



IBB Wohnungsmarktbericht 2020

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 2010 bis 2019	6
Tab. 04 Umsatzentwicklung der Teilmärkte 2010 bis 2019	6
Tab. 05 Marktentwicklung bei Mietwohnhäusern 2010 bis 2019	7
Tab. 06 Marktentwicklung bei Ein- und Zweifamilienhäusern 2010 bis 2019	7

Wohnungsbestand und Bautätigkeit

Tab. 07 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Bezirken 2010 bis 2019	8
Tab. 08 Wohnungsbestand nach Gebäudestruktur 2010 bis 2019	10
Tab. 09 Wohnungsneubau in Wohn- und Nichtwohngebäuden in den Berliner Bezirken 2010 bis 2019	10
Tab. 10 Entwicklung und Prognose des Sozialmietwohnungsbestandes 2010 bis 2029	12
Tab. 11 Entwicklung und Prognose des belegungsgebundenen Mietwohnungsbestandes (BelBindG und Mod/InstRL) 2010 bis 2029	13
Tab. 12 Prognose Bindungsauslauf (Ende der Förderung) bei Sozialmietwohnungen 2020 bis 2029	13
Tab. 13 Fertiggestellte Wohnungen im Wohn- und Nichtwohnbau (inkl. Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden) in Berlin 2010 bis 2019	14
Tab. 14 Bauintensität in Berlin 2010 bis 2019 (fertiggestellte Wohnungen pro 1.000 Bestandswohnungen)	16
Tab. 14a Bauintensität in Berlin 2010 bis 2019 (fertiggestellte Wohnungen pro 1.000 Einwohner)	18
Tab. 15 Struktur der zum Bau genehmigten Wohnungen in Berlin 2010 bis 2019	19
Tab. 16 Fertiggestellte Wohnungen nach Teilmaksegmenten in Berlin 2010 bis 2019 (Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden)	18
Tab. 17 Struktur der fertiggestellten Wohnungen in Berlin und im Berliner Umland (engerer Verflechtungsraum) 2010 bis 2019	20
Tab. 18 Anzahl der Grundbuchumschreibungen umgewandelter Wohnungen für die Jahre 2010 bis 2019	20
Tab. 19 Wohnungsversorgung in Berlin 2010 bis 2019	22
Tab. 20 Wohnungsversorgung in Berlin 2013 bis 2019 nach Bezirken	22

Kaufpreise, Mieten und Nebenkosten

Tab. 21 Lebenshaltungskosten, Mieten und Nettoeinkommen in Berlin 2010 bis 2019	24
Tab. 22 Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmieten im Detail	24
Tab. 23 Entwicklung der Mieten im geförderten Wohnungsbau (1. Förderweg) 2010 bis 2019	25
Tab. 24 Angebotsmieten nach Bezirken 2020	25
Tab. 25 Struktur der Angebotskaufpreise für Ein-/Zweifamilienhäuser nach Preisklassen in den Berliner Bezirken 2020	26
Tab. 26 Verteilung der Mietpreisangebote (nettokalt) für Wohnungen in den Berliner Bezirken 2020	26
Tab. 27 Struktur der Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen nach Preisklassen in den Berliner Bezirken 2020	28
Tab. 28 Kaufpreise in mittlerer Wohnlage – Durchschnittliche Preisentwicklung von bezugsfreien Eigentumswohnungen in den Jahren 2010 bis 2019	28

Entwicklung der Nachfrageseite

Demografische Entwicklung

Tab. 29 Bevölkerungsentwicklung in Berlin 2010 bis 2019	30
Tab. 30 Entwicklung der Bevölkerungsstruktur in Berlin nach wohnungsmarktrelevanten Altersgruppen 2010 bis 2019	30
Tab. 31 Wanderungssaldo und \emptyset je 100 Einwohner nach Bezirken 2015 bis 2019	30
Tab. 32 Binnenwanderung in Berlin 2010 bis 2019	32
Tab. 33 Einwohnerzahl am Jahresende in Berlin nach Bezirken 2010 bis 2019	32
Tab. 34 Entwicklung der Zahl der Haushalte in Berlin nach Haushaltsgröße 2010 bis 2019	33

Sozioökonomische Faktoren

Tab. 35 Entwicklung der Anzahl der Erwerbstätigen, Arbeitnehmer und Arbeitslosen in den Jahren 2010 bis 2019 in Berlin	34
Tab. 36 Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen 2010 bis 2019 in Berlin	34
Tab. 37 Anzahl der Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins (WBS) nach Haushaltsgröße 2010 bis 2020	36

Mikrozensus

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

Impressum

40

Aus Gründen der Lesbarkeit wird in dieser Publikation in der Folge darauf verzichtet, geschlechtsspezifische Formulierungen zu verwenden. Soweit personenbezogene Bezeichnungen nur in männlicher Form angeführt sind, beziehen sie sich auf jegliches Geschlecht in gleicher Weise.

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)	385.748	290.386	409.335	343.592	245.197	310.071	350.984	329.917	273.689	269.967	294.201	266.408	3.769.495
Einwohnerentwicklung seit 2010* (Index: 2010 = 100)**	118,1	111,2	113,7	110,0	112,4	106,3	106,6	107,4	114,3	109,6	116,0	110,0	111,3
Einwohnerdichte* (EW/km ²)	9.791	14.235	3.966	5.311	2.669	3.023	6.616	7.343	1.632	4.367	5.645	2.983	4.230
Durchschnittsalter* (Jahre)	39,0	38,2	40,9	45,7	43,6	46,3	44,0	41,6	44,5	43,8	42,4	44,7	42,8
0 bis unter 6 Jahre (in %)	6,0	6,4	6,7	4,8	6,2	5,1	5,7	6,1	6,2	6,3	6,7	5,9	6,0
6 bis unter 18 Jahre (in %)	9,4	9,0	11,0	8,3	11,4	10,5	9,7	10,1	9,5	11,2	10,0	11,1	10,1
18 bis unter 30 Jahre (in %)	20,5	17,7	12,7	14,6	14,3	12,8	14,4	15,8	12,6	11,5	14,4	13,8	14,7
30 bis unter 45 Jahre (in %)	28,3	33,8	27,9	21,1	19,5	17,6	21,5	25,9	23,3	21,8	25,5	18,4	24,0
45 bis unter 65 Jahre (in %)	23,1	23,1	26,9	27,7	26,8	28,2	27,6	24,6	26,5	28,5	24,0	27,3	26,1
65 Jahre und älter (in %)	12,8	10,1	14,9	23,4	21,8	25,8	21,1	17,6	21,9	20,7	19,5	23,5	19,1
Ausländeranteil* (in %)	34,4	27,8	14,4	25,7	20,6	15,3	20,6	25,9	10,2	11,3	17,7	18,9	20,6
Migrationshintergrund* (in %)	53,9	44,7	22,7	42,8	37,8	28,7	37,9	47,0	16,7	20,5	27,2	34,6	35,0
Haushalte (Anzahl)	227.500	166.900	227.700	194.000	122.100	156.200	191.600	175.800	144.600	135.400	160.700	131.400	2.033.700
Personen je Haushalt (Anzahl)	1,7	1,7	1,8	1,7	1,9	1,9	1,8	1,8	1,8	1,9	1,7	2,0	1,8
Ø Haushaltsnettoeinkommen pro Monat (Median, in EUR)	2.025	2.075	2.550	2.250	2.050	2.500	2.200	1.875	2.275	2.100	1.975	2.125	2.175
Arbeitslosenquote (in %)**	13,2	11,2	8,4	9,5	11,0	7,4	9,5	15,7	8,1	8,1	8,8	10,7	10,2
¹ Wohnungen (Anzahl)	202.866	154.709	220.120	186.976	121.041	158.709	183.123	165.108	146.287	139.639	157.751	131.986	1.968.315
Anteil der mietpreis- und belegungsgebundenen Sozialwohnungen (in %)	12,7	14,6	11,0	6,0	9,6	5,1	8,9	11,1	14,0	19,1	17,2	4,7	11,3
¹ Anteil der Mietwohnungen am Gesamtbestand (in %)	94,8	91,5	84,5	85,3	83,6	72,7	81,7	85,2	83,2	79,2	91,0	73,2	84,3
¹ Durchschn. Wohnfläche je Wohnung (in m ²)	67,3	69,0	73,1	78,7	74,3	85,3	75,0	69,8	72,9	71,5	65,6	77,4	73,2
¹ Durchschn. Wohnfläche je Einwohner in m ²)	35,4	36,7	39,3	42,8	36,7	43,7	39,1	34,9	39,0	37,0	35,2	38,3	38,2
¹ Personen je Wohnung (Anzahl)*	1,90	1,88	1,86	1,84	2,03	1,95	1,92	2,00	1,87	1,93	1,86	2,02	1,92
² Spannweite der überwiegenden Angebote (in EUR/m ²)***	6,90–20,60	7,18–19,98	6,08–17,27	7,19–18,99	6,00–12,09	7,27–15,00	6,52–17,00	6,32–16,04	6,45–14,91	6,00–11,71	6,00–14,00	5,96–13,04	6,24–17,50

* Bezogen auf melderechtlich registrierte Einwohner

** Alle Werte beziehen sich auf 2019, außer folgende Bezugszeiträume: **2010 bis 2019, ***2019, ****Oktober 2020

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; VALUE Marktdatenbank

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
01.01.2010	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
01.01.2020	460	740	730	2.900

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

Tab. 03 Entwicklung der Jahresumsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt 2010 bis 2019

Jahr	Anzahl der Urkunden	Geldumsatz in Mio. EUR	Flächenumsatz in ha
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
2019	26.833	21.727	781

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

Tab. 04 Umsatzentwicklung der Teilmärkte 2010 bis 2019

Jahr	Unbebaute Grundstücke	Bebaute Grundstücke	Wohnungs-/Teileigentum	Gesamt
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
2019	1.258	4.122	21.453	26.833

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

Tab. 05 Marktentwicklung bei Mietwohnhäusern 2010 bis 2019

Jahr	Anzahl Verkäufe ¹⁾	Durchschnittliche Kaufpreise in EUR ²⁾
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
2019	887	3.380.070

¹⁾Die Anzahl der Verkäufe wurde aus den jeweiligen Grundstücksmarktberichten von 2010 bis 2019 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 Ein- und Zweifamilienhäusern 2010 bis 2019

Jahr	Anzahl Verkäufe ¹⁾	Durchschnittliche Kaufpreise in EUR ²⁾
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
2019	2.829	481.128

¹⁾Die Anzahl der Verkäufe wurde aus den jeweiligen Grundstücksmarktberichten von 2010 bis 2019 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

Entwicklungen der Angebotsseite: Wohnungsbestand und Bautätigkeit

Tab. 07 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Bezirken 2010 bis 2019

Bezirke	2010 ¹⁾	2011 ¹⁾	2012 ¹⁾	2013 ¹⁾	2014 ¹⁾	2015 ¹⁾	2016 ¹⁾	2017 ¹⁾	2018 ¹⁾	2019 ¹⁾	Bezirke
Mitte	187.861	188.083	188.409	189.557	190.829	191.835	194.023	196.533	198.948	202.866	Mitte
Mitte	50.533	50.756	51.080	52.069	53.166	53.859	55.603	56.754	57.530	58.546	Mitte
Tiergarten	52.323	52.342	52.370	52.503	52.688	52.886	53.066	53.389	54.196	55.498	Tiergarten
Wedding	85.005	84.985	84.959	84.985	84.975	85.090	85.354	86.390	87.222	88.822	Wedding
Friedrichshain-Kreuzberg	145.612	145.840	146.061	146.514	147.470	149.321	150.177	152.006	153.614	154.709	Friedrichshain-Kreuzberg
Friedrichshain	69.671	69.738	69.804	70.082	70.854	71.822	72.470	74.013	74.881	75.702	Friedrichshain
Kreuzberg	75.941	76.102	76.257	76.432	76.616	77.499	77.707	77.993	78.733	79.007	Kreuzberg
Pankow	204.752	205.759	207.178	208.388	209.988	211.981	214.136	215.686	217.872	220.120	Pankow
Prenzlauer Berg	90.088	90.477	91.058	91.324	91.555	92.353	92.794	93.338	93.726	94.398	Prenzlauer Berg
Weißensee	42.409	42.541	42.766	43.022	43.526	43.959	44.558	45.001	45.819	46.467	Weißensee
Pankow	72.255	72.741	73.354	74.042	74.907	75.669	76.784	77.347	78.327	79.255	Pankow
Charlottenburg-Wilmersdorf	180.911	181.408	181.665	182.048	182.569	182.968	183.897	184.748	185.828	186.976	Charlottenburg-Wilmersdorf
Charlottenburg	100.282	100.612	100.741	100.954	101.125	101.330	102.031	102.652	103.251	104.133	Charlottenburg
Wilmersdorf	80.629	80.796	80.924	81.094	81.444	81.638	81.866	82.096	82.577	82.843	Wilmersdorf
Spandau	116.890	117.085	117.438	117.695	117.964	118.272	118.602	119.009	120.274	121.041	Spandau
Steglitz-Zehlendorf	153.637	153.770	154.037	154.503	154.956	155.591	156.696	157.517	158.166	158.709	Steglitz-Zehlendorf
Steglitz	104.775	104.880	105.036	105.196	105.385	105.629	106.207	106.719	107.087	107.456	Steglitz
Zehlendorf	48.862	48.890	49.001	49.307	49.571	49.962	50.489	50.798	51.079	51.253	Zehlendorf
Tempelhof-Schöneberg	179.848	180.030	180.201	180.164	180.493	180.862	181.149	181.462	182.092	183.123	Tempelhof-Schöneberg
Tempelhof	99.656	99.695	99.857	99.883	100.069	100.237	100.394	100.624	100.921	81.550	Tempelhof
Schöneberg	80.192	80.335	80.344	80.281	80.424	80.625	80.755	80.838	81.171	101.573	Schöneberg
Neukölln	161.653	161.708	161.809	161.935	162.338	162.499	162.842	163.480	164.275	165.108	Neukölln
Treptow-Köpenick	131.249	131.640	132.319	132.892	134.039	135.838	138.723	140.823	143.371	146.287	Treptow-Köpenick
Treptow	65.012	65.155	65.467	65.577	66.222	66.795	68.458	69.530	70.559	72.207	Treptow
Köpenick	66.237	66.485	66.852	67.315	67.817	69.043	70.265	71.293	72.812	74.080	Köpenick
Marzahn-Hellersdorf	131.557	131.868	132.415	132.753	133.415	134.050	134.887	136.488	137.664	139.639	Marzahn-Hellersdorf
Marzahn	69.687	69.870	70.019	70.148	70.358	70.585	71.019	72.284	72.908	73.760	Marzahn
Hellersdorf	61.870	61.998	62.396	62.605	63.057	63.465	63.868	64.204	64.756	65.879	Hellersdorf
Lichtenberg	144.817	145.569	146.244	147.168	147.952	149.404	150.845	153.395	155.515	157.751	Lichtenberg
Lichtenberg	90.880	91.492	92.036	92.895	93.389	94.046	94.936	96.864	98.656	100.165	Lichtenberg
Hohenschönhausen	53.937	54.077	54.208	54.273	54.563	55.358	55.909	56.531	56.859	57.586	Hohenschönhausen
Reinickendorf	128.886	129.022	129.208	129.544	129.785	130.054	130.540	131.149	131.633	131.986	Reinickendorf
Berlin	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	1.968.315	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 2010 bis 2019

Jahr	Einfamilienhäuser	Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser	Nichtwohngebäude	Wohnheime	Gesamt	Jahr
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⁾
2019 ¹⁾	170.544	34.820	1.704.723	29.879	28.349	1.968.315	2019 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 2010 bis 2019

Bezirk	Neu gebaute Wohnungen in den Jahren Neu gebaute Wohnungen 2010 bis 2019				Bezirke
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	insgesamt	Ø je 1.000 Einwohner p. a.	Anteil in % EZFH ¹⁾	Anteil in % MFH ²⁾	
Mitte	207	211	391	801	1.147	906	2.022	2.104	1.986	3.768	13.543	3,78	0,21	97,44	Mitte
Friedrichshain-Kreuzberg	685	194	66	221	687	1.609	801	1.266	1.389	823	7.741	2,80	0,16	98,49	Friedrichshain-Kreuzberg
Pankow	1.232	955	1.164	820	1.319	1.677	1.395	1.291	1.636	1.788	13.277	3,44	18,98	79,23	Pankow
Charlottenburg-Wilmersdorf	56	478	245	255	545	365	410	573	791	900	4.618	1,41	6,41	90,65	Charlottenburg-Wilmersdorf
Spandau	236	194	365	269	220	180	201	367	1.154	692	3.878	1,67	43,27	56,11	Spandau
Steglitz-Zehlendorf	167	201	243	575	370	482	1.019	613	526	406	4.602	1,53	29,66	69,82	Steglitz-Zehlendorf
Tempelhof-Schöneberg	30	132	165	63	299	322	262	227	551	693	2.744	0,81	21,36	77,99	Tempelhof-Schöneberg
Neukölln	41	56	102	101	384	128	296	611	741	749	3.209	0,99	30,35	69,62	Neukölln
Treptow-Köpenick	243	289	487	462	885	1.216	2.252	1.874	2.257	2.674	12.639	4,97	17,72	80,54	Treptow-Köpenick
Marzahn-Hellersdorf	461	313	424	298	477	465	460	1.491	1.025	1.941	7.355	2,85	45,42	54,18	Marzahn-Hellersdorf
Lichtenberg	186	317	368	581	732	1.128	1.178	2.213	2.032	2.148	10.883	3,98	19,62	80,35	Lichtenberg
Reinickendorf	106	177	185	201	234	253	485	184	375	305	2.505	0,98	47,31	51,18	Reinickendorf
Berlin gesamt	3.650	3.517	4.205	4.647	7.299	8.731	10.781	12.814	14.463	16.887	86.994	2,42	18,81	79,87	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 2010 bis 2029

Jahr	Sozialmietwohnungen mit Anschlussförderung	Sozialmietwohnungen ohne Anschlussförderung	Neubau
2010	127.705	25.169	0
2011	125.792	24.162	0
2012	124.038	22.428	0
2013	121.445	20.706	0
2014	117.487	17.859	0
2015	104.323	17.610	69
2016	100.913	13.797	205
2017	91.621	10.803	1.017
2018	85.067	10.707	2.098
2019	81.140	10.704	3.879
2020	78.883	10.676	6.400
2021*	77.295	10.676	9.400
2022*	73.226	10.652	12.900
2023*	68.008	10.487	16.900
2024*	62.212	10.363	21.400
2025*	57.449	10.157	26.400
2026*	51.277	10.157	31.400
2027*	48.987	10.113	36.400
2028*	45.049	9.831	41.400
2029*	38.957	9.111	46.400

Anmerkung: *Ab 2021 prognostizierte Werte

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Tab. 11 Entwicklung und Prognose des belegungsgebundenen Mietwohnungsbestandes (BelBindG und Mod/InstRL) 2010 bis 2029

Jahr	Wohnungen mit Belegungsbindung (BelBindG)	Wohnungen nach Mod/InstRL
2010	122.117	26.844
2011	122.113	26.534
2012	121.353	26.301
2013	112.069	25.700
2014	79.748	25.254
2015	77.743	24.678
2016	77.743	22.099
2017	77.743	20.645
2018	74.700	18.233
2019	74.700	16.570
2020	69.900	15.118
2021*	33.200	13.013
2022*	14.300	11.318
2023*	14.300	9.306
2024*	4.700	6.745
2025*	0	4.572
2026*	0	3.155
2027*	0	2.372
2028*	0	2.004
2029*	0	1.635

Anmerkung: *Ab 2021 prognostizierte Werte

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Tab. 12 Prognose Bindungsauslauf (Ende der Förderung) bei Sozialmietwohnungen 2020 bis 2029

Jahr	Planmäßig	Außerplanmäßig durch vorzeitige Rückzahlung	darunter städtische Wohnungsbau-gesellschaften	Anteil in %
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
2029	742	5.379	1.037	19,3
Insgesamt	12.158	35.454	13.052	36,8

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Tab. 13 Fertiggestellte Wohnungen im Wohn- und Nichtwohnbau (inkl. Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden) in Berlin 2010 bis 2019

Bezirke	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2010-2019	Anteil in %	Bezirke
Mitte	335	282	378	1.158	1.278	998	2.182	2.510	2.406	3.918	15.445	14,66	Mitte
Mitte	343	238	374	989	1.098	693	1.738	1.151	776	1.016	8.416	7,99	Mitte
Tiergarten	-3	36	30	144	185	198	180	323	807	1.302	3.202	3,04	Tiergarten
Wedding	-5	8	-26	25	-5	107	264	1.036	823	1.600	3.827	3,63	Wedding
Friedrichshain-Kreuzberg	695	236	246	464	932	1.837	853	1.813	1.608	1.083	9.767	9,27	Friedrichshain-Kreuzberg
Friedrichshain	603	71	90	289	747	968	648	1.527	868	821	6.632	6,29	Friedrichshain
Kreuzberg	92	165	156	175	185	869	205	286	740	262	3.135	2,98	Kreuzberg
Pankow	1.446	1.161	1.462	1.220	1.605	2.001	2.154	1.533	2.152	2.248	16.982	16,12	Pankow
Prenzlauer Berg	477	456	585	271	231	801	441	544	379	672	4.857	4,61	Prenzlauer Berg
Weißensee	236	164	232	263	507	432	598	443	806	648	4.329	4,11	Weißensee
Pankow	733	541	645	686	867	768	1.115	546	967	928	7.796	7,40	Pankow
Charlottenburg-Wilmersdorf	22	498	360	410	584	382	918	846	1.050	1.107	6.177	5,86	Charlottenburg-Wilmersdorf
Charlottenburg	8	330	232	215	190	188	690	616	569	841	3.879	3,68	Charlottenburg
Wilmersdorf	14	168	128	195	394	194	228	230	481	266	2.298	2,18	Wilmersdorf
Spandau	233	199	282	246	269	271	329	405	1.265	767	4.266	4,05	Spandau
Steglitz-Zehlendorf	224	220	285	694	472	635	1.100	768	634	540	5.572	5,29	Steglitz-Zehlendorf
Steglitz	80	164	171	376	191	245	578	464	353	367	2.989	2,84	Steglitz
Zehlendorf	144	56	114	318	281	390	522	304	281	173	2.583	2,45	Zehlendorf
Tempelhof-Schöneberg	115	177	191	70	333	367	285	311	630	1.028	3.507	3,33	Tempelhof-Schöneberg
Tempelhof	67	38	168	28	188	166	157	228	297	649	1.986	1,88	Tempelhof
Schöneberg	48	139	23	42	145	201	128	83	333	379	1.521	1,44	Schöneberg
Neukölln	48	61	102	132	401	260	343	639	794	832	3.612	3,43	Neukölln
Treptow-Köpenick	301	396	680	574	1.158	1.797	2.741	2.097	2.545	2.915	15.204	14,43	Treptow-Köpenick
Treptow	139	145	312	110	647	573	1.519	1.072	1.029	1.647	7.193	6,83	Treptow
Köpenick	162	251	368	464	511	1.224	1.222	1.025	1.516	1.268	8.011	7,60	Köpenick
Marzahn-Hellersdorf	480	353	550	340	673	633	826	1.596	1.173	1.973	8.597	8,16	Marzahn-Hellersdorf
Marzahn	74	205	154	130	217	227	423	1.265	624	850	4.169	3,96	Marzahn
Hellersdorf	406	148	396	210	456	406	403	331	549	1.123	4.428	4,20	Hellersdorf
Lichtenberg	291	762	677	995	793	1.274	1.439	2.544	2.013	2.236	13.024	12,36	Lichtenberg
Lichtenberg	168	619	543	861	501	656	888	1.922	1.686	1.509	9.353	8,88	Lichtenberg
Hohenschönhausen	123	143	134	134	292	618	551	622	327	727	3.671	3,48	Hohenschönhausen
Reinickendorf	131	146	204	338	246	267	489	607	436	352	3.216	3,05	Reinickendorf
Berlin	4.321	4.491	5.417	6.641	8.744	10.722	13.659	15.669	16.706	18.999	105.369	100,00	Berlin

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

Tab. 14 Bauintensität in Berlin 2010 bis 2019 (fertiggestellte Wohnungen pro 1.000 Bestandswohnungen)

Bezirke	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Bezirke
Mitte	1,75	1,47	2,01	6,15	6,74	5,23	11,37	12,94	12,24	19,69	Mitte
Mitte	6,62	4,57	7,37	19,36	21,09	13,03	32,27	20,70	13,67	17,66	Mitte
Tiergarten	-0,06	0,67	0,57	2,75	3,52	3,76	3,40	6,09	15,12	24,02	Tiergarten
Wedding	-0,06	0,09	-0,31	0,29	-0,06	1,26	3,10	12,14	9,53	18,34	Wedding
Friedrichshain-Kreuzberg	4,76	1,61	1,69	3,18	6,36	12,46	5,71	12,07	10,58	7,05	Friedrichshain-Kreuzberg
Friedrichshain	8,60	1,00	1,29	4,14	10,66	13,66	9,02	21,07	11,73	10,96	Friedrichshain
Kreuzberg	1,21	2,17	2,05	2,29	2,42	11,34	2,65	3,68	9,49	3,33	Kreuzberg
Pankow	7,06	5,63	7,11	5,89	7,70	9,53	10,16	7,16	9,98	10,32	Pankow
Prenzlauer Berg	5,30	5,04	6,47	2,98	2,53	8,75	4,78	5,86	4,06	11,85	Prenzlauer Berg
Weißensee	5,57	3,85	5,45	6,15	11,78	9,93	13,60	9,94	17,91	14,14	Weißensee
Pankow	10,12	7,39	8,87	9,35	11,71	10,25	14,74	7,11	12,50	7,17	Pankow
Charlottenburg-Wilmersdorf	0,12	2,61	1,98	2,26	3,21	2,09	5,02	4,60	5,68	5,96	Charlottenburg-Wilmersdorf
Charlottenburg	0,08	3,15	2,31	2,13	1,88	1,86	6,81	6,04	5,54	8,15	Charlottenburg
Wilmersdorf	0,16	1,95	1,58	2,41	4,86	2,38	2,79	2,81	5,86	3,22	Wilmersdorf
Spandau	1,97	1,68	2,41	2,09	2,29	2,30	2,78	3,41	10,36	6,38	Spandau
Steglitz-Zehlendorf	1,42	1,39	1,85	4,51	3,05	4,10	7,07	4,90	4,02	3,41	Steglitz-Zehlendorf
Steglitz	0,75	1,54	1,63	3,58	1,82	2,32	5,47	4,37	3,31	3,43	Steglitz
Zehlendorf	2,82	1,09	2,33	6,49	5,70	7,87	10,45	6,02	5,53	3,39	Zehlendorf
Tempelhof-Schöneberg	0,62	0,95	1,06	0,39	1,85	2,03	1,58	1,72	3,47	5,65	Tempelhof-Schöneberg
Tempelhof	0,66	0,37	1,69	0,28	1,88	1,66	1,57	2,27	2,95	6,43	Tempelhof
Schöneberg	0,58	1,67	0,29	0,52	1,81	2,50	1,59	1,03	4,12	4,67	Schöneberg
Neukölln	0,29	0,37	0,63	0,82	2,48	1,60	2,11	3,92	4,86	5,06	Neukölln
Treptow-Köpenick	2,34	3,07	5,17	4,34	8,71	13,41	20,18	15,12	18,07	20,33	Treptow-Köpenick
Treptow	2,20	2,29	4,79	1,68	9,87	8,65	22,74	15,66	14,80	23,34	Treptow
Köpenick	2,48	3,83	5,54	6,94	7,59	18,05	17,70	14,59	21,26	17,41	Köpenick
Marzahn-Hellersdorf	3,67	2,69	4,17	2,57	5,07	4,74	6,16	11,83	8,59	14,33	Marzahn-Hellersdorf
Marzahn	1,08	2,99	2,20	1,86	3,09	3,23	5,99	17,81	8,63	11,66	Marzahn
Hellersdorf	6,55	2,37	6,33	3,37	7,28	6,44	6,35	5,18	8,55	17,34	Hellersdorf
Lichtenberg	2,04	5,32	4,65	6,80	5,39	8,61	9,63	16,86	13,12	14,38	Lichtenberg
Lichtenberg	1,88	6,93	5,93	9,36	5,39	7,02	9,44	20,25	17,41	15,30	Lichtenberg
Hohenschönhausen	2,29	2,66	2,48	2,47	5,38	11,33	9,95	11,13	5,78	12,79	Hohenschönhausen
Reinickendorf	0,99	1,10	1,58	2,62	1,90	2,06	3,76	4,65	3,32	2,67	Reinickendorf
Berlin	2,28	2,37	2,89	3,54	4,64	5,67	7,18	8,18	8,60	9,75	Berlin

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

Tab. 14a Bauintensität in Berlin 2010 bis 2019 (fertiggestellte Wohnungen pro 1.000 Einwohner)

Bezirk	2015	2016	2017	2018	2019
Mitte	2,8	6,0	6,8	6,4	10,2
Friedrichshain-Kreuzberg	6,7	3,1	6,4	5,7	3,7
Pankow	5,2	5,5	3,9	5,3	5,5
Charlottenburg-Wilmersdorf	1,2	2,8	2,5	3,1	3,2
Spandau	1,2	1,4	1,7	5,2	3,2
Steglitz-Zehlendorf	2,1	3,7	2,5	2,1	1,8
Tempelhof-Schöneberg	1,1	0,8	0,9	1,8	2,9
Neukölln	0,8	1,0	2,0	2,4	2,5
Treptow-Köpenick	7,2	10,8	8,1	9,6	10,8
Marzahn-Hellersdorf	2,5	3,2	6,1	4,4	7,3
Lichtenberg	4,7	5,2	9,0	7,0	7,7
Reinickendorf	1,1	1,9	2,3	1,7	1,3
Berlin	3,0	3,8	4,3	4,5	5,1

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

Tab. 15 Struktur der zum Bau genehmigten Wohnungen in Berlin 2010 bis 2019

Jahr	WE in neuen Gebäuden			Gesamt
	Ein-/Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser ¹⁾	Baumaßnahmen	
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	19.672	3.189	24.218
2019	1.407	18.345	2.772	22.524

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

Tab. 16 Fertiggestellte Wohnungen nach Teilmarktsegmenten in Berlin 2010 bis 2019 (Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden)

Teilmarktsegment	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2010-2019	Teilmarktsegment
Geförderter Wohnungsbau												
1. Förderweg	0	0	0	0	0	69	137	863	1.036	1.952	4.057	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	69	137	863	1.036	1.952	4.057	Gesamt
Freifinanzierter Wohnungsbau												
MFH ¹⁾	1.579	1.203	1.584	1.997	2.982	4.502	5.994	8.644	9.601	10.033	38.086	MFH ¹⁾
EZFH ²⁾	1.450	1.509	1.986	1.897	1.861	1.674	1.745	1.377	1.469	1.393	14.968	EZFH ²⁾
Eigentumswohnungen	1.292	1.779	1.847	2.747	3.901	4.477	5.783	4.785	4.600	5.621	36.832	Eigentumswohnungen
Gesamt	4.321	4.491	5.417	6.641	8.744	10.653	13.522	14.806	15.670	17.047	89.886	Gesamt
Insgesamt	4.321	4.491	5.417	6.641	8.744	10.722	13.659	15.669	16.706	18.999	93.943	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 2010 bis 2019 und ...

Jahr	WE in neuen Gebäuden		Baumaßnahmen		Gesamt		
	EZFH	Anteil in %	MFH	Anteil in %	absolut	Anteil in %	
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	2.179	40,23	1.252	23,11	5.417
2013	1.897	28,56	2.750	41,41	1.994	30,03	6.641
2014	1.861	21,28	5.438	62,19	1.445	16,53	8.744
2015	1.674	15,61	7.057	65,82	1.991	18,57	10.722
2016	1.745	12,78	9.036	66,15	2.878	21,07	13.659
2017	1.377	8,79	11.437	72,99	2.855	18,22	15.669
2018	1.469	8,79	12.994	77,78	2.243	13,43	16.706
2019	1.393	7,33	15.494	81,55	2.112	11,12	18.999

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) 2010 bis 2019

Jahr	WE in neuen Gebäuden		Baumaßnahmen		Gesamt		
	EZFH	Anteil in %	MFH	Anteil in %	absolut	Anteil in %	
2010	2.837	67,90	870	20,82	471	11,27	4.178
2011	2.954	81,15	505	13,87	181	4,97	3.640
2012	3.454	78,38	848	19,24	105	2,38	4.407
2013	3.200	69,19	1.106	23,91	319	6,90	4.625
2014	3.547	64,83	1.711	31,27	213	3,89	5.471
2015	3.320	58,39	2.163	38,04	203	3,57	5.686
2016	3.917	58,01	2.456	36,37	379	5,61	6.752
2017	3.278	49,32	2.688	40,45	680	10,23	6.646
2018	3.239	43,94	3.536	47,97	597	8,10	7.372
2019	3.159	45,10	3.315	47,32	531	7,58	7.005

Tab. 18 Anzahl der Grundbuchumschreibungen umgewandelter Wohnungen für die Jahre 2010 bis 2019

Bezirke	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2010-2019	Bezirke
Mitte	336	573	654	1.582	1.295	2.246	2.061	2.619	2.456	2.031	15.853	Mitte
Friedrichshain-Kreuzberg	699	1.105	1.594	1.563	2.403	3.398	3.272	4.057	2.541	1.508	22.140	Friedrichshain-Kreuzberg
Pankow	758	1.049	1.938	2.049	1.657	3.749	1.499	1.552	817	1.649	16.717	Pankow
Charlottenburg-Wilmersdorf	943	543	937	1.195	1.438	2.776	1.748	2.664	2.350	2.047	16.641	Charlottenburg-Wilmersdorf
Spandau	95	109	200	145	668	163	119	354	111	218	2.182	Spandau
Steglitz-Zehlendorf	476	625	484	672	533	596	728	713	664	1.017	6.508	Steglitz-Zehlendorf
Tempelhof-Schöneberg	347	307	573	640	756	1.699	1.332	996	877	731	8.258	Tempelhof-Schöneberg
Neukölln	118	135	302	454	1.091	1.225	1.448	1.890	1.810	1.739	10.212	Neukölln
Treptow-Köpenick	227	103	189	486	1.119	732	695	333	426	581	4.891	Treptow-Köpenick
Marzahn-Hellersdorf	4	2	18	2	19	26	23	52	230	368	744	Marzahn-Hellersdorf
Lichtenberg	389	119	189	263	244	511	105	799	347	448	3.414	Lichtenberg
Reinickendorf	143	74	186	127	73	210	195	519	207	352	2.086	Reinickendorf
Berlin	4.535	4.744	7.264	9.178	11.296	17.331	13.225	16.548	12.836	12.689	109.646	Berlin

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

Tab. 19 Wohnungsversorgung in Berlin 2010 bis 2019¹⁾

	2010 ¹⁾	2011 ¹⁾	2012 ¹⁾	2013 ¹⁾	2014 ¹⁾	2015 ¹⁾	2016 ¹⁾	2017 ¹⁾	2018 ¹⁾	2019 ¹⁾	
Haushalte	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	2.033.667	Haushalte
Einwohner²⁾	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	3.769.495	Einwohner²⁾
Wohnungen	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	1.968.315	Wohnungen
Wohnraum in 100 m²	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	1.441.291	Wohnraum in 100 m²
Einwohner/Haushalt	1,70	1,83	1,82	1,82	1,81	1,81	1,87	1,85	1,85	1,85	Einwohner/Haushalt
Wohnungen/Haushalt	0,94	1,00	0,98	0,97	0,96	0,95	0,98	0,96	0,96	0,97	Wohnungen/Haushalt
m²/Wohnung	72,5	72,6	72,7	72,9	73,0	73,1	73,2	73,2	73,2	73,2	m²/Wohnung
m²/Einwohner	40,0	39,7	39,4	39,0	38,8	38,5	38,2	38,1	38,1	38,2	m²/Einwohner
Einwohner/Wohnung	1,81	1,83	1,85	1,87	1,88	1,90	1,92	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.

³⁾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 2013 bis 2019 nach Bezirken¹⁾

Bezirke	²⁾ Wohnfläche pro Einwohner in m ²							Wohnfläche pro Wohnung in m ²							Einwohner pro Wohnung ²⁾							Bezirke
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	
Mitte	36,5	36,0	35,6	35,2	35,0	34,9	35,4	67,1	67,3	67,4	67,4	67,4	67,4	67,3	1,84	1,87	1,89	1,91	1,92	1,93	1,90	Mitte
Friedrichshain-Kreuzberg	36,6	36,6	36,8	36,7	36,8	36,6	36,7	68,4	68,5	68,7	68,8	68,8	68,9	69,0	1,87	1,87	1,86	1,87	1,87	1,88	1,88	Friedrichshain-Kreuzberg
Pankow	39,9	39,6	39,5	39,3	39,1	39,1	39,3	72,2	72,5	72,7	72,9	73,0	73,0	73,1	1,81	1,83	1,84	1,86	1,87	1,87	1,86	Pankow
Charlottenburg-Wilmersdorf	44,0	43,8	43,4	42,9	42,8	42,9	42,8	78,1	78,3	78,4	78,5	78,6	78,7	78,7	1,77	1,79	1,81	1,83	1,83	1,84	1,84	Charlottenburg-Wilmersdorf
Spandau	38,3	37,8	37,3	36,6	36,4	36,7	36,7	73,7	73,8	73,9	74,0	74,1	74,2	74,3	1,93	1,95	1,98	2,02	2,03	2,02	2,03	Spandau
Steglitz-Zehlendorf	43,9	44,0	44,2	44,0	43,8	43,8	43,7	84,8	85,0	85,1	85,3	85,3	85,3	85,3	1,93	1,93	1,93	1,94	1,95	1,95	1,95	Steglitz-Zehlendorf
Tempelhof-Schöneberg	40,6	40,2	39,7	39,2	39,0	38,9	39,1	74,7	74,8	74,9	74,9	75,0	75,0	75,0	1,84	1,86	1,89	1,91	1,92	1,93	1,92	Tempelhof-Schöneberg
Neukölln	35,0	34,7	34,5	34,7	34,6	34,7	34,9	69,6	69,6	69,7	69,7	69,8	69,8	69,8	1,99	2,01	2,02	2,01	2,01	2,01	2,00	Neukölln
Treptow-Köpenick	39,4	39,3	39,2	39,0	38,8	38,8	39,0	72,9	73,0	73,0	72,9	73,0	72,9	72,9	1,85	1,86	1,86	1,87	1,88	1,88	1,87	Treptow-Köpenick
Marzahn-Hellersdorf	37,1	37,1	36,9	36,8	36,6	36,6	37,0	71,1	71,3	71,4	71,5	71,4	71,5	71,5	1,92	1,92	1,93	1,94	1,95	1,95	1,93	Marzahn-Hellersdorf
Lichtenberg	36,2	36,0	35,6	35,1	35,2	35,1	35,2	65,2	65,3	65,6	65,8	65,7	65,6	65,6	1,80	1,81	1,84	1,88	1,87	1,87	1,86	Lichtenberg
Reinickendorf	39,7	39,4	39,2	38,5	38,5	38,4	38,3	77,1	77,2	77,3	77,3	77,3	77,3	77,4	1,94	1,96	1,97	2,01	2,01	2,01	2,02	Reinickendorf
Berlin	39,0	38,8	38,5	38,2	38,1	38,1	38,2	72,9	73,0	73,1	73,2	73,2	73,2	73,2	1,87	1,88	1,90	1,92	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

Entwicklungen der Angebotsseite: Kaufpreise, Mieten und Nebenkosten

Tab. 21 Lebenshaltungskosten, Mieten und Nettoeinkommen in Berlin 2010 bis 2019 (2015 = 100)

Jahr	Verbraucherpreis	Nettokaltmieten	Wohnungsnebenkosten	Gesamtmiere (kalt)	Nettoeinkommen ¹⁾
2010	92,8	91,9	104,9	93,6	88,7
2011	94,8	93,4	105,8	95,0	91,5
2012	97,0	95,0	106,0	96,4	94,4
2013	99,1	97,4	108,6	98,9	94,4
2014	100,0	99,0	104,8	99,9	98,6
2015	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2016	100,7	101,3	100,7	101,2	109,9
2017	102,1	103,3	102,7	103,2	114,1
2018	103,9	105,6	102,6	105,1	118,3
2019	105,3	107,1	103,4	106,6	122,5

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; A & K und F + B Mietspiegel 2011 und 2013; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Tab. 23 Entwicklung der Mieten im geförderten Wohnungsbau (1. Förderweg) 2011 bis 2020

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 %	
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
2018*	6,54	68,0	2,01	20,9	1,06	11,1	9,61
2019	6,61	68,1	2,05	21,1	1,05	10,8	9,71
2020	6,72	68,5	2,06	21,0	1,03	10,5	9,81

*Schätzung

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

Tab. 24 Angebotsmieten nach Bezirken 2020 (nettokalt in EUR/m²)

Bezirke	Mittelwert (Median)	Spanne der überwiegenden Angebote (80 % der Angebote)
Mitte	13,70	6,94–20,56
Friedrichshain-Kreuzberg	13,11	7,18–19,98
Pankow	10,50	6,08–17,27
Charlottenburg-Wilmersdorf	12,38	7,19–18,99
Spandau	8,53	6,00–12,09
Steglitz-Zehlendorf	10,31	7,27–15,00
Tempelhof-Schöneberg	9,97	6,52–17,00
Neukölln	9,38	6,32–16,04
Treptow-Köpenick	10,19	6,45–14,91
Marzahn-Hellersdorf	8,02	6,00–11,71
Lichtenberg	9,08	6,00–14,00
Reinickendorf	8,84	5,96–13,04
Berlin	10,14	6,24–17,50

Quellen: VALUE Marktdatenbank; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Tab. 25 Struktur der Angebotskaufpreise für Ein-/Zweifamilienhäuser nach Preisklassen in den Berliner Bezirken 2020 (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	29	0	13	21	13	5	19
Friedrichshain-Kreuzberg*							
Pankow	8	6	14	25	22	15	11
Charlottenburg-Wilmersdorf	18	0	0	11	8	7	56
Spandau	6	7	13	28	21	13	12
Steglitz-Zehlendorf	4	3	8	13	14	16	42
Tempelhof-Schöneberg	3	6	14	30	22	13	12
Neukölln	5	8	25	28	16	10	8
Treptow-Köpenick	10	14	17	27	17	8	7
Marzahn-Hellersdorf	4	10	26	30	14	9	6
Lichtenberg	6	6	15	29	21	12	11
Reinickendorf	4	7	11	26	22	15	15
Berlin	6	8	16	26	19	12	14

Anmerkungen*: Keine Darstellung aufgrund geringer Fallzahl. Werte weichen in der Summe aufgrund von Rundungen von 100 ab.

Quellen: VALUE Marktdatenbank; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Tab. 26 Verteilung der Mietpreisangebote (nettokalt) für Wohnungen in den Berliner Bezirken 2020 (Anteile in %)

Bezirke	Preisklassen unter 6 EUR/m ²	6 bis unter 8 EUR/m ²	8 bis unter 10 EUR/m ²	10 bis unter 12 EUR/m ²	12 bis unter 14 EUR/m ²	14 bis unter 16 EUR/m ²	16 EUR/m ² und mehr
Mitte	3	13	13	13	10	12	37
Friedrichshain-Kreuzberg	3	11	13	13	14	14	31
Pankow	6	16	21	19	14	9	14
Charlottenburg-Wilmersdorf	2	13	15	16	14	14	25
Spandau	9	31	32	18	6	3	2
Steglitz-Zehlendorf	2	14	26	24	16	10	7
Tempelhof-Schöneberg	5	20	25	19	12	6	13
Neukölln	5	28	22	16	9	9	11
Treptow-Köpenick	4	20	23	22	17	8	6
Marzahn-Hellersdorf	10	39	26	16	6	2	2
Lichtenberg	10	30	20	18	13	7	4
Reinickendorf	10	27	27	18	10	4	3
Berlin	6	21	21	17	12	9	15

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

Quellen: VALUE Marktdatenbank; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Tab. 27 Struktur der Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen nach Preisklassen in den Berliner Bezirken 2020 (Anteile in %)

Bezirke	Preisklassen unter 3.000 EUR/m ²	3.000 bis unter 4.000 EUR/m ²	4.000 bis unter 5.000 EUR/m ²	5.000 bis unter 6.000 EUR/m ²	6.000 bis unter 7.000 EUR/m ²	7.000 EUR/m ² und mehr
Mitte	4	14	21	15	17	28
Friedrichshain-Kreuzberg	2	10	28	26	16	18
Pankow	3	13	26	28	15	15
Charlottenburg-Wilmersdorf	2	12	21	23	18	24
Spandau	31	36	15	11	5	1
Steglitz-Zehlendorf	3	21	35	20	9	12
Tempelhof-Schöneberg	10	22	30	21	8	9
Neukölln	8	31	26	23	8	3
Treptow-Köpenick	17	29	21	19	7	7
Marzahn-Hellersdorf	36	31	17	10	5	1
Lichtenberg	13	30	22	18	14	4
Reinickendorf	15	39	23	15	5	3
Berlin	7	19	25	21	13	15

Anmerkung: Werte weichen in der Summe aufgrund von Rundungen von 100 ab.
 Quellen: VALUE Marktdatenbank; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Tab. 28 Kaufpreise in mittlerer Wohnlage – Durchschnittliche Preisentwicklung von bezugsfreien Eigentumswohnungen in den Jahren 2010 bis 2019 (Preisniveau in EUR/m² Wohnfläche)

Teilmarkt	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Erstverkäufe von Wohnungen in neu erstellten Mehrfamilienhäusern	2.797	3.020	3.339	3.438	3.738	4.066	4.239	4.812	5.363	5.777
Umgewandelte Wohnungen des geförderten Wohnungsbaus	1.012	1.078	1.170	1.324	1.519	1.749	2.117	2.522	2.940	3.280
Umgewandelte Wohnungen des steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbaus	1.403	1.560	1.876	2.001	2.182	2.416	2.919	3.246	3.575	3.822
Umgewandelte Altbauwohnungen der Baujahre bis 1919	1.757	1.958	2.293	2.519	2.782	3.010	3.368	3.855	4.349	4.724
Umgewandelte Wohnungen in Betonplattenbauten des komplexen Wohnungsbaus	1.126	968	966	1.022	1.368	1.389	1.609	2.484	2.771	3.040

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 2010 bis 2019 (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	
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	33.738	4.303	40.203	35.900	29.435	-12.220	7.443	-3.659	37.871	180.105	10.980	43.738	16.755	108.632	150.670	23.200	36.295	20.414	70.761	2018
2019	27.995	4.764	39.503	34.739	23.231	-12.687	9.971	-4.157	30.104	184.744	11.573	45.494	17.058	110.619	161.513	24.260	35.523	21.215	80.515	2019

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Tab. 30 Entwicklung der Bevölkerungsstruktur in Berlin nach wohnungsmarktrelevanten Altersgruppen 2010 bis 2019 (Angaben in Personen und Prozent)

Altersgruppen in Jahren	2010		2011 ¹⁾		2012 ¹⁾		2013 ¹⁾		2014 ¹⁾		2015 ¹⁾		2016 ¹⁾		2017 ¹⁾		2018 ¹⁾		2019 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	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	229.774	6,26	0 bis unter 6
6 bis unter 18	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	376.100	10,25	6 bis unter 18
18 bis unter 30	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	544.219	14,83	18 bis unter 30
30 bis unter 45	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	864.276	23,55	30 bis unter 45
45 bis unter 65	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	949.597	25,88	45 bis unter 65
65 und älter	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	705.525	19,23	65 und älter
Gesamt	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	3.669.491	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 2015 bis 2019

Bezirke	Wanderungssaldo					Summe 2015-2019	Einwohner am Jahres- anfang 2015	ϕ je 100 EW
	2015	2016	2017	2018	2019			
Mitte	5.714	7.051	3.676	3.714	724	20.879	356.506	5,86
Friedrichshain-Kreuzberg	1.482	1.374	-332	3.456	-360	5.620	275.691	2,04
Pankow	4.332	6.407	1.932	3.681	873	17.225	384.367	4,48
Charlottenburg-Wilmersdorf	4.985	6.116	2.352	3.116	2.696	19.265	326.354	5,90
Spandau	4.871	5.957	1.679	1.445	2.675	16.627	230.419	7,22
Steglitz-Zehlendorf	2.089	5.590	3.375	2.216	3.308	16.578	299.268	5,54
Tempelhof-Schöneberg	5.441	5.006	1.813	2.887	-320	14.827	335.767	4,42
Neukölln	2.249	-881	335	974	-1.204	1.473	325.716	0,45
Treptow-Köpenick	4.360	6.592	4.955	4.979	4.157	25.043	249.440	10,04
Marzahn-Hellersdorf	2.875	2.523	4.198	2.160	1.353	13.109	256.173	5,12
Lichtenberg	6.804	7.647	1.903	4.008	3.259	23.621	268.465	8,80
Reinickendorf	3.343	5.832	1.826	1.813	2.009	14.823	254.000	5,84
Berlin	48.545	59.214	27.712	34.449	19.170	189.090	3.562.166	5,31

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

Tab. 32 Binnenwanderung in Berlin 2010 bis 2019 (Angaben in Personen und Prozent)

Jahr	Wanderungen innerhalb Berlins	Einwohner am Jahresanfang	In Prozent	Index 2010=100
2010	319.251	3.442.675	9,3	100,0
2011	314.302	3.460.725	9,1	98,4
2012	301.450	3.427.114	8,8	94,4
2013	295.225	3.469.621	8,5	92,5
2014	289.716	3.517.424	8,2	90,7
2015	275.649	3.562.166	7,7	86,3
2016	313.603	3.610.156	8,7	98,2
2017	297.596	3.670.622	8,1	93,2
2018	285.269	3.711.930	7,7	89,4
2019	280.600	3.748.148	7,5	87,9

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

Tab. 33 Einwohnerzahl am Jahresende in Berlin nach Bezirken 2010 bis 2019

Bezirke	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Veränd. in %	Bezirke
Mitte	326.650	333.152	339.974	348.102	356.506	363.236	371.407	377.965	383.457	385.748	18,09	Mitte
Friedrichshain-Kreuzberg	261.090	265.361	269.471	273.517	275.691	278.393	281.323	283.974	289.120	290.386	11,22	Friedrichshain-Kreuzberg
Pankow	360.017	365.021	370.937	377.532	384.367	389.976	397.406	402.289	407.039	409.335	13,70	Pankow
Charlottenburg-Wilmersdorf	312.340	314.911	319.289	322.870	326.354	330.468	336.249	338.831	341.327	343.592	10,01	Charlottenburg-Wilmersdorf
Spandau	218.094	220.645	223.305	226.868	230.419	234.630	239.942	242.143	243.080	245.197	12,43	Spandau
Steglitz-Zehlendorf	291.700	293.692	295.746	298.200	299.268	299.765	304.086	307.076	308.077	310.071	6,30	Steglitz-Zehlendorf
Tempelhof-Schöneberg	329.245	329.361	328.428	331.822	335.767	341.161	346.108	348.739	351.429	350.984	6,60	Tempelhof-Schöneberg
Neukölln	307.204	313.245	318.356	322.153	325.716	328.062	327.522	329.387	330.786	329.917	7,39	Neukölln
Treptow-Köpenick	239.374	241.487	243.844	245.951	249.440	253.333	259.524	264.999	269.775	273.689	14,34	Treptow-Köpenick
Marzahn-Hellersdorf	246.225	249.232	251.879	254.226	256.173	259.373	262.015	266.684	268.739	269.967	9,64	Marzahn-Hellersdorf
Lichtenberg	253.539	256.280	260.505	264.858	268.465	275.142	283.121	286.246	290.493	294.201	16,04	Lichtenberg
Reinickendorf	242.084	244.727	247.887	251.325	254.000	256.617	261.919	263.597	264.826	266.408	10,05	Reinickendorf
Berlin	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	3.769.495	11,27	Berlin

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

Tab. 34 Entwicklung der Zahl der Haushalte in Berlin nach Haushaltsgröße 2010 bis 2019

Jahr	Anzahl Haushalte	Ø HH Größe	1-Personenhaushalte		2-Personenhaushalte		3-Personenhaushalte		4 und mehr Personen	
			absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
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
2019 ^{1,2)}	2.033.700	1,8	1.075.800	52,9	566.000	27,8	205.900	10,1	186.000	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 2010-2019

Entwicklung der Nachfrageseite: Sozioökonomische Faktoren

Tab. 35 Entwicklung der Anzahl der Erwerbstätigen, Arbeitnehmer und Arbeitslosen in den Jahren 2010 bis 2019 in Berlin (Jahresdurchschnitt)¹⁾

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Erwerbstätige	1.691.800	1.707.100	1.744.900	1.778.700	1.812.300	1.851.100	1.902.200	1.960.200	2.016.300	2.060.800
Arbeitnehmer	1.458.600	1.474.700	1.511.900	1.544.600	1.577.900	1.616.000	1.665.600	1.721.500	1.777.800	1.825.300
Arbeitslose	231.221	228.838	215.348	210.093	202.927	194.812	181.018	168.991	156.230	152.565
Erwerbstätigenquote in %²⁾	48,8	51,3	51,8	52,0	52,2	52,6	53,2	54,2	55,3	56,2
Arbeitslosenquote in %	13,6	13,3	12,3	11,7	11,1	10,7	9,8	9,0	8,1	7,8

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. 36 Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen 2010 bis 2019 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
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
2019	169.000	8,3	402.600	19,8	671.000	33,0	506.700	24,9	282.500	13,9

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

Tab. 37 Anzahl der Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins (WBS) nach Haushaltsgröße 2010 bis 2020

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 %
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
2020	22.277	56,5	6.865	17,4	4.414	11,2	3.311	8,4	1.607	4,1	946	2,4	39.420	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 %
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
2020	5.341	45,3	1.755	14,9	1.467	12,4	1.667	14,1	858	7,3	703	6,0	11.791	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
 Corinna Renn
 Telefon: +49 (0) 30 / 2125-2625
 E-Mail: corinna.renn@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,
 Sonja Spital, Arnt von Bodelschwingh
 Telefon: +49 (0) 30 / 95 59 49 12
 Fax: +49 (0) 30 / 50 34 84 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 2020 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 2020. Unter www.ibb.de/wohnungsmarktbericht finden Sie den IBB Wohnungsmarktbericht sowie zusätzliche interaktive Darstellungen und eine Zusammenfassung in deutscher und englischer Sprache.

Stand: März 2021