

IBB Wohnungsmarktbericht 2009

Tabellenband

Inhaltsverzeichnis

Entwicklungen der Angebotsseite

	Seite
Vorgelagerte Faktoren	
Tab. 01 Ausgewählte Zahlen für das Berliner Baugewerbe 1999–2008	4
Tab. 02 Entwicklung des Preisniveaus für Bauland in Berlin bei einer GFZ bis 0,6	6
Tab. 03 Entwicklung der Jahresumsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt 1999–2008	6
Tab. 04 Umsatzentwicklung der Teilmärkte 1999–2008	6
Tab. 05 Marktentwicklung bei Mietwohnhäusern 1999–2008	7
Tab. 06 Marktentwicklung bei Einfamilienhäusern 1999–2008	7
Wohnungsbestand und Bautätigkeit	
Tab. 07 Wohnungsbestand nach Gebäudestruktur 1999–2008	7
Tab. 08 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Bezirken 1999–2008	8
Tab. 09 Fertiggestellte Wohnungen im Wohn- und Nichtwohnbau, Berlin 1999–2008	10
Tab. 10 Bauintensität in Berlin 1999–2008	12
Tab. 11 Struktur der zum Bau genehmigten Wohnungen in Berlin 1999–2008	14
Tab. 12 Fertiggestellte Wohnungen nach Teilmaksegmenten in Berlin 1999–2008	14
Tab. 13 Struktur der fertiggestellten Wohnungen in Berlin und im Umland (engerer Verflechtungsraum) 1999–2008	14
Tab. 14 Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen – Anzahl der Grundbuchschießungen umgewandelter Wohnungen für die Jahre 1999–2008	16
Tab. 15 Kaufpreise von Eigentumswohnungen – Durchschnittliche Preisentwicklung in den Jahren 1999–2008	16

Entwicklung der Nachfrageseite

Demografische Entwicklung

Tab. 16 Bevölkerungsentwicklung in Berlin 1999–2008	18
Tab. 17 Entwicklung der Bevölkerungsstruktur in Berlin nach wohnungsmarktrelevanten Altersgruppen 1999–2008	18
Tab. 18 Fortgeschriebene Bevölkerung am Jahresende in Berlin nach Bezirken 1999–2008	20
Tab. 19 Entwicklung der Zahl der Haushalte in Berlin nach Haushaltsgröße 1999–2008	20

Sozioökonomische Faktoren

Tab. 20 Entwicklung der Anzahl der Erwerbstätigen, Arbeitnehmer und Arbeitslosen 2004–2008 in Berlin	21
Tab. 21 Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen 2002–2007 in Berlin	21

Lage am Wohnungsmarkt

	Seite
Wohnungsversorgung	
Tab. 22 Wohnungsversorgung in Berlin 1999–2008	22
Tab. 23 Wohnungsversorgung 2004–2008 nach Bezirken	22
Leerstand	
Tab. 24 Entwicklung des längerfristigen Wohnungsleerstands (über 6 Monate) seit 2003	24
Mieten und Nebenkosten	
Tab. 25 Lebenshaltungskosten, Mieten und Nettoeinkommen in Berlin 2000–2008 (2000 = 100)	25
Tab. 26 Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmieten seit 1999	25
Tab. 27 Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmieten im Detail	26
Tab. 28 Entwicklung der Mieten im Sozialen Wohnungsbau (1. Förderweg) 1999–2008	26
Tab. 29 Verteilung der Nettokaltmieten nach Mietenklassen und Wohnungsbauprogrammjahr zum Stichtag 31.12.2008	27
Tab. 30 Angebotsmieten nach Bezirken 2008/2009	27
Marktdynamik	
Tab. 31 Wanderungssalden nach Bezirken 1999–2008	28
Tab. 32 Fortzüge nach Wohngebietstypen in Prozent der Einwohner 2004–2008	28
Tab. 33 Zuzüge nach Wohngebietstypen in Prozent der Einwohner 2004–2008	28
Tab. 34 Binnenwanderung in Berlin 1999–2008 (Angaben in Personen und Prozent)	29

Entwicklungen der Angebotsseite: Vorgelagerte Faktoren

Tab. 01 Ausgewählte Zahlen für das Berliner Baugewerbe 1999–2008

	1999	2000	2001		2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Bauvolumen insgesamt in Mrd. EUR in Berlin	13,3	12,3	10,2		9,6	9,3	8,9	–	–	–	–
Haushaltsansätze im öffentlichen Hoch- und Tiefbau des Landeshaushalts in Mrd. EUR ¹⁾	0,9	0,9	0,6		0,6	0,5	0,6	0,5	0,5	0,5	0,5
Haushaltsansätze für Zuweisungen und Zuschüsse in Mrd. EUR	1,1	1,1	0,9		0,7	0,7	0,7	0,6	0,6	0,5	0,7
Summe Haushaltsansätze im öffentlichen Hoch- und Tiefbau sowie Zuweisungen und Zuschüsse in Mrd. EUR	2,0	1,9	1,6		1,3	1,2	1,3	1,2	1,1	1,0	1,2
davon: Zahlungen im öffentlichen Hoch- und Tiefbau des Landeshaushalts in Mrd. EUR ¹⁾	0,8	0,7	0,6		0,5	0,4	0,4	0,5	0,5	0,4	0,4
Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe in Mrd. EUR	2,7	2,4	1,6		1,5	1,4	1,4	1,2	1,2	1,4	1,5
Umsatz des Bauhauptgewerbes in Mrd. EUR von Unternehmen mit Sitz in Berlin (Summierung)	4,1	3,7	2,9		2,5	2,5	2,2	2,2	2,1	2,1	2,3
Umsatz des Ausbaugewerbes in Mrd. EUR von Unternehmen mit Sitz in Berlin (Summierung)	2,0	1,7	1,5		1,3	1,1	1,0	0,9	1,0	1,0	1,0
Umsatz des Bauhaupt- und Ausbaugewerbes in Mrd. EUR von Unternehmen mit Sitz in Berlin	6,1	5,4	4,4		3,8	3,6	3,2	3,1	3,1	3,1	3,3
Geleistete Arbeitsstunden im Bauhauptgewerbe in Mio. Stunden	41,5	35,4	28,2		26,0	22,9	21,0	18,9	17,9	18,2	18,3
Baugenehmigungen im Hochbau – Neubau – in m ³ umbauten Raum	11.578	8.015	6.127		5.546	6.055	5.419	4.355	6.975	5.922	7.352
Insolvenzen	669	629	669		491	532	443	411	274	225	206
Kosten pro m ² Wohnfläche in Berlin in EUR ²⁾	1.290	1.250	1.209		1.231	1.215	1.138	1.068	1.111	1.096	1.080
Kosten pro m ² Wohnfläche im Bundesdurchschnitt in EUR ²⁾	1.232	1.229	1.230		1.239	1.241	1.233	1.224	1.237	1.251	1.289
Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden in Berlin 2005 = 100	103,8	101,5	99,7		98,8	98,4	99,3	100,0	101,6	108,0	112,4
Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden in Berlin 2000 = 100	102,2	100,0	98,2		97,2	96,9	97,8	98,5	100,4	107,5	–
Beschäftigte des Bauhauptgewerbes von Unternehmen mit Sitz in Berlin (Mittelwert)	37.175	33.127	27.338		25.092	22.377	20.709	19.175	18.156	17.729	17.880
Beschäftigte des Ausbaugewerbes von Unternehmen mit Sitz in Berlin (Mittelwert)	22.538	19.842	17.103		14.495	12.067	10.578	9.658	9.573	9.466	9.771
Beschäftigte des Bauhaupt- und Ausbaugewerbes von Unternehmen mit Sitz in Berlin (Mittelwert)	59.713	52.969	44.441		39.587	34.444	31.287	28.833	27.729	27.195	27.651
Arbeitslose Bauarbeiter des Baugewerbes insgesamt	26.182	27.611	29.560		30.431	31.091	29.295	29.655	25.480	21.366	18.827
Arbeitslose Bauarbeiter des Bauhauptgewerbes	17.004	17.323	17.781		17.729	17.882	16.713	16.825	14.308	12.457	10.530
Arbeitslose Bauarbeiter des Ausbaugewerbes	9.178	10.288	11.779		12.702	13.209	12.582	12.830	11.172	8.909	8.297

¹⁾ einschließlich Bundesfernstraßenbau, ²⁾ korrigierte Zahlen

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

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

Datum	Einfache Wohnlage im Westteil Berlins	Einfache Wohnlage im Ostteil Berlins	Gute/mittlere Wohnlage im Westteil Berlins	Mittlere Wohnlage im Ostteil Berlins	Sehr gute Wohnlage im Westteil Berlins	Gute Wohnlage im Ostteil Berlins
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
01.01.2005	170	100	240	130	820	230
01.01.2006	170	100	230	120	780	230
01.01.2007	170	105	235	130	740	230
01.01.2008	170	105	235	130	740	230
01.01.2009	170	105	235	130	740	230

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

Tab. 03 Entwicklung der Jahresumsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt 1999–2008

Jahr	Anzahl der Urkunden	Geldumsatz in Mio. EUR	Flächenumsatz in ha
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
2004	18.708	6.161	1.027
2005 ¹⁾	25.338	9.847	1.673
2006	32.270	14.831	1.800
2007	27.002	14.283	1.576
2008	23.990	7.246	1.219

¹⁾ Korrigierte Werte für 2005 wegen geänderter Zählweise der Paketverkäufe

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

Tab. 04 Umsatzentwicklung der Teilmärkte 1999–2008

Jahr	Unbebaute Grundstücke	Bebaute Grundstücke	Wohnungs-/ Teileigentum	Gesamt
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
2004	2.433	4.411	11.675	18.519
2005 ¹⁾	3.076	6.366	15.946	25.388
2006	2.803	7.097	22.370	32.270
2007	2.404	6.553	18.045	27.002
2008	2.395	4.926	16.669	23.990

¹⁾ Korrigierte Werte für 2005 wegen geänderter Zählweise der Paketverkäufe

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

Tab. 05 Marktentwicklung bei Mietwohnhäusern 1999–2008

Jahr	Anzahl Verkäufe		Durchschnittliche Kaufpreise in TEUR	
	Anzahl Ost	Anzahl West	Kaufpreise Ost	Kaufpreise West
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
2004	566	786	916	1.307
2005	819	1.458	1.470	1.420
2006	1.067	1.982	1.475	1.513
2007	911	1.687	1.633	1.944
2008	509	886	1.265	1.423

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

Tab. 06 Marktentwicklung bei Einfamilienhäusern 1999–2008

Jahr	Anzahl Verkäufe		Durchschnittliche Kaufpreise in TEUR	
	Anzahl Ost	Anzahl West	Kaufpreise Ost	Kaufpreise West
1999	978	1.688	184	332
2000	995	1.511	184	381
2001	1.101	1.623	207	335
2002	1.049	1.571	173	318
2003	1.093	1.747	191	296
2004	1.072	1.638	172	286
2005	1.262	2.093	183	281
2006	1.026	1.710	191	252
2007	1.116	1.897	188	285
2008	1.169	1.853	198	282

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

Entwicklungen der Angebotsseite: Wohnungsbestand und Bautätigkeit

Tab. 07 Wohnungsbestand nach Gebäudestruktur 1999–2008

Jahr	EFH	ZFH	MFH	Gesamt
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
2004	141.798	42.560	1.694.180	1.878.538
2005	143.732	42.812	1.695.293	1.881.837
2006	145.819	43.022	1.695.435	1.884.276
2007	147.885	43.250	1.696.381	1.887.516
2008	149.500	43.450	1.697.887	1.890.837

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

EFH = Einfamilienhäuser
ZFH = Zweifamilienhäuser
MFH = Mehrfamilienhäuser

Tab. 08 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Bezirken 1999–2008

Bezirke	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Bezirke
Mitte	187.046	187.831	189.048	189.925	190.109	190.290	190.489	190.527	190.719	190.763	Mitte
Mitte	48.912	49.554	50.251	50.716	50.917	51.136	51.294	51.348	51.538	51.570	Mitte
Tiergarten	52.597	52.718	53.210	53.621	53.614	53.608	53.661	53.708	53.710	53.720	Tiergarten
Wedding	85.537	85.559	85.587	85.588	85.578	85.546	85.534	85.471	85.471	85.473	Wedding
Friedrichshain-Kreuzberg	144.633	144.788	144.921	145.108	145.167	145.130	145.483	145.530	145.577	145.792	Friedrichshain-Kreuzberg
Friedrichshain	69.403	69.454	69.538	69.705	69.663	69.634	69.653	69.703	69.698	69.929	Friedrichshain
Kreuzberg	75.230	75.334	75.383	75.403	75.504	75.496	75.830	75.827	75.879	75.863	Kreuzberg
Pankow	196.436	197.808	198.889	199.724	200.260	201.035	201.537	202.176	202.960	203.581	Pankow
Prenzlauer Berg	88.254	88.544	88.691	88.942	88.950	89.089	89.056	89.130	89.403	89.524	Prenzlauer Berg
Weißensee	39.906	40.299	40.587	40.777	41.036	41.329	41.536	41.773	42.001	42.142	Weißensee
Pankow	68.276	68.965	69.611	70.005	70.274	70.617	70.945	71.273	71.556	71.915	Pankow
Charlottenburg-Wilmersdorf	188.905	189.272	189.486	189.775	189.803	190.148	190.286	190.359	190.511	190.800	Charlottenburg-Wilmersdorf
Charlottenburg	104.233	104.271	104.401	104.463	104.467	104.490	104.594	104.619	104.743	104.904	Charlottenburg
Wilmersdorf	84.672	85.001	85.085	85.312	85.336	85.658	85.692	85.740	85.768	85.896	Wilmersdorf
Spandau	114.865	115.484	116.465	116.702	116.937	117.115	117.318	117.605	117.908	118.068	Spandau
Steglitz-Zehlendorf	152.924	153.718	154.545	154.977	155.289	155.673	155.923	156.124	156.702	157.248	Steglitz-Zehlendorf
Steglitz	103.387	103.977	104.680	105.039	105.295	105.609	105.827	105.945	106.068	106.369	Steglitz
Zehlendorf	49.537	49.741	49.865	49.938	49.994	50.064	50.096	50.179	50.634	50.879	Zehlendorf
Tempelhof-Schöneberg	183.896	184.400	184.672	184.835	184.877	184.897	184.996	185.121	185.215	185.507	Tempelhof-Schöneberg
Tempelhof	101.014	101.247	101.402	101.597	101.637	101.689	101.785	101.824	101.922	102.227	Tempelhof
Schöneberg	82.882	83.153	83.270	83.238	83.240	83.208	83.211	83.297	83.293	83.280	Schöneberg
Neukölln	163.607	164.258	164.350	164.506	164.609	164.739	164.859	164.931	165.005	165.064	Neukölln
Treptow-Köpenick	122.833	124.000	124.740	125.354	125.949	126.429	126.941	127.535	128.026	128.341	Treptow-Köpenick
Treptow	60.272	60.923	61.147	61.496	61.866	62.083	62.372	62.646	62.916	63.051	Treptow
Köpenick	62.561	63.077	63.593	63.858	64.083	64.346	64.569	64.889	65.110	65.290	Köpenick
Marzahn-Hellersdorf	128.650	129.846	130.658	131.149	130.337	130.055	130.609	130.564	130.546	130.505	Marzahn-Hellersdorf
Marzahn	69.346	69.812	70.134	70.215	69.200	68.624	68.782	68.704	68.551	68.296	Marzahn
Hellersdorf	59.304	60.034	60.524	60.934	61.137	61.431	61.827	61.860	61.995	62.209	Hellersdorf
Lichtenberg	139.549	140.172	140.541	140.586	140.909	141.105	141.405	141.641	141.941	142.526	Lichtenberg
Lichtenberg	87.017	87.474	87.738	87.689	87.879	87.959	88.104	88.259	88.517	88.865	Lichtenberg
Hohenschönhausen	52.532	52.698	52.803	52.897	53.030	53.146	53.301	53.382	53.424	53.661	Hohenschönhausen
Reinickendorf	130.910	131.189	131.550	131.672	131.803	131.922	131.991	132.163	132.406	132.642	Reinickendorf
Berlin	1.854.254	1.862.766	1.869.865	1.874.313	1.876.049	1.878.538	1.881.837	1.884.276	1.887.516	1.890.837	Berlin

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Tab. 09 Fertiggestellte Wohnungen im Wohn- und Nichtwohnbau, Berlin 1999–2008

Bezirke	1999	2000	2001	2002	2003	2004		2005	2006	2007	2008	1999–2008	Anteil in %	Bezirke
Mitte	1.739	823	1.255	895	402	225		234	53	197	45	5.868	10,61	Mitte
Mitte	827	680	715	483	399	231		173	54	196	32	3.790	6,85	Mitte
Tiergarten	750	121	502	411	12	6		53	59	1	10	1.925	3,48	Tiergarten
Wedding	162	22	38	1	-9	-12		8	-60	0	3	153	0,28	Wedding
Friedrichshain-Kreuzberg	220	182	167	204	85	-11		362	47	49	221	1.526	2,76	Friedrichshain-Kreuzberg
Friedrichshain	102	69	116	176	-22	-23		28	50	-5	236	727	1,31	Friedrichshain
Kreuzberg	118	113	51	28	107	12		334	-3	54	-15	799	1,44	Kreuzberg
Pankow	2.501	1.407	1.102	904	570	807		509	641	796	639	9.876	17,86	Pankow
Prenzlauer Berg	364	297	147	276	35	150		-33	74	283	121	1.714	3,10	Prenzlauer Berg
Weißensee	928	409	297	219	259	307		210	239	229	158	3.255	5,89	Weißensee
Pankow	1.209	701	658	409	276	350		332	328	284	360	4.907	8,87	Pankow
Charlottenburg-Wilmersdorf	391	513	306	328	57	404		197	76	167	299	2.738	4,95	Charlottenburg-Wilmersdorf
Charlottenburg	241	112	173	97	26	76		116	26	124	162	1.153	2,08	Charlottenburg
Wilmersdorf	150	401	133	231	31	328		81	50	43	137	1.585	2,87	Wilmersdorf
Spandau	1.620	621	987	237	244	183		204	288	303	160	4.847	8,76	Spandau
Steglitz-Zehlendorf	513	967	833	442	322	382		274	205	583	550	5.071	9,17	Steglitz-Zehlendorf
Zehlendorf	258	224	128	73	61	68		40	85	460	248	1.645	2,97	Zehlendorf
Steglitz	255	743	705	369	261	314		234	120	123	302	3.426	6,19	Steglitz
Tempelhof-Schöneberg	800	543	272	222	43	50		128	135	112	298	2.603	4,71	Tempelhof-Schöneberg
Tempelhof	770	238	155	199	41	55		97	47	107	-13	2.020	3,65	Tempelhof
Schöneberg	30	305	117	23	2	-5		31	88	5	311	583	1,05	Schöneberg
Neukölln	500	655	101	165	113	135		121	108	75	59	2.032	3,67	Neukölln
Treptow-Köpenick	1.467	1.193	504	644	603	494		513	597	493	320	6.508	11,77	Treptow-Köpenick
Treptow	802	671	256	358	370	231		289	275	270	136	3.658	6,61	Treptow
Köpenick	665	522	248	286	233	263		224	322	223	184	3.170	5,73	Köpenick
Marzahn-Hellersdorf	1.413	1.223	819	791	535	736		612	564	392	413	7.498	13,56	Marzahn-Hellersdorf
Marzahn	456	474	327	377	181	300		161	184	150	198	2.808	5,08	Marzahn
Hellersdorf	957	749	492	414	354	436		451	380	242	215	4.690	8,48	Hellersdorf
Lichtenberg	638	637	376	204	307	210		305	239	307	589	3.812	6,89	Lichtenberg
Lichtenberg	330	464	265	104	174	89		146	157	258	352	2.339	4,23	Lichtenberg
Hohenschönhausen	308	173	111	100	133	121		159	82	49	237	1.473	2,66	Hohenschönhausen
Reinickendorf	787	297	371	146	137	136		77	173	244	240	2.608	4,72	Reinickendorf
Berlin	12.589	9.061	7.093	5.182	3.418	3.751		3.536	3.126	3.718	3.833	55.307	100,00	Berlin

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Tab. 10 Bauintensität in Berlin 1999–2008 (Fertiggestellte Wohnungen pro 1.000 Bestandswohnungen)

Bezirke	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Bezirke
Mitte	9,38	4,40	6,68	4,73	2,12	1,18	1,23	0,28	1,03	0,24	Mitte
Mitte	17,17	13,90	14,43	9,61	7,87	4,54	3,38	1,05	3,28	0,62	Mitte
Tiergarten	14,47	2,30	9,52	7,72	0,22	0,11	0,99	1,10	0,02	0,19	Tiergarten
Wedding	1,90	0,26	0,44	0,01	-0,11	-0,14	0,09	-0,70	0,00	0,04	Wedding
Friedrichshain-Kreuzberg	1,52	1,26	1,15	1,41	0,59	-0,08	2,49	0,32	0,34	1,52	Friedrichshain-Kreuzberg
Friedrichshain	1,47	0,99	1,67	2,53	-0,32	-0,33	0,40	0,72	-0,07	3,39	Friedrichshain
Kreuzberg	1,57	1,50	0,68	0,37	1,42	0,16	4,42	-0,04	0,71	-0,20	Kreuzberg
Pankow	12,73	7,11	5,57	4,55	2,85	4,03	2,53	3,18	3,94	3,15	Pankow
Prenzlauer Berg	4,14	3,37	1,66	3,11	0,39	1,69	-0,37	0,83	3,18	1,35	Prenzlauer Berg
Weißensee	23,79	10,25	7,37	5,40	6,35	7,48	5,08	5,75	5,48	3,76	Weißensee
Pankow	13,83	5,99	9,54	5,88	3,94	4,98	4,70	4,62	3,98	5,03	Pankow
Charlottenburg-Wilmersdorf	2,07	2,72	1,62	1,73	0,30	2,13	1,04	0,40	0,88	1,57	Charlottenburg-Wilmersdorf
Charlottenburg	2,32	1,07	1,66	0,93	0,25	0,73	1,11	0,25	1,19	1,55	Charlottenburg
Wilmersdorf	1,77	4,74	1,56	2,71	0,36	3,84	0,95	0,58	0,50	1,60	Wilmersdorf
Spandau	14,10	5,38	8,55	2,03	2,09	1,57	1,74	2,45	2,58	1,36	Spandau
Steglitz-Zehlendorf	3,37	6,32	6,42	1,53	2,08	2,46	1,76	1,31	3,73	3,51	Steglitz-Zehlendorf
Steglitz	2,47	7,19	6,78	3,53	2,48	2,98	2,22	1,13	1,16	2,85	Steglitz
Zehlendorf	5,24	4,52	2,57	1,46	1,22	1,36	0,80	1,70	9,17	4,90	Zehlendorf
Tempelhof-Schöneberg	4,37	2,97	1,48	1,20	0,23	0,27	0,69	0,73	0,61	1,61	Tempelhof-Schöneberg
Tempelhof	7,68	2,36	1,53	1,96	0,40	0,54	0,95	0,46	1,05	3,05	Tempelhof
Schöneberg	0,36	3,72	1,41	0,28	0,02	-0,06	0,37	1,06	0,06	-0,16	Schöneberg
Neukölln	3,07	4,00	0,61	1,00	0,69	0,82	0,73	0,66	0,45	0,36	Neukölln
Treptow-Köpenick	12,09	9,71	4,06	5,16	4,81	3,92	4,06	4,70	3,87	2,50	Treptow-Köpenick
Treptow	13,49	11,13	4,20	5,85	6,02	3,73	4,66	4,41	4,31	2,16	Treptow
Köpenick	10,74	8,34	3,93	4,50	3,65	4,10	3,48	4,99	3,44	2,83	Köpenick
Marzahn-Hellersdorf	11,10	9,51	6,31	6,05	4,08	5,65	4,71	4,32	3,00	3,16	Marzahn-Hellersdorf
Marzahn	6,62	6,84	4,68	5,38	2,58	4,34	2,35	2,68	2,18	2,89	Marzahn
Hellersdorf	16,14	12,48	8,20	6,84	5,81	7,13	7,34	6,15	3,91	3,47	Hellersdorf
Lichtenberg	4,59	4,56	2,68	1,45	2,18	1,49	2,16	1,69	2,17	4,15	Lichtenberg
Lichtenberg	3,81	5,33	3,03	1,19	1,98	1,01	1,66	1,78	2,92	3,98	Lichtenberg
Hohenschönhausen	5,90	3,29	2,11	1,89	2,51	2,28	2,99	1,54	0,92	4,44	Hohenschönhausen
Reinickendorf	6,05	2,27	2,83	1,11	1,04	1,03	0,58	1,31	1,85	1,81	Reinickendorf
Berlin	6,83	4,89	3,81	2,77	1,82	2,00	1,88	1,66	1,97	2,03	Berlin

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Tab. 11 Struktur der zum Bau genehmigten Wohnungen in Berlin 1999–2008

Jahr	WE in neuen Gebäuden		Baumaßnahmen	Gesamt	Jahr	WE in neuen Gebäuden		Baumaßnahmen	Gesamt
	EFH/ZFH	MFH				EFH/ZFH	MFH		
1999	3.526	5.620	1.703	10.849	2004	2.355	915	416	3.686
2000	3.743	3.368	608	7.719	2005	2.381	301	542	3.224
2001	2.456	1.660	395	4.511	2006	2.854	1.527	638	5.019
2002	2.080	1.322	125	3.527	2007	2.075	1.716	1.098	4.889
2003	2.103	936	95	3.134	2008	1.941	3.109	1.247	6.297

EFH/ZFH = Ein-/Zweifamilienhäuser
 MFH = Mehrfamilienhäuser
 Baumaßnahmen = genehmigungs-
 bedürftige Baumaßnahmen
 (z. B. Ausbau von Dachgeschossen
 in Altbauten)

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Tab. 12 Fertiggestellte Wohnungen nach Teilmarktsegmenten in Berlin 1999–2008 (Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden)

Teilmarktsegment	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Summe 1999–2008	Teilmarktsegment
Geförderter Wohnungsbau												Geförderter Wohnungsbau
1. Förderweg	1.735	1.112	343	0	0	0	0	0	0	0	3.190	1. Förderweg
2. Förderweg	2.239	802	1.352	35	4	0	0	0	0	0	4.432	2. Förderweg
EFH/ZFH	2.150	1.763	568	0	0	0	0	0	0	0	4.481	EFH/ZFH
Eigentumswohnungen	318	256	35	0	0	0	0	0	0	0	609	Eigentumswohnungen
Dachgeschosse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Dachgeschosse
Gesamt	6.442	3.933	2.298	35	4	0	0	0	0	0	12.712	Gesamt
Freifinanzierter Wohnungsbau												Freifinanzierter Wohnungsbau
MFH	2.670	2.550	1.208	1.673	712	729	573	392	839	1.168	12.514	MFH
EFH/ZFH	1.584	1.137	2.062	2.483	1.920	2.423	2.187	2.329	2.302	1.830	20.257	EFH/ZFH
Eigentumswohnungen	1.893	1.441	1.525	991	782	599	776	405	577	835	9.824	Eigentumswohnungen
Gesamt	6.147	5.128	4.795	5.147	3.414	3.751	3.536	3.126	3.718	3.833	42.595	Gesamt
Komplexer Wohnungsbau	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Komplexer Wohnungsbau
Insgesamt	12.589	9.061	7.093	5.182	3.418	3.751	3.536	3.126	3.718	3.833	55.307	Insgesamt

Quellen: Investitionsbank Berlin, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Alle Angaben in Wohneinheiten (WE)

Tab. 13 Struktur der fertiggestellten Wohnungen in Berlin und im Umland (engerer Verflechtungsraum) 1999–2008

Jahr	Berlin							Umland							Jahr
	WE in neuen Gebäuden				Baumaßnahmen			WE in neuen Gebäuden				Baumaßnahmen			
	EFH/ZFH	Anteil in %	MFH	Anteil in %	absolut	Anteil in %	Gesamt	EFH/ZFH	Anteil in %	MFH	Anteil in %	absolut	Anteil in %	Gesamt	
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	32,01	4.673	51,57	1.488	16,42	9.061	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	4,53	3.418	6.025	82,15	830	11,32	479	6,53	7.334	2003
2004	2.423	64,60	1.134	30,23	194	5,17	3.751	6.276	85,70	571	7,80	476	6,50	7.323	2004
2005	2.187	61,85	1.062	30,03	287	8,12	3.536	6.115	87,78	616	8,84	235	3,37	6.966	2005
2006	2.329	74,50	521	16,67	276	8,83	3.126	6.137	86,30	587	8,25	387	5,44	7.111	2006
2007	2.302	61,92	1.078	28,99	338	9,09	3.718	4.015	84,87	309	6,53	407	8,60	4.731	2007
2008	1.830	47,74	1.162	30,32	841	21,94	3.833	3.616	83,90	478	11,09	216	5,01	4.310	2008

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Alle absoluten Angaben in Wohneinheiten (WE)

Tab. 14 Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen – Anzahl der Grundbuchschießungen umgewandelter Wohnungen für die Jahre 1999–2008

Bezirke	1999	2000	2001	2002	2003		2004	2005	2006	2007	2008	Bezirke
Mitte	827	1.146	957	1.099	910		580	546	306	629	225	Mitte
Friedrichshain-Kreuzberg	1.794	2.112	1.226	1.136	1.368		1.386	866	772	669	894	Friedrichshain-Kreuzberg
Pankow	1.735	3.296	1.784	1.919	1.698		1.199	1.459	1.177	1.050	1.126	Pankow
Charlottenburg-Wilmersdorf	2.894	2.987	1.878	1.192	937		664	342	504	474	591	Charlottenburg-Wilmersdorf
Spandau	518	462	676	200	166		539	408	205	69	156	Spandau
Steglitz-Zehlendorf	1.759	1.477	1.982	998	345		734	962	313	378	506	Steglitz-Zehlendorf
Tempelhof-Schöneberg	1.562	2.525	2.128	1.686	487		567	471	299	479	417	Tempelhof-Schöneberg
Neukölln	1.097	1.471	550	419	290		368	56	68	231	102	Neukölln
Treptow-Köpenick	2.012	1.397	982	1.116	204		240	337	598	494	295	Treptow-Köpenick
Marzahn-Hellersdorf	460	1.317	4.348	2.006	29		33	13	123	49	5	Marzahn-Hellersdorf
Lichtenberg	1.313	891	392	791	196		334	20	61	244	208	Lichtenberg
Reinickendorf	853	2.273	1.423	1.509	391		74	102	115	90	108	Reinickendorf
Berlin	16.824	21.354	18.326	14.071	7.021		6.718	5.582	4.541	4.856	4.633	Berlin

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

Tab. 15 Kaufpreise von Eigentumswohnungen – Durchschnittliche Preisentwicklung in den Jahren 1999–2008 (Preisniveau in EUR/m² Wohnfläche)

Teilmarkt	1999	2000	2001	2002	2003		2004	2005	2006	2007	2008	Teilmarkt
Erstverkäufe von Wohnungen in neu erstellten Mehrfamilienhäusern (Westteil Berlins)	2.557	2.505	2.440	2.380	2.420		2.400	2.400	2.350	2.400	2.430	Erstverkäufe von Wohnungen in neu erstellten Mehrfamilienhäusern (Westteil Berlins)
Weiterverkäufe von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern der Baujahre 1980–1989	1.994	2.045	1.900	1.740	1.780		1.620	1.530	1.570	1.690	1.600	Weiterverkäufe von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern der Baujahre 1980–1989
Umgewandelte Wohnungen des Sozialen Wohnungsbaus	1.432	1.329	1.300	1.240	1.110		1.090	1.040	1.060	1.090	1.050	Umgewandelte Wohnungen des Sozialen Wohnungsbaus
Umgewandelte Wohnungen des steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbaus	1.636	1.483	1.410	1.370	1.330		1.110	910	880	920	970	Umgewandelte Wohnungen des steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbaus
Umgewandelte Altbauwohnungen bezugsfrei	1.585	1.432	1.370	1.320	1.300		1.300	1.270	1.270	1.370	1.540	Umgewandelte Altbauwohnungen bezugsfrei
Umgewandelte Wohnungen in Betonplattenbauten des komplexen Wohnungsbaus	1.023	1.023	990	990	910		890	810	810	980	1.190	Umgewandelte Wohnungen in Betonplattenbauten des komplexen Wohnungsbaus

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

Entwicklung der Nachfrageseite: Demografische Entwicklung

Tab. 16 Bevölkerungsentwicklung in Berlin 1999–2008 (Angaben in Personen)

Jahr	Bevölkerungs- entwicklung insgesamt	Natürliche Bevölkerungsentwicklung			Außenwanderung					Außenwanderung									
		Saldo	Saldo	Geborene	Gestorbene	Saldo davon:	Zuzüge			Fortzüge									
							Umland	Alte BL	Neue BL	Ausland	Umland	Alte BL	Neue BL	Ausland					
1999	-12.155	-5.140	29.856	34.996	-7.015	-25.246	6.670	5.351	6.210	122.449	13.017	41.968	18.660	48.804	129.464	38.263	35.298	13.309	42.594
2000	-4.498	-3.640	29.695	33.335	-858	-18.857	7.184	5.853	4.962	123.154	14.371	43.301	18.937	46.545	124.012	33.228	36.117	13.084	41.583
2001	6.265	-4.202	28.624	32.826	10.467	-14.413	6.111	7.601	11.168	125.324	14.813	44.334	20.395	45.782	114.857	29.226	38.223	12.794	34.614
2002	3.994	-4.691	28.801	33.492	8.685	-12.333	4.071	7.212	9.735	123.066	15.659	43.536	20.501	43.370	114.381	27.992	39.465	13.289	33.635
2003	-3.946	-4.423	28.723	33.146	477	-12.503	653	4.807	7.520	116.141	15.336	40.482	19.214	41.109	115.664	27.839	39.829	14.407	33.589
2004	-660	-2.346	29.446	31.792	1.686	-12.864	-854	4.585	10.819	115.267	15.313	38.672	19.219	42.063	113.581	28.177	39.526	14.634	31.244
2005	7.193	-3.008	28.976	31.984	10.201	-11.571	1.884	5.359	14.529	117.082	15.243	39.784	19.463	42.592	106.881	26.814	37.900	14.104	28.063
2006	8.783	-1.896	29.627	31.523	10.679	-9.231	3.460	7.726	8.724	118.893	15.346	41.083	21.201	41.263	108.214	24.577	37.623	13.475	32.539
2007	12.190	194	31.174	30.980	11.996	-7.392	6.025	8.744	4.619	126.947	15.968	44.008	22.549	44.422	114.951	23.360	37.983	13.805	39.803
2008	15.335	25	31.936	31.911	15.310	-6.320	9.588	9.690	2.352	132.644	16.175	47.041	23.687	45.741	117.334	22.495	37.453	13.997	43.389

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Tab. 17 Entwicklung der Bevölkerungsstruktur in Berlin nach wohnungsmarktrelevanten Altersgruppen 1999–2008 (Angaben in Personen und Prozent)

Altersgruppen in Jahren	1999		2000		2001		2002		2003		2004		2005		2006		2007		2008		Altersgruppe in Jahren
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	
0 bis unter 20	650.005	19,19	636.293	18,81	625.171	18,45	614.445	18,11	603.069	17,80	592.940	17,50	583.961	17,20	575.248	16,90	568.568	16,64	563.418	16,42	0 bis unter 20
20 bis unter 30	441.160	13,03	442.283	13,08	447.522	13,21	458.121	13,50	464.946	13,72	470.116	13,88	477.024	14,05	484.104	14,22	491.700	14,39	500.119	14,57	20 bis unter 30
30 bis unter 50	1.135.967	33,54	1.129.989	33,41	1.129.831	33,34	1.123.324	33,11	1.113.068	32,85	1.104.715	32,61	1.100.647	32,42	1.097.411	32,24	1.094.902	32,05	1.093.056	31,85	30 bis unter 50
50 bis unter 65	679.616	20,07	679.508	20,09	677.131	19,98	672.308	19,82	666.035	19,66	658.157	19,43	648.244	19,09	637.285	18,72	633.883	18,55	630.409	18,37	50 bis unter 65
65 bis unter 80	353.034	10,42	363.897	10,76	376.655	11,12	392.380	11,57	411.183	12,13	431.346	12,73	452.550	13,33	474.860	13,95	489.805	14,34	504.174	14,69	65 bis unter 80
80 und älter	126.885	3,75	130.199	3,85	132.124	3,90	131.847	3,89	130.176	3,84	130.554	3,85	132.763	3,91	135.129	3,97	137.397	4,02	140.499	4,09	80 und älter
Gesamt	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	3.387.828	100,00	3.395.189	100,00	3.404.037	100,00	3.416.255	100,00	3.431.675	100,00	Gesamt

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Tab. 18 Fortgeschriebene Bevölkerung am Jahresende in Berlin nach Bezirken 1999–2008

Bezirke	1999	2000	2001	2002	2003	2004		2005	2006	2007	2008	Veränderung in %	Bezirke
Mitte	321.077	320.223	321.913	322.877	320.689	320.794		322.744	326.422	328.428	329.592	2,65	Mitte
Friedrichshain-Kreuzberg	248.591	250.194	251.769	254.128	255.958	258.494		261.811	265.857	267.919	270.572	8,84	Friedrichshain-Kreuzberg
Pankow	331.800	336.931	341.569	345.606	347.743	350.486		353.910	358.210	363.601	366.899	10,58	Pankow
Charlottenburg-Wilmersdorf	317.561	316.203	316.106	315.537	315.262	314.712		315.080	315.557	316.887	318.208	0,20	Charlottenburg-Wilmersdorf
Spandau	222.982	223.898	225.018	226.028	226.059	225.681		225.042	224.304	223.652	223.813	0,37	Spandau
Steglitz-Zehlendorf	288.343	288.255	288.569	288.371	288.420	288.521		288.670	288.575	290.305	291.871	1,22	Steglitz-Zehlendorf
Tempelhof-Schöneberg	338.128	338.143	338.171	336.950	335.827	334.380		333.163	332.066	331.790	333.110	-1,48	Tempelhof-Schöneberg
Neukölln	307.113	306.117	306.894	307.311	306.798	305.701		305.900	305.458	306.713	309.892	0,90	Neukölln
Treptow-Köpenick	229.404	231.002	233.065	232.974	233.805	234.701		235.336	236.524	237.777	239.405	4,36	Treptow-Köpenick
Marzahn-Hellersdorf	267.982	263.713	258.786	255.993	252.941	251.373		250.413	249.881	249.351	248.150	-7,40	Marzahn-Hellersdorf
Lichtenberg	266.502	261.846	260.825	260.493	258.898	257.476		258.894	258.738	258.098	258.869	-2,86	Lichtenberg
Reinickendorf	247.184	245.644	245.749	246.157	246.077	245.509		244.226	242.445	241.734	241.294	-2,38	Reinickendorf
Berlin	3.386.667	3.382.169	3.388.434	3.392.425	3.388.477	3.387.828		3.395.189	3.404.037	3.416.255	3.431.675	1,33	Berlin

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Tab. 19 Entwicklung der Zahl der Haushalte in Berlin nach Haushaltgröße 1999–2008

Jahr	Anzahl Haushalte	Ø HH-Größe	Haushalte mit ... Personen							
			1		2		3		4 und mehr	
			absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
1999	1.811.300	1,9	855.900	47,3	564.100	31,1	211.000	11,6	180.400	10,0
2000	1.822.800	1,9	865.800	47,5	578.700	31,7	205.500	11,3	172.900	9,5
2001	1.860.600	1,8	910.800	49,0	578.100	31,1	203.700	10,9	168.000	9,0
2002	1.858.700	1,8	910.600	49,0	578.000	31,1	201.200	10,8	168.900	9,1
2003	1.885.000	1,8	944.900	50,1	575.900	30,6	202.400	10,7	161.800	8,6
2004	1.894.000	1,8	951.300	50,2	585.500	30,9	201.600	10,6	155.500	8,2
2005	1.897.900	1,8	962.800	50,7	579.800	30,5	201.900	10,6	153.400	8,1
2006	1.930.300	1,8	1.017.600	52,7	569.300	29,5	194.300	10,1	149.000	7,7
2007	1.940.900	1,8	1.028.000	53,0	575.800	29,7	183.600	9,5	153.600	7,9
2008	1.970.800	1,7	1.051.500	53,4	586.400	29,8	185.100	9,4	147.900	7,5

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Mikrozensus

Anmerkung: Haushaltszahlen sind gerundet.

Entwicklung der Nachfrageseite: Sozioökonomische Faktoren

Tab. 20 Entwicklung der Anzahl der Erwerbstätigen, Arbeitnehmer und Arbeitslosen 2004–2008 in Berlin (Jahresdurchschnitt) ¹⁾

	2004	2005	2006	2007	2008
Erwerbstätige	1.539.700	1.543.400	1.569.200	1.604.000	1.638.400
Arbeitnehmer	1.337.500	1.327.600	1.345.400	1.377.000	1.407.800
Arbeitslose	298.661	319.178	293.512	261.042	233.737
Erwerbstätigenquote in % ²⁾	45,4	45,5	46,1	47,0	47,7
Arbeitslosenquote in %	17,7	19,0	17,5	15,5	13,9

¹⁾ Durch die Revision der Ergebnisse der „Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung (VGR)“ können sich die /orjahresergebnisse gegenü ber bisherigen Veröffentlichungen verändert haben.²⁾ Die Erwerbstätigenquote ergibt sich aus dem Quotienten der Zahl der Erwerbstätigen und dem Bevölkerungsstand zum Jahresende.

Quellen: Bundesagentur für Arbeit; Arbeitskreis „Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung der Länder“; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Tab. 21 Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen 2002–2007 in Berlin

Jahr	Anteil in		Anteil in		Anteil in		Anteil in		Anteil in	
	bis 900 EUR	%	900 bis 1.500 EUR	%	1.500 bis 2.600 EUR	%	2.600 bis 4.500 EUR	%	über 4.500 EUR	%
2002	384.300	20,7	541.600	29,1	571.100	30,7	283.400	15,2	78.300	4,2
2003	421.400	22,4	536.600	28,5	571.900	30,3	277.700	14,7	77.100	4,1
2004	429.600	22,7	544.100	28,7	565.400	29,9	277.400	14,7	77.000	4,1
2005	425.200	22,4	531.900	28,0	588.500	31,0	273.900	14,4	78.300	4,1
2006	399.700	20,7	580.800	30,1	589.500	30,5	276.600	14,3	83.700	4,3
2007	386.900	19,9	581.500	30,0	592.700	30,5	291.700	15,0	88.100	4,5

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Lage am Wohnungsmarkt: Wohnungsversorgung

Tab. 22 Wohnungsversorgung in Berlin 1999–2008

	1999	2000	2001	2002	2003		2004	2005	2006	2007	2008	
Haushalte	1.811.300	1.822.800	1.860.600	1.858.700	1.885.000		1.894.000	1.897.900	1.930.300	1.941.000	1.970.800	Haushalte
Einwohner	3.386.667	3.382.169	3.388.434	3.392.425	3.388.477		3.387.828	3.395.189	3.404.037	3.416.255	3.431.675	Einwohner
Wohnungen	1.854.254	1.862.766	1.869.865	1.874.313	1.876.049		1.878.538	1.881.837	1.884.276	1.887.516	1.890.837	Wohnungen
Einwohner/Haushalt	1,87	1,86	1,82	1,83	1,80		1,79	1,79	1,76	1,76	1,74	Einwohner/Haushalt
m²/Wohnung	69,20	69,40	69,50	69,60	69,80		69,90	70,00	70,10	70,20	70,40	m²/Wohnung
m²/Einwohner	37,90	38,20	38,40	38,50	38,60		38,80	38,80	38,80	38,80	38,70	m²/Einwohner
Einwohner/Whg.	1,83	1,82	1,81	1,81	1,81		1,80	1,80	1,81	1,81	1,81	Einwohner/Whg.

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Tab. 23 Wohnungsversorgung 2004–2008 nach Bezirken

Bezirke	Wohnfläche pro Einwohner in m ²					Wohnfläche pro Wohnung in m ²						Einwohner pro Wohnung					Bezirke
	2004	2005	2006	2007	2008	2004	2005	2006	2007	2008		2004	2005	2006	2007	2008	
Mitte	38,7	38,5	38,1	38,0	37,9	65,2	65,3	65,3	65,4	65,5		1,69	1,69	1,71	1,72	1,73	Mitte
Friedrichshain-Kreuzberg	37,0	36,7	36,2	35,9	35,7	65,9	66,0	66,1	66,1	66,2		1,78	1,79	1,83	1,84	1,86	Friedrichshain-Kreuzberg
Pankow	38,6	38,5	38,2	38,0	37,9	67,3	67,5	67,8	68,0	68,2		1,74	1,75	1,77	1,79	1,80	Pankow
Charlottenburg-Wilmersdorf	45,3	45,3	45,3	45,2	45,1	75,0	75,0	75,1	75,1	75,2		1,66	1,65	1,66	1,66	1,67	Charlottenburg-Wilmersdorf
Spandau	36,7	36,9	37,2	37,5	37,6	70,7	70,8	71,0	71,1	71,3		1,93	1,91	1,91	1,90	1,90	Spandau
Steglitz-Zehlendorf	43,4	43,6	43,7	43,6	43,6	80,5	80,7	80,7	80,8	81,0		1,85	1,85	1,85	1,85	1,86	Steglitz-Zehlendorf
Tempelhof-Schöneberg	40,0	40,2	40,4	40,5	40,4	72,3	72,3	72,4	72,5	72,5		1,81	1,80	1,79	1,79	1,80	Tempelhof-Schöneberg
Neukölln	36,7	36,8	36,9	36,8	36,4	68,2	68,3	68,3	68,3	68,4		1,86	1,85	1,85	1,86	1,88	Neukölln
Treptow-Köpenick	36,7	36,8	36,9	37,0	36,9	68,0	68,3	68,5	68,7	68,8		1,86	1,85	1,85	1,86	1,87	Treptow-Köpenick
Marzahn-Hellersdorf	35,5	35,9	36,1	36,2	36,5	68,7	68,8	69,1	69,2	69,4		1,93	1,91	1,91	1,91	1,90	Marzahn-Hellersdorf
Lichtenberg	34,6	34,5	34,6	34,9	35,0	63,1	63,2	63,3	63,4	63,5		1,82	1,83	1,83	1,82	1,82	Lichtenberg
Reinickendorf	39,5	38,9	40,2	40,5	40,7	73,6	73,7	73,8	73,9	74,0		1,86	1,85	1,83	1,83	1,82	Reinickendorf
Berlin	38,8	38,8	38,8	38,8	38,7	69,9	70,0	70,1	70,2	70,4		1,80	1,80	1,81	1,81	1,81	Berlin

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Lage am Wohnungsmarkt: Leerstand

Tab. 24 Entwicklung des längerfristigen Wohnungsleerstands (über 6 Monate) seit 2003

Bezirke	01.09.2003	01.07.2004	01.07.2005	01.07.2006	01.07.2007	01.07.2008	01.07.2009
Mitte	7,4	7,4	8,4	8,6	8,2	8,0	7,3
Friedrichshain-Kreuzberg	6,5	6,3	6,5	6,5	6,2	6,3	6,4
Pankow	5,6	6,1	6,4	5,8	5,7	5,6	5,5
Charlottenburg-Wilmersdorf	3,7	4,1	4,4	5,1	5,1	5,4	5,7
Spandau	3,7	4,0	4,4	4,7	5,1	5,3	5,2
Steglitz-Zehlendorf	3,0	3,1	3,6	4,1	4,4	4,6	4,4
Tempelhof-Schöneberg	3,5	3,5	4,2	4,5	4,9	5,2	4,9
Neukölln	4,7	5,1	5,7	6,3	6,5	6,7	5,9
Treptow-Köpenick	5,4	5,5	5,8	5,9	5,9	5,4	5,1
Marzahn-Hellersdorf	8,3	7,8	7,5	7,7	7,0	6,4	6,1
Lichtenberg	5,7	5,4	5,2	4,9	4,7	4,5	4,0
Reinickendorf	2,7	2,7	3,4	3,9	4,1	4,4	4,4
Berlin	5,00	5,10	5,52	5,70	5,70	5,71	5,46

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Basis: Stromzählerdaten – Vattenfall)

Lage am Wohnungsmarkt: Mieten und Nebenkosten

Tab. 25 Lebenshaltungskosten, Mieten und Nettoeinkommen in Berlin 2000–2008 (2000 = 100)

Jahr	Lebenshaltungskosten	Nettokalnmieten	Wohnungsnebenkosten	Gesamtmiete	Nettoeinkommen ¹⁾
2000	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2001	101,2	100,6	99,1	100,4	99,9
2002	102,4	102,4	99,1	101,9	103,8
2003	102,8	104,6	99,1	103,8	102,0
2004	104,9	106,4	109,7	106,6	101,5
2005	106,5	107,4	113,2	108,0	103,6
2006	108,2	108,9	115,2	109,6	105,3
2007	110,3	109,2	118,1	110,2	107,0
2008	113,1	111,6	118,5	112,3	108,7

¹⁾ Der Einkommenswert für 2008 ist geschätzt auf Grundlage einer Trendfunktion für die Jahre 2005–2007

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Tab. 26 Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmieten seit 1999

Alle Wohnungen	Erhebungsstichtag				
	10/1999	03/2002	10/2004	10/2006	10/2008
Westteil	4,27	4,35			
Ostteil	3,73	4,13			
Gesamt-Berlin	4,00	4,24	4,49	4,75	4,83
Altbau bis 1949 bezugsfertig	Erhebungsstichtag				
	10/1999	03/2002	10/2004	10/2006	10/2008
Westteil	3,97	4,03			
Ostteil	3,55	3,92			
Gesamt-Berlin	3,79	3,98	4,22	4,48	4,59
Neubau ab 1950 bezugsfertig	Erhebungsstichtag				
	10/1999	03/2002	10/2004	10/2006	10/2008
Westteil	4,77	4,87			
Ostteil	3,88	4,34			
Gesamt-Berlin	4,24	4,56	4,76	5,00	5,04

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Datengrundlage: GEWOS Institut für Stadt-, Regional und Wohnforschung GmbH, Berliner Mietspiegel 2000, 2005, 2007 und 2009; Institut Analyse & Konzepte GmbH, Berliner Mietspiegel 2003

Tab. 27 Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmieten im Detail (Nettokaltmiete in EUR/m²)

Mietspiegel	2005	2007	2009
Erhebungsstichtag	10/2004	10/2006	10/2008
Insgesamt	4,49	4,75	4,83
Nach Wohnlagen			
Einfach	4,23	4,44	4,57
Mittel	4,61	4,80	4,83
Gut	4,94	5,30	5,34
Nach Baualter			
Vor 1918	4,22	4,43	4,51
1918 bis 1949	4,22	4,58	4,76
1950 bis 1955	4,42	4,70	4,88
1956 bis 1964	4,26	4,68	4,77
1965 bis 1972	4,77	4,94	4,83
1973 bis 1983 (West)	6,20	6,12	6,35
1984 bis 1990 (West)	7,07	6,76	6,52
1973 bis 1990 (Ost)	4,50	4,79	4,78
Ab 1991	6,83	6,58	6,68
Nach Wohnfläche			
Unter 40 m ²	4,66	5,14	5,41
40 bis unter 60 m ²	4,45	4,70	4,80
60 bis unter 90 m ²	4,46	4,67	4,71
Über 90 m ²	4,57	4,81	4,86
Nach Ausstattung			
+ WC, + BD oder + SH	3,03	3,13	3,24
+ WC, + BD, + SH	4,65	4,91	4,97

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Datengrundlage: GEWOS Institut für Stadt-, Regional und Wohnforschung GmbH, Berliner Mietspiegel 2005, 2007 und 2009

Tab. 28 Entwicklung der Mieten im Sozialen Wohnungsbau (1. Förderweg) 1999–2008

Jahr	Nettokaltmiete		Kalte Betriebskosten		Heiz-/Warmwasserkosten		Bruttowarmmiete EUR/m ²
	EUR/m ²	Anteile in %	EUR/m ²	Anteile in %	EUR/m ²	Anteile in %	
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
2004	4,48	62,9	1,85	26,0	0,79	11,1	7,12
2005	4,75	64,3	1,85	25,0	0,79	10,7	7,39
2006	4,90	64,3	1,90	24,9	0,82	10,8	7,62
2007	5,09	65,1	1,90	24,3	0,83	10,6	7,82
2008	5,40	66,7	1,90	23,5	0,80	9,9	8,10

Quellen: Investitionsbank Berlin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Tab. 29 Verteilung d. Nettokaltmieten i. Soz. Wohnungsbau n. Mietklassen u. Wohnungsbauprogrammjahr 31.12.2008*

Von ... bis ... EUR/m ² mtl.	WP 1949–1963		WP 1964–1968		WP 1969–1971		WP 1972–1998		alle WP	
	Anzahl WE	in %	Anzahl WE	in %	Anzahl WE	in %	Anzahl WE	in %	Anzahl WE	in %
unter 2,00	–	0,00	–	0,00	–	0,00	–	0,00	–	0,00
2,01–2,25	–	0,00	–	0,00	–	0,00	–	0,00	–	0,00
2,26–2,50	129	10,95	–	0,00	–	0,00	–	0,00	129	0,07
2,51–2,75	30	2,57	75	0,32	–	0,00	–	0,00	106	0,06
2,76–3,00	5	0,44	635	2,70	68	0,24	–	0,00	707	0,41
3,01–3,25	95	8,08	540	2,30	104	0,37	–	0,00	739	0,43
3,26–3,50	139	11,76	2.619	11,13	34	0,12	1	0,00	2.792	1,62
3,51–3,75	429	36,44	7.309	31,07	198	0,71	64	0,05	8.001	4,63
3,76–4,00	119	10,14	2.871	12,20	3.395	12,13	14	0,01	6.399	3,71
4,01–4,25	–	0,00	4.081	17,35	1.347	4,82	101	0,08	5.529	3,20
4,26–4,50	31	2,65	2.645	11,24	3.910	13,97	554	0,46	7.140	4,14
4,51–4,75	9	0,73	1.005	4,27	3.544	12,67	1.261	1,05	5.818	3,37
4,76–5,00	132	11,24	500	2,13	3.126	11,17	6.017	5,02	9.777	5,66
5,01–5,25	59	5,00	636	2,70	3.413	12,20	10.112	8,43	14.219	8,24
5,26–5,50	–	0,00	51	0,22	3.160	11,30	19.862	16,56	23.073	13,37
5,51–5,75	–	0,00	240	1,02	852	3,05	36.353	30,31	37.444	21,69
5,76–6,00	–	0,00	–	0,00	481	1,72	35.609	29,69	36.089	20,91
6,01–6,25	–	0,00	–	0,00	240	0,86	4.161	3,47	4.401	2,55
6,26–6,50	–	0,00	–	0,00	980	3,50	1.590	1,33	2.570	1,49
6,51–6,75	–	0,00	–	0,00	–	0,00	1.000	0,83	1.000	0,58
6,76–7,00	–	0,00	–	0,00	717	2,56	796	0,66	1.513	0,88
über 7,00	–	0,00	319	1,35	2.410	8,62	2.453	2,04	5.182	3,00
Insgesamt	1.178	100,00	23.526	100,00	27.979	100,00	119.946	100,00	172.629	100,00
Ø Miete EUR/m²	3,60		3,87		5,12		5,75		5,40	

*Verteilung der Nettokaltmieten in EUR/m² monatlich (nach Anzahl der Wohnungen) für alle Sozialwohnungen zum Stichtag 31.12.2008 – Umgerechnet auf den Katasterbestand IV A 4 zum 31.12.2008, Berechnungsstand: 05.01.2009

Quellen: Investitionsbank Berlin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Tab. 30 Angebotsmieten nach Bezirken 2008/2009 (Nettokaltmiete in EUR/m²)

Bezirk	Mittelwert (Median)	unterer Spannenwert (Perzentil 16,66)	oberer Spannenwert (Perzentil 83,33)	Preisspanne der überw. Angebote
Mitte	5,37	4,57	7,00	2,43
Friedrichshain-Kreuzberg	6,42	5,33	7,55	2,22
Pankow	6,13	5,12	7,60	2,48
Charlottenburg-Wilmersdorf	6,56	5,55	8,06	2,50
Spandau	5,26	4,56	6,14	1,58
Steglitz-Zehlendorf	6,29	5,33	7,83	2,50
Tempelhof-Schöneberg	5,84	5,02	7,01	1,99
Neukölln	5,19	4,51	6,10	1,60
Treptow-Köpenick	5,55	4,87	6,54	1,67
Marzahn-Hellersdorf	4,86	4,31	5,85	1,54
Lichtenberg	5,51	4,64	6,40	1,76
Reinickendorf	5,26	4,53	6,45	1,92
Berlin Gesamt	5,82	4,85	7,35	2,50

Quelle: F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH (Datengrundlage: IDN ImmoDaten GmbH)

Lage am Wohnungsmarkt: Marktdynamik

Tab. 31 Wanderungssalden nach Bezirken 1999–2008

Bezirk	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Bezirk
Mitte	-3.394	-1.255	1.364	425	-2.650	-668	1.170	2.796	751	-104	Mitte
Friedrichshain-Kreuzberg	-2.218	672	796	1.592	975	1.337	2.231	2.747	617	1.208	Friedrichshain-Kreuzberg
Pankow	5.535	4.818	4.345	3.725	1.779	1.893	2.663	3.435	4.040	1.919	Pankow
Charlottenburg-Wilmersdorf	-147	-166	1.084	601	855	517	1.306	1.417	1.919	2.096	Charlottenburg-Wilmersdorf
Spandau	-98	1.679	1.946	1.842	953	350	325	91	102	850	Spandau
Steglitz-Zehlendorf	979	1.578	1.740	1.323	1.538	1.253	1.470	1.164	2.831	2.616	Steglitz-Zehlendorf
Tempelhof-Schöneberg	364	567	652	-484	-371	-748	-649	-466	125	1.808	Tempelhof-Schöneberg
Neukölln	-1.146	-1.147	644	447	-693	-1.176	161	-521	1.198	3.047	Neukölln
Treptow-Köpenick	3.104	2.126	2.537	460	1.400	1.342	1.196	1.580	1.604	2.000	Treptow-Köpenick
Marzahn-Hellersdorf	-5.273	-4.506	-4.926	-2.715	-3.032	-1.598	-965	-668	-688	-1.360	Marzahn-Hellersdorf
Lichtenberg	-5.265	-4.628	-680	31	-1.212	-1.039	1.720	28	-549	916	Lichtenberg
Reinickendorf	544	-596	965	1.438	935	223	-427	-924	46	314	Reinickendorf
Berlin Gesamt	-7.015	-858	10.467	8.685	477	1.686	10.201	10.679	11.996	15.310	Berlin Gesamt

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Tab. 32 Fortzüge nach Wohngebietstypen in % der Einwohner 2004–2008

Wohngebiet	2004	2005	2006	2007	2008
Großsiedlungen-West	13,31	12,79	12,34	12,53	11,83
Altbau-West	18,08	17,43	16,89	16,98	16,27
Zwischenkriegsbau-West	11,49	11,01	11,13	11,32	10,88
Neubau-West	13,33	12,66	12,46	12,88	12,39
Eigenheimgebiete-West	10,40	10,31	10,21	10,39	9,86
Großsiedlungen-Ost	14,48	12,65	13,44	13,50	13,47
Altbau-Ost	20,17	19,12	18,62	18,98	18,59
Zwischenkriegsbau-Ost	15,21	14,49	14,28	14,70	13,89
Neubau-Ost	14,09	13,04	13,26	13,51	12,99
Eigenheimgebiete-Ost	8,67	8,54	8,34	8,44	8,35

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Tab. 34 Binnenwanderung in Berlin 1999–2008 (Angaben in Personen und Prozent)

Jahr	Umzüge innerhalb Berlins	Gesamtbevölkerung am Jahresanfang	%
1999	427.597	3.416.822	12,5
2000	409.665	3.386.667	12,1
2001	391.967	3.382.169	11,6
2002	380.582	3.388.434	11,2
2003	377.192	3.392.425	11,1
2004	382.850	3.388.477	11,3
2005	367.092	3.387.828	10,8
2006	354.497	3.395.189	10,4
2007	349.637	3.404.037	10,3
2008	333.275	3.416.255	9,8

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Tab. 33 Zuzüge nach Wohngebietstypen in % der Einwohner 2004–2008

Wohngebiet	2004	2005	2006	2007	2008
Großsiedlungen-West	13,41	12,63	12,50	12,53	12,23
Altbau-West	18,14	17,68	17,14	17,22	16,56
Zwischenkriegsbau-West	11,98	11,65	11,21	11,92	11,78
Neubau-West	13,43	12,99	12,73	13,08	12,84
Eigenheimgebiete-West	11,12	10,90	10,72	10,90	10,61
Großsiedlungen-Ost	13,93	13,93	13,09	12,97	13,30
Altbau-Ost	21,95	21,67	20,71	19,60	18,38
Zwischenkriegsbau-Ost	16,09	15,02	15,36	15,36	15,54
Neubau-Ost	13,88	14,22	14,25	13,90	13,51
Eigenheimgebiete-Ost	9,71	9,66	9,91	10,02	9,43

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung