

# *IBB Wohnungsmarktbericht 2012*

Tabellenband

## Inhaltsverzeichnis

### Entwicklungen der Angebotsseite

#### Vorgelagerte Faktoren

Tab. 01	Ausgewählte Zahlen für das Berliner Baugewerbe 2002 bis 2011	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 2002 bis 2011	6
Tab. 04	Umsatzentwicklung der Teilmärkte 2002 bis 2011	6
Tab. 05	Marktentwicklung bei Mietwohnhäusern 2002 bis 2011	7
Tab. 06	Marktentwicklung bei Einfamilienhäusern 2002 bis 2011	7

#### Wohnungsbestand und Bautätigkeit

Tab. 07	Wohnungsbestand nach Gebäudestruktur 2002 bis 2011	8
Tab. 08	Neu gebaute Wohnungen in den Berliner Bezirken 2002 bis 2011	8
Tab. 09	Fertiggestellte Wohnungen im Wohn- und Nichtwohnbau (inkl. Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden), Berlin 2002 bis 2011	10
Tab. 10	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Bezirken 2002 bis 2011	12
Tab. 11	Bauintensität in Berlin 2002 bis 2011 (Fertiggestellte Wohnungen pro 1.000 Bestandswohnungen)	14
Tab. 12	Struktur der zum Bau genehmigten Wohnungen in Berlin 2002 bis 2011	16
Tab. 13	Fertiggestellte Wohnungen nach Teilmaksegmenten in Berlin 2002 bis 2011 (Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden)	16
Tab. 14	Struktur der fertiggestellten Wohnungen in Berlin und im Umland (engerer Verflechtungsraum) 2002 bis 2011	18
Tab. 15	Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen – Anzahl der Grundbuchumschreibungen umgewandelter Wohnungen für die Jahre 2002 bis 2011	18
Tab. 16	Wohnungsversorgung in Berlin 2002 bis 2011	20
Tab. 17	Wohnungsversorgung 2006 bis 2011 nach Bezirken	20
Tab. 18	Entwicklung des längerfristigen Wohnungsleerstands (über 6 Monate) seit 2003	22

Seite

### Kaufpreise, Mieten und Nebenkosten

Tab. 19	Lebenshaltungskosten, Mieten und Nettoeinkommen in Berlin 2002 bis 2011 (2005 = 100)	23
Tab. 20	Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmieten seit 2002	23
Tab. 21	Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmieten im Detail (nettokalt in EUR/m <sup>2</sup> )	24
Tab. 22	Entwicklung der Mieten im Sozialen Wohnungsbau (1. Förderweg) 2002 bis 2011	25
Tab. 23	Angebotsmieten nach Bezirken 2011 und 2012 (nettokalt in EUR/m <sup>2</sup> )	25
Tab. 24	Verteilung der Kaufpreisangebote für Ein-/Zweifamilienhäuser in den Bezirken 2011 bis 2012	26
Tab. 25	Verteilung der Mietpreisangebote für Wohnungen in den Bezirken 2011 bis 2012	26
Tab. 26	Verteilung der Kaufpreisangebote für Eigentumswohnungen in den Bezirken 2011 bis 2012	27
Tab. 27	Verteilung der Nettokaltmieten in EUR/m <sup>2</sup> monatlich (nach Anzahl der Wohnungen) für alle Sozialwohnungen zum Stichtag 31.12.2011	28
Tab. 28	Kaufpreise von Eigentumswohnungen mittlerer Wohnlage – Durchschnittliche Preisentwicklung in den Jahren 2002 bis 2011 (Preisniveau in EUR/m <sup>2</sup> Wohnfläche)	30

Seite

### Entwicklung der Nachfrageseite

#### Demografische Entwicklung

Tab. 29	Bevölkerungsentwicklung in Berlin 2002 bis 2011 (Angaben in Personen)	30
Tab. 30	Entwicklung der Bevölkerungsstruktur in Berlin nach wohnungsmarktrelevanten Altersgruppen 2002 bis 2011 (Angaben in Personen und Prozent)	30
Tab. 31	Wanderungssalden nach Bezirken 2002 bis 2011	32
Tab. 32	Binnenwanderung in Berlin 2002 bis 2011 (Angaben in Personen und Prozent)	32
Tab. 33	Fortgeschriebene Bevölkerung am Jahresende in Berlin nach Bezirken 2002 bis 2011	34
Tab. 34	Entwicklung der Zahl der Haushalte in Berlin nach Haushaltsgröße 2002 bis 2011	34

#### Sozioökonomische Faktoren

Tab. 35	Entwicklung der Anzahl der Erwerbstätigen, Arbeitnehmer und Arbeitslosen 2006 bis 2011 in Berlin	35
Tab. 36	Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen 2002 bis 2011 in Berlin	35

## Entwicklungen der Angebotsseite: Vorgelagerte Faktoren

Tab. 01 Ausgewählte Zahlen für das Berliner Baugewerbe 2002 bis 2011

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
<b>Bauvolumen</b> insgesamt in Mrd. EUR in Berlin	9,6	9,3	8,9	-	-	-	-	-	-	-
<b>Haushaltsansätze</b> im öffentlichen Hoch- und Tiefbau des Landeshaushalts in Mrd. EUR <sup>1)</sup>	0,6	0,5	0,6	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,7	0,6
<b>Haushaltsansätze</b> für Zuweisungen und Zuschüsse in Mrd. EUR	0,9	0,8	0,8	0,7	0,6	0,6	0,7	1,1	1,0	0,9
<b>Summe Haushaltsansätze</b> im öffentlichen Hoch- und Tiefbau sowie Zuweisungen und Zuschüsse in Mrd. EUR	1,4	1,3	1,4	1,3	1,2	1,1	1,3	1,6	1,7	1,4
davon: <b>Zahlungen</b> im öffentlichen Hoch- und Tiefbau des Landeshaushalts in Mrd. EUR <sup>1)</sup>	0,5	0,4	0,4	0,5	0,5	0,4	0,4	0,5	0,5	0,6
Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe in Mrd. EUR	1,5	1,4	1,4	1,2	1,2	1,4	1,5	1,3	1,7	1,4
<b>Umsatz</b> des Bauhauptgewerbes in Mrd. EUR von Unternehmen mit Sitz in Berlin (Summierung)	2,5	2,5	2,2	2,2	2,1	2,1	2,3	2,2	2,4	2,7
<b>Umsatz</b> des Ausbaugewerbes in Mrd. EUR von Unternehmen mit Sitz in Berlin (Summierung)	1,3	1,1	1,0	0,9	1,0	1,0	1,0	1,2	1,3	1,4
<b>Umsatz</b> des Bauhaupt- und Ausbaugewerbes in Mrd. EUR von Unternehmen mit Sitz in Berlin	3,8	3,6	3,2	3,1	3,1	3,1	3,3	3,4	3,7	4,1
Geleistete Arbeitsstunden im Bauhauptgewerbe in Mio. Stunden	26,0	22,9	21,0	18,9	17,9	18,2	18,3	20,3	20,2	22,1
Baugenehmigungen im Hochbau – Neubau – in m <sup>3</sup> umbauten Raum	5.546	6.055	5.419	4.355	6.975	5.922	7.352	6.282	6.023	6.594
Insolvenzen	491	532	443	411	274	225	206	210	228	204
Kosten pro m <sup>2</sup> Wohnfläche in Berlin in EUR <sup>2)</sup>	1.231	1.215	1.138	1.068	1.111	1.096	1.080	1.202	1.255	1.221
Kosten pro m <sup>2</sup> Wohnfläche im Bundesdurchschnitt in EUR <sup>2)</sup>	1.239	1.241	1.233	1.224	1.237	1.251	1.289	1.322	1.353	1.391
Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden in Berlin 2005 = 100	98,7	98,4	99,3	100,0	101,6	108,0	112,4	113,9	115,7	119,1
<b>Beschäftigte</b> des Bauhauptgewerbes von Unternehmen mit Sitz in Berlin (Mittelwert)	25.092	22.377	20.709	19.175	18.156	17.729	17.880	18.847	19.092	19.757
<b>Beschäftigte</b> des Ausbaugewerbes von Unternehmen mit Sitz in Berlin (Mittelwert)	14.495	12.067	10.578	9.658	9.573	9.466	9.771	10.987	11.483	12.465
<b>Beschäftigte</b> des Bauhaupt- und Ausbaugewerbes von Unternehmen mit Sitz in Berlin (Mittelwert)	39.587	34.444	31.287	28.833	27.729	27.195	27.651	29.834	30.575	32.222

<sup>1)</sup> Einschließlich Bundesfernstraßenbau, <sup>2)</sup> korrigierte Zahlen

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

Tab. 02 Entwicklung des Preisniveaus für Bauland in Berlin bei einer GFZ bis 0,6 (Angabe in EUR/m<sup>2</sup>)

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
01.01.2002	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
01.01.2010	170	105	235	130	740	230
01.01.2011	170	105	235	130	740	230
01.01.2012	170	105	235	130	780	260

Quellen: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – III E –

Tab. 03 Entwicklung der Jahresumsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt 2002 bis 2011

Jahr	Anzahl der Urkunden	Geldumsatz in Mio. EUR	Flächenumsatz in ha
2002	18.274	6.549	1.024
2003	18.341	5.437	957
2004	18.708	6.161	1.027
2005 <sup>1)</sup>	25.388	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
2009	22.720	6.542	1.294
2010	27.186	8.719	1.208
2011	32.672	11.122	1.266

<sup>1)</sup> Korrigierte Werte für 2005 wegen geänderter Zählweise der Paketverkäufe

Quellen: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – III E –

Tab. 04 Umsatzentwicklung der Teilmärkte 2002 bis 2011

Jahr	Unbebaute Grundstücke	Bebaute Grundstücke	Wohnungs-/Teileigentum	Gesamt
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 <sup>1)</sup>	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
2009	2.229	4.612	15.879	22.720
2010	2.386	5.200	19.600	27.186
2011	2.554	5.701	24.417	32.672

<sup>1)</sup> Korrigierte Werte für 2005 wegen geänderter Zählweise der Paketverkäufe

Quellen: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – III E –

Tab. 05 Marktentwicklung bei Mietwohnhäusern 2002 bis 2011

Jahr	Anzahl Verkäufe		Durchschnittliche Kaufpreise in TEUR	
	Anzahl Ost	Anzahl West	Kaufpreise Ost	Kaufpreise West
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
2009	424	848	1.309	1.756
2010	483	1.052	1.795	2.038
2011	529	1.119	1.980	1.920

Quellen: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – III E –

Tab. 06 Marktentwicklung bei Einfamilienhäusern 2002 bis 2011

Jahr	Anzahl Verkäufe		Durchschnittliche Kaufpreise in TEUR	
	Anzahl Ost	Anzahl West	Kaufpreise Ost	Kaufpreise West
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
2009	1.097	1.711	202	287
2010	1.244	1.854	212	307
2011	1.400	1.916	230	315

Quellen: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – III E –

## Entwicklungen der Angebotsseite: Wohnungsbestand und Bautätigkeit

Tab. 07 Wohnungsbestand nach Gebäudestruktur 2002 bis 2011

Jahr	Einfamilienhäuser	Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser	Nichtwohngebäude	Gesamt
2002	137.973	42.082	1.677.870	16.388	1.874.313
2003	139.622	42.340	1.677.637	16.450	1.876.049
2004	141.798	42.560	1.677.590	16.590	1.878.538
2005	143.732	42.812	1.678.738	16.555	1.881.837
2006	145.819	43.022	1.678.791	16.644	1.884.276
2007	147.885	43.250	1.679.547	16.834	1.887.516
2008	149.500	43.450	1.680.925	16.962	1.890.837
2009	150.752	43.650	1.683.054	17.108	1.894.564
2010	151.977	43.848	1.685.604	17.378	1.898.807
2011	153.352	43.848	1.688.431	17.480	1.903.231

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Berechnungen

Tab. 08 Neu gebaute Wohnungen in den Berliner Bezirken 2002 bis 2011

Bezirk	Neu gebaute Wohnungen in den Jahren ...										... Neu gebaute Wohnungen 2002-2011				Bezirk
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	insgesamt	Ø je 1.000 Einwohner p. a.	Anteil in % EZFH*	Anteil in % MFH**	
Mitte	812	381	212	215	97	143	128	252	207	211	2.658	0,81	2,26	97,74	Mitte
Friedrichshain-Kreuzberg	191	15	44	309	29	52	71	179	685	194	1.769	0,67	0,40	99,60	Friedrichshain-Kreuzberg
Pankow	779	532	716	561	499	703	498	890	1.232	955	7.365	2,05	51,28	48,72	Pankow
Charlottenburg-Wilmersdorf	299	110	358	107	72	47	156	100	56	478	1.783	0,56	14,19	85,81	Charlottenburg-Wilmersdorf
Spandau	211	246	225	204	312	292	180	186	236	194	2.286	1,01	86,22	13,78	Spandau
Steglitz-Zehlendorf	392	284	370	319	170	557	406	331	167	201	3.197	1,10	53,17	46,83	Steglitz-Zehlendorf
Tempelhof-Schöneberg	230	97	54	117	109	121	305	55	30	132	1.250	0,37	51,04	48,96	Tempelhof-Schöneberg
Neukölln	142	121	91	123	108	101	57	44	41	56	884	0,29	91,97	8,03	Neukölln
Treptow-Köpenick	561	542	462	457	572	448	288	272	243	289	4.134	1,74	79,17	20,83	Treptow-Köpenick
Marzahn-Hellersdorf	767	508	699	517	577	430	378	346	461	313	4.996	1,99	94,36	5,64	Marzahn-Hellersdorf
Lichtenberg	185	282	199	233	142	262	366	183	186	317	2.355	0,91	60,89	39,11	Lichtenberg
Reinickendorf	128	145	127	87	163	224	215	112	106	177	1.484	0,61	84,30	15,70	Reinickendorf
<b>Berlin gesamt</b>	<b>4.697</b>	<b>3.263</b>	<b>3.557</b>	<b>3.249</b>	<b>2.850</b>	<b>3.380</b>	<b>3.048</b>	<b>2.950</b>	<b>3.650</b>	<b>3.517</b>	<b>34.161</b>	<b>1,00</b>	<b>58,23</b>	<b>41,77</b>	<b>Berlin gesamt</b>

Alle Typen, inklusive Nicht-Wohngebäude; \*EZFH = Ein-/Zweifamilienhäuser, \*\*MFH = Mehrfamilienhäuser

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Berechnungen

Tab. 09 Fertiggestellte Wohnungen im Wohn- und Nichtwohnbau (inkl. Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden), Berlin 2002 bis 2011

Bezirke	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2002-2011	Anteil in %	Bezirke
<b>Mitte</b>	<b>895</b>	<b>402</b>	<b>225</b>	<b>234</b>	<b>53</b>	<b>197</b>	<b>45</b>	<b>272</b>	<b>335</b>	<b>282</b>	<b>2.940</b>	<b>7,50</b>	<b>Mitte</b>
Mitte	483	399	231	173	54	196	32	218	343	238	2.367	6,04	Mitte
Tiergarten	411	12	6	53	59	1	10	52	-3	36	637	1,63	Tiergarten
Wedding	1	-9	-12	8	-60	0	3	2	-5	8	-64	-0,16	Wedding
<b>Friedrichshain-Kreuzberg</b>	<b>204</b>	<b>85</b>	<b>-11</b>	<b>362</b>	<b>47</b>	<b>49</b>	<b>221</b>	<b>209</b>	<b>695</b>	<b>236</b>	<b>2.097</b>	<b>5,35</b>	<b>Friedrichshain-Kreuzberg</b>
Friedrichshain	176	-22	-23	28	50	-5	236	185	603	71	1.299	3,31	Friedrichshain
Kreuzberg	28	107	12	334	-3	54	-15	24	92	165	798	2,04	Kreuzberg
<b>Pankow</b>	<b>904</b>	<b>570</b>	<b>807</b>	<b>509</b>	<b>641</b>	<b>796</b>	<b>639</b>	<b>1.200</b>	<b>1.446</b>	<b>1.161</b>	<b>8.673</b>	<b>22,13</b>	<b>Pankow</b>
Prenzlauer Berg	276	35	150	-33	74	283	121	424	477	456	2.263	5,77	Prenzlauer Berg
Weißensee	219	259	307	210	239	229	158	243	236	164	2.264	5,78	Weißensee
Pankow	409	276	350	332	328	284	360	533	733	541	4.146	10,58	Pankow
<b>Charlottenburg-Wilmersdorf</b>	<b>328</b>	<b>57</b>	<b>404</b>	<b>197</b>	<b>76</b>	<b>167</b>	<b>299</b>	<b>185</b>	<b>22</b>	<b>498</b>	<b>2.233</b>	<b>5,70</b>	<b>Charlottenburg-Wilmersdorf</b>
Charlottenburg	97	26	76	116	26	124	162	6	8	330	971	2,48	Charlottenburg
Wilmersdorf	231	31	328	81	50	43	137	179	14	168	1.262	3,22	Wilmersdorf
<b>Spandau</b>	<b>237</b>	<b>244</b>	<b>183</b>	<b>204</b>	<b>288</b>	<b>303</b>	<b>160</b>	<b>187</b>	<b>233</b>	<b>199</b>	<b>2.238</b>	<b>5,71</b>	<b>Spandau</b>
<b>Steglitz-Zehlendorf</b>	<b>442</b>	<b>322</b>	<b>382</b>	<b>274</b>	<b>205</b>	<b>583</b>	<b>550</b>	<b>396</b>	<b>224</b>	<b>220</b>	<b>3.598</b>	<b>9,18</b>	<b>Steglitz-Zehlendorf</b>
Steglitz	369	261	314	234	120	123	302	156	80	164	2.123	5,42	Steglitz
Zehlendorf	73	61	68	40	85	460	248	240	144	56	1.475	3,76	Zehlendorf
<b>Tempelhof-Schöneberg</b>	<b>222</b>	<b>43</b>	<b>50</b>	<b>128</b>	<b>135</b>	<b>112</b>	<b>298</b>	<b>73</b>	<b>115</b>	<b>177</b>	<b>1.353</b>	<b>3,45</b>	<b>Tempelhof-Schöneberg</b>
Tempelhof	199	41	55	97	47	107	311	56	67	38	1.018	2,60	Tempelhof
Schöneberg	23	2	-5	31	88	5	-13	17	48	139	335	0,85	Schöneberg
<b>Neukölln</b>	<b>165</b>	<b>113</b>	<b>135</b>	<b>121</b>	<b>108</b>	<b>75</b>	<b>59</b>	<b>83</b>	<b>48</b>	<b>61</b>	<b>968</b>	<b>2,47</b>	<b>Neukölln</b>
<b>Treptow-Köpenick</b>	<b>644</b>	<b>603</b>	<b>494</b>	<b>513</b>	<b>597</b>	<b>493</b>	<b>320</b>	<b>317</b>	<b>301</b>	<b>396</b>	<b>3.344</b>	<b>11,94</b>	<b>Treptow-Köpenick</b>
Treptow	358	370	231	289	275	270	136	172	139	145	2.385	6,09	Treptow
Köpenick	286	233	263	224	322	223	184	145	162	251	2.293	5,85	Köpenick
<b>Marzahn-Hellersdorf</b>	<b>791</b>	<b>535</b>	<b>736</b>	<b>612</b>	<b>564</b>	<b>392</b>	<b>413</b>	<b>318</b>	<b>480</b>	<b>353</b>	<b>5.194</b>	<b>13,25</b>	<b>Marzahn-Hellersdorf</b>
Marzahn	377	181	300	161	184	150	198	196	74	205	2.026	5,17	Marzahn
Hellersdorf	414	354	436	451	380	242	215	122	406	148	3.168	8,08	Hellersdorf
<b>Lichtenberg</b>	<b>204</b>	<b>307</b>	<b>210</b>	<b>305</b>	<b>239</b>	<b>307</b>	<b>589</b>	<b>396</b>	<b>291</b>	<b>762</b>	<b>3.610</b>	<b>9,21</b>	<b>Lichtenberg</b>
Lichtenberg	104	174	89	146	157	258	352	329	168	619	2.396	6,11	Lichtenberg
Hohenschönhausen	100	133	121	159	82	49	237	57	123	143	1.204	3,07	Hohenschönhausen
<b>Reinickendorf</b>	<b>146</b>	<b>137</b>	<b>136</b>	<b>77</b>	<b>173</b>	<b>244</b>	<b>240</b>	<b>179</b>	<b>131</b>	<b>146</b>	<b>1.609</b>	<b>4,11</b>	<b>Reinickendorf</b>
<b>Berlin</b>	<b>5.182</b>	<b>3.418</b>	<b>3.751</b>	<b>3.536</b>	<b>3.126</b>	<b>3.718</b>	<b>3.833</b>	<b>3.815</b>	<b>4.321</b>	<b>4.491</b>	<b>39.191</b>	<b>100,00</b>	<b>Berlin</b>

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

Tab. 10 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Bezirken 2002 bis 2011

Bezirke	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Bezirke
<b>Mitte</b>	<b>189.925</b>	<b>190.109</b>	<b>190.290</b>	<b>190.489</b>	<b>190.527</b>	<b>190.719</b>	<b>190.763</b>	<b>191.032</b>	<b>191.366</b>	<b>191.648</b>	<b>Mitte</b>
Mitte	50.716	50.917	51.536	51.294	51.348	51.538	51.570	51.785	52.128	52.366	Mitte
Tiergarten	53.621	53.614	53.608	53.661	53.708	53.710	53.720	53.772	53.768	53.804	Tiergarten
Wedding	85.588	85.578	85.546	85.534	85.471	85.471	85.473	85.475	85.470	85.478	Wedding
<b>Friedrichshain-Kreuzberg</b>	<b>145.108</b>	<b>145.167</b>	<b>145.130</b>	<b>145.483</b>	<b>145.530</b>	<b>145.577</b>	<b>145.792</b>	<b>146.001</b>	<b>146.694</b>	<b>146.933</b>	<b>Friedrichshain-Kreuzberg</b>
Friedrichshain	69.705	69.663	69.634	69.653	69.703	69.698	69.929	70.114	70.717	70.788	Friedrichshain
Kreuzberg	75.403	75.504	75.496	75.830	75.827	75.879	75.863	75.887	75.977	76.145	Kreuzberg
<b>Pankow</b>	<b>199.724</b>	<b>200.260</b>	<b>201.035</b>	<b>201.537</b>	<b>202.176</b>	<b>202.960</b>	<b>203.581</b>	<b>204.768</b>	<b>206.203</b>	<b>207.387</b>	<b>Pankow</b>
Prenzlauer Berg	88.942	88.950	89.089	89.056	89.130	89.403	89.524	89.948	90.425	90.904	Prenzlauer Berg
Weißensee	40.777	41.036	41.329	41.536	41.773	42.001	42.142	42.380	42.614	42.779	Weißensee
Pankow	70.005	70.274	70.617	70.945	71.273	71.556	71.915	72.440	73.164	73.704	Pankow
<b>Charlottenburg-Wilmersdorf</b>	<b>189.775</b>	<b>189.803</b>	<b>190.148</b>	<b>190.286</b>	<b>190.359</b>	<b>190.511</b>	<b>190.800</b>	<b>190.976</b>	<b>190.986</b>	<b>191.483</b>	<b>Charlottenburg-Wilmersdorf</b>
Charlottenburg	104.463	104.467	104.490	104.594	104.619	104.743	104.904	104.910	104.907	105.236	Charlottenburg
Wilmersdorf	85.312	85.336	85.658	85.692	85.740	85.768	85.896	86.066	86.079	86.247	Wilmersdorf
<b>Spandau</b>	<b>116.702</b>	<b>116.937</b>	<b>117.115</b>	<b>117.318</b>	<b>117.605</b>	<b>117.908</b>	<b>118.068</b>	<b>118.252</b>	<b>118.484</b>	<b>118.683</b>	<b>Spandau</b>
<b>Steglitz-Zehlendorf</b>	<b>154.977</b>	<b>155.289</b>	<b>155.673</b>	<b>155.923</b>	<b>156.124</b>	<b>156.702</b>	<b>157.248</b>	<b>157.639</b>	<b>157.851</b>	<b>158.008</b>	<b>Steglitz-Zehlendorf</b>
Steglitz	105.039	105.295	105.609	105.827	105.945	106.068	106.369	106.523	106.602	106.744	Steglitz
Zehlendorf	49.938	49.994	50.064	50.096	50.179	50.634	50.879	51.116	51.249	51.264	Zehlendorf
<b>Tempelhof-Schöneberg</b>	<b>184.835</b>	<b>184.877</b>	<b>184.897</b>	<b>184.996</b>	<b>185.121</b>	<b>185.215</b>	<b>185.507</b>	<b>185.576</b>	<b>185.690</b>	<b>185.861</b>	<b>Tempelhof-Schöneberg</b>
Tempelhof	101.597	101.637	101.689	101.785	101.824	101.922	102.227	102.279	83.346	83.485	Tempelhof
Schöneberg	83.238	83.240	83.208	83.211	83.297	83.293	83.280	83.297	102.344	102.376	Schöneberg
<b>Neukölln</b>	<b>164.506</b>	<b>164.609</b>	<b>164.739</b>	<b>164.859</b>	<b>164.931</b>	<b>165.005</b>	<b>165.064</b>	<b>165.147</b>	<b>165.195</b>	<b>165.254</b>	<b>Neukölln</b>
<b>Treptow-Köpenick</b>	<b>125.354</b>	<b>125.949</b>	<b>126.429</b>	<b>126.941</b>	<b>127.535</b>	<b>128.026</b>	<b>128.341</b>	<b>128.645</b>	<b>128.943</b>	<b>129.339</b>	<b>Treptow-Köpenick</b>
Treptow	61.496	61.866	62.083	62.372	62.646	62.916	63.051	63.222	63.360	63.505	Treptow
Köpenick	63.858	64.083	64.346	64.569	64.889	65.110	65.290	65.423	65.583	65.834	Köpenick
<b>Marzahn-Hellersdorf</b>	<b>131.149</b>	<b>130.337</b>	<b>130.055</b>	<b>130.609</b>	<b>130.564</b>	<b>130.546</b>	<b>130.505</b>	<b>130.798</b>	<b>131.257</b>	<b>131.607</b>	<b>Marzahn-Hellersdorf</b>
Marzahn	70.215	69.200	68.624	68.782	68.704	68.551	68.296	68.467	68.540	68.744	Marzahn
Hellersdorf	60.934	61.137	61.431	61.827	61.860	61.995	62.209	62.331	62.717	62.863	Hellersdorf
<b>Lichtenberg</b>	<b>140.586</b>	<b>140.909</b>	<b>141.105</b>	<b>141.405</b>	<b>141.641</b>	<b>141.941</b>	<b>142.526</b>	<b>142.922</b>	<b>143.212</b>	<b>143.961</b>	<b>Lichtenberg</b>
Lichtenberg	87.689	87.879	87.959	88.104	88.259	88.517	88.865	89.204	89.372	89.979	Lichtenberg
Hohenschönhausen	52.897	53.030	53.146	53.301	53.382	53.424	53.661	53.718	53.840	53.982	Hohenschönhausen
<b>Reinickendorf</b>	<b>131.672</b>	<b>131.803</b>	<b>131.922</b>	<b>131.991</b>	<b>132.163</b>	<b>132.406</b>	<b>132.642</b>	<b>132.808</b>	<b>132.926</b>	<b>133.067</b>	<b>Reinickendorf</b>
<b>Berlin</b>	<b>1.874.313</b>	<b>1.876.049</b>	<b>1.878.538</b>	<b>1.881.837</b>	<b>1.884.276</b>	<b>1.887.516</b>	<b>1.890.837</b>	<b>1.894.564</b>	<b>1.898.807</b>	<b>1.903.231</b>	<b>Berlin</b>

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

Tab. 11 Bauintensität in Berlin 2002 bis 2011 (Fertiggestellte Wohnungen pro 1.000 Bestandswohnungen)

Bezirke	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Bezirke
<b>Mitte</b>	<b>4,73</b>	<b>2,12</b>	<b>1,18</b>	<b>1,23</b>	<b>0,28</b>	<b>1,03</b>	<b>0,24</b>	<b>1,43</b>	<b>1,75</b>	<b>1,47</b>	<b>Mitte</b>
Mitte	9,61	7,87	4,54	3,38	1,05	3,28	0,62	4,23	6,62	4,57	Mitte
Tiergarten	7,72	0,22	0,11	0,99	1,10	0,02	0,19	0,97	-0,06	0,67	Tiergarten
Wedding	0,01	-0,11	-0,14	0,09	-0,70	0,00	0,04	0,02	-0,06	0,09	Wedding
<b>Friedrichshain-Kreuzberg</b>	<b>1,41</b>	<b>0,59</b>	<b>-0,08</b>	<b>2,49</b>	<b>0,32</b>	<b>0,34</b>	<b>1,52</b>	<b>1,43</b>	<b>4,76</b>	<b>1,61</b>	<b>Friedrichshain-Kreuzberg</b>
Friedrichshain	2,53	-0,32	-0,33	0,40	0,72	-0,07	3,39	2,65	8,60	1,00	Friedrichshain
Kreuzberg	0,37	1,42	0,16	4,42	-0,04	0,71	-0,20	0,32	1,21	2,17	Kreuzberg
<b>Pankow</b>	<b>4,55</b>	<b>2,85</b>	<b>4,03</b>	<b>2,53</b>	<b>3,18</b>	<b>3,94</b>	<b>3,15</b>	<b>5,89</b>	<b>7,06</b>	<b>5,63</b>	<b>Pankow</b>
Prenzlauer Berg	3,11	0,39	1,69	-0,37	0,83	3,18	1,35	4,74	5,30	5,04	Prenzlauer Berg
Weißensee	5,40	6,35	7,48	5,08	5,75	5,48	3,76	5,77	5,57	3,85	Weißensee
Pankow	5,88	3,94	4,98	4,70	4,62	3,98	5,03	7,41	10,12	7,39	Pankow
<b>Charlottenburg-Wilmersdorf</b>	<b>1,73</b>	<b>0,30</b>	<b>2,13</b>	<b>1,04</b>	<b>0,40</b>	<b>0,88</b>	<b>1,57</b>	<b>0,97</b>	<b>0,12</b>	<b>2,61</b>	<b>Charlottenburg-Wilmersdorf</b>
Charlottenburg	0,93	0,25	0,73	1,11	0,25	1,19	1,55	0,06	0,08	3,15	Charlottenburg
Wilmersdorf	2,71	0,36	3,84	0,95	0,58	0,50	1,60	2,08	0,16	1,95	Wilmersdorf
<b>Spandau</b>	<b>2,03</b>	<b>2,09</b>	<b>1,57</b>	<b>1,74</b>	<b>2,45</b>	<b>2,58</b>	<b>1,36</b>	<b>1,58</b>	<b>1,97</b>	<b>1,68</b>	<b>Spandau</b>
<b>Steglitz-Zehlendorf</b>	<b>1,53</b>	<b>2,08</b>	<b>2,46</b>	<b>1,76</b>	<b>1,31</b>	<b>3,73</b>	<b>3,51</b>	<b>2,52</b>	<b>1,42</b>	<b>1,39</b>	<b>Steglitz-Zehlendorf</b>
Steglitz	3,53	2,48	2,98	2,22	1,13	1,16	2,85	1,47	0,75	1,54	Steglitz
Zehlendorf	1,46	1,22	1,36	0,80	1,70	9,17	4,90	4,72	2,82	1,09	Zehlendorf
<b>Tempelhof-Schöneberg</b>	<b>1,20</b>	<b>0,23</b>	<b>0,27</b>	<b>0,69</b>	<b>0,73</b>	<b>0,61</b>	<b>1,61</b>	<b>0,39</b>	<b>0,62</b>	<b>0,95</b>	<b>Tempelhof-Schöneberg</b>
Tempelhof	1,96	0,40	0,54	0,95	0,46	1,05	3,05	0,55	0,66	0,37	Tempelhof
Schöneberg	0,28	0,02	-0,06	0,37	1,06	0,06	-0,16	0,20	0,58	1,67	Schöneberg
<b>Neukölln</b>	<b>1,00</b>	<b>0,69</b>	<b>0,82</b>	<b>0,73</b>	<b>0,66</b>	<b>0,45</b>	<b>0,36</b>	<b>0,50</b>	<b>0,29</b>	<b>0,37</b>	<b>Neukölln</b>
<b>Treptow-Köpenick</b>	<b>5,16</b>	<b>4,81</b>	<b>3,92</b>	<b>4,06</b>	<b>4,70</b>	<b>3,87</b>	<b>2,50</b>	<b>2,47</b>	<b>2,34</b>	<b>3,07</b>	<b>Treptow-Köpenick</b>
Treptow	5,85	6,02	3,73	4,66	4,41	4,31	2,16	2,73	2,20	2,29	Treptow
Köpenick	4,50	3,65	4,10	3,48	4,99	3,44	2,83	2,22	2,48	3,83	Köpenick
<b>Marzahn-Hellersdorf</b>	<b>6,05</b>	<b>4,08</b>	<b>5,65</b>	<b>4,71</b>	<b>4,32</b>	<b>3,00</b>	<b>3,16</b>	<b>2,44</b>	<b>3,67</b>	<b>2,69</b>	<b>Marzahn-Hellersdorf</b>
Marzahn	5,38	2,58	4,34	2,35	2,68	2,18	2,89	2,87	1,08	2,99	Marzahn
Hellersdorf	6,84	5,81	7,13	7,34	6,15	3,91	3,47	1,96	6,51	2,36	Hellersdorf
<b>Lichtenberg</b>	<b>1,45</b>	<b>2,18</b>	<b>1,49</b>	<b>2,16</b>	<b>1,69</b>	<b>2,17</b>	<b>4,15</b>	<b>2,78</b>	<b>2,04</b>	<b>5,32</b>	<b>Lichtenberg</b>
Lichtenberg	1,19	1,98	1,01	1,66	1,78	2,92	3,98	3,81	1,88	6,93	Lichtenberg
Hohenschönhausen	1,89	2,51	2,28	2,99	1,54	0,92	4,44	1,06	2,29	2,66	Hohenschönhausen
<b>Reinickendorf</b>	<b>1,11</b>	<b>1,04</b>	<b>1,03</b>	<b>0,58</b>	<b>1,31</b>	<b>1,85</b>	<b>1,81</b>	<b>1,35</b>	<b>0,99</b>	<b>1,10</b>	<b>Reinickendorf</b>
<b>Berlin</b>	<b>2,77</b>	<b>1,82</b>	<b>2,00</b>	<b>1,88</b>	<b>1,66</b>	<b>1,97</b>	<b>2,03</b>	<b>2,02</b>	<b>2,28</b>	<b>2,37</b>	<b>Berlin</b>

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



Tab. 12 Struktur der zum Bau genehmigten Wohnungen in Berlin 2002 bis 2011

Jahr	WE in neuen Gebäuden			Gesamt
	Ein-/Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser	Baumaßnahmen	
2002	2.080	1.322	125	3.527
2003	2.103	936	95	3.134
2004	2.355	915	416	3.686
2005	2.381	301	542	3.224
2006	2.854	1.527	638	5.019
2007	2.075	1.716	1.098	4.889
2008	1.941	3.109	1.247	6.297
2009	1.641	2.598	1.184	5.603
2010	1.734	2.042	1.694	5.470
2011	2.008	3.596	1.754	7.358

Baumaßnahmen = genehmigungsbedürftige Baumaßnahmen (z. B. Ausbau von Dachgeschossen in Altbauten)

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Tab. 13 Fertiggestellte Wohnungen nach Teilmarktsegmenten in Berlin 2002 bis 2011 (Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden)

Teilmarktsegment	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2002-2011	Teilmarktsegment
<b>Geförderter Wohnungsbau</b>												
1. Förderweg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1. Förderweg
2. Förderweg	35	4	0	0	0	0	0	0	0	0	39	2. Förderweg
EFH/ZFH	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	EFH/ZFH
Eigentumswohnungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Eigentumswohnungen
Dachgeschosse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Dachgeschosse
<b>Gesamt</b>	<b>35</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>39</b>	<b>Gesamt</b>
<b>Freifinanzierter Wohnungsbau</b>												
MFH	1.673	712	729	573	392	839	1.168	1.375	1.579	1.203	10.243	MFH
EFH/ZFH	2.483	1.920	2.423	2.187	2.329	2.302	1.830	1.458	1.450	1.509	19.891	EFH/ZFH
Eigentumswohnungen	991	782	599	776	405	577	835	982	1.292	1.779	9.018	Eigentumswohnungen
<b>Gesamt</b>	<b>5.147</b>	<b>3.414</b>	<b>3.751</b>	<b>3.536</b>	<b>3.126</b>	<b>3.718</b>	<b>3.833</b>	<b>3.815</b>	<b>4.321</b>	<b>4.491</b>	<b>39.152</b>	<b>Gesamt</b>
<b>Komplexer Wohnungsbau</b>												
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Komplexer Wohnungsbau
<b>Insgesamt</b>	<b>5.182</b>	<b>3.418</b>	<b>3.751</b>	<b>3.536</b>	<b>3.126</b>	<b>3.718</b>	<b>3.833</b>	<b>3.815</b>	<b>4.321</b>	<b>4.491</b>	<b>39.191</b>	<b>Insgesamt</b>

Alle Angaben in Wohneinheiten (WE)

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

Tab. 14 Struktur der fertiggestellten Wohnungen in Berlin 2002 bis 2011 und ...

Jahr	WE in neuen Gebäuden				Baumaßnahmen		Gesamt
	EZFH	Anteil in %	MFH	Anteil in %	absolut	Anteil in %	
2002	2.483	47,92	2.214	42,72	485	9,36	<b>5.182</b>
2003	1.920	56,17	1.343	39,29	155	4,53	<b>3.418</b>
2004	2.423	64,60	1.134	30,23	194	5,17	<b>3.751</b>
2005	2.187	61,85	1.062	30,03	287	8,12	<b>3.536</b>
2006	2.329	74,50	521	16,67	276	8,83	<b>3.126</b>
2007	2.302	61,92	1.078	28,99	338	9,09	<b>3.718</b>
2008	1.830	47,74	1.162	30,32	841	21,94	<b>3.833</b>
2009	1.458	38,22	1.375	36,04	982	25,74	<b>3.815</b>
2010	1.450	33,56	2.200	50,91	671	15,53	<b>4.321</b>
2011	1.509	33,60	2.008	44,71	974	21,69	<b>4.491</b>

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

Tab. 14 ... im Umland (engerer Verflechtungsraum) 2002 bis 2011

Jahr	WE in neuen Gebäuden				Baumaßnahmen		Gesamt
	EZFH	Anteil in %	MFH	Anteil in %	absolut	Anteil in %	
2002	6.507	76,91	1.007	11,90	947	11,19	<b>8.461</b>
2003	6.025	82,15	830	11,32	479	6,53	<b>7.334</b>
2004	6.276	85,70	571	7,80	476	6,50	<b>7.323</b>
2005	6.115	87,78	616	8,84	235	3,37	<b>6.966</b>
2006	6.137	86,30	587	8,25	387	5,44	<b>7.111</b>
2007	4.015	84,87	309	6,53	407	8,60	<b>4.731</b>
2008	3.616	83,90	478	11,09	216	5,01	<b>4.310</b>
2009	2.765	73,42	709	18,83	292	7,75	<b>3.766</b>
2010	2.837	67,90	870	20,82	471	11,27	<b>4.178</b>
2011	2.954	81,15	505	13,87	181	4,97	<b>3.640</b>

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

Tab. 15 Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen – Anzahl der Grundbuchumschreibungen umgewandelter Wohnungen für die Jahre 2002 bis 2011

Bezirke	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2002–2011	Bezirke
Mitte	1.099	910	580	546	306	499	225	793	336	573	5.867	Mitte
Friedrichshain-Kreuzberg	1.136	1.368	1.386	866	772	609	894	689	699	1.105	9.524	Friedrichshain-Kreuzberg
Pankow	1.919	1.698	1.199	1.459	1.177	723	1.126	1.063	758	1.049	12.171	Pankow
Charlottenburg-Wilmersdorf	1.192	937	664	342	504	445	591	1.469	943	543	7.630	Charlottenburg-Wilmersdorf
Spandau	200	166	539	408	205	50	156	75	95	109	2.003	Spandau
Steglitz-Zehlendorf	998	345	734	962	313	287	506	894	476	625	6.140	Steglitz-Zehlendorf
Tempelhof-Schöneberg	1.686	487	567	471	299	436	417	1.192	347	307	6.209	Tempelhof-Schöneberg
Neukölln	419	290	368	56	68	231	102	254	118	135	2.041	Neukölln
Treptow-Köpenick	1.116	204	240	337	598	366	295	216	227	103	3.702	Treptow-Köpenick
Marzahn-Hellersdorf	2.006	29	33	13	123	20	5	4	4	2	2.239	Marzahn-Hellersdorf
Lichtenberg	791	196	334	20	61	224	208	138	389	119	2.480	Lichtenberg
Reinickendorf	1.509	391	74	102	115	84	108	129	143	74	2.729	Reinickendorf
<b>Berlin</b>	<b>14.071</b>	<b>7.021</b>	<b>6.718</b>	<b>5.582</b>	<b>4.541</b>	<b>3.974</b>	<b>4.633</b>	<b>6.916</b>	<b>4.535</b>	<b>4.744</b>	<b>62.736</b>	<b>Berlin</b>

Quellen: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – III E –

Tab. 16 Wohnungsversorgung in Berlin 2002 bis 2011

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	
<b>Haushalte</b>	1.858.700	1.885.000	1.894.000	1.897.900	1.930.300	1.941.000	1.970.800	1.988.000	1.988.600	1.995.400	<b>Haushalte</b>
<b>Einwohner</b>	3.392.425	3.388.477	3.387.828	3.395.189	3.404.037	3.416.255	3.431.675	3.442.675	3.460.725	3.501.872	<b>Einwohner</b>
<b>Wohnungen</b>	1.874.313	1.876.049	1.878.538	1.881.837	1.884.276	1.887.516	1.890.837	1.894.564	1.898.807	1.903.231	<b>Wohnungen</b>
<b>Wohnraum in 100 m<sup>2</sup></b>	1.305.293	1.308.925	1.313.179	1.317.660	1.321.422	1.325.800	1.330.364	1.335.060	1.340.007	1.345.137	<b>Wohnraum in 100 m<sup>2</sup></b>
<b>Einwohner/Haushalt</b>	1,83	1,80	1,79	1,79	1,76	1,76	1,74	1,73	1,74	1,75	<b>Einwohner/Haushalt</b>
<b>Wohnungen/Haushalt</b>	1,01	1,00	0,99	0,99	0,98	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	<b>Wohnungen/Haushalt</b>
<b>m<sup>2</sup>/Wohnung</b>	69,60	69,80	69,90	70,00	70,10	70,20	70,40	70,40	70,60	70,7	<b>m<sup>2</sup>/Wohnung</b>
<b>m<sup>2</sup>/Einwohner</b>	38,50	38,60	38,80	38,80	38,80	38,80	38,70	38,80	38,70	38,4	<b>m<sup>2</sup>/Einwohner</b>
<b>Einwohner/Whg.</b>	1,81	1,81	1,80	1,80	1,81	1,81	1,81	1,82	1,82	1,84	<b>Einwohner/Whg.</b>

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

Tab. 17 Wohnungsversorgung in Berlin 2006 bis 2011 nach Bezirken

Bezirke	Wohnfläche pro Einwohner in m <sup>2</sup>						Wohnfläche pro Wohnung in m <sup>2</sup>						Einwohner pro Wohnung						Bezirke
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2006	2007	2008	2009	2010	2011	
<b>Mitte</b>	38,1	38,0	37,9	37,6	37,7	37,0	65,3	65,4	65,5	65,6	65,7	65,7	1,71	1,72	1,73	1,75	1,74	1,77	<b>Mitte</b>
<b>Friedrichshain-Kreuzberg</b>	36,2	35,9	35,7	36,0	36,2	35,7	66,1	66,1	66,2	66,3	66,6	66,7	1,83	1,84	1,86	1,84	1,84	1,86	<b>Friedrichshain-Kreuzberg</b>
<b>Pankow</b>	38,2	38,0	37,9	38,4	38,2	38,1	67,8	68,0	68,2	68,5	68,7	69,0	1,77	1,79	1,80	1,79	1,80	1,81	<b>Pankow</b>
<b>Charlottenburg-Wilmersdorf</b>	45,3	45,2	45,1	44,9	44,9	44,7	75,1	75,1	75,2	75,3	75,4	75,4	1,66	1,66	1,67	1,68	1,68	1,69	<b>Charlottenburg-Wilmersdorf</b>
<b>Spandau</b>	37,2	37,5	37,6	37,7	37,4	37,1	71,0	71,1	71,3	71,4	71,5	71,5	1,91	1,90	1,90	1,89	1,91	1,93	<b>Spandau</b>
<b>Steglitz-Zehlendorf</b>	43,7	43,6	43,6	43,5	43,4	43,2	80,7	80,8	81,0	81,1	81,2	81,4	1,85	1,85	1,86	1,86	1,87	1,89	<b>Steglitz-Zehlendorf</b>
<b>Tempelhof-Schöneberg</b>	40,4	40,5	40,4	40,2	40,1	40,1	72,4	72,5	72,5	72,5	72,5	72,6	1,79	1,79	1,80	1,81	1,81	1,81	<b>Tempelhof-Schöneberg</b>
<b>Neukölln</b>	36,9	36,8	36,4	36,2	36,2	35,6	68,3	68,3	68,4	68,4	68,4	68,5	1,85	1,86	1,88	1,89	1,89	1,92	<b>Neukölln</b>
<b>Treptow-Köpenick</b>	36,9	37,0	36,9	36,8	36,7	36,6	68,5	68,7	68,8	68,9	69,1	69,2	1,85	1,86	1,87	1,87	1,88	1,89	<b>Treptow-Köpenick</b>
<b>Marzahn-Hellersdorf</b>	36,1	36,2	36,5	36,7	36,6	36,6	69,1	69,2	69,4	69,6	69,8	69,9	1,91	1,91	1,90	1,90	1,90	1,92	<b>Marzahn-Hellersdorf</b>
<b>Lichtenberg</b>	34,6	34,9	35,0	35,0	34,9	34,7	63,3	63,4	63,5	63,6	63,7	63,8	1,83	1,82	1,82	1,82	1,83	1,84	<b>Lichtenberg</b>
<b>Reinickendorf</b>	40,2	40,5	40,7	40,8	40,8	40,5	73,8	73,9	74,0	74,0	74,1	74,2	1,83	1,83	1,82	1,82	1,82	1,83	<b>Reinickendorf</b>
<b>Berlin</b>	<b>38,8</b>	<b>38,8</b>	<b>38,8</b>	<b>38,8</b>	<b>38,7</b>	<b>38,4</b>	<b>70,1</b>	<b>70,2</b>	<b>70,4</b>	<b>70,5</b>	<b>70,6</b>	<b>70,7</b>	<b>1,81</b>	<b>1,81</b>	<b>1,81</b>	<b>1,82</b>	<b>1,82</b>	<b>1,84</b>	<b>Berlin</b>

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Tab. 18 Entwicklung des längerfristigen Wohnungsleerstands (über 6 Monate) seit 2003

Bezirke	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Mitte	7,40	7,40	8,40	8,60	8,20	8,00	7,30	6,70
Friedrichshain-Kreuzberg	6,50	6,30	6,50	6,50	6,20	6,30	6,40	5,90
Pankow	5,60	6,10	6,40	5,80	5,70	5,60	5,50	5,20
Charlottenburg-Wilmersdorf	3,70	4,10	4,40	5,10	5,10	5,40	5,70	5,30
Spandau	3,70	4,00	4,40	4,70	5,10	5,30	5,20	4,70
Steglitz-Zehlendorf	3,00	3,10	3,60	4,10	4,40	4,60	4,40	4,50
Tempelhof-Schöneberg	3,50	3,50	4,20	4,50	4,90	5,20	4,90	4,80
Neukölln	4,70	5,10	5,70	6,30	6,50	6,70	5,90	5,10
Treptow-Köpenick	5,40	5,50	5,80	5,90	5,90	5,40	5,10	4,40
Marzahn-Hellersdorf	8,30	7,80	7,50	7,70	7,00	6,40	6,10	5,50
Lichtenberg	5,70	5,40	5,20	4,90	4,70	4,50	4,00	3,20
Reinickendorf	2,70	2,70	3,40	3,90	4,10	4,40	4,40	4,40
<b>Berlin</b>	<b>5,00</b>	<b>5,10</b>	<b>5,52</b>	<b>5,70</b>	<b>5,70</b>	<b>5,71</b>	<b>5,46</b>	<b>5,00</b>

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

## Kaufpreise, Mieten und Nebenkosten

Tab. 19 Lebenshaltungskosten, Mieten und Nettoeinkommen in Berlin 2002 bis 2011 (2005 = 100)

Jahr	Verbraucherpreis	Nettokaltmieten	Wohnungsnebenkosten	Gesamtmiere (kalt)	Nettoeinkommen <sup>1)</sup>
2002	96,2	95,4	88,4	94,2	100,2
2003	96,5	97,4	88,4	95,8	98,4
2004	98,5	99,1	96,5	98,4	97,9
2005	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2006	101,6	101,4	101,8	101,5	101,6
2007	103,6	101,7	104,3	102,0	103,3
2008	106,2	103,9	104,7	104,0	104,0
2009	106,5	105,7	107,5	106,0	104,6
2010	107,9	107,3	107,5	107,3	108,2
2011	110,5	108,8	108,0	108,8	110,4

<sup>1)</sup> Die Veränderung der Haushaltsnettoeinkommen basiert auf den errechneten arithmetischen Mittelwerten.

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

Tab. 20 Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmieten seit 2002

	Erhebungsstichtag				
	03/2002	10/2004	10/2006	10/2008	09/2010
<b>Alle Wohnungen</b>					
Westteil	4,35				
Ostteil	4,13				
Gesamt-Berlin	4,24	4,49	4,75	4,83	5,21
	Erhebungsstichtag				
<b>Altbau bis 1949 bezugsfertig</b>	03/2002	10/2004	10/2006	10/2008	09/2010
Westteil	4,03				
Ostteil	3,92				
Gesamt-Berlin	3,98	4,22	4,48	4,59	5,08
	Erhebungsstichtag				
<b>Neubau ab 1950 bezugsfertig</b>	03/2002	10/2004	10/2006	10/2008	09/2010
Westteil	4,87				
Ostteil	4,34				
Gesamt-Berlin	4,56	4,76	5,00	5,04	5,32

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Datengrundlage: GEWOS Institut für Stadt-, Regional und Wohnforschung GmbH, Berliner Mietspiegel 2000, 2005, 2007 und 2009; Institut Analyse &amp; Konzepte GmbH, Berliner Mietspiegel 2003; F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Berliner Mietspiegel 2011

Tab. 21 Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmieten im Detail (nettokalt in EUR/m<sup>2</sup>)

Mietspiegel · Erhebungstichtag	2005 · 10/2004	2007 · 10/2006	2009 · 10/2008	2011 · 09/2010
<b>Insgesamt</b>	<b>4,49</b>	<b>4,75</b>	<b>4,83</b>	<b>5,21</b>
<b>Nach Wohnlagen</b>				
Einfach	4,23	4,44	4,57	4,84
Mittel	4,61	4,80	4,83	5,21
Gut	4,94	5,30	5,34	5,92
<b>Nach Baualter</b>				
Vor 1918	4,22	4,43	4,51	5,04
1918 bis 1949	4,22	4,58	4,76	5,16
1950 bis 1955	4,42	4,70	4,88	5,20
1956 bis 1964	4,26	4,68	4,77	5,17
1965 bis 1972	4,77	4,94	4,83	5,08
1973 bis 1983 (West)	6,20	6,12	6,35	6,64
1984 bis 1990 (West)	7,07	6,76	6,52	6,40
1973 bis 1990 (Ost)	4,50	4,79	4,78	4,99
Ab 1991	6,83	6,58	6,68	7,05
<b>Nach Wohnfläche</b>				
Unter 40 m <sup>2</sup>	4,66	5,14	5,41	5,87
40 bis unter 60 m <sup>2</sup>	4,45	4,70	4,80	5,15
60 bis unter 90 m <sup>2</sup>	4,46	4,67	4,71	5,07
Über 90 m <sup>2</sup>	4,57	4,81	4,86	5,31
<b>Nach Ausstattung</b>				
+ WC, + BD oder + SH	3,03	3,13	3,24	3,81
+ WC, + BD, + SH	4,65	4,91	4,97	5,32

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Datengrundlage: GEWOS Institut für Stadt-, Regional und Wohnforschung GmbH, Berliner Mietspiegel 2005, 2007 und 2009; F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Berliner Mietspiegel 2011

Tab. 22 Entwicklung der Mieten im Sozialen Wohnungsbau (1. Förderweg) 2002 bis 2011\*

Jahr	Nettokaltmiete		Kalte Betriebskosten		Heiz-/Warmwasserkosten		Bruttowarmmiete EUR/m <sup>2</sup>
	EUR/m <sup>2</sup>	Anteile in %	EUR/m <sup>2</sup>	Anteile in %	EUR/m <sup>2</sup>	Anteile in %	
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	4,72	64,1	1,86	25,2	0,80	10,8	7,38
2007	4,85	64,1	1,90	25,1	0,82	10,8	7,58
2008	5,20	65,8	1,90	24,1	0,80	10,1	7,90
2009	5,10	63,8	1,94	24,3	0,96	12,0	8,00
2010	5,32	64,6	1,94	23,5	0,98	11,9	8,24
2011	5,47	65,1	1,95	23,2	0,98	11,7	8,40

\*Bis 2005 Durchschnittsmiete, ab 2006 Ist-Miete

Quellen: Investitionsbank Berlin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Tab. 23 Angebotsmieten nach Bezirken 2011 und 2012\* (netto/kalt in EUR/m<sup>2</sup>)

Bezirke	Mittelwert (Median)	Spanne der überwiegenden Angebote (80 % der Angebote)
<b>Mitte</b>	8,03	5,64–14,62
<b>Friedrichshain-Kreuzberg</b>	8,61	6,58–11,77
<b>Pankow</b>	8,00	6,00–12,00
<b>Charlottenburg-Wilmersdorf</b>	8,93	6,50–13,07
<b>Spandau</b>	5,93	4,67–7,61
<b>Steglitz-Zehlendorf</b>	7,99	6,07–10,98
<b>Tempelhof-Schöneberg</b>	7,49	5,71–10,37
<b>Neukölln</b>	6,70	5,35–9,06
<b>Treptow-Köpenick</b>	6,55	5,29–8,59
<b>Marzahn-Hellersdorf</b>	5,08	4,30–7,31
<b>Lichtenberg</b>	6,53	5,13–8,52
<b>Reinickendorf</b>	6,31	5,02–8,52
<b>Berlin</b>	7,40	5,32–11,36

\*4. Quartal 2011 bis einschl. 3. Quartal 2012

Quellen: IDN-Immodaten, eigene Berechnungen

Tab. 24 Verteilung der Kaufpreisangebote für Ein-/Zweifamilienhäuser in den Bezirken 2011 bis 2012\* (Anteile in %)

Bezirke	Preisklassen unter 150.000 EUR	150.000 bis unter 250.000 EUR	250.000 bis unter 350.000 EUR	350.000 bis unter 450.000 EUR	450.000 bis unter 550.000 EUR	über 550.000 EUR
Mitte	10,6	10,6	7,6	12,4	12,9	45,9
Friedrichshain-Kreuzberg	8,1	17,2	19,2	23,2	23,2	9,1
Pankow	13,0	48,6	22,8	7,8	3,4	4,3
Charlottenburg-Wilmersdorf	6,3	4,6	11,3	12,8	10,0	54,9
Spandau	10,5	41,3	28,0	10,1	4,3	5,8
Steglitz-Zehlendorf	2,9	9,1	15,8	13,6	7,7	50,9
Tempelhof-Schöneberg	4,2	29,0	32,8	17,3	7,5	9,2
Neukölln	7,0	38,1	36,5	10,6	5,7	2,1
Treptow-Köpenick	16,0	47,8	21,4	7,0	2,6	5,0
Marzahn-Hellersdorf	11,2	64,4	17,7	3,6	1,5	1,6
Lichtenberg	7,8	54,7	24,1	10,1	0,8	2,5
Reinickendorf	5,7	25,6	31,8	17,0	9,8	10,1
<b>Berlin</b>	<b>9,0</b>	<b>37,1</b>	<b>24,3</b>	<b>10,8</b>	<b>5,3</b>	<b>13,5</b>

\*4. Quartal 2011 bis 3. Quartal 2012

Quellen: IDN-Immodaten, eigene Berechnungen

Tab. 25 Verteilung der Mietpreisangebote für Wohnungen in den Bezirken 2011 bis 2012\* (Anteile in %)

Bezirke	Preisklassen unter 5 EUR/m <sup>2</sup>	5 bis unter 6 EUR/m <sup>2</sup>	6 bis unter 7 EUR/m <sup>2</sup>	7 bis unter 8 EUR/m <sup>2</sup>	8 bis unter 9 EUR/m <sup>2</sup>	9 bis unter 10 EUR/m <sup>2</sup>	10 EUR/m <sup>2</sup> und mehr
Mitte	2,5	12,2	20,1	13,7	11,0	6,9	33,6
Friedrichshain-Kreuzberg	0,9	3,7	8,9	18,0	24,1	17,4	27,0
Pankow	0,9	8,4	21,0	19,7	15,9	10,5	23,6
Charlottenburg-Wilmersdorf	0,4	3,8	11,8	15,9	19,1	15,2	33,8
Spandau	18,1	34,3	28,7	11,8	4,2	1,7	1,2
Steglitz-Zehlendorf	1,6	6,5	19,3	22,8	20,7	10,9	18,2
Tempelhof-Schöneberg	1,9	12,2	23,9	23,0	16,6	9,1	13,3
Neukölln	4,3	19,0	33,4	20,3	11,6	6,1	5,3
Treptow-Köpenick	4,3	22,2	35,5	20,4	10,1	3,8	3,7
Marzahn-Hellersdorf	42,8	29,5	15,0	8,0	3,3	0,8	0,7
Lichtenberg	6,8	25,2	30,6	18,8	11,9	3,3	3,4
Reinickendorf	8,7	30,3	26,1	17,6	10,5	4,0	2,9
<b>Berlin</b>	<b>5,7</b>	<b>14,7</b>	<b>21,6</b>	<b>17,6</b>	<b>14,0</b>	<b>8,5</b>	<b>17,8</b>

\*4. Quartal 2011 bis 3. Quartal 2012

Quellen: IDN-Immodaten, eigene Berechnungen

Tab. 26 Verteilung der Kaufpreisangebote für Eigentumswohnungen in den Bezirken 2011 bis 2012\* (Anteile in %)

Bezirke	Preisklassen unter 1.000 EUR/m <sup>2</sup>	1.000 bis unter 1.500 EUR/m <sup>2</sup>	1.500 bis unter 2.000 EUR/m <sup>2</sup>	2.000 bis unter 2.500 EUR/m <sup>2</sup>	2.500 bis unter 3.000 EUR/m <sup>2</sup>	3.000 EUR/m <sup>2</sup> und mehr
Mitte	5,6	10,4	7,6	7,5	9,7	59,1
Friedrichshain-Kreuzberg	1,9	5,3	13,3	21,2	24,5	33,9
Pankow	2,2	10,3	19,2	18,8	20,8	28,8
Charlottenburg-Wilmersdorf	1,3	13,3	14,6	15,8	17,5	37,5
Spandau	28,6	40,4	14,3	12,3	3,2	1,3
Steglitz-Zehlendorf	2,3	24,5	22,7	13,5	13,8	23,3
Tempelhof-Schöneberg	8,7	26,8	27,4	18,7	10,0	8,4
Neukölln	20,1	36,7	20,0	12,9	6,0	4,2
Treptow-Köpenick	7,7	24,8	19,1	18,4	16,1	13,9
Marzahn-Hellersdorf	30,5	25,2	23,9	10,4	7,1	2,9
Lichtenberg	13,1	25,5	24,4	20,4	13,4	3,2
Reinickendorf	12,8	39,1	26,5	13,0	5,9	2,8
<b>Berlin</b>	<b>6,7</b>	<b>19,0</b>	<b>17,7</b>	<b>15,4</b>	<b>14,4</b>	<b>26,7</b>

\*4. Quartal 2011 bis 3. Quartal 2012

Quellen: IDN-Immodaten, eigene Berechnungen

Tab. 27 Verteilung der Nettokaltmieten in EUR/m<sup>2</sup> monatlich (nach Anzahl der Wohnungen) für alle Sozialwohnungen zum Stichtag 31.12.2011 – Umgerechnet auf den Katasterbestand IV A 4 zum 31.12.2011

Von ... bis ... EUR/m <sup>2</sup> monatlich	Wohnungsbauprogramm 1949–1963		Wohnungsbauprogramm 1964–1968		Wohnungsbauprogramm 1969–1971		Wohnungsbauprogramm 1972–1998		Alle Wohnungsbauprogramme		Von ... bis ... EUR/m <sup>2</sup> monatlich
	Anzahl WE	in %	Anzahl WE	in %	Anzahl WE	in %	Anzahl WE	in %	Anzahl WE	in %	
unter 2,00	–	0,00	–	0,00	–	0,00	272	0,24	272	0,18	unter 2,00
2,01 bis 2,25	–	0,00	–	0,00	–	0,00	–	0,00	–	0,00	2,01 bis 2,25
2,26 bis 2,50	–	0,00	–	0,00	–	0,00	–	0,00	–	0,00	2,26 bis 2,50
2,51 bis 2,75	200	24,96	–	0,00	–	0,00	–	0,00	200	0,13	2,51 bis 2,75
2,76 bis 3,00	26	3,18	–	0,00	–	0,00	–	0,00	26	0,02	2,76 bis 3,00
3,01 bis 3,25	–	0,00	–	0,00	–	0,00	–	0,00	–	0,00	3,01 bis 3,25
3,26 bis 3,50	–	0,00	–	0,00	–	0,00	–	0,00	–	0,00	3,26 bis 3,50
3,51 bis 3,75	–	0,00	1	0,02	22	0,07	36	0,03	59	0,04	3,51 bis 3,75
3,76 bis 4,00	–	0,00	558	8,51	–	0,00	67	0,06	625	0,42	3,76 bis 4,00
4,01 bis 4,25	274	34,17	–	0,00	73	0,24	114	0,10	461	0,31	4,01 bis 4,25
4,26 bis 4,50	–	0,00	723	11,03	1.725	5,70	640	0,57	3.089	2,06	4,26 bis 4,50
4,51 bis 4,75	–	0,00	3.694	56,31	4.524	14,95	3.861	3,44	12.078	8,05	4,51 bis 4,75
4,76 bis 5,00	–	0,00	676	10,31	7.514	24,83	4.984	4,44	13.174	8,79	4,76 bis 5,00
5,01 bis 5,25	–	0,00	27	0,41	8.526	28,17	12.751	11,35	21.303	14,21	5,01 bis 5,25
5,26 bis 5,50	206	25,63	601	9,16	2.938	9,71	22.023	19,61	25.768	17,18	5,26 bis 5,50
5,51 bis 5,75	–	0,00	155	2,36	1.607	5,31	19.937	17,75	21.699	14,47	5,51 bis 5,75
5,76 bis 6,00	11	1,34	–	0,00	1.806	5,97	19.055	16,96	20.872	13,92	5,76 bis 6,00
6,01 bis 6,25	–	0,00	–	0,00	882	2,91	18.889	16,82	19.772	13,19	6,01 bis 6,25
6,26 bis 6,50	86	10,72	–	0,00	425	1,40	6.530	5,81	7.041	4,70	6,26 bis 6,50
6,51 bis 6,75	–	0,00	–	0,00	226	0,75	1.247	1,11	1.472	0,98	6,51 bis 6,75
6,76 bis 7,00	–	0,00	–	0,00	–	0,00	904	0,80	904	0,60	6,76 bis 7,00
über 7,00	–	0,00	124	1,89	–	0,00	1.015	0,90	1.139	0,76	über 7,00
<b>Insgesamt</b>	<b>803</b>	<b>100,00</b>	<b>6.560</b>	<b>100,00</b>	<b>30.267</b>	<b>100,00</b>	<b>112.324</b>	<b>100,00</b>	<b>149.954</b>	<b>100,00</b>	<b>Insgesamt</b>
<b>Ø-Miete in EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>4,05 EUR/m<sup>2</sup></b>		<b>4,60 EUR/m<sup>2</sup></b>		<b>5,09 EUR/m<sup>2</sup></b>		<b>5,61 EUR/m<sup>2</sup></b>		<b>5,47 EUR/m<sup>2</sup></b>		<b>Ø-Miete in EUR/m<sup>2</sup></b>

\*Verteilung der Nettokaltmieten in EUR/m<sup>2</sup> monatlich (nach Anzahl der Wohnungen) für alle Sozialwohnungen zum Stichtag 31.12.2011 – Umgerechnet auf den Katasterbestand IV A 4 zum 31.12.2011, Berechnungsstand: 24.01.2012

Quellen: Investitionsbank Berlin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Tab. 28 Kaufpreise von Eigentumswohnungen in mittlerer Wohnlage – Durchschnittliche Preisentwicklung in den Jahren 2002 bis 2011 (Preisniveau in EUR/m² Wohnfläche)

Teilmarkt	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Erstverkäufe von Wohnungen in neu erstellten Mehrfamilienhäusern (Westteil Berlins)	2.380	2.420	2.400	2.400	2.350	2.400	2.430	2.460	3.015	2.850
Erstverkäufe von Wohnungen in neu erstellten Mehrfamilienhäusern (Ostteil Berlins)	1.950	2.090	2.100	2.150	2.260	2.320	2.310	2.690	2.585	2.860
Weiterverkäufe von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern der Baujahre 1980–1989	1.740	1.780	1.620	1.530	1.570	1.690	1.600	1.570	1.315	1.790
Umgewandelte Wohnungen des Sozialen Wohnungsbaus	1.240	1.110	1.090	1.040	1.060	1.090	1.050	1.060	1.040	1.130
Umgewandelte Wohnungen des steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbaus	1.370	1.330	1.110	910	880	920	970	980	1.070	1.190
Umgewandelte Altbauwohnungen bezugsfrei	1.320	1.300	1.300	1.270	1.270	1.370	1.540	1.710	1.765	1.930
Umgewandelte Wohnungen in Betonplattenbauten des komplexen Wohnungsbaus	990	910	890	810	810	980	1.190	1.200	1.270	1.300

Quellen: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt in Berlin – III E –

### Entwicklung der Nachfrageseite: Demografische Entwicklung

Tab. 29 Bevölkerungsentwicklung in Berlin 2002 bis 2011 (Angaben in Personen)

Jahr	Bevölkerungsentwicklung insg. Saldo	Natürliche Bevölkerungsentwicklung			Außenwanderung					Außenwanderung Zuzüge					Außenwanderung Fortzüge					Jahr
		Saldo	Geborene	Gestorbene	Saldo	davon Umland	davon Alte BL	davon Neue BL	davon Ausland	Saldo	davon Umland	davon Alte BL	davon Neue BL	davon Ausland	Saldo	davon Umland	davon Alte BL	davon Neue BL	davon Ausland	
2002	3.994	-4.691	28.801	33.492	8.685	-11.945	4.071	6.824	9.735	123.066	14.505	43.536	21.655	43.370	114.381	26.450	39.465	14.831	33.635	2002
2003	-3.946	-4.423	28.723	33.146	477	-12.137	653	4.441	7.520	116.141	14.318	40.482	20.232	41.109	115.664	26.455	39.829	15.791	33.589	2003
2004	-660	-2.346	29.446	31.792	1.686	-12.527	-854	4.248	10.819	115.267	14.368	38.672	20.164	42.063	113.581	26.895	39.526	15.916	31.244	2004
2005	7.193	-3.008	28.976	31.984	10.201	-11.218	1.884	5.006	14.529	117.082	14.196	39.784	20.510	42.592	106.881	25.414	37.900	15.504	28.063	2005
2006	8.783	-1.896	29.627	31.523	10.679	-9.082	3.460	7.577	8.724	118.893	14.239	41.083	22.308	41.263	108.214	23.321	37.623	14.731	32.539	2006
2007	12.190	194	31.174	30.980	11.996	-7.333	6.025	8.685	4.619	126.947	14.846	44.008	23.671	44.422	114.951	22.179	37.983	14.986	39.803	2007
2008	15.335	25	31.936	31.911	15.310	-6.277	9.588	9.647	2.352	132.644	14.994	47.041	24.868	45.741	117.334	21.271	37.453	15.221	43.389	2008
2009	11.000	391	32.104	31.713	10.517	-4.955	13.812	9.496	-7.836	143.852	15.476	49.766	25.304	53.306	133.335	20.431	35.954	15.808	61.142	2009
2010	18.050	1.159	33.393	32.234	16.818	-4.118	13.696	8.412	-1.172	147.769	15.047	48.811	24.300	59.611	130.951	19.165	35.115	15.888	60.783	2010
2011	41.147	1.695	33.075	31.380	39.421	-4.820	12.701	7.460	24.080	158.864	14.650	49.853	24.425	69.936	119.443	19.470	37.152	16.965	45.856	2011

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Tab. 30 Entwicklung der Bevölkerungsstruktur in Berlin nach wohnungsmarktrelevanten Altersgruppen 2002 bis 2011 (Angaben in Personen und Prozent)

Altersgruppen in Jahren	2002		2003		2004		2005		2006		2007		2008		2009		2010		2011		Altersgruppen in Jahren
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	
0 bis unter 20	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	560.404	16,28	560.396	16,19	566.817	16,19	0 bis unter 20
20 bis unter 30	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	506.652	14,72	511.426	14,78	515.865	14,73	20 bis unter 30
30 bis unter 50	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	1.085.325	31,53	1.082.044	31,27	1.086.680	31,03	30 bis unter 50
50 bis unter 65	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	631.694	18,35	645.777	18,66	669.243	19,11	50 bis unter 65
65 bis unter 80	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	515.002	14,96	514.389	14,86	513.128	14,65	65 bis unter 80
80 und älter	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	143.598	4,17	146.693	4,24	150.139	4,29	80 und älter
<b>Gesamt</b>	<b>3.392.425</b>	<b>100,00</b>	<b>3.388.477</b>	<b>100,00</b>	<b>3.387.828</b>	<b>100,00</b>	<b>3.395.189</b>	<b>100,00</b>	<b>3.404.037</b>	<b>100,00</b>	<b>3.416.255</b>	<b>100,00</b>	<b>3.431.675</b>	<b>100,00</b>	<b>3.442.675</b>	<b>100,00</b>	<b>3.460.725</b>	<b>100,00</b>	<b>3.501.872</b>	<b>100,00</b>	<b>Gesamt</b>

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Berechnungen



Tab. 31 Wanderungssalden nach Bezirken 2002 bis 2011

Bezirke	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Bezirke
Mitte	425	-2.650	-668	1.170	2.796	751	-104	2.717	-1.465	5.398	Mitte
Friedrichshain-Kreuzberg	1.592	975	1.337	2.231	2.747	617	1.208	-3.272	-341	2.723	Friedrichshain-Kreuzberg
Pankow	3.725	1.779	1.893	2.663	3.435	4.040	1.919	-2.589	3.787	3.631	Pankow
Charlottenburg-Wilmersdorf	601	855	517	1.306	1.417	1.919	2.096	2.685	1.129	3.545	Charlottenburg-Wilmersdorf
Spandau	1.842	953	350	325	91	102	850	636	3.064	3.096	Spandau
Steglitz-Zehlendorf	1.323	1.538	1.253	1.470	1.164	2.831	2.616	3.090	3.031	3.153	Steglitz-Zehlendorf
Tempelhof-Schöneberg	-484	-371	-748	-649	-466	125	1.808	2.212	1.482	1.029	Tempelhof-Schöneberg
Neukölln	447	-693	-1.176	161	-521	1.198	3.047	2.232	-591	5.439	Neukölln
Treptow-Köpenick	460	1.400	1.342	1.196	1.580	1.604	2.000	1.954	1.897	2.362	Treptow-Köpenick
Marzahn-Hellersdorf	-2.715	-3.032	-1.598	-965	-668	-688	-1.360	-348	1.799	2.822	Marzahn-Hellersdorf
Lichtenberg	31	-1.212	-1.039	1.720	28	-549	916	611	1.723	2.862	Lichtenberg
Reinickendorf	1.438	935	223	-427	-924	46	314	589	1.303	3.361	Reinickendorf
<b>Berlin</b>	<b>8.685</b>	<b>477</b>	<b>1.686</b>	<b>10.201</b>	<b>10.679</b>	<b>11.996</b>	<b>15.310</b>	<b>10.517</b>	<b>16.818</b>	<b>39.421</b>	<b>Berlin</b>

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Berechnungen

Tab. 32 Binnenwanderung in Berlin 2002 bis 2011 (Angaben in Personen und Prozent)

Jahr	Umzüge innerhalb Berlins	Gesamtbevölkerung am Jahresanfang	Prozent
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 %
2009	339.460	3.431.675	9,9 %
2010	319.251	3.442.675	9,3 %
2011	314.302	3.460.725	9,1 %

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Berechnungen

Tab. 33 Fortgeschriebene Bevölkerung am Jahresende in Berlin nach Bezirken 2002 bis 2011

Bezirk	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Bezirk
Mitte	322.877	320.689	320.794	322.744	326.422	328.428	329.592	333.437	333.199	340.000	Mitte
Friedrichshain-Kreuzberg	254.128	255.958	258.494	261.811	265.857	267.919	270.572	268.839	270.158	274.535	Friedrichshain-Kreuzberg
Pankow	345.606	347.743	350.486	353.910	358.210	363.601	366.899	365.697	370.938	375.938	Pankow
Charlottenburg-Wilmersdorf	315.537	315.262	314.712	315.080	315.557	316.887	318.208	320.087	320.458	323.359	Charlottenburg-Wilmersdorf
Spandau	226.028	226.059	225.681	225.042	224.304	223.652	223.813	223.724	226.240	228.919	Spandau
Steglitz-Zehlendorf	288.371	288.420	288.521	288.670	288.575	290.305	291.871	293.725	295.737	297.849	Steglitz-Zehlendorf
Tempelhof-Schöneberg	336.950	335.827	334.380	333.163	332.066	331.790	333.110	334.993	336.144	336.793	Tempelhof-Schöneberg
Neukölln	307.311	306.798	305.701	305.900	305.458	306.713	309.892	312.367	312.158	318.106	Neukölln
Treptow-Köpenick	232.974	233.805	234.701	235.336	236.524	237.777	239.405	241.052	242.583	244.701	Treptow-Köpenick
Marzahn-Hellersdorf	255.993	252.941	251.373	250.413	249.881	249.351	248.150	248.026	249.982	253.079	Marzahn-Hellersdorf
Lichtenberg	260.493	258.898	257.476	258.894	258.738	258.098	258.869	259.663	261.617	264.447	Lichtenberg
Reinickendorf	246.157	246.077	245.509	244.226	242.445	241.734	241.294	241.065	241.511	244.146	Reinickendorf
<b>Berlin</b>	<b>3.392.425</b>	<b>3.388.477</b>	<b>3.387.828</b>	<b>3.395.189</b>	<b>3.404.037</b>	<b>3.416.255</b>	<b>3.431.675</b>	<b>3.442.675</b>	<b>3.460.725</b>	<b>3.501.872</b>	<b>Berlin</b>

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Tab. 34 Entwicklung der Zahl der Haushalte in Berlin nach Haushaltsgröße 2002 bis 2011

Jahr	Anzahl Haushalte	Ø HH Größe	1-Personenhaushalte		2-Personenhaushalte		3-Personenhaushalte		4 und mehr Personen	
			absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
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
2009	1.988.000	1,7	1.074.300	54,0	587.900	29,6	176.600	8,9	149.100	7,5
2010	1.988.500	1,7	1.065.200	53,6	598.600	30,1	175.300	8,8	149.500	7,5
2011	1.995.400	1,7	1.078.800	54,1	581.200	29,1	179.300	9,0	156.200	7,8

Anmerkung: Haushaltszahlen sind gerundet.

Quellen: Statistisches Landesamt, Mikrozensus 1991-2011

## Entwicklung der Nachfrageseite: Sozioökonomische Faktoren

Tab. 35 Entwicklung der Anzahl der Erwerbstätigen, Arbeitnehmer und Arbeitslosen 2006-2011 in Berlin<sup>1)</sup>

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
<b>Erwerbstätige</b>	1.574.400	1.606.700	1.636.200	1.661.900	1.682.400	1.706.000
<b>Arbeitnehmer</b>	1.360.200	1.390.200	1.417.600	1.437.900	1.453.800	1.471.400
<b>Arbeitslose</b>	293.476	260.236	233.322	236.656	231.198	228.823
<b>Erwerbstätigenquote in %<sup>2)</sup></b>	46,3	47,0	47,7	48,3	48,6	48,7
<b>Arbeitslosenquote in %</b>	17,5	15,5	13,8	14,0	13,6	13,3

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

Quellen: Bundesagentur für Arbeit; Arbeitskreis „Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung der Länder“; eigene Berechnungen

Tab. 36 Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen 2002 bis 2011 in Berlin

Jahr	Anteil bis 900 EUR		Anteil 900 bis 1.500 EUR		Anteil 1.500 bis 2.600 EUR		Anteil 2.600 bis 4.500 EUR		Anteil über 4.500 EUR	
	in Prozent	Anteil	in Prozent	Anteil	in Prozent	Anteil	in Prozent	Anteil	in Prozent	Anteil
2002	20,7	384.300	29,1	541.600	30,7	571.100	15,2	283.400	4,2	78.300
2003	22,4	421.400	28,5	536.600	30,3	571.900	14,7	277.700	4,1	77.100
2004	22,7	429.600	28,7	544.100	29,9	565.400	14,7	277.400	4,1	77.000
2005	22,4	425.200	28,0	531.900	31,0	588.500	14,4	273.900	4,1	78.300
2006	20,7	399.700	30,1	580.800	30,5	589.500	14,3	276.600	4,3	83.700
2007	19,9	386.900	30,0	581.500	30,5	592.700	15,0	291.700	4,5	88.100
2008	19,7	388.900	29,5	582.300	30,5	600.300	15,6	307.000	4,7	92.400
2009	20,1	399.700	28,3	563.000	31,1	618.800	15,6	309.900	4,9	96.600
2010	18,4	366.200	28,3	562.600	31,4	624.600	16,7	332.800	5,1	101.800
2011	19,0	379.200	27,2	542.900	30,8	614.300	17,2	342.500	5,8	116.600

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