00	29.699	100,00	111.521	100,00	142.151	100,00	<b>Insgesamt</b>
<b>Ø-Miete in EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>0,00 EUR/m<sup>2</sup></b>		<b>5,07 EUR/m<sup>2</sup></b>		<b>5,24 EUR/m<sup>2</sup></b>		<b>5,89 EUR/m<sup>2</sup></b>		<b>5,74 EUR/m<sup>2</sup></b>		<b>Ø-Miete in EUR/m<sup>2</sup></b>

\*Verteilung der Nettokaltmieten in EUR/m<sup>2</sup> monatlich (nach Anzahl der Wohnungen) für alle Sozialwohnungen zum Stichtag 31.12.2013 – Umgerechnet auf den Katasterbestand IV A 4 zum 31.12.2013, Berechnungsstand: 24.03.2014

Quellen: Investitionsbank Berlin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Tab. 26 Kaufpreise von Eigentumswohnungen in mittlerer Wohnlage – Durchschnittliche Preisentwicklung in den Jahren 2004 bis 2013 (Preisniveau in EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche)

Teilmarkt	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Erstverkäufe von Wohnungen in neu erstellten Mehrfamilienhäusern (Westteil Berlins)	2.400	2.400	2.350	2.400	2.430	2.460	3.015	2.850	3.180	3.760
Erstverkäufe von Wohnungen in neu erstellten Mehrfamilienhäusern (Ostteil Berlins)	2.100	2.150	2.260	2.320	2.310	2.690	2.585	2.860	3.180	3.450
Weiterverkäufe von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern der Baujahre 1980–1989	1.620	1.530	1.570	1.690	1.600	1.570	1.315	1.790	1.740	1.710
Umgewandelte Wohnungen des Sozialen Wohnungsbaus	1.090	1.040	1.060	1.090	1.050	1.060	1.040	1.130	1.300	1.390
Umgewandelte Wohnungen des steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbaus	1.110	910	880	920	970	980	1.070	1.190	1.220	1.250
Umgewandelte Altbauwohnungen bezugsfrei	1.300	1.270	1.270	1.370	1.540	1.710	1.765	1.930	2.170	2.450
Umgewandelte Wohnungen in Betonplattenbauten des komplexen Wohnungsbaus	890	810	810	980	1.190	1.200	1.270	1.300	1.270	1.540

Quellen: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt in Berlin – III E –

## Entwicklung der Nachfrageseite: Demografische Entwicklung

Tab. 27 Bevölkerungsentwicklung in Berlin 2004 bis 2013 (Angaben in Personen)

Jahr	Bevölkerungs- entwicklung insgesamt	Natürliche Bevölkerungsentwicklung			Außenwanderung					Außenwanderung Zuzüge					Außenwanderung Fortzüge					Jahr
		Saldo	Geborene	Gestorbene	Saldo	davon Umland	davon Alte BL	davon Neue BL	davon Ausland	Saldo	davon Umland	davon Alte BL	davon Neue BL	davon Ausland	Saldo	davon Umland	davon Alte BL	davon Neue BL	davon Ausland	
2004	-660	-2.346	29.446	31.792	1.686	-12.527	-854	4.248	10.819	115.267	14.368	38.672	20.164	42.063	113.581	26.895	39.526	15.916	31.244	2003
2005	7.193	-3.008	28.976	31.984	10.201	-11.218	1.884	5.006	14.529	117.082	14.196	39.784	20.510	42.592	106.881	25.414	37.900	15.504	28.063	2004
2006	8.783	-1.896	29.627	31.523	10.679	-9.082	3.460	7.577	8.724	118.893	14.239	41.083	22.308	41.263	108.214	23.321	37.623	14.731	32.539	2005
2007	12.190	194	31.174	30.980	11.996	-7.333	6.025	8.685	4.619	126.947	14.846	44.008	23.671	44.422	114.951	22.179	37.983	14.986	39.803	2006
2008	15.335	25	31.936	31.911	15.310	-6.277	9.588	9.647	2.352	132.644	14.994	47.041	24.868	45.741	117.334	21.271	37.453	15.221	43.389	2007
2009	10.908	391	32.104	31.713	10.517	-4.955	13.812	9.496	-7.836	143.852	15.476	49.766	25.304	53.306	133.335	20.431	35.954	15.808	61.142	2008
2010	17.977	1.159	33.393	32.234	16.818	-4.118	13.696	8.412	-1.172	147.769	15.047	48.811	24.300	59.611	130.951	19.165	35.115	15.888	60.783	2009
2011	41.116	1.695	33.075	31.380	39.421	-4.820	12.701	7.460	24.080	158.864	14.650	49.853	24.425	69.936	119.443	19.470	37.152	16.965	45.856	2010
2012	43.784	2.460	34.678	32.218	41.324	-5.505	12.239	5.400	29.190	164.577	14.184	50.286	23.003	77.104	123.253	19.689	38.047	17.603	47.914	2011
2013	44.138	2.246	35.038	32.792	41.892	-6.982	11.648	3.402	33.824	169.466	13.686	49.584	21.771	84.425	127.574	20.668	37.936	18.369	50.601	2012

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Tab. 28 Entwicklung der Bevölkerungsstruktur in Berlin nach wohnungsmarktrelevanten Altersgruppen 2004 bis 2013 (Angaben in Personen und Prozent)

Altersgruppen in Jahren	2004		2005		2006		2007		2008		2009		2010		2011 <sup>1)</sup>		2012 <sup>1)</sup>		2013 <sup>1)</sup>		Altersgruppen in Jahren
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	
0 bis unter 20	592.940	17,50	583.961	17,20	575.248	16,90	568.568	16,64	563.418	16,42	560.404	16,28	560.396	16,19	555.937	16,71	566.384	16,78	578.441	16,90	0 bis unter 20
20 bis unter 30	470.116	13,88	477.024	14,05	484.104	14,22	491.700	14,39	500.119	14,57	506.652	14,72	511.426	14,78	485.128	14,59	492.266	14,58	495.458	14,48	20 bis unter 30
30 bis unter 50	1.104.715	32,61	1.100.647	32,42	1.097.411	32,24	1.094.902	32,05	1.093.056	31,85	1.085.325	31,53	1.082.044	31,27	1.010.970	30,40	1.018.510	30,18	1.023.000	29,90	30 bis unter 50
50 bis unter 65	658.157	19,43	648.244	19,09	637.285	18,72	633.883	18,55	630.409	18,37	631.694	18,35	645.777	18,66	636.845	19,15	654.176	19,38	672.941	19,67	50 bis unter 65
65 bis unter 80	431.346	12,73	452.550	13,33	474.860	13,95	489.805	14,34	504.174	14,69	515.002	14,96	514.389	14,86	495.441	14,90	500.447	14,83	506.059	14,79	65 bis unter 80
80 und älter	130.554	3,85	132.763	3,91	135.129	3,97	137.397	4,02	140.499	4,09	143.598	4,17	146.693	4,24	141.681	4,26	143.439	4,25	145.930	4,26	80 und älter
<b>Gesamt</b>	<b>3.387.828</b>	<b>100,00</b>	<b>3.395.189</b>	<b>100,00</b>	<b>3.404.037</b>	<b>100,00</b>	<b>3.416.255</b>	<b>100,00</b>	<b>3.431.675</b>	<b>100,00</b>	<b>3.442.675</b>	<b>100,00</b>	<b>3.460.725</b>	<b>100,00</b>	<b>3.326.002</b>	<b>100,00</b>	<b>3.375.222</b>	<b>100,00</b>	<b>3.421.829</b>	<b>100,00</b>	<b>Gesamt</b>

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

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Tab. 29 Wanderungssaldo nach Bezirken 2004 bis 2013

Bezirke	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Bezirke
Mitte	-668	1.170	2.796	751	-104	2.717	-1.465	5.398	5.344	5.657	Mitte
Friedrichshain-Kreuzberg	1.337	2.231	2.747	617	1.208	-3.272	-341	2.723	2.520	2.079	Friedrichshain-Kreuzberg
Pankow	1.893	2.663	3.435	4.040	1.919	-2.589	3.787	3.631	4.756	4.969	Pankow
Charlottenburg-Wilmersdorf	517	1.306	1.417	1.919	2.096	2.685	1.129	3.545	5.093	4.186	Charlottenburg-Wilmersdorf
Spandau	350	325	91	102	850	636	3.064	3.096	3.356	3.941	Spandau
Steglitz-Zehlendorf	1.253	1.470	1.164	2.831	2.616	3.090	3.031	3.153	3.269	3.429	Steglitz-Zehlendorf
Tempelhof-Schöneberg	-748	-649	-466	125	1.808	2.212	1.482	1.029	-275	3.120	Tempelhof-Schöneberg
Neukölln	-1.176	161	-521	1.198	3.047	2.232	-591	5.439	4.481	2.645	Neukölln
Treptow-Köpenick	1.342	1.196	1.580	1.604	2.000	1.954	1.897	2.362	2.707	2.311	Treptow-Köpenick
Marzahn-Hellersdorf	-1.598	-965	-668	-688	-1.360	-348	1.799	2.822	2.317	1.843	Marzahn-Hellersdorf
Lichtenberg	-1.039	1.720	28	-549	916	611	1.723	2.862	3.903	3.870	Lichtenberg
Reinickendorf	223	-427	-924	46	314	589	1.303	3.361	3.853	3.842	Reinickendorf
<b>Berlin</b>	<b>1.686</b>	<b>10.201</b>	<b>10.679</b>	<b>11.996</b>	<b>15.310</b>	<b>10.517</b>	<b>16.818</b>	<b>39.421</b>	<b>41.324</b>	<b>41.892</b>	<b>Berlin</b>

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Berechnungen

Tab. 30 Binnenwanderung in Berlin 2004 bis 2013 (Angaben in Personen und Prozent)

Jahr	Wanderungen innerhalb Berlins	Gesamtbevölkerung am Jahresanfang	Prozent
2004	382.850	3.388.477	11,3 %
2005	367.092	3.387.828	10,8 %
2006	354.497	3.395.189	10,4 %
2007	349.637	3.404.037	10,3 %
2008	333.275	3.416.255	9,8 %
2009	339.460	3.431.675	9,9 %
2010	319.251	3.442.675	9,3 %
2011	314.302	3.460.725	9,1 %
2012	300.875	3.326.002	9,0 %
2013	293.992	3.376.222	8,7 %

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg



Tab. 31 Fortgeschriebene Bevölkerung am Jahresende in Berlin nach Bezirken 2004 bis 2013

Bezirke	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011 <sup>1)</sup>	2012 <sup>1)</sup>	2013 <sup>1)</sup>	Bezirke
Mitte	320.794	322.744	326.422	328.428	329.592	333.437	333.199	322.260	329.969	337.593	Mitte
Friedrichshain-Kreuzberg	258.494	261.811	265.857	267.919	270.572	268.839	270.158	254.695	259.483	263.526	Friedrichshain-Kreuzberg
Pankow	350.486	353.910	358.210	363.601	366.899	365.697	370.938	358.505	364.794	371.438	Pankow
Charlottenburg-Wilmersdorf	314.712	315.080	315.557	316.887	318.208	320.087	320.458	293.527	298.567	302.313	Charlottenburg-Wilmersdorf
Spandau	225.681	225.042	224.304	223.652	223.813	223.724	226.240	216.105	218.935	222.300	Spandau
Steglitz-Zehlendorf	288.521	288.670	288.575	290.305	291.871	293.725	295.737	278.936	281.604	284.313	Steglitz-Zehlendorf
Tempelhof-Schöneberg	334.380	333.163	332.066	331.790	333.110	334.993	336.144	319.274	320.917	324.208	Tempelhof-Schöneberg
Neukölln	305.701	305.900	305.458	306.713	309.892	312.367	312.158	303.045	308.342	311.943	Neukölln
Treptow-Köpenick	234.701	235.336	236.524	237.777	239.405	241.052	242.583	239.472	242.000	244.016	Treptow-Köpenick
Marzahn-Hellersdorf	251.373	250.413	249.881	249.351	248.150	248.026	249.982	245.929	248.786	251.007	Marzahn-Hellersdorf
Lichtenberg	257.476	258.894	258.738	258.098	258.869	259.663	261.617	254.188	258.586	262.760	Lichtenberg
Reinickendorf	245.509	244.226	242.445	241.734	241.294	241.065	241.511	240.066	243.239	246.412	Reinickendorf
<b>Berlin</b>	<b>3.387.828</b>	<b>3.395.189</b>	<b>3.404.037</b>	<b>3.416.255</b>	<b>3.431.675</b>	<b>3.442.675</b>	<b>3.460.725</b>	<b>3.326.002</b>	<b>3.375.222</b>	<b>3.421.829</b>	<b>Berlin</b>

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

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Tab. 32 Entwicklung der Zahl der Haushalte in Berlin nach Haushaltsgröße 2004 bis 2013

Jahr	Anzahl Haushalte	Ø HH Größe	1-Personenhaushalte		2-Personenhaushalte		3-Personenhaushalte		4 und mehr Personen	
			absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
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	1.940.900	1,8	1.028.000	53,0	575.800	29,7	183.600	9,5	153.600	7,9
2008	1.970.800	1,7	1.051.500	53,4	586.400	29,8	185.100	9,4	147.900	7,5
2009	1.988.000	1,7	1.074.300	54,0	587.900	29,6	176.600	8,9	149.100	7,5
2010	1.988.500	1,7	1.065.200	53,6	598.600	30,1	175.300	8,8	149.500	7,5
2011	1.995.400	1,7	1.078.800	54,1	581.200	29,1	179.300	9,0	156.200	7,8
2012	2.030.500	1,7	1.102.700	54,3	588.000	29,0	186.400	9,2	153.400	7,6
2013 <sup>1)</sup>	1.932.500	1,8	1.046.200	54,1	544.600	28,2	186.500	9,7	155.100	8,0

<sup>1)</sup>Auf Basis der Ergebnisse des Zensus 2011

Quellen: Statistisches Landesamt, Mikrozensus 2004–2013

## Entwicklung der Nachfrageseite: Sozioökonomische Faktoren

Tab. 33 Entwicklung der Anzahl der Erwerbstätigen, Arbeitnehmer und Arbeitslosen 2007 bis 2013 in Berlin (Jahresdurchschnitt)<sup>1)</sup>

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
<b>Erwerbstätige</b>	1.606.700	1.635.500	1.665.100	1.684.200	1.709.200	1.754.100	1.787.900
<b>Arbeitnehmer</b>	1.390.200	1.416.900	1.435.600	1.452.600	1.470.600	1.510.600	1.544.100
<b>Arbeitslose</b>	260.236	233.322	236.656	231.198	228.823	215.353	210.083
<b>Erwerbstätigenquote in %<sup>2)</sup></b>	47,0	47,7	48,3	48,6	51,4	52,0	52,2
<b>Arbeitslosenquote in %</b>	15,5	13,8	14,0	13,6	13,3	12,3	11,7

<sup>1)</sup> Durch die Revision der Ergebnisse der „Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung (VGR)“ können sich die Vorjahresergebnisse gegenüber bisherigen Veröffentlichungen verändert haben.  
<sup>2)</sup> 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“; eigene Berechnungen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Tab. 34 Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen 2004 bis 2013 in Berlin

Jahr	Anteil		Anteil		Anteil		Anteil		Anteil	
	bis 900 EUR	in Prozent	900 bis 1.500 EUR	in Prozent	1.500 bis 2.600 EUR	in Prozent	2.600 bis 4.500 EUR	in Prozent	über 4.500 EUR	in Prozent
<b>2004</b>	429.600	22,7	544.100	28,7	565.400	29,9	277.400	14,7	77.000	4,1
<b>2005</b>	425.200	22,4	531.900	28,0	588.500	31,0	273.900	14,4	78.300	4,1
<b>2006</b>	399.700	20,7	580.800	30,1	589.500	30,5	276.600	14,3	83.700	4,3
<b>2007</b>	386.900	19,9	581.500	30,0	592.700	30,5	291.700	15,0	88.100	4,5
<b>2008</b>	388.900	19,7	582.200	29,5	600.300	30,5	307.000	15,6	92.400	4,7
<b>2009</b>	399.700	20,1	563.000	28,3	618.800	31,1	309.900	15,6	96.600	4,9
<b>2010</b>	366.200	18,4	562.600	28,3	624.600	31,4	332.800	16,7	101.800	5,1
<b>2011</b>	379.200	19,0	542.900	27,2	614.300	30,8	342.500	17,2	116.600	5,8
<b>2012</b>	368.900	18,2	522.100	25,7	658.400	32,4	362.100	17,8	119.100	5,9
<b>2013</b>	329.000	17,0	500.000	25,9	618.600	32,0	353.800	18,3	131.100	6,8

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