

IBB Wohnungsmarktbericht 2016

Tabellenband

Inhaltsverzeichnis

Entwicklungen der Angebotsseite

	Seite		Seite		
Vorgelagerte Faktoren		Tab. 20	Entwicklung der Mieten im Sozialen Wohnungsbau (1. Förderweg) 2006 bis 2015	23	
Tab. 01	Ausgewählte Zahlen für das Berliner Baugewerbe 2006 bis 2015	4			
Tab. 02	Entwicklung des Preisniveaus für Bauland in Berlin bei einer GFZ bis 0,6	6	Tab. 21	Angebotsmieten nach Bezirken 2016 (netto/kalt in EUR/m ²)	23
Tab. 03	Entwicklung der Jahresumsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt 2006 bis 2015	6	Tab. 22	Entwicklung der Angebotskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser im Neubau und Bestand (Median) 2009 bis 2016	24
Tab. 04	Umsatzentwicklung der Teilmärkte 2006 bis 2015	7	Tab. 23	Verteilung der Kaufpreisangebote für Ein-/Zweifamilienhäuser in den Bezirken 2016	24
Tab. 05	Marktentwicklung bei Mietwohnhäusern 2006 bis 2015	7	Tab. 24	Entwicklung der Angebotsmieten (nettokalt, Median) für Wohnungen in Berlin 2006 bis 2016	26
Tab. 06	Marktentwicklung bei Einfamilienhäusern 2006 bis 2015	7	Tab. 25	Verteilung der Mietpreisangebote für Wohnungen in den Bezirken 2016	26
Wohnungsbestand und Bautätigkeit			Tab. 26	Entwicklung der Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen im Neubau und Bestand (Median) 2009 bis 2016	28
Tab. 07	Wohnungsbestand nach Gebäudestruktur 2006 bis 2015	8	Tab. 27	Verteilung der Kaufpreisangebote für Eigentumswohnungen in den Bezirken 2016	28
Tab. 08	Neu gebaute Wohnungen in den Berliner Bezirken 2006 bis 2015	8	Tab. 28	Verteilung der Nettokaltmieten in EUR/m ² monatlich (nach Anzahl der Wohnungen) für alle Sozialwohnungen zum Stichtag 31.12.2015	30
Tab. 09	Fertiggestellte Wohnungen im Wohn- und Nichtwohnbau (inkl. Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden) in Berlin 2006 bis 2015	10	Tab. 29	Kaufpreise von Eigentumswohnungen in mittlerer Wohnlage – Durchschnittliche Preisentwicklung in den Jahren 2006 bis 2015 (Preisniveau in EUR/m ² Wohnfläche)	30
Tab. 10	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Bezirken 2006 bis 2015	12	Entwicklung der Nachfrageseite		
Tab. 11	Bauintensität in Berlin 2006 bis 2015 (fertiggestellte Wohnungen pro 1.000 Bestandswohnungen)	14	Demografische Entwicklung		
Tab. 12	Struktur der zum Bau genehmigten Wohnungen in Berlin 2006 bis 2015	16	Tab. 30	Bevölkerungsentwicklung in Berlin 2006 bis 2015 (Angaben in Personen)	32
Tab. 13	Fertiggestellte Wohnungen nach Teilmaksegmenten in Berlin 2006 bis 2015 (Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden)	16	Tab. 31	Entwicklung der Bevölkerungsstruktur in Berlin nach wohnungsmarktrelevanten Altersgruppen 2006 bis 2015 (Angaben in Personen und Prozent)	32
Tab. 14	Struktur der fertiggestellten Wohnungen in Berlin und im Umland (engerer Verflechtungsraum) 2006 bis 2015	18	Tab. 32	Wanderungssaldo nach Bezirken 2012 bis 2015	32
Tab. 15	Anzahl der Grundbuchumschreibungen umgewandelter Wohnungen für die Jahre 2006 bis 2015	18	Tab. 33	Binnenwanderung in Berlin 2006 bis 2015 (Angaben in Personen und Prozent)	34
Tab. 16	Wohnungsversorgung in Berlin 2006 bis 2015	20	Tab. 34	Einwohnerzahl am Jahresende in Berlin nach Bezirken 2006 bis 2015	34
Tab. 17	Wohnungsversorgung 2010 bis 2015 nach Bezirken	20	Tab. 35	Entwicklung der Zahl der Haushalte in Berlin nach Haushaltsgröße 2006 bis 2015	35
Kaufpreise, Mieten und Nebenkosten			Sozioökonomische Faktoren		
Tab. 18	Lebenshaltungskosten, Mieten und Nettoeinkommen in Berlin 2006 bis 2015 (2010 = 100)	22	Tab. 36	Entwicklung der Anzahl der Erwerbstätigen, Arbeitnehmer und Arbeitslosen in den Jahren 2009 bis 2015 in Berlin (Jahresdurchschnitt)	36
Tab. 19	Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmieten im Detail (netto/kalt in EUR/m ²)	22	Tab. 37	Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen 2006 bis 2015 in Berlin	36
			Tab. 38	Prognose Bindungsauslauf bei Sozialmietwohnungen 2016 bis 2026	37

Entwicklungen der Angebotsseite: Vorgelagerte Faktoren

Tab. 01 Ausgewählte Zahlen für das Berliner Baugewerbe von 2006 bis 2015

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Haushaltsansätze im öffentlichen Hoch- und Tiefbau des Landeshaushalts in Mrd. EUR ¹⁾	0,5	0,5	0,5	0,5	0,7	0,6	0,6	0,5	0,5	0,6
Haushaltsansätze für Zuweisungen und Zuschüsse in Mrd. EUR ²⁾	0,6	0,6	0,7	1,1	1,0	0,9	0,8	0,8	0,9	1,4
Summe Haushaltsansätze im öffentlichen Hoch- und Tiefbau sowie Zuweisungen und Zuschüsse in Mrd. EUR	1,2	1,1	1,3	1,6	1,7	1,4	1,4	1,4	1,4	2,0
davon: Zahlungen im öffentlichen Hoch- und Tiefbau des Landeshaushalts in Mrd. EUR ²⁾	0,5	0,4	0,4	0,5	0,5	0,6	0,4	0,4	0,4	0,5
Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe in Mrd. EUR	1,2	1,4	1,5	1,3	1,7	1,8	2,1	1,8	1,8	1,9
Umsatz des Bauhauptgewerbes in Mrd. EUR von Unternehmen mit Sitz in Berlin (Summierung)	2,1	2,1	2,3	2,2	2,4	2,7	2,7	2,9	2,9	3,1
Umsatz des Ausbaugewerbes in Mrd. EUR von Unternehmen mit Sitz in Berlin (Summierung)	1,0	1,0	1,0	1,2	1,3	1,4	1,5	1,5	1,6	1,7
Umsatz des Bauhaupt- und Ausbaugewerbes in Mrd. EUR von Unternehmen mit Sitz in Berlin	3,1	3,1	3,3	3,4	3,7	4,1	4,2	4,4	4,5	4,8
Geleistete Arbeitsstunden im Bauhauptgewerbe in Mio. Stunden	17,9	18,2	18,3	20,3	20,2	22,1	21,8	23,1	23,9	23,7
Baugenehmigungen im Hochbau – Neubau – in m ³ umbauten Raum	6.975	5.922	7.352	6.282	6.023	6.594	7.776	8.570	10.588	11.129
Insolvenzen	274	225	206	210	228	204	151	178	207	231
Kosten pro m ² Wohnfläche in Berlin in EUR	1.111	1.096	1.080	1.202	1.255	1.221	1.362	1.400	1.533	1.507
Kosten pro m ² Wohnfläche im Bundesdurchschnitt in EUR	1.237	1.251	1.289	1.322	1.353	1.391	1.432	1.477	1.528	1.565
Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden in Berlin 2010 = 100	87,8	93,3	97,1	98,4	100,0	102,8	105,6	107,9	110,1	111,9
Beschäftigte des Bauhauptgewerbes von Unternehmen mit Sitz in Berlin (Mittelwert)	18.156	17.729	17.880	18.847	19.092	19.757	20.222	20.740	20.667	20.943
Beschäftigte des Ausbaugewerbes von Unternehmen mit Sitz in Berlin (Mittelwert)	9.573	9.466	9.771	10.987	11.483	12.465	13.039	13.564	14.119	14.439
Beschäftigte des Bauhaupt- und Ausbaugewerbes von Unternehmen mit Sitz in Berlin (Mittelwert)	27.729	27.195	27.651	29.834	30.575	32.222	33.261	34.304	34.786	35.382

¹⁾ Einschließlich Bundesfernstraßenbau, ²⁾ im Haushaltsjahr 2015 einschließlich SIWA

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

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

Datum	Einfache Wohnlage Berlin	Mittlere Wohnlage Berlin	Gute Wohnlage Berlin	Sehr gute Wohnlage Berlin
01.01.2006	170	230	230	770
01.01.2007	170	235	230	740
01.01.2008	170	235	230	740
01.01.2009	170	235	230	740
01.01.2010	170	235	230	740
01.01.2011	170	235	230	740
01.01.2012	180	250	250	780
01.01.2013	190	260	260	850
01.01.2014	200	290	290	950
01.01.2015	210	320	310	1.100
01.01.2016	230	380	370	1.800

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

Tab. 03 Entwicklung der Jahresumsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt 2006 bis 2015

Jahr	Anzahl der Urkunden	Geldumsatz in Mio. EUR	Flächenumsatz in ha
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
2014	29.006	13.783	1.093
2015	35.244	18.133	1.167

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

Tab. 04 Umsatzentwicklung der Teilmärkte 2006 bis 2015

Jahr	Unbebaute Grundstücke	Bebaute Grundstücke	Wohnungs-/Teileigentum	Gesamt
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
2014	1.702	4.619	22.685	29.006
2015	1.687	4.893	28.664	35.244

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

Tab. 05 Marktentwicklung bei Mietwohnhäusern 2006 bis 2015

Jahr	Anzahl Verkäufe ¹⁾	Durchschnittliche Kaufpreise in EUR ²⁾
2006	3.049	1.038.905
2007	2.888	1.117.925
2008	1.453	948.114
2009	1.399	889.098
2010	1.611	1.122.006
2011	1.887	1.294.824
2012	1.653	1.475.948
2013	1.790	1.721.388
2014	1.304	1.884.941
2015	1.229	2.260.653

¹⁾Die Anzahl der Verkäufe wurde aus den jeweiligen Grundstücksmarktberichten von 2006 bis 2015 übernommen.²⁾Der durchschnittliche Kaufpreis wurde unter Berücksichtigung einer 10 %-Ausreißer-Eliminierung ermittelt.

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

Tab. 06 Marktentwicklung bei Einfamilienhäusern 2006 bis 2015

Jahr	Anzahl Verkäufe ¹⁾	Durchschnittliche Kaufpreise in EUR ²⁾
2006	2.736	200.604
2007	3.013	204.263
2008	3.022	201.108
2009	2.808	204.751
2010	3.098	218.227
2011	3.316	232.566
2012	3.265	243.150
2013	3.490	263.576
2014	2.789	278.814
2015	3.082	315.008

¹⁾Die Anzahl der Verkäufe wurde aus den jeweiligen Grundstücksmarktberichten von 2006 bis 2015 übernommen.²⁾Der durchschnittliche Kaufpreis wurde unter Berücksichtigung einer 10 %-Ausreißer-Eliminierung ermittelt.

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

Entwicklungen der Angebotsseite: Wohnungsbestand und Bautätigkeit

Tab. 07 Wohnungsbestand nach Gebäudestruktur 2006 bis 2015

Jahr	Einfamilienhäuser	Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser	Nichtwohngebäude	Wohnheime	Gesamt	Jahr
2006	145.819	43.022	1.678.791	16.644	k. A.	1.884.276	2006
2007	147.885	43.250	1.679.547	16.834	k. A.	1.887.516	2007
2008	149.500	43.450	1.680.925	16.962	k. A.	1.890.837	2008
2009	150.752	43.650	1.683.054	17.108	k. A.	1.894.564	2009
2010	151.977	43.848	1.685.604	17.378	k. A.	1.898.807	2010
2011 ¹⁾	158.320	33.656	1.631.627	28.228	19.951	1.871.782	2011 ¹⁾
2012 ¹⁾	160.108	33.798	1.634.806	28.284	19.988	1.876.984	2012 ¹⁾
2013 ¹⁾	161.729	33.952	1.638.870	28.566	20.044	1.883.161	2013 ¹⁾
2014 ¹⁾	163.457	34.070	1.644.841	28.814	20.616	1.891.798	2014 ¹⁾
2015 ¹⁾	164.957	34.280	1.653.120	28.993	21.325	1.902.675	2015 ¹⁾

¹⁾ Fortschreibung erfolgt auf Basis der Ergebnisse des Zensus vom 09. Mai 2011 einschl. der Wohnheimwohnungen.

Alle Typen, inklusive Nicht-Wohngebäude, ohne Baumaßnahmen;

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

Tab. 08 Neu gebaute Wohnungen in den Berliner Bezirken 2006 bis 2015

Bezirke	Neu gebaute Wohnungen in den Jahren Neu gebaute Wohnungen 2006–2015				Bezirke
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	insgesamt	Ø je 1.000 Einwohner p. a.	Anteil in % EZFH ¹⁾	Anteil in % MFH ²⁾	
Mitte	97	143	128	252	207	211	391	801	1.147	906	4.283	1,27	1,59	98,41	Mitte
Friedrichshain-Kreuzberg	29	52	71	179	685	194	66	221	687	1.609	3.793	1,42	0,32	99,68	Friedrichshain-Kreuzberg
Pankow	499	703	498	890	1.232	955	1.164	820	1.319	1.677	9.757	2,66	33,99	66,01	Pankow
Charlottenburg-Wilmersdorf	72	47	156	100	56	478	245	255	545	365	2.319	0,73	14,19	85,81	Charlottenburg-Wilmersdorf
Spandau	312	292	180	186	236	194	365	269	220	180	2.434	1,10	86,11	13,89	Spandau
Steglitz-Zehlendorf	170	557	406	331	167	201	243	575	370	482	3.502	1,20	45,00	55,00	Steglitz-Zehlendorf
Tempelhof-Schöneberg	109	121	305	55	30	132	165	63	299	322	1.601	0,48	34,85	65,15	Tempelhof-Schöneberg
Neukölln	108	101	57	44	41	56	102	101	384	128	1.122	0,36	68,89	31,11	Neukölln
Treptow-Köpenick	572	448	288	272	243	289	487	462	885	1.216	5.162	2,14	49,59	50,41	Treptow-Köpenick
Marzahn-Hellersdorf	577	430	378	346	461	313	424	298	477	465	4.169	1,67	90,43	9,57	Marzahn-Hellersdorf
Lichtenberg	142	262	366	183	186	317	368	581	732	1.128	4.265	1,65	43,66	56,34	Lichtenberg
Reinickendorf	163	224	215	112	106	177	185	201	234	253	1.870	0,76	73,58	26,42	Reinickendorf
Berlin gesamt	2.850	3.380	3.048	2.950	3.650	3.517	4.205	4.647	7.299	8.731	44.277	1,29	41,32	58,68	Berlin gesamt

Alle Typen, inklusive Nicht-Wohngebäude, ohne Baumaßnahmen; ¹⁾ EZFH = Ein-/Zweifamilienhäuser, ²⁾ MFH = Mehrfamilienhäuser

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

Tab. 09 Fertiggestellte Wohnungen im Wohn- und Nichtwohnbau (inkl. Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden) in Berlin – 2006 bis 2015

Bezirke	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2006–2015	Anteil in %	Bezirke
Mitte	53	197	45	272	335	282	378	1.158	1.278	998	4.996	9,11	Mitte
Mitte	54	196	32	218	343	238	374	989	1.098	693	4.235	7,73	Mitte
Tiergarten	59	1	10	52	-3	36	30	144	185	198	712	1,30	Tiergarten
Wedding	-60	0	3	2	-5	8	-26	25	-5	107	49	0,09	Wedding
Friedrichshain-Kreuzberg	47	49	221	209	695	236	246	464	932	1.837	4.936	9,00	Friedrichshain-Kreuzberg
Friedrichshain	50	-5	236	185	603	71	90	289	747	968	3.234	5,90	Friedrichshain
Kreuzberg	-3	54	-15	24	92	165	156	175	185	869	1.702	3,10	Kreuzberg
Pankow	641	796	639	1.200	1.446	1.161	1.462	1.220	1.605	2.001	12.171	22,20	Pankow
Prenzlauer Berg	74	283	121	424	477	456	585	271	231	801	3.723	6,79	Prenzlauer Berg
Weißensee	239	229	158	243	236	164	232	263	507	432	2.703	4,93	Weißensee
Pankow	328	284	360	533	733	541	645	686	867	768	5.745	10,48	Pankow
Charlottenburg-Wilmersdorf	76	167	299	185	22	498	360	410	584	382	2.983	5,44	Charlottenburg-Wilmersdorf
Charlottenburg	26	124	162	6	8	330	232	215	190	188	1.481	2,70	Charlottenburg
Wilmersdorf	50	43	137	179	14	168	128	195	394	194	1.502	2,74	Wilmersdorf
Spandau	288	303	160	187	233	199	282	246	269	271	2.438	4,45	Spandau
Steglitz-Zehlendorf	205	583	550	396	224	220	285	694	472	635	4.264	7,78	Steglitz-Zehlendorf
Steglitz	120	123	302	156	80	164	171	376	191	245	1.928	3,52	Steglitz
Zehlendorf	85	460	248	240	144	56	114	318	281	390	2.336	4,26	Zehlendorf
Tempelhof-Schöneberg	135	112	298	73	115	177	191	70	333	367	1.871	3,41	Tempelhof-Schöneberg
Tempelhof	47	107	311	56	67	38	168	28	188	166	1.176	2,15	Tempelhof
Schöneberg	88	5	-13	17	48	139	23	42	145	201	695	1,27	Schöneberg
Neukölln	108	75	59	83	48	61	102	132	401	260	1.329	2,42	Neukölln
Treptow-Köpenick	597	493	320	317	301	396	680	574	1.158	1.797	6.633	12,10	Treptow-Köpenick
Treptow	275	270	136	172	139	145	312	110	647	573	2.779	5,07	Treptow
Köpenick	322	223	184	145	162	251	368	464	511	1.224	3.854	7,03	Köpenick
Marzahn-Hellersdorf	564	392	413	318	480	353	550	340	673	633	4.716	8,60	Marzahn-Hellersdorf
Marzahn	184	150	198	196	74	205	154	130	217	227	1.735	3,17	Marzahn
Hellersdorf	380	242	215	122	406	148	396	210	456	406	2.981	5,44	Hellersdorf
Lichtenberg	239	307	589	386	291	762	677	995	793	1.274	6.313	11,52	Lichtenberg
Lichtenberg	157	258	352	329	168	619	543	861	501	656	4.444	8,11	Lichtenberg
Hohenschönhausen	82	49	237	57	123	143	134	134	292	618	1.869	3,41	Hohenschönhausen
Reinickendorf	173	244	240	179	131	146	204	338	246	267	2.168	3,95	Reinickendorf
Berlin	3.126	3.718	3.833	3.805	4.321	4.491	5.417	6.641	8.744	10.722	54.818	100,00	Berlin

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

Tab. 10 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Bezirken 2006 bis 2015

Bezirke	2006	2007	2008	2009	2010 ¹⁾	2011 ¹⁾	2012 ¹⁾	2013 ¹⁾	2014 ¹⁾	2015 ¹⁾	Bezirke
Mitte	190.527	190.719	190.763	191.032	187.861	188.083	188.409	189.557	190.829	191.835	Mitte
Mitte	51.348	51.538	51.570	51.785	50.533	50.756	51.080	52.069	53.166	53.859	Mitte
Tiergarten	53.708	53.710	53.720	53.772	52.323	52.342	52.370	52.503	52.688	52.886	Tiergarten
Wedding	85.471	85.471	85.473	85.475	85.005	84.985	84.959	84.985	84.975	85.090	Wedding
Friedrichshain-Kreuzberg	145.530	145.577	145.792	146.001	145.612	145.840	146.061	146.514	147.470	149.321	Friedrichshain-Kreuzberg
Friedrichshain	69.703	69.698	69.929	70.114	69.671	69.738	69.804	70.082	70.854	71.822	Friedrichshain
Kreuzberg	75.827	75.879	75.863	75.887	75.941	76.102	76.257	76.432	76.616	77.499	Kreuzberg
Pankow	202.176	202.960	203.581	204.768	204.752	205.759	207.178	208.388	209.988	211.981	Pankow
Prenzlauer Berg	89.130	89.403	89.524	89.948	90.088	90.477	91.058	91.324	91.555	92.353	Prenzlauer Berg
Weißensee	41.773	42.001	42.142	42.380	42.409	42.541	42.766	43.022	43.526	43.959	Weißensee
Pankow	71.273	71.556	71.915	72.440	72.255	72.741	73.354	74.042	74.907	75.669	Pankow
Charlottenburg-Wilmersdorf	190.359	190.511	190.800	190.976	180.911	181.408	181.665	182.048	182.569	182.968	Charlottenburg-Wilmersdorf
Charlottenburg	104.619	104.743	104.904	104.910	100.282	100.612	100.741	100.954	101.125	101.330	Charlottenburg
Wilmersdorf	85.740	85.768	85.896	86.066	80.629	80.796	80.924	81.094	81.444	81.638	Wilmersdorf
Spandau	117.605	117.908	118.068	118.252	116.890	117.085	117.438	117.695	117.964	118.272	Spandau
Steglitz-Zehlendorf	156.124	156.702	157.248	157.639	153.637	153.770	154.037	154.503	154.956	155.591	Steglitz-Zehlendorf
Steglitz	105.945	106.068	106.369	106.523	104.775	104.880	105.036	105.196	105.385	105.629	Steglitz
Zehlendorf	50.179	50.634	50.879	51.116	48.862	48.890	49.001	49.307	49.571	49.962	Zehlendorf
Tempelhof-Schöneberg	185.121	185.215	185.507	185.576	179.848	180.030	180.201	180.164	180.493	180.862	Tempelhof-Schöneberg
Tempelhof	101.824	101.922	102.227	102.279	99.656	99.695	99.857	99.883	100.069	100.237	Tempelhof
Schöneberg	83.297	83.293	83.280	83.297	80.192	80.335	80.344	80.281	80.424	80.625	Schöneberg
Neukölln	164.931	165.005	165.064	165.147	161.653	161.708	161.809	161.935	162.338	162.499	Neukölln
Treptow-Köpenick	127.535	128.026	128.341	128.645	131.249	131.640	132.319	132.892	134.039	135.838	Treptow-Köpenick
Treptow	62.646	62.916	63.051	63.222	65.012	65.155	65.467	65.577	66.222	66.795	Treptow
Köpenick	64.889	65.110	65.290	65.423	66.237	66.485	66.852	67.315	67.817	69.043	Köpenick
Marzahn-Hellersdorf	130.564	130.546	130.505	130.798	131.557	131.868	132.415	132.753	133.415	134.050	Marzahn-Hellersdorf
Marzahn	68.704	68.551	68.296	68.467	69.687	69.870	70.019	70.148	70.358	70.585	Marzahn
Hellersdorf	61.860	61.995	62.209	62.331	61.870	61.998	62.396	62.605	63.057	63.465	Hellersdorf
Lichtenberg	141.641	141.941	142.526	142.922	144.817	145.569	146.244	147.168	147.952	149.404	Lichtenberg
Lichtenberg	88.259	88.517	88.865	89.204	90.880	91.492	92.036	92.895	93.389	94.046	Lichtenberg
Hohenschönhausen	53.382	53.424	53.661	53.718	53.937	54.077	54.208	54.273	54.563	55.358	Hohenschönhausen
Reinickendorf	132.163	132.406	132.642	132.808	128.886	129.022	129.208	129.544	129.785	130.054	Reinickendorf
Berlin	1.884.276	1.887.516	1.890.837	1.894.564	1.867.673	1.871.782	1.876.984	1.883.161	1.891.798	1.902.675	Berlin

¹⁾ Fortschreibung auf Basis der Ergebnisse des Zensus 2011 vom 9. Mai 2011 (Wohnungsbestand einschl. Wohnheimwohnungen)

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; für 2010: eigene Berechnungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Tab. 11 Bauintensität in Berlin 2006 bis 2015 (fertiggestellte Wohnungen pro 1.000 Bestandswohnungen)

Bezirke	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Bezirke
Mitte	0,28	1,03	0,24	1,43	1,75	1,47	2,01	6,15	6,74	5,23	Mitte
Mitte	1,05	3,28	0,62	4,23	6,62	4,57	7,37	19,36	21,09	13,03	Mitte
Tiergarten	1,10	0,02	0,19	0,97	-0,06	0,67	0,57	2,75	3,52	3,76	Tiergarten
Wedding	-0,70	0,00	0,04	0,02	-0,06	0,09	-0,31	0,29	-0,06	1,26	Wedding
Friedrichshain-Kreuzberg	0,32	0,34	1,52	1,43	4,76	1,61	1,69	3,18	6,36	12,46	Friedrichshain-Kreuzberg
Friedrichshain	0,72	-0,07	3,39	2,65	8,60	1,00	1,29	4,14	10,66	13,66	Friedrichshain
Kreuzberg	-0,04	0,71	-0,20	0,32	1,21	2,17	2,05	2,29	2,42	11,34	Kreuzberg
Pankow	3,18	3,94	3,15	5,89	7,06	5,63	7,11	5,89	7,70	9,53	Pankow
Prenzlauer Berg	0,83	3,18	1,35	4,74	5,30	5,04	6,47	2,98	2,53	8,75	Prenzlauer Berg
Weißensee	5,75	5,48	3,76	5,77	5,57	3,85	5,45	6,15	11,78	9,93	Weißensee
Pankow	4,62	3,98	5,03	7,41	10,12	7,39	8,87	9,35	11,71	10,25	Pankow
Charlottenburg-Wilmersdorf	0,40	0,88	1,57	0,97	0,12	2,61	1,98	2,26	3,21	2,09	Charlottenburg-Wilmersdorf
Charlottenburg	0,25	1,19	1,55	0,06	0,08	3,15	2,31	2,13	1,88	1,86	Charlottenburg
Wilmersdorf	0,58	0,50	1,60	2,08	0,16	1,95	1,58	2,41	4,86	2,38	Wilmersdorf
Spandau	2,45	2,58	1,36	1,58	1,97	1,68	2,41	2,09	2,29	2,30	Spandau
Steglitz-Zehlendorf	1,31	3,73	3,51	2,52	1,42	1,39	1,85	4,51	3,05	4,10	Steglitz-Zehlendorf
Steglitz	1,13	1,16	2,85	1,47	0,75	1,54	1,63	3,58	1,82	2,32	Steglitz
Zehlendorf	1,70	9,17	4,90	4,72	2,82	1,09	2,33	6,49	5,70	7,87	Zehlendorf
Tempelhof-Schöneberg	0,73	0,61	1,61	0,39	0,62	0,95	1,06	0,39	1,85	2,03	Tempelhof-Schöneberg
Tempelhof	0,46	1,05	3,05	0,55	0,66	0,37	1,69	0,28	1,88	1,66	Tempelhof
Schöneberg	1,06	0,06	-0,16	0,20	0,58	1,67	0,29	0,52	1,81	2,50	Schöneberg
Neukölln	0,66	0,45	0,36	0,50	0,29	0,37	0,63	0,82	2,48	1,60	Neukölln
Treptow-Köpenick	4,70	3,87	2,50	2,47	2,34	3,07	5,17	4,34	8,71	13,41	Treptow-Köpenick
Treptow	4,41	4,31	2,16	2,73	2,20	2,29	4,79	1,68	9,87	8,65	Treptow
Köpenick	4,99	3,44	2,83	2,22	2,48	3,83	5,54	6,94	7,59	18,05	Köpenick
Marzahn-Hellersdorf	4,32	3,00	3,16	2,44	3,67	2,69	4,17	2,57	5,07	4,74	Marzahn-Hellersdorf
Marzahn	2,68	2,18	2,89	2,87	1,08	2,99	2,20	1,86	3,09	3,23	Marzahn
Hellersdorf	6,13	3,89	3,45	1,95	6,55	2,37	6,33	3,37	7,28	6,44	Hellersdorf
Lichtenberg	1,69	2,17	4,15	2,78	2,04	5,32	4,65	6,80	5,39	8,61	Lichtenberg
Lichtenberg	1,78	2,92	3,98	3,81	1,88	6,93	5,93	9,36	5,39	7,02	Lichtenberg
Hohenschönhausen	1,54	0,92	4,44	1,06	2,29	2,66	2,48	2,47	5,38	11,33	Hohenschönhausen
Reinickendorf	1,31	1,85	1,81	1,35	0,99	1,10	1,58	2,62	1,90	2,06	Reinickendorf
Berlin	1,66	1,97	2,03	2,02	2,28	2,37	2,89	3,54	4,64	5,67	Berlin

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

Tab. 12 Struktur der zum Bau genehmigten Wohnungen in Berlin 2006 bis 2015

Jahr	WE in neuen Gebäuden			Gesamt
	Ein-/Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser ¹⁾	Baumaßnahmen	
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
2014	2.037	14.324	2.838	19.199
2015	1.853	16.082	4.430	22.365

¹⁾Einschließlich der fertiggestellten Wohnungen in Nichtwohngebäuden

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Tab. 13 Fertiggestellte Wohnungen nach Teilmarktsegmenten in Berlin 2006 bis 2015 (Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden)

Teilmarktsegment	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2006-2015	Teilmarktsegment
Geförderter Wohnungsbau												Geförderter Wohnungsbau
1. Förderweg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	92	92	1. Förderweg
2. Förderweg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2. Förderweg
EZFH ²⁾	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	EZFH ²⁾
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
Gesamt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	92	92	Gesamt
Freifinanzierter Wohnungsbau												Freifinanzierter Wohnungsbau
MFH ¹⁾	392	839	1.168	1.256	1.579	1.203	1.584	1.997	2.982	4.479	17.479	MFH ¹⁾
EZFH ²⁾	2.329	2.302	1.830	1.458	1.450	1.509	1.986	1.897	1.861	1.674	18.296	EZFH ²⁾
Eigentumswohnungen	405	577	835	1.101	1.292	1.779	1.847	2.747	3.901	4.477	18.961	Eigentumswohnungen
Gesamt	3.126	3.718	3.833	3.815	4.321	4.491	5.417	6.641	8.744	10.630	54.736	Gesamt
Insgesamt	3.126	3.718	3.833	3.815	4.321	4.491	5.417	6.641	8.744	10.722	54.828	Insgesamt

¹⁾ Mehrfamilienhäuser einschließlich der fertiggestellten Wohnungen durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden sowie in Nichtwohngebäuden, ohne Eigentumswohnungen;

²⁾ Ein-/Zweifamilienhäuser einschließlich der fertiggestellten Wohnungen durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden sowie in Nichtwohngebäuden, ohne Eigentumswohnungen

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Tab. 14 Struktur der fertiggestellten Wohnungen in Berlin 2006 bis 2015 und ...

Jahr	WE in neuen Gebäuden		Baumaßnahmen		Gesamt		
	EZFH	Anteil in %	MFH	Anteil in %	absolut	Anteil in %	
2006	2.329	74,50	521	16,67	276	8,83	3.126
2007	2.302	61,92	1.078	28,99	338	9,09	3.718
2008	1.830	47,74	1.162	30,32	841	21,94	3.833
2009	1.458	38,22	1.375	36,04	982	25,74	3.815
2010	1.450	33,56	2.200	50,91	671	15,53	4.321
2011	1.509	33,60	2.008	44,71	974	21,69	4.491
2012	1.986	36,66	2.219	40,23	1.252	23,11	5.417
2013	1.897	28,56	2.750	41,41	1.994	30,03	6.641
2014	1.861	21,28	5.438	62,19	1.445	16,53	8.744
2015	1.674	15,61	7.057	65,82	1.991	18,57	10.722

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

Tab. 14 ... im Umland (engerer Verflechtungsraum) 2006 bis 2015

Jahr	WE in neuen Gebäuden		Baumaßnahmen		Gesamt		
	EZFH	Anteil in %	MFH	Anteil in %	absolut	Anteil in %	
2006	6.137	86,30	587	8,25	387	5,44	7.111
2007	4.015	84,87	309	6,53	407	8,60	4.731
2008	3.616	83,90	478	11,09	216	5,01	4.310
2009	2.765	73,42	709	18,83	292	7,75	3.766
2010	2.837	67,90	870	20,82	471	11,27	4.178
2011	2.954	81,15	505	13,87	181	4,97	3.640
2012	3.454	78,38	848	19,24	105	2,38	4.407
2013	3.200	69,19	1.106	23,91	319	6,90	4.625
2014	3.547	64,83	1.711	31,27	213	3,89	5.471
2015	3.320	58,39	2.163	38,04	203	3,57	5.686

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

Tab. 15 Anzahl der Grundbuchumschreibungen umgewandelter Wohnungen für die Jahre 2006 bis 2015

Bezirke	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2006-2015	Bezirke
Mitte	306	499	225	793	336	573	654	1.582	1.295	2.246	8.509	Mitte
Friedrichshain-Kreuzberg	772	609	894	689	699	1.105	1.594	1.563	2.403	3.398	13.726	Friedrichshain-Kreuzberg
Pankow	1.177	723	1.126	1.063	758	1.049	1.938	2.049	1.657	3.749	15.289	Pankow
Charlottenburg-Wilmersdorf	504	445	591	1.469	943	543	937	1.195	1.438	2.776	10.841	Charlottenburg-Wilmersdorf
Spandau	205	50	156	75	95	109	200	145	668	163	1.866	Spandau
Steglitz-Zehlendorf	313	287	506	894	476	625	484	672	533	596	5.386	Steglitz-Zehlendorf
Tempelhof-Schöneberg	299	436	417	1.192	347	307	573	640	756	1.699	6.666	Tempelhof-Schöneberg
Neukölln	68	231	102	254	118	135	302	454	1.091	1.225	3.980	Neukölln
Treptow-Köpenick	598	366	295	216	227	103	189	486	1.119	732	4.331	Treptow-Köpenick
Marzahn-Hellersdorf	123	20	5	4	4	2	18	2	19	26	223	Marzahn-Hellersdorf
Lichtenberg	61	224	208	138	389	119	189	263	244	511	2.346	Lichtenberg
Reinickendorf	115	84	108	129	143	74	186	127	73	210	1.249	Reinickendorf
Berlin	4.541	3.974	4.633	6.916	4.535	4.744	7.264	9.178	11.296	17.331	74.412	Berlin

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

Tab. 16 Wohnungsversorgung in Berlin 2006 bis 2015

	2006	2007	2008	2009	2010	2011 ¹⁾	2012 ¹⁾	2013 ¹⁾	2014 ¹⁾	2015 ¹⁾	
Haushalte	1.930.300	1.941.000	1.970.800	1.988.000	1.988.500	1.877.800	1.910.200	1.932.500	1.963.200	1.998.300	Haushalte
Einwohner²⁾	3.348.805	3.353.858	3.362.843	3.369.672	3.387.562	3.427.114	3.469.621	3.517.424	3.562.166	3.610.156	Einwohner²⁾
Wohnungen	1.884.276	1.887.516	1.890.837	1.894.564	1.867.673	1.871.782	1.876.984	1.883.161	1.891.798	1.902.675	Wohnungen
Wohnraum in 100 m²	1.321.422	1.325.814	1.330.364	1.335.064	1.354.752	1.359.469	1.365.500	1.372.228	1.381.244	1.391.487	Wohnraum in 100 m²
Einwohner/Haushalt	1,73	1,73	1,71	1,70	1,70	1,72	1,71	1,82	1,81	1,81	Einwohner/Haushalt
Wohnungen/Haushalt	0,98	0,97	0,96	0,95	0,94	0,94	0,92	0,97	0,96	0,95	Wohnungen/Haushalt
m²/Wohnung	70,1	70,2	70,4	70,5	72,5	72,6	72,7	72,9	73,0	73,1	m²/Wohnung
m²/Einwohner	39,5	39,5	39,6	39,6	40,0	39,7	39,4	39,0	38,8	38,5	m²/Einwohner
Einwohner/Whg.	1,78	1,78	1,78	1,78	1,81	1,83	1,85	1,87	1,88	1,90	Einwohner/Whg.

¹⁾Fortschreibung auf Basis der Ergebnisse des Zensus 2011 vom 09. Mai 2011 einschl. Wohnheimwohnungen

²⁾Basis der Einwohnerzahlen ist das Einwohnerregister

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

Tab. 17 Wohnungsversorgung in Berlin 2010 bis 2015 nach Bezirken¹⁾

Bezirke	²⁾ Wohnfläche pro Einwohner in m ²						Wohnfläche pro Wohnung in m ²						Einwohner pro Wohnung ²⁾						Bezirke
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2010	2011	2012	2013	2014	2015	
Mitte	38,4	37,7	37,1	36,5	36,0	35,6	66,8	66,9	66,9	67,1	67,3	67,4	1,74	1,77	1,80	1,84	1,87	1,89	Mitte
Friedrichshain-Kreuzberg	37,9	37,5	37,0	36,6	36,6	36,8	68,0	68,1	68,2	68,4	68,5	68,7	1,79	1,82	1,84	1,87	1,87	1,86	Friedrichshain-Kreuzberg
Pankow	40,6	40,4	40,2	39,9	39,6	39,5	71,4	71,7	72,0	72,2	72,5	72,7	1,76	1,77	1,79	1,81	1,83	1,84	Pankow
Charlottenburg-Wilmersdorf	45,1	44,8	44,3	44,0	43,8	43,4	77,8	77,8	77,9	78,1	78,3	78,4	1,73	1,74	1,76	1,77	1,79	1,81	Charlottenburg-Wilmersdorf
Spandau	39,3	39,0	38,7	38,3	37,8	37,3	73,4	73,5	73,6	73,7	73,8	73,9	1,87	1,88	1,90	1,93	1,95	1,98	Spandau
Steglitz-Zehlendorf	44,5	44,2	44,1	43,9	44,0	44,2	84,4	84,5	84,6	84,8	85,0	85,1	1,90	1,91	1,92	1,93	1,93	1,93	Steglitz-Zehlendorf
Tempelhof-Schöneberg	40,7	40,8	41,0	40,6	40,2	39,7	74,5	74,6	74,7	74,7	74,8	74,9	1,83	1,83	1,82	1,84	1,86	1,89	Tempelhof-Schöneberg
Neukölln	36,6	35,9	35,3	35,0	34,7	34,5	69,5	69,5	69,5	69,6	69,6	69,7	1,90	1,94	1,97	1,99	2,01	2,02	Neukölln
Treptow-Köpenick	39,8	39,6	39,5	39,4	39,3	39,2	72,6	72,7	72,8	72,9	73,0	73,0	1,82	1,83	1,84	1,85	1,86	1,86	Treptow-Köpenick
Marzahn-Hellersdorf	37,8	37,5	37,3	37,1	37,1	36,9	70,8	70,9	71,0	71,1	71,3	71,4	1,87	1,89	1,90	1,92	1,92	1,93	Marzahn-Hellersdorf
Lichtenberg	37,0	36,8	36,5	36,2	36,0	35,6	64,8	64,9	65,0	65,2	65,3	65,6	1,75	1,76	1,78	1,80	1,81	1,84	Lichtenberg
Reinickendorf	40,9	40,6	40,2	39,7	39,4	39,2	76,9	77,0	77,1	77,1	77,2	77,3	1,88	1,90	1,92	1,94	1,96	1,97	Reinickendorf
Berlin	40,0	39,7	39,4	39,0	38,8	38,5	72,5	72,6	72,7	72,9	73,0	73,1	1,81	1,83	1,85	1,87	1,88	1,90	Berlin

¹⁾Fortschreibung auf Basis der Ergebnisse des Zensus 2011 vom 9. Mai 2011 (Wohnungsbestand einschl. Wohnheimwohnungen)

²⁾Basis der Einwohnerzahlen ist das Einwohnerregister.

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

Kaufpreise, Mieten und Nebenkosten

Tab. 18 Lebenshaltungskosten, Mieten und Nettoeinkommen in Berlin 2006 bis 2015 (2010 = 100)

Jahr	Verbraucherpreis	Nettokaltmieten	Wohnungsnebenkosten	Gesamtmiete (kalt)	Nettoeinkommen ¹⁾
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
2014	107,8	107,7	100,2	106,7	111,4
2015	107,7	109,1	97,9	107,7	112,7

¹⁾ Die Veränderung der Haushaltsnettoeinkommen basiert auf dem Medianeinkommen.

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

Tab. 19 Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmieten im Detail (nettokalt in EUR/m²)

Mietspiegel · Erhebungsstichtag	2009 · 10/2008	2011 · 09/2010	2013 · 09/2012	2015 · 09/2014
Insgesamt	4,83	5,21	5,54	5,84
Nach Wohnlagen				
Einfach	4,57	4,84	5,29	5,60
Mittel	4,83	5,21	5,46	5,79
Gut	5,34	5,92	6,19	6,56
Nach Baualter				
Vor 1918	4,51	5,04	5,69	5,89
1918 bis 1949	4,76	5,16	5,53	5,84
1950 bis 1955	4,88	5,20	5,36	5,63
1956 bis 1964	4,77	5,17	5,36	5,63
1965 bis 1972	4,83	5,08	5,25	5,44
1973 bis 1983 (West)	6,35	6,64	6,63	6,99
1984 bis 1990 (West)	6,52	6,40	6,63	6,99
1973 bis 1990 (Ost)	4,78	4,99	5,12	5,40
1991 bis 2002	6,68	7,05	7,17	7,45
Ab 2003				9,39
Nach Wohnfläche				
Unter 40 m ²	5,41	5,87	6,29	6,47
40 bis unter 60 m ²	4,80	5,15	5,57	5,86
60 bis unter 90 m ²	4,71	5,07	5,30	5,62
Über 90 m ²	4,86	5,31	5,65	5,92
Nach Ausstattung				
+ WC, + BD oder + SH *	3,24	3,81	k. A.	k. A.
+ WC, + BD, + SH	4,97	5,32	k. A.	k. A.

* WC = Water Closet, BD = Bad, SH = Sammelheizung

Quellen: GEWOS Mietspiegel 2009 und 2015; F+B Mietspiegel 2011 und 2013

Tab. 20 Entwicklung der Mieten im Sozialen Wohnungsbau (1. Förderweg) 2006 bis 2015

Jahr	Nettokaltmiete		Kalte Betriebskosten		Heiz-/Warmwasserkosten		Bruttowarmmiete EUR/m ²
	EUR/m ²	Anteile in %	EUR/m ²	Anteile in %	EUR/m ²	Anteile in %	
2006	4,72	64,0	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
2014	5,91	64,8	1,99	21,8	1,22	13,4	9,12
2015	6,23	66,4	1,99	21,2	1,16	12,4	9,38

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

Tab. 21 Angebotsmieten nach Bezirken 2016 (nettokalt in EUR/m²)

Bezirke	Mittelwert (Median)	Spanne der überwiegenden Angebote (80 % der Angebote)
Mitte	10,51	6,74–16,39
Friedrichshain-Kreuzberg	11,50	7,75–15,00
Pankow	9,99	7,08–13,85
Charlottenburg-Wilmersdorf	10,53	7,36–15,00
Spandau	7,35	5,70–9,22
Steglitz-Zehlendorf	9,38	7,10–12,33
Tempelhof-Schöneberg	9,00	6,61–12,69
Neukölln	9,00	6,35–13,00
Treptow-Köpenick	8,24	6,50–11,00
Marzahn-Hellersdorf	6,51	5,49–8,83
Lichtenberg	8,80	6,53–11,53
Reinickendorf	8,00	6,20–10,18
Berlin	9,07	6,40–13,71

Quellen: Immobilien Scout GmbH; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH, Zeitraum: 1–12/2016

Tab. 22 Entwicklung der Angebotskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser im Neubau und Bestand (Median) 2009–2016

2009				2010				2011				2012				2013				2014				2015				2016			
I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
Median (Gesamt)																															
249.000	255.000	250.000	249.900	244.900	245.000	255.000	255.000	255.000	259.000	262.549	267.000	278.000	272.028	289.000	289.000	255.000	268.000	280.000	289.700	276.148	300.000	304.800	324.229	329.000	335.000	339.997	350.000	374.000	385.000	375.615	375.000
Median (Bestand)																															
250.000	260.000	259.660	259.000	249.000	249.000	269.950	260.000	265.000	269.000	269.000	270.000	280.000	273.715	290.000	289.000	250.000	265.000	285.000	293.066	289.000	311.000	310.500	325.000	329.250	347.000	338.000	345.200	370.000	375.000	375.000	375.000
Median (Neubau, jährlich)																															
232.900				233.550				239.425				274.737				281.000				271.740				349.510				392.600			

Quellen: Immobilien Scout GmbH; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH, Zeitraum: 1–12/2016

Tab. 23 Verteilung der Kaufpreisangebote für Ein-/Zweifamilienhäuser in den Bezirken 2016 (Anteile in %)

Bezirke	Preisklassen	200.000	300.000	400.000	500.000	über
	unter 200.000 EUR	bis unter 300.000 EUR	bis unter 400.000 EUR	bis unter 500.000 EUR	bis unter 600.000 EUR	
Mitte	20,0	33,3	10,0	13,3	3,3	20,0
Friedrichshain-Kreuzberg	16,7	12,5	29,2	16,7	20,8	4,2
Pankow	2,8	9,3	38,5	43,5	2,8	3,1
Charlottenburg-Wilmersdorf	2,4	3,9	2,9	3,9	7,3	79,6
Spandau	10,6	18,6	39,6	15,6	9,5	6,2
Steglitz-Zehlendorf	0,9	4,6	10,8	23,5	13,9	46,3
Tempelhof-Schöneberg	1,9	16,2	23,2	23,7	22,1	12,9
Neukölln	8,8	16,2	41,0	22,7	9,6	1,6
Treptow-Köpenick	18,2	36,3	28,3	9,5	2,8	4,8
Marzahn-Hellersdorf	7,9	29,7	42,7	14,8	4,3	0,6
Lichtenberg	5,5	19,5	39,3	18,0	8,8	8,8
Reinickendorf	2,5	15,2	24,2	18,6	21,5	17,9
Berlin	7,2	18,8	32,4	22,6	8,2	10,9

Quellen: Immobilien Scout GmbH; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH, Zeitraum: 1–12/2016

Tab. 24 Entwicklung der Angebotsmieten (nettokalt, Median) für Wohnungen in Berlin 2006–2016

2009				2010				2011				2012				2013				2014				2015				2016			
I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
Median (Gesamt)																															
5,75	5,82	5,94	6,00	6,00	6,08	6,20	6,30	6,47	6,51	6,72	6,92	7,00	7,18	7,32	7,50	7,73	7,97	8,00	8,20	8,20	8,50	8,55	8,75	8,81	8,90	8,54	8,91	8,77	8,91	9,21	9,65
Median (Bestand)																															
5,74	5,80	5,91	5,98	6,00	6,05	6,17	6,28	6,43	6,50	6,66	6,86	6,99	7,10	7,24	7,49	7,50	7,69	7,99	8,00	7,94	8,25	8,39	8,42	8,52	8,68	8,42	8,60	8,52	8,70	9,00	9,35
Median (Neubau, jährlich)																															
9,94				10,86				11,18				11,70				11,05				13,01				13,00				13,00			

Quellen: Immobilien Scout GmbH; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH, Zeitraum: 1–12/2016

Tab. 25 Verteilung der Mietpreisangebote für Wohnungen in den Bezirken 2016 (Anteile in %)

Bezirke	Preisklassen	6 bis	7 bis	8 bis	9 bis	10 bis	11 bis	12 bis	13 EUR/m ² und mehr
	unter 6 EUR/m ²	unter 7 EUR/m ²	unter 8 EUR/m ²	unter 9 EUR/m ²	unter 10 EUR/m ²	unter 11 EUR/m ²	unter 12 EUR/m ²	unter 13 EUR/m ²	
Mitte	5	7	9	11	12	11	8	8	29
Friedrichshain-Kreuzberg	3	3	5	8	11	13	14	13	29
Pankow	3	6	11	15	15	13	11	11	15
Charlottenburg-Wilmersdorf	3	4	8	12	14	15	12	10	23
Spandau	14	24	29	19	8	3	1	0	1
Steglitz-Zehlendorf	2	6	14	19	20	16	10	7	6
Tempelhof-Schöneberg	3	12	15	19	17	13	7	6	9
Neukölln	6	13	14	16	13	10	9	7	11
Treptow-Köpenick	5	15	25	20	15	9	5	3	3
Marzahn-Hellersdorf	34	27	19	12	3	3	1	0	0
Lichtenberg	5	12	19	18	17	14	7	4	5
Reinickendorf	6	18	26	25	13	7	3	2	1
Berlin	7	11	15	15	13	11	8	7	13

Quellen: Immobilien Scout GmbH; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH, Zeitraum: 1–12/2016

Tab. 26 Entwicklung der Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen im Neubau und Bestand (Median) 2009–2016

2009				2010				2011				2012				2013				2014				2015				2016			
I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
Median (gesamt)																															
1.645	1.700	1.754	1.757	1.813	1.805	1.830	1.880	1.900	1.931	1.996	2.079	2.150	2.264	2.357	2.500	2.910	2.857	2.900	2.914	3.177	3.231	3.348	3.436	3.518	3.663	3.594	3.426	3.256	3.305	3.417	3.538
Median (Bestand)																															
1.523	1.567	1.590	1.600	1.634	1.641	1.648	1.671	1.689	1.721	1.777	1.880	1.916	2.000	2.054	2.156	2.397	2.476	2.564	2.554	2.592	2.660	2.780	2.800	2.998	3.084	2.989	2.919	2.917	2.955	3.023	3.197
Median (Neubau, Jährlich)																															
2.815				2.889				3.112				3.363				3.794				4.060				4.343				3.808			

Quellen: Immobilien Scout GmbH; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH, Zeitraum: 1–12/2016

Tab. 27 Verteilung der Kaufpreisangebote für Eigentumswohnungen in den Bezirken 2016 (Anteile in %)

Bezirke	Preisklassen unter 2.000 EUR/m ²	2.000 bis unter 2.500 EUR/m ²	2.500 bis unter 3.000 EUR/m ²	3.000 bis unter 3.500 EUR/m ²	3.500 bis unter 4.000 EUR/m ²	4.000 bis unter 4.500 EUR/m ²	4.500 EUR/m ² und mehr
Mitte	5,8	5,9	9,0	9,8	11,1	9,6	48,8
Friedrichshain-Kreuzberg	2,1	4,8	12,3	14,2	17,6	16,5	32,6
Pankow	3,0	5,8	12,2	32,5	23,0	6,6	16,8
Charlottenburg-Wilmersdorf	3,9	7,3	14,4	16,1	14,1	12,0	32,2
Spandau	53,1	21,2	9,0	7,1	4,4	1,6	3,6
Steglitz-Zehlendorf	11,2	20,2	15,7	15,9	12,8	9,5	14,8
Tempelhof-Schöneberg	15,1	14,9	14,9	17,2	12,5	10,0	15,5
Neukölln	18,6	16,3	22,5	14,7	14,2	6,4	7,2
Treptow-Köpenick	31,0	19,3	17,4	13,3	8,1	5,0	5,9
Marzahn-Hellersdorf	51,8	17,3	12,9	14,6	1,0	2,2	0,2
Lichtenberg	13,1	10,8	39,2	18,8	7,3	5,4	5,4
Reinickendorf	33,0	31,0	21,5	8,2	3,6	1,5	1,2
Berlin	10,8	10,7	15,0	18,3	14,4	9,0	21,9

Quellen: Immobilien Scout GmbH; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH, Zeitraum: 1–12/2016

Tab. 28 Verteilung der Nettokaltmieten in EUR/m² monatlich (nach Anzahl der Wohnungen) für alle Sozialwohnungen zum Stichtag 31.12.2015 – Umgerechnet auf den Katasterbestand IV A 4 zum 31.12.2015

Von ... bis ... EUR/m ² monatlich	Wohnungsbauprogramm 1969–1971*		Wohnungsbauprogramm 1972–1998		Alle Wohnungsbauprogramme	
	Anzahl WE	in %	Anzahl WE	in %	Anzahl WE	in %
bis 3,00	–	0,00 %	–	0,00 %	–	0,00 %
3,01 bis 3,25	–	0,00 %	–	0,00 %	–	0,00 %
3,26 bis 3,50	–	0,00 %	28	0,03 %	28	0,02 %
3,51 bis 3,75	–	0,00 %	–	0,00 %	–	0,00 %
3,76 bis 4,00	–	0,00 %	20	0,02 %	20	0,02 %
4,01 bis 4,25	–	0,00 %	83	0,07 %	83	0,07 %
4,26 bis 4,50	–	0,00 %	220	0,20 %	220	0,18 %
4,51 bis 4,75	408	3,77 %	726	0,65 %	1.134	0,93 %
4,76 bis 5,00	1.437	13,28 %	837	0,75 %	2.274	1,87 %
5,01 bis 5,25	2.687	24,84 %	5.262	4,74 %	7.949	6,53 %
5,26 bis 5,50	2.041	18,87 %	5.132	4,63 %	7.173	5,89 %
5,51 bis 5,75	247	2,28 %	13.725	12,37 %	13.972	11,48 %
5,76 bis 6,00	256	2,37 %	13.749	12,40 %	14.005	11,50 %
6,01 bis 6,25	1.320	12,20 %	14.408	12,99 %	15.728	12,92 %
6,26 bis 6,50	1.160	10,72 %	17.107	15,42 %	18.267	15,01 %
6,51 bis 6,75	720	6,66 %	13.432	12,11 %	14.152	11,63 %
6,76 bis 7,00	483	4,47 %	11.483	10,35 %	11.966	9,83 %
7,01 bis 7,25	–	0,00 %	7.789	7,02 %	7.789	6,40 %
7,26 bis 7,50	25	0,23 %	2.167	1,95 %	2.192	1,80 %
7,51 bis 7,75	–	0,00 %	1.790	1,61 %	1.790	1,47 %
7,76 bis 8,00	–	0,00 %	1.141	1,03 %	1.141	0,94 %
8,01 bis 8,25	33	0,31 %	632	0,57 %	665	0,55 %
8,26 bis 8,50	–	0,00 %	515	0,46 %	515	0,42 %
8,51 bis 8,75	–	0,00 %	122	0,11 %	122	0,10 %
8,76 bis 9,00	–	0,00 %	277	0,25 %	277	0,23 %
über 9,00	–	0,00 %	271	0,24 %	271	0,22 %
Insgesamt	10.817	100,00 %	110.916	100,00 %	121.733	100,00 %
Ø-Miete in EUR/m²	5,59 EUR/m²		6,29 EUR/m²		6,23 EUR/m²	

* Anmerkung: Keine Wohnungen aus Förderprogrammen vor 1969 mehr in der Bindung

Quellen: Investitionsbank Berlin; eigene Berechnungen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Tab. 29 Kaufpreise von Eigentumswohnungen in mittlerer Wohnlage – Durchschnittliche Preisentwicklung in den Jahren 2006 bis 2015 (Preisniveau in EUR/m² Wohnfläche)

Teilmarkt	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Erstverkäufe von Wohnungen in neu erstellten Mehrfamilienhäusern	2.455	2.565	2.636	2.747	2.797	3.020	3.339	3.438	3.738	4.066
Umgewandelte Wohnungen des Sozialen Wohnungsbaus	983	945	992	976	1.012	1.078	1.170	1.324	1.519	1.749
Umgewandelte Wohnungen des steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbaus	1.332	1.276	1.288	1.388	1.403	1.560	1.876	2.001	2.182	2.416
Umgewandelte Altbauwohnungen der Baujahre bis 1919	1.625	1.720	1.676	1.703	1.757	1.958	2.293	2.519	2.782	3.010
Umgewandelte Wohnungen in Betonplattenbauten des komplexen Wohnungsbaus	960	847	911	914	1.126	968	966	1.022	1.368	1.389

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen – III E –

Entwicklung der Nachfrageseite: Demografische Entwicklung

Tab. 30 Bevölkerungsentwicklung in Berlin 2006 bis 2015 (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	
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	2006
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	2007
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	2008
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	2009
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	2010
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	2011
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	2012
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	2013
2014	42.168	5.055	37.368	32.313	37.113	-9.213	10.527	1.358	34.441	174.572	12.890	48.247	20.341	93.094	137.459	22.103	37.720	18.983	58.653	2014
2015	44.837	3.752	38.030	34.278	41.085	-10.570	6.603	-661	45.713	182.778	11.665	44.027	18.891	108.195	141.693	22.235	37.424	19.552	62.482	2015

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Tab. 31 Entwicklung der Bevölkerungsstruktur in Berlin nach wohnungsmarktrelevanten Altersgruppen 2006 bis 2015 (Angaben in Personen und Prozent)

Altersgruppen in Jahren	2006		2007		2008		2009		2010		2011 ¹⁾		2012 ¹⁾		2013 ¹⁾		2014 ¹⁾		2015 ¹⁾		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	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	595.793	17,17	615.958	17,50	0 bis unter 20
20 bis unter 30	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	496.064	14,30	495.444	14,07	20 bis unter 30
30 bis unter 50	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	1.023.720	29,50	1.032.420	29,33	30 bis unter 50
50 bis unter 65	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	687.183	19,80	698.074	19,83	50 bis unter 65
65 bis unter 80	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	509.986	14,70	511.448	14,53	65 bis unter 80
80 und älter	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	157.103	4,53	166.687	4,74	80 und älter
Gesamt	3.404.037	100,00	3.416.255	100,00	3.431.675	100,00	3.442.675	100,00	3.460.725	100,00	3.326.002	100,00	3.375.222	100,00	3.421.829	100,00	3.469.849	100,00	3.520.031	100,00	Gesamt

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

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Tab. 32 Wanderungssaldo nach Bezirken 2012 bis 2015

Bezirke	2012	2013	2014	2015	Summe 2012-2015	Einwohner am Jahres- anfang 2012	ø je 100 EW
Mitte	5.969	6.328	5.747	5.714	23.758	333.152	7,1
Friedrichshain-Kreuzberg	2.970	2.105	188	1.482	6.745	265.361	2,5
Pankow	5.176	4.919	5.275	4.332	19.702	365.021	5,4
Charlottenburg-Wilmersdorf	5.343	4.342	3.582	4.985	18.252	314.911	5,8
Spandau	3.752	4.138	3.648	4.871	16.409	220.645	7,4
Steglitz-Zehlendorf	3.349	3.742	1.801	2.089	10.981	293.692	3,7
Tempelhof-Schöneberg	208	3.518	3.404	5.441	12.571	329.361	3,8
Neukölln	5.274	3.234	2.337	2.249	13.094	313.245	4,2
Treptow-Köpenick	3.058	2.391	3.185	4.360	12.994	241.487	5,4
Marzahn-Hellersdorf	2.844	1.749	1.541	2.875	9.009	249.232	3,6
Lichtenberg	4.368	3.851	2.989	6.804	18.012	256.280	7,0
Reinickendorf	4.272	4.269	2.448	3.343	14.332	244.727	5,9
Berlin	46.583	44.586	36.145	48.545	175.859	3.427.114	5,1

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

Tab. 33 Binnenwanderung in Berlin 2006 bis 2015 (Angaben in Personen)

Jahr	Wanderungen innerhalb Berlins	Einwohner am Jahresanfang	Prozent
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	301.450	3.427.114	8,8
2013	295.225	3.469.621	8,5
2014	289.716	3.517.424	8,2
2015	275.649	3.562.166	7,7

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Datenbasis: Einwohnerregister

Tab. 34 Einwohnerzahl am Jahresende in Berlin nach Bezirken 2006 bis 2015

Bezirke	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Bezirke
Mitte	322.167	323.021	323.303	327.082	326.650	333.152	339.974	348.102	356.506	363.236	Mitte
Friedrichshain-Kreuzberg	259.071	260.437	262.251	259.967	261.090	265.361	269.471	273.517	275.691	278.393	Friedrichshain-Kreuzberg
Pankow	350.057	354.558	356.933	354.711	360.017	365.021	370.937	377.532	384.367	389.976	Pankow
Charlottenburg-Wilmersdorf	309.421	310.064	310.763	312.256	312.340	314.911	319.289	322.870	326.354	330.468	Charlottenburg-Wilmersdorf
Spandau	216.936	215.927	215.939	215.444	218.094	220.645	223.305	226.868	230.419	234.630	Spandau
Steglitz-Zehlendorf	285.817	286.970	288.060	289.718	291.700	293.692	295.746	298.200	299.268	299.765	Steglitz-Zehlendorf
Tempelhof-Schöneberg	326.842	325.951	326.867	328.097	329.245	329.361	328.428	331.822	335.767	341.161	Tempelhof-Schöneberg
Neukölln	301.733	302.797	305.517	307.650	307.204	313.245	318.356	322.153	325.716	328.062	Neukölln
Treptow-Köpenick	234.313	234.979	236.082	237.753	239.374	241.487	243.844	245.951	249.440	253.333	Treptow-Köpenick
Marzahn-Hellersdorf	247.130	246.193	244.637	244.165	246.225	249.232	251.879	254.226	256.173	259.373	Marzahn-Hellersdorf
Lichtenberg	252.042	250.811	251.059	251.626	253.539	256.280	260.505	264.858	268.465	275.142	Lichtenberg
Reinickendorf	243.276	242.150	241.432	241.203	242.084	244.727	247.887	251.325	254.000	256.617	Reinickendorf
Berlin	3.348.805	3.353.858	3.362.843	3.369.672	3.387.562	3.427.114	3.469.621	3.517.424	3.562.166	3.610.156	Berlin

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Datenbasis: Einwohnerregister

Tab. 35 Entwicklung der Zahl der Haushalte in Berlin nach Haushaltsgröße 2006 bis 2015

Jahr	Anzahl Haushalte	Ø HH Größe	1-Personenhaushalte		2-Personenhaushalte		3-Personenhaushalte		4 und mehr Personen	
			absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
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⁾	1.877.800	1,8	1.004.300	53,5	546.600	29,1	173.500	9,2	153.400	8,2
2012 ¹⁾	1.910.200	1,8	1.024.600	53,6	552.700	28,9	181.400	9,5	151.400	7,9
2013 ¹⁾	1.932.500	1,8	1.046.200	54,1	544.600	28,2	186.500	9,7	155.100	8,0
2014 ¹⁾	1.963.200	1,8	1.057.700	53,9	557.600	28,4	186.700	9,5	161.100	8,2
2015 ¹⁾	1.998.300	1,8	1.089.300	54,5	562.800	28,2	185.000	9,3	161.100	8,1

¹⁾Auf Basis der Ergebnisse des Zensus 2011

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Mikrozensus 2006–2015

Entwicklung der Nachfrageseite: Sozioökonomische Faktoren

Tab. 36 Entwicklung der Anzahl der Erwerbstätigen, Arbeitnehmer und Arbeitslosen in den Jahren 2009 bis 2015 in Berlin (Jahresdurchschnitt)¹⁾

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Erwerbstätige	1.671.500	1.689.000	1.707.600	1.747.200	1.774.000	1.806.200	1.843.200
Arbeitnehmer	1.445.500	1.459.800	1.476.500	1.514.500	1.547.200	1.579.800	1.617.100
Arbeitslose	236.669	231.221	228.838	215.348	210.093	202.927	194.812
Erwerbstätigenquote in %²⁾	48,6	48,8	51,3	51,8	51,8	52,1	52,4
Arbeitslosenquote in %	14,0	13,6	13,3	12,3	11,7	11,1	10,7

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“; eigene Berechnungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Tab. 37 Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen 2006 bis 2015 in Berlin

Jahr	Anteil bis 900 EUR		Anteil 900 bis 1.500 EUR		Anteil 1.500 bis 2.600 EUR		Anteil 2.600 bis 4.500 EUR		Anteil über 4.500 EUR	
	in Prozent	in Prozent	in Prozent	in Prozent	in Prozent	in Prozent	in Prozent	in Prozent	in Prozent	in Prozent
2006	399.700	20,7	580.800	30,1	589.500	30,5	276.600	14,3	83.700	4,3
2007	386.900	19,9	581.500	30,0	592.700	30,5	291.700	15,0	88.100	4,5
2008	388.800	19,7	582.200	29,5	600.300	30,5	307.000	15,6	92.400	4,7
2009	399.700	20,1	563.000	28,3	618.800	31,1	309.900	15,6	96.600	4,9
2010	366.200	18,4	562.600	28,3	624.600	31,4	332.800	16,7	101.800	5,1
2011	356.800	19,0	510.800	27,2	578.400	30,8	323.000	17,2	108.900	5,8
2012	347.700	18,2	490.900	25,7	618.900	32,4	340.000	17,8	112.700	5,9
2013	329.000	17,0	500.000	25,9	618.600	32,0	353.800	18,3	131.100	6,8
2014	262.100	13,4	533.500	27,2	640.400	32,6	384.300	19,6	142.700	7,3
2015	285.000	14,3	510.600	25,6	657.100	32,9	397.100	19,9	148.500	7,4

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

Tab. 38 Prognose Bindungsauslauf bei Sozialmietwohnungen 2016 bis 2026

Jahr	Bindungsauslauf (Ende der Förderung)			Anteil in %
	planmäßig	außerplanmäßig durch vorzeitige Rückzahlung	darunter städtische Wohnungsbaugesellschaften	
2016	86	8.427	1.955	23,2
2017	0	3.185	324	10,2
2018	150	3.273	1.841	56,2
2019	127	2.126	1.113	52,4
2020	24	1.551	801	51,6
2021	704	3.317	2.168	65,4
2022	319	4.815	1.568	32,6
2023	726	4.522	1.463	32,4
2024	1.306	3.350	1.255	37,5
2025	1.534	4.267	882	20,7
2026	2.647	21	0	0,0
Insgesamt	7.623	38.854	13.370	34,4

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen