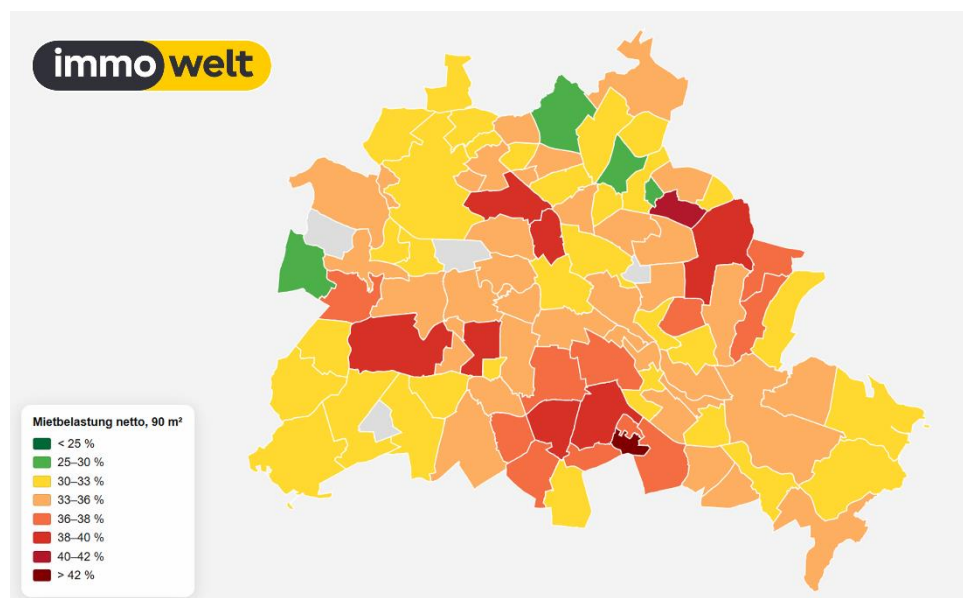


Gentrifizierung erreicht Arbeitersiedlungen am Berliner Stadtrand: Ansässige Familien können sich Neumieten im eigenen Kiez nicht mehr leisten

Eine immowelt Analyse zur Warmmiete einer 90-Quadratmeter-Wohnung und dem verfügbaren Haushaltseinkommen einer 3-köpfigen Familie in 93 ausgewählten Berliner Ortsteilen zeigt:

- **Wohnkostenexplosion:** Neuverträge überschreiten in 89 von 93 untersuchten Berliner Ortsteilen die Quote von 30 Prozent am Haushaltsnettoeinkommen einer dortigen Durchschnittsfamilie
- **Umzug (fast) unmöglich:** Höchste Wohnkostenbelastung für 3-köpfige Familien in Großsiedlungen: Gropiusstadt (44,3 Prozent), Neu-Hohenschönhausen (41,5 Prozent) und Britz (39,7 Prozent)
- **Gentrifizierung:** In teuren Kiezen wie Mitte oder Prenzlauer Berg ist die Mietbelastung geringer, weil Einkommen dort höher sind - niedrige oder mittlere Einkommen wurden dort bereits verdrängt
- **85 Prozent der Berliner mieten:** Bezahlbarer Wohnraum ist zentrales Thema bei der Wahl zum Abgeordnetenhaus am 20. September



[Die interaktive Karte für die Berliner Ortsteile steht hier zur Verfügung.](#)

Nürnberg, 3. August 2026. Die 30-Prozent-Grenze gilt eigentlich als goldene Regel bei der Wohnungssuche. Die Warmmiete sollte diesen Anteil am Nettoeinkommen nicht überschreiten. Doch eine aktuelle immowelt Datenauswertung für die Berliner Ortsteile zeigt: Diese Regel ist in der

AVIV Germany GmbH
Ostendstraße 113
90482 Nürnberg

Pressekontakt:
Barbara Schmid
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.x.com/immowelt
www.facebook.com/immowelt

Hauptstadt Geschichte. Eine 3-köpfige Familie mit 1,5 Durchschnittseinkommen muss für den Umzug in eine familientaugliche 90-Quadratmeter-Wohnung in nahezu allen Berliner Ortsteilen mehr als 30 Prozent der Nettoeinkommen für die Warmmiete ausgeben - in der Spitze verschlingen die Wohnkosten fast die Hälfte des verfügbaren Einkommens. Analysiert wurden die Warmmieten bei Neuverträgen für eine beispielhafte Wohnung mit 90 Quadratmetern und die durchschnittlichen Haushaltsnettoeinkommen (ein Vollverdiener, ein Teilverdiener, ein Kind) in 93 ausgewählten Berliner Ortsteilen. Ein Trend zeichnet sich deutlich ab: Am höchsten ist die Belastung nicht in den hippen Trend-Kiezen, sondern in klassischen Arbeiter- und Großsiedlungen. Da 85 Prozent der Berliner Haushalte Mieter sind, ist Wohnraum ein zentrales Wahlkampfthema bei der Wahl zum Abgeordnetenhaus am 20. September.

„In Berlin zeigt sich eine gefährliche Entkopplung: Die Mieten bei Neuverträgen steigen rasant, während die Einkommen der ansässigen Familien nicht Schritt halten können. Wer heute innerhalb des eigenen Kiezes umziehen muss oder als Familie mehr Platz braucht, wird verdrängt“, sagt Theo Mseka, Geschäftsführer von immowelt. „Die Gentrifizierung hat auch die einst als günstig geltenden Berliner Großsiedlungen am Stadtrand mit voller Wucht erreicht.“

44 Prozent des Einkommens für die Warmmiete

Die hohe finanzielle Belastung durch explodierende Mieten hat somit längst die Ränder Berlins erreicht. In der Gropiusstadt in Neukölln liegt das lokale mittlere Haushaltsnettoeinkommen einer 3-köpfigen Familie bei monatlich 3.675 Euro, eine 90-Quadratmeter-Wohnung kostet 1.627 Euro Warmmiete. Das bedeutet eine Mietbelastungsquote von 44,3 Prozent. Ähnlich sieht es in Neu-Hohenschönhausen (41,5 Prozent) und in Britz (39,7 Prozent) in Neukölln aus. Alle gelten als traditionelle Arbeiterbezirke, deren Bebauung von Mietshäusern mit vergleichsweise günstigen Bestandsmieten geprägt ist. Diese Kieze sind daher von dem Trend der letzten Jahre besonders hart getroffen. Die Neuvertragsmieten sind zuletzt rasant gestiegen, während die Einkommen der dortigen Bevölkerung nicht Schritt halten konnten. Kleinere und mittlere Einkommen können sich den Umzug dort nur noch schwerlich leisten und werden auch aus diesen Vierteln verdrängt. Die Gentrifizierung hat in Berlin somit auch die einst klassischen Arbeiterkieze erfasst.

Berliner Ortsteile mit der höchsten und niedrigsten Wohnkostenbelastung

Platz	Ortsteil	Warmmiete (90 m ²)	Mittleres Haushaltsnettoeinkommen	Anteil Miete am Einkommen
1	Gropiusstadt	1.627 €	3.675 €	44,3%

AVIV Germany GmbH
Ostendstraße 113
90482 Nürnberg

Pressekontakt:
Barbara Schmid
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.x.com/immowelt
www.facebook.com/immowelt

2	Neu-Hohenschönhausen	1.463 €	3.527 €	41,5%
3	Britz	1.540 €	3.881 €	39,7%
4	Reinickendorf	1.490 €	3.794 €	39,3%
5	Grunewald	1.790 €	4.572 €	39,2%
...				
89	Waidmannslust	1.226 €	4.039 €	30,4%
90	Malchow	1.431 €	4.875 €	29,4%
91	Blankenfelde	1.386 €	4.875 €	28,4%
92	Blankenburg	1.367 €	4.875 €	28,0%
93	Staaken	1.330 €	4.875 €	27,3%

Das Prenzlauer-Berg-Paradoxon

Einen auf den ersten Blick überraschenden Kontrast bilden ausgerechnet die Bezirke, die oft als Anschauungsbeispiele für Gentrifizierung und unbezahlbaren Wohnraum herangezogen werden. Mitte, Prenzlauer Berg oder auch das Villenviertel Dahlem rangieren im unteren Drittel der Belastungsskala. In Dahlem liegt die Quote bei 30,8 Prozent, im Prenzlauer Berg bei 31,2 Prozent, in Mitte bei 31,5 Prozent. Wohnen ist dort aber nicht günstiger: Eine 90-Quadratmeter-Wohnung kostet in Dahlem im Schnitt 1.750 Euro warm. Die geringere Belastungsquote ergibt sich schlichtweg aus der Tatsache, dass sich den Umzug in diese Kieze nur noch Besserverdiener leisten können. Familien in Prenzlauer Berg verfügen über ein mittleres Haushaltsnettoeinkommen von über 5.100 Euro – in Dahlem sind es über 5.600 Euro. Kleine und mittlere Einkommen wurden aus diesen Vierteln meist schon verdrängt. Die Schere zwischen Arm und Reich bildet sich somit auf der Berliner Landkarte ab.

Fluchtpunkt günstiger Stadtrand? Nur noch bedingt möglich

Der weitere Weg an den Stadtrand bringt für Wohnungssuchende nur noch bedingt finanzielle Entspannung. Selbst im Ortsteil mit der besten Wohnkostenquote, Staaken am äußersten Westrand Berlins, liegt die Belastung bei 27,3 Prozent. 1.330 Euro Warmmiete für 90 Quadratmeter treffen hier auf 4.875 Euro mittleres Haushaltseinkommen. Insgesamt kommen nur 4 der 93 analysierten Ortsteile auf eine Wohnkostenquote unter 30 Prozent.

Fazit: Berlin, eine Mieterstadt am Limit

Berlin ist historisch eine klassische Mieterstadt: Von den 1,95 Millionen Haushalten in der Hauptstadt wohnen 1,67 Millionen zur Miete¹. Das entspricht einem Anteil von 85 Prozent. Angesichts vieler langlaufender Mietverträge

AVIV Germany GmbH
Ostendstraße 113
90482 Nürnberg

Pressekontakt:
Barbara Schmid
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.x.com/immowelt
www.facebook.com/immowelt

¹ Quelle: [Amt für Statistik Berlin-Brandenburg](#)

wohnen viele Berliner zwar weiterhin vergleichsweise preiswert, doch bei Neuverträgen würden die Wohnkosten teils drastisch steigen. Wenn Normalverdiener in Großsiedlungen wie der Gropiusstadt oder Marzahn einen Großteil ihres Gehalts für ein Dach über dem Kopf aufwenden müssen, fehlt dieses Geld für Konsum, Altersvorsorge und gesellschaftliche Teilhabe. Die Gentrifizierung des Berliner Wohnungsmarkts ist längst nicht mehr nur ein Problem der Modeviertel, sondern hat die Peripherie mit voller Wucht erreicht.

[Ausführliche Tabellen zur Mietbelastung in den 93 Berliner Ortsteilen stehen hier zum Download bereit.](#)

[Eine interaktive Karte für die Berliner Ortsteile steht hier zur Verfügung.](#)

[Eine Auswahl an druckfähigen Fotos von Theo Mseka steht hier zum Download bereit.](#)

[Private Vermieter inserieren bei immowelt einen Monat kostenlos. Hier ganz einfach die eigene Immobilie vermieten.](#)

Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Mietpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben die monatlichen Mieten von Bestandswohnungen (90 Quadratmeter, Baujahr 1990er-Jahre) zum 01.08.2026 wieder. Die Nebenkosten wurden mit 2,67 Euro pro Quadratmeter veranschlagt (Quelle: Deutscher Mieterbund). Die Daten für die Gehälter stammen vom [Amt für Statistik Berlin-Brandenburg \(18.03.2025\)](#). Diese wurden in entsprechende Nettogehälter mit einem Vollverdiener (Steuerklasse 3) und Teilverdiener (Steuerklasse 5) umgerechnet. Lohnnebenkosten sowie Kindergeld für ein Kind wurden berücksichtigt, um das mittlere Haushaltsnettoeinkommen in jedem Ortsteil zu errechnen.

Diese und andere Pressemitteilungen von immowelt.de finden Sie in unserem [Pressebereich](#).

Über immowelt:

Das Immobilienportal immowelt.de ist einer der führenden Online-Marktplätze für Miet- und Kaufimmobilien in Deutschland. Die Plattform bringt seit über 30 Jahren erfolgreich Eigentümer, Immobilienprofis und Suchende zusammen. Die immowelt Mission ist es, künftig alle Schritte der Immobilientransaktion zu digitalisieren, um diese für alle Beteiligten so unkompliziert und einfach wie möglich zu gestalten. immowelt unterstützt mit datengestützten Services die unkomplizierte Suche nach einer Mietwohnung, die effektive Vermarktung einer Immobilie und maßgeschneiderte Finanzierungen der eigenen vier Wände. Dank jahrzehntelanger Erfahrung und breitem Immobilien-Know-how kreiert

AVIV Germany GmbH
Ostendstraße 113
90482 Nürnberg

Pressekontakt:
Barbara Schmid
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.x.com/immowelt
www.facebook.com/immowelt

immowelt so das perfekte Erfolgserlebnis für Mieter und Vermieter, Immobilienprofis, Immobilieneigentümer und Käufer.

Betrieben wird immowelt.de von der AVIV Germany GmbH, die zur AVIV Group gehört, einem der größten digitalen Immobilien-Tech-Unternehmen der Welt.

AVIV Germany GmbH
Ostendstraße 113
90482 Nürnberg

Pressekontakt:
Barbara Schmid
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.x.com/immowelt
www.facebook.com/immowelt