
IBB Wohnungsmarktbericht 2019

Tabellenband

Inhaltsverzeichnis

Entwicklungen der Angebotsseite

Vorgelagerte Faktoren

Tab. 01 Kennzahlen der Berliner Bezirke	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 2009 bis 2018	6
Tab. 04 Umsatzentwicklung der Teilmärkte 2009 bis 2018	6
Tab. 05 Marktentwicklung bei Mietwohnhäusern 2009 bis 2018	7
Tab. 06 Marktentwicklung bei Einfamilienhäusern 2009 bis 2018	7

Wohnungsbestand und Bautätigkeit

Tab. 07 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Bezirken 2009 bis 2018	8
Tab. 08 Wohnungsbestand nach Gebäudestruktur 2009 bis 2018	10
Tab. 09 Wohnungsneubau in Wohn- und Nichtwohngebäuden in den Berliner Bezirken 2009 bis 2018	10
Tab. 10 Entwicklung und Prognose des Sozialmietwohnungsbestandes 2009 bis 2028	12
Tab. 11 Entwicklung und Prognose des belegungsgebundenen Mietwohnungsbestandes (BelBindG und Mod/InstRL) 2009 bis 2028	13
Tab. 12 Prognose Bindungsauslauf (Ende der Förderung) bei Sozialmietwohnungen 2019 bis 2028	13
Tab. 13 Fertiggestellte Wohnungen im Wohn- und Nichtwohnbau (inkl. Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden) in Berlin 2009 bis 2018	14
Tab. 14 Bauintensität in Berlin 2009 bis 2018 (fertiggestellte Wohnungen pro 1.000 Bestandswohnungen)	16
Tab. 15 Struktur der zum Bau genehmigten Wohnungen in Berlin 2009 bis 2018	18
Tab. 16 Fertiggestellte Wohnungen nach Teilmaksegmenten in Berlin 2009 bis 2018 (Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden)	18
Tab. 17 Struktur der fertiggestellten Wohnungen in Berlin und im Berliner Umland (engerer Verflechtungsraum) 2009 bis 2018	20
Tab. 18 Anzahl der Grundbuchumschreibungen umgewandelter Wohnungen für die Jahre 2009 bis 2018	20
Tab. 19 Wohnungsversorgung in Berlin 2009 bis 2018	22
Tab. 20 Wohnungsversorgung in Berlin 2012 bis 2018 nach Bezirken	22

Seite

Kaufpreise, Mieten und Nebenkosten

Tab. 21 Lebenshaltungskosten, Mieten und Nettoeinkommen in Berlin 2009 bis 2018	24
Tab. 22 Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmieten im Detail (nettokalt in EUR/m ²)	24
Tab. 23 Entwicklung der Mieten im Sozialen Wohnungsbau (1. Förderweg) 2008 bis 2017	25
Tab. 24 Angebotsmieten nach Bezirken 2019 (nettokalt in EUR/m ²)	25
Tab. 25 Struktur der Angebotskaufpreise für Ein-/Zweifamilienhäuser nach Preisklassen in den Berliner Bezirken 2019 (Anteile in %)	26
Tab. 26 Verteilung der Mietpreisangebote (nettokalt) für Wohnungen in den Berliner Bezirken 2019	26
Tab. 27 Struktur der Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen nach Preisklassen in den Berliner Bezirken 2019 (Anteile in %)	28
Tab. 28 Kaufpreise in mittlerer Wohnlage – Durchschnittliche Preisentwicklung von bezugsfreien Eigentumswohnungen in den Jahren 2009 bis 2018 (Preisniveau in EUR/m ² Wohnfläche)	28

Seite

Entwicklung der Nachfrageseite

Demografische Entwicklung

Tab. 29 Bevölkerungsentwicklung in Berlin 2009 bis 2018 (Angaben in Personen)	30
Tab. 30 Entwicklung der Bevölkerungsstruktur in Berlin nach wohnungsmarktrelevanten Altersgruppen 2009 bis 2018 (Angaben in Personen und Prozent)	30
Tab. 31 Wanderungssaldo und \emptyset je 100 Einwohner nach Bezirken 2014 bis 2018	30
Tab. 32 Binnenwanderung in Berlin 2009 bis 2018 (Angaben in Personen und Prozent)	32
Tab. 33 Einwohnerzahl am Jahresende in Berlin nach Bezirken 2009 bis 2018	32
Tab. 34 Entwicklung der Zahl der Haushalte in Berlin nach Haushaltsgröße 2009 bis 2018	33

Sozioökonomische Faktoren

Tab. 35 Entwicklung der Anzahl der Erwerbstätigen, Arbeitnehmer und Arbeitslosen in den Jahren 2010 bis 2018 in Berlin (Jahresdurchschnitt)	34
Tab. 36 Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen 2009 bis 2018 in Berlin	34
Tab. 37 Anzahl der Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins (WBS) nach Haushaltsgröße 2009 bis 2019	36

Mikrozensus

Tab. 38 Mikrozensus – ausgewählte Kennzahlen der Bezirke 2018	38
---	----

Impressum

40

Entwicklungen der Angebotsseite: Vorgelagerte Faktoren

Tab. 01 Kennzahlen der Berliner Bezirke

	Mitte	Friedrichshain-Kreuzberg	Pankow	Charlottenburg-Wilmersdorf	Spandau	Steglitz-Zehlendorf	Tempelhof-Schöneberg	Neukölln	Treptow-Köpenick	Marzahn-Hellersdorf	Lichtenberg	Reinickendorf	Berlin insgesamt
Fläche (in Hektar)	3.940	2.040	10.322	6.469	9.188	10.256	5.305	4.493	16.773	6.182	5.212	8.932	89.112
Einwohner* (Personen)	383.457	289.120	407.039	341.327	243.080	308.077	351.429	330.786	269.775	268.739	290.493	264.826	3.748.148
Einwohnerentwicklung seit 2009* (Index: 2009 = 100)**	117,2	111,2	114,8	109,3	112,8	106,3	107,1	107,5	113,5	110,1	115,5	109,8	111,2
Einwohnerdichte* (EW/km ²)	9.732	14.173	3.943	5.276	2.646	3.004	6.624	7.362	1.608	4.347	5.574	2.965	4.206
Durchschnittsalter* (Jahre)	38,9	38,1	40,8	45,6	43,7	46,3	44,0	41,4	44,7	43,7	42,5	44,7	42,7
0 bis unter 6 Jahre (in %)	6,1	6,3	6,8	4,8	6,1	5,1	5,6	6,2	6,1	6,4	6,6	5,9	6,0
6 bis unter 18 Jahre (in %)	9,3	8,9	10,8	8,3	11,3	10,5	9,6	10,1	9,3	11,0	9,7	11,0	9,9
18 bis unter 30 Jahre (in %)	20,9	18,4	13,1	14,6	14,4	12,8	14,7	16,4	12,9	12,0	15,0	13,9	15,1
30 bis unter 45 Jahre (in %)	27,8	33,5	27,8	20,9	19,0	17,4	21,2	25,3	22,5	21,1	24,6	18,0	23,6
45 bis unter 65 Jahre (in %)	23,2	22,9	26,7	28,1	27,2	28,5	27,9	24,6	26,9	29,4	24,5	27,6	26,4
65 Jahre und älter (in %)	12,7	10,0	14,9	23,4	22,0	25,8	20,9	17,5	22,2	20,0	19,5	23,6	19,1
Ausländeranteil* (in %)	34,2	27,3	13,8	25,0	19,5	14,5	20,4	25,6	9,4	10,5	16,4	17,8	20,0
Migrationshintergrund* (in %)	53,3	43,8	21,7	41,8	36,5	27,6	37,4	46,2	15,5	19,5	25,7	33,3	34,1
Haushalte (Anzahl)	227.800	165.400	227.000	191.800	121.100	157.000	192.800	174.100	142.600	131.200	162.400	133.000	2.026.300
Personen je Haushalt (Anzahl)	1,66	1,68	1,76	1,67	1,96	1,86	1,79	1,85	1,82	1,93	1,73	1,93	1,79
Ø Haushaltsnettoeinkommen pro Monat (Median, in EUR)	1.950	2.050	2.400	2.200	1.975	2.350	2.100	1.825	2.200	2.100	1.925	2.100	2.100
Arbeitslosenquote (in %)**	9,5	8,3	6,2	7,4	8,6	5,5	7,3	11,9	6,1	6,2	6,9	8,9	7,8
¹ Wohnungen (Anzahl)	198.948	153.614	217.872	185.828	120.274	158.166	182.092	164.275	143.371	137.664	155.515	131.633	1.949.252
Anteil der mietpreis- und belegungsgebundenen Sozialwohnungen (in %)	12,7	14,7	12,7	6,1	10,5	5,2	9,1	11,7	14,1	19,3	17,2	5,2	11,6
¹ Anteil der Mietwohnungen am Gesamtbestand (in %)	94,8	91,7	84,6	85,5	83,7	72,9	81,9	85,6	83,1	79,0	91,0	73,4	84,4
¹ Durchschn. Wohnfläche je Wohnung (in m ²)	67,4	68,9	73,0	78,7	74,2	85,3	75,0	69,8	72,9	71,5	65,6	77,3	73,2
¹ Durchschn. Wohnfläche je Einwohner in m ²)	34,9	36,6	39,1	42,9	36,7	43,8	38,9	34,7	38,8	36,6	35,1	38,4	38,1
¹ Personen je Wohnung (Anzahl)*	1,93	1,88	1,87	1,84	2,02	1,95	1,93	2,01	1,88	1,95	1,87	2,01	1,92
² Spannweite der überwiegenden Angebote (in EUR/m ²)***	8,10–20,00	7,7–18,57	7,03–16,73	8,51–18,13	6,73–11,33	7,92–14,90	7,22–15,56	6,92–15,99	7,10–13,50	6,02–10,98	6,23–13,21	6,76–13,00	6,96–15,36

* Bezogen auf melderechtlich registrierte Einwohner

** Alle Werte beziehen sich auf 2018, außer folgende Bezugszeiträume: **2009 bis 2018, ***2019, ****Oktober 2019

¹ Auf Basis der Fortschreibung der Ergebnisse des Zensus 2011 (Gebäude- und Wohnungszählung)

² 80 % der Angebote, ohne die oberen und unteren 10 % (Ausreißer)

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen; empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG)

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
01.01.2009	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
01.01.2018	350	560	550	2.200
01.01.2019	420	670	660	2.600

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

Tab. 03 Entwicklung der Jahresumsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt 2009 bis 2018

Jahr	Anzahl der Urkunden	Geldumsatz in Mio. EUR	Flächenumsatz in ha
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
2017	30.770	18.159	899
2018	27.534	19.215	877

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

Tab. 04 Umsatzentwicklung der Teilmärkte 2009 bis 2018

Jahr	Unbebaute Grundstücke	Bebaute Grundstücke	Wohnungs-/Teileigentum	Gesamt
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
2017	1.345	4.326	25.099	30.770
2018	1.433	4.119	21.982	27.534

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

Tab. 05 Marktentwicklung bei Mietwohnhäusern 2009 bis 2018

Jahr	Anzahl Verkäufe ¹⁾	Durchschnittliche Kaufpreise in EUR ²⁾
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
2017	1.142	2.899.773
2018	1.038	3.020.129

¹⁾Die Anzahl der Verkäufe wurde aus den jeweiligen Grundstücksmarktberichten von 2009 bis 2018 übernommen.²⁾Der durchschnittliche Kaufpreis wurde unter Berücksichtigung einer 10 % Ausreißereliminierung ermittelt.

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

Tab. 06 Marktentwicklung bei Einfamilienhäusern 2009 bis 2018

Jahr	Anzahl Verkäufe ¹⁾	Durchschnittliche Kaufpreise in EUR ²⁾
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
2017	2.687	377.553
2018	2.633	428.869

¹⁾Die Anzahl der Verkäufe wurde aus den jeweiligen Grundstücksmarktberichten von 2009 bis 2018 übernommen.²⁾Der durchschnittliche Kaufpreis wurde unter Berücksichtigung einer 10 %-Ausreißer-Eliminierung ermittelt.

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

Entwicklungen der Angebotsseite: Wohnungsbestand und Bautätigkeit

Tab. 07 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Bezirken 2009 bis 2018

Bezirke	2009	2010 ¹⁾	2011 ¹⁾	2012 ¹⁾	2013 ¹⁾	2014 ¹⁾	2015 ¹⁾	2016 ¹⁾	2017 ¹⁾	2018 ¹⁾	Bezirke
Mitte	191.032	187.861	188.083	188.409	189.557	190.829	191.835	194.023	196.533	198.948	Mitte
Mitte	51.785	50.533	50.756	51.080	52.069	53.166	53.859	55.603	56.754	57.530	Mitte
Tiergarten	53.772	52.323	52.342	52.370	52.503	52.688	52.886	53.066	53.389	54.196	Tiergarten
Wedding	85.475	85.005	84.985	84.959	84.985	84.975	85.090	85.354	86.390	87.222	Wedding
Friedrichshain-Kreuzberg	146.001	145.612	145.840	146.061	146.514	147.470	149.321	150.177	152.006	153.614	Friedrichshain-Kreuzberg
Friedrichshain	70.114	69.671	69.738	69.804	70.082	70.854	71.822	72.470	74.013	74.881	Friedrichshain
Kreuzberg	75.887	75.941	76.102	76.257	76.432	76.616	77.499	77.707	77.993	78.733	Kreuzberg
Pankow	204.768	204.752	205.759	207.178	208.388	209.988	211.981	214.136	215.686	217.872	Pankow
Prenzlauer Berg	89.948	90.088	90.477	91.058	91.324	91.555	92.353	92.794	93.338	93.726	Prenzlauer Berg
Weißensee	42.380	42.409	42.541	42.766	43.022	43.526	43.959	44.558	45.001	45.819	Weißensee
Pankow	72.440	72.255	72.741	73.354	74.042	74.907	75.669	76.784	77.347	78.327	Pankow
Charlottenburg-Wilmersdorf	190.976	180.911	181.408	181.665	182.048	182.569	182.968	183.897	184.748	185.828	Charlottenburg-Wilmersdorf
Charlottenburg	104.910	100.282	100.612	100.741	100.954	101.125	101.330	102.031	102.652	103.251	Charlottenburg
Wilmersdorf	86.066	80.629	80.796	80.924	81.094	81.444	81.638	81.866	82.096	82.577	Wilmersdorf
Spandau	118.252	116.890	117.085	117.438	117.695	117.964	118.272	118.602	119.009	120.274	Spandau
Steglitz-Zehlendorf	157.639	153.637	153.770	154.037	154.503	154.956	155.591	156.696	157.517	158.166	Steglitz-Zehlendorf
Steglitz	106.523	104.775	104.880	105.036	105.196	105.385	105.629	106.207	106.719	107.087	Steglitz
Zehlendorf	51.116	48.862	48.890	49.001	49.307	49.571	49.962	50.489	50.798	51.079	Zehlendorf
Tempelhof-Schöneberg	185.576	179.848	180.030	180.201	180.164	180.493	180.862	181.149	181.462	182.092	Tempelhof-Schöneberg
Tempelhof	102.279	99.656	99.695	99.857	99.883	100.069	100.237	100.394	100.624	100.921	Tempelhof
Schöneberg	83.297	80.192	80.335	80.344	80.281	80.424	80.625	80.755	80.838	81.171	Schöneberg
Neukölln	165.147	161.653	161.708	161.809	161.935	162.338	162.499	162.842	163.480	164.275	Neukölln
Treptow-Köpenick	128.645	131.249	131.640	132.319	132.892	134.039	135.838	138.723	140.823	143.371	Treptow-Köpenick
Treptow	63.222	65.012	65.155	65.467	65.577	66.222	66.795	68.458	69.530	70.559	Treptow
Köpenick	65.423	66.237	66.485	66.852	67.315	67.817	69.043	70.265	71.293	72.812	Köpenick
Marzahn-Hellersdorf	130.798	131.557	131.868	132.415	132.753	133.415	134.050	134.887	136.488	137.664	Marzahn-Hellersdorf
Marzahn	68.467	69.687	69.870	70.019	70.148	70.358	70.585	71.019	72.284	72.908	Marzahn
Hellersdorf	62.331	61.870	61.998	62.396	62.605	63.057	63.465	63.868	64.204	64.756	Hellersdorf
Lichtenberg	142.922	144.817	145.569	146.244	147.168	147.952	149.404	150.845	153.395	155.515	Lichtenberg
Lichtenberg	89.204	90.880	91.492	92.036	92.895	93.389	94.046	94.936	96.864	98.656	Lichtenberg
Hohenschönhausen	53.718	53.937	54.077	54.208	54.273	54.563	55.358	55.909	56.531	56.859	Hohenschönhausen
Reinickendorf	132.808	128.886	129.022	129.208	129.544	129.785	130.054	130.540	131.149	131.633	Reinickendorf
Berlin	1.894.564	1.867.673	1.871.782	1.876.984	1.883.161	1.891.798	1.902.675	1.916.517	1.932.296	1.949.252	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. 08 Wohnungsbestand nach Gebäudestruktur 2009 bis 2018

Jahr	Einfamilienhäuser	Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser	Nichtwohngebäude	Wohnheime	Gesamt	Jahr
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⁾
2017 ¹⁾	167.884	34.524	1.674.607	29.433	25.848	1.932.296	2017 ¹⁾
2018 ¹⁾	169.251	34.652	1.688.072	29.741	27.536	1.949.252	2018 ¹⁾

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

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

Tab. 09 Wohnungsneubau in Wohn- und Nichtwohngebäuden in den Berliner Bezirken 2009 bis 2018

Bezirk	Neu gebaute Wohnungen in den Jahren Neu gebaute Wohnungen 2009 bis 2018				Bezirke
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	insgesamt	Ø je 1.000 Einwohner p. a.	Anteil in % EZFH ¹⁾	Anteil in % MFH ²⁾	
Mitte	162	131	211	391	786	1.108	891	1.871	2.104	2.406	10.061	2,85	0,39	95,38	Mitte
Friedrichshain-Kreuzberg	179	684	191	66	221	685	1.609	795	1.266	1.608	7.304	2,67	0,12	95,69	Friedrichshain-Kreuzberg
Pankow	885	1.048	946	1.164	809	1.308	1.677	1.394	1.291	2.152	12.674	3,33	20,99	74,77	Pankow
Charlottenburg-Wilmersdorf	88	47	474	225	254	545	365	406	573	1.050	4.027	1,24	7,47	86,04	Charlottenburg-Wilmersdorf
Spandau	183	236	194	365	268	202	180	200	367	1.265	3.460	1,51	48,01	48,73	Spandau
Steglitz-Zehlendorf	330	165	201	243	567	365	480	1.015	613	634	4.613	1,54	31,15	66,51	Steglitz-Zehlendorf
Tempelhof-Schöneberg	54	30	132	165	63	289	319	262	227	630	2.171	0,64	23,17	73,19	Tempelhof-Schöneberg
Neukölln	44	41	56	102	101	384	128	296	611	794	2.557	0,80	35,98	61,95	Neukölln
Treptow-Köpenick	272	240	287	483	410	758	1.214	2.250	1.874	2.545	10.333	4,12	21,63	75,43	Treptow-Köpenick
Marzahn-Hellersdorf	345	461	313	424	297	459	464	458	1.491	1.173	5.885	2,30	57,37	40,10	Marzahn-Hellersdorf
Lichtenberg	179	186	317	368	581	732	1.127	1.176	2.213	2.013	8.892	3,31	23,49	76,72	Lichtenberg
Reinickendorf	112	105	177	184	169	234	250	485	184	436	2.336	0,92	51,20	46,19	Reinickendorf
Berlin gesamt	2.833	3.374	3.499	4.180	4.526	7.069	8.704	10.608	12.814	16.706	74.313	2,09	22,10	74,69	Berlin gesamt

Anmerkungen: ohne Baumaßnahmen; ¹⁾ EZFH = Ein-/Zweifamilienhäuser, ²⁾ MFH = Mehrfamilienhäuser

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

Tab. 10 Entwicklung und Prognose des Sozialmietwohnungsbestandes 2009 bis 2028

Jahr	Sozialmietwohnungen mit Anschlussförderung	Sozialmietwohnungen ohne Anschlussförderung	Neubau
2009	135.633	25.600	0
2010	127.274	25.600	0
2011	124.785	25.169	0
2012	122.304	24.162	0
2013	119.723	22.428	0
2014	114.640	20.706	0
2015	104.074	17.859	69
2016	97.140	17.576	199
2017	87.865	14.726	944
2018	85.072	11.733	1.067
2019	83.015	11.638	2.600
2020*	80.738	11.635	5.600
2021*	79.283	11.506	9.100
2022*	76.003	11.506	13.100
2023*	69.707	11.482	17.600
2024*	63.848	11.317	22.400
2025*	58.970	11.193	27.400
2026*	52.869	10.987	32.400
2027*	50.061	10.987	37.400
2028*	48.335	10.943	42.400

Anmerkung: *Ab 2020 prognostizierte Werte

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Tab. 11 Entwicklung und Prognose des belegungsgebundenen Mietwohnungsbestandes (BelBindG und Mod/InstRL) 2009 bis 2028

Jahr	Wohnungen mit Belegungsbindung (BelBindG)	Wohnungen nach Mod/InstRL
2009	125.080	28.530
2010	122.117	28.500
2011	122.113	28.371
2012	121.353	28.288
2013	112.069	27.557
2014	79.748	25.507
2015	77.743	21.414
2016	77.743	20.013
2017	77.743	17.647
2018	77.400	15.900
2019	74.700	14.400
2020*	69.900	12.500
2021*	33.200	10.700
2022*	14.300	8.700
2023*	14.300	6.400
2024*	4.700	4.300
2025*	0	2.800
2026*	0	2.100
2027*	0	1.800
2028*	0	1.400

Anmerkung: *Ab 2020 prognostizierte Werte

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Tab. 12 Prognose Bindungsauslauf (Ende der Förderung) bei Sozialmietwohnungen 2019 bis 2028

Jahr	Planmäßig	Außerplanmäßig durch vorzeitige Rückzahlung	darunter städtische Wohnungsbau-gesellschaften	Anteil in %
2019	28	2.264	1.116	49,3
2020	27	1.561	801	51,3
2021	693	3.400	2.182	64,2
2022	193	5.190	1.705	32,9
2023	622	5.298	2.146	40,5
2024	1.273	3.696	1.397	37,8
2025	1.397	4.775	1.692	35,4
2026	2.173	161	20	12,4
2027	2.450	1.770	208	11,8
2028	2.588	4.224	1.864	44,1
Ingesamt	11.444	32.339	13.131	40,6

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Tab. 13 Fertiggestellte Wohnungen im Wohn- und Nichtwohnbau (inkl. Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden) in Berlin 2009 bis 2018

Bezirke	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2009–2018	Anteil in %	Bezirke
Mitte	272	335	282	378	1.158	1.278	998	2.182	2.510	2.406	11.799	13,08	Mitte
Mitte	218	343	238	374	989	1.098	693	1.738	1.151	776	7.618	8,45	Mitte
Tiergarten	52	-3	36	30	144	185	198	180	323	807	1.952	2,16	Tiergarten
Wedding	2	-5	8	-26	25	-5	107	264	1.036	823	2.229	2,47	Wedding
Friedrichshain-Kreuzberg	209	695	236	246	464	932	1.837	853	1.813	1.608	8.893	9,86	Friedrichshain-Kreuzberg
Friedrichshain	185	603	71	90	289	747	968	648	1.527	868	5.996	6,65	Friedrichshain
Kreuzberg	24	92	165	156	175	185	869	205	286	740	2.897	3,21	Kreuzberg
Pankow	1.200	1.446	1.161	1.462	1.220	1.605	2.001	2.154	1.533	2.152	15.934	17,67	Pankow
Prenzlauer Berg	424	477	456	585	271	231	801	441	544	379	4.609	5,11	Prenzlauer Berg
Weißensee	243	236	164	232	263	507	432	598	443	806	3.924	4,35	Weißensee
Pankow	533	733	541	645	686	867	768	1.115	546	967	7.401	8,21	Pankow
Charlottenburg-Wilmersdorf	185	22	498	360	410	584	382	918	846	1.050	5.255	5,83	Charlottenburg-Wilmersdorf
Charlottenburg	6	8	330	232	215	190	188	690	616	569	3.044	3,38	Charlottenburg
Wilmersdorf	179	14	168	128	195	394	194	228	230	481	2.211	2,45	Wilmersdorf
Spandau	187	233	199	282	246	269	271	329	405	1.265	3.686	4,09	Spandau
Steglitz-Zehlendorf	396	224	220	285	694	472	635	1.100	768	634	5.428	6,02	Steglitz-Zehlendorf
Steglitz	156	80	164	171	376	191	245	578	464	353	2.778	3,08	Steglitz
Zehlendorf	240	144	56	114	318	281	390	522	304	281	2.650	2,94	Zehlendorf
Tempelhof-Schöneberg	73	115	177	191	70	333	367	285	311	630	2.552	2,83	Tempelhof-Schöneberg
Tempelhof	56	67	38	168	28	188	166	157	228	297	1.393	1,54	Tempelhof
Schöneberg	17	48	139	23	42	145	201	128	83	333	1.159	1,29	Schöneberg
Neukölln	83	48	61	102	132	401	260	343	639	794	2.863	3,17	Neukölln
Treptow-Köpenick	317	301	396	680	574	1.158	1.797	2.741	2.097	2.545	12.606	13,98	Treptow-Köpenick
Treptow	172	139	145	312	110	647	573	1.519	1.072	1.029	5.718	6,34	Treptow
Köpenick	145	162	251	368	464	511	1.224	1.222	1.025	1.516	6.888	7,64	Köpenick
Marzahn-Hellersdorf	318	480	353	550	340	673	633	826	1.596	1.173	6.942	7,70	Marzahn-Hellersdorf
Marzahn	196	74	205	154	130	217	227	423	1.265	624	3.515	3,90	Marzahn
Hellersdorf	122	406	148	396	210	456	406	403	331	549	3.427	3,80	Hellersdorf
Lichtenberg	386	291	762	677	995	793	1.274	1.439	2.544	2.013	11.174	12,39	Lichtenberg
Lichtenberg	329	168	619	543	861	501	656	888	1.922	1.686	8.173	9,06	Lichtenberg
Hohenschönhausen	57	123	143	134	134	292	618	551	622	327	3.001	3,33	Hohenschönhausen
Reinickendorf	179	131	146	204	338	246	267	489	607	436	3.043	3,37	Reinickendorf
Berlin	3.805	4.321	4.491	5.417	6.641	8.744	10.722	13.659	15.669	16.706	90.175	100,00	Berlin

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

Tab. 14 Bauintensität in Berlin 2009 bis 2018 (fertiggestellte Wohnungen pro 1.000 Bestandswohnungen)

Bezirke	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Bezirke
Mitte	1,43	1,75	1,47	2,01	6,15	6,74	5,23	11,37	12,94	12,24	Mitte
Mitte	4,23	6,62	4,57	7,37	19,36	21,09	13,03	32,27	20,70	13,67	Mitte
Tiergarten	0,97	-0,06	0,67	0,57	2,75	3,52	3,76	3,40	6,09	15,12	Tiergarten
Wedding	0,02	-0,06	0,09	-0,31	0,29	-0,06	1,26	3,10	12,14	9,53	Wedding
Friedrichshain-Kreuzberg	1,43	4,76	1,61	1,69	3,18	6,36	12,46	5,71	12,07	10,58	Friedrichshain-Kreuzberg
Friedrichshain	2,65	8,60	1,00	1,29	4,14	10,66	13,66	9,02	21,07	11,73	Friedrichshain
Kreuzberg	0,32	1,21	2,17	2,05	2,29	2,42	11,34	2,65	3,68	9,49	Kreuzberg
Pankow	5,89	7,06	5,63	7,11	5,89	7,70	9,53	10,16	7,16	9,98	Pankow
Prenzlauer Berg	4,74	5,30	5,04	6,47	2,98	2,53	8,75	4,78	5,86	4,06	Prenzlauer Berg
Weißensee	5,77	5,57	3,85	5,45	6,15	11,78	9,93	13,60	9,94	17,91	Weißensee
Pankow	7,41	10,12	7,39	8,87	9,35	11,71	10,25	14,74	7,11	12,50	Pankow
Charlottenburg-Wilmersdorf	0,97	0,12	2,61	1,98	2,26	3,21	2,09	5,02	4,60	5,68	Charlottenburg-Wilmersdorf
Charlottenburg	0,06	0,08	3,15	2,31	2,13	1,88	1,86	6,81	6,04	5,54	Charlottenburg
Wilmersdorf	2,08	0,16	1,95	1,58	2,41	4,86	2,38	2,79	2,81	5,86	Wilmersdorf
Spandau	1,58	1,97	1,68	2,41	2,09	2,29	2,30	2,78	3,41	10,36	Spandau
Steglitz-Zehlendorf	2,52	1,42	1,39	1,85	4,51	3,05	4,10	7,07	4,90	4,02	Steglitz-Zehlendorf
Steglitz	1,47	0,75	1,54	1,63	3,58	1,82	2,32	5,47	4,37	3,31	Steglitz
Zehlendorf	4,72	2,82	1,09	2,33	6,49	5,70	7,87	10,45	6,02	5,53	Zehlendorf
Tempelhof-Schöneberg	0,39	0,62	0,95	1,06	0,39	1,85	2,03	1,58	1,72	3,47	Tempelhof-Schöneberg
Tempelhof	0,55	0,66	0,37	1,69	0,28	1,88	1,66	1,57	2,27	2,95	Tempelhof
Schöneberg	0,20	0,58	1,67	0,29	0,52	1,81	2,50	1,59	1,03	4,12	Schöneberg
Neukölln	0,50	0,29	0,37	0,63	0,82	2,48	1,60	2,11	3,92	4,86	Neukölln
Treptow-Köpenick	2,47	2,34	3,07	5,17	4,34	8,71	13,41	20,18	15,12	18,07	Treptow-Köpenick
Treptow	2,73	2,20	2,29	4,79	1,68	9,87	8,65	22,74	15,66	14,80	Treptow
Köpenick	2,22	2,48	3,83	5,54	6,94	7,59	18,05	17,70	14,59	21,26	Köpenick
Marzahn-Hellersdorf	2,44	3,67	2,69	4,17	2,57	5,07	4,74	6,16	11,83	8,59	Marzahn-Hellersdorf
Marzahn	2,87	1,08	2,99	2,20	1,86	3,09	3,23	5,99	17,81	8,63	Marzahn
Hellersdorf	1,95	6,55	2,37	6,33	3,37	7,28	6,44	6,35	5,18	8,55	Hellersdorf
Lichtenberg	2,78	2,04	5,32	4,65	6,80	5,39	8,61	9,63	16,86	13,12	Lichtenberg
Lichtenberg	3,81	1,88	6,93	5,93	9,36	5,39	7,02	9,44	20,25	17,41	Lichtenberg
Hohenschönhausen	1,06	2,29	2,66	2,48	2,47	5,38	11,33	9,95	11,13	5,78	Hohenschönhausen
Reinickendorf	1,35	0,99	1,10	1,58	2,62	1,90	2,06	3,76	4,65	3,32	Reinickendorf
Berlin	2,02	2,28	2,37	2,89	3,54	4,64	5,67	7,18	8,18	8,60	Berlin

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

Tab. 15 Struktur der zum Bau genehmigten Wohnungen in Berlin 2009 bis 2018

Jahr	WE in neuen Gebäuden			Gesamt
	Ein-/Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser ¹⁾	Baumaßnahmen	
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	19.743	3.181	24.743
2018	1.357	19.908	2.953	24.218

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

Tab. 16 Fertiggestellte Wohnungen nach Teilmarktsegmenten in Berlin 2009 bis 2018 (Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden)

Teilmarktsegment	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2009–2018	Teilmarktsegment
Geförderter Wohnungsbau												Geförderter Wohnungsbau
1. Förderweg	0	0	0	0	0	0	69	137	863	1.036	2.105	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	69	137	863	1.036	2.105	Gesamt
Freifinanzierter Wohnungsbau												Freifinanzierter Wohnungsbau
MFH ¹⁾	1.256	1.579	1.203	1.584	1.997	2.982	4.502	5.994	8.644	9.664	39.405	MFH ¹⁾
EZFH ²⁾	1.458	1.450	1.509	1.986	1.897	1.861	1.674	1.745	1.377	1.469	16.426	EZFH ²⁾
Eigentumswohnungen	1.101	1.292	1.779	1.847	2.747	3.901	4.477	5.783	4.785	4.600	32.312	Eigentumswohnungen
Gesamt	3.815	4.321	4.491	5.417	6.641	8.744	10.653	13.522	14.806	15.733	88.143	Gesamt
Insgesamt	3.815	4.321	4.491	5.417	6.641	8.744	10.722	13.659	15.669	16.706	90.185	Insgesamt

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

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

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Tab. 17 Struktur der fertiggestellten Wohnungen in Berlin 2009 bis 2018 und ...

Jahr	WE in neuen Gebäuden				Baumaßnahmen		Gesamt	WE in neuen Gebäuden				Baumaßnahmen		Gesamt	Jahr
	EZFH	Anteil in %	MFH	Anteil in %	absolut	Anteil in %		EZFH	Anteil in %	MFH	Anteil in %	absolut	Anteil in %		
2009	1.458	38,22	1.375	36,04	982	25,74	3.815	2.765	73,42	709	18,83	292	7,75	3.766	2009
2010	1.450	33,56	2.200	50,91	671	15,53	4.321	2.837	67,90	870	20,82	471	11,27	4.178	2010
2011	1.509	33,60	2.008	44,71	974	21,69	4.491	2.954	81,15	505	13,87	181	4,97	3.640	2011
2012	1.986	36,66	2.179	40,23	1.252	23,11	5.417	3.454	78,38	848	19,24	105	2,38	4.407	2012
2013	1.897	28,56	2.750	41,41	1.994	30,03	6.641	3.200	69,19	1.106	23,91	319	6,90	4.625	2013
2014	1.861	21,28	5.438	62,19	1.445	16,53	8.744	3.547	64,83	1.711	31,27	213	3,89	5.471	2014
2015	1.674	15,61	7.057	65,82	1.991	18,57	10.722	3.320	58,39	2.163	38,04	203	3,57	5.686	2015
2016	1.745	12,78	9.036	66,15	2.878	21,07	13.659	3.917	58,01	2.456	36,37	379	5,61	6.752	2016
2017	1.377	8,79	11.437	72,99	2.855	18,22	15.669	3.278	49,32	2.688	40,45	680	10,23	6.646	2017
2018	1.469	8,79	12.994	77,78	2.243	13,43	16.706	5.811	50,22	4.564	39,44	1.196	10,34	11.571	2018

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

... im Berliner Umland (engerer Verflechtungsraum) 2009 bis 2018

Tab. 18 Anzahl der Grundbuchumschreibungen umgewandelter Wohnungen für die Jahre 2009 bis 2018

Bezirke	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2009–2018	Bezirke
Mitte	793	336	573	654	1.582	1.295	2.246	2.061	2.619	2.456	14.615	Mitte
Friedrichshain-Kreuzberg	689	699	1.105	1.594	1.563	2.403	3.398	3.272	4.057	2.541	21.321	Friedrichshain-Kreuzberg
Pankow	1.063	758	1.049	1.938	2.049	1.657	3.749	1.499	1.552	817	16.131	Pankow
Charlottenburg-Wilmersdorf	1.469	943	543	937	1.195	1.438	2.776	1.748	2.664	2.350	16.063	Charlottenburg-Wilmersdorf
Spandau	75	95	109	200	145	668	163	119	354	111	2.039	Spandau
Steglitz-Zehlendorf	894	476	625	484	672	533	596	728	713	664	6.385	Steglitz-Zehlendorf
Tempelhof-Schöneberg	1.192	347	307	573	640	756	1.699	1.332	996	877	8.719	Tempelhof-Schöneberg
Neukölln	254	118	135	302	454	1.091	1.225	1.448	1.890	1.810	8.727	Neukölln
Treptow-Köpenick	216	227	103	189	486	1.119	732	695	333	426	4.526	Treptow-Köpenick
Marzahn-Hellersdorf	4	4	2	18	2	19	26	23	52	230	380	Marzahn-Hellersdorf
Lichtenberg	138	389	119	189	263	244	511	105	799	347	3.104	Lichtenberg
Reinickendorf	129	143	74	186	127	73	210	195	519	207	1.863	Reinickendorf
Berlin	6.916	4.535	4.744	7.264	9.178	11.296	17.331	13.225	16.548	12.836	103.873	Berlin

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

Tab. 19 Wohnungsversorgung in Berlin 2009 bis 2018^{*)}

	2009	2010 ¹⁾	2011 ¹⁾	2012 ¹⁾	2013 ¹⁾	2014 ¹⁾	2015 ¹⁾	2016 ¹⁾	2017 ¹⁾	2018 ¹⁾	
Haushalte	1.988.000	1.988.500	1.877.800	1.910.200	1.932.500	1.963.200	1.998.300	1.964.300	2.002.900	2.026.300	Haushalte
Einwohner²⁾	3.369.672	3.387.562	3.427.114	3.469.621	3.517.424	3.562.166	3.610.156	3.670.622	3.711.930	3.748.148	Einwohner²⁾
Wohnungen	1.894.564	1.867.673	1.871.782	1.876.984	1.883.161	1.891.798	1.902.675	1.916.517	1.932.296	1.949.252	Wohnungen
Wohnraum in 100 m²	1.335.064	1.354.752	1.359.469	1.365.500	1.372.228	1.381.244	1.391.487	1.403.107	1.414.814	1.427.520	Wohnraum in 100 m²
Einwohner/Haushalt	1,70	1,70	1,83	1,82	1,82	1,81	1,81	1,87	1,85	1,85	Einwohner/Haushalt
Wohnungen/Haushalt	0,95	0,94	1,00	0,98	0,97	0,96	0,95	0,98	0,96	0,96	Wohnungen/Haushalt
m²/Wohnung	70,5	72,5	72,6	72,7	72,9	73,0	73,1	73,2	73,2	73,2	m²/Wohnung
m²/Einwohner	39,6	40,0	39,7	39,4	39,0	38,8	38,5	38,2	38,1	38,1	m²/Einwohner
Einwohner/Wohnung	1,78	1,81	1,83	1,85	1,87	1,88	1,90	1,92	1,92	1,92	Einwohner/Wohnung

¹⁾Fortschreibung auf Basis des Zensus 2011 (Wohnungsbestand 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. Ein Vergleich mit 2015 ist daher nicht möglich.

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

Tab. 20 Wohnungsversorgung in Berlin 2012 bis 2018 nach Bezirken¹⁾

Bezirke	²⁾ Wohnfläche pro Einwohner in m ²							Wohnfläche pro Wohnung in m ²							Einwohner pro Wohnung ²⁾							Bezirke
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	
Mitte	37,1	36,5	36,0	35,6	35,2	35,0	34,9	66,9	67,1	67,3	67,4	67,4	67,4	67,4	1,80	1,84	1,87	1,89	1,91	1,92	1,93	Mitte
Friedrichshain-Kreuzberg	37,0	36,6	36,6	36,8	36,7	36,8	36,6	68,2	68,4	68,5	68,7	68,8	68,8	68,9	1,84	1,87	1,87	1,86	1,87	1,87	1,88	Friedrichshain-Kreuzberg
Pankow	40,2	39,9	39,6	39,5	39,3	39,1	39,1	72,0	72,2	72,5	72,7	72,9	73,0	73,0	1,79	1,81	1,83	1,84	1,86	1,87	1,87	Pankow
Charlottenburg-Wilmersdorf	44,3	44,0	43,8	43,4	42,9	42,8	42,9	77,9	78,1	78,3	78,4	78,5	78,6	78,7	1,76	1,77	1,79	1,81	1,83	1,83	1,84	Charlottenburg-Wilmersdorf
Spandau	38,7	38,3	37,8	37,3	36,6	36,4	36,7	73,6	73,7	73,8	73,9	74,0	74,1	74,2	1,90	1,93	1,95	1,98	2,02	2,03	2,02	Spandau
Steglitz-Zehlendorf	44,1	43,9	44,0	44,2	44,0	43,8	43,8	84,6	84,8	85,0	85,1	85,3	85,3	85,3	1,92	1,93	1,93	1,93	1,94	1,95	1,95	Steglitz-Zehlendorf
Tempelhof-Schöneberg	41,0	40,6	40,2	39,7	39,2	39,0	38,9	74,7	74,7	74,8	74,9	74,9	75,0	75,0	1,82	1,84	1,86	1,89	1,91	1,92	1,93	Tempelhof-Schöneberg
Neukölln	35,3	35,0	34,7	34,5	34,7	34,6	34,7	69,5	69,6	69,6	69,7	69,7	69,8	69,8	1,97	1,99	2,01	2,02	2,01	2,01	2,01	Neukölln
Treptow-Köpenick	39,5	39,4	39,3	39,2	39,0	38,8	38,8	72,8	72,9	73,0	73,0	72,9	73,0	72,9	1,84	1,85	1,86	1,86	1,87	1,88	1,88	Treptow-Köpenick
Marzahn-Hellersdorf	37,3	37,1	37,1	36,9	36,8	36,6	36,6	71,0	71,1	71,3	71,4	71,5	71,4	71,5	1,90	1,92	1,92	1,93	1,94	1,95	1,95	Marzahn-Hellersdorf
Lichtenberg	36,5	36,2	36,0	35,6	35,1	35,2	35,1	65,0	65,2	65,3	65,6	65,8	65,7	65,6	1,78	1,80	1,81	1,84	1,88	1,87	1,87	Lichtenberg
Reinickendorf	40,2	39,7	39,4	39,2	38,5	38,5	38,4	77,1	77,1	77,2	77,3	77,3	77,3	77,3	1,92	1,94	1,96	1,97	2,01	2,01	2,01	Reinickendorf
Berlin	39,4	39,0	38,8	38,5	38,2	38,1	38,1	72,7	72,9	73,0	73,1	73,2	73,2	73,2	1,85	1,87	1,88	1,90	1,92	1,92	1,92	Berlin

¹⁾Fortschreibung auf Basis des Zensus 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. 21 Lebenshaltungskosten, Mieten und Nettoeinkommen in Berlin 2009 bis 2018 (2010 = 100)

Jahr	Verbraucherpreis	Nettokaltmieten	Wohnungsnebenkosten	Gesamtmiete (kalt)	Nettoeinkommen 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
2017	110,0	112,5	94,5	110,2	128,6
2018	112,2	115,3	94,0	112,6	133,3

¹⁾ Die Veränderung der Haushaltsnettoeinkommen basiert auf dem Medianeinkommen.

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

Tab. 22 Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmieten im Detail (nettokalt in EUR/m²)

Mietspiegel · Erhebungsstichtag	2011 · 09/2010	2013 · 09/2012	2015 · 09/2014	2017 · 09/2016	2019 · 09/2018
Insgesamt	5,21	5,54	5,84	6,39	6,72
Nach Wohnlagen					
Einfach	4,84	5,29	5,60	6,01	6,37
Mittel	5,21	5,46	5,79	6,36	6,59
Gut	5,92	6,19	6,56	7,41	7,60
Nach Baualter					
Vor 1918	5,04	5,69	5,89	6,66	7,17
1918 bis 1949	5,16	5,53	5,84	6,23	6,56
1950 bis 1955	5,20	5,36	5,63	6,13	6,23
1956 bis 1964	5,17	5,36	5,63	6,13	6,23
1965 bis 1972	5,08	5,25	5,44	5,86	6,04
1973 bis 1983 (West)	6,64	6,63	6,99	7,40	7,82
1984 bis 1990 (West)	6,40	6,63	6,99	7,40	7,82
1973 bis 1990 (Ost)	4,99	5,12	5,40	5,56	5,74
1991 bis 2002	7,05	7,17	7,45	7,86	8,22
Ab 2003			9,39	10,20	10,59
Nach Wohnfläche					
Unter 40 m ²	5,87	6,29	6,47	7,20	7,20
40 bis unter 60 m ²	5,15	5,57	5,86	6,36	6,73
60 bis unter 90 m ²	5,07	5,30	5,62	6,13	6,38
Über 90 m ²	5,31	5,65	5,92	6,58	7,00
Nach Ausstattung					
+ WC, + BD oder + SH *	3,81	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
+ WC, + BD, + SH	5,32	k. A.	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. 23 Entwicklung der Mieten im Sozialen Wohnungsbau (1. Förderweg) 2008 bis 2017

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 %	
2008	5,20	65,8	1,90	24,0	0,80	10,13	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	6,40	67,4	1,97	20,7	1,13	11,9	9,50
2017	6,46	68,0	1,97	20,7	1,08	11,3	9,51

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

Tab. 24 Angebotsmieten nach Bezirken 2019 (nettokalt in EUR/m²)

Bezirke	Mittelwert (Median)	Spanne der überwiegenden Angebote (80 % der Angebote)
Mitte	13,45	8,05–19,95
Friedrichshain-Kreuzberg	13,01	7,70–18,57
Pankow	10,96	7,03–16,73
Charlottenburg-Wilmersdorf	12,63	8,51–18,13
Spandau	8,86	6,73–11,33
Steglitz-Zehlendorf	10,70	7,92–14,90
Tempelhof-Schöneberg	10,52	7,22–15,56
Neukölln	10,10	6,92–15,99
Treptow-Köpenick	9,93	7,10–13,50
Marzahn-Hellersdorf	7,90	6,02–10,98
Lichtenberg	9,27	6,23–13,21
Reinickendorf	9,42	6,76–13,00
Berlin	10,45	6,96–16,49

Quellen: empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG); eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Tab. 25 Struktur der Angebotskaufpreise für Ein-/Zweifamilienhäuser nach Preisklassen in den Berliner Bezirken 2019 (Anteile in %)

Bezirke	Preisklassen 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	600.000 bis unter 700.000 EUR	700.000 bis unter 800.000 EUR	über 800.000 EUR
Mitte*	46	18	21	0	0	0	14
Friedrichshain-Kreuzberg*	100	0	0	0	0	0	0
Pankow	11	17	23	16	15	10	9
Charlottenburg-Wilmersdorf	16	0	12	4	10	7	52
Spandau	10	13	18	22	20	7	9
Steglitz-Zehlendorf	7	3	11	10	10	13	47
Tempelhof-Schöneberg	5	11	27	21	13	11	11
Neukölln	8	15	31	25	11	3	6
Treptow-Köpenick	17	23	18	17	10	5	9
Marzahn-Hellersdorf	9	20	32	21	10	3	4
Lichtenberg	11	22	17	18	14	6	13
Reinickendorf	9	13	17	18	14	11	18
Berlin	10	15	21	18	13	8	15

Anmerkungen*: Keine Darstellung aufgrund geringer Fallzahl. Werte weichen in der Summe aufgrund von Rundungen von 100 ab.
 Quellen: empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG); eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Tab. 26 Verteilung der Mietpreisangebote (nettokalt) für Wohnungen in den Berliner Bezirken 2019 (Anteile in %)

Bezirke	Preisklassen 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 bis unter 14 EUR/m ²	14 EUR/m ² und mehr
Mitte	5	4	6	7	8	8	8	8	46
Friedrichshain-Kreuzberg	6	5	5	5	7	7	13	9	42
Pankow	9	7	9	12	12	10	9	7	23
Charlottenburg-Wilmersdorf	4	4	5	8	12	10	11	9	38
Spandau	14	17	21	21	13	6	3	1	2
Steglitz-Zehlendorf	3	8	12	15	17	14	11	6	15
Tempelhof-Schöneberg	8	9	12	13	12	11	10	7	18
Neukölln	11	13	12	12	10	9	7	7	19
Treptow-Köpenick	9	13	14	16	16	10	9	5	8
Marzahn-Hellersdorf	20	16	10	13	13	10	6	5	6
Lichtenberg	30	21	15	15	9	4	4	2	1
Reinickendorf	12	13	18	15	14	10	7	4	6
Berlin	10	10	11	12	12	9	8	6	21

Anmerkung: Werte weichen in der Summe aufgrund von Rundungen von 100 ab.
 Quellen: empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG); eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Tab. 27 Struktur der Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen nach Preisklassen in den Berliner Bezirken 2019 (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 bis unter 5.500 EUR/m ²	5.500 bis unter 6.000 EUR/m ²	6.000 EUR/m ² und mehr
Mitte	2	3	6	11	11	12	8	7	40
Friedrichshain-Kreuzberg	1	1	4	12	13	15	13	11	29
Pankow	2	4	7	9	15	22	12	9	20
Charlottenburg-Wilmersdorf	1	2	5	11	12	12	11	9	37
Spandau	24	28	20	12	6	3	2	2	2
Steglitz-Zehlendorf	3	6	11	16	16	16	9	7	17
Tempelhof-Schöneberg	4	8	12	15	14	18	10	6	13
Neukölln	3	9	20	13	12	10	10	7	15
Treptow-Köpenick	12	18	16	13	14	9	7	4	7
Marzahn-Hellersdorf	32	21	16	12	10	6	2	2	0
Lichtenberg	7	14	13	15	18	14	11	4	5
Reinickendorf	10	20	24	15	11	8	5	5	3
Berlin	4	7	10	12	13	14	10	7	23

Anmerkung: Werte weichen in der Summe aufgrund von Rundungen von 100 ab.

Quellen: empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG); eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Tab. 28 Kaufpreise in mittlerer Wohnlage – Durchschnittliche Preisentwicklung von bezugsfreien Eigentumswohnungen in den Jahren 2009 bis 2018 (Preisniveau in EUR/m² Wohnfläche)

Teilmarkt	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Erstverkäufe von Wohnungen in neu erstellten Mehrfamilienhäusern	2.747	2.797	3.020	3.339	3.438	3.738	4.066	4.239	4.812	5.363
Umgewandelte Wohnungen des Sozialen Wohnungsbaus	976	1.012	1.078	1.170	1.324	1.519	1.749	2.117	2.522	2.940
Umgewandelte Wohnungen des steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbaus	1.388	1.403	1.560	1.876	2.001	2.182	2.416	2.919	3.246	3.575
Umgewandelte Altbauwohnungen der Baujahre bis 1919	1.703	1.757	1.958	2.293	2.519	2.782	3.010	3.368	3.855	4.349
Umgewandelte Wohnungen in Betonplattenbauten des komplexen Wohnungsbaus	914	1.126	968	966	1.022	1.368	1.389	1.609	2.484	2.771

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

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

Entwicklung der Nachfrageseite: Demografische Entwicklung

Tab. 29 Bevölkerungsentwicklung in Berlin 2009 bis 2018 (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	Gesamt	davon Umland	davon Alte BL	davon Neue BL	davon Ausland	Gesamt	davon Umland	davon Alte BL	davon Neue BL	davon Ausland	
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	42.167	5.054	37.368	32.314	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	61.184	7.036	41.087	34.051	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
2017	39.357	5.824	40.163	34.339	33.533	-10.793	10.391	-2.611	36.546	178.130	11.603	46.465	17.772	102.290	144.597	22.396	36.074	20.383	65.744	2017
2018	38.752	4.303	40.203	35.900	34.449	-9.836	14.063	-788	31.010	191.612	12.509	48.022	18.351	112.730	157.163	22.345	33.959	19.139	81.720	2018

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Tab. 30 Entwicklung der Bevölkerungsstruktur in Berlin nach wohnungsmarktrelevanten Altersgruppen 2009 bis 2018 (Angaben in Personen und Prozent)

Altersgruppen in Jahren	2009		2010		2011 ¹⁾		2012 ¹⁾		2013 ¹⁾		2014 ¹⁾		2015 ¹⁾		2016 ¹⁾		2017 ¹⁾		2018 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 6	180.508	5,24	185.310	5,35	187.940	5,65	193.567	5,73	197.665	5,78	203.648	5,87	211.208	6,00	220.142	6,16	225.521	6,24	227.990	6,26	0 bis unter 6
6 bis unter 18	314.580	9,14	316.553	9,15	314.204	9,45	319.693	9,47	327.010	9,56	335.322	9,66	345.399	9,81	357.410	10,00	362.938	10,04	368.983	10,12	6 bis unter 18
18 bis unter 30	571.968	16,61	569.959	16,47	538.841	16,20	545.908	16,17	550.296	16,08	552.887	15,93	554.795	15,76	560.249	15,67	557.092	15,42	551.128	15,12	18 bis unter 30
30 bis unter 45	786.392	22,84	777.650	22,47	723.151	21,74	732.542	21,70	741.921	21,68	755.041	21,76	772.868	21,96	790.742	22,12	815.764	22,58	842.735	23,12	30 bis unter 45
45 bis unter 65	930.627	27,03	950.171	27,46	921.310	27,70	936.099	27,73	949.327	27,74	955.862	27,55	957.626	27,21	959.248	26,83	957.899	26,51	954.426	26,19	45 bis unter 65
65 und älter	658.600	19,13	661.082	19,10	640.556	19,26	647.413	19,18	655.610	19,16	667.089	19,23	678.135	19,27	687.039	19,22	694.281	19,21	699.564	19,19	65 und älter
Gesamt	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	3.613.495	100,00	3.644.826	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. 31 Wanderungssaldo und ϕ je 100 Einwohner nach Bezirken 2014 bis 2018

Bezirke	Wanderungssaldo					Summe 2014-2018	Einwohner am Jahres- anfang 2014	ϕ je 100 EW
	2014	2015	2016	2017	2018			
Mitte	5.747	5.714	7.051	3.676	3.714	25.902	348.102	7,44
Friedrichshain-Kreuzberg	188	1.482	1.374	-332	3.456	6.168	273.517	2,26
Pankow	5.275	4.332	6.407	1.932	3.681	21.627	377.532	5,73
Charlottenburg-Wilmersdorf	3.582	4.985	6.116	2.352	3.116	20.151	322.870	6,24
Spandau	3.648	4.871	5.957	1.679	1.445	17.600	226.868	7,76
Steglitz-Zehlendorf	1.801	2.089	5.590	3.375	2.216	15.071	298.200	5,05
Tempelhof-Schöneberg	3.404	5.441	5.006	1.813	2.887	18.551	331.822	5,59
Neukölln	2.337	2.249	-881	335	974	5.014	322.153	1,56
Treptow-Köpenick	3.185	4.360	6.592	4.955	4.979	24.071	245.951	9,79
Marzahn-Hellersdorf	1.541	2.875	2.523	4.198	2.160	13.297	254.226	5,23
Lichtenberg	2.989	6.804	7.647	1.903	4.008	23.351	264.858	8,82
Reinickendorf	2.448	3.343	5.832	1.826	1.813	15.262	251.325	6,07
Berlin	36.145	48.545	59.214	27.712	34.449	206.065	3.517.424	5,86

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

Tab. 32 Binnenwanderung in Berlin 2009 bis 2018 (Angaben in Personen und Prozent)

Jahr	Wanderungen innerhalb Berlins	Einwohner am Jahresanfang	In Prozent	Index 2009=100
2009	339.460	3.431.675	9,9	100,0
2010	319.251	3.442.675	9,3	94,0
2011	314.302	3.460.725	9,1	92,6
2012	301.450	3.427.114	8,8	88,8
2013	295.225	3.469.621	8,5	87,0
2014	289.716	3.517.424	8,2	85,3
2015	275.649	3.562.166	7,7	81,2
2016	313.603	3.610.156	8,7	92,4
2017	297.596	3.670.622	8,1	87,7
2018	285.269	3.711.930	7,7	84,0

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Datenbasis bis 2011: Bevölkerungsstatistik, ab 2012: Einwohnermelderegister

Tab. 33 Einwohnerzahl am Jahresende in Berlin nach Bezirken 2009 bis 2018

Bezirke	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Veränd. in %	Bezirke
Mitte	327.082	326.650	333.152	339.974	348.102	356.506	363.236	371.407	377.965	383.457	17,24	Mitte
Friedrichshain-Kreuzberg	259.967	261.090	265.361	269.471	273.517	275.691	278.393	281.323	283.974	289.120	11,21	Friedrichshain-Kreuzberg
Pankow	354.711	360.017	365.021	370.937	377.532	384.367	389.976	397.406	402.289	407.039	14,75	Pankow
Charlottenburg-Wilmersdorf	312.256	312.340	314.911	319.289	322.870	326.354	330.468	336.249	338.831	341.327	9,31	Charlottenburg-Wilmersdorf
Spandau	215.444	218.094	220.645	223.305	226.868	230.419	234.630	239.942	242.143	243.080	12,83	Spandau
Steglitz-Zehlendorf	289.718	291.700	293.692	295.746	298.200	299.268	299.765	304.086	307.076	308.077	6,34	Steglitz-Zehlendorf
Tempelhof-Schöneberg	328.097	329.245	329.361	328.428	331.822	335.767	341.161	346.108	348.739	351.429	7,11	Tempelhof-Schöneberg
Neukölln	307.650	307.204	313.245	318.356	322.153	325.716	328.062	327.522	329.387	330.786	7,52	Neukölln
Treptow-Köpenick	237.753	239.374	241.487	243.844	245.951	249.440	253.333	259.524	264.999	269.775	13,47	Treptow-Köpenick
Marzahn-Hellersdorf	244.165	246.225	249.232	251.879	254.226	256.173	259.373	262.015	266.684	268.739	10,06	Marzahn-Hellersdorf
Lichtenberg	251.626	253.539	256.280	260.505	264.858	268.465	275.142	283.121	286.246	290.493	15,45	Lichtenberg
Reinickendorf	241.203	242.084	244.727	247.887	251.325	254.000	256.617	261.919	263.597	264.826	9,79	Reinickendorf
Berlin	3.369.672	3.387.562	3.427.114	3.469.621	3.517.424	3.562.166	3.610.156	3.670.622	3.711.930	3.748.148	11,23	Berlin

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

Tab. 34 Entwicklung der Zahl der Haushalte in Berlin nach Haushaltsgröße 2009 bis 2018

Jahr	Anzahl Haushalte	Ø HH Größe	1-Personenhaushalte		2-Personenhaushalte		3-Personenhaushalte		4 und mehr Personen	
			absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
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
2017 ^{1,2)}	2.002.900	1,8	1.049.100	52,4	578.700	28,9	193.700	9,7	181.400	9,1
2018 ^{1,2)}	2.026.300	1,8	1.072.400	52,9	569.600	28,1	199.200	9,8	185.000	9,1

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 2009-2018

Entwicklung der Nachfrageseite: Sozioökonomische Faktoren

Tab. 35 Entwicklung der Anzahl der Erwerbstätigen, Arbeitnehmer und Arbeitslosen in den Jahren 2010 bis 2018 in Berlin (Jahresdurchschnitt)¹⁾

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Erwerbstätige	1.689.000	1.707.600	1.747.200	1.774.200	1.806.800	1.847.100	1.900.200	1.955.500	2.003.400
Arbeitnehmer	1.459.800	1.476.500	1.514.500	1.546.700	1.579.600	1.617.400	1.668.500	1.725.700	1.774.900
Arbeitslose	231.221	228.838	215.348	210.093	202.927	194.812	181.018	168.861	156.242
Erwerbstätigenquote in %²⁾	48,8	51,3	51,8	51,8	52,1	52,5	53,2	54,1	55,4
Arbeitslosenquote in %	13,6	13,3	12,3	11,7	11,1	10,7	9,8	9,0	8,1

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. 36 Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen 2009 bis 2018 in Berlin

Jahr	Anteil		Anteil		Anteil		Anteil		Anteil	
	bis 900 EUR	in Prozent	900 bis 1.500 EUR	in Prozent	1.500 bis 2.600 EUR	in Prozent	2.600 bis 4.500 EUR	in Prozent	über 4.500 EUR	in Prozent
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
2016	216.900	11,0	457.800	23,3	650.900	33,1	446.800	22,7	191.100	9,7
2017	201.800	10,0	456.500	22,8	639.800	31,9	482.700	24,1	222.200	11,1
2018	172.000	8,5	438.600	21,6	664.300	32,8	503.200	24,8	248.200	12,2

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

Tab. 37 Anzahl der Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins (WBS) nach Haushaltgröße 2009 bis 2019

WBS-Inhaber insgesamt nach Personenanzahl

Jahr	1 Person		2 Personen		3 Personen		4 Personen		5 Personen		5 Personen und mehr		Insgesamt	
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
2009	8.064	61,5	2.399	18,3	1.270	9,7	839	6,4	328	2,5	205	1,6	13.105	100,0
2010	8.026	61,3	2.313	17,7	1.365	10,4	867	6,6	335	2,6	188	1,4	13.094	100,0
2011	9.068	61,6	2.728	18,5	1.453	9,9	912	6,2	372	2,5	192	1,3	14.725	100,0
2012	12.463	60,5	3.847	18,7	2.205	10,7	1.326	6,4	501	2,4	257	1,2	20.599	100,0
2013	15.347	59,5	4.900	19,0	2.875	11,2	1.765	6,8	583	2,3	303	1,2	25.773	100,0
2014	15.154	58,1	4.946	19,0	3.029	11,6	1.899	7,3	715	2,7	339	1,3	26.082	100,0
2015	16.256	57,5	5.372	19,0	3.201	11,3	2.187	7,7	833	2,9	428	1,5	28.277	100,0
2016	19.405	56,5	6.350	18,5	4.011	11,7	2.809	8,2	1.161	3,4	638	1,9	34.374	100,0
2017	25.245	55,5	8.196	18,0	5.286	11,6	3.808	8,4	1.841	4,0	1.142	2,5	45.518	100,0
2018	24.322	56,0	7.804	18,0	4.791	11,0	3.670	8,5	1.753	4,0	1.075	2,5	43.415	100,0
2019	23.025	56,0	7.301	17,8	4.515	11,0	3.422	8,3	1.760	4,3	1.087	2,6	41.110	100,0

WBS-Inhaber mit besonderem Wohnbedarf nach Personenanzahl

Jahr	1 Person		2 Personen		3 Personen		4 Personen		5 Personen		5 Personen und mehr		Insgesamt	
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
2009	632	42,5	318	21,4	182	12,2	209	14,1	70	4,7	76	5,1	1.487	100,0
2010	778	45,3	343	20,0	237	13,8	199	11,6	79	4,6	80	4,7	1.716	100,0
2011	787	42,8	388	21,1	274	14,9	234	12,7	82	4,5	73	4,0	1.838	100,0
2012	1.498	44,1	719	21,2	533	15,7	376	11,1	156	4,6	117	3,4	3.399	100,0
2013	2.375	44,4	1.111	20,8	855	16,0	632	11,8	230	4,3	145	2,7	5.348	100,0
2014	2.473	45,1	1.050	19,2	849	15,5	663	12,1	279	5,1	166	3,0	5.480	100,0
2015	3.022	46,4	1.251	19,2	854	13,1	850	13,1	324	5,0	208	3,2	6.509	100,0
2016	4.354	46,8	1.642	17,7	1.242	13,4	1.214	13,0	505	5,4	346	3,7	9.303	100,0
2017	8.323	49,1	2.657	15,7	2.094	12,4	1.976	11,7	1.084	6,4	811	4,8	16.945	100,0
2018	7.412	48,7	2.314	15,2	1.672	11,0	1.973	13,0	1.023	6,7	823	5,4	15.217	100,0
2019	6.463	46,9	2.041	14,8	1.542	11,2	1.838	13,3	1.044	7,6	856	6,2	13.784	100,0

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Mikrozensus

Tab. 38 Mikrozensus – ausgewählte Kennzahlen der Bezirke 2018

Bezirke	Mittleres Haushalts- nettoeinkommen in EUR	Nettokaltmiete pro Wohnung in EUR	Nettokaltmiete pro m ² in EUR	Mietbelastung in %	Mietbelastung bei Einzug nach 2015 in %	Wohnfläche (m ²) Mieterhaushalte	Wohnräume (Anzahl) Mieterhaushalte	Mieterquote in %	Eigentümerquote in %
Mitte	1.950	500	8,0	28,6	29,8	63,5	2,3	93,9	6,1
Friedrichshain-Kreuzberg	2.050	512	7,9	28,6	30,4	66,4	2,3	90,5	9,5
Pankow	2.400	513	7,6	25,3	27,6	67,3	2,5	83,2	16,8
Charlottenburg-Wilmersdorf	2.200	558	8,1	29,5	31,0	70,5	2,5	83,2	16,8
Spandau	1.975	467	7,1	29,9	31,8	67,1	2,5	81,9	18,1
Steglitz-Zehlendorf	2.350	543	7,4	29,2	30,6	72,3	2,6	70,2	29,8
Tempelhof-Schöneberg	2.100	509	7,5	28,8	30,4	70,0	2,5	80,2	19,8
Neukölln	1.825	449	7,2	30,5	30,6	65,1	2,3	84,1	15,9
Treptow-Köpenick	2.200	463	7,1	26,7	28,5	65,9	2,6	80,9	19,1
Marzahn-Hellersdorf	2.100	370	6,1	25,7	28,4	63,1	2,6	77,5	22,5
Lichtenberg	1.925	405	6,8	26,7	29,8	62,2	2,5	90,3	9,7
Reinickendorf	2.100	477	7,2	29,8	32,6	66,8	2,5	70,7	29,3
Berlin	2.100	484	7,4	28,2	29,9	66,6	2,5	82,6	17,4

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Impressum

Herausgeber

Investitionsbank Berlin
 Bundesallee 210, 10719 Berlin
 Telefon: +49 (0) 30 / 2125-0, Fax: -2020
 Internet: www.ibb.de

Inhaltliche Konzeption und Bearbeitung

Investitionsbank Berlin

Immobilien und Stadtentwicklung

Marie-Luise Hadlich

Telefon: +49 (0) 30 / 2125-3902

E-Mail: marie-luise.hadlich@ibb.de

Vorstandsstab und Volkswirtschaft

Claus Pretzell

Telefon: +49 (0) 30 / 2125-4752

E-Mail: claus.pretzell@ibb.de

Unternehmenskommunikation

Christian Hartwich

Telefon: +49 (0) 30 / 2125-2954

E-Mail: christian.hartwich@ibb.de

RegioKontext GmbH

Hendrik Schlichting, Geena Michelczak, Julia Grünky

Julia Bela, Arnt von Bodelschwingh

Telefon: +49 (0) 30 / 50 34 84-44, Fax: -42

E-Mail: wmb@regiokontext.de

Internet: www.regiokontext.de

Gestaltung und Herstellung

Runze & Casper Werbeagentur GmbH

Telefon: +49 (0) 30 / 2 80 18-0, Fax: -300

Internet: www.runze-casper.de

Wir danken der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen – insbesondere Frau Sophie Bors, Herrn Lars Rohrschneider und Herrn Stephan Egerer – für ihre freundliche Unterstützung.

Der IBB Tabellenband 2019 wird der Öffentlichkeit ausschließlich zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt. Alle zugrunde liegenden Informationen wurden sorgfältig recherchiert und gewissenhaft zusammengestellt. Eine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit wird nicht übernommen.

Der vorliegende Tabellenband ergänzt mit einem ausführlichen Zahlenwerk den IBB Wohnungsmarktbericht 2019. Unter www.ibb.de/wohnungsmarktbericht finden Sie den IBB Wohnungsmarktbericht sowie zusätzliche interaktive Darstellungen und eine Zusammenfassung in deutscher und englischer Sprache.

Stand: März 2020