
IBB Wohnungsmarktbericht 2017

Tabellenband

Inhaltsverzeichnis

Entwicklungen der Angebotsseite

Vorgelagerte Faktoren

Tab. 01	Ausgewählte Zahlen für das Berliner Baugewerbe 2007 bis 2016	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 2007 bis 2016	6
Tab. 04	Umsatzentwicklung der Teilmärkte 2007 bis 2016	7
Tab. 05	Marktentwicklung bei Mietwohnhäusern 2007 bis 2016	7
Tab. 06	Marktentwicklung bei Einfamilienhäusern 2007 bis 2016	7

Wohnungsbestand und Bautätigkeit

Tab. 07	Wohnungsbestand nach Gebäudestruktur 2007 bis 2016	8
Tab. 08	Neu gebaute Wohnungen in den Berliner Bezirken 2007 bis 2016	8
Tab. 09	Fertiggestellte Wohnungen im Wohn- und Nichtwohnbau (inkl. Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden) in Berlin 2007 bis 2016	10
Tab. 10	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Bezirken 2007 bis 2016	12
Tab. 11	Bauintensität in Berlin 2007 bis 2016 (fertiggestellte Wohnungen pro 1.000 Bestandswohnungen)	14
Tab. 12	Struktur der zum Bau genehmigten Wohnungen in Berlin 2007 bis 2017	16
Tab. 13	Fertiggestellte Wohnungen nach Teilmaksegmenten in Berlin 2007 bis 2016 (Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden)	16
Tab. 14	Struktur der fertiggestellten Wohnungen in Berlin und im Umland (engerer Verflechtungsraum) 2007 bis 2016	18
Tab. 15	Anzahl der Grundbuchumschreibungen umgewandelter Wohnungen für die Jahre 2007 bis 2016	18
Tab. 16	Wohnungsversorgung in Berlin 2007 bis 2016	20
Tab. 17	Wohnungsversorgung in Berlin 2011 bis 2016 nach Bezirken	20

Kaufpreise, Mieten und Nebenkosten

Tab. 18	Lebenshaltungskosten, Mieten und Nettoeinkommen in Berlin 2007 bis 2016	22
Tab. 19	Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmieten im Detail (nettokalt in EUR/m ²)	22
Tab. 20	Entwicklung der Mieten im Sozialen Wohnungsbau (1. Förderweg) 2007 bis 2016	23
Tab. 21	Angebotsmieten nach Bezirken 2017 (nettokalt in EUR/m ²)	23
Tab. 22	Struktur der Angebotskaufpreise für Ein-/Zweifamilienhäuser nach Preisklassen in den Berliner Bezirken 2017 (Anteile in %)	24
Tab. 23	Verteilung der Mietpreisangebote (nettokalt) für Wohnungen in den Berliner Bezirken 2017	24
Tab. 24	Struktur der Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen nach Preisklassen in den Berliner Bezirken 2017	25
Tab. 25	Verteilung der Nettokaltmieten in EUR/m ² monatlich (nach Anzahl der Wohnungen) für alle Sozialwohnungen zum Stichtag 31.12.2016	26
Tab. 26	Kaufpreise in mittlerer Wohnlage – Durchschnittliche Preisentwicklung von bezugsfreien Eigentumswohnungen in den Jahren 2007 bis 2016 (Preisniveau in EUR/m ² Wohnfläche)	26

Entwicklung der Nachfrageseite

Demografische Entwicklung

Tab. 27	Bevölkerungsentwicklung in Berlin 2007 bis 2016 (Angaben in Personen)	28
Tab. 28	Entwicklung der Bevölkerungsstruktur in Berlin nach wohnungsmarktrelevanten Altersgruppen 2007 bis 2016 (Angaben in Personen und Prozent)	28
Tab. 29	Wanderungssaldo und \emptyset je 100 Einwohner nach Bezirken 2012 bis 2016	28
Tab. 30	Binnenwanderung in Berlin 2007 bis 2016 (Angaben in Personen und Prozent)	30
Tab. 31	Einwohnerzahl am Jahresende in Berlin nach Bezirken 2007 bis 2016	30
Tab. 32	Entwicklung der Zahl der Haushalte in Berlin nach Haushaltsgröße 2007 bis 2016	31

Sozioökonomische Faktoren

Tab. 33	Entwicklung der Anzahl der Erwerbstätigen, Arbeitnehmer und Arbeitslosen in den Jahren 2010 bis 2016 in Berlin (Jahresdurchschnitt)	32
Tab. 34	Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen 2007 bis 2016 in Berlin	32
Tab. 35	Prognose Bindungsauslauf bei Sozialmietwohnungen 2017 bis 2026	33

Entwicklungen der Angebotsseite: Vorgelagerte Faktoren

Tab. 01 Ausgewählte Zahlen für das Berliner Baugewerbe von 2007 bis 2016

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe in Mrd. EUR	1,4	1,5	1,3	1,7	1,8	2,1	1,8	1,8	1,9	2,6
Umsatz des Bauhauptgewerbes in Mrd. EUR von Unternehmen mit Sitz in Berlin (Summierung)	2,1	2,3	2,2	2,4	2,7	2,7	2,9	2,9	3,1	3,4
Umsatz des Ausbaugewerbes in Mrd. EUR von Unternehmen mit Sitz in Berlin (Summierung)	1,0	1,0	1,2	1,3	1,4	1,5	1,5	1,6	1,7	1,8
Umsatz des Bauhaupt- und Ausbaugewerbes in Mrd. EUR von Unternehmen mit Sitz in Berlin	3,1	3,3	3,4	3,7	4,1	4,2	4,4	4,5	4,8	5,2
Geleistete Arbeitsstunden im Bauhauptgewerbe in Mio. Stunden	18,2	18,3	20,3	20,2	22,1	21,8	23,1	23,9	23,7	24,4
Baugenehmigungen im Hochbau – Neubau – in m ² umbautem Raum	5.922	7.352	6.282	6.023	6.594	7.776	8.570	10.588	11.129	14.099
Insolvenzen	225	206	210	228	204	151	178	207	231	208
Kosten pro m ² Wohnfläche in Berlin in EUR	1.096	1.080	1.202	1.255	1.221	1.362	1.400	1.533	1.507	1.641
Kosten pro m ² Wohnfläche im Bundesdurchschnitt in EUR	1.251	1.289	1.322	1.353	1.391	1.432	1.477	1.528	1.565	1.624
Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden in Berlin 2010 = 100	93,3	97,1	98,4	100,0	102,8	105,6	107,9	110,1	111,9	114,7
Beschäftigte des Bauhauptgewerbes von Unternehmen mit Sitz in Berlin (Mittelwert)	17.729	17.880	18.847	19.092	19.757	20.222	20.740	20.667	20.943	21.477
Beschäftigte des Ausbaugewerbes von Unternehmen mit Sitz in Berlin (Mittelwert)	9.466	9.771	10.987	11.483	12.465	13.039	13.564	14.119	14.439	14.734
Beschäftigte des Bauhaupt- und Ausbaugewerbes von Unternehmen mit Sitz in Berlin (Mittelwert)	27.195	27.651	29.834	30.575	32.222	33.261	34.304	34.786	35.382	36.211

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 (Angaben in EUR/m²)

Datum	Einfache Wohnlage Berlin	Mittlere Wohnlage Berlin	Gute Wohnlage Berlin	Sehr gute Wohnlage Berlin
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
01.01.2017	290	470	460	2.200

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

Tab. 03 Entwicklung der Jahresumsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt 2007 bis 2016

Jahr	Anzahl der Urkunden	Geldumsatz in Mio. EUR	Flächenumsatz in ha
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
2016	32.724	16.412	969

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

Tab. 04 Umsatzentwicklung der Teilmärkte 2007 bis 2016

Jahr	Unbebaute Grundstücke	Bebaute Grundstücke	Wohnungs-/Teileigentum	Gesamt
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
2016	1.528	4.513	26.683	32.724

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

Tab. 05 Marktentwicklung bei Mietwohnhäusern 2007 bis 2016

Jahr	Anzahl Verkäufe ¹⁾	Durchschnittliche Kaufpreise in EUR ²⁾
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
2016	1.173	2.586.807

¹⁾Die Anzahl der Verkäufe wurde aus den jeweiligen Grundstücksmarktberichten von 2007 bis 2016 übernommen.

²⁾Der durchschnittliche Kaufpreis wurde unter Berücksichtigung einer 10 %-Ausreißer-Eliminierung ermittelt.

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

Tab. 06 Marktentwicklung bei Einfamilienhäusern 2007 bis 2016

Jahr	Anzahl Verkäufe ¹⁾	Durchschnittliche Kaufpreise in EUR ²⁾
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
2016	2.830	359.669

¹⁾Die Anzahl der Verkäufe wurde aus den jeweiligen Grundstücksmarktberichten von 2007 bis 2016 übernommen.

²⁾Der durchschnittliche Kaufpreis wurde unter Berücksichtigung einer 10 %-Ausreißer-Eliminierung ermittelt.

Quellen: 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 2007 bis 2016

Jahr	Einfamilienhäuser	Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser	Nichtwohngebäude	Wohnheime	Gesamt	Jahr
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⁾
2016 ¹⁾	166.611	34.410	1.663.398	29.286	22.812	1.916.517	2016 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 2007 bis 2016

Bezirke	Neu gebaute Wohnungen in den Jahren Neu gebaute Wohnungen 2007-2016				Bezirke
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	insgesamt	Ø je 1.000 Einwohner p. a.	Anteil in % EZFH ¹⁾	Anteil in % MFH ²⁾	
Mitte	127	109	162	131	211	391	786	1.108	891	1.871	5.787	1,70	1,09	98,91	Mitte
Friedrichshain-Kreuzberg	51	70	179	684	191	66	221	685	1.609	795	4.551	1,69	0,24	99,76	Friedrichshain-Kreuzberg
Pankow	699	495	885	1.048	946	1.164	809	1.308	1.677	1.394	10.425	2,81	29,89	70,11	Pankow
Charlottenburg-Wilmersdorf	41	127	88	47	474	225	254	545	365	406	2.572	0,80	11,35	88,65	Charlottenburg-Wilmersdorf
Spandau	292	178	183	236	194	365	268	202	180	200	2.298	1,03	83,46	16,54	Spandau
Steglitz-Zehlendorf	556	406	330	165	201	243	567	365	480	1.015	4.328	1,47	38,56	61,44	Steglitz-Zehlendorf
Tempelhof-Schöneberg	121	305	54	30	132	165	63	289	319	262	1.740	0,52	33,10	66,90	Tempelhof-Schöneberg
Neukölln	94	57	44	41	56	102	101	384	128	296	1.303	0,41	59,09	40,91	Neukölln
Treptow-Köpenick	433	288	272	240	287	483	410	758	1.214	2.250	6.635	2,72	35,49	64,51	Treptow-Köpenick
Marzahn-Hellersdorf	430	378	345	461	313	424	297	459	464	458	4.029	1,60	89,15	10,85	Marzahn-Hellersdorf
Lichtenberg	262	366	179	186	317	368	581	732	1.127	1.176	5.294	2,02	37,85	62,15	Lichtenberg
Reinickendorf	224	213	112	105	177	184	169	234	250	485	2.153	0,87	62,52	37,48	Reinickendorf
Berlin gesamt	3.330	2.992	2.833	3.374	3.499	4.180	4.526	7.069	8.704	10.608	51.115	1,47	34,65	65,35	Berlin gesamt

Alle Typen ohne Nicht-Wohngebäude und 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 2007 bis 2016

Bezirke	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2006-2015	Anteil in %	Bezirke
Mitte	197	45	272	335	282	378	1.158	1.278	998	2.182	7.125	13,78	Mitte
Mitte	196	32	218	343	238	374	989	1.098	693	1.738	5.919	11,45	Mitte
Tiergarten	1	10	52	-3	36	30	144	185	198	180	833	1,61	Tiergarten
Wedding	0	3	2	-5	8	-26	25	-5	107	264	373	0,72	Wedding
Friedrichshain-Kreuzberg	49	221	209	695	236	246	464	932	1.837	853	5.742	11,11	Friedrichshain-Kreuzberg
Friedrichshain	-5	236	185	603	71	90	289	747	968	648	3.832	7,41	Friedrichshain
Kreuzberg	54	-15	24	92	165	156	175	185	869	205	1.910	3,69	Kreuzberg
Pankow	796	639	1.200	1.446	1.161	1.462	1.220	1.605	2.001	2.154	11.530	22,31	Pankow
Prenzlauer Berg	283	121	424	477	456	585	271	231	801	441	4.090	7,91	Prenzlauer Berg
Weißensee	229	158	243	236	164	232	263	507	432	598	3.062	5,92	Weißensee
Pankow	284	360	533	733	541	645	686	867	768	1.115	6.532	12,64	Pankow
Charlottenburg-Wilmersdorf	167	299	185	22	498	360	410	584	382	918	2.907	5,62	Charlottenburg-Wilmersdorf
Charlottenburg	124	162	6	8	330	232	215	190	188	690	2.145	4,15	Charlottenburg
Wilmersdorf	43	137	179	14	168	128	195	394	194	228	1.680	3,25	Wilmersdorf
Spandau	303	160	187	233	199	282	246	269	271	329	2.479	4,80	Spandau
Steglitz-Zehlendorf	583	550	396	224	220	285	694	472	635	1.100	4.059	7,85	Steglitz-Zehlendorf
Steglitz	123	302	156	80	164	171	376	191	245	578	2.386	4,62	Steglitz
Zehlendorf	460	248	240	144	56	114	318	281	390	522	2.773	5,36	Zehlendorf
Tempelhof-Schöneberg	112	298	73	115	177	191	70	333	367	285	1.736	3,36	Tempelhof-Schöneberg
Tempelhof	107	311	56	67	38	168	28	188	166	157	1.286	2,49	Tempelhof
Schöneberg	5	-13	17	48	139	23	42	145	201	128	735	1,42	Schöneberg
Neukölln	75	59	83	48	61	102	132	401	260	343	1.564	3,03	Neukölln
Treptow-Köpenick	493	320	317	301	396	680	574	1.158	1.797	2.741	6.036	11,68	Treptow-Köpenick
Treptow	270	136	172	139	145	312	110	647	573	1.519	4.023	7,78	Treptow
Köpenick	223	184	145	162	251	368	464	511	1.224	1.222	4.754	9,20	Köpenick
Marzahn-Hellersdorf	392	413	318	480	353	550	340	673	633	826	4.152	8,03	Marzahn-Hellersdorf
Marzahn	150	198	196	74	205	154	130	217	227	423	1.974	3,82	Marzahn
Hellersdorf	242	215	122	406	148	396	210	456	406	403	3.004	5,81	Hellersdorf
Lichtenberg	307	589	386	291	762	677	995	793	1.274	1.439	6.074	11,75	Lichtenberg
Lichtenberg	258	352	329	168	619	543	861	501	656	888	5.175	10,01	Lichtenberg
Hohenschönhausen	49	237	57	123	143	134	134	292	618	551	2.338	4,52	Hohenschönhausen
Reinickendorf	244	240	179	131	146	204	338	246	267	489	2.484	4,81	Reinickendorf
Berlin	3.718	3.833	3.805	4.321	4.491	5.417	6.641	8.744	10.722	13.659	51.692	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 2007 bis 2016

Bezirke	2007	2008	2009	2010 ¹⁾	2011 ¹⁾	2012 ¹⁾	2013 ¹⁾	2014 ¹⁾	2015 ¹⁾	2016 ¹⁾	Bezirke
Mitte	190.719	190.763	191.032	187.861	188.083	188.409	189.557	190.829	191.835	194.023	Mitte
Mitte	51.538	51.570	51.785	50.533	50.756	51.080	52.069	53.166	53.859	55.603	Mitte
Tiergarten	53.710	53.720	53.772	52.323	52.342	52.370	52.503	52.688	52.886	53.066	Tiergarten
Wedding	85.471	85.473	85.475	85.005	84.985	84.959	84.985	84.975	85.090	85.354	Wedding
Friedrichshain-Kreuzberg	145.577	145.792	146.001	145.612	145.840	146.061	146.514	147.470	149.321	150.177	Friedrichshain-Kreuzberg
Friedrichshain	69.698	69.929	70.114	69.671	69.738	69.804	70.082	70.854	71.822	72.470	Friedrichshain
Kreuzberg	75.879	75.863	75.887	75.941	76.102	76.257	76.432	76.616	77.499	77.707	Kreuzberg
Pankow	202.960	203.581	204.768	204.752	205.759	207.178	208.388	209.988	211.981	214.136	Pankow
Prenzlauer Berg	89.403	89.524	89.948	90.088	90.477	91.058	91.324	91.555	92.353	92.794	Prenzlauer Berg
Weißensee	42001	42.142	42.380	42.409	42.541	42.766	43.022	43.526	43.959	44.558	Weißensee
Pankow	71.556	71.915	72.440	72.255	72.741	73.354	74.042	74.907	75.669	76.784	Pankow
Charlottenburg-Wilmersdorf	190.511	190.800	190.976	180.911	181.408	181.665	182.048	182.569	182.968	183.897	Charlottenburg-Wilmersdorf
Charlottenburg	104.743	104.904	104.910	100.282	100.612	100.741	100.954	101.125	101.330	102.031	Charlottenburg
Wilmersdorf	85.768	85.896	86.066	80.629	80.796	80.924	81.094	81.444	81.638	81.866	Wilmersdorf
Spandau	117.908	118.068	118.252	116.890	117.085	117.438	117.695	117.964	118.272	118.602	Spandau
Steglitz-Zehlendorf	156.702	157.248	157.639	153.637	153.770	154.037	154.503	154.956	155.591	156.696	Steglitz-Zehlendorf
Steglitz	106.068	106.369	106.523	104.775	104.880	105.036	105.196	105.385	105.629	106.207	Steglitz
Zehlendorf	50.634	50.879	51.116	48.862	48.890	49.001	49.307	49.571	49.962	50.489	Zehlendorf
Tempelhof-Schöneberg	185.215	185.507	185.576	179.848	180.030	180.201	180.164	180.493	180.862	181.149	Tempelhof-Schöneberg
Tempelhof	101.922	102.227	102.279	99.656	99.695	99.857	99.883	100.069	100.237	100.394	Tempelhof
Schöneberg	83.293	83.280	83.297	80.192	80.335	80.344	80.281	80.424	80.625	80.755	Schöneberg
Neukölln	165.005	165.064	165.147	161.653	161.708	161.809	161.935	162.338	162.499	162.842	Neukölln
Treptow-Köpenick	128.026	128.341	128.645	131.249	131.640	132.319	132.892	134.039	135.838	138.723	Treptow-Köpenick
Treptow	62.916	63.051	63.222	65.012	65.155	65.467	65.577	66.222	66.795	68.458	Treptow
Köpenick	65110	65.290	65.423	66.237	66.485	66.852	67.315	67.817	69.043	70.265	Köpenick
Marzahn-Hellersdorf	130.546	130.505	130.798	131.557	131.868	132.415	132.753	133.415	134.050	134.887	Marzahn-Hellersdorf
Marzahn	68.551	68.296	68.467	69.687	69.870	70.019	70.148	70.358	70.585	71.019	Marzahn
Hellersdorf	61.995	62.209	62.331	61.870	61.998	62.396	62.605	63.057	63.465	63.868	Hellersdorf
Lichtenberg	141.941	142.526	142.922	144.817	145.569	146.244	147.168	147.952	149.404	150.845	Lichtenberg
Lichtenberg	88.517	88.865	89.204	90.880	91.492	92.036	92.895	93.389	94.046	94.936	Lichtenberg
Hohenschönhausen	53.424	53.661	53.718	53.937	54.077	54.208	54.273	54.563	55.358	55.909	Hohenschönhausen
Reinickendorf	132.406	132.642	132.808	128.886	129.022	129.208	129.544	129.785	130.054	130.540	Reinickendorf
Berlin	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	1.916.517	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 2007 bis 2016 (fertiggestellte Wohnungen pro 1.000 Bestandswohnungen)

Bezirke	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Bezirke
Mitte	1,03	0,24	1,43	1,75	1,47	2,01	6,15	6,74	5,23	11,37	Mitte
Mitte	3,28	0,62	4,23	6,62	4,57	7,37	19,36	21,09	13,03	32,27	Mitte
Tiergarten	0,02	0,19	0,97	-0,06	0,67	0,57	2,75	3,52	3,76	3,40	Tiergarten
Wedding	0,00	0,04	0,02	-0,06	0,09	-0,31	0,29	-0,06	1,26	3,10	Wedding
Friedrichshain-Kreuzberg	0,34	1,52	1,43	4,76	1,61	1,69	3,18	6,36	12,46	5,71	Friedrichshain-Kreuzberg
Friedrichshain	-0,07	3,39	2,65	8,60	1,00	1,29	4,14	10,66	13,66	9,02	Friedrichshain
Kreuzberg	0,71	-0,20	0,32	1,21	2,17	2,05	2,29	2,42	11,34	2,65	Kreuzberg
Pankow	3,94	3,15	5,89	7,06	5,63	7,11	5,89	7,70	9,53	10,16	Pankow
Prenzlauer Berg	3,18	1,35	4,74	5,30	5,04	6,47	2,98	2,53	8,75	4,78	Prenzlauer Berg
Weißensee	5,48	3,76	5,77	5,57	3,85	5,45	6,15	11,78	9,93	13,60	Weißensee
Pankow	3,98	5,03	7,41	10,12	7,39	8,87	9,35	11,71	10,25	14,74	Pankow
Charlottenburg-Wilmersdorf	0,88	1,57	0,97	0,12	2,61	1,98	2,26	3,21	2,09	5,02	Charlottenburg-Wilmersdorf
Charlottenburg	1,19	1,55	0,06	0,08	3,15	2,31	2,13	1,88	1,86	6,81	Charlottenburg
Wilmersdorf	0,50	1,60	2,08	0,16	1,95	1,58	2,41	4,86	2,38	2,79	Wilmersdorf
Spandau	2,58	1,36	1,58	1,97	1,68	2,41	2,09	2,29	2,30	2,78	Spandau
Steglitz-Zehlendorf	3,73	3,51	2,52	1,42	1,39	1,85	4,51	3,05	4,10	7,07	Steglitz-Zehlendorf
Steglitz	1,16	2,85	1,47	0,75	1,54	1,63	3,58	1,82	2,32	5,47	Steglitz
Zehlendorf	9,17	4,90	4,72	2,82	1,09	2,33	6,49	5,70	7,87	10,45	Zehlendorf
Tempelhof-Schöneberg	0,61	1,61	0,39	0,62	0,95	1,06	0,39	1,85	2,03	1,58	Tempelhof-Schöneberg
Tempelhof	1,05	3,05	0,55	0,66	0,37	1,69	0,28	1,88	1,66	1,57	Tempelhof
Schöneberg	0,06	-0,16	0,20	0,58	1,67	0,29	0,52	1,81	2,50	1,59	Schöneberg
Neukölln	0,45	0,36	0,50	0,29	0,37	0,63	0,82	2,48	1,60	2,11	Neukölln
Treptow-Köpenick	3,87	2,50	2,47	2,34	3,07	5,17	4,34	8,71	13,41	20,18	Treptow-Köpenick
Treptow	4,31	2,16	2,73	2,20	2,29	4,79	1,68	9,87	8,65	22,74	Treptow
Köpenick	3,44	2,83	2,22	2,48	3,83	5,54	6,94	7,59	18,05	17,70	Köpenick
Marzahn-Hellersdorf	3,00	3,16	2,44	3,67	2,69	4,17	2,57	5,07	4,74	6,16	Marzahn-Hellersdorf
Marzahn	2,18	2,89	2,87	1,08	2,99	2,20	1,86	3,09	3,23	5,99	Marzahn
Hellersdorf	3,89	3,45	1,95	6,55	2,37	6,33	3,37	7,28	6,44	6,35	Hellersdorf
Lichtenberg	2,17	4,15	2,78	2,04	5,32	4,65	6,80	5,39	8,61	9,63	Lichtenberg
Lichtenberg	2,92	3,98	3,81	1,88	6,93	5,93	9,36	5,39	7,02	9,44	Lichtenberg
Hohenschönhausen	0,92	4,44	1,06	2,29	2,66	2,48	2,47	5,38	11,33	9,95	Hohenschönhausen
Reinickendorf	1,85	1,81	1,35	0,99	1,10	1,58	2,62	1,90	2,06	3,76	Reinickendorf
Berlin	1,97	2,03	2,02	2,28	2,37	2,89	3,54	4,64	5,67	7,18	Berlin

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

Tab. 12 Struktur der zum Bau genehmigten Wohnungen in Berlin 2007 bis 2017

Jahr	WE in neuen Gebäuden			Gesamt
	Ein-/Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser ¹⁾	Baumaßnahmen	
2007	2.075	1.736	1.078	4.889
2008	1.941	3.260	1.096	6.297
2009	1.641	2.778	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
2016	1.831	19.276	3.945	25.052
2017	1.819	19.653	3.181	24.743

¹⁾Einschließlich der fertiggestellten Wohnungen in Nichtwohngebäuden
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Tab. 13 Fertiggestellte Wohnungen nach Teilmaksegmenten in Berlin 2007 bis 2016 (Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden)

Teilmaksegment	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2007-2016	Teilmaksegment
Geförderter Wohnungsbau												Geförderter Wohnungsbau
1. Förderweg	0	0	0	0	0	0	0	0	69	165	234	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	69	165	234	Gesamt
Freifinanzierter Wohnungsbau												Freifinanzierter Wohnungsbau
MFH ¹⁾	839	1.168	1.256	1.579	1.203	1.584	1.997	2.982	4.502	6.999	17.110	MFH ¹⁾
EZFH ²⁾	2.302	1.830	1.458	1.450	1.509	1.986	1.897	1.861	1.674	1.745	17.712	EZFH ²⁾
Eigentumswohnungen	577	835	1.101	1.292	1.779	1.847	2.747	3.901	4.477	4.750	23.306	Eigentumswohnungen
Gesamt	3.718	3.833	3.815	4.321	4.491	5.417	6.641	8.744	10.653	13.494	58.128	Gesamt
Insgesamt	3.718	3.833	3.815	4.321	4.491	5.417	6.641	8.744	10.722	13.659	58.362	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 2007 bis 2016 und ...

Jahr	WE in neuen Gebäuden		Baumaßnahmen		Gesamt		
	EZFH	Anteil in %	MFH	Anteil in %	absolut	Anteil in %	
2007	2.302	61,92	1.078	28,99	338	9,09	3.718
2008	1.830	47,74	1.218	31,78	785	20,48	3.833
2009	1.458	38,22	1.492	39,11	865	22,67	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	40,96	1.212	22,37	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
2016	1.745	12,78	9.036	66,15	2.878	21,07	13.659

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

Tab. 14 ... im Umland (engerer Verflechtungsraum) 2007 bis 2016

Jahr	WE in neuen Gebäuden		Baumaßnahmen		Gesamt		
	EZFH	Anteil in %	MFH	Anteil in %	absolut	Anteil in %	
2007	3.745	85,02	326	7,40	334	7,58	4.405
2008	3.336	82,99	491	12,21	193	4,80	4.020
2009	2.765	73,42	773	20,53	228	6,05	3.766
2010	2.837	67,90	921	22,04	420	10,05	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	3.498	61,52	1.985	34,91	203	3,57	5.686
2016	3.917	58,01	2.456	36,37	379	5,61	6.752

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

Tab. 15 Anzahl der Grundbuchumschreibungen umgewandelter Wohnungen für die Jahre 2007 bis 2016

Bezirke	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2007-2016	Bezirke
Mitte	499	225	793	336	573	654	1.582	1.295	2.246	2.061	10.264	Mitte
Friedrichshain-Kreuzberg	609	894	689	699	1.105	1.594	1.563	2.403	3.398	3.272	16.226	Friedrichshain-Kreuzberg
Pankow	723	1.126	1.063	758	1.049	1.938	2.049	1.657	3.749	1.499	15.611	Pankow
Charlottenburg-Wilmersdorf	445	591	1.469	943	543	937	1.195	1.438	2.776	1.748	12.085	Charlottenburg-Wilmersdorf
Spandau	50	156	75	95	109	200	145	668	163	119	1.780	Spandau
Steglitz-Zehlendorf	287	506	894	476	625	484	672	533	596	728	5.801	Steglitz-Zehlendorf
Tempelhof-Schöneberg	436	417	1.192	347	307	573	640	756	1.699	1.332	7.699	Tempelhof-Schöneberg
Neukölln	231	102	254	118	135	302	454	1.091	1.225	1.448	5.360	Neukölln
Treptow-Köpenick	366	295	216	227	103	189	486	1.119	732	695	4.428	Treptow-Köpenick
Marzahn-Hellersdorf	20	5	4	4	2	18	2	19	26	23	123	Marzahn-Hellersdorf
Lichtenberg	224	208	138	389	119	189	263	244	511	105	2.390	Lichtenberg
Reinickendorf	84	108	129	143	74	186	127	73	210	195	1.329	Reinickendorf
Berlin	3.974	4.633	6.916	4.535	4.744	7.264	9.178	11.296	17.331	13.225	83.096	Berlin

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

Tab. 16 Wohnungsversorgung in Berlin 2007 bis 2016*

	2007	2008	2009	2010	2011 ¹⁾	2012 ¹⁾	2013 ¹⁾	2014 ¹⁾	2015 ¹⁾	2016 ¹⁾	
Haushalte	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	1.964.300	Haushalte
Einwohner²⁾	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	3.670.622	Einwohner²⁾
Wohnungen	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	1.916.517	Wohnungen
Wohnraum in 100 m²	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	1.403.107	Wohnraum in 100 m²
Einwohner/Haushalt	1,73	1,71	1,70	1,70	1,72	1,71	1,82	1,81	1,81	1,87	Einwohner/Haushalt
Wohnungen/Haushalt	0,97	0,96	0,95	0,94	0,94	0,92	0,97	0,96	0,95	0,98	Wohnungen/Haushalt
m²/Wohnung	70,2	70,4	70,5	72,5	72,6	72,7	72,9	73,0	73,1	73,2	m²/Wohnung
m²/Einwohner	39,5	39,6	39,6	40,0	39,7	39,4	39,0	38,8	38,5	38,2	m²/Einwohner
Einwohner/Whg.	1,78	1,78	1,78	1,81	1,83	1,85	1,87	1,88	1,90	1,92	Einwohner/Whg.

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

²⁾Basis der Einwohnerzahlen ist das Einwohnermelderegister.

^{*)}Für den Mikrozensus 2016 haben sich aufgrund eines Methodenwechsels bezüglich der Stichprobengrundlage (neue Clusterung auf Basis der Ergebnisse des Zensus 2011) deutliche strukturelle Veränderungen ergeben.

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

Tab. 17 Wohnungsversorgung in Berlin 2011 bis 2016 nach Bezirken¹⁾

Bezirke	²⁾ Wohnfläche pro Einwohner in m ²						Wohnfläche pro Wohnung in m ²						Einwohner pro Wohnung ²⁾						Bezirke
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2011	2012	2013	2014	2015	2016	
Mitte	37,7	37,1	36,5	36,0	35,6	35,2	66,9	66,9	67,1	67,3	67,4	67,4	1,77	1,80	1,84	1,87	1,89	1,91	Mitte
Friedrichshain-Kreuzberg	37,5	37,0	36,6	36,6	36,8	36,7	68,1	68,2	68,4	68,5	68,7	68,8	1,82	1,84	1,87	1,87	1,86	1,87	Friedrichshain-Kreuzberg
Pankow	40,4	40,2	39,9	39,6	39,5	39,3	71,7	72,0	72,2	72,5	72,7	72,9	1,77	1,79	1,81	1,83	1,84	1,86	Pankow
Charlottenburg-Wilmersdorf	44,8	44,3	44,0	43,8	43,4	42,9	77,8	77,9	78,1	78,3	78,4	78,5	1,74	1,76	1,77	1,79	1,81	1,83	Charlottenburg-Wilmersdorf
Spandau	39,0	38,7	38,3	37,8	37,3	36,6	73,5	73,6	73,7	73,8	73,9	74,0	1,88	1,90	1,93	1,95	1,98	2,02	Spandau
Steglitz-Zehlendorf	44,2	44,1	43,9	44,0	44,2	44,0	84,5	84,6	84,8	85,0	85,1	85,3	1,91	1,92	1,93	1,93	1,93	1,94	Steglitz-Zehlendorf
Tempelhof-Schöneberg	40,8	41,0	40,6	40,2	39,7	39,2	74,6	74,7	74,7	74,8	74,9	74,9	1,83	1,82	1,84	1,86	1,89	1,91	Tempelhof-Schöneberg
Neukölln	35,9	35,3	35,0	34,7	34,5	34,7	69,5	69,5	69,6	69,6	69,7	69,7	1,94	1,97	1,99	2,01	2,02	2,01	Neukölln
Treptow-Köpenick	39,6	39,5	39,4	39,3	39,2	39,0	72,7	72,8	72,9	73,0	73,0	72,9	1,83	1,84	1,85	1,86	1,86	1,87	Treptow-Köpenick
Marzahn-Hellersdorf	37,5	37,3	37,1	37,1	36,9	36,8	70,9	71,0	71,1	71,3	71,4	71,5	1,89	1,90	1,92	1,92	1,93	1,94	Marzahn-Hellersdorf
Lichtenberg	36,8	36,5	36,2	36,0	35,6	35,1	64,9	65,0	65,2	65,3	65,6	65,8	1,76	1,78	1,80	1,81	1,84	1,88	Lichtenberg
Reinickendorf	40,6	40,2	39,7	39,4	39,2	38,5	77,0	77,1	77,1	77,2	77,3	77,3	1,90	1,92	1,94	1,96	1,97	2,01	Reinickendorf
Berlin	39,7	39,4	39,0	38,8	38,5	38,2	72,6	72,7	72,9	73,0	73,1	73,2	1,83	1,85	1,87	1,88	1,90	1,92	Berlin

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

²⁾Basis der Einwohnerzahlen ist das Einwohnermelderegister.

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 2007 bis 2016 (2010 = 100)

Jahr	Verbraucherpreis	Nettokaltmieten	Wohnungsnebenkosten	Gesamtmiete (kalt)	Nettoeinkommen ¹⁾
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
2016	108,2	110,4	94,0	108,3	123,8

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	2011 · 09/2010	2013 · 09/2012	2015 · 09/2014	2017 · 09/2016
Insgesamt	5,21	5,54	5,84	6,39
Nach Wohnlagen				
Einfach	4,84	5,29	5,60	6,01
Mittel	5,21	5,46	5,79	6,36
Gut	5,92	6,19	6,56	7,41
Nach Baualter				
Vor 1918	5,04	5,69	5,89	6,66
1918 bis 1949	5,16	5,53	5,84	6,23
1950 bis 1955	5,20	5,36	5,63	6,13
1956 bis 1964	5,17	5,36	5,63	6,13
1965 bis 1972	5,08	5,25	5,44	5,86
1973 bis 1983 (West)	6,64	6,63	6,99	7,40
1984 bis 1990 (West)	6,40	6,63	6,99	7,40
1973 bis 1990 (Ost)	4,99	5,12	5,40	5,56
1991 bis 2002	7,05	7,17	7,45	7,86
Ab 2003			9,39	10,20
Nach Wohnfläche				
Unter 40 m ²	5,87	6,29	6,47	7,20
40 bis unter 60 m ²	5,15	5,57	5,86	6,36
60 bis unter 90 m ²	5,07	5,30	5,62	6,13
Über 90 m ²	5,31	5,65	5,92	6,58
Nach Ausstattung				
+ WC, + BD oder + SH *	3,81	k. A.	k. A.	k. A.
+ WC, + BD, + SH	5,32	k. A.	k. A.	k. A.

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

Quellen: GEWOS Mietspiegel 2009 und 2015; F+B Mietspiegel 2011 und 2013; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Tab. 20 Entwicklung der Mieten im Sozialen Wohnungsbau (1. Förderweg) 2007 bis 2016

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 %	
2007	4,85	64,1	1,90	25,1	0,82	10,8	7,57
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
2016	6,38	67,3	1,97	20,8	1,13	11,9	9,48

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

Tab. 21 Angebotsmieten nach Bezirken 2017 (nettokalt in EUR/m²)

Bezirke	Mittelwert (Median)	Spanne der überwiegenden Angebote (80 % der Angebote)
Mitte	12,77	8,43–18,00
Friedrichshain-Kreuzberg	12,50	8,97–16,80
Pankow	10,86	7,47–15,00
Charlottenburg-Wilmersdorf	11,86	8,50–16,01
Spandau	7,95	6,00–10,06
Steglitz-Zehlendorf	10,00	7,55–13,35
Tempelhof-Schöneberg	9,97	7,02–13,80
Neukölln	10,00	6,77–14,05
Treptow-Köpenick	9,16	6,93–12,00
Marzahn-Hellersdorf	7,16	5,56–10,00
Lichtenberg	9,72	7,05–12,50
Reinickendorf	8,73	6,58–11,50
Berlin	10,15	6,97–15,21

Quellen: Immobilien Scout GmbH; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Tab. 22 Struktur der Angebotskaufpreise für Ein-/Zweifamilienhäuser nach Preisklassen in den Berliner Bezirken 2017 (Anteile in %)

Bezirke	Preisklassen unter 200.000 EUR	200.000 bis unter 300.000 EUR	300.000 bis unter 400.000 EUR	400.000 bis unter 500.000 EUR	500.000 bis unter 600.000 EUR	über 600.000 EUR
Mitte	21,2	12,1	9,1	15,2	6,1	36,4
Friedrichshain-Kreuzberg	2,9	8,6	14,3	8,6	5,7	60,0
Pankow	3,4	9,5	36,9	32,1	9,4	8,7
Charlottenburg-Wilmersdorf	6,7	1,8	2,2	4,4	16,9	68,0
Spandau	10,0	12,3	26,9	25,6	15,0	10,2
Steglitz-Zehlendorf	2,1	4,2	12,7	13,5	18,4	49,1
Tempelhof-Schöneberg	4,2	9,6	25,3	25,1	19,4	16,4
Neukölln	3,5	21,6	37,8	24,8	8,8	3,5
Treptow-Köpenick	12,5	26,1	38,4	14,2	3,4	5,3
Marzahn-Hellersdorf	2,8	16,5	47,2	22,0	8,8	2,7
Lichtenberg	2,4	17,4	42,7	16,2	8,3	13,0
Reinickendorf	1,5	5,5	23,5	26,7	17,7	25,2
Berlin	5,5	13,8	32,9	22,1	11,3	14,5

Quellen: Immobilien Scout GmbH; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Tab. 23 Verteilung der Mietpreisangebote (nettokalt) für Wohnungen in den Berliner Bezirken 2017 (Anteile in %)

Bezirke	Preisklassen unter 6 EUR/m ²	6 bis unter 7 EUR/m ²	7 bis unter 8 EUR/m ²	8 bis unter 9 EUR/m ²	9 bis unter 10 EUR/m ²	10 bis unter 11 EUR/m ²	11 bis unter 12 EUR/m ²	12 bis unter 13 EUR/m ²	13 EUR/m ² und mehr
Mitte	1	3	4	6	8	11	9	10	48
Friedrichshain-Kreuzberg	1	2	2	4	8	11	13	14	44
Pankow	2	5	7	12	14	12	12	12	24
Charlottenburg-Wilmersdorf	1	2	4	7	12	13	13	13	35
Spandau	10	17	24	23	13	7	3	1	2
Steglitz-Zehlendorf	1	3	9	15	20	17	14	9	13
Tempelhof-Schöneberg	1	8	11	15	16	15	12	9	14
Neukölln	3	9	9	13	14	12	10	11	18
Treptow-Köpenick	2	10	17	17	16	15	12	6	5
Marzahn-Hellersdorf	24	20	23	15	6	5	4	1	1
Lichtenberg	2	7	12	17	19	20	11	6	8
Reinickendorf	4	11	18	22	18	13	7	3	5
Berlin	3	7	10	12	13	12	10	9	22

Quellen: Immobilien Scout GmbH; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Tab. 24 Struktur der Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen nach Preisklassen in den Berliner Bezirken 2017 (Anteile in %)

Bezirke	Preisklassen 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 bis unter 5.000 EUR/m ²	5.000 EUR/m ² und mehr
Mitte	7,3	8,0	8,2	13,3	9,9	8,7	44,5
Friedrichshain-Kreuzberg	2,3	13,5	15,4	14,8	13,6	11,4	28,9
Pankow	5,5	8,8	11,1	19,2	16,6	19,2	19,7
Charlottenburg-Wilmersdorf	4,7	10,1	14,7	16,0	16,4	12,0	26,1
Spandau	65,5	15,1	6,7	4,2	3,4	2,1	3,1
Steglitz-Zehlendorf	13,3	14,9	20,6	19,2	9,7	9,1	13,2
Tempelhof-Schöneberg	17,4	15,8	14,8	19,2	18,0	6,7	8,1
Neukölln	19,2	15,4	19,1	18,3	7,7	7,8	12,6
Treptow-Köpenick	40,8	13,6	11,6	10,4	10,6	5,8	7,2
Marzahn-Hellersdorf	37,4	18,1	22,8	11,0	8,8	1,7	0,2
Lichtenberg	20,7	8,1	14,6	17,4	21,4	14,1	3,8
Reinickendorf	45,8	24,6	12,7	9,5	5,8	1,0	0,6
Berlin	14,7	12,1	13,7	15,7	13,3	10,6	19,9

Quellen: Immobilien Scout GmbH; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Tab. 25 Verteilung der Nettokaltmieten in EUR/m² monatlich (nach Anzahl der Wohnungen) für alle Sozialwohnungen zum Stichtag 31.12.2016 – Umgerechnet auf den Katasterbestand IV A 4 zum 31.12.2016

Von ... bis ... EUR/m ² monatlich	Alle Wohnungsbauprogramme	
	Anzahl WE	in %
bis 4,50	137	0,12 %
4,51 bis 5,00	1.666	1,46 %
5,01 bis 5,50	12.006	10,49 %
5,51 bis 6,00	21.515	18,80 %
6,01 bis 6,50	30.570	26,71 %
6,51 bis 7,00	28.605	24,99 %
7,01 bis 7,50	14.431	12,61 %
7,51 bis 8,00	3.143	2,75 %
8,01 bis 8,50	1.510	1,32 %
8,51 bis 9,00	300	0,26 %
über 9,00	586	0,51 %
Insgesamt	114.469	100,00 %
Ø-Miete in EUR/m²	6,40 EUR/m²	

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

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

Tab. 26 Kaufpreise in mittlerer Wohnlage – Durchschnittliche Preisentwicklung von bezugsfreien Eigentumswohnungen in den Jahren 2007 bis 2016 (Preisniveau in EUR/m² Wohnfläche)

Teilmarkt	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Erstverkäufe von Wohnungen in neu erstellten Mehrfamilienhäusern	2.565	2.636	2.747	2.797	3.020	3.339	3.438	3.738	4.066	4.239
Umgewandelte Wohnungen des Sozialen Wohnungsbaus	945	992	976	1.012	1.078	1.170	1.324	1.519	1.749	2.117
Umgewandelte Wohnungen des steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbaus	1.276	1.288	1.388	1.403	1.560	1.876	2.001	2.182	2.416	2.919
Umgewandelte Altbauwohnungen der Baujahre bis 1919	1.720	1.676	1.703	1.757	1.958	2.293	2.519	2.782	3.010	3.368
Umgewandelte Wohnungen in Betonplattenbauten des komplexen Wohnungsbaus	847	911	914	1.126	968	966	1.022	1.368	1.389	1.609

Bei der Ermittlung der o. g. Zahlen wurden alle Verkäufe des jeweiligen Teilmarktes im entsprechenden Jahr herangezogen und mit 10%iger Ausreißereliminierung der Mittelwert gebildet.

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

Entwicklung der Nachfrageseite: Demografische Entwicklung

Tab. 27 Bevölkerungsentwicklung in Berlin 2007 bis 2016 (Angaben in Personen)

Jahr	Bevölkerungs- entwicklung insgesamt	Natürliche Bevölkerungsentwicklung			Außenwanderung					Gesamt	Außenwanderung Zuzüge					Gesamt	Außenwanderung Fortzüge					Jahr
		Saldo	Geborene	Gestorbene	Saldo	davon Umland	davon Alte BL	davon Neue BL	davon Ausland		davon Umland	davon Alte BL	davon Neue BL	davon Ausland	davon Umland		davon Alte BL	davon Neue BL	davon Ausland			
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		
2016	61.180	7.032	41.080	34.048	54.148	-9.883	16.011	1.763	46.257	215.588	13.363	52.906	21.862	127.457	161.440	23.246	36.895	20.099	81.200	2016		

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Tab. 28 Entwicklung der Bevölkerungsstruktur in Berlin nach wohnungsmarktrelevanten Altersgruppen 2007 bis 2016 (Angaben in Personen und Prozent)

Altersgruppen in Jahren	2007		2008		2009		2010		2011 ¹⁾		2012 ¹⁾		2013 ¹⁾		2014 ¹⁾		2015 ¹⁾		2016 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	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	639.989	17,90	0 bis unter 20
20 bis unter 30	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	497.812	13,93	20 bis unter 30
30 bis unter 50	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	1.041.467	29,13	30 bis unter 50
50 bis unter 65	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	708.523	19,82	50 bis unter 65
65 bis unter 80	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	510.020	14,27	65 bis unter 80
80 und älter	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	177.019	4,95	80 und älter
Gesamt	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	3.574.830	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. 29 Wanderungssaldo und ϕ je 100 Einwohner nach Bezirken 2012 bis 2016

Bezirke	2012	2013	2014	2015	2016	Summe 2012-2016	Einwohner am Jahres- anfang 2012	ϕ je 100 EW
Mitte	5.969	6.328	5.747	5.714	7.051	30.809	333.152	9,2
Friedrichshain-Kreuzberg	2.970	2.105	188	1.482	1.374	8.119	265.361	3,1
Pankow	5.176	4.919	5.275	4.332	6.407	26.109	365.021	7,2
Charlottenburg-Wilmersdorf	5.343	4.342	3.582	4.985	6.116	24.368	314.911	7,7
Spandau	3.752	4.138	3.648	4.871	5.957	22.366	220.645	10,1
Steglitz-Zehlendorf	3.349	3.742	1.801	2.089	5.590	16.571	293.692	5,6
Tempelhof-Schöneberg	208	3.518	3.404	5.441	5.006	17.577	329.361	5,3
Neukölln	5.274	3.234	2.337	2.249	-881	12.213	313.245	3,9
Treptow-Köpenick	3.058	2.391	3.185	4.360	6.592	19.586	241.487	8,1
Marzahn-Hellersdorf	2.844	1.749	1.541	2.875	2.523	11.532	249.232	4,6
Lichtenberg	4.368	3.851	2.989	6.804	7.647	25.659	256.280	10,0
Reinickendorf	4.272	4.269	2.448	3.343	5.832	20.164	244.727	8,2
Berlin	46.583	44.586	36.145	48.545	59.214	235.073	3.427.114	6,9

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

Tab. 30 Binnenwanderung in Berlin 2007 bis 2016 (Angaben in Personen und Prozent)

Jahr	Wanderungen innerhalb Berlins	Einwohner am Jahresanfang	In Prozent	Index 2007=100
2007	349.637	3.404.037	10,3	100,0
2008	333.275	3.416.255	9,8	95,3
2009	339.460	3.431.675	9,9	97,1
2010	319.251	3.442.675	9,3	91,3
2011	314.302	3.460.725	9,1	89,9
2012	301.450	3.427.114	8,8	86,2
2013	295.225	3.469.621	8,5	84,4
2014	289.716	3.517.424	8,2	82,9
2015	275.649	3.562.166	7,7	78,8
2016	313.603	3.610.156	8,7	89,7

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

Tab. 31 Einwohnerzahl am Jahresende in Berlin nach Bezirken 2007 bis 2016

Bezirke	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Veränd. in %	Bezirke
Mitte	323.021	323.303	327.082	326.650	333.152	339.974	348.102	356.506	363.236	371.407	12,45	Mitte
Friedrichshain-Kreuzberg	260.437	262.251	259.967	261.090	265.361	269.471	273.517	275.691	278.393	281.323	6,89	Friedrichshain-Kreuzberg
Pankow	354.558	356.933	354.711	360.017	365.021	370.937	377.532	384.367	389.976	397.406	9,99	Pankow
Charlottenburg-Wilmersdorf	310.064	310.763	312.256	312.340	314.911	319.289	322.870	326.354	330.468	336.249	6,58	Charlottenburg-Wilmersdorf
Spandau	215.927	215.939	215.444	218.094	220.645	223.305	226.868	230.419	234.630	239.942	8,66	Spandau
Steglitz-Zehlendorf	286.970	288.060	289.718	291.700	293.692	295.746	298.200	299.268	299.765	304.086	4,46	Steglitz-Zehlendorf
Tempelhof-Schöneberg	325.951	326.867	328.097	329.245	329.361	328.428	331.822	335.767	341.161	346.108	4,67	Tempelhof-Schöneberg
Neukölln	302.797	305.517	307.650	307.204	313.245	318.356	322.153	325.716	328.062	327.522	8,34	Neukölln
Treptow-Köpenick	234.979	236.082	237.753	239.374	241.487	243.844	245.951	249.440	253.333	259.524	7,81	Treptow-Köpenick
Marzahn-Hellersdorf	246.193	244.637	244.165	246.225	249.232	251.879	254.226	256.173	259.373	262.015	5,35	Marzahn-Hellersdorf
Lichtenberg	250.811	251.059	251.626	253.539	256.280	260.505	264.858	268.465	275.142	283.121	9,70	Lichtenberg
Reinickendorf	242.150	241.432	241.203	242.084	244.727	247.887	251.325	254.000	256.617	261.919	5,97	Reinickendorf
Berlin	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	3.670.622	7,64	Berlin

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

Tab. 32 Entwicklung der Zahl der Haushalte in Berlin nach Haushaltsgröße 2007 bis 2016

Jahr	Anzahl Haushalte	Ø HH Größe	1-Personenhaushalte		2-Personenhaushalte		3-Personenhaushalte		4 und mehr Personen	
			absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
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
2016 ^{1,2)}	1.964.300	1,8	1.016.500	51,7	574.500	29,2	197.800	10,1	175.500	8,9

¹⁾Auf Basis der Ergebnisse des Zensus 2011; ²⁾Für den Mikrozensus 2016 haben sich aufgrund eines Methodenwechsels bezüglich der Stichprobengrundlage (neue Clusterung auf Basis der Ergebnisse des Zensus 2011) deutliche strukturelle Veränderungen ergeben.
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Mikrozensus 2006-2015

Entwicklung der Nachfrageseite: Sozioökonomische Faktoren

Tab. 33 Entwicklung der Anzahl der Erwerbstätigen, Arbeitnehmer und Arbeitslosen in den Jahren 2010 bis 2016 in Berlin (Jahresdurchschnitt)¹⁾

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Erwerbstätige	1.689.000	1.707.600	1.747.200	1.774.200	1.806.800	1.845.600	1.894.400
Arbeitnehmer	1.459.800	1.476.500	1.514.500	1.546.700	1.579.800	1.616.900	1.668.300
Arbeitslose	231.221	228.838	215.348	210.093	202.927	194.812	181.018
Erwerbstätigenquote in %²⁾	48,8	51,3	51,8	51,8	52,1	52,4	53,0
Arbeitslosenquote in %	13,6	13,3	12,3	11,7	11,1	10,7	9,8

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. 34 Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen 2007 bis 2016 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
2007	19,9	386.900	30,0	581.500	30,5	592.700	15,0	291.700	4,5	88.100
2008	19,7	388.800	29,5	582.200	30,5	600.300	15,6	307.000	4,7	92.400
2009	20,1	399.700	28,3	563.000	31,1	618.800	15,6	309.900	4,9	96.600
2010	18,4	366.200	28,3	562.600	31,4	624.600	16,7	332.800	5,1	101.800
2011	19,0	356.800	27,2	510.800	30,8	578.400	17,2	323.000	5,8	108.900
2012	18,2	347.700	25,7	490.900	32,4	618.900	17,8	340.000	5,9	112.700
2013	17,0	329.000	25,9	500.000	32,0	618.600	18,3	353.800	6,8	131.100
2014	13,4	262.100	27,2	533.500	32,6	640.400	19,6	384.300	7,3	142.700
2015	14,3	285.000	25,6	510.600	32,9	657.100	19,9	397.100	7,4	148.500
2016	11,0	216.900	23,3	457.800	33,1	650.900	22,7	446.800	9,7	191.100

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

Tab. 35 Prognose Bindungsauslauf bei Sozialmietwohnungen 2017 bis 2026

Jahr	Bindungsauslauf (Ende der Förderung)			Anteil in %
	planmäßig	außerplanmäßig durch vorzeitige Rückzahlung	darunter städtische Wohnungsbaugesellschaften	
2017	0	5.575	690	12,4
2018	150	3.306	1.841	55,7
2019	127	2.158	1.113	51,6
2020	24	1.566	801	51,1
2021	704	3.373	2.168	64,3
2022	319	5.020	1.705	34,0
2023	726	4.889	1.505	30,8
2024	1.306	3.663	1.397	38,1
2025	1.534	4.296	897	20,9
2026	2.647	78	0	0,0
Insgesamt	7.537	33.924	12.117	35,7

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen