



Berlin

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung



DER BERLINER WOHNUNGSMARKT

BERICHT 2004



Leistung für Berlin.



Berlin ist eine der wenigen Städte im Osten Deutschlands, deren Einwohnerzahl sich in den letzten Jahren stabilisiert hat und auch auf absehbare Zeit stabil bleiben wird.

Dass es trotz der insgesamt kaum veränderten Einwohnerzahl in den vergangenen fünf Jahren dennoch eine durchschnittliche jährliche Zunahme von ca. 18.000 Haushalten gab, hat seine Hauptursache in der Zunahme der Einpersonenhaushalte, die inzwischen mehr als 50 % aller Haushalte in Berlin ausmachen.

Gleichzeitig ist offensichtlich, dass trotz der Zunahme bei den Privathaushalten der Wohnungsleerstand in Berlin nicht in gleichem Maße abnimmt. Ohne die bei Mieterwechsel zeitweilig unbewohnten Wohnungen beträgt die Leerstandsquote gegenwärtig rund 5 %.

Besonders betroffen sind nach wie vor einige im kommunalen Eigentum befindliche Standorte in den Großsiedlungen des Ostteils der Stadt, aber auch private Wohnungsbestände in innerstädtischen Altbauquartieren, insbesondere in Wedding und Neukölln-Nord, wo inzwischen überdurchschnittliche Leerstandsanteile entstanden sind.

Diese Entwicklung fordert von den Wohnungsanbietern, sich noch deutlicher um eine Verbesserung des Angebotes sowie des Preis-Leistungs-Verhältnisses zu bemühen.



Dabei geht es auch darum, die veränderten Wohnbedürfnisse in der Stadt zu berücksichtigen. Wohnungspolitik, Unternehmen und Investoren müssen die zunehmend differenzierten Erfordernisse des Marktes analysieren.

Mit dem vorliegenden Wohnungsmarktbericht setzen Senat und Investitionsbank (IBB) ihre kontinuierliche Beobachtung und Analyse des Wohnungsmarktes fort.

Die zweite Veröffentlichung in kurzer Folge zur Berliner Wohnungsmarktsituation dient der Überleitung in eine zukünftig jährliche Berichterstattung jeweils im 2. Halbjahr. Die vorliegende Ausgabe beschränkt sich daher auf eine kurz gefasste Darstellung der wesentlichsten aktuellen Entwicklungstrends und auf die Fortschreibung der relevanten Wohnungsmarktdaten.

Die weitere Wohnungsmarktbeobachtung wird neben der laufenden Fortschreibung der relevanten Indikatoren zunehmend auch auf die Analyse der Angebotsqualität und der Teilmarktentwicklung gerichtet sein.

Ingeborg Junge-Reyer
Senatorin für
Stadtentwicklung

Prof. Dr. Dieter Puchta
Vorstandsvorsitzender der
Investitionsbank Berlin

Vorwort	3
Ausgewählte Daten zum Berliner Wohnungsmarkt	8
1. Allgemeine Situation und Kurzcharakteristik wichtiger Trends	10
Wirtschaftliche Lage in Berlin	10
Situation der Bauwirtschaft	10
Leichte Bewegung auf dem Immobilien- und Grundstücksmarkt	11
Wohnungsbestand kaum erhöht	11
Einwohnerzahl Berlins stabil	12
Zunahme der Einpersonenhaushalte	12
Einkommenssituation	12
Anzahl der Bezieher von Transferleistungen steigend	13
Lage am Berliner Wohnungsmarkt ausgeglichen	13
Einstellung der Neubauförderung und Wegfall der Anschlussförderung	16
Ausblick	17
2. Entwicklungen der Angebotsseite	18
2.1 Vorgelagerte Faktoren	18
Tab. 01 Ausgewählte Zahlen für das Berliner Baugewerbe 1993–2003	18
Tab. 02 Ausgewählte Zahlen für das Berliner Baugewerbe 1993–2003: Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %	20
Tab. 03 Entwicklung des Preisniveaus für Bauland in Berlin bei einer GFZ bis 0,6	21
Tab. 04 Entwicklung der Jahresumsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt	21
Tab. 05 Umsatzentwicklung der Teilmärkte seit 1993	22
Tab. 06 Marktentwicklung bei Mietwohnhäusern	22
Tab. 07 Marktentwicklung bei Einfamilienhäusern	22

2.2 Wohnungsbestand und Bautätigkeit	23
Tab. 08 Wohnungsbestand nach Gebäudestruktur 1993–2003	23
Tab. 09 Fertig gestellte Wohnungen im Wohn- und Nichtwohnbau, Berlin 1993–2003	24
Tab. 10 Bauintensität in Berlin 1993–2003	26
Tab. 11 Struktur der zum Bau genehmigten Wohnungen	28
Tab. 12 Entwicklung des Bauüberhangs in Berlin 1993–2003	29
Tab. 13 Fertig gestellte Wohnungen nach Teilmaksegmenten in Berlin 1993–2003	30
Tab. 14 Struktur der fertig gestellten Wohnungen in Berlin und im Umland (Engerer Verflechtungsraum) 1993–2003	30
Tab. 15 Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Anzahl der umgewandelten Wohnungen, für die in den Jahren 1993–2003 eine Abgeschlossenheitsbescheinigung erteilt wurde	32
Tab. 16 Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Anzahl der Grundbuchschießungen umgewandelter Wohnungen für die Jahre 1993–2003	34
Tab. 17 Kaufpreise von Eigentumswohnungen. Durchschnittliche Preisentwicklung in den Jahren 1993–2003	34
Tab. 18 Anzahl der geförderten Wohnungen 1993–2003 nach Bezirken	36
Tab. 19 Anzahl der geförderten Wohnungen nach Wohnungsbau-Programmjahr	37
Tab. 20 Bau- und Gesamtkosten je qm im 1. Weg/2. Weg (ohne DG)	37
Tab. 21 Größe und Gesamtkosten je WE im 1. Weg/2. Weg (ohne DG)	37
Tab. 22 Fördermitteleinsatz je qm und WE im 1. Weg/2. Weg	38
Tab. 23 Gesamtfördermittelverbrauch im 1. Weg/2. Weg	38
Tab. 24 Mietausgleich und Umzugskostenhilfe	38
Tab. 25 Anzahl der im Programm Mod/Inst geförderten Wohnungen nach Bezirken	39
Tab. 26 Mod/Inst: Baukosten, die der Förderung zugrunde lagen	40
Tab. 27 Fördermitteleinsatz Mod/Inst	40
Tab. 28 Ergebnis IBB-Modernisierungs- und Instandsetzungsprogramm	42
Tab. 29 Genossenschaftsförderung	42
Tab. 30 Ergänzende Finanzierungen bei Genossenschaftsprojekten	42
Tab. 31 Übernahmen von Landesbürgschaften durch den Bürgschaftsausschuss	43
Tab. 32 Bewilligte Wohnungen im Eigentumsprogramm 1993–2003	44
Tab. 33 Bau- und Gesamtkosten für die Eigentumsförderung 1993–2003	46

3. Entwicklung der Nachfrageseite	48
3.1 Demografische Entwicklung	48
Tab. 34 Bevölkerungsentwicklung in Berlin 1993–2003	48
Tab. 35 Entwicklung der Bevölkerungsstruktur in Berlin nach Altersgruppen 1993–2003	48
Tab. 36 Fortgeschriebene Bevölkerung am Jahresende in Berlin nach Bezirken 1993–2003	50
Tab. 37 Entwicklung der Zahl der Haushalte in Berlin nach Haushaltsgröße 1993–2003	52
Tab. 38 Entwicklung der Haushaltszahlen nach Berliner Bezirken 2000–2003	53
3.2 Sozioökonomische Faktoren	53
Tab. 39 Entwicklung der Anzahl der Erwerbstätigen und Arbeitnehmer in den Jahren 2000–2003 in Berlin	53
Tab. 40 Entwicklung der Nettohaushaltseinkommen 1993–2003	53
Tab. 41 Haushaltsnettoeinkommen 2003 nach HH-Größe	54
Tab. 42 Entwicklung des Pro-Kopf-Einkommens in Berlin 1993–2002 im Vergleich	54
Tab. 43 Bevölkerung und Sozialhilfeempfänger in Berlin 1993–2003	54
Tab. 44 Anzahl wohngeldempfangender Haushalte 1993–2003	55
Tab. 45 Durchschnittliche Bruttokaltmiete pro qm Wohnfläche bei Wohngeldempfängern	55
4. Lage am Wohnungsmarkt	56
4.1 Wohnungsversorgung	56
Tab. 46 Wohnungsversorgung	56
Tab. 47 Wohnungsversorgung 2001, 2002 und 2003 nach den neuen Bezirken	58
Tab. 48 Wohnflächenversorgung der Berliner Haushalte	58
Tab. 49 Wohnflächenversorgung nach Haushaltsgrößen	60

4.2 Mieten und Nebenkosten	61
Tab. 50 Lebenshaltungskosten, Mieten und Nettoeinkommen in Berlin 1995–2003	61
Tab. 51 Höhe der ortsüblichen Vergleichsmieten in Berlin	61
Tab. 52 Entwicklung der Mieten im sozialen Wohnungsbau (1. Förderweg)	62
Tab. 53 Wiedervermietungsflächen Altbau, bezugsfertig bis 1948	63
Tab. 54 Wiedervermietungsflächen Neubau, bezugsfertig ab 1949	63
Tab. 55 Erstvermietung im Fertigstellungsjahr	63
Tab. 56 Nettokaltmieten monatlich, bezogen auf eine Mietwohnung mit 3 Zimmern, ca. 70 qm, mittl. Wohnwert	63
Auswertung der Wohnungsangebote und Wohnungsgesuche von ImmobilienScout24	64
Tab. 57 Objektkategorien von ImmobilienScout24	65
Tab. 58 Mietwohnungsangebote nach Preissegment	66
Tab. 59 Durchschnittliche Angebotsmieten nach Wohnungstyp	68
Tab. 60 Durchschnittliche Angebotsmiete nach Wohnungsflächenklasse	68
Tab. 61 Mietwohnungsangebote nach Wohnungstyp	70
Tab. 62 Mietangebote nach Wohnfläche	70
4.3 Angebot und Nachfrage	72
Tab. 63 Wanderungsvolumen und Fluktuationsrate in Berlin und nach Bezirken 1993–2003	72
Tab. 64 Fortzüge in Berlin-West/Berlin-Ost – nach Wohngebietstypen in % der Einwohner	74
Tab. 65 Zuzüge in Berlin-West/Berlin-Ost – nach Wohngebietstypen in % der Einwohner	74
Tab. 66 Anzahl der Angebote und Gesuche bei ImmobilienScout24	74
Tab. 67 Binnenwanderung in Berlin 1993–2003	75
Tab. 68 Mietgesuche nach Preissegment	76
Tab. 69 Gesuche nach Wohnflächen	78
Tab. 70 Mietwohnungsgesuche nach Wohnungstyp	80
Impressum	82

Ausgewählte Daten zum Berliner Wohnungsmarkt						
	Maßeinheit/Bezug	2001	2002	2003	Entwicklung*	Tendenz seit 2001
Wirtschaftliche Rahmendaten						
Bruttoinlandsprodukt (BIP) Berlin	Mrd. €	76,2	77,1	77,3	1,4	leicht steigend
Arbeitslosenzahl (jeweils am Jahresende)	Tsd. Pers.	278,1	296,5	294,9	6,0	steigend
Arbeitslosenquote	%	16,3	17,5	17,4	6,7	steigend
Preisindex für die Lebenshaltung in Berlin	2000 = 100	101,3	102,5	102,8	1,5	leicht steigend
Rahmenbedingungen für das Wohnungsangebot						
Preisindex für Neubau von Wohngebäuden	2000 = 100	98,4	97,3	96,9	-1,5	leicht abnehmend
Kosten pro qm Wohnfläche	€	1.212	1.231	1.222	0,8	leicht steigend
Kosten pro qm Wohnfläche im Bundesdurchschnitt	€	1.204	1.203	1.193	-0,9	leicht abnehmend
Bauvolumen gesamt	Mrd. €	10,2	9,6	9,3	-8,8	abnehmend
darunter Bauvolumen im öffentlichen Hoch- und Tiefbau (einschließlich Bundesfernstraßenbau)	Mrd. €	0,6	0,5	0,4	-33,3	sehr deutlich abnehmend
Umsatz des Bauhauptgewerbes von Unternehmen mit Sitz in Berlin (Summierung)	Mrd. €	2,9	2,5	2,5	-13,8	deutlich abnehmend
Anzahl der Beschäftigten im Bauhauptgewerbe von Unternehmen mit Sitz in Berlin (ab 20 Mitarbeitern)	Pers.	27.338	25.092	22.377	-18,1	deutlich abnehmend
Arbeitslose Bauarbeiter	Pers.	29.560	30.431	31.091	5,2	steigend
Verkäufe von Mietwohnhäusern – West	Anzahl	660	796	664	0,6	leicht steigend
Verkäufe von Mietwohnhäusern – Ost	Anzahl	672	596	510	-24,1	sehr deutlich abnehmend
Verkäufe von Einfamilienhäusern – West	Anzahl	1.623	1.571	1.747	7,6	steigend
Verkäufe von Einfamilienhäusern – Ost	Anzahl	1.101	1.049	1.093	-0,7	leicht abnehmend
Durchschnittliche Kaufpreise für Mietwohnhäuser – West	Tsd. €	1.148	1.155	1.232	7,3	steigend
Durchschnittliche Kaufpreise für Mietwohnhäuser – Ost	Tsd. €	814	1.169	819	0,6	leicht steigend
Durchschnittliche Preise für Baugrundstücke, GFZ bis 0,6 – sehr gute Wohnlage: Berlin-West ¹	€/qm	1.000	930	880	-12,0	stark fallend
Durchschnittliche Preise für Baugrundstücke, GFZ bis 0,6 – gute/mittlere Wohnlage: Berlin-West	€/qm	300	275	260	-13,3	stark fallend
Durchschnittliche Preise für Baugrundstücke, GFZ bis 0,6 – gute Wohnlage: Berlin-Ost	€/qm	250	230	220	-12,0	stark fallend
Durchschnittliche Hypothekenzinsen (10 Jahre fest) im Dezember	%	5,87	5,52	5,14	-12,4	stark fallend
Wohnungsbestand und Bautätigkeit						
Wohnungsbestand	WE	1.869.865	1.874.313	1.876.049	0,3	sehr leicht steigend
darunter Sozialwohnungen (1. Förderweg)	WE	263.974	252.934	233.970	-11,4	deutlich abnehmend
darunter geförderte Wohnungen im 2. und 3. Förderweg	WE	57.900	58.500	54.500	-5,9	abnehmend
Baufertigstellungen	WE	7.093	5.182	3.418	-51,8	sehr stark abnehmend
Baugenehmigungen	WE	4.511	3.527	3.134	-30,5	sehr stark abnehmend
Bauüberhang (genehmigte, aber noch nicht fertig gestellte Wohnungen)	WE	17.489	13.379	11.193	-36,0	sehr stark abnehmend
Wohnungsabgänge (soweit amtlich erfasst)	WE	410	805	1.849	351,0	sehr deutlich zunehmend
Bauintensität (Verhältnis der Zahl fertig gestellter Wohnungen je 1.000 Bestandswohnungen)		3,81	2,77	1,82	-52,2	sehr stark abnehmend
Abgeschlossenheitsbescheinigungen	Anzahl	9.664	8.641	keine Fortschreibung	-10,6	stark abnehmend (b. 2002)
Grundbuchumschreibungen	Anzahl	18.326	14.071	7.021	-61,7	sehr stark abnehmend

Ausgewählte Daten zum Berliner Wohnungsmarkt						
	Maßeinheit/Bezug	2001	2002	2003	Entwicklung*	Tendenz seit 2001
Wohnungsbedarf und -nachfrage/ Bevölkerungsstrukturdaten						
Bevölkerung (am Ort der Hauptwohnung)	Pers.	3.388.434	3.392.425	3.388.477	0,0	gleichbleibend
davon jünger als 6 Jahre	Pers.	169.239	169.289	168.323	-0,5	sehr leicht abnehmend
6 bis unter 12 Jahre	Pers.	166.932	158.765	156.922	-6,0	abnehmend
12 bis unter 25 Jahre	Pers.	506.724	510.959	504.436	-0,5	sehr leicht abnehmend
25 bis unter 45 Jahre	Pers.	1.124.522	1.120.990	1.113.280	-1,0	leicht abnehmend
45 bis unter 65 Jahre	Pers.	912.238	908.195	904.157	-0,9	leicht abnehmend
65 Jahre und älter	Pers.	508.779	524.227	541.359	6,4	steigend
Zahl der Haushalte (HH)	Anz. HH	1.860.600	1.858.700	1.885.000	1,3	leicht steigend
davon 1-Personen-HH	Anz. HH	910.800	910.600	944.900	3,7	steigend
2-Personen-HH	Anz. HH	578.100	578.000	575.900	-0,4	sehr leicht abnehmend
3-Personen-HH	Anz. HH	203.700	201.200	202.400	-0,6	leicht abnehmend
HH mit mehr als 3 Personen	Anz. HH	168.000	168.900	161.800	-3,7	abnehmend
Durchschnittliche Haushaltsgröße	Pers./HH	1,82	1,83	1,81	-0,6	leicht abnehmend
Durchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen ²	€	1.840	1.901	1.865	1,4	leicht steigend
Empfänger von Hilfe zum Lebensunterhalt/Sozialhilfe	Pers.	265.271	258.458	266.090	0,3	sehr leicht ansteigend
Wohngeldempfänger (Haushalte)	Anz. HH	210.387	243.535	257.344	22,3	sehr deutlich ansteigend
Wohnkostenbelastung ³ der Wohngeldempfänger vor Wohngeld	%	42,2	43,2	44,0	4,3	steigend
nach Wohngeld	%	29,7	29,5	29,9	0,7	leicht steigend
Wohnungslose in Berlin (jeweils zum 31.12.)	Pers.	6.045	6.647	6545	8,3	ansteigend
Versorgungsquote WBS-Inhaber ⁶	%	27,2	27,4	25,1	-7,7	abnehmend
Mieten und Wohnungsmarktsituation						
Belegungsdichte (Einwohner je Wohnung)	Pers./WE	1,81	1,81	1,81	0,0	gleichbleibend
Wohnungsversorgung (Wohnungen je 100 Haushalte)	WE/100 HH	100,5	100,8	99,5	-0,5	sehr leicht abnehmend
Wohnfläche je Wohnung	qm	69,5	69,6	69,8	0,4	sehr leicht steigend
Wohnfläche je Einwohner	qm	38,4	38,5	38,6	0,5	sehr leicht steigend
Mobilitätsrate (Umzugsquote gesamt)	Pers. je 100 Einw.	15,0	14,6	14,5	-3,3	abnehmend
Binnenwanderungsquote (Umzugsquote, innerstädtisch)	Pers. je 100 Einw.	11,6	11,2	11,1	-4,3	abnehmend
Mietenindex, Gesamtmiete	2000 = 100	100,4	102,0	103,8	3,4	steigend
Mietenindex, Nettokaltmiete	2000 = 100	100,6	102,4	104,5	3,9	steigend
Durchschnittliche Mieten aus Internetangeboten ⁴ , Erst- und Wiedervermietung, nettokalt	€/qm	5,80	6,07	5,90	1,7	leicht steigend
Neu- bzw. Erstvermietungsmieten nach RDM, nettokalt	€/qm	5,62	5,80	5,88	4,6	steigend
Mietspiegelmieten West ⁵ – alle Wohnungen, nettokalt	€/qm		4,35			
Mietspiegelmieten Ost ⁵ – alle Wohnungen, nettokalt	€/qm		4,13			
Mieten im Sozialen Wohnungsbau (1. Förderweg), nettokalt	€/qm	4,14	4,19	4,25	2,7	steigend
Mieten der Wohngeldempfänger, bruttokalt	€/qm	5,66	5,73	5,79	2,3	leicht steigend
Index Wohnnebenkosten	2000 = 100	99,1	99,1	99,1	0,0	gleichbleibend

* 2001–2003 in %

¹⁾ Veröffentlicht jeweils am 1.1. des Folgejahres

²⁾ Einkommensangabe aus 2002 spiegelt die reale Entwicklung nur bedingt wider.

³⁾ Anteil der Wohnkosten am bereinigten Gesamteinkommen

⁴⁾ Erhebungszeiträume: 2001: I. Quartal; 2002: IV. Quartal

⁵⁾ Erhebungszeiträume: 2000: 1.10.1999; 2002: 1.3.2002

⁶⁾ Anteil der mit Wohnraum versorgten WBS-Inhaber im lfd. Kalenderjahr

1. Allgemeine Situation und Kurzcharakteristik wichtiger Trends

Wirtschaftliche Lage in Berlin

Das Bruttoinlandsprodukt Berlins erhöhte sich im Jahr 2003 gegenüber dem Vorjahr leicht um 0,3 % auf 77,3 Mrd. €. Eine allgemeine konjunkturelle Erholung hat in der Stadt jedoch noch nicht eingesetzt. Besonders schwach zeigt sich weiterhin die Bauwirtschaft. Impulse kommen vor allem von den anziehenden ausländischen Exportaufträgen in der Industrie. Dagegen bleibt die Binnennachfrage hinter den Erwartungen zurück. Gestiegene Energiepreise und administrative Preisanhebungen sowie die verstärkten Sparanstrengungen wirken sich dämpfend auf die Kaufkraft der privaten Haushalte aus. Zudem ist die Arbeits- und Beschäftigungslage weiter schwierig.

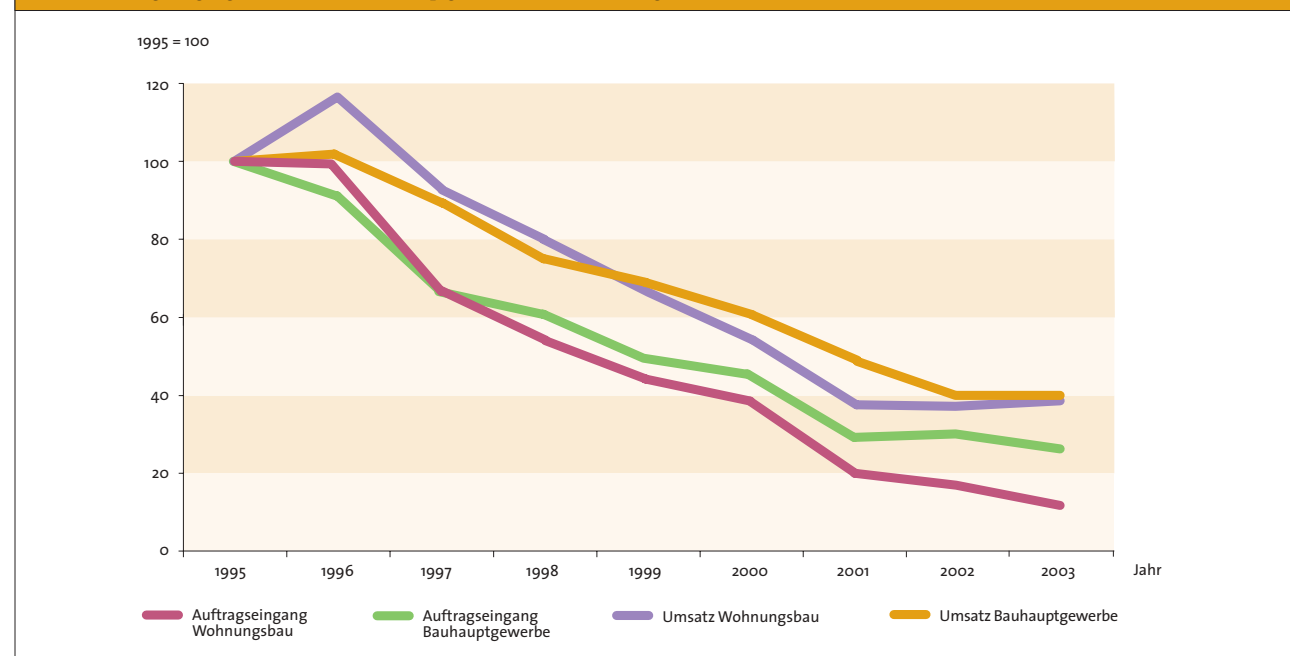
Es wird allgemein erwartet, dass die außenwirtschaftlichen Impulse in den nächsten Monaten auch die Binnennachfrage stärken.

Situation der Bauwirtschaft

Die schwierige Situation für das Berliner Bauhauptgewerbe setzte sich auch im Jahr 2003 fort. Die schwache Nachfrage, insbesondere beim Wohnungsbau, führte zu einer schlechteren Auftragslage, während die Umsätze im Berichtsjahr nahezu das Vorjahresniveau erreichten. Angesichts eines weiteren Personalabbaus waren somit positive Auswirkungen auf dem Berliner Teilarbeitsmarkt für Bauberufe nicht spürbar. Es liegt daher die Vermutung nahe, dass das Umsatzergebnis im Berichtsjahr nicht durch die Auftragsausführungen im eigenen Betrieb, sondern durch die verstärkte Weitervergabe von Bauleistungen erzielt wurde (siehe Abb. 01).

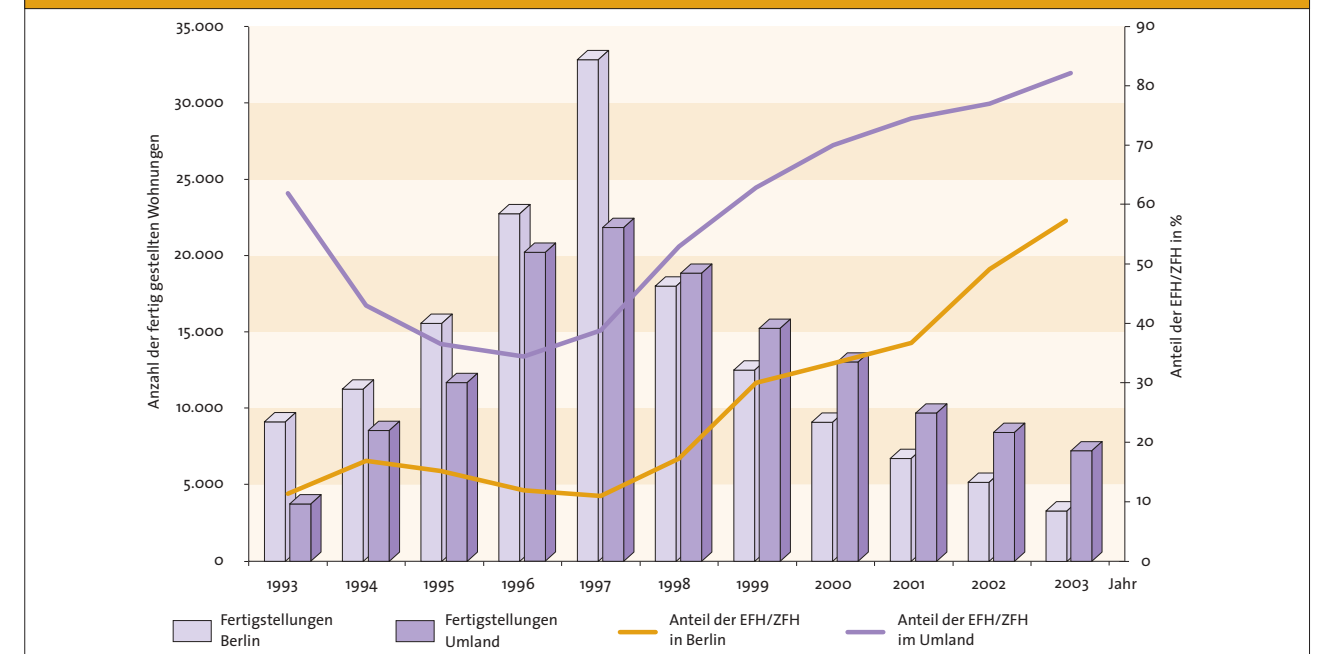
Das Bauvolumen wies mit rd. 9,3 Mrd. € (- 3,1 % gegenüber dem Vorjahr) nunmehr kontinuierlich seit 1997 eine rückläufige Tendenz auf. Unverändert hoch ist die Zahl der Insolvenzen (532) im Berliner Baugewerbe. Gegenüber 2002 bedeutet dies einen Anstieg um 8,4 %.

Abb. 01 Auftragseingang und Umsatz im Bauhauptgewerbe und im Wohnungsbau



Quelle: Statistisches Landesamt Berlin

Abb. 02 Wohnungsbau in Berlin und seinem Umland



Quelle: Statistisches Landesamt Berlin, Landesbetrieb für Datenverarbeitung Brandenburg

Da weder eine Anhebung der Baumittel der öffentlichen Haushalte im Jahr 2004 noch nachhaltige Impulse für eine konjunkturelle Erholung der Bauwirtschaft durch den Wirtschaftsbau zu erwarten sind, muss mit weiter rückläufigen Bauinvestitionen im Jahr 2004 gerechnet werden.

Leichte Bewegung auf dem Immobilien- und Grundstücksmarkt

Auf das Gesamtjahr 2003 bezogen, kann der Immobilienumsatz in Berlin zumindest nach der Anzahl der Kauffälle – wie schon in den Vorjahren – als stabil bezeichnet werden. Bei den Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken nahmen die Verkaufszahlen um 8 % zu, wobei das Schwergewicht im Ostteil der Stadt lag. Dagegen stand eine Abschwächung des Marktes insbesondere bei den hochwertigen Bauflächen in Misch- und Kerngebieten. Mit einem etwa konstanten Anteil von über 60 % dominierten weiterhin die Kauffallzahlen beim Wohnungs- und Teileigentum. Aber auch hier gaben die Preise mit wenigen Ausnahmen weiter nach, in einzelnen Marktsegmenten bis etwa 10 %. Eine der Ausnahmen bildete der Ersterwerb neu erstellter Wohnungen. Hier zogen die Preise sogar geringfügig an.

Trotz vorteilhafter Rahmenbedingungen, günstiger Immobilienpreise und verbraucherfreundlicher Hypothekenzinsen, lief der Umsatz auch an Wohnimmobilien für den Eigenbedarf und zur privaten Kapitalanlage vielfach nur schleppend.

Wohnungsbestand kaum erhöht

Der Wohnungsbestand in Berlin erhöhte sich bis Ende 2003 um lediglich 1.736 Wohnungen auf 1.876 Mio. Wohnungen. Der Grund dafür lag zum einen in der weiter zurückgegangenen Bautätigkeit, zum anderen in einer erhöhten Anzahl von Wohnungsabrissen (Stadtumbau-Ost). Deutlich wird dies am Rückgang des Wohnungsbestandes in Mehrfamilienhäusern.

Die Zahl der fertig gestellten Wohnungen im Jahr 2003 reduzierte sich weiter auf 3.418 Wohnungen und lag damit um 1.764 Wohnungen oder 34 % unterhalb des Vorjahresergebnisses. Damit wurde in Berlin das niedrigste Fertigstellungsergebnis seit Bestehen der Bundesrepublik erreicht. Der Schwerpunkt der Fertigstellungen hat sich mit rd. 54 % noch weiter hin zum individuellen Wohnungsbau verschoben. Rund zwei Drittel aller fertig gestellten Wohnungen in der Region Berlin wurden im Berliner Umland errichtet (siehe Abb. 02).

Die weiterhin rückläufige Zahl der zum Bau genehmigten (- 11,1 %) und der sich im Bauüberhang befindlichen Wohnungen (- 16,3 %) weist auf eine weiterhin niedrige Bautätigkeit hin.

Einwohnerzahl Berlins stabil

Nachdem in den Jahren 2001 und 2002 leichte Bevölkerungszuwächse verzeichnet werden konnten, nahm die Bevölkerung im Jahr 2003 wieder leicht um rund 3.900 Personen ab, so dass der Bevölkerungsstand des Jahres 2001 wieder erreicht wurde. Dennoch verläuft die Berliner Entwicklung deutlich positiver als in den meisten anderen Städten Ostdeutschlands.

Bis auf die Altersgruppe der über 65-Jährigen (+ 3,3 %) weisen alle Altersgruppen gegenüber dem Vorjahr leichte Rückgänge auf. Im Zeitraum 2000 bis 2003 konzentrierten sich die Bevölkerungsverluste auf die Bezirke Charlottenburg-Wilmersdorf, Tempelhof-Schöneberg, Marzahn-Hellersdorf und Lichtenberg.

Die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung (- 4.422) Personen, der sogenannte „Sterbeüberschuss“, konnte im Jahr 2003 nicht wie in den Vorjahren durch Zuwanderung (477 Personen) ausgeglichen werden. Während der Wanderungsverlust in das Berliner Umland (12.538 Personen) gegenüber dem Vorjahr konstant geblieben ist, fiel der Zuzugsüberschuss aus den übrigen neuen und alten Bundesländern sowie dem Ausland mit 13.015 Personen (Vorjahr: 21.018 Personen) erheblich geringer aus.

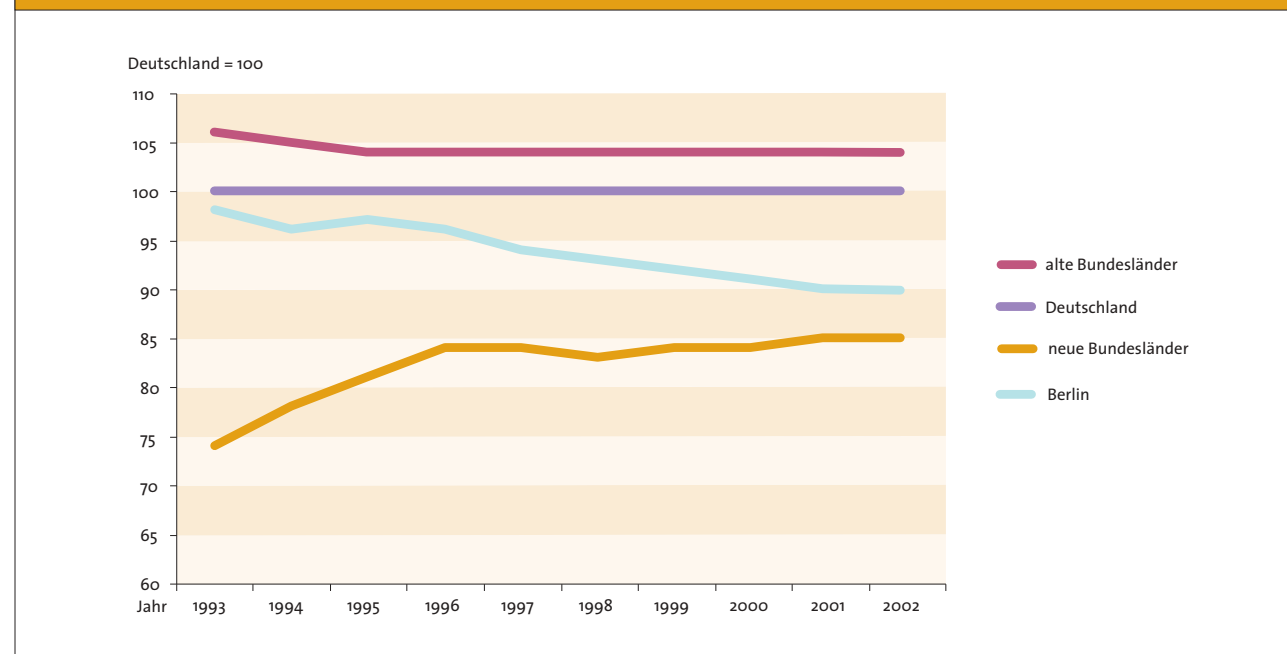
Zunahme der Einpersonenhaushalte

Für die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt ist weniger die Entwicklung der Bevölkerungszahl entscheidend als vielmehr die Entwicklung der Zahl der Privathaushalte und deren Struktur als Nachfragepotenzial nach Wohnungen. Nachdem die Zahl der Privathaushalte in Berlin im Jahr 2002 im Vergleich zum Jahr 2001 stagnierte, nahm sie im Jahr 2003 um rd. 26.000 Haushalte auf 1,885 Mio. Haushalte zu. Schwerpunkt hierbei war die weitere Zunahme der Einpersonenhaushalte (+ 34.200 Haushalte), deren Anteil nunmehr bei über 50 % liegt. Bei einem Vergleich der Haushalts- mit der Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2000–2003 (Tab. 38) zeigt sich insbesondere in Friedrichshain-Kreuzberg die ausgeprägte Tendenz zur Haushaltsverkleinerung sehr deutlich. Der Anteil der Einpersonenhaushalte beträgt hier bereits 62,2 %.

Einkommenssituation

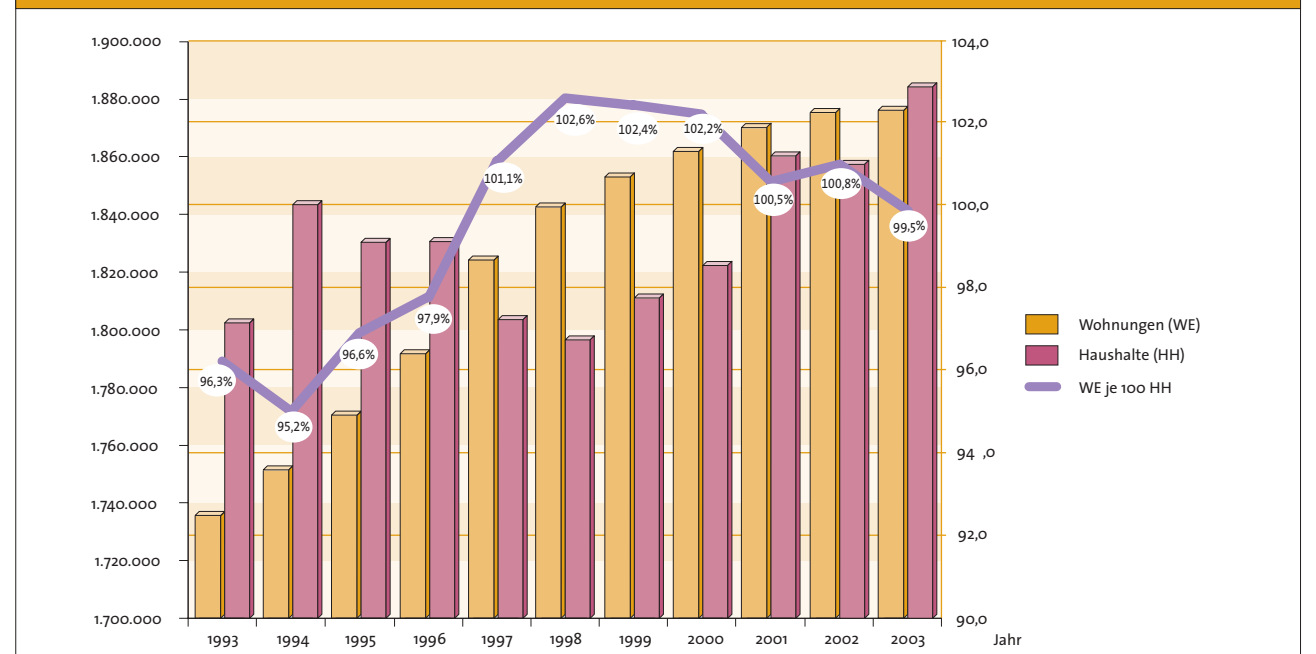
Das jährlich aus der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung für Berlin ermittelte verfügbare Pro-Kopf-Einkommen stieg im Jahr 2002 im Vergleich zum Vorjahr um 0,3 % auf 14.586 €. Die Berliner Pro-Kopf-Einkommenssteigerung lag damit erstmals seit Anfang der 90-er Jahre nicht erheblich niedriger als im Bundesdurchschnitt. Unverändert blieb dagegen die Relation des Berliner Pro-Kopf-Einkommens von 88 % zum Bundesdurchschnitt (100 %) (siehe Abb. 03). Auch der Einkommensrückstand gegenüber den Stadtstaaten Hamburg (- 4.163 €/Jahr) und Bremen (- 4.450 €/Jahr) ist weiterhin sehr groß.

Abb. 03 Entwicklung des Pro-Kopf-Einkommens in Berlin 1993–2002



Quelle: Statistisches Landesamt Berlin

Abb. 04 Wohnungsversorgungslevel im Zeitraum 1993–2003



Quelle: Statistisches Landesamt Berlin

Anteil der Bezieher von Transferleistungen steigend

Die Situation auf dem Berliner Arbeitsmarkt hat auch im Jahr 2003 keine Besserung erfahren. Gegenüber dem Vorjahr sank die Zahl der Erwerbstätigen erneut um 26.400 Personen, die Zahl der Arbeitslosen verminderte sich nur leicht um rd. 1.500 Personen. Die Arbeitslosenquote liegt nahezu unverändert bei 17,4 %.

Im unteren Einkommensbereich war das Jahr 2003 von einer Zunahme der Zahl der Sozialhilfeempfänger auf 266.100 Personen in 139.900 Haushalten geprägt. Der Anteil an der Berliner Bevölkerung stieg von 7,6 % auf 7,9 %. Gleichzeitig erhöhte sich die Zahl der wohngeldempfangenden Haushalte um weitere 5,7 % auf rd. 257.300. Dies entspricht einem Anteil von 13,7 % aller Privathaushalte.

Der durchschnittliche monatliche Wohngeldanspruch für Haushalte mit allgemeinem Wohngeld reduzierte sich gegenüber dem Jahr 2002 minimal um 1 € auf 105 €, dagegen erhöhte er sich für Haushalte mit besonderem Mietzuschuss um 2,4 % auf 170 €. Die durchschnittliche Bruttokaltmiete je qm Wohnfläche bei Wohngeldempfängern erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um weitere 1,1 % auf 5,79 €/qm. Im Zeitraum 2000–2003 stieg die Bruttokaltmiete allein um 5,5 %.

Insgesamt war somit jeder sechste Haushalt in Berlin auf Transferzahlungen (im Rahmen von Sozialhilfe und Wohngeld) angewiesen. Die Zahl der registrierten Wohnungslosen reduzierte sich nur leicht auf 6.545.

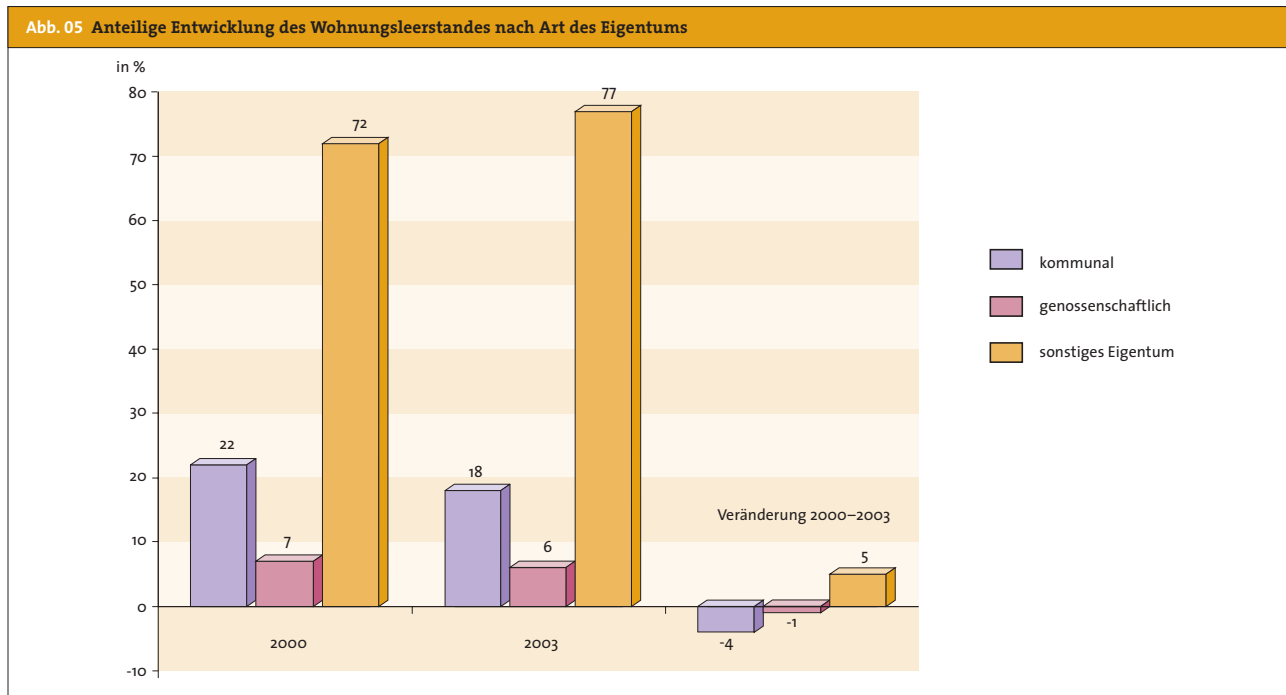
Lage am Berliner Wohnungsmarkt ausgeglichen

Infolge der weiterhin rückläufigen Bautätigkeit, der stagnierenden Bevölkerung und ansteigender Haushaltszahlen haben sich im Jahr 2003 hinsichtlich der Wohnungsversorgungssituation noch keine gravierenden Veränderungen ergeben. Das Versorgungsniveau (Wohnungen je 100 Haushalte) fiel jedoch durch den erneuten Anstieg der Haushalte erstmals seit 1996 wieder unter 100 auf 99,5 (siehe Abb. 04).

Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung (69,8 qm) und je Einwohner (38,6 qm) – bezogen auf die insgesamt verfügbare Wohnfläche, einschließlich unbewohnter Wohnungen – nahm weiter leicht zu. Die tatsächliche Wohnflächenausstattung in bewohnten Wohnungen beträgt je Einwohner gegenwärtig jedoch nur 36,4 qm.

Im Zeitraum 1998 bis 2002 wuchs die Wohnfläche bewohnter Wohneinheiten bei Eigentümerwohnungen um 1,4 qm, bei den Mietwohnungen verringerte sie sich um 0,2 qm. Aufgrund der laufenden Haushaltsverkleinerungen hat sich dennoch im gleichen Zeitraum die Wohnflächenausstattung je Person in Mietwohnungen um 1,6 qm erhöht.

Zumindest in quantitativer Hinsicht scheint in Berlin noch immer ein ausreichendes Angebot vorhanden zu sein, denn weiterhin wird ein relativ hoher Anteil unbewohnter Wohnungen festgestellt, ohne dass jedoch deren Marktfähigkeit dabei genauer differenziert wird. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der bisher bekannten Struktur der Leerstandsgründe angenommen werden muss, dass eine große

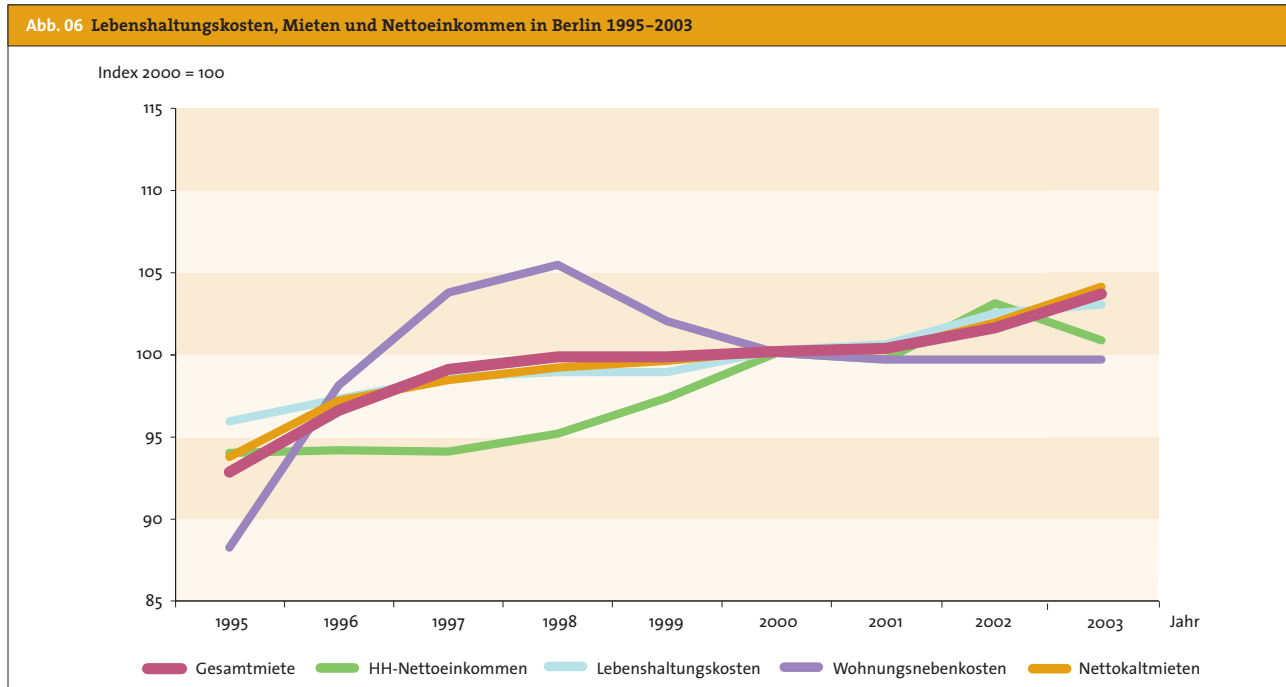


Quelle: Eigene Berechnungen und Stromzählerauswertung

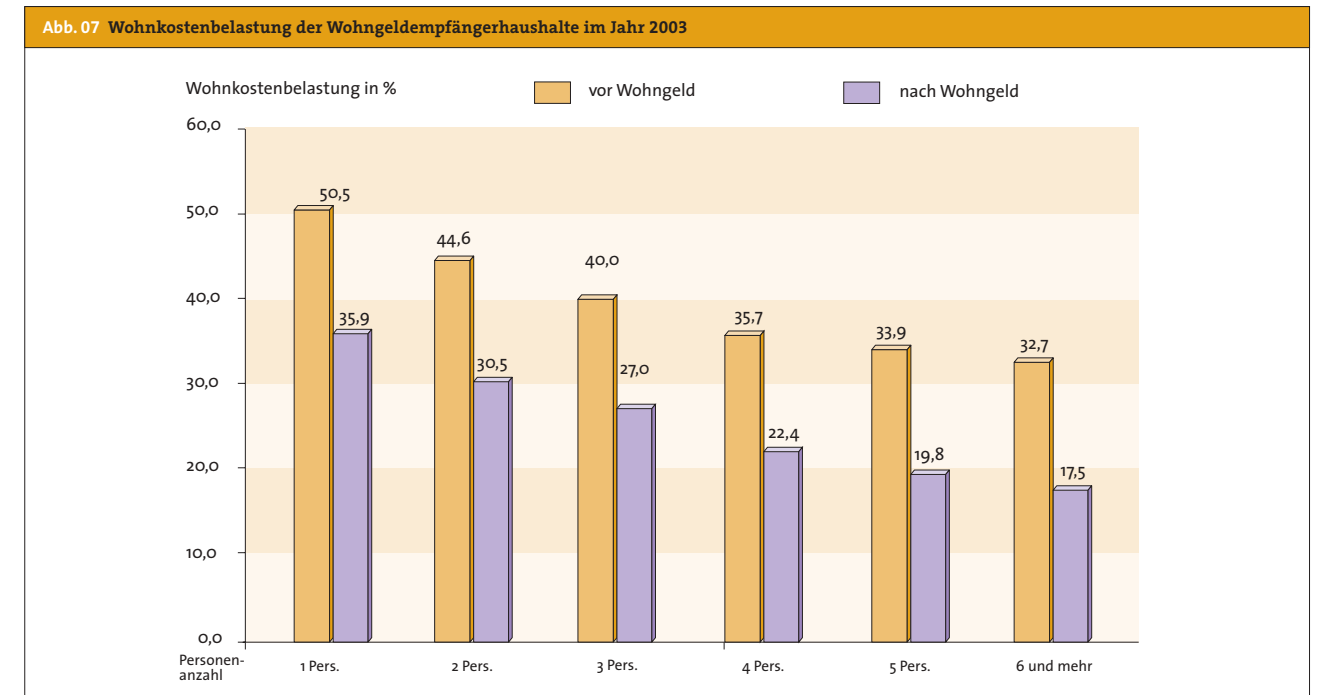
re Anzahl von Wohnungen aufgrund baulicher Mängel, Ausstattungs-, Lage- und Infrastrukturdefiziten sowie schlechtem Preis-Leistungs-Verhältnis unter den gegebenen Marktverhältnissen keine bzw. eine nur eingeschränkte Marktfähigkeit besitzt. Gleichzeitig besteht die Annahme, dass aufgrund der anhaltenden Preisnachlässe im oberen Preissegment auch dort inzwischen Überangebote bestehen. Eine weitere Leerstandsursache stellt darüber hinaus die weiter bestehende Nachfrageschwäche der Mieterhaushalte aufgrund ihrer wirtschaftlichen Situation dar.

Aktuelle Leerstandsinformationen aus der neu eingeführten Auswertung der Stromabnehmerverträge der BEWAG belegen, dass der wohnungswirtschaftlich relevante längerfristige Leerstand in Berlin (Basis hier: länger als 6 Monate gekündigte Stromabnahmeverträge für Wohnungen) seit dem Vorjahr in der Größenordnung von 5 % stagniert.

Im Zeitraum von 2000 bis 2003 konnte der Anteil städtischer und genossenschaftlicher Wohnungsunternehmen



Quelle: Statistisches Landesamt Berlin, eigene Berechnungen



Quelle: Statistisches Landesamt Berlin

am Wohnungsleerstand insgesamt durch vielfältige Maßnahmen im Bestand abgebaut werden. Im freifinanzierten Bestand nahmen die Leerstände zu (siehe Abb. 05).

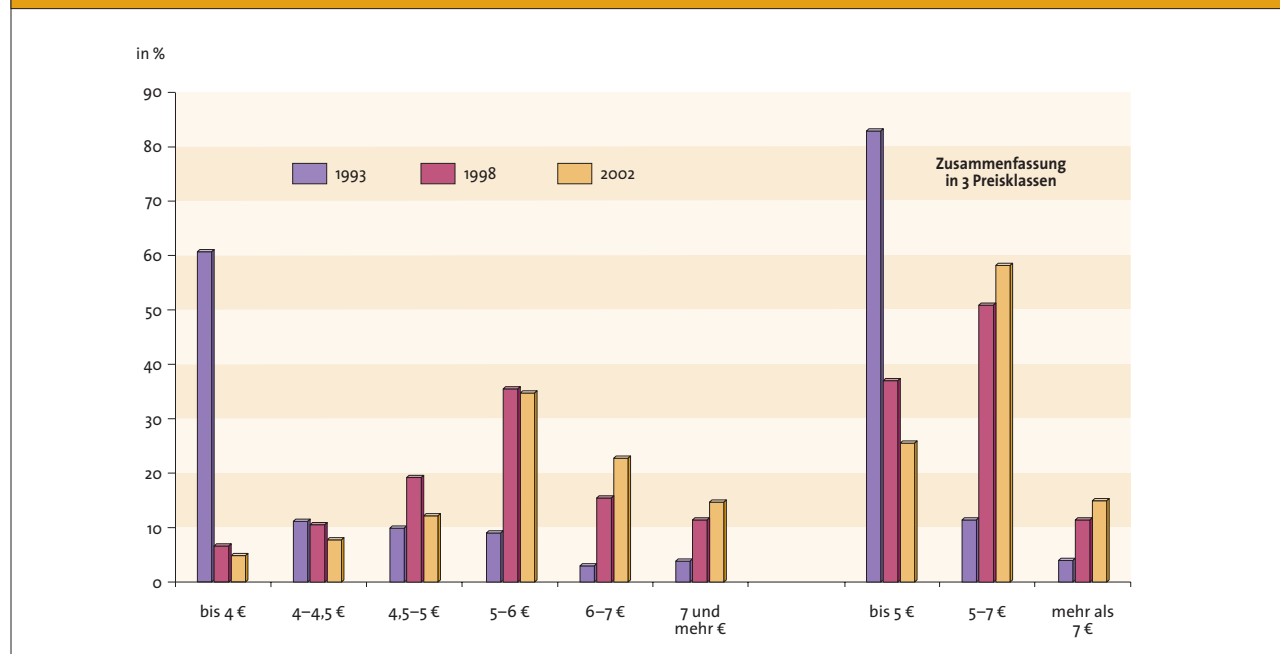
Ein weiteres wichtiges Indiz zur Beurteilung des Wohnungsmarktes stellt die Entwicklung der Mieten dar. Die Entwicklung des Berliner Teilindex Mieten als Indikator für die Bestandsmietenentwicklung weist für das Jahr 2003 bei der Nettokaltmiete eine Steigerung um 2,1 % gegenüber dem Vorjahr aus, während die Wohnungsnebenkosten konstant geblieben sind. Für die Gesamtmiete ergibt sich daraus eine Steigerung um 1,8 % (siehe Abb. 06). Der Mietenindex stieg 2003 stärker als der Verbraucherpreisindex.

Während lt. RDM-Immobilienpreisspiegel im Vergleich des 1. Quartals 2003 zum 1. Quartal 2002 die Wiedervermietungsmieten (nettokalt) bei Wohnungen (70 qm Referenzwohnung) in mittlerer Wohnlage noch um 7,5 % und die Mieten im Erstbezug um 1,4 % zulegten, stagnierten die Mieten im 1. Quartal 2004 gegenüber dem Vorjahresquartal. Dagegen sind die Wiedervermietungsmieten bei Wohnungen in einfacher Wohnlage von 3,50 € um rd. 14 % auf 3,00 € gesunken. Vermutlich handelt es sich dabei um Wohnungen, die aufgrund ihrer Lage und Qualität nicht den Nachfragepräferenzen entsprechen und nur noch mit Mietpreisnachlässen vermietungsfähig sind.

Auf der Grundlage der fortgeschriebenen Auswertung der Wohnungsangebote und -gesuche einer großen Internetplattform (Tab. 57 bis 62 sowie Tab. 67) ist festzustellen, dass die Angebotsmieten (nettokalt) im Jahr 2003 im Vergleich zum Anstieg im Vorjahr auf ein niedrigeres Niveau, auf durchschnittlich 5,85 € zurückgegangen sind. Differenziert nach Wohnungsgröße (Anzahl der Wohnräume) und Wohnfläche, ergeben sich seit den Höchstwerten im 3. Quartal 2002 in fast allen Kategorien Mietpreisnachlässe, bei großen Wohnungen über 120 qm sowie Penthouse- und Dachgeschosswohnungen allerdings auf hohem Niveau. Preisnachlässe in diesen Kategorien weisen somit auch hier auf eine eher nachlassende Nachfrage bzw. auf Leerstand hin.

Darüber hinaus zeigt die Analyse von über 150.000 Wohnungsangeboten und -gesuchen innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren, dass die Disparität zwischen Angebot und Nachfrage hinsichtlich Wohnungsgröße, Lage und Preis weiterhin sehr groß ist (ab S. 64). Besonders deutlich wird dies beim Preisniveau, wo der Anteil der Gesuche nach Wohnungen im unteren Preissegment (bis 4 €/qm) den Anteil der Angebote um das inzwischen Dreifache übersteigt, während im oberen Preissegment (über 6 €/qm) der Anteil der Angebote etwa doppelt so hoch ist wie der Anteil der Gesuche.

Abb. 08 Anteilige Entwicklung der Berliner Mietwohnungen nach Preissegmenten 1993–2002 (Bruttokaltmiete)



Quelle: Statistisches Landesamt Berlin, GWS 93 und Mikrozensus 1998 und 2002

Zusammenfassend zur Mietpreisentwicklung lässt sich feststellen, dass es insbesondere im Bestand zu Mieterhöhungen gekommen ist. Dagegen stagnierten die Mieten bei der Neuvermietung bzw. haben leicht nachgegeben.

Die durchschnittliche Mietbelastung der Berliner Haushalte wurde zuletzt 2002 mit durchschnittlich 26 % ermittelt, die der Einpersonenhaushalte (51 % aller Haushalte) betrug jedoch 30 %.

Die Wohnkostenbelastung der Empfängerhaushalte von Wohngeld ist weiter auf 44 % (ohne Wohngeld) angestiegen. Durch Wohngeldgewährung konnte die Belastung auf 30 % abgesenkt werden. Auch hier sind die Einpersonenhaushalte (Anteil 59 %) mit 36 % Wohnkosten am Einkommen am stärksten belastet (siehe Abb. 07).

Im Zeitraum 1993 bis 2002 hat der Anteil an Mietwohnungen mit einer Bruttokaltmiete bis 5 € von 83 auf 26 % abgenommen. Das entspricht einer Abnahme von rd. 800.000 Wohnungen in diesem Preissegment (siehe Abb. 08). Ursächlich hierfür waren neben den gesetzlichen Mietanpassungen im Ostteil der Stadt insbesondere die erheblichen Modernisierungsmaßnahmen im gesamten Berliner Wohnungsbestand.

Einstellung der Neubauförderung und Wegfall der Anschlussförderung

Aufgrund der seit Ende der 90-er Jahre verbesserten Wohnungsversorgungssituation und der akuten Haushaltsnotlage des Landes Berlin wurde die Subventionierung des Wohnungsneubaus ab dem Jahr 2002 eingestellt.

Über die sogenannte Anschlussförderung wurde seit 1988 das Mietniveau für annähernd 100.000 Wohnungen der Förderprogramme 1972 bis 1986 in der Kontinuität des sozialen Wohnungsbaus gehalten. Hier betrug der gesamte Fördermitteleinsatz rund 7,5 Mrd. €.

Vor dem Hintergrund der Haushaltssituation des Landes beschloss der Berliner Senat im Februar 2003, eine Anschlussförderung nicht mehr zu gewähren. Von dieser Entscheidung sind rund 28.000 Wohnungen betroffen, deren Grundförderung sukzessive ab dem Jahr 2003 endet.

Um finanzielle Härten für die Mieter der vom Wegfall der Anschlussförderung betroffenen Wohnungen zumindest teilweise mindern zu können, wurde ein Maßnahmenkonzept zum Härteausgleich beschlossen, das mit den Verwaltungsvorschriften vom 29. April 2003 verabschiedet wurde. Diese regeln die Gewährung von Mietausgleich und Umzugskostenhilfe an die Mieter, die eine Mieterhöhung aufgrund des Wegfalls der Anschlussförderung erhalten haben und bestimmte Förderungsvoraussetzungen erfüllen (siehe Tab. 24).

Ausblick

Anhand der bekannten Parameter und deren Fortschreibung auf Grundlage der Daten aus dem Mikrozensus 1998, 2002 und der aktualisierten Bevölkerungsprognose 2002–2020 lassen sich für die nähere Zukunft bis 2010 folgende Entwicklungen abschätzen:

Der Wohnungsbestand (Neubau abzüglich Abgang und Umnutzung) wird sich voraussichtlich nur moderat auf 1.893.200 Wohnungen erhöhen. Dagegen wird voraussichtlich die Zahl der Haushalte aufgrund fortschreitender Haushaltsverkleinerung weiter auf 1.919.700 Haushalte ansteigen, die sich unter Berücksichtigung der Entwicklungen im Jahr 2003 im Einzelnen wie folgt darstellt:

- ▶ Starke Zunahme (+ 29.000) bei den Einpersonenhaushalten
- ▶ Leichte Zunahme (+ 19.000) bei den Zweipersonenhaushalten
- ▶ Leichte Abnahme (– 9.000) bei den Dreipersonenhaushalten
- ▶ Leichte Abnahme (– 5.000) bei den größeren Haushalten.

Im Ergebnis der erwarteten Entwicklung beim Angebots- und Nachfragepotenzial ist bis 2010 im Segment der Mietwohnungen mit einem insgesamt sich verknappenden Angebot und einer stärkeren Nachfrage zu rechnen. Dabei wird sich die Situation in den einzelnen Teilmarktsegmenten weiterhin sehr unterschiedlich darstellen. So wird sich das verknappende Angebot durch Abrisse, Umnutzungen, Umwandlungen, Modernisierungen, Auslaufen von Bindungen im sozialen Wohnungsbau und weiterem Förde-

rungsabbau mit der Folge induzierter Mieterhöhungen insbesondere im unteren und mittleren Mietpreissegment bemerkbar machen. Gleichzeitig ist nicht davon auszugehen, dass sich der Anteil der Haushalte, die aufgrund ihrer finanziellen Voraussetzungen auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind, maßgeblich verringern wird. Der Bedarf an preiswerten Wohnungen, die den Nachfragebedürfnissen entsprechen, bleibt somit hoch. In den anderen Mietpreissegmenten des Wohnungsmarktes wird ein für die Nachfrage ausreichendes Angebot erwartet.

Neben der absoluten Veränderung des Nachfragepotenzials wird auch mit einer Veränderung der Nachfragestrukturen gerechnet. So wird sich aufgrund weiter zunehmender Individualisierung (WGs in unterschiedlichen Formen, Online-Arbeitsplätzen in der Wohnung), demografischer Veränderungen und unterschiedlicher Ansprüche und Möglichkeiten voraussichtlich die Nachfrage weiter ausdifferenzieren.

Insgesamt dürfte der Leerstand in dem Maße tendenziell abnehmen, wie das Angebot zunehmend der tatsächlichen Nachfrage gerecht wird. Die teilmarktbezogene Leerstandsproblematik wird jedoch noch längere Zeit bestehen bleiben, da einerseits Substandardwohnungen und unsanierte Wohnungen, die nicht bestimmte Qualitäts- und Lageanforderungen erfüllen, und andererseits Wohnungsangebote, die nicht den wirtschaftlichen Möglichkeiten der örtlichen Nachfrage entsprechen, immer weniger marktfähig sein werden.

2. Entwicklungen der Angebotsseite

2.1 Vorgelagerte Faktoren

Tab. 01	Ausgewählte Zahlen für das Berliner Baugewerbe 1993–2003											
	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	
Bauvolumen insgesamt in Mrd. € in Berlin	12,3	14,2	15,9	15,9	15,4	14,6	13,3	12,3	10,2	9,6	9,3	Bauvolumen insgesamt in Mrd. € in Berlin
darunter: Zahlungen im öffentlichen Hoch- und Tiefbau des Landeshaushalts in Mrd. € ¹⁾	1,9	1,6	1,6	1,4	1,0	0,9	0,8	0,7	0,6	0,5	0,4	darunter: Zahlungen im öffentlichen Hoch- und Tiefbau des Landeshaushalts in Mrd. € ¹⁾
Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe in Mrd. €	4,9	5,4	5,4	4,6	3,6	3,3	2,7	2,4	1,6	1,5	1,4	Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe in Mrd. €
Umsatz des Bauhauptgewerbes in Mrd. € von Unternehmen mit Sitz in Berlin (Summierung)	5,9	6,4	6,2	6,3	5,6	4,7	4,1	3,7	2,9	2,5	2,5	Umsatz des Bauhauptgewerbes in Mrd. € von Unternehmen mit Sitz in Berlin (Summierung)
Geleistete Arbeitsstunden im Bauhauptgewerbe in Mio. Std.	78,6	78,6	70,6	59,6	53,3	45,1	41,5	35,4	28,2	26,0	23,0	Geleistete Arbeitsstunden im Bauhauptgewerbe in Mio. Std.
Baugenehmigungen im Hochbau in cbm umbauter Raum	13.460	17.179	18.770	16.023	18.095	10.997	11.578	8.015	6.126	5.546	6.056	Baugenehmigungen im Hochbau in cbm umbauter Raum
Insolvenzen des Berliner Baugewerbes	247	305	407	547	594	650	669	629	669	491	532	Insolvenzen des Berliner Baugewerbes
Kosten pro qm Wohnfläche in Berlin in €	1.700	1.608	1.588	1.520	1.494	1.411	1.291	1.261	1.212	1.231	1.222	Kosten pro qm Wohnfläche in Berlin in €
Kosten pro qm Wohnfläche im Bundesdurchschnitt in € ²⁾	1.215	1.238	1.267	1.266	1.250	1.245	1.214	1.209	1.204	1.203	1.193	Kosten pro qm Wohnfläche im Bundesdurchschnitt in € ²⁾
Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden insgesamt in Berlin, 2000 = 100	102,5	105,0	107,3	107,3	106,2	104,8	102,2	100,0	98,2	97,2	96,9	Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden insgesamt in Berlin, 2000 = 100
Preisindex für den Tiefbau in Berlin, 1995 = 100	98,2	99,4	100,0	97,8	95,5	92,6	89,4	87,4	86,1	84,1	-	Preisindex für den Tiefbau in Berlin, 1995 = 100
Beschäftigte des Bauhauptgewerbes von Unternehmen mit Sitz in Berlin im Jahresdurchschnitt	63.813	64.018	59.708	52.754	46.780	40.753	37.175	33.127	27.338	25.092	22.377	Beschäftigte des Bauhauptgewerbes von Unternehmen mit Sitz in Berlin im Jahresdurchschnitt
Arbeitslose Bauarbeiter des Baugewerbes insgesamt im Jahresdurchschnitt	12.636	13.443	15.768	20.073	23.811	26.729	26.182	27.611	29.560	30.431	31.091	Arbeitslose Bauarbeiter des Baugewerbes insgesamt im Jahresdurchschnitt

¹⁾ Einschließlich Bundesfernstraßenbau
²⁾ 1993 nur alte Bundesländer

Quelle: Statistisches Landesamt Berlin

Tab. 02	Ausgewählte Zahlen für das Berliner Baugewerbe 1993–2003: Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %											
	1993/1992	1994/1993	1995/1994	1996/1995	1997/1996	1998/1997	1999/1998	2000/1999	2001/2000	2002/2001	2003/2002	
Bauvolumen insgesamt in Mrd. € in Berlin	11,6	15,4	11,9	0,0	-2,9	-5,3	-8,8	-7,7	-16,7	-6,1	-3,1	
darunter: Zahlungen im öffentlichen Hoch- und Tiefbau des Landeshaushalts in Mrd. € ¹⁾	22,9	-14,3	1,9	-15,8	-25,6	-7,7	-18,1	-12,1	-15,6	-13,2	-13,5	
Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe in Mrd. €	15,7	9,4	0,0	-14,3	-22,2	-7,1	-20,0	-9,6	-34,0	-5,4	-12,8	
Umsatz des Bauhauptgewerbes in Mrd. € von Unternehmen mit Sitz in Berlin (Summierung)	7,4	8,6	-3,2	0,8	-11,4	-15,6	-13,0	-8,7	-22,3	-13,8	-0,1	
Geleistete Arbeitsstunden im Bauhauptgewerbe in Mio. Std.	-0,4	0,0	-10,2	-15,6	-10,6	-15,4	-8,0	-14,7	-20,3	-7,8	-11,8	
Baugenehmigungen im Hochbau in cbm umbauter Raum	47,8	27,6	9,3	-14,6	12,9	-39,2	5,3	-30,8	-23,6	-9,5	9,2	
Insolvenzen des Berliner Baugewerbes	69,2	23,5	33,4	34,4	8,6	9,4	2,9	-6,0	6,4	-26,6	8,4	
Kosten pro qm Wohnfläche in Berlin in €	11,7	-5,4	-1,3	-4,3	-1,7	-5,5	-8,5	-2,3	-3,9	1,6	-0,7	
Kosten pro qm Wohnfläche im Bundesdurchschnitt in € ²⁾	4,4	1,9	2,4	0,0	-1,3	-0,4	-2,5	-0,5	-0,4	0,0	-0,8	
Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden insgesamt in Berlin 2000 = 100	5,7	2,4	2,2	0,0	-1,0	-1,3	-2,5	-2,2	-1,8	-1,0	-0,3	
Preisindex für den Tiefbau in Berlin 1995 = 100	3,0	1,2	0,6	-2,2	-2,4	-3,0	-3,5	-2,2	-1,5	-2,3	-	
Beschäftigte des Bauhauptgewerbes von Unternehmen mit Sitz in Berlin im Jahresdurchschnitt	1,0	0,3	-6,7	-11,6	-11,3	-12,9	-8,8	-10,9	-17,5	-8,2	-10,8	
Arbeitslose Bauarbeiter des Baugewerbes insgesamt im Jahresdurchschnitt	4,1	6,4	17,3	27,3	18,6	12,3	-2,0	5,5	7,1	2,9	2,2	

¹⁾ Einschließlich Bundesfernstraßenbau

²⁾ 1993 nur alte Bundesländer

Quelle: Statistisches Landesamt Berlin, eigene Berechnungen

Tab. 03	Entwicklung des Preisniveaus für Bauland in Berlin bei einer GFZ* bis 0,6 (Angabe in €/qm)					
Datum	einfache Wohnlage im Westteil Berlins, GFZ bis 0,6	einfache Wohnlage im Ostteil Berlins, GFZ bis 0,6	gute/mittlere Wohnlage im Westteil Berlins, GFZ bis 0,6	mittlere Wohnlage im Ostteil Berlins, GFZ bis 0,6	sehr gute Wohnlage im Westteil Berlins, GFZ bis 0,6	gute Wohnlage im Ostteil Berlins, GFZ bis 0,6
31.12.1993	345	160	395	185	1.175	280
31.12.1994	330	185	410	215	1.175	306
31.12.1995	305	185	410	205	1.175	330
31.12.1996	280	180	360	205	1.020	330
31.12.1997	265	175	360	195	1.125	295
01.01.1999	245	165	330	185	1.075	280
01.01.2000	245	160	320	180	1.075	280
01.01.2001	235	150	320	170	1.020	280
01.01.2002	210	135	300	160	1.000	250
01.01.2003	190	120	275	150	930	230
01.01.2004	180	110	260	140	880	220

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung – III E –
*GFZ = Geschossflächenzahl

Tab. 04	Entwicklung der Jahresumsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt		
Jahr	Anzahl der Urkunden	Geldumsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha
1993	20.006	10.294	1.178
1994	18.684	9.158	1.130
1995	19.300	7.363	1.045
1996	23.966	10.814	1.220
1997	18.266	6.156	1.051
1998	30.567	9.957	1.290
1999	22.861	7.644	1.310
2000	18.444	7.017	1.050
2001	18.660	6.307	982
2002	18.274	6.549	1.024
2003	18.341	5.437	957

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

Tab. 05 Umsatzentwicklung der Teilmärkte seit 1993*				
Jahr	unbebaute Grundstücke	bebaute Grundstücke	Wohnungs-/ Teileigentum	Gesamt
1993	3.259	5.149	11.598	20.006
1994	3.407	4.103	11.174	18.684
1995	2.882	3.973	12.445	19.300
1996	3.010	4.425	16.531	23.966
1997	2.696	4.114	11.456	18.266
1998	2.967	5.680	21.920	30.567
1999	3.495	4.738	14.628	22.861
2000	2.656	4.514	11.274	18.444
2001	2.106	4.602	12.036	18.744
2002	2.234	4.676	11.364	18.274
2003	2.419	4.475	11.447	18.341

*Nach Anzahl der Urkunden
Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte in Berlin,
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung – III E –

Tab. 06 Marktentwicklung bei Mietwohnhäusern				
Jahr	Anzahl Verkäufe		Durchschnittliche Kaufpreise in Tsd. €	
	Anzahl Osten	Anzahl Westen	Kaufpreise Osten	Kaufpreise Westen
1993	1.217	1.149	813	2.050
1994	1.030	708	888	1.996
1995	952	656	923	1.550
1996	1.201	694	1.432	2.452
1997	1.275	602	811	2.019
1998	1.758	746	1.250	1.740
1999	1.042	670	647	1.738
2000	876	599	813	1.690
2001	672	660	814	1.148
2002	596	796	1.169	1.155
2003	510	664	819	1.232

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

Tab. 07 Marktentwicklung bei Einfamilienhäusern				
Jahr	Anzahl Verkäufe		Durchschnittliche Kaufpreise in €	
	Anzahl Osten	Anzahl Westen	Kaufpreise Osten	Kaufpreise Westen
1993	946	1.308	161.000	337.000
1994	850	1.084	169.000	358.000
1995	847	1.195	169.000	335.000
1996	722	1.373	243.000	363.000
1997	694	1.252	179.000	337.000
1998	1.044	1.510	184.000	325.000
1999	978	1.688	184.000	332.000
2000	995	1.511	184.000	381.000
2001	1.101	1.623	207.000	335.000
2002	1.049	1.571	173.000	318.000
2003	1.093	1.747	191.000	296.000

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

2.2 Wohnungsbestand und Bautätigkeit

Tab. 08 Wohnungsbestand nach Gebäudestruktur 1993–2003*				
Jahr	EFH	ZFH	übrige MFH	Gesamt
1993	117.679	37.144	1.582.076	1.736.899
1994	118.912	37.476	1.597.021	1.753.409
1995	121.227	38.382	1.610.737	1.770.346
1996	123.184	38.920	1.630.339	1.792.443
1997	125.755	39.734	1.659.285	1.824.774
1998	128.079	40.484	1.673.474	1.842.037
1999	131.141	41.068	1.682.045	1.854.254
2000	133.595	41.152	1.688.019	1.862.766
2001	135.849	41.754	1.692.262	1.869.865
2002	137.973	42.082	1.694.258	1.874.313
2003	139.622	42.340	1.694.087	1.876.049

EFH = Einfamilienhäuser
ZFH = Zweifamilienhäuser
MFH = Mehrfamilienhäuser
*Alle Angaben in Wohneinheiten (WE)

Quelle: Statistisches Landesamt Berlin

Tab. 09	Fertig gestellte Wohnungen im Wohn- und Nichtwohnbau, Berlin 1993–2003 (einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden)						
Bezirke	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999		2000	2001	2002	2003	Summe	Anteil in %	Bezirke
Mitte	1.209	544	832	1.042	2.198	1.236	1.739		823	1.255	895	402	12.175	8,26	Mitte
Mitte	17	68	151	510	1.220	891	827		680	715	483	399	5.961	4,04	Mitte
Tiergarten	247	150	361	229	326	235	750		121	502	411	12	3.344	2,27	Tiergarten
Wedding	945	326	320	303	652	110	162		22	38	1	-9	2.870	1,95	Wedding
Friedrichshain-Kreuzberg	310	128	494	1.095	1.555	1.067	220		182	167	204	85	5.507	3,74	Friedrichshain-Kreuzberg
Friedrichshain	-7	-21	370	783	1.450	828	102		69	116	176	-22	3.844	2,61	Friedrichshain
Kreuzberg	317	149	124	312	105	239	118		113	51	28	107	1.663	1,28	Kreuzberg
Pankow	483	1.837	3.048	7.065	10.349	3.935	2.501		1.407	1.102	904	570	33.155	22,13	Pankow
Prenzlauer Berg	96	31	269	576	729	327	364		297	147	276	35	3.101	2,10	Prenzlauer Berg
Weißensee	155	906	985	3.671	4.559	1.961	928		409	297	219	259	14.349	9,73	Weißensee
Pankow	232	900	1.794	2.818	5.061	1.647	1.209		701	658	409	276	15.705	10,65	Pankow
Charlottenbg.-Wilmsdorf	1.012	537	1.134	732	1.028	340	391		513	306	328	57	6.378	4,33	Charlottenbg.-Wilmsdorf
Charlottenburg	440	358	778	477	721	172	241		112	173	97	26	3.595	2,44	Charlottenburg
Wilmsdorf	572	179	356	255	307	168	150		401	133	231	31	2.783	1,98	Wilmsdorf
Spandau	606	710	1.011	1.620	2.768	936	1.620		621	987	237	244	11.360	7,71	Spandau
Steglitz-Zehlendorf	1.535	1.008	1.272	1.336	727	747	513		967	833	442	322	9.702	6,58	Steglitz-Zehlendorf
Steglitz	377	239	240	336	266	151	258		224	128	73	261	8.437	5,72	Steglitz
Zehlendorf	1.158	769	1.032	1.000	461	596	255		743	705	369	61	1.265	0,86	Zehlendorf
Tempelhof Schöneberg	1.302	1.386	1.304	1.202	860	500	800		546	272	222	43	8.437	5,72	Tempelhof Schöneberg
Tempelhof	272	253	172	137	236	94	30		308	117	23	41	8.407	5,70	Tempelhof
Schöneberg	1.030	1.133	1.132	1.065	624	406	770		238	155	199	2	30	0,02	Schöneberg
Neukölln	1.308	1.387	1.717	941	1.644	469	500		655	101	165	113	9.000	6,10	Neukölln
Treptow-Köpenick	177	961	1.527	3.674	3.902	3.603	1.467		1.193	504	644	603	18.255	12,38	Treptow-Köpenick
Treptow	109	398	797	1.811	1.706	1.471	802		671	256	358	370	8.749	5,93	Treptow
Köpenick	68	563	730	1.863	2.196	2.132	665		522	248	286	233	9.506	6,45	Köpenick
Marzahn-Hellersdorf	334	789	1.471	1.640	3.057	2.781	1.413		1.223	819	791	535	14.853	10,07	Marzahn-Hellersdorf
Marzahn	85	187	523	444	1.140	1.838	456		474	327	377	181	6.032	4,09	Marzahn
Hellersdorf	249	602	948	1.196	1.917	943	957		749	492	414	354	8.821	5,98	Hellersdorf
Lichtenberg	67	1.103	1.055	1.471	3.830	1.334	638		637	376	204	307	10.806	7,42	Lichtenberg
Lichtenberg	9	248	549	655	2.030	617	330		464	265	104	174	5.229	3,55	Lichtenberg
Hohenschönhausen	58	855	506	816	1.800	717	308		173	111	100	133	5.577	3,78	Hohenschönhausen
Reinickendorf	1.072	987	987	926	1.047	781	787		297	371	146	137	7.538	5,11	Reinickendorf
Berlin	9.415	11.377	15.852	22.744	32.965	17.729	12.589		9.064	7.093	5.182	3.418	147.498	100,00	Berlin
Berlin-West	1.071	4.737	7.622	15.143	23.808	13.372	6.948		5.209	3.632	3.202	1.026	67.199	45,58	Berlin-West
Berlin-Ost	8.344	6.640	8.230	7.601	9.157	4.357	5.641		3.855	3.461	1.980	2.392	80.299	54,42	Berlin-Ost

Quelle: Statistisches Landesamt Berlin, eigene Berechnungen

Tab. 10 Bauintensität in Berlin 1993–2003 (neue Wohnungen pro 1.000 Bestandswohnungen)													
Bezirke	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	Bezirke	
Mitte	6,76	3,04	4,62	5,75	12,07	6,71	9,38	4,40	6,68	4,73	2,12	Mitte	
Mitte	0,37	1,53	3,32	11,16	26,42	18,82	17,17	13,90	14,43	9,61	7,87	Mitte	
Tiergarten	4,90	2,97	7,12	4,48	6,35	4,55	14,47	2,30	9,52	7,72	0,22	Tiergarten	
Wedding	11,43	3,89	3,81	3,59	7,70	1,29	1,90	0,26	0,44	0,01	-0,11	Wedding	
Friedrichshain-Kreuzberg	2,21	0,91	3,52	7,77	10,96	7,44	1,52	1,26	1,15	1,41	0,59	Friedrichshain-Kreuzberg	
Friedrichshain	-0,11	-0,32	5,57	11,66	21,16	11,94	1,47	0,99	1,67	2,53	-0,32	Friedrichshain	
Kreuzberg	4,27	2,00	1,66	4,17	1,40	3,18	1,57	1,50	0,68	0,37	1,42	Kreuzberg	
Pankow	2,87	10,81	17,63	39,29	54,43	20,28	12,73	7,11	5,57	4,55	2,85	Pankow	
Prenzlauer Berg	1,12	0,36	3,13	6,67	8,39	3,73	4,14	3,37	1,66	3,11	0,39	Prenzlauer Berg	
Weißensee	5,76	33,50	35,30	127,19	140,30	52,94	23,79	10,25	7,37	5,40	6,35	Weißensee	
Pankow	2,83	16,45	17,62	63,63	75,43	29,94	13,83	5,99	9,54	5,88	3,94	Pankow	
Charlottenbg.-Wilmsdorf	5,52	2,91	6,11	3,92	5,49	1,81	2,07	2,72	1,62	1,73	0,30	Charlottenbg.-Wilmsdorf	
Charlottenburg	4,37	3,54	7,63	4,64	6,99	1,66	2,32	1,07	1,66	0,93	0,25	Charlottenburg	
Wilmsdorf	6,91	2,15	4,26	3,04	3,65	1,99	1,77	4,74	1,56	2,71	0,36	Wilmsdorf	
Spandau	5,82	6,71	9,35	14,76	24,64	8,26	14,10	5,38	8,55	2,03	2,09	Spandau	
Steglitz-Zehlendorf	10,69	6,92	8,56	8,92	4,81	4,92	3,37	6,32	6,42	1,53	2,08	Steglitz-Zehlendorf	
Steglitz	11,79	7,74	10,30	9,88	4,51	5,81	2,47	7,19	6,78	3,53	2,48	Steglitz	
Zehlendorf	8,32	5,16	4,96	6,92	5,44	3,07	5,24	4,52	2,57	1,46	1,22	Zehlendorf	
Tempelhof Schöneberg	7,37	7,79	7,27	6,65	4,73	2,74	4,37	2,97	1,48	1,20	0,23	Tempelhof Schöneberg	
Tempelhof	3,33	3,08	2,09	1,66	2,86	1,14	0,36	3,72	1,41	0,28	0,40	Tempelhof	
Schöneberg	10,84	11,80	11,66	10,85	6,29	4,07	7,68	2,36	1,53	1,96	0,02	Schöneberg	
Neukölln	8,40	8,83	10,84	5,88	10,21	2,88	3,07	4,00	0,61	1,00	0,69	Neukölln	
Treptow-Köpenick	1,64	8,90	14,02	33,28	34,24	30,58	12,09	9,71	4,06	5,16	4,81	Treptow-Köpenick	
Treptow	2,04	7,45	14,82	33,18	30,29	25,36	13,49	11,13	4,20	5,85	6,02	Treptow	
Köpenick	1,25	10,32	13,25	33,37	38,10	35,64	10,74	8,34	3,93	4,50	3,65	Köpenick	
Marzahn-Hellersdorf	2,85	6,71	12,42	13,68	25,16	22,33	11,10	9,51	6,31	6,05	4,08	Marzahn-Hellersdorf	
Marzahn	1,31	2,89	8,05	6,78	17,29	27,40	6,62	6,84	4,68	5,38	2,58	Marzahn	
Hellersdorf	4,71	11,26	17,43	21,53	33,37	16,16	16,14	12,48	8,20	6,84	5,81	Hellersdorf	
Lichtenberg	0,52	8,48	8,03	11,11	28,63	9,69	4,59	4,56	2,68	1,45	2,18	Lichtenberg	
Lichtenberg	0,11	3,01	6,62	7,85	24,15	7,17	3,81	5,33	3,03	1,19	1,98	Lichtenberg	
Hohenschönhausen	1,22	17,95	10,45	16,67	36,19	13,91	5,90	3,29	2,11	1,89	2,51	Hohenschönhausen	
Reinickendorf	8,69	7,92	7,80	7,26	8,16	6,04	6,05	2,27	2,83	1,11	1,04	Reinickendorf	
Berlin	5,45	6,55	9,04	12,85	18,39	9,72	6,83	4,89	3,81	2,77	1,82	Berlin	
Berlin-West	1,69	7,47	11,91	23,38	35,94	19,49	9,94	7,38	5,11	4,48	0,89	Berlin-West	
Berlin-Ost	7,63	6,02	7,39	6,77	8,10	3,83	4,94	3,36	3,00	1,71	3,34	Berlin-Ost	

Quelle: Statistisches Landesamt Berlin, eigene Berechnungen

Tab. 11 Struktur der zum Bau genehmigten Wohnungen ...				
Jahr	... in Berlin-Ost 1993-2003 (Angaben in Wohneinheiten [WE])			
	EFH/ZFH	MFH	Baumaßnahmen	Gesamt
1993	1.459	4.560	143	6.162
1994	2.241	9.719	510	12.470
1995	2.296	17.165	1.037	20.498
1996	2.459	14.883	1.108	18.450
1997	2.786	14.567	1.361	18.714
1998	3.133	4.598	1.222	8.953
1999	2.598	2.224	1.104	5.926
2000	2.241	1.976	741	4.958
2001	1.560	952	191	2.703
2002	1.494	590	195	2.279
2003	1.536	629	237	2.402

Jahr	... in Berlin-West 1993-2003 (Angaben in Wohneinheiten [WE])			
	EFH/ZFH	MFH	Baumaßnahmen	Gesamt
1993	483	6.204	2.909	9.596
1994	540	6.144	2.144	8.828
1995	628	6.602	1.729	8.959
1996	695	6.159	1.141	7.995
1997	758	5.335	967	7.060
1998	931	2.537	802	4.270
1999	928	3.396	599	4.923
2000	1.502	916	343	2.761
2001	896	708	204	1.808
2002	586	732	-70	1.248
2003	567	307	-142	732

Jahr	... in Berlin 1993-2003 (Angaben in Wohneinheiten [WE])			
	EFH/ZFH	MFH	Baumaßnahmen	Gesamt
1993	1.942	10.764	3.052	15.758
1994	2.781	15.863	2.654	21.298
1995	2.924	23.767	2.766	29.457
1996	3.154	21.042	2.249	26.445
1997	3.544	19.902	2.328	25.774
1998	4.064	7.135	2.024	13.223
1999	3.526	5.620	1.703	10.849
2000	3.743	3.368	608	7.719
2001	2.456	1.660	395	4.511
2002	2.080	1.322	125	3.527
2003	2.103	936	95	3.134

Tab. 12 Entwicklung des Bauüberhangs in Berlin 1993-2003*			
Jahr	Berlin-West	Berlin-Ost	Gesamt
1993	16.899	7.299	24.198
1994	18.520	14.996	33.516
1995	18.803	27.610	46.413
1996	18.637	30.153	48.790
1997	15.375	23.917	39.292
1998	14.336	18.389	32.725
1999	12.355	14.762	27.117
2000	9.985	12.244	22.229
2001	7.627	9.862	17.489
2002	6.251	7.128	13.379
2003	4.931	6.262	11.193

*Alle Angaben in Wohneinheiten (WE)
Quelle: Statistisches Landesamt Berlin

EFH/ZFH = Ein-/Zweifamilienhäuser,
MFH = Mehrfamilienhäuser;
Baumaßn. = genehmigungsbedürftige Baumaßnahmen
(z. B. Ausbau von Dachgeschossen in Altbauten)
Quelle: Statistisches Landesamt Berlin

Tab. 13 Fertig gestellte Wohnungen nach Teilmaksegmenten in Berlin 1993–2003 (Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden)*						
Teilmaksegment	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	Summe 1993–2003	Teilmaksegment
Geförderter Wohnungsbau													Geförderter Wohnungsbau
Sozialer Wohnungsbau	3.086	2.360	3.041	6.113	6.998	2.983	1.735	1.112	343	0	0	27.771	Sozialer Wohnungsbau
Vereinbarte Förderung	1.195	2.723	6.060	9.192	12.729	5.485	2.239	802	1.352	35	4	41.816	Vereinbarte Förderung
EFH/ZFH	693	1.265	1.607	2.012	1.922	1.957	2.150	1.763	568	0	0	13.937	EFH/ZFH
Eigentumswohnungen	128	114	146	370	871	631	318	256	35	0	0	2.869	Eigentumswohnungen
Dachgeschosse	706	396	500	0	0	0	0	0	0	0	0	1.602	Dachgeschosse
Gesamt	5.808	6.858	11.354	17.687	22.520	11.056	6.442	3.933	2.298	35	4	87.995	Gesamt
Freifinanzierter Wohnungsbau													Freifinanzierter Wohnungsbau
MFH	2.929	3.350	2.038	2.239	3.626	2.444	2.670	2.550	1.208	1.673	712	25.439	MFH
EFH/ZFH	351	513	692	701	1.555	1.141	1.584	1.137	2.062	2.483	1.920	14.139	EFH/ZFH
Eigentumswohnungen	327	656	1.768	2.117	5.264	3.088	1.893	1.444	1.525	991	782	19.855	Eigentumswohnungen
Gesamt	3.607	4.519	4.498	5.057	10.445	6.673	6.147	5.131	4.795	5.147	3.414	59.433	Gesamt
Komplexer Wohnungsbau	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Komplexer Wohnungsbau
Insgesamt	9.415	11.377	15.852	22.744	32.965	17.729	12.589	9.064	7.093	5.182	3.418	147.428	Insgesamt

*Alle Angaben in Wohneinheiten (WE)
Quelle: Investitionsbank Berlin, Statistisches Landesamt Berlin, eigene Berechnungen

Tab. 14 Struktur der fertig gestellten Wohnungen in Berlin und im Umland (Engerer Verflechtungsraum) 1993–2003															
Jahr	Berlin							Umland							Jahr
	EFH/ZFH		MFH		Baumaßnahme		Gesamt	EFH/ZFH		MFH		Baumaßnahme		Gesamt	
	absolut	Anteil in %	absolut	Anteil in %	absolut	Anteil in %		absolut	Anteil in %	absolut	Anteil in %	absolut	Anteil in %		
1993	1.044	11,09	5.655	60,06	2.716	28,85	9.415	1.638	61,26	752	28,12	284	10,62	2.674	1993
1994	1.778	15,63	7.628	67,05	1.971	17,32	11.377	3.577	42,67	4.011	47,85	795	9,48	8.383	1994
1995	2.299	14,50	11.515	72,64	2.038	12,86	15.852	4.199	36,09	6.614	56,84	823	7,07	11.636	1995
1996	2.713	11,93	17.791	78,22	2.240	9,85	22.744	7.042	34,82	12.122	59,94	1.061	5,25	20.225	1996
1997	3.477	10,55	27.371	83,03	2.117	6,42	32.965	8.548	38,69	12.456	56,37	1.092	4,94	22.096	1997
1998	3.098	17,47	12.959	73,09	1.672	9,43	17.729	9.759	52,72	7.611	41,12	1.141	6,16	18.511	1998
1999	3.734	29,66	6.979	55,44	1.876	14,90	12.589	9.435	62,29	4.335	28,62	1.376	9,08	15.146	1999
2000	2.900	31,99	4.673	51,56	1.491	16,45	9.064	8.646	67,84	3.126	24,53	973	7,63	12.745	2000
2001	2.630	37,08	3.553	50,09	910	12,83	7.093	7.091	73,46	1.992	20,64	570	5,90	9.653	2001
2002	2.483	47,92	2.214	42,72	485	9,36	5.182	6.507	76,91	1.007	11,90	947	11,19	8.461	2002
2003	1.920	56,17	1.343	39,29	155	4,54	3.418	6.025	82,15	830	11,32	479	6,53	7.334	2003

Alle Angaben in Wohneinheiten (WE)
Quelle: Statistisches Landesamt Berlin, Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Brandenburg

Tab. 15 Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Anzahl der umgewandelten Wohnungen, für die in den Jahren 1993 bis 2003* eine Abgeschlossenheitsbescheinigung erteilt wurde					
Bezirke	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003*	Bezirke
Mitte	3.363	2.431	1.902	3.123	4.522	4.383	2.916	1.144	449	871	-	Mitte
Mitte	84	20	226	1.781	2.030	3.223	1.160	349				Mitte
Tiergarten	1.939	704	782	423	1.265	536	262	358				Tiergarten
Wedding	1.340	1.707	894	919	1.227	624	1.494	437				Wedding
Friedrichshain-Kreuzberg	2.061	2.703	2.304	1.866	3.122	3.785	3.018	3.005	997	977	-	Friedrichshain-Kreuzberg
Friedrichshain	476	247	1.316	1.053	2.108	2.394	2.280	2.298				Friedrichshain
Kreuzberg	1.585	2.456	988	813	1.014	903	738	707				Kreuzberg
Pankow	441	992	2.479	2.594	6.117	6.157	3.208	2.294	976	2.086	-	Pankow
Prenzlauer Berg	314	573	1.354	1.435	3.580	3.290	2.161	1.669				Prenzlauer Berg
Weißensee	18	2	293	550	302	632	212	70				Weißensee
Pankow	109	417	832	609	2.235	2.235	835	555				Pankow
Charlottenbg.-Wilmsdorf	3.735	2.695	2.623	4.341	4.042	5.020	2.619	924	1.043	1.009	-	Charlottenbg.-Wilmsdorf
Charlottenburg	2.075	1.438	1.781	2.536	2.431	3.568	972	622				Charlottenburg
Wilmsdorf	1.660	1.257	842	1.805	1.611	1.452	1.647	302				Wilmsdorf
Spandau	1.348	386	413	818	959	1.110	241	184	1.697	663	-	Spandau
Steglitz-Zehlendorf	2.159	1.228	1.615	1.270	1.541	2.961	3.257	1.393	1.226	687	-	Steglitz-Zehlendorf
Steglitz	160	223	360	422	472	1.741	1.052	625				Steglitz
Zehlendorf	1.999	1.005	1.255	848	1.069	1.220	2.205	768				Zehlendorf
Tempelhof Schöneberg	3.055	2.858	1.741	2.303	2.728	4.646	3.181	2.175	788	619	-	Tempelhof Schöneberg
Tempelhof	2.310	1.866	1.056	1.357	1.970	3.078	1.116	762				Tempelhof
Schöneberg	745	992	685	946	758	1.568	2.065	1.413				Schöneberg
Neukölln	5.765	1.963	1.326	998	2.953	1.417	1.334	732	546	282	-	Neukölln
Treptow-Köpenick	576	995	629	1.897	2.324	1.960	2.938	1.556	1.079	509	-	Treptow-Köpenick
Treptow	390	667	324	1.194	1.781	1.056	1.896	1.161				Treptow
Köpenick	186	328	305	703	543	904	1.042	395				Köpenick
Marzahn-Hellersdorf	75	232	1.898	2.894	2.929	3.626	200	126	371	77	-	Marzahn-Hellersdorf
Marzahn	26	161	1.836	730	92	1.988	134	47				Marzahn
Hellersdorf	49	71	62	2.164	2.837	1.638	66	79				Hellersdorf
Lichtenberg	414	177	1.819	2.399	1.783	1.628	2.230	1.688	240	707	-	Lichtenberg
Lichtenberg	391	145	633	1.237	476	1.567	2.112	1.431				Lichtenberg
Hohenschönhausen	23	32	1.186	1.162	1.307	61	118	257				Hohenschönhausen
Reinickendorf	1.207	827	1.444	1.358	2.037	3.387	1.395	1.097	252	154	-	Reinickendorf
Berlin	24.199	17.487	20.193	25.861	35.057	39.592	26.537	16.318	9.664	8.641	-	Berlin
Berlin-West	22.133	14.824	11.826	13.243	17.766	20.604	14.521	8.007	6.088	3.872	-	Berlin-West
Berlin-Ost	2.066	2.663	8.367	12.618	17.291	18.988	12.016	8.311	3.576	4.769	-	Berlin-Ost

*Daten werden seit 2003 nicht mehr fortgeschrieben.
Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte in Berlin, Bau-
und Wohnungsaufsichtsämter der Bezirke

Tab. 16 Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Anzahl der Grundbuchschießungen umgewandelter Wohnungen für die Jahre 1993–2003*					
Bezirke	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003*	Bezirke
Mitte	925	1.035	921	1.536	1.519	1.802	827	1.146	957	1.099	910	Mitte
Friedrichshain-Kreuzberg	258	437	1.196	1.049	1.430	1.670	1.794	2.112	1.226	1.136	1.368	Friedrichshain-Kreuzberg
Pankow	24	266	572	1.146	1.718	2.753	1.735	3.296	1.784	1.919	1.698	Pankow
Charlottenbg.-Wilmerdorf	583	1.606	1.246	1.541	1.993	3.602	2.894	2.987	1.878	1.192	937	Charlottenbg.-Wilmerdorf
Spandau	533	810	684	280	255	937	518	462	676	200	166	Spandau
Steglitz-Zehlendorf	656	669	868	718	1.116	737	1.759	1.477	1.982	998	345	Steglitz-Zehlendorf
Tempelhof Schöneberg	1.494	1.097	918	1.235	1.295	1.856	1.562	2.525	2.128	1.686	487	Tempelhof Schöneberg
Neukölln	444	1.185	1.128	770	940	1.978	1.097	1.471	550	419	290	Neukölln
Treptow-Köpenick	21	398	640	600	1.239	887	2.012	1.397	982	1.116	204	Treptow-Köpenick
Marzahn-Hellersdorf	10	29	35	58	417	822	460	1.317	4.348	2.006	29	Marzahn-Hellersdorf
Lichtenberg	93	186	210	255	1.946	661	1.313	891	392	791	196	Lichtenberg
Reinickendorf	736	716	755	1.361	1.187	744	853	2.273	1.423	1.509	391	Reinickendorf
Westteil Berlins	5.609	7.393	7.323	7.139	8.281	12.296	9.826	12.845	9.916	6.771	3.349	Westteil Berlins
Ostteil Berlins	168	1.041	1.850	3.410	6.774	6.153	6.998	8.509	8.410	7.300	3.672	Ostteil Berlins
Berlin	5.777	8.434	9.173	10.549	15.055	18.449	16.824	21.354	18.326	14.071	7.021	Berlin

*Vorläufiges Ergebnis. Eine Aufschlüsselung nach Altbezirken erfolgt seit 2003 nicht mehr.
Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Tab. 17 Kaufpreise von Eigentumswohnungen. Durchschnittliche Preisentwicklung in den Jahren 1993–2003												
	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	
Erstverkäufe von Wohnungen in neu erstellten Mehrfamilienhäusern (Westteil Berlins)	2.914	3.017	3.068	2.966	2.761	2.608	2.557	2.505	2.440	2.380	2.420	Erstverkäufe von Wohnungen in neu erstellten Mehrfamilienhäusern (Westteil Berlins)
Weiterverkäufe von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern der Baujahre 1980–1989	2.710	2.710	2.608	2.608	2.147	2.147	1.994	2.045	1.900	1.740	1.780	Weiterverkäufe von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern der Baujahre 1980–1989
Umgewandelte Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus	1.790	1.841	1.790	1.687	1.585	1.483	1.432	1.329	1.300	1.240	1.110	Umgewandelte Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus
Umgewandelte Wohnungen des steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbaus	1.943	2.096	1.994	1.892	1.841	1.738	1.636	1.483	1.410	1.370	1.330	Umgewandelte Wohnungen des steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbaus
Umgewandelte Altbauwohnungen bezugsfrei	1.841	1.892	1.790	1.687	1.687	1.738	1.585	1.432	1.370	1.320	1.300	Umgewandelte Altbauwohnungen bezugsfrei
Umgewandelte Wohnungen in Betonplattenbauten des komplexen Wohnungsbaus	-	-	-	1.176	1.023	1.023	1.023	1.023	990	990	910	Umgewandelte Wohnungen in Betonplattenbauten des komplexen Wohnungsbaus

Preise in €/qm Wohnfläche

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin: Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2002/2003

Tab. 18 Anzahl der geförderten Wohnungen 1993–2003 nach Bezirken*			
Bezirke	Anzahl WE 1. Weg	Anzahl WE 2. Weg	Anzahl WE gesamt
Mitte	754	1.611	2.365
Mitte	161	952	1.113
Tiergarten	126	166	292
Wedding	467	493	960
Friedrichshain-Kreuzberg	855	2.463	3.318
Friedrichshain	718	2.310	3.028
Kreuzberg	137	153	290
Pankow	5.949	10.114	16.063
Prenzlauer Berg	486	980	1.466
Weißensee	3.106	4.584	7.690
Pankow	2.357	4.550	6.907
Charlottenbg.-Wilmerdorf	312	480	792
Charlottenburg	88	294	382
Wilmerdorf	224	186	410
Spandau	1.033	4.940	5.973
Steglitz-Zehlendorf	436	1.212	1.648
Steglitz	335	1.164	1.499
Zehlendorf	101	48	149
Tempelhof Schöneberg	669	1.695	2.364
Tempelhof	500	1.477	1.977
Schöneberg	169	218	387
Neukölln	759	1.995	2.754
Treptow-Köpenick	2.984	6.191	9.175
Treptow	1.846	3.393	5.239
Köpenick	1.138	2.798	3.936
Marzahn-Hellersdorf	963	3.103	4.066
Marzahn	425	2.014	2.439
Hellersdorf	538	1.089	1.627
Lichtenberg	1.654	3.814	5.468
Lichtenberg	839	1.961	2.800
Hohenschönhausen	815	1.853	2.668
Reinickendorf	491	1.160	1.651
Berlin	16.859	38.778	55.637
Berlin-West	4.430	12.294	16.724
Berlin-Ost	12.429	26.484	38.913

*Im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau – 1. Weg**
 In der vereinbarten Förderung u. EOF – 2. Weg

(*Bis einschließlich 1997, ab 1998 ausschließlich EOF.
 Die Förderung des Mietwohnungsneubaus wurde mit Abschluss des Jahres 2001 eingestellt.)

Quelle: Investitionsbank Berlin

Tab. 19 Anzahl der geförderten Wohnungen nach Wohnungsbau-Programmjahr										
	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001*	Summe
1. Weg Berlin-Ost	3.613	3.726	2.534	1.723	833	0	0	0	0	12.429
1. Weg Berlin-West	1.466	1.545	945	301	173	0	0	0	0	4.430
2. Weg Berlin-Ost	5.616	6.146	7.859	3.801	1.598	1.036	255	100	73	26.484
2. Weg Berlin-West	3.585	3.594	2.620	781	1.405	264	45	0	0	12.294
Summe	14.280	15.011	13.958	6.606	4.009	1.300	300	100	73	55.637

*Die Förderung des Mietwohnungsneubaus wurde mit Abschluss des Jahres 2001 eingestellt.
 Quelle: Investitionsbank Berlin

Tab. 20 Bau- und Gesamtkosten je qm im 1. Weg/2. Weg (ohne DG). Angaben in €				
WP Jahr	1. Weg		2. Weg	
	Baukosten/ qm	Gesamtkosten/ qm	Baukosten/ qm	Gesamtkosten/ qm
1993	2.296	2.816	2.563	3.083
1994	2.162	2.655	2.455	3.026
1995*	2.085	2.557	2.373	2.977
1996*	1.879	2.429	2.208	2.500
1997*	1.696	2.210	1.822	2.382
1998*	–	–	1.618	1.972
1999*	–	–	1.654	1.878
2000*	–	–	1.584	2.201
2001*	–	–	1.584	2.201

*Ab 1995 im 2. Weg Pauschalförderung; Kosten beruhen auf freiwilligen Angaben der Bauherren, in 2000 fast ausschließlich Sonderwohnformen, Entwicklungsgebiete mit höheren Flächen/Kosten. Die Förderung des Mietwohnungsneubaus wurde mit Abschluss des Jahres 2001 eingestellt.

Quelle: Investitionsbank Berlin

Tab. 21 Größe und Gesamtkosten je WE im 1. Weg/2. Weg (ohne DG). Angaben in €				
WP Jahr	durchschnittl. qm/WE	Gesamtkosten/ qm – 1. Weg	durchschnittl. qm/WE	Gesamtkosten/ qm – 2. Weg
1993	66,60	187.865	75,60	233.162
1994	68,60	182.100	74,20	224.599
1995*	71,27	182.231	71,57	213.083
1996*	65,62	159.108	71,75	179.331
1997*	73,23	161.880	71,30	169.798
1998*	–	–	74,28	146.508
1999*	–	–	71,50	134.253
2000*	–	–	81,58	179.558
2001*	–	–	83,04	182.770

*Ab 1995 im 2. Weg Pauschalförderung; Kosten beruhen auf freiwilligen Angaben der Bauherren, in 2000 fast ausschließlich Sonderwohnformen, Entwicklungsgebiete mit höheren Flächen/Kosten. Die Förderung des Mietwohnungsneubaus wurde mit Abschluss des Jahres 2001 eingestellt.

Quelle: Investitionsbank Berlin

Tab. 22 Fördermitteleinsatz je qm und WE im 1. Weg/2. Weg. Angaben in €

WP Jahr	1. Weg		2. Weg	
	Fördermittel/ qm	Fördermittel/ WE	Fördermittel/ qm	Fördermittel/ WE
1993	3.078	205.500	2.361	150.800
1994	3.097	199.400	2.036	128.900
1995	2.959	210.700	1.615	116.600
1996	2.299	151.300	1.346	96.600
1997	2.501	186.100	1.381	98.700
1998	-	-	1.136	84.400
1999	-	-	1.274	91.000
2000	-	-	1.146	94.000
2001*	-	-	1.166	96.785

*Die Förderung des Mietwohnungsneubaus wurde mit Abschluss des Jahres 2001 eingestellt.

Quelle: Investitionsbank Berlin

Tab. 23 Gesamtfördermittelverbrauch im 1. Weg/2. Weg

WP Jahr	Fördermittel 1. Weg in Mio. €	Fördermittel 2. Weg in Mio. €	Fördermittel Gesamt in Mio. €
1993	1.043,04	1.386,11	2.429,15
1994	1.051,27	1.252,67	2.303,94
1995	716,88	1.221,53	1.938,41
1996	306,04	440,08	746,12
1997	187,09	296,68	483,77
1998	-	109,76	109,76
1999	-	27,32	27,32
2000	-	9,35	9,35
2001*	-	7,07	7,07

Seit 1995 im 2. Weg ausschließlich Pauschalförderung

Seit 1998 ausschließlich EOF (Einkommensorientierte Förderung)

Fördermittel beinhalten lfd. Aufwendungszuschüsse und Schuldendiensthilfe für zinsverbilligte Darlehen.

*Die Förderung des Mietwohnungsneubaus wurde mit Abschluss des Jahres 2001 eingestellt.

Quelle: Investitionsbank Berlin

Tab. 24 Mietausgleich und Umzugskostenhilfe*

WP Jahr 2003	Bewilligte Anträge WE	Fördermittel in Mio. €
Mietausgleich	218	1,060
Umzugskostenhilfe	95	0,210

*Für vom Wegfall der Anschlussförderung betroffene Mieter.

Quelle: Investitionsbank Berlin

Tab. 25 Anzahl der im Programm Mod/Inst geförderten Wohnungen nach Bezirken

Bezirke	Anzahl WE 1993-2000*	Anzahl WE 2001-2003*	Anzahl WE gesamt
Mitte	23.208	1.451	24.659
Mitte*	15.027		
Tiergarten*	2.469		
Wedding*	5.712		
Friedrichshain-Kreuzberg	32.374	1.516	33.890
Friedrichshain*	25.917		
Kreuzberg*	6.457		
Pankow	53.676	1.924	55.600
Prenzlauer Berg*	24.118		
Weißensee*	9.435		
Pankow*	20.123		
Charlottenbg.-Wilmerdsdorf	3.900	1.055	4.955
Charlottenburg*	2.480		
Wilmerdsdorf*	1.420		
Spandau	2.086	3.221	5.307
Steglitz-Zehlendorf	5.147	790	5.937
Steglitz*	3.846		
Zehlendorf*	1.301		
Tempelhof Schöneberg	7.695	1.296	8.991
Tempelhof*	2.573		
Schöneberg*	5.122		
Neukölln	8.843	1.165	10.008
Treptow-Köpenick	55.591	1.824	57.415
Treptow*	25.668		
Köpenick*	29.923		
Marzahn-Hellersdorf	60.926	6.295	67.221
Marzahn*	30.424		
Hellersdorf*	30.502		
Lichtenberg	32.622	892	33.514
Lichtenberg*	25.028		
Hohenschönhausen*	7.594		
Reinickendorf	4.169	357	4.526
Berlin	290.237	21.786	312.023
Berlin-West*	46.478		
Berlin-Ost*	243.759		

* Aufteilung aufgrund der Bezirksreform nur möglich für die Jahre 1993-2000

Quelle: Investitionsbank Berlin

Tab. 26 Mod/Inst: Baukosten, die der Förderung zugrunde lagen. Angaben in Mio. €												
WP Jahr	Soziale Stadterneuerung	Stadtweite Einzelmaßnahmen (inkl. regenerierbarer Energien)	Wohnungspolitische Projekte	Städtebaulicher Denkmalschutz	Leerstands-beseitigung Ost	Heizungs-umstellung Ost	Plattenbau-sanierung	WUM*	Mieter-modernisierung	sonstige Programme (u. a. Quab, Fassadensicherung)	Gesamt	WP Jahr
1993	207,43	232,38	12,02	28,63	43,20	57,01	87,43	-	58,08	10,74	736,92	1993
1994	292,56	130,64	22,80	32,26	-	41,98	306,62	-	46,48	5,22	878,56	1994
1995	219,60	121,38	17,69	37,17	-	-	182,99	-	30,93	3,73	613,49	1995
1996	204,47	298,63	19,57	25,90	-	-	252,50	-	27,17	5,47	833,71	1996
1997	227,62	101,69	22,64	30,99	-	-	217,62	17,34	17,50	5,21	640,61	1997
1998	234,62	182,06	19,11	36,80	-	-	122,46	25,09	15,53	15,35	651,02	1998
1999	249,40	114,03	35,03	36,94	-	-	173,80	49,03	7,40	32,63	698,26	1999
2000	197,04	33,64	26,84	45,88	-	-	109,35	37,70	5,45	33,12	489,02	2000
2001	174,70	17,50	3,10	22,70	-	-	106,00	52,50	3,60	18,70	398,80	2001
2002	-	-	-	4,70	-	-	-	**	-	**	4,70	2002
2003	-	-	-	4,58	-	-	-	**	-	**	4,58	2003
Summe	2.007,44	1.231,95	178,80	306,55	43,20	98,99	1.558,77	181,66	212,14	130,17	5.949,67	Summe

*WUM = Wohnungsfeldverbessernde Maßnahmen in Großsiedlungen und in Gebieten mit besonderem Entwicklungsbedarf.
 **Keine Angaben möglich.
 Quelle: Investitionsbank Berlin

Tab. 27 Fördermitteleinsatz Mod/Inst. Angaben in Mio. €												
WP Jahr	Soziale Stadterneuerung	Stadtweite Einzelmaßnahmen (inkl. regenerierbarer Energien)	Wohnungspolitische Projekte	Städtebaulicher Denkmalschutz	Leerstands-beseitigung Ost	Heizungs-umstellung Ost	Plattenbau-sanierung	WUM*	Mieter-modernisierung	sonstige Programme (u. a. Quab, Fassadensicherung)	Gesamt	WP Jahr
1993	141,53	91,27	10,89	23,01	39,52	19,79	61,15	49,39	28,12	2,20	466,87	1993
1994	201,24	89,32	19,33	24,80	-	14,06	147,05	29,96	21,73	3,94	551,43	1994
1995	176,91	64,58	15,85	22,70	-	-	171,49	41,93	14,37	1,74	509,57	1995
1996	137,67	88,22	14,48	16,56	-	-	145,61	8,54	12,92	2,25	426,25	1996
1997	133,99	32,98	19,28	19,80	-	-	76,49	8,53	8,33	2,09	301,49	1997
1998	123,72	55,08	14,65	21,19	-	-	53,33	10,62	7,20	4,87	290,66	1998
1999	100,99	25,93	28,28	17,47	-	-	55,14	25,71	3,34	14,30	271,16	1999
2000	79,38	11,45	21,45	22,31	-	-	35,09	26,09	2,40	14,94	213,11	2000
2001	66,30	5,50	16,80	19,00	-	-	8,00	49,70	1,50	14,30	181,10	2001
2002	-	-	-	2,30	-	-	-	23,70	-	2,60	28,60	2002
2003	-	-	-	2,60	-	-	-	15,00	-	2,60	20,20	2003
Summe	1.161,73	464,33	161,01	191,74	39,52	33,85	753,35	289,17	99,91	65,83	3.260,44	Summe

*WUM = Wohnungsfeldverbessernde Maßnahmen in Großsiedlungen und in Gebieten mit besonderem Entwicklungsbedarf
 Quelle: Investitionsbank Berlin

Tab. 28 Ergebnis IBB-Modernisierungs- und Instandsetzungsprogramm in Mio. €

Jahr	Anzahl WE	Darlehensvolumen	Investitionsvolumen	davon ergänzende KfW-Darlehen
2001	2.251	53,9	127,1	1,1
2002	2.212	38,1	77,4	4,0
2003	1.000	18,8	21,4	0,6

*In Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurde die Einstellung des IBB-Modernisierungs- und Instandsetzungsprogramms zum 15. Januar 2004 beschlossen.
Quelle: Investitionsbank Berlin

Tab. 29 Genossenschaftsförderung in Mio. €

WP Jahr	Gründungszuschuss für Genossenschaften		geförderter Bestandserwerb			Erwerb Genossenschaftsanteile		
	Anzahl	Zuschuss	Anzahl WE	subvent. Darlehen	Schulden-diensthilfe	Anzahl WE	subvent. Darlehen	Schulden-diensthilfe
2000	6	0,153	645	19,156	10,209	90	0,367	0,023
2001	9	0,201	4.289	59,729	67,889	131	0,712	0,044
2002	-	-	1.398	27,301	22,128	127	0,520	0,033
2003	-	-	-	-	-	74	0,330	0,100
Gesamt	15	0,354	6332	106,186	100,226	422	1,929	0,200

Tab. 30 Ergänzende Finanzierungen bei Genossenschaftsprojekten* in Mio. €

WP Jahr	Förderergänzungs-darlehen der IBB		KfW-Durchleitungs-kredite	
	Anzahl WE	Darlehen	Anzahl WE	Darlehen
2000	-	-	-	-
2001	3.955	34,530	1.210	22,542
2002	20	0,201	3.042	51,733
2003	-	-	-	-
Gesamt	3.975	34,731	4.252	74,275

*In Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurde beschlossen, das Programm zum Jahresende 2004 einzustellen.
Quelle: Investitionsbank Berlin

Tab. 31 Übernahmen von Landesbürgschaften durch den Bürgschaftsausschuss

	1999	2000	2001	2002	2003	Gesamt
Wohnungen gesamt	11.741	5.195	11.746	3.046	592	32.320
davon in:						
Mitte	-	-	122	18	-	140
Friedrichshain-Kreuzberg	309	-	443	-	-	752
Pankow (inkl. Prenzlauer Berg u. Weißensee)	758	514	18	312	-	1.602
Treptow-Köpenick	285	-	-	-	-	285
Marzahn-Hellersdorf	6.668	1.680	11.163	2.716	592	22.819
Lichtenberg (inkl. Hohenschönhausen)	3.165	3.001	-	-	-	6.166
Reinickendorf	556	-	-	-	-	556
Bürgschaftsvolumen in Mio. €	226,857	52,795	216,174	45,885	10,685	552,396
davon in:						
Mitte	-	-	4,158	1,099	-	5,257
Friedrichshain-Kreuzberg	10,781	-	6,800	-	-	17,581
Pankow (inkl. Prenzlauer Berg u. Weißensee)	12,273	20,102	0,291	12,427	-	45,093
Treptow-Köpenick	4,286	-	-	-	-	4,286
Marzahn-Hellersdorf	106,757	16,527	204,925	32,359	10,685	371,253
Lichtenberg (inkl. Hohenschönhausen)	84,899	16,166	-	-	-	101,065
Reinickendorf	7,861	-	-	-	-	7,861

Quelle: Investitionsbank Berlin

Tab. 32 Bewilligte Wohnungen im Eigentumsprogramm 1993-2003												
Förderprogramm Ost/West	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	Förderprogramm Ost/West
Gesamtanzahl	1.370	2.294	2.926	2.252	2.516	1.810	1.776	2.297	712	50	56	Gesamtanzahl
A-Programm	642	828	1.048	745	792	668	534	374	54	-	-	A-Programm
in Prozent von Gesamt	46,90	36,00	35,80	33,08	31,48	36,91	30,07	16,28	-	-	-	in Prozent von Gesamt
B-Programm	728	1.466	1.878	1.507	1.724	1.110	876	568	-	-	-	B-Programm
in Prozent von Gesamt	53,10	63,90	64,20	66,92	68,52	61,33	49,32	24,73	-	-	-	in Prozent von Gesamt
C-Programm	-	-	-	-	-	32	8	-	-	-	-	C-Programm
in Prozent von Gesamt	-	-	-	-	-	1,76	0,45	-	-	-	-	in Prozent von Gesamt
Einzelwerb	-	-	-	-	-	-	358	619	658	-	-	Einzelwerb
IBB-Wohneigentum	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50	56	IBB Wohneigentum
in Prozent von Gesamt	-	-	-	-	-	-	20,16	26,95	-	100	100	in Prozent von Gesamt
Westliche Stadtbezirke	280	360	437	321	514	472	725	1.476	-	-	-	Westliche Stadtbezirke
in Prozent von Gesamt	20,40	15,70	14,90	14,25	20,43	26,08	40,82	64,26	-	-	-	in Prozent von Gesamt
Östliche Stadtbezirke	1.090	1.934	2.489	1.931	2.002	1.338	1.051	821	-	-	-	Östliche Stadtbezirke
in Prozent von Gesamt	79,60	84,30	85,10	85,75	79,57	73,92	59,18	35,74	-	-	-	in Prozent von Gesamt
Wohnungsgrößen												Wohnungsgrößen
Geförderte Wohnfläche (Durchschnitt in qm)	-	-	79,19	84,07	87,33	86,67	81,27	73,15	75,22	95,80	96,26	Geförderte Wohnfläche (Durchschnitt in qm)
A-Programm	-	-	-	87,42	-	89,88	88,02	91,11	105,9	-	-	A-Programm
B-Programm	-	-	-	81,88	-	84,78	83,34	85,45	-	-	-	B-Programm
C-Programm	-	-	-	-	-	85,61	88,61	-	-	-	-	C-Programm
Einzelwerb	-	-	-	-	-	-	65,98	70,73	72,7	-	-	Einzelwerb
IBB-Wohneigentum	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	IBB Wohneigentum
Errichtete Wohnfläche (Durchschnitt in qm)	-	-	102,09	101,16	103,87	104,54	98,31	83,15	89,74	95,80	96,26	Errichtete Wohnfläche (Durchschnitt in qm)
A-Programm	99,70	101,80	100,90	100,73	106,60	106,32	106,32	112,92	123,10	-	-	A-Programm
B-Programm	112,70	105,80	102,80	101,32	104,10	103,09	105,88	108,55	-	-	-	B-Programm
C-Programm	-	-	-	-	-	119,12	104,67	-	-	-	-	C-Programm
Einzelwerb	-	-	-	-	-	-	78,71	82,41	87,00	-	-	Einzelwerb
IBB-Wohneigentum	-	-	-	-	-	-	-	-	-	95,80	96,26	IBB Wohneigentum

Quelle: Investitionsbank Berlin

Tab. 33 Bau- und Gesamtkosten für die Eigentumsförderung 1993-2003												
Baukosten/Gesamtkosten	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	Förderprogramm Ost/West
Baukosten/qm	-	-	-	-	-	1.728,68	1.065,53	1.396,34	-	-	-	Baukosten/qm
A-Programm	1.973,08	2.059,99	2.120,33	2.040,05	1.957,23	1.708,74	1.625,40	1.536,43	1.159,00	-	-	A-Programm
B-Programm	1.860,08	2.092,21	2.130,04	2.054,37	1.825,82	1.743,51	1.677,55	1.622,33	-	-	-	B-Programm
C-Programm	-	-	-	-	-	1.724,59	1.083,43	-	-	-	-	C-Programm
Einzelwerb	-	-	-	-	-	-	1.083,43	1.228,12	1.139,00	-	-	Einzelwerb
IBB-Wohneigentum	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	IBB Wohneigentum
Gesamtkosten/qm	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.226,48	1.252,11	Gesamtkosten/qm
A-Programm	2.981,34	3.072,86	3.088,71	2.982,37	2.728,25	2.597,87	2.492,04	2.446,53	1.846,00	-	-	A-Programm
B-Programm	2.834,09	3.074,91	3.092,80	2.972,65	2.630,09	2.588,16	2.523,74	2.500,73	-	-	-	B-Programm
C-Programm	-	-	-	-	-	3.131,66	2.722,12	-	-	-	-	C-Programm
Einzelwerb	-	-	-	-	-	-	1.187,73	1.323,22	1.316,00	-	-	Einzelwerb
IBB-Wohneigentum	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.226,48	1.252,11	IBB Wohneigentum
Baukosten je WE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Baukosten je WE
A-Programm	196.639,28	209.781,52	213.868,79	205.470,82	202.001,20	186.589,84	174.708,44	116.035,65	122.738,00	-	-	A-Programm
B-Programm	209.479,86	221.264,63	219.008,30	208.091,71	190.112,13	183.898,40	177.800,22	119.577,37	-	-	-	B-Programm
C-Programm	-	-	-	-	-	210.007,52	173.757,94	-	-	-	-	C-Programm
Einzelwerb	-	-	-	-	-	-	85.300,87	101.211,76	99.160,00	-	-	Einzelwerb
IBB-Wohneigentum	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	IBB Wohneigentum
Gesamtkosten je WE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	117.500,00	120.535,71	Gesamtkosten je WE
A-Programm	297.189,94	312.877,40	311.509,18	300.465,28	281.687,57	283.741,43	267.850,99	184.835,08	195.491,00	-	-	A-Programm
B-Programm	319.322,23	325.093,18	317.935,10	301.138,14	273.771,24	272.820,75	267.541,66	184.291,07	-	-	-	B-Programm
C-Programm	-	-	-	-	-	381.379,26	273.653,13	-	-	-	-	C-Programm
Einzelwerb	-	-	-	-	-	-	93.517,33	109.006,92	114.604,00	-	-	Einzelwerb
IBB-Wohneigentum	-	-	-	-	-	-	-	-	-	117.500,00	120.535,71	IBB Wohneigentum

Quelle: Investitionsbank Berlin

3. Entwicklung der Nachfrageseite

3.1 Demografische Entwicklung

Tab. 34 Bevölkerungsentwicklung in Berlin 1993–2003 (Angaben in Personen)									
Jahr	Bevölkerungs- entwicklung insgesamt	Natürliche Bevölkerungsentwicklung				Außenwanderung			
		Saldo	Saldo	Geborene	Gestorbene	Saldo	davon:		
							Umland	Neue BL ohne Umland	Alte BL
1993	9.644	-12.549	28.724	41.273	22.193	-3.938	1.257	-4.288	29.162
1994	-3.383	-12.235	28.503	40.738	8.852	-9.752	714	642	17.248
1995	-591	-10.597	28.648	39.245	10.006	-14.522	1.750	554	22.224
1996	-12.655	-8.194	29.905	38.099	-4.461	-18.759	1.363	-1.330	14.265
1997	-33.004	-6.078	30.369	36.447	-26.926	-27.985	2.339	-318	-962
1998	-26.937	-5.612	29.612	35.224	-21.325	-29.874	4.416	4.537	-404
1999	-12.155	-5.140	29.856	34.996	-7.015	-25.246	5.351	6.670	6.210
2000	-4.498	-3.640	29.695	33.335	-858	-18.857	5.853	7.184	4.962
2001	6.265	-4.202	28.624	32.826	10.467	-14.413	7.601	6.111	11.168
2002	3.993	-4.692	28.801	33.493	8.685	-12.333	7.212	4.071	9.735
2003	-3.948	-4.422	28.724	33.146	477	-12.538	4.842	653	7.520

Quelle: Statistisches Landesamt Berlin

Tab. 35 Entwicklung der Bevölkerungsstruktur in Berlin nach Altersgruppen 1993–2003 (Angaben in Personen und Prozent)																							
Alter in Jahren	1993		1994		1995		1996		1997		1998		1999		2000		2001		2002		2003		Alter in Jahren
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	
unter 6 Jahren	205.964	5,93	192.985	5,56	182.268	5,25	173.070	5,00	169.947	4,96	167.129	4,92	167.807	4,95	168.494	4,98	169.239	4,99	169.289	4,99	168.323	4,97	unter 6 Jahren
6 bis unter 12	226.434	6,52	227.434	6,55	227.688	6,56	225.845	6,53	215.224	6,28	202.755	5,97	190.106	5,61	177.302	5,24	166.932	4,93	158.765	4,68	156.922	4,63	6 bis unter 12
12 bis unter 25	494.974	14,24	487.971	14,05	485.261	13,98	482.962	13,96	482.875	14,10	487.201	14,33	493.673	14,58	500.267	14,79	506.724	14,95	510.959	15,06	504.436	14,89	12 bis unter 25
25 bis unter 45	1.186.567	34,14	1.193.404	34,37	1.193.983	34,39	1.188.331	34,36	1.167.749	34,09	1.148.648	33,80	1.135.656	33,53	1.126.828	33,32	1.124.522	33,19	1.120.990	33,04	1.113.280	32,85	25 bis unter 45
45 bis unter 65	885.133	25,47	895.026	25,78	907.258	26,14	915.128	26,46	919.499	26,84	923.231	27,16	919.506	27,15	915.182	27,06	912.238	26,92	908.195	26,77	904.157	26,68	45 bis unter 65
65 und älter	476.320	13,71	475.189	13,69	474.960	13,68	473.427	13,69	470.465	13,73	469.858	13,82	479.919	14,17	494.096	14,61	508.779	15,02	524.227	15,45	541.359	15,98	65 und älter
Gesamt	3.475.392	100,00	3.472.009	100,00	3.471.418	100,00	3.458.763	100,00	3.425.759	100,00	3.398.822	100,00	3.386.667	100,00	3.382.169	100,00	3.388.434	100,00	3.392.425	100,00	3.388.477	100,00	Gesamt

Quelle: Statistisches Landesamt Berlin

Tab. 36 Fortgeschriebene Bevölkerung am Jahresende in Berlin nach Bezirken 1993–2003 bis 2000 alte Bezirke, ab 2001 neue Bezirke (Angaben in Personen)						
Bezirke	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	Veränderung 1993–2000 in %	2001	2002	2003	Veränderung 2000–2003 in %	Bezirke
Mitte	346.246	342.669	340.985	337.442	329.963	324.312	321.077	320.223	-7,5	321.913	322.877	320.689	0,15	Mitte
Mitte	82.004	80.918	80.581	78.288	76.721	74.652	73.258	73.352	-10,6					Mitte
Tiergarten	93.922	92.861	92.095	92.052	89.880	88.791	88.739	88.491	-5,8					Tiergarten
Wedding	170.320	168.890	168.309	167.102	163.362	160.869	159.080	158.380	-6,6					Wedding
Friedrichshain-Kreuzberg	264.599	263.864	262.174	259.481	254.805	250.118	248.591	250.194	-5,4	251.769	254.128	255.958	2,30	Friedrichshain-Kreuzberg
Friedrichshain	107.757	107.119	106.363	105.801	103.743	100.968	100.345	102.810	-4,6					Friedrichshain
Kreuzberg	156.842	156.745	155.811	153.680	151.062	149.150	148.246	147.384	-6,0					Kreuzberg
Pankow	308.401	310.265	312.132	316.567	321.636	326.294	331.800	336.931	9,3	341.569	345.606	347.743	4,81	Pankow
Prenzlauer Berg	148.210	146.905	144.586	141.874	137.541	135.010	134.690	136.004	-8,2					Prenzlauer Berg
Weißensee	52.847	54.292	55.579	60.553	65.883	70.467	74.084	75.582	43,0					Weißensee
Pankow	107.344	109.068	111.967	114.140	118.212	120.817	123.026	125.345	16,8					Pankow
Charlottenbg.-Wilmerdorf	329.646	326.424	324.792	322.313	319.376	319.069	317.561	316.203	-4,1	316.106	315.537	315.262	-0,30	Charlottenbg.-Wilmerdorf
Charlottenburg	183.725	181.472	181.306	179.921	177.695	177.916	176.883	176.113	-4,1					Charlottenburg
Wilmerdorf	145.921	144.952	143.486	142.392	141.681	141.153	140.678	140.090	-4,0					Wilmerdorf
Spandau	223.120	223.198	224.423	224.874	224.812	223.775	222.982	223.898	0,3	225.018	226.028	226.059	0,97	Spandau
Steglitz-Zehlendorf	290.422	290.751	291.524	292.034	290.311	289.088	288.343	288.255	0,7	288.569	288.371	288.420	0,06	Steglitz-Zehlendorf
Steglitz	192.270	192.230	192.078	192.247	191.110	191.042	191.188	191.215	-0,5					Steglitz
Zehlendorf	98.152	98.521	99.446	99.787	99.201	98.046	97.155	97.040	-1,1					Zehlendorf
Tempelhof Schöneberg	347.352	346.531	345.370	344.202	340.794	338.494	338.128	338.143	-2,7	338.171	336.950	335.827	-0,68	Tempelhof Schöneberg
Tempelhof	190.609	190.749	191.458	191.555	191.107	189.835	189.779	189.948	-0,3					Tempelhof
Schöneberg	156.743	155.782	153.912	152.647	149.687	148.659	148.349	148.195	-5,5					Schöneberg
Neukölln	313.552	314.297	314.916	312.918	309.637	308.047	307.113	306.117	-2,4	306.894	307.311	306.798	0,22	Neukölln
Treptow-Köpenick	215.345	215.944	216.434	219.581	223.606	226.882	229.404	231.002	7,3	233.065	232.974	233.805	1,21	Treptow-Köpenick
Treptow	106.597	107.089	107.590	109.466	111.368	112.208	113.140	114.598	7,5					Treptow
Köpenick	108.748	108.855	108.844	110.115	112.238	114.674	116.264	116.404	7,0					Köpenick
Marzahn-Hellersdorf	298.650	298.346	296.918	291.868	281.713	273.159	267.982	263.713	-11,7	258.786	255.993	252.941	-4,09	Marzahn-Hellersdorf
Marzahn	163.525	161.878	159.699	155.843	148.569	143.407	140.166	136.895	-16,3					Marzahn
Hellersdorf	135.125	136.468	137.219	136.025	133.144	129.752	127.816	126.818	-6,1					Hellersdorf
Lichtenberg	286.761	288.419	288.679	284.560	278.612	271.987	266.502	261.846	-8,7	260.825	260.493	258.898	-1,13	Lichtenberg
Lichtenberg	167.261	168.135	168.280	166.438	163.153	159.133	155.893	153.351	-8,3					Lichtenberg
Hohenschönhausen	119.500	120.284	120.399	118.122	115.459	112.854	110.609	108.495	-9,2					Hohenschönhausen
Reinickendorf	251.298	251.301	253.071	252.923	250.494	247.597	247.184	245.644	-2,3	245.749	246.157	246.077	0,18	Reinickendorf
Berlin	3.475.392	3.472.009	3.471.418	3.458.763	3.425.759	3.416.822	3.386.667	3.382.169	-2,7	3.388.434	3.392.425	3.388.477	0,19	Berlin
Berlin-West	2.176.474	2.170.998	2.170.311	2.162.098	2.139.728	2.124.880	2.117.376	2.112.515	-2,9					Berlin-West
Berlin-Ost	1.298.918	1.301.011	1.301.107	1.296.665	1.286.031	1.273.942	1.269.291	1.269.654	-2,3					Berlin-Ost

Quelle: Statistisches Landesamt Berlin

Tab. 37 Entwicklung der Zahl der Haushalte in Berlin-West ¹⁾ nach Haushaltsgröße 1993–2003

Jahr	Anzahl Haushalte	Ø HH-Größe	Haushalte mit ... Personen							
			1		2		3		4 und mehr	
			absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
1993	1.173.500	1,9	584.200	49,78	335.700	28,61	135.700	11,56	118.000	10,06
1994	1.185.300	1,9	588.300	49,63	347.900	29,35	130.500	11,01	118.500	10,00
1995	1.181.900	1,9	581.300	49,18	350.900	29,69	133.600	11,30	116.000	9,81
1996	1.183.400	1,9	577.600	48,81	363.000	30,67	129.300	10,93	113.500	9,59
1997	1.157.800	1,9	559.400	48,32	353.000	30,49	130.300	11,25	115.100	9,94
1998	1.141.700	1,9	556.200	48,72	351.000	30,74	119.700	10,48	114.800	10,06
1999	1.145.100	1,8	563.100	49,17	351.900	30,73	120.100	10,49	110.100	9,61
2000	1.143.400	1,8	557.700	48,78	358.300	31,34	116.900	10,22	110.400	9,66
2001	1.155.300	1,8	571.600	49,48	354.400	30,68	120.100	10,40	109.100	9,44
2002	1.150.100	1,8	565.900	49,20	355.300	30,89	117.100	10,18	111.900	9,73
2003	1.158.800	1,8	583.700	50,37	347.700	30,00	115.600	9,98	111.900	9,66

Entwicklung der Zahl der Haushalte in Berlin-Ost ¹⁾ nach Haushaltsgröße 1993–2003

Jahr	Anzahl Haushalte	Ø HH-Größe	Haushalte mit ... Personen							
			1		2		3		4 und mehr	
			absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
1993	630.800	2,1	243.400	38,59	200.300	31,75	103.000	16,33	84.100	13,33
1994	656.800	2,0	271.800	41,38	202.600	30,85	100.900	15,36	81.500	12,41
1995	650.000	2,0	264.600	40,71	202.600	31,17	100.600	15,48	82.100	12,63
1996	648.500	2,0	260.000	40,09	210.100	32,40	96.400	14,87	82.000	12,64
1997	646.300	2,0	261.400	40,45	211.700	32,76	92.600	14,33	80.600	12,47
1998	653.500	2,0	273.600	41,87	212.900	32,58	94.300	14,43	72.700	11,12
1999	666.200	1,9	292.800	43,95	212.200	31,85	90.900	13,64	70.300	10,55
2000	679.400	1,9	308.000	45,33	220.300	32,43	88.600	13,04	62.400	9,18
2001	705.400	1,8	339.200	48,09	223.600	31,70	83.600	11,85	58.900	8,35
2002	708.500	1,8	344.700	48,65	222.700	31,43	84.100	11,87	57.000	8,05
2003	726.100	1,8	361.200	49,76	228.200	31,43	86.700	11,94	49.900	6,87

Entwicklung der Zahl der Haushalte in Berlin-Gesamt ¹⁾ nach Haushaltsgröße 1993–2003

Jahr	Anzahl Haushalte	Ø HH-Größe	Haushalte mit ... Personen							
			1		2		3		4 und mehr	
			absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
1993	1.804.300	1,9	827.600	45,87	536.000	29,71	238.600	13,22	202.200	11,21
1994	1.842.100	1,9	860.100	46,69	550.600	29,89	231.500	12,57	199.900	10,85
1995	1.831.900	1,9	846.000	46,18	553.500	30,21	234.300	12,79	198.100	10,81
1996	1.831.800	1,9	837.600	45,73	573.100	31,29	225.700	12,32	195.500	10,67
1997	1.804.200	1,9	820.700	45,49	564.700	31,30	222.900	12,35	195.800	10,85
1998	1.795.200	1,9	829.900	46,23	563.900	31,41	214.100	11,93	187.300	10,43
1999	1.811.300	1,9	855.900	47,25	564.100	31,14	211.000	11,65	180.400	9,96
2000	1.822.800	1,9	865.800	47,50	578.700	31,75	205.500	11,27	172.900	9,49
2001	1.860.600	1,8	910.800	48,95	578.100	31,07	203.700	10,95	168.000	9,03
2002	1.858.700	1,8	910.600	48,99	578.000	31,10	201.200	10,82	168.900	9,09
2003	1.885.000	1,8	944.900	50,12	575.900	30,55	202.400	10,74	161.800	8,58

¹⁾ Ab 2001 wurden die Werte für den Ost- und Westteil über die Anteile der alten Bezirke nach den Verhältnissen von 2000 hochgerechnet.

Tab. 38 Entwicklung der Haushaltszahlen nach Berliner Bezirken 2000–2003

Bezirke	Haushalte					Einwohner	
	2000	2001	2002	2003	Veränderung 2000-2003 in %	Veränderung 2000-2003 in %	
Mitte	180.200	184.100	181.100	186.200	3,33	0,15	
Friedrichshain-Kreuzberg	141.800	148.400	148.900	158.600	11,85	2,30	
Pankow	196.900	204.300	207.300	208.700	5,99	3,21	
Charlottenbg.-Wilmerdorf	187.500	187.500	186.300	187.100	-0,12	-0,30	
Spandau	113.700	116.200	117.800	115.700	1,76	0,97	
Zehlendorf Steglitz	145.100	147.600	152.400	158.300	9,10	0,06	
Tempelhof Schöneberg	193.100	191.400	188.600	187.500	-2,90	-0,68	
Neukölln	157.800	165.400	164.800	160.000	1,39	0,22	
Treptow-Köpenick	120.200	123.600	120.600	127.200	5,82	1,21	
Marzahn-Hellersdorf	122.000	120.400	120.800	125.500	2,87	-4,09	
Lichtenberg	134.600	142.700	144.200	142.300	5,72	-1,13	
Reinickendorf	129.900	129.000	125.900	127.900	-1,54	0,18	
Berlin	1.822.800	1.860.600	1.858.700	1.885.000	3,41	0,19	

Quelle: Statistisches Landesamt Berlin, Mikrozensus

3.2 Sozioökonomische Faktoren

Tab. 39 Entwicklung der Anzahl der Erwerbstätigen und Arbeitnehmer in den Jahren 2000–2003 in Berlin

	2000	2001	2002	2003
Erwerbstätige	1.562.500	1.553.900	1.531.400	1.505.000
Arbeitnehmer	1.393.600	1.380.500	1.358.700	1.327.100
Arbeitslose	263.111	278.116	296.500	294.944
Erwerbstätigenquote in %	46,2	45,9	45,1	44,4
Arbeitslosenquote in %	15,7	16,3	17,5	17,4

Quelle: Statistisches Landesamt Berlin; eigene Berechnungen

Tab. 40 Entwicklung der Nettohaushaltseinkommen 1993–2003 in €

Jahr	Berlin-West	Veränderung zum Vj. in %	Berlin-Ost	Veränderung zum Vj. in %	Berlin-Gesamt	Veränderung zum Vj. in %
1993	1.786	3,9	1.490	19,3	1.682	8,1
1994	1.792	0,3	1.533	2,9	1.700	1,0
1995	1.797	0,3	1.628	6,2	1.737	2,2
1996	1.795	-0,1	1.642	0,8	1.740	0,2
1997	1.791	-0,2	1.640	-0,2	1.735	-0,2
1998	1.798	0,4	1.692	3,2	1.760	1,4
1999	1.829	1,7	1.727	2,1	1.792	1,8
2000	1.892	3,4	1.760	1,9	1.843	2,9
2001	1.898	0,3	1.746	-0,8	1.840	-0,2
2002	1.953	2,9	1.860	6,5	1.901	3,3
2003	1.922	-1,6	1.776	-4,5	1.865	-1,9

Quelle: Statistisches Landesamt; Mikrozensus; eigene Berechnungen

Tab. 41 Haushaltsnettoeinkommen 2003 nach HH-Größe in € (PH = Personen/Haushalt)				
	1 PH	2 PH	3 PH	4 PH
Berlin-West	1.289	2.451	2.630	2.853
Berlin-Ost	1.128	2.159	2.701	3.061
Berlin-Gesamt	1.226	2.339	2.658	2.918
Verhältnis Ost/West	87,5	88,1	102,7	107,3

Quelle: Statistisches Landesamt Berlin, Mikrozensus 2003

Tab. 42 Entwicklung des Pro-Kopf-Einkommens in Berlin 1993–2002 im Vergleich (Angaben in Prozent)				
Jahr	Deutschland	alte Bundesländer	neue Bundesländer	Berlin
1993	100	106	74	98
1994	100	105	78	96
1995	100	104	81	97
1996	100	104	84	96
1997	100	104	84	94
1998	100	104	83	93
1999	100	104	84	92
2000	100	104	84	91
2001	100	104	85	88
2002	100	104	86	88

Quelle: Statistisches Landesamt Berlin

Tab. 43 Bevölkerung und Sozialhilfeempfänger in Berlin 1993–2003									
Jahr	Berlin			Berlin-West			Berlin-Ost		
	Bevölkerung	Soz.-Empf.	Quote	Bevölkerung	Soz.-Empf.	Quote	Bevölkerung	Soz.-Empf.	Quote
1993	3.475.392	293.406	8,4 %	2.176.474	206.490	9,5 %	1.298.918	86.916	6,7 %
1994	–	–	–	–	–	–	–	–	–
1995	3.471.418	201.235	5,8 %	2.170.311	155.406	7,2 %	1.301.107	45.829	3,5 %
1996	3.458.763	231.185	6,7 %	2.162.098	175.165	8,1 %	1.296.665	56.020	4,3 %
1997	3.425.759	268.562	7,8 %	2.139.728	199.801	9,3 %	1.266.031	68.761	5,4 %
1998	3.398.822	281.851	8,3 %	2.124.880	208.927	9,8 %	1.273.942	72.924	5,7 %
1999	3.386.667	275.557	8,1 %	2.117.376	205.564	9,7 %	1.269.291	69.993	5,5 %
2000	3.382.169	268.664	7,9 %	2.112.515	199.436	9,4 %	1.269.654	69.228	5,5 %
2001	3.388.434	265.271	7,8 %	–	–	–	–	–	–
2002	3.392.425	258.458	7,6 %	–	–	–	–	–	–
2003	3.388.477	266.090	7,9 %	–	–	–	–	–	–

Für die Jahre 2001 und 2002 liegen keine differenzierten Ost-/West-Daten vor.
Für 1995 liegt wegen umfangreicher Umstellungen der Einzelfallbearbeitung in den Leistungszentren eine Untererfassung vor.
Quelle: Statistisches Landesamt Berlin – Für 1994 liegen aufgrund einer Datenerhebungsumstellung keine Daten vor.

Tab. 44 Anzahl wohngeldempfangender Haushalte 1993–2003		
Jahr	Haushalte mit allgemeinem Wohngeld	Haushalte mit besonderem Mietzuschuss
1993	139.902	75.744
1994	105.833	92.885
1995	88.258	100.808
1996	86.149	124.317
1997	94.840	102.045
1998	90.562	131.311
1999	88.208	107.708
2000	80.743	111.916
2001	104.442	105.945
2002	123.619	119.916
2003	141.178	116.166

Quelle: Statistisches Landesamt Berlin; Meldung der Wohnungsämter für 2003

Tab. 45 Durchschnittliche Bruttokaltmiete pro qm Wohnfläche bei Wohngeldempfängern											
	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Miethöhe (€/qm)	3,66	3,94	4,29	4,60	5,07	5,30	5,48	5,49	5,66	5,73	5,79
Mietveränderung seit 1992 in %	121,6	130,9	142,5	152,8	168,4	176,1	182,1	182,4	188,0	190,4	192,4

Quelle: Statistisches Landesamt Berlin

4. Lage am Wohnungsmarkt

4.1 Wohnungsversorgung

Tab. 46 Wohnungsversorgung															
	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000		2001	2002	2003	2000-2003*	1993-2003*	
Haushalte															Haushalte
Berlin-West	1.173.500	1.185.300	1.181.900	1.183.400	1.157.800	1.141.700	1.145.100	1.143.400		1.155.259	1.150.139	1.158.800	1,35	-1,25	Berlin-West
Berlin-Ost	630.800	656.800	650.000	648.500	646.300	653.500	666.200	679.400		705.376	708.516	726.100	6,87	15,11	Berlin-Ost
Berlin Gesamt	1.804.300	1.842.100	1.831.900	1.831.800	1.804.200	1.795.200	1.811.300	1.822.800		1.860.635	1.858.655	1.885.000	3,41	7,43	Berlin Gesamt
Einwohner															Einwohner
Berlin-West	2.176.474	2.170.998	2.170.311	2.162.098	2.139.728	2.124.880	2.117.376	2.112.515		-	-	-	-	-	Berlin-West
Berlin-Ost	1.298.918	1.301.011	1.301.107	1.296.665	1.286.031	1.273.942	1.269.291	1.269.654		-	-	-	-	-	Berlin-Ost
Berlin Gesamt	3.475.392	3.472.009	3.471.418	3.458.763	3.425.759	3.416.822	3.386.667	3.382.169		3.388.434	3.392.425	3.388.477	0,19	-1,67	Berlin Gesamt
Wohnungen															Wohnungen
Berlin-West	1.102.403	1.113.373	1.122.729	1.130.062	1.138.800	1.142.959	1.148.471	1.151.932		1.155.248	1.157.079	1.158.014	0,53	6,79	Berlin-West
Berlin-Ost	635.496	640.036	647.617	662.381	685.974	699.058	705.783	710.834		714.617	717.234	718.035	1,01	13,60	Berlin-Ost
Berlin Gesamt	1.737.899	1.753.409	1.770.346	1.792.443	1.824.774	1.842.017	1.854.254	1.862.766		1.869.865	1.874.313	1.876.049	0,71	9,30	Berlin Gesamt
Wohnraum in 100 qm															Wohnraum in 100 qm
Berlin-West	784.650	794.810	802.470	808.760	815.700	819.600	824.140	827.380		830.914	833.320	834.836	0,90	8,65	Berlin-West
Berlin-Ost	402.310	406.400	412.800	424.320	442.300	452.820	459.310	464.460		468.625	471.973	474.089	3,23	18,72	Berlin-Ost
Berlin Gesamt	1.186.960	1.201.210	1.215.270	1.233.080	1.258.000	1.272.420	1.283.450	1.291.840		1.299.539	1.305.293	1.308.925	1,98	12,09	Berlin Gesamt
Einwohner/Haushalt															Einwohner/Haushalt
Berlin-West	1,85	1,83	1,84	1,83	1,85	1,86	1,85	1,85		-	-	-	-	-	Berlin-West
Berlin-Ost	2,06	1,98	2,00	2,00	1,99	1,95	1,91	1,87		-	-	-	-	-	Berlin-Ost
Berlin Gesamt	1,93	1,88	1,89	1,89	1,90	1,90	1,87	1,86		1,82	1,83	1,80	-3,23	-8,17	Berlin Gesamt
Wohnungen/Haushalt															Wohnungen/Haushalt
Berlin-West	0,94	0,94	0,95	0,95	0,98	1,00	1,00	1,01		1,00	1,01	1,00	-0,99	7,53	Berlin-West
Berlin-Ost	1,01	0,97	1,00	1,02	1,06	1,07	1,06	1,05		1,01	1,01	0,99	-5,71	-1,98	Berlin-Ost
Berlin Gesamt	0,96	0,95	0,97	0,98	1,01	1,03	1,02	1,02		1,00	1,01	1,00	-1,97	2,04	Berlin Gesamt
qm/Wohnung															qm/Wohnung
Berlin-West	71,2	71,4	71,5	71,5	71,6	71,7	71,8	71,8		71,9	72,0	72,1	0,42	1,69	Berlin-West
Berlin-Ost	63,4	63,5	63,7	63,7	64,1	64,8	65,1	65,3		65,6	65,8	66,0	1,07	4,43	Berlin-Ost
Berlin Gesamt	68,3	68,5	68,6	68,6	68,8	69,1	69,2	69,4		69,5	69,6	69,8	0,46	2,65	Berlin Gesamt
qm/Einwohner															qm/Einwohner
Berlin-West	36,1	36,6	37,0	37,4	38,1	38,6	38,9	39,2		-	-	-	-	-	Berlin-West
Berlin-Ost	31,0	31,2	31,7	32,7	34,4	35,5	36,2	36,6		-	-	-	-	-	Berlin-Ost
Berlin Gesamt	34,2	34,6	35,0	35,7	36,7	37,2	37,9	38,2		38,4	38,5	38,6	1,05	13,86	Berlin Gesamt
Einwohner/Wohnung															Einwohner/Wohnung
Berlin-West	1,97	1,95	1,93	1,91	1,88	1,86	1,84	1,83		-	-	-	-	-	Berlin-West
Berlin-Ost	2,05	2,03	2,01	1,96	1,87	1,82	1,80	1,79		-	-	-	-	-	Berlin-Ost
Berlin Gesamt	2,00	1,98	1,96	1,93	1,88	1,85	1,83	1,82		1,81	1,81	1,81	-0,31	-9,85	Berlin Gesamt

Die Angaben zum Wohnungsbestand 1993-1994 wurden aufgrund der Korrektur aus der GWZ '95 durch SenStadt korrigiert.
*Veränderungen in Prozent

Quelle: Statistisches Landesamt Berlin

Tab. 47 Wohnungsversorgung 2001, 2002 und 2003 nach den neuen Bezirken

Bezirke	Wohnfläche pro Einwohner			Wohnfläche pro Wohnung			Einwohner pro Wohnung			Bezirke
	2001	2002	2003	2001	2002	2003	2001	2002	2003	
Mitte	38,0	38,2	38,6	64,8	64,9	65,1	1,70	1,70	1,69	Mitte
Friedrichshain-Kreuzberg	37,7	37,5	37,3	65,5	65,6	65,8	1,74	1,75	1,76	Friedrichshain-Kreuzberg
Pankow	38,7	38,6	38,6	66,5	66,7	67,0	1,72	1,73	1,74	Pankow
Charlottenbg.-Wilmerdorf	44,8	45,0	45,1	74,8	74,9	74,9	1,67	1,66	1,66	Charlottenbg.-Wilmerdorf
Spandau	36,4	36,4	36,5	70,4	70,5	70,5	1,93	1,94	1,93	Spandau
Steglitz-Zehlendorf	42,9	43,1	43,3	80,1	80,2	80,3	1,87	1,86	1,86	Steglitz-Zehlendorf
Tempelhof Schöneberg	39,4	39,6	39,8	72,1	72,2	72,2	1,83	1,82	1,82	Tempelhof Schöneberg
Neukölln	36,4	36,4	36,6	68,0	68,1	68,2	1,87	1,87	1,86	Neukölln
Treptow-Köpenick	36,1	36,4	36,5	67,4	67,7	67,8	1,87	1,86	1,86	Treptow-Köpenick
Marzahn-Hellersdorf	34,3	34,9	35,2	67,9	68,1	68,4	1,98	1,95	1,94	Marzahn-Hellersdorf
Lichtenberg	33,9	34,0	34,3	62,9	63,0	63,0	1,86	1,85	1,84	Lichtenberg
Reinickendorf	39,3	39,3	39,4	73,4	73,4	73,5	1,87	1,87	1,87	Reinickendorf
Berlin	38,4	38,5	38,6	69,5	69,6	69,8	1,81	1,81	1,81	Berlin

Quelle: Statistisches Landesamt Berlin

Tab. 48 Wohnflächenversorgung der Berliner Haushalte

Haushalte (MZ 2002)	unterversorgt qm	Haushalte MZ 2002 1.000	normal versorgt qm	Haushalte MZ 2002 1.000	übersorgt qm	Haushalte MZ 2002 1.000	Haushalte insgesamt 1.000	Haushalte (MZ 2002)
Haushaltsgröße								Haushaltsgröße
1 Person	unter 30 qm	13,2	30 bis unter 60 qm	478,5	über 60 qm	313,4	805,0	1 Person
2 Personen	unter 50 qm	30,0	50 bis unter 75 qm	277,5	über 75 qm	228,7	536,3	2 Personen
3 Personen	unter 65 qm	30,8	65 bis unter 100 qm	108,8	über 100 qm	47,1	186,7	3 Personen
4 Personen	unter 80 qm	34,1	80 bis unter 110 qm	53,4	über 110 qm	28,3	115,8	4 Personen
5 Personen	unter 90 qm	10,6	90 bis unter 120 qm	10,5	über 120 qm	–	25,3	5 Personen
6 Personen	unter 100 qm	–	100 bis unter 135 qm	–	über 135 qm	–	7,0	6 Personen
7 Personen	unter 115 qm	–	115 bis unter 150 qm	–	über 150 qm	–	–	7 Personen
8 Personen u. mehr	unter 130 qm	–	130 bis unter 160 qm	–	über 160 qm	–	–	8 Personen u. mehr
Insgesamt		123,6		932,3		623,6	1.679,6	Insgesamt
Hauptmieterhaushalte (MZ 2002)								Hauptmieterhaushalte (MZ 2002)
Haushaltsgröße								Haushaltsgröße
1 Person	unter 30 qm	13,0	30 bis unter 60 qm	465,2	über 60 qm	267,7	745,9	1 Person
2 Personen	unter 50 qm	28,1	50 bis unter 75 qm	261,1	über 75 qm	155,9	445,1	2 Personen
3 Personen	unter 65 qm	30,0	65 bis unter 100 qm	99,3	über 100 qm	27,0	156,2	3 Personen
4 Personen	unter 80 qm	33,2	80 bis unter 110 qm	43,9	über 110 qm	12,5	89,6	4 Personen
5 Personen	unter 90 qm	10,2	90 bis unter 120 qm	8,0	über 120 qm	–	19,5	5 Personen
6 Personen	unter 100 qm	–	100 bis unter 135 qm	–	über 135 qm	–	5,7	6 Personen
7 Personen	unter 115 qm	–	115 bis unter 150 qm	–	über 150 qm	–	–	7 Personen
8 Personen u. mehr	unter 130 qm	–	130 bis unter 160 qm	–	über 160 qm	–	–	8 Personen u. mehr
Insgesamt		119,2		880,3		465,7	1.465,2	Insgesamt

Quelle: Haushaltszahlen: Ergebnisse des Mikrozensus (Berlin) zur Wohnsituation 2002, Statistisches Landesamt Berlin

Tab. 49 Wohnflächenversorgung nach Haushaltsgrößen							
Haushaltsgröße/Bezirk	Insgesamt*	unterversorgt ¹⁾ *	in %	normal versorgt ¹⁾ *	in %	überversorgt ¹⁾ *	in %
1-2 Personen							
Mitte	134,7	4,5	3,3	73,9	54,9	56,3	41,8
Friedrichshain-Kreuzberg	101,7	2,8	2,8	63,1	62,0	35,8	35,2
Pankow	133,5	3,0	2,3	86,9	65,1	43,6	32,6
Charlottenbg.-Wilmerdorf	129,1	4,4	3,4	63,4	49,1	61,2	47,4
Spandau	74,4	2,7	3,7	44,3	59,5	27,4	36,8
Steglitz-Zehlendorf	91,0	3,3	3,6	45,7	50,2	42,0	46,2
Tempelhof Schöneberg	120,7	3,4	2,8	70,6	58,5	46,8	38,7
Neukölln	99,9	2,5	2,5	60,5	60,6	37,0	37,0
Treptow-Köpenick	65,8	3,0	4,5	51,1	77,6	11,8	17,9
Marzahn-Hellersdorf	66,5	3,0	4,5	50,3	75,7	13,2	19,9
Lichtenberg	95,1	5,0	5,3	68,2	71,8	21,8	22,9
Reinickendorf	78,7	3,4	4,4	48,4	61,5	26,8	34,1
Zusammen	1.191,0	41,1	3,4	726,4	61,0	423,6	35,6
3 und mehr Personen							
Mitte	33,1	9,6	29,1	17,7	53,4	5,8	17,5
Friedrichshain-Kreuzberg	22,1	7,5	33,9	11,5	51,9	3,2	14,3
Pankow	24,7	5,3	21,6	13,9	56,3	5,5	22,2
Charlottenbg.-Wilmerdorf	24,6	6,4	26,2	12,5	50,8	5,7	23,0
Spandau	16,6	4,0	24,2	10,0	60,5	2,5	15,1
Steglitz-Zehlendorf	20,2	4,4	22,0	9,7	48,0	6,1	30,0
Tempelhof Schöneberg	26,2	8,7	33,3	12,7	48,5	4,8	18,2
Neukölln	23,2	7,2	30,9	13,0	56,0	3,0	13,1
Treptow-Köpenick	12,7	4,3	34,0	7,2	56,9	1,2	9,5
Marzahn-Hellersdorf	25,5	7,4	29,2	17,6	69,1	0,4	1,7
Lichtenberg	25,4	7,5	29,6	16,4	64,3	1,6	6,1
Reinickendorf	19,9	5,6	28,4	11,8	59,3	2,4	12,3
Zusammen	274,2	78,2	28,5	153,9	56,1	42,1	15,4
Alle Personen							
Mitte	167,8	14,1	8,4	91,6	54,6	62,1	37,0
Friedrichshain-Kreuzberg	123,8	10,3	8,3	74,5	60,2	39,0	31,5
Pankow	158,2	8,4	5,3	100,8	63,7	49,0	31,0
Charlottenbg.-Wilmerdorf	153,7	10,9	7,1	75,9	49,4	66,9	43,5
Spandau	91,0	6,7	7,4	54,3	59,7	29,9	32,9
Steglitz-Zehlendorf	111,2	7,8	7,0	55,3	49,8	48,1	43,2
Tempelhof Schöneberg	146,9	12,1	8,3	83,3	56,7	51,5	35,1
Neukölln	123,1	9,6	7,8	73,5	59,7	40,0	32,5
Treptow-Köpenick	78,5	7,3	9,3	58,3	74,3	13,0	16,5
Marzahn-Hellersdorf	92,0	10,4	11,3	68,0	73,9	13,6	14,8
Lichtenberg	120,5	12,6	10,4	84,6	70,2	23,3	19,4
Reinickendorf	98,6	9,1	9,2	60,2	61,1	29,3	29,7
Zusammen	1.465,2	119,3	8,1	880,3	60,1	465,6	31,8

¹⁾ Siehe Vorgaben in Tab. 48

* In Tausend

Quelle: Statistisches Landesamt Berlin/Mikrozensus

4.2 Mieten und Nebenkosten

Tab. 50 Lebenshaltungskosten, Mieten und Nettoeinkommen in Berlin 1995-2003 (2000 = 100 %)					
Jahr	Lebenshaltungskosten	Nettokalmmieten	Wohnungsnebenkosten	Gesamtmiere	Nettoeinkommen
1995	95,9	93,7	88,8	92,9	93,9
1996	97,0	97,2	98,0	97,2	94,1
1997	98,3	97,9	103,8	98,9	93,9
1998	98,8	98,5	105,3	99,5	95,3
1999	98,8	99,1	102,2	99,5	97,2
2000	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2001	101,3	100,6	99,1	100,4	99,8
2002	102,5	102,4	99,1	102,0	103,1
2003	102,8	104,5	99,1	103,8	101,2

Quelle: Statistisches Landesamt Berlin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Tab. 51 Höhe der ortsüblichen Vergleichsmieten in Berlin (Nettokalmmiete in €/qm)						
Westteil Berlins (ohne West Staaken)	Erhebungsstichtage					
	01.10.1991	01.10.1993	01.09.1995	01.09.1997	01.10.1999	01.03.2002
Altbau bis 1949	2,76	3,18	3,29	3,84	3,97	4,03
Neubau ab 1950	4,94	5,16	5,31	4,92	4,77	4,87
alle Wohnungen	3,11	3,55	3,75	4,15	4,27	4,35
Ostteil Berlins und West Staaken	Erhebungsstichtage					
		01.02.1997	01.08.1998	01.10.1999	01.03.2002	
Altbau bis 1949		3,20	3,61	3,55	3,92	
Neubau ab 1950		3,45	3,83	3,88	4,34	
alle Wohnungen		3,34	3,74	3,73	4,13	

Quelle: GEWOS-Institut, Berliner Mietspiegel 1994, 1996, 1998 und 2000;
Institut Analyse & Konzepte GmbH, Berliner Mietspiegel 2003;
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung – IV A –

Tab. 52 Entwicklung der Mieten im sozialen Wohnungsbau (1. Förderweg)								
Jahr	Nettokaltmiete		kalte Betriebskosten		Heiz-/Warmwasserkosten		Bruttowarmmiete	
	€/qm	Anteil	€/qm	Anteil	€/qm	Anteil	€/qm	
1993	3,51	60,4 %	1,54	26,5 %	0,76	13,1 %	5,81	
1994	3,67	60,4 %	1,66	27,3 %	0,75	12,3 %	6,08	
1995	3,76	60,5 %	1,78	28,7 %	0,67	10,8 %	6,21	
1996	4,05	61,6 %	1,87	28,4 %	0,66	10,0 %	6,58	
1997	4,15	61,2 %	1,97	29,1 %	0,66	9,7 %	6,78	
1998	4,19	62,5 %	1,88	28,1 %	0,63	9,4 %	6,70	
1999	4,07	61,1 %	1,93	29,0 %	0,66	9,9 %	6,66	
2000	4,10	61,2 %	1,91	28,5 %	0,69	10,3 %	6,70	
2001	4,14	61,2 %	1,93	28,5 %	0,70	10,3 %	6,77	
2002	4,19	61,3 %	1,93	28,3 %	0,71	10,4 %	6,83	
2003	4,25	62,0 %	1,87	27,3 %	0,73	10,7 %	6,85	

Jahr	Nettokaltmiete		kalte Betriebskosten		Heiz-/Warmwasserkosten		Bruttowarmmiete	
	Veränderung Vorjahr	Veränderung zu 1993	Veränderung Vorjahr	Veränderung zu 1993	Veränderung Vorjahr	Veränderung zu 1993	Veränderung Vorjahr	Veränderung zu 1993
1993	-	100,0 %	-	100,0 %	-	100,0 %	-	100,0 %
1994	4,6 %	104,6 %	7,8 %	107,8 %	-1,3 %	98,7 %	4,6 %	104,6 %
1995	2,5 %	107,1 %	7,2 %	115,6 %	-10,7 %	88,2 %	2,1 %	106,9 %
1996	7,7 %	115,4 %	5,1 %	121,4 %	-1,5 %	86,8 %	6,0 %	113,3 %
1997	2,5 %	118,2 %	5,3 %	127,9 %	0,0 %	86,8 %	3,0 %	116,7 %
1998	1,0 %	119,4 %	-4,6 %	122,1 %	-4,5 %	82,9 %	-1,2 %	115,3 %
1999	-2,9 %	116,0 %	2,7 %	125,3 %	4,8 %	86,8 %	-0,6 %	114,6 %
2000	0,7 %	116,8 %	-1,0 %	124,0 %	4,5 %	90,8 %	0,6 %	115,3 %
2001	1,0 %	117,9 %	1,0 %	125,3 %	1,4 %	92,1 %	1,0 %	116,5 %
2002	1,2 %	119,4 %	0,0 %	125,3 %	1,4 %	93,4 %	0,9 %	117,6 %
2003	1,4 %	121,1 %	-3,1 %	121,4 %	2,8 %	96,1 %	0,3 %	117,9 %

Quelle: Wohnungsbau-Rechenzentrum Berlin GmbH und SenStadt (eigene Berechnung mit Daten der Investitionsbank Berlin)

Tab. 53 Wiedervermietungsrenten Altbau, bezugsfertig bis 1948 in €/qm mtl. *												
	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Westteil	4,19	4,27	4,40	4,70	4,70	4,19	4,09	4,09	4,35	4,30	4,60	4,60
Ostteil**	-	-	-	3,07	3,07	3,43	3,43	3,43	3,43	3,70	3,70	3,70
Differenz	-	-	-	1,63	1,63	0,76	0,66	0,66	0,92	0,60	0,90	0,90

*Nettokaltmiete lt. RDM-Preisspiegel (bezogen auf eine Wohnung ca. 70 qm, mittlerer Wohnwert); **ohne Mod.-Zuschläge bis 2001
Quelle: RDM-Immobilienpreisspiegel; z. T. umgerechnet von DM in Euro (amtl. Eurokurs: 1,95583)

Tab. 54 in €												
	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Westteil	7,67	7,16	6,39	5,88	5,62	4,86	4,86	4,86	4,86	5,00	5,50	5,50
Ostteil**	-	-	-	3,07	3,07	3,43	3,43	3,43	3,43	3,70	4,00	4,00
Differenz	-	-	-	2,81	2,55	1,43	1,43	1,43	1,43	1,30	1,50	1,50

*Nettokaltmiete lt. RDM-Preisspiegel (bezogen auf eine Wohnung ca. 70 qm, mittlerer Wohnwert); **ohne Mod.-Zuschläge bis 2001
Quelle: RDM-Immobilienpreisspiegel; z. T. umgerechnet von DM in Euro (amtl. Eurokurs: 1,95583)

Tab. 55 €												
	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Westteil	10,23	9,20	8,18	7,16	6,65	6,14	5,11	5,62	5,62	5,80	6,00	6,00
Ostteil	-	-	-	6,14	6,14	6,14	5,11	5,62	5,62	5,80	5,80	5,80
Differenz	-	-	-	1,02	0,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,20	0,20

*Nettokaltmiete lt. RDM-Preisspiegel (bezogen auf eine Wohnung ca. 70 qm, mittlerer Wohnwert)
Quelle: RDM-Immobilienpreisspiegel; z. T. umgerechnet von DM in Euro (amtl. Eurokurs: 1,95583)

Tab. 56 Nettokaltmieten monatlich, bezogen auf eine Mietwohnung mit 3 Zimmern, ca. 70 qm, mittl. Wohnwert						
Stadt	Altbau bis 1948 (Wiedervermietung)		Neubau ab 1949 (Wiedervermietung)		Neubau/Erstbezug	
	in €/qm	Verhältnis	in €/qm	Verhältnis	in €/qm	Verhältnis
Ostteil Berlins	3,70	100,0 %	4,00	100,0 %	5,80	100,0 %
Dresden	4,30	116,2 %	4,40	110,0 %	4,50	77,6 %
Leipzig	4,60	124,3 %	4,60	115,0 %	5,60	96,6 %

Stadt	Altbau bis 1948 (Wiedervermietung)		Neubau ab 1949 (Wiedervermietung)		Neubau/Erstbezug	
	in €/qm	Verhältnis	in €/qm	Verhältnis	in €/qm	Verhältnis
Westteil Berlins	4,60	100,0 %	5,50	100,0 %	6,00	100,0 %
Hamburg	6,80	147,8 %	6,90	125,5 %	9,50	158,3 %
München	9,50	206,5 %	9,75	177,3 %	10,75	179,2 %
Köln	6,20	134,8 %	7,20	130,9 %	8,70	145,0 %

Quelle: RDM-Immobilienpreisspiegel 2003

Auswertung der Wohnungsangebote und Wohnungsgesuche von ImmobilienScout24

Methodik und Definitionen

Zuordnung der Daten zum Land Berlin

Die Objektdaten wurden über die Geokodierung der Adresse der Stadt Berlin zugeordnet. Grundlage der Geokodierung sind die Geodaten der Fa. PTV aus Karlsruhe. Die Gesuchsdaten wurden online durch die Auswahl des Landes Berlin und der darunter angebotenen Stadtteile geografisch zugeordnet.

Zeitliche Zuordnung

Die Angebote und Gesuche wurden jeweils in dem Quartal berücksichtigt, in das das Datum der Einstellung oder Speicherung gefallen ist.

Plausibilitätsprüfung/Datenkappung

Die einzelnen Datensätze wurden nur stichprobenartig auf Plausibilität hin geprüft. Um unplausible Daten auszuschließen, wurden jeweils 0,5 % der Extremwerte am oberen und unteren Mietkostenbereich (gesamt 1,0 %) ausgeschlossen. Der Ausschluss erfolgte nach einer Berechnung der Angebotspreise je qm. Bei diesem Vorgehen werden beispielweise Datensätze ausgeschlossen, bei denen Angaben zur Wohnfläche oder Nettokaltmiete fehlen, sowie Datensätze unberücksichtigt gelassen, die offensichtlich

falsche Eingaben aufweisen (z. B. negative Vorzeichen). Der Anteil der ausgeschlossenen Extremwerte, die plausibel sein könnten, nimmt zu, je näher die Datensätze zur Kapungsgrenze liegen.

Ausschluss von doppelt eingestellten Angeboten

Doppelte Angebote ein und desselben Anbieters werden durch Abgleich der Adressdaten, Größe, Baujahr und Etage des Objekts ausgeschlossen. Evtl. über mehrere Anbieter gleichzeitig eingestellte Objekte wurden nach den gleichen Kriterien identifiziert und ausgeschlossen.

Definition Zimmerzahl von ImmobilienScout24

Bei der Eingabe der Zimmerzahl besteht bei IS24 keine Möglichkeit, eine Küche oder ein Bad gesondert als Raum anzugeben. Es wird somit dem Anbieter nahe gelegt, nur die Zimmerzahl ohne Küche und Bad anzugeben. Eine genaue Regel wird jedoch nicht vorgegeben. Eine Stichprobe im Datenbestand hat ergeben, dass dort, wo auch in der Überschrift Zimmerzahl, Küche und Bad genannt waren, immer die auch im Feld Zimmerzahl eingetragene Anzahl von Zimmern genannt war. Dies bestätigt, dass die Anbieter nur die reine Zimmerzahl ohne Küche und Bad nennen.

Tab. 57 Objektkategorien von ImmobilienScout24

IMMOBILIENTYP	OBJEKTKATEGORIE 1	OBJEKTKATEGORIE 2
Haus/Miete	Haus	Besondere Immobilie
Haus/Miete	Haus	Doppelhaushälfte
Haus/Miete	Haus	Einfamilienhaus
Haus/Miete	Haus	Keine Angabe
Haus/Miete	Haus	Reihenhaus
Haus/Miete	Haus	Sonstige
Haus/Miete	Haus	Villa
Haus/Miete	Haus	Zweifamilienhaus
Wohnung/Miete	Wohnung	Dachgeschoss
Wohnung/Miete	Wohnung	Erdgeschoss
Wohnung/Miete	Wohnung	Etagenwohnung
Wohnung/Miete	Wohnung	Keine Angabe
Wohnung/Miete	Wohnung	Maisonette
Wohnung/Miete	Wohnung	Penthouse
Wohnung/Miete	Wohnung	Sonstige
Wohnung/Miete	Wohnung	Terrassenwohnung

Tab. 58 Mietwohnungsangebote nach Preissegment																	
Nettokaltmiete/qm	Anzahl der Angebote									Anzahl der Angebote							Nettokaltmiete/qm
	1. Quartal 2001	2. Quartal 2001	3. Quartal 2001	4. Quartal 2001	1. Quartal 2002	2. Quartal 2002	3. Quartal 2002	4. Quartal 2002		1. Quartal 2003	2. Quartal 2003	3. Quartal 2003	4. Quartal 2003	1. Quartal 2004	2. Quartal 2004	Gesamtergebnis	
Unteres Preissegment < 4,00 €/qm	976	954	616	394	685	583	585	640		1.077	1.106	1.171	1.200	1.472	1.786	13.245	Unteres Preissegment < 4,00 €/qm
Mittleres Preissegment 4,00 bis < 6,00 €/qm	4.221	3.962	3.472	2.783	3.490	3.671	3.933	4.056		6.613	7.093	8.229	9.165	10.916	11.853	83.457	Mittleres Preissegment 4,00 bis < 6,00 €/qm
Oberes Preissegment I 6,00 bis < 8,00 €/qm	1.552	1.389	1.650	1.180	1.655	1.963	2.457	2.546		3.583	3.863	4.114	4.968	5.733	5.929	42.582	Oberes Preissegment I 6,00 bis < 8,00 €/qm
Oberes Preissegment II 8,00 €/qm und mehr	563	492	616	505	663	878	1.173	1.176		1.415	1.446	1.616	2.019	1.853	2.116	16.531	Oberes Preissegment II 8,00 €/qm und mehr
Gesamtergebnis	7.312	6.797	6.354	4.862	6.493	7.095	8.148	8.418		12.688	13.508	15.130	17.352	19.974	21.684	155.815	Gesamtergebnis
Nettokaltmiete/qm	Prozentualer Anteil									Prozentualer Anteil							Nettokaltmiete/qm
	1. Quartal 2001	2. Quartal 2001	3. Quartal 2001	4. Quartal 2001	1. Quartal 2002	2. Quartal 2002	3. Quartal 2002	4. Quartal 2002		1. Quartal 2003	2. Quartal 2003	3. Quartal 2003	4. Quartal 2003	1. Quartal 2004	2. Quartal 2004	Gesamtergebnis	
Unteres Preissegment < 4,00 €/qm	13	14	10	8	11	8	7	8		8	8	8	7	7	8	9	Unteres Preissegment < 4,00 €/qm
Mittleres Preissegment 4,00 bis < 6,00 €/qm	58	58	55	57	54	52	48	48		52	53	54	53	55	55	54	Mittleres Preissegment 4,00 bis < 6,00 €/qm
Oberes Preissegment I 6,00 bis < 8,00 €/qm	21	20	26	24	25	28	30	30		28	29	27	29	29	27	27	Oberes Preissegment I 6,00 bis < 8,00 €/qm
Oberes Preissegment II 8,00 €/qm und mehr	8	7	10	10	10	12	14	14		11	11	11	12	9	10	11	Oberes Preissegment II 8,00 €/qm und mehr
Gesamtergebnis	100	100	100	100	100	100	100	100		100	100	100	100	100	100	100	Gesamtergebnis

Quelle: ImmobilienScout24

Tab. 59 Durchschnittliche Angebotsmieten nach Wohnungstyp (alle Angaben als Nettokaltmiete in €/qm)		StAbw = Standardabweichung															
Wohnungstyp	Daten	1. Q 2001	2. Q 2001	3. Q 2001	4. Q 2001	1. Q 2002	2. Q 2002	3. Q 2002	4. Q 2002	1. Q 2003	2. Q 2003	3. Q 2003	4. Q 2003	1. Q 2004	2. Q 2004	Daten	Wohnungstyp
1 und 1,5 Zi.	Mittelwert von qm-Preis	5,62	5,65	5,82	5,70	5,72	5,74	6,04	5,88	5,63	5,61	5,61	5,71	5,64	5,65	Mittelwert von qm-Preis	1 und 1,5 Zi.
	StAbw von qm-Preis	1,60	1,56	1,67	1,48	1,48	1,45	1,81	1,71	1,45	1,41	1,45	1,39	1,37	1,35	StAbw von qm-Preis	
	Max. von qm-Preis*	13,64	14,06	13,88	13,33	14,08	13,00	13,80	13,46	14,00	14,00	13,89	13,67	13,67	13,15	Max. von qm-Preis*	
	Min. von qm-Preis*	2,30	2,22	2,28	2,35	2,19	2,15	2,36	2,16	2,18	2,19	2,16	2,40	2,43	2,36	Min. von qm-Preis*	
2 und 2,5 Zi.	Mittelwert von qm-Preis	5,27	5,22	5,56	5,63	5,58	5,67	5,82	5,79	5,58	5,58	5,52	5,58	5,59	5,53	Mittelwert von qm-Preis	2 und 2,5 Zi.
	StAbw von qm-Preis	1,58	1,54	1,51	1,56	1,48	1,49	1,61	1,57	1,55	1,49	1,41	1,40	1,39	1,40	StAbw von qm-Preis	
	Max. von qm-Preis*	14,00	12,59	13,85	13,23	12,77	14,00	13,46	13,41	14,00	14,00	14,00	13,34	13,08	13,15	Max. von qm-Preis*	
	Min. von qm-Preis*	2,17	2,16	2,15	2,17	2,14	2,38	2,15	2,15	2,16	2,18	2,14	2,37	2,36	2,36	Min. von qm-Preis*	
3 und 3,5 Zi.	Mittelwert von qm-Preis	5,37	5,27	5,64	5,51	5,31	5,71	5,80	5,83	5,75	5,66	5,66	5,76	5,65	5,66	Mittelwert von qm-Preis	3 und 3,5 Zi.
	StAbw von qm-Preis	1,52	1,45	1,65	1,58	1,60	1,74	1,70	1,71	1,70	1,64	1,58	1,64	1,59	1,63	StAbw von qm-Preis	
	Max. von qm-Preis*	13,80	14,12	14,12	13,80	13,61	14,11	13,68	14,12	14,00	14,12	14,05	13,55	13,72	13,63	Max. von qm-Preis*	
	Min. von qm-Preis*	2,22	2,24	2,54	2,34	2,25	2,23	2,16	2,45	2,15	2,16	2,41	2,48	2,38	2,38	Min. von qm-Preis*	
4 und mehr Zi.	Mittelwert von qm-Preis	5,46	5,46	5,68	5,89	5,66	6,17	6,36	6,20	6,08	5,87	5,92	5,98	5,81	5,84	Mittelwert von qm-Preis	4 und mehr Zi.
	StAbw von qm-Preis	1,65	1,80	1,93	2,03	2,08	2,25	2,11	2,02	2,03	1,92	1,99	2,01	1,84	1,91	StAbw von qm-Preis	
	Max. von qm-Preis*	13,74	14,14	14,11	14,11	14,02	14,11	14,12	13,95	14,00	14,00	13,75	13,64	13,51	13,64	Max. von qm-Preis*	
	Min. von qm-Preis*	2,38	2,24	2,24	2,14	2,19	2,30	2,45	2,35	2,17	2,34	2,48	2,40	2,39	2,40	Min. von qm-Preis*	
Häuser	Mittelwert von qm-Preis	8,98	8,50	8,48	7,96	8,65	8,84	9,08	9,06	8,75	8,78	9,04	8,85	8,51	8,84	Mittelwert von qm-Preis	Häuser
	StAbw von qm-Preis	2,22	2,01	2,69	2,44	2,05	2,36	2,26	2,10	2,14	2,05	2,17	2,06	2,03	2,00	StAbw von qm-Preis	
	Max. von qm-Preis*	12,78	13,96	13,85	12,84	14,09	13,81	14,00	14,00	14,08	14,12	14,00	13,67	13,43	13,64	Max. von qm-Preis*	
	Min. von qm-Preis*	4,18	4,35	2,69	2,99	3,72	3,16	3,20	3,30	3,63	4,00	3,13	2,86	3,64	3,49	Min. von qm-Preis*	
Penthouse/ Dachgeschoss	Mittelwert von qm-Preis	7,75	8,19	7,20	7,27	7,31	7,36	7,61	7,49	7,46	7,28	7,37	7,38	7,14	7,17	Mittelwert von qm-Preis	Penthouse/ Dachgeschoss
	StAbw von qm-Preis	2,04	2,29	1,92	1,67	1,74	1,87	1,88	1,92	1,87	1,81	1,83	1,82	1,72	1,78	StAbw von qm-Preis	
	Max. von qm-Preis*	13,32	13,98	13,03	13,89	13,29	13,67	14,00	14,00	14,05	14,00	14,06	13,70	13,24	13,09	Max. von qm-Preis*	
	Min. von qm-Preis*	3,94	3,52	3,76	3,62	3,05	2,33	2,31	2,44	2,44	2,77	3,02	2,95	2,81	3,18	Min. von qm-Preis*	

Tab. 60 Durchschnittliche Angebotsmiete nach Wohnungsflächenklasse (alle Angaben als Nettokaltmiete in €/qm)		StAbw = Standardabweichung															
Wohnfläche	Daten	1. Q 2001	2. Q 2001	3. Q 2001	4. Q 2001	1. Q 2002	2. Q 2002	3. Q 2002	4. Q 2002	1. Q 2003	2. Q 2003	3. Q 2003	4. Q 2003	1. Q 2004	2. Q 2004	Daten	Wohnfläche
unter 40 qm	Mittelwert von qm-Preis	5,72	5,91	6,10	5,83	5,77	5,90	6,16	6,04	5,74	5,83	5,80	5,95	5,88	5,89	Mittelwert von qm-Preis	unter 40 qm
	StAbw von qm-Preis	1,74	1,70	1,73	1,49	1,52	1,42	1,80	1,70	1,49	1,43	1,54	1,44	1,40	1,33	StAbw von qm-Preis	
	Max. von qm-Preis*	13,64	14,06	13,88	13,21	14,08	13,00	13,80	13,44	13,57	12,03	14,00	13,67	13,67	13,15	Max. von qm-Preis*	
	Min. von qm-Preis*	2,42	2,22	2,46	2,35	2,22	2,50	2,36	2,16	2,19	2,19	2,17	2,39	2,40	2,47	Min. von qm-Preis*	
40 qm bis unter 60 qm	Mittelwert von qm-Preis	5,22	5,13	5,51	5,53	5,59	5,62	5,87	5,75	5,59	5,56	5,50	5,55	5,59	5,54	Mittelwert von qm-Preis	40 qm bis unter 60 qm
	StAbw von qm-Preis	1,57	1,45	1,38	1,46	1,39	1,38	1,66	1,60	1,44	1,43	1,37	1,34	1,30	1,29	StAbw von qm-Preis	
	Max. von qm-Preis*	13,07	12,78	13,85	13,33	12,77	14,04	14,00	14,12	13,19	13,85	12,80	13,34	13,33	13,15	Max. von qm-Preis*	
	Min. von qm-Preis*	2,17	2,16	2,20	2,17	2,19	2,50	2,15	2,15	2,16	2,18	2,15	2,37	2,41	2,36	Min. von qm-Preis*	
60 qm bis unter 90 qm	Mittelwert von qm-Preis	5,27	5,17	5,44	5,50	5,34	5,62	5,78	5,80	5,63	5,55	5,55	5,58	5,54	5,50	Mittelwert von qm-Preis	60 qm bis unter 90 qm
	StAbw von qm-Preis	1,45	1,39	1,51	1,49	1,60	1,59	1,65	1,63	1,59	1,54	1,49	1,49	1,46	1,47	StAbw von qm-Preis	
	Max. von qm-Preis*	14,00	13,29	13,50	12,78	13,29	14,00	13,33	13,71	14,00	14,00	13,30	13,29	13,72	13,00	Max. von qm-Preis*	
	Min. von qm-Preis*	2,22	2,24	2,15	2,18	2,14	2,15	2,16	2,35	2,15	2,16	2,14	2,40	2,36	2,38	Min. von qm-Preis*	
90 qm bis unter 120 qm	Mittelwert von qm-Preis	5,74	5,75	6,16	6,26	6,11	6,31	6,52	6,44	6,20	6,26	6,14	6,36	6,14	6,11	Mittelwert von qm-Preis	90 qm bis unter 120 qm
	StAbw von qm-Preis	1,76	1,74	2,05	1,96	1,93	1,99	1,96	1,90	1,87	1,94	1,78	1,89	1,82	1,85	StAbw von qm-Preis	
	Max. von qm-Preis*	13,00	14,12	14,12	13,50	14,02	14,11	14,00	13,57	14,00	14,12	14,00	13,61	13,63	13,64	Max. von qm-Preis*	
	Min. von qm-Preis*	2,26	2,24	2,36	2,45	2,43	2,36	2,28	2,50	2,15	2,18	2,41	2,48	2,39	2,42	Min. von qm-Preis*	
120 qm und mehr	Mittelwert von qm-Preis	7,02	7,38	7,73	7,73	7,55	7,83	7,74	7,70	7,74	7,48	7,74	7,66	7,37	7,36	Mittelwert von qm-Preis	120 qm und mehr
	StAbw von qm-Preis	2,35	2,39	2,51	2,44	2,24	2,52	2,38	2,38	2,52	2,28	2,45	2,30	2,30	2,33	StAbw von qm-Preis	
	Max. von qm-Preis*	13,80	14,14	14,11	14,11	14,09	14,11	14,12	14,00	14,08	14,12	14,06	13,70	13,50	13,60	Max. von qm-Preis*	
	Min. von qm-Preis*	2,38	3,21	3,58	2,14	2,47	2,27	2,45	2,39	2,17	2,80	2,65	2,42	2,56	2,40	Min. von qm-Preis*	
	Gesamtmittelwert von qm-Preis	5,43	5,40	5,74	5,80	5,70	5,95	6,11	6,07	5,88	5,82	5,80	5,90	5,80	5,79	Gesamtmittelwert von qm-Preis	

*Die maximalen und minimalen Werte (Max. von qm-€-Preis und Min. von qm-€-Preis) geben gleichzeitig die Kappungsgrenzen wieder (s. Auswertung der Wohnungsangebote und Wohnungsgesuche von ImmobilienScout24 – Methodik und Definitionen).
Quelle: ImmobilienScout24

Tab. 61 Mietwohnungsangebote nach Wohnungstyp																
Zimmer von	Anzahl der Wohnungsangebote								Anzahl der Wohnungsangebote							Zimmer von
	1. Q 2001	2. Q 2001	3. Q 2001	4. Q 2001	1. Q 2002	2. Q 2002	3. Q 2002	4. Q 2002	1. Q 2003	2. Q 2003	3. Q 2003	4. Q 2003	1. Q 2004	2. Q 2004	1. Q 2001–2. Q 2004	
1 und 1,5 Zi.	1.251	1.177	1.217	840	1.160	1.305	1.509	1.458	2.344	2.332	2.829	2.860	3.414	3.640	27.336	1 und 1,5 Zi.
2 und 2,5 Zi.	2.853	2.393	2.423	1.656	2.234	2.536	2.952	3.017	4.753	4.898	5.521	6.137	7.383	8.034	56.790	2 und 2,5 Zi.
3 und 3,5 Zi.	2.164	2.140	1.697	1.321	1.684	1.714	1.971	2.032	3.018	3.363	3.734	4.266	5.053	5.361	39.518	3 und 3,5 Zi.
4 und mehr Zi.	916	946	744	620	882	851	921	1.038	1.383	1.621	1.673	2.344	2.244	2.704	18.887	4 und mehr Zi.
Häuser	52	68	115	104	71	127	107	125	158	213	202	239	244	278	2.103	Häuser
Penthouse/Dachgeschosse	74	58	157	321	462	562	687	747	1.023	1.058	1.144	1.492	1.598	1.660	11.043	Penthouse/Dachgeschosse
Gesamtergebnis	7.310	6.782	6.353	4.862	6.493	7.095	8.147	8.417	12.679	13.485	15.103	17.338	19.936	21.677	155.677	Gesamtergebnis
Zimmer von	Anzahl der Wohnungsangebote in %								Anzahl der Wohnungsangebote in %							Zimmer von
	1. Q 2001	2. Q 2001	3. Q 2001	4. Q 2001	1. Q 2002	2. Q 2002	3. Q 2002	4. Q 2002	1. Q 2003	2. Q 2003	3. Q 2003	4. Q 2003	1. Q 2004	2. Q 2004	1. Q 2001–2. Q 2004	
1 und 1,5 Zi.	17	17	19	17	18	18	19	17	18	17	19	16	17	17	18	1 und 1,5 Zi.
2 und 2,5 Zi.	39	35	38	34	34	36	36	36	37	36	37	35	37	37	36	2 und 2,5 Zi.
3 und 3,5 Zi.	30	32	27	27	26	24	24	24	24	25	25	25	25	25	25	3 und 3,5 Zi.
4 und mehr Zi.	13	14	12	13	14	12	11	12	11	12	11	14	11	12	12	4 und mehr Zi.
Häuser	1	1	2	2	1	2	1	1	1	2	1	1	1	1	1	Häuser
Penthouse/Dachgeschosse	1	1	2	7	7	8	8	9	8	8	8	9	8	8	7	Penthouse/Dachgeschosse
Gesamtergebnis	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	Gesamtergebnis

Quelle: ImmobilienScout24

Tab. 62 Mietangebote nach Wohnfläche																
Wohnfläche	Anzahl der Angebote								Anzahl der Angebote							Wohnfläche
	1. Q 2001	2. Q 2001	3. Q 2001	4. Q 2001	1. Q 2002	2. Q 2002	3. Q 2002	4. Q 2002	1. Q 2003	2. Q 2003	3. Q 2003	4. Q 2003	1. Q 2004	2. Q 2004	1. Q 2001–2. Q 2004	
unter 40 qm	685	678	671	558	737	799	857	872	1.408	1.395	1.664	1.658	1.870	2.011	15.863	unter 40 qm
40 qm bis unter 60 qm	1.859	1.801	1.789	1.333	1.775	1.865	2.244	2.266	3.339	3.566	4.085	4.542	5.371	5.569	41.404	40 qm bis unter 60 qm
60 qm bis unter 90 qm	3.515	3.231	2.778	2.033	2.716	2.868	3.295	3.366	5.227	5.662	6.237	7.247	8.567	9.176	65.918	60 qm bis unter 90 qm
90 qm bis unter 120 qm	963	758	792	588	838	909	1.055	1.188	1.726	1.887	2.073	2.390	2.752	3.141	21.060	90 qm bis unter 120 qm
120 qm und mehr	290	329	324	350	427	654	697	726	988	998	1.071	1.515	1.414	1.787	11.570	120 qm und mehr
Gesamtergebnis	7.312	6.797	6.354	4.862	6.493	7.095	8.148	8.418	12.688	13.508	15.130	17.352	19.974	21.684	155.815	Gesamtergebnis
Wohnfläche	Prozentualer Anteil								Prozentualer Anteil							Wohnfläche
	1. Q 2001	2. Q 2001	3. Q 2001	4. Q 2001	1. Q 2002	2. Q 2002	3. Q 2002	4. Q 2002	1. Q 2003	2. Q 2003	3. Q 2003	4. Q 2003	1. Q 2004	2. Q 2004	1. Q 2001–2. Q 2004	
unter 40 qm	9	10	11	11	11	11	11	10	11	10	11	10	9	9	10	unter 40 qm
40 qm bis unter 60 qm	25	26	28	27	27	26	28	27	26	26	27	26	27	26	27	40 qm bis unter 60 qm
60 qm bis unter 90 qm	48	48	44	42	42	40	40	40	41	42	41	42	43	42	42	60 qm bis unter 90 qm
90 qm bis unter 120 qm	13	11	12	12	13	13	13	14	14	14	14	14	14	14	14	90 qm bis unter 120 qm
120 qm und mehr	4	5	5	7	7	9	9	9	8	7	7	9	7	8	7	120 qm und mehr
Gesamtergebnis	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	Gesamtergebnis

Quelle: ImmobilienScout24

4.3 Angebot und Nachfrage

Tab. 63		Wanderungsvolumen und Fluktuationsrate in Berlin und nach Bezirken 1993-2003												
Bezirk		1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	1993-2003	
Mitte	Wanderungsvolumen insgesamt	Zuzüge	51.338	51.457	57.500	59.578	62.866	65.328	66.688	65.629	61.547	59.792	58.459	660.182
		Fortzüge	51.451	54.786	58.972	63.263	70.644	71.296	70.082	66.884	60.183	59.367	61.109	688.037
		Saldo	-113	-3.329	-1.472	-3.685	-7.778	-5.968	-3.394	-1.255	1.364	425	-2.650	-27.855
	Fluktuationsrate (in %)	Haushalte	10,0	10,6	11,1	11,7	13,1	13,3	13,5	12,9	11,7	11,3	11,9	
Friedrichshain-Kreuzberg	Wanderungsvolumen insgesamt	Zuzüge	40.907	42.340	46.015	48.819	51.768	51.940	52.867	53.326	48.770	47.696	48.084	532.532
		Fortzüge	39.666	43.189	47.955	51.932	57.169	57.346	55.085	52.654	47.974	46.104	47.109	546.183
		Saldo	1.241	-849	-1.940	-3.113	-5.401	-5.406	-2.218	672	796	1.592	975	-13.651
	Fluktuationsrate (in %)	Haushalte	9,7	10,8	12,2	13,1	14,3	14,1	13,5	13,1	12,4	12,1	12,9	
Pankow	Wanderungsvolumen insgesamt	Zuzüge	35.514	40.111	44.217	53.960	62.893	66.124	70.777	67.840	58.842	57.562	55.485	613.325
		Fortzüge	30.898	36.506	41.273	48.526	57.386	61.269	65.242	63.022	54.497	53.837	53.706	566.162
		Saldo	4.616	3.605	2.944	5.434	5.507	4.855	5.535	4.818	4.345	3.725	1.779	47.163
	Fluktuationsrate (in %)	Haushalte	6,5	7,8	8,4	9,4	10,3	11,1	12,1	12,2	10,7	10,5	10,3	
Charlottenbg.-Wilmerdorf	Wanderungsvolumen insgesamt	Zuzüge	42.157	42.630	45.435	44.935	46.385	49.835	50.365	47.298	43.733	43.230	42.902	498.905
		Fortzüge	40.857	43.949	45.254	45.902	48.072	48.830	50.512	47.464	42.649	42.629	42.047	498.165
		Saldo	1.300	-1.319	181	-967	-1.687	1.005	-147	-166	1.084	601	855	740
	Fluktuationsrate (in %)	Haushalte	8,5	8,7	9,2	9,3	9,6	9,7	10,1	9,5	8,6	8,6	8,4	
Spandau	Wanderungsvolumen insgesamt	Zuzüge	25.766	26.964	30.935	30.990	37.728	34.985	34.484	33.311	32.725	30.677	29.409	347.974
		Fortzüge	25.412	25.799	28.762	29.749	36.989	35.169	34.582	31.632	30.779	28.835	28.456	336.164
		Saldo	354	1.165	2.173	1.241	739	-184	-98	1.679	1.946	1.842	953	11.810
	Fluktuationsrate (in %)	Haushalte	7,9	8,3	8,9	9,2	11,0	10,3	10,1	9,0	8,9	8,3	8,1	
Steglitz-Zehlendorf	Wanderungsvolumen insgesamt	Zuzüge	35.195	35.223	38.699	39.258	39.171	40.132	41.390	40.499	36.354	35.159	34.782	415.862
		Fortzüge	31.688	32.785	35.651	36.882	39.197	39.636	40.411	38.921	34.614	33.836	33.244	396.865
		Saldo	3.507	2.438	3.048	2.376	-26	496	979	1.578	1.740	1.323	1.538	18.997
	Fluktuationsrate (in %)	Haushalte	7,6	7,7	8,4	8,4	9,0	9,2	9,1	8,5	7,6	7,5	7,6	
Tempelhof-Schöneberg	Wanderungsvolumen insgesamt	Zuzüge	43.660	43.263	46.219	47.537	48.254	50.632	52.385	51.194	47.310	46.162	44.551	521.167
		Fortzüge	41.484	42.909	46.143	47.819	50.853	52.180	52.021	50.627	46.658	46.646	44.922	522.262
		Saldo	2.176	354	76	-282	-2.599	-1.548	364	567	652	-484	-371	-1.095
	Fluktuationsrate (in %)	Haushalte	8,4	8,5	8,9	9,4	10,0	10,2	10,2	10,1	9,3	9,1	8,7	
Neukölln	Wanderungsvolumen insgesamt	Zuzüge	41.627	41.712	45.115	46.759	50.301	52.900	50.203	49.546	48.999	47.650	44.957	519.769
		Fortzüge	39.665	40.444	44.278	48.609	53.620	54.589	51.349	50.693	48.355	47.203	45.650	524.455
		Saldo	1.962	1.268	837	-1.850	-3.319	-1.689	-1.146	-1.147	644	447	-693	-4.686
	Fluktuationsrate (in %)	Haushalte	8,4	8,9	9,5	10,5	11,1	11,4	10,7	10,6	10,4	9,9	9,5	
Treptow-Köpenick	Wanderungsvolumen insgesamt	Zuzüge	21.868	23.771	27.827	33.590	39.215	39.564	39.472	36.613	32.666	31.081	30.991	356.658
		Fortzüge	18.468	21.704	26.082	29.441	34.296	35.549	36.368	34.487	30.129	30.621	29.591	326.736
		Saldo	3.400	2.067	1.745	4.149	4.919	4.015	3.104	2.126	2.537	460	1.400	29.922
	Fluktuationsrate (in %)	Haushalte	5,7	6,7	7,9	8,5	9,6	9,8	9,8	9,4	8,4	8,3	8,4	
Marzahn-Hellersdorf	Wanderungsvolumen insgesamt	Zuzüge	27.566	30.910	36.292	36.022	39.082	38.798	39.883	38.761	33.948	34.130	35.324	390.716
		Fortzüge	27.240	31.294	37.745	41.171	49.400	47.451	45.156	43.267	38.874	36.845	38.356	436.799
		Saldo	326	-384	-1.453	-5.149	-10.318	-8.653	-5.273	-4.506	-4.926	-2.715	-3.032	-46.083
	Fluktuationsrate (in %)	Haushalte	6,0	7,2	8,4	9,0	10,7	10,4	10,1	9,9	8,9	8,6	9,3	
Lichtenberg	Wanderungsvolumen insgesamt	Zuzüge	32.757	36.890	41.613	42.765	47.487	45.849	44.591	43.242	41.599	40.029	38.105	454.927
		Fortzüge	32.293	34.476	40.880	46.407	53.101	52.172	49.856	47.870	42.279	39.998	39.317	478.649
		Saldo	464	2.414	733	-3.642	-5.614	-6.323	-5.265	-4.628	-680	31	-1.212	-23.722
	Fluktuationsrate (in %)	Haushalte	7,4	8,2	9,6	11,1	12,4	12,0	11,8	11,2	10,5	10,1	9,8	
Reinickendorf	Wanderungsvolumen insgesamt	Zuzüge	28.838	29.662	33.568	33.972	35.019	35.597	33.237	30.641	31.004	30.480	30.284	352.302
		Fortzüge	25.878	28.240	30.434	32.945	36.368	37.522	32.693	31.237	30.039	29.042	29.349	343.747
		Saldo	2.960	1.422	3.134	1.027	-1.349	-1.925	544	-596	965	1.438	935	8.555
	Fluktuationsrate (in %)	Haushalte	6,8	7,4	8,0	8,7	9,4	9,9	8,6	8,1	7,8	7,4	7,5	
Berlin Gesamt	Wanderungsvolumen insgesamt	Zuzüge	427.193	444.933	493.435	518.185	560.169	571.684	576.342	557.900	517.497	503.648	493.333	5.664.319
		Fortzüge	405.000	436.081	483.429	522.646	587.095	593.009	583.357	558.758	507.030	494.963	492.856	5.664.224
		Saldo	22.193	8.852	10.006	-4.461	-26.926	-21.325	-7.015	-858	10.467	8.685	477	95
	Fluktuationsrate (in %)	Haushalte	7,8	8,5	9,2	9,9	10,9	11,0	10,9	10,5	9,6	9,4	9,4	

Quelle: Statistisches Landesamt und Berechnungen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Tab. 64 Fortzüge in Berlin-West/Berlin-Ost – nach Wohngebietstypen in % der Einwohner

Wohngebiet	1994	1996	1998	2000	2001	2002	2003
Großsiedlungen-West	11,74	13,75	15,77	14,56	13,54	13,32	13,14
Altbau-West	16,09	18,51	20,92	19,43	18,60	18,28	17,99
Zwischenkriegsbau-West	10,48	11,86	12,90	12,56	11,66	11,83	11,61
Neubau-West	11,97	13,66	15,58	14,21	13,59	13,24	13,09
Eigenheimgebiete-West	11,11	11,90	12,81	11,54	10,96	10,82	10,68
Großsiedlungen-Ost	9,81	13,66	17,45	16,08	15,42	15,07	15,09
Altbau-Ost	15,03	20,08	25,02	22,51	20,64	20,24	20,32
Zwischenkriegsbau-Ost	11,78	15,70	18,78	16,60	15,87	15,88	15,14
Neubau-Ost	12,13	15,54	17,25	15,75	15,03	14,63	14,91
Eigenheimgebiete-Ost	13,42	13,95	13,31	11,40	9,43	9,69	9,27

Quelle: Statistisches Landesamt Berlin

Tab. 65 Zuzüge in Berlin-West/Berlin-Ost – nach Wohngebietstypen in % der Einwohner

Wohngebiet	1994	1996	1998	2000	2001	2002	2003
Großsiedlungen-West	11,93	13,96	14,86	14,52	13,86	13,49	13,13
Altbau-West	15,41	17,16	19,50	18,67	18,58	18,23	17,63
Zwischenkriegsbau-West	10,74	12,00	12,78	12,53	12,35	12,18	11,89
Neubau-West	12,63	14,13	15,67	14,34	14,10	13,63	13,37
Eigenheimgebiete-West	11,72	12,91	13,35	12,57	11,86	11,47	11,27
Großsiedlungen-Ost	9,28	11,84	13,60	13,93	14,14	14,19	14,35
Altbau-Ost	15,02	18,61	22,84	24,51	22,27	22,12	21,40
Zwischenkriegsbau-Ost	11,88	16,64	20,87	17,93	16,48	16,19	15,86
Neubau-Ost	13,69	16,56	17,89	15,74	15,82	14,68	14,63
Eigenheimgebiete-Ost	19,76	23,30	22,71	14,24	12,17	10,86	9,72

Quelle: Statistisches Landesamt Berlin

Tab. 67 Binnenwanderung in Berlin 1993–2003 (Angaben in Personen und Prozent)

Jahr	Umzüge innerhalb Berlins	Gesamtbevölkerung	%
1993	304.910	3.465.748	8,8
1994	327.335	3.472.009	9,4
1995	370.099	3.471.418	10,7
1996	400.820	3.458.763	11,6
1997	447.560	3.425.759	13,1
1998	453.376	3.398.822	13,3
1999	427.597	3.386.667	12,6
2000	409.665	3.382.169	12,1
2001	391.967	3.388.434	11,6
2002	380.582	3.392.425	11,2
2003	377.192	3.388.477	11,1

Quelle: Statistisches Landesamt Berlin

Tab. 66: Verhältnis von Angebot zu Nachfrage

213.811 Gesuche für Berlin im Zeitraum von Q1/2001 bis Q2/2004 wurden in einem ersten Schritt auf Dubletten hin bereinigt.

Als Kriterien für eine Dublette wurden die folgenden Felder herangezogen:

- a. Identischer Nachfrager
- b. Identische Angaben bei Zimmeranzahl „von“
- c. Identische Angaben bei Zimmeranzahl „bis“
- d. Identische Angaben bei Wohnfläche „von“
- e. Identische Angaben bei Wohnfläche „bis“

► Verbleibender Datenbestand: 156.650 Gesuche

Tab. 66 Anzahl der Angebote und Gesuche bei ImmobilienScout24

	1. Q 2001	2. Q 2001	3. Q 2001	4. Q 2001	1. Q 2002	2. Q 2002	3. Q 2002	4. Q 2002	1. Q 2003	2. Q 2003	3. Q 2003	4. Q 2003	1. Q 2004	2. Q 2004	1. Q 2001–2. Q 2004
Angebote	7.312	6.797	6.354	4.862	6.493	7.095	8.148	8.418	12.688	13.508	15.130	17.352	19.974	21.684	155.815
Gesuche	7.714	6.578	6.367	4.592	6.677	6.577	7.382	7.449	16.134	14.397	14.955	14.205	23.088	20.535	156.650
Angebot/Gesuche	0,95	1,03	1,00	1,06	0,97	1,08	1,10	1,13	0,79	0,94	1,01	1,22	0,87	1,06	0,99

Quelle: ImmobilienScout24

Tab. 68: Mietgesuche nach Preissegment

Ausgehend von 213.811 Gesuchen für Berlin im Zeitraum von Q1/2001 bis Q2/2004 wurden folgende Bearbeitungsschritte mit den Daten durchgeführt:
Eliminierung von Dubletten

► Verbleibender Datenbestand: 156.650 dublettenfreie Gesuche

Zuordnung in die Preissegmente

a. Datenbasis sind die von Dubletten bereinigten Gesuche aus den Datenbeständen von ImmobilienScout24.

b. Aus den Angaben für Wohnfläche und Kaltmiete wurden jeweils ein qm-Preis aus den „von“-Angaben und ein qm-Preis aus den „bis“-Angaben ermittelt.

c. Um unplausible Werte zu eliminieren, wurden nur qm-Preise über 2 €/qm und unter 15 €/qm für weitere Berechnungen berücksichtigt.

d. Anschließend wurde ein Mittelwert aus den qm-Preisen der „von“-Angaben und der „bis“-Angaben je Gesuch ermittelt. Falls nur ein plausibler vorhanden war, so wurde dieser Wert für die weiteren Berechnungen herangezogen.

► Verbleibender Datenbestand: 109.843 dublettenfreie Gesuche mit qm-Preis

Tab. 68 Mietgesuche nach Preissegment																
Kaltmiete/qm	Anzahl der Angebote								Anzahl der Angebote							
	1. Q 2001	2. Q 2001	3. Q 2001	4. Q 2001	1. Q 2002	2. Q 2002	3. Q 2002	4. Q 2002	1. Q 2003	2. Q 2003	3. Q 2003	4. Q 2003	1. Q 2004	2. Q 2004	Gesamtergebnis	
Unteres Preissegment < 4,00 €/qm	1.841	1.541	1.424	1.023	1.302	1.307	1.539	1.432	3.297	2.946	3.104	2.846	4.438	3.737	31.777	
Mittleres Preissegment 4,00 bis < 6,00 €/qm	3.461	2.854	2.781	1.903	2.585	2.453	2.747	2.829	6.030	5.268	5.408	5.002	8.391	7.272	58.984	
Oberes Preissegment I 6,00 bis < 8,00 €/qm	705	567	583	412	742	734	775	836	1.665	1.504	1.474	1.377	2.284	2.134	15.792	
Oberes Preissegment II 8,00 €/qm und mehr	132	110	97	85	182	154	148	175	328	263	306	299	509	502	3.290	
Gesamtergebnis	6.139	5.072	4.885	3.423	4.811	4.648	5.209	5.272	11.320	9.981	10.292	9.524	15.622	13.645	109.843	
Kaltmiete/qm	Prozentualer Anteil								Prozentualer Anteil							
	1. Q 2001	2. Q 2001	3. Q 2001	4. Q 2001	1. Q 2002	2. Q 2002	3. Q 2002	4. Q 2002	1. Q 2003	2. Q 2003	3. Q 2003	4. Q 2003	1. Q 2004	2. Q 2004	Gesamtergebnis	
Unteres Preissegment < 4,00 €/qm	30	30,4	29	30	27	28	30	27	29	30	30	30	28	27	29	
Mittleres Preissegment 4,00 bis < 6,00 €/qm	56	56,3	57	56	54	53	53	54	53	53	53	53	54	53	54	
Oberes Preissegment I 6,00 bis < 8,00 €/qm	12	11,2	12	12	15	16	15	16	15	15	14	14	15	16	14	
Oberes Preissegment II 8,00 €/qm und mehr	2	2,2	2	2	4	3	3	3	3	3	3	3	3	4	3	
Gesamtergebnis	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	

Quelle: ImmobilienScout24

Tab. 69 Gesuche nach Wohnflächen																	
Wohnfläche von	Wohnfläche bis	1. Q 2001	2. Q 2001	3. Q 2001	4. Q 2001	1. Q 2002	2. Q 2002	3. Q 2002	4. Q 2002	1. Q 2003	2. Q 2003	3. Q 2003	4. Q 2003	1. Q 2004	2. Q 2004	Gesamt- ergebnis	
unter 40 qm	unter 40 qm	18	9	10	8	14	15	17	15	43	42	52	47	62	49	401	
	40 qm bis unter 60 qm	309	260	280	190	254	229	247	294	605	629	608	585	884	842	6.216	
	60 qm bis unter 90 qm	244	254	274	166	230	237	289	240	551	533	539	481	714	609	5.361	
	90 qm bis unter 120 qm	78	66	53	52	69	68	85	65	133	132	124	136	206	153	1.420	
	120 qm und mehr	79	85	98	78	101	87	128	116	224	224	239	207	317	302	2.285	
40 qm bis unter 60 qm	40 qm bis unter 60 qm	158	109	121	65	86	105	100	143	342	303	303	289	560	498	3.182	
	60 qm bis unter 90 qm	1.196	983	942	675	893	963	1.096	1.049	2.306	2.005	2.223	2.042	3.236	2.920	22.529	
	90 qm bis unter 120 qm	285	252	263	209	274	260	261	276	550	545	568	493	722	673	5.631	
	120 qm und mehr	284	289	338	214	317	342	410	394	680	623	741	718	1.116	892	7.358	
60 qm bis unter 90 qm	60 qm bis unter 90 qm	491	378	301	215	352	322	421	414	907	792	832	855	1.421	1.160	8.861	
	90 qm bis unter 120 qm	1.164	895	837	562	823	741	829	855	1.951	1.661	1.624	1.567	2.647	2.323	18.479	
	120 qm und mehr	1.376	1.248	1.236	877	1.357	1.336	1.422	1.384	2.752	2.483	2.442	2.337	3.834	3.322	27.406	
90 qm bis unter 120 qm	90 qm bis unter 120 qm	77	57	40	26	49	39	59	61	131	82	116	96	156	159	1.148	
	120 qm und mehr	1.063	907	818	648	857	796	887	910	1.862	1.599	1.625	1.568	2.696	2.324	18.560	
120 qm und mehr	120 qm und mehr	227	206	146	144	202	201	198	191	514	452	437	464	824	813	5.019	
Gesamtergebnis		7.049	5.998	5.757	4.129	5.878	5.741	6.449	6.407	13.551	12.105	12.473	11.885	19.395	17.039	133.856	
Gesuchte Wohnfläche (bis XX Quadratmeter) in % = Obergrenze der gewünschten Wohnfläche																	
unter 40 qm		0,3	0,2	0,2	0,2	0,2	0,3	0,3	0,2	0,3	0,3	0,4	0,4	0,3	0,3	0,3	
40 qm bis unter 60 qm		6,6	6,2	7,0	6,2	5,8	5,8	5,4	6,8	7,0	7,7	7,3	7,4	7,4	7,9	7,0	
60 qm bis unter 90 qm		27,4	26,9	26,4	25,6	25,1	26,5	28,0	26,6	27,8	27,5	28,8	28,4	27,7	27,5	27,5	
90 qm bis unter 120 qm		22,8	21,2	20,7	20,6	20,7	19,3	19,1	19,6	20,4	20,0	19,5	19,3	19,2	19,4	19,9	
120 qm und mehr		43,0	45,6	45,8	47,5	48,2	48,1	47,2	46,7	44,5	44,5	44,0	44,5	45,3	44,9	45,3	
		100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	
Gesuchte Wohnfläche (bis XX Quadratmeter) in % = untere Grenze der gewünschten Wohnfläche																	
unter 40 qm		10,3	11,2	12,4	12,0	11,4	11,1	11,9	11,4	11,5	12,9	12,5	12,3	11,3	11,5	11,7	
40 qm bis unter 60 qm		27,3	27,2	28,9	28,2	26,7	29,1	29,0	29,1	28,6	28,7	30,7	29,8	29,0	29,2	28,9	
60 qm bis unter 90 qm		43,0	42,0	41,2	40,1	43,1	41,8	41,4	41,4	41,4	40,8	39,3	40,0	40,7	39,9	40,9	
90 qm bis unter 120 qm		16,2	16,1	14,9	16,3	15,4	14,5	14,7	15,2	14,7	13,9	14,0	14,0	14,7	14,6	14,7	
120 qm und mehr		3,2	3,4	2,5	3,5	3,4	3,5	3,1	3,0	3,8	3,7	3,5	3,9	4,2	4,8	3,7	
		100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	

Quelle: ImmobilienScout24

Zimmer von		Zimmer bis		1. Q 2001	2. Q 2001	3. Q 2001	4. Q 2001	1. Q 2002	2. Q 2002	3. Q 2002	4. Q 2002	1. Q 2003	2. Q 2003	3. Q 2003	4. Q 2003	1. Q 2004	2. Q 2004	von 1. Q 2001 bis 2. Q 2004	
1 und 1,5 Zimmer	1 und 1,5 Zimmer			162	152	145	108	137	136	146	201	377	383	395	384	645	681	4.052	
	2 und 2,5 Zimmer			1.428	1.234	1.395	792	1.167	1.174	1.403	1.470	3.086	2.757	3.039	2.729	4.475	4.056	30.205	
	3 und 3,5 Zimmer			435	437	350	291	387	403	434	332	766	798	883	727	1.080	1.044	8.367	
	4 und mehr Zimmer			158	171	167	120	201	191	203	201	382	429	483	398	698	652	4.454	
2 und 2,5 Zimmer	2 und 2,5 Zimmer			510	456	433	262	388	392	488	561	1.139	904	1.071	1.047	1.782	1.681	11.114	
	3 und 3,5 Zimmer			1.996	1.747	1.705	1.112	1.600	1.627	1.717	1.789	4.042	3.460	3.645	3.356	5.725	5.378	38.899	
	4 und mehr Zimmer			1.080	901	885	668	1.074	1.007	1.100	1.142	2.193	2.039	2.200	2.303	3.394	3.134	23.120	
3 und 3,5 Zimmer	3 und 3,5 Zimmer			352	292	207	146	222	241	232	281	685	542	675	538	1.079	891	6.383	
	4 und mehr Zimmer			2.374	2.255	1.902	1.296	2.149	1.936	2.049	2.352	4.806	3.863	4.235	4.119	6.925	5.945	46.206	
4 und mehr Zimmer	4 und mehr Zimmer			1.018	912	790	551	775	866	894	923	2.132	1.798	1.777	1.826	3.349	2.836	20.447	
Häuser	Häuser			372	329	270	166	280	332	408	388	1.071	938	1.021	851	1.621	1.510	9.557	
Gesamtergebnis				9.885	8.886	8.249	5.512	8.380	8.305	9.074	9.640	20.679	17.911	19.424	18.278	30.773	27.808	202.804	
		Gesuchter Wohnungstyp (bis XX Zimmer) in % = Obergrenze der gewünschten Zimmerzahl											
1 und 1,5 Zimmer		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	
2 und 2,5 Zimmer		20	19	22	19	19	19	19	19	21	21	20	20	21	21	20	21	20	
3 und 3,5 Zimmer		28	28	27	28	26	27	26	27	26	25	27	27	27	25	26	26	26	
4 und mehr Zimmer		47	48	45	48	50	48	50	48	47	48	46	45	45	47	47	45	46	
Häuser		4	4	3	3	3	3	3	4	4	4	5	5	5	5	5	5	5	
		100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
		Gesuchter Wohnungstyp (bis XX Zimmer) in % = untere Grenze der gewünschten Zimmerzahl											
1 und 1,5 Zimmer		22	22	24,9	24	23	23	23	23	24	23	22	24	25	23	22	23	23	
2 und 2,5 Zimmer		36	35	36,6	37	37	36	37	36	36	36	36	36	36	37	35	37	36	
3 und 3,5 Zimmer		28	29	25,6	26	28	26	28	26	25	27	27	25	25	25	26	25	26	
4 und mehr Zimmer		10	10	9,6	10	9	10	9	10	10	10	10	10	9	10	11	10	10	
Häuser		4	4	3,3	3	3	4	3	4	4	4	5	5	5	5	5	5	5	
		100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	

Quelle: ImmobilienScout24

Herausgeber

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Württembergische Straße 6, 10707 Berlin

Telefon (030) 90-0

Telefax (030) 90 12-73 31

Internet www.stadtentwicklung.berlin.de

Investitionsbank Berlin

Bundesallee 210, 10719 Berlin

Postanschrift: 10702 Berlin

Telefon (030) 21 25-0

Telefax (030) 21 25-20 20

Internet www.investitionsbank.de

E-Mail info@investitionsbank.de

Gestaltung und Herstellung

Runze & Casper Werbeagentur GmbH

Telefon (030) 2 80 18-0

Telefax (030) 2 80 18-3 00

Titelfoto Helenehof in Friedrichshain/IBB

Druck Schwarz Druck, Berlin

Auflage 1.000 Exemplare

Inhaltliche Konzeption und Bearbeitung

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Abt. IV Wohnungswesen, Stadterneuerung, Bauförderung

Referat IV A Mieten- und Wohnungspolitik, Wohnungs-

bauförderung, Städtische Wohnungsgesellschaften

Telefax (030) 90 23 35 71

Stephan Egerer

Telefon (030) 90 12-59 63

E-Mail stephan.egerer@senstadt.verwalt-berlin.de

Petra Wilfert-Demirov

Telefon (030) 90 12-46 71

E-Mail petra.wilfert-demirov@senstadt.verwalt-berlin.de

Investitionsbank Berlin

Kommunikation

Christian Hartwich

Telefon (030) 21 25-29 54

E-Mail christian.hartwich@investitionsbank.de

Der vorliegende Bericht ist als Download unter der Internet-Adresse www.investitionsbank.de sowie unter der Adresse www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsmarktbericht abrufbar.

Berlin, im Februar 2005

