

Hauptstadt der Singles: Wohnen in Berlin bleibt bezahlbar – solange man keine Kinder bekommt

Eine immowelt Analyse zur Warmmiete einer 40-Quadratmeter-Wohnung und dem Medianeinkommen von Singles für 93 ausgewählte Berliner Ortsteile zeigt:

- **Einpersonenhaushalte:** In allen 93 untersuchten Berliner Ortsteilen bleibt die Warmmiete für Singles bei 40 Quadratmetern unter 30 Prozent des Medianeinkommens
- **Jeder 2. Haushalt in Berlin** wird nur von einer Person bewohnt
- **Hohe Belastung für Familien:** Bei einer 90-Quadratmeter-Wohnung wird die 30-Prozent-Grenze für Familien in nahezu allen Ortsteilen überschritten
- **Berlin wächst durch internationale Zuzüge, Familien wandern für günstigeren Wohnraum nach Brandenburg ab**

Nürnberg, 27. August 2026. Die Mieten in Berlin sind in den vergangenen drei Jahren [um fast 12 Prozent gestiegen](#). Eine aktuelle Analyse von immowelt zeigt in diesem Kontext ein differenziertes Bild der Bezahlbarkeit: Für Singles ist die Hauptstadt weiterhin leistbar. Die finanzielle Belastungsgrenze wird in der Regel erst überschritten, wenn ein Haushalt mehr Wohnfläche, wie beispielsweise ein Kinderzimmer, benötigt. Obwohl Familien in Summe mehr Einkommen zur Verfügung haben, sind diese eher von den Wohnkosten in Berlin überlastet. Vor dem Hintergrund der anstehenden Wahlen rückt dies die Herausforderungen der Berliner Wohnungspolitik bei der Schaffung von familiengerechtem Wohnraum in den Fokus.

„Unsere Analyse zeigt: Für Singles mit mittlerem Einkommen ist Wohnen in Berlin auch bei einer Neuanmietung grundsätzlich noch bezahlbar“, sagt Theo Mseka, Geschäftsführer von immowelt. „Kritisch wird es, wenn Familien mehr Platz benötigen. Das eigentliche Bezahlbarkeitsproblem des Berliner Mietmarkts ist deshalb vor allem ein Mangel an ausreichend großen Wohnungen zu bezahlbaren Preisen“

Für Singles leistbar: Selbst teure Lagen bleiben bezahlbar

Berlin ist stark von Einpersonenhaushalten geprägt: Von den 1,97 Millionen Haushalten fallen 977.000 in diese Kategorie, was einem Anteil von 50 Prozent

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

entspricht¹. Rund 85 Prozent der Haushalte in der Hauptstadt wohnen zur Miete². Wer allein lebt und 40 Quadratmeter bewohnt, kommt auch bei neuen Mietverträgen mit mittlerem Einkommen gut zurecht. Die Daten für 93 Ortsteile belegen: Bei einem Berliner Mediannettoeinkommen von 2.835 Euro pro Monat bleibt die Warmmiete flächendeckend unter der kritischen Wohnkostenquote von 30 Prozent (851 Euro). Selbst in hochpreisigen Lagen bleibt das Wohnen für Singles statistisch im Rahmen: In Wilmersdorf werden für 40 Quadratmeter durchschnittlich 812 Euro warm fällig, in Grunewald und Wilhelmstadt jeweils 796 Euro und in Tiergarten 785 Euro. In günstigeren Ortsteilen wie Spandau (583 Euro) oder dem Märkischen Viertel (531 Euro) liegt die finanzielle Belastung noch deutlich darunter.

Platz	Ortsteil	Warmmiete (40 m ²)	Maximale Miete für gesunde Belastung (30% des Berliner Nettoeinkommens)	Differenz
1	Märkisches Viertel	531 €	851 €	-320 €
2	Waidmannslust	545 €	851 €	-306 €
3	Haselhorst	574 €	851 €	-277 €
4	Hellersdorf	581 €	851 €	-270 €
5	Spandau	583 €	851 €	-268 €
...				
88	Halensee	778 €	851 €	-73 €
88	Dahlem	778 €	851 €	-73 €
90	Tiergarten	785 €	851 €	-66 €
91	Grunewald	796 €	851 €	-55 €
91	Wilhelmstadt	796 €	851 €	-55 €
93	Wilmersdorf	812 €	851 €	-39 €

Das Mietproblem beginnt mit dem Kinderzimmer

Mit Kindern steigt der Bedarf an Zimmern und Wohnfläche, während das Haushaltseinkommen selten im gleichen Verhältnis wächst. Diese Schere zeigt sich beim Vergleich mit einer 90-Quadratmeter-Wohnung für eine dreiköpfige Familie: In diesem Fall liegt die Wohnkostenquote bei einem Umzug in 89 von 93 Ortsteilen über der 30-Prozent-Grenze. In der Gropiusstadt werden für eine solche Wohnung beispielsweise 44,3 Prozent des mittleren Haushaltseinkommens benötigt. [Das sind die Ergebnisse einer weiteren immowelt Analyse.](#)

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](#)

² Quelle: [Amt für Statistik Berlin-Brandenburg](#)

Damit entsteht ein Verdrängungsdruck, der Haushalte je nach Lebensphase sehr unterschiedlich trifft. Eine kleine Wohnung kann für Singles auch in beliebten innerstädtischen Lagen noch bezahlbar sein. Wer jedoch eine Familie gründet und mehr Platz benötigt, muss einen immer größeren Teil seines Einkommens für das Wohnen aufwenden.

Berlin wächst durch internationalen Zuzug, Familien gehen nach Brandenburg

Die Folge: Viele Familien weichen auf günstigere Wohnlagen am Stadtrand aus oder verlassen Berlin ganz und ziehen ins brandenburgische Umland. Das belegen auch die amtlichen Wanderungsstatistiken für 2024³. Im Austausch mit Berlin verzeichnete Brandenburg bei Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren einen Wanderungsgewinn von 4.393 Personen. Noch deutlicher fällt der Saldo bei den 30- bis unter 45-Jährigen aus, also einer Altersgruppe, in der viele Menschen Familien gründen oder bereits Kinder haben: Hier gewann Brandenburg gegenüber Berlin 6.631 Einwohner hinzu. Ein anderes Bild zeigt sich bei den 18- bis unter 30-Jährigen. In dieser Altersgruppe verlor Brandenburg 612 Personen an die Hauptstadt.

Berlin wächst insgesamt zwar weiterhin, doch dieses Wachstum wird vor allem durch Zuzug aus anderen Regionen und durch internationale Zuwanderung getragen. Bei Familien mit Kindern und Menschen im typischen Familienalter zeigt die Wanderungsbewegung dagegen deutlich in die andere Richtung: Für sie wird das Berliner Umland in Brandenburg zunehmend zur Alternative zur Hauptstadt.

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

[Druckfähige Fotos von Theo Mseka stehen 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 (40 Quadratmeter, Baujahr 1990er-

³ Quelle: [Amt für Statistik Berlin-Brandenburg](#)

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

Jahre) zum 01.08.2026 wieder. Die Nebenkosten wurden mit 2,67 Euro pro Quadratmeter veranschlagt (Quelle: Deutscher Mieterbund). Das Berliner Medianentgelt stammt von der Bundesagentur für Arbeit. Dieses wurden in ein entsprechendes Nettogehalt eines Vollverdieners (Steuerklasse 1) umgerechnet.

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 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



GRAFIKEN ZUR PRESSEMITTEILUNG

**Hauptstadt der Singles: Wohnen in Berlin
bleibt bezahlbar – solange man keine Kinder
bekommt**

immowelt Analyse zur Warmmiete einer 40-
Quadratmeter-Wohnung und dem Medianeinkommen
von Singles für 93 ausgewählte Berliner Ortsteile

Ortsteil	Angebotsmiete 1. August 2026 (kalt, pro m²)	Warmmiete 40 m²	Maximale Miete für gesunde Belastung (30% des Berliner Nettoeinkommens)	Differenz Warmmiete vs. Maximale Miete
Adlershof	12,29 €	598 €	851 €	-253 €
Altglienicke	13,48 €	646 €	851 €	-205 €
Alt-Hohenschönhausen	13,23 €	636 €	851 €	-215 €
Alt-Treptow	16,46 €	765 €	851 €	-86 €
Baumschulenweg	12,56 €	609 €	851 €	-242 €
Biesdorf	13,64 €	652 €	851 €	-199 €
Blankenburg	12,52 €	608 €	851 €	-243 €
Blankenfelde	12,73 €	616 €	851 €	-235 €
Bohnsdorf	14,14 €	672 €	851 €	-179 €
Borsigwalde	13,09 €	630 €	851 €	-221 €
Britz	14,44 €	684 €	851 €	-167 €
Buch	12,32 €	600 €	851 €	-251 €
Buckow	13,95 €	665 €	851 €	-186 €
Charlottenburg	15,11 €	711 €	851 €	-140 €
Dahlem	16,77 €	778 €	851 €	-73 €

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 (40 Quadratmeter, Baujahr 1990er-Jahre) zum 01.08.2026 wieder. Die Nebenkosten wurden mit 2,67 Euro pro Quadratmeter veranschlagt (Quelle: Deutscher Mieterbund). Das Berliner Medianentgelt stammt von der Bundesagentur für Arbeit. Dieses wurden in ein entsprechendes Nettoeinkommen eines Vollverdieners (Steuerklasse 1) umgerechnet.

Ortsteil	Angebotsmiete 1. August 2026 (kalt, pro m ²)	Warmmiete 40 m ²	Maximale Miete für gesunde Belastung (30% des Berliner Nettoeinkommens)	Differenz Warmmiete vs. Maximale Miete
Falkenberg	12,93 €	624 €	851 €	-227 €
Französisch Buchholz	12,43 €	604 €	851 €	-247 €
Friedenau	15,15 €	713 €	851 €	-138 €
Friedrichsfelde	13,49 €	646 €	851 €	-205 €
Friedrichshagen	14,45 €	685 €	851 €	-166 €
Friedrichshain	16,02 €	748 €	851 €	-103 €
Frohnau	16,49 €	766 €	851 €	-85 €
Gatow	14,75 €	697 €	851 €	-154 €
Gesundbrunnen	14,36 €	681 €	851 €	-170 €
Gropiusstadt	15,41 €	723 €	851 €	-128 €
Grünau	13,52 €	648 €	851 €	-203 €
Grunewald	17,22 €	796 €	851 €	-55 €
Hakenfelde	15,40 €	723 €	851 €	-128 €
Halensee	16,78 €	778 €	851 €	-73 €
Hansaviertel	16,06 €	749 €	851 €	-102 €

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 (40 Quadratmeter, Baujahr 1990er-Jahre) zum 01.08.2026 wieder. Die Nebenkosten wurden mit 2,67 Euro pro Quadratmeter veranschlagt (Quelle: Deutscher Mieterbund). Das Berliner Medianentgelt stammt von der Bundesagentur für Arbeit. Dieses wurden in ein entsprechendes Nettoeinkommen eines Vollverdieners (Steuerklasse 1) umgerechnet.

Ortsteil	Angebotsmiete 1. August 2026 (kalt, pro m ²)	Warmmiete 40 m ²	Maximale Miete für gesunde Belastung (30% des Berliner Nettoeinkommens)	Differenz Warmmiete vs. Maximale Miete
Haselhorst	11,67 €	574 €	851 €	-277 €
Heiligensee	14,31 €	679 €	851 €	-172 €
Heinersdorf	12,95 €	625 €	851 €	-226 €
Hellersdorf	11,85 €	581 €	851 €	-270 €
Hermsdorf	14,30 €	679 €	851 €	-172 €
Johannisthal	13,71 €	655 €	851 €	-196 €
Karlshorst	14,29 €	678 €	851 €	-173 €
Karow	12,63 €	612 €	851 €	-239 €
Kaulsdorf	13,63 €	652 €	851 €	-199 €
Kladow	15,54 €	728 €	851 €	-123 €
Konradshöhe	16,63 €	772 €	851 €	-79 €
Köpenick	13,28 €	638 €	851 €	-213 €
Kreuzberg	15,09 €	710 €	851 €	-141 €
Lankwitz	14,92 €	704 €	851 €	-147 €
Lichtenberg	13,77 €	658 €	851 €	-193 €

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 (40 Quadratmeter, Baujahr 1990er-Jahre) zum 01.08.2026 wieder. Die Nebenkosten wurden mit 2,67 Euro pro Quadratmeter veranschlagt (Quelle: Deutscher Mieterbund). Das Berliner Medianentgelt stammt von der Bundesagentur für Arbeit. Dieses wurden in ein entsprechendes Nettoeinkommen eines Vollverdieners (Steuerklasse 1) umgerechnet.

Ortsteil	Angebotsmiete 1. August 2026 (kalt, pro m²)	Warmmiete 40 m²	Maximale Miete für gesunde Belastung (30% des Berliner Nettoeinkommens)	Differenz Warmmiete vs. Maximale Miete
Lichtenrade	12,84 €	620 €	851 €	-231 €
Lichterfelde	15,55 €	729 €	851 €	-122 €
Lübars	14,07 €	670 €	851 €	-181 €
Mahlsdorf	13,72 €	656 €	851 €	-195 €
Malchow	13,23 €	636 €	851 €	-215 €
Mariendorf	14,63 €	692 €	851 €	-159 €
Marienfelde	13,66 €	653 €	851 €	-198 €
Märkisches Viertel	10,60 €	531 €	851 €	-320 €
Marzahn	12,62 €	612 €	851 €	-239 €
Mitte	16,20 €	755 €	851 €	-96 €
Moabit	14,76 €	697 €	851 €	-154 €
Müggelheim	12,63 €	612 €	851 €	-239 €
Neu-Hohenschönhausen	13,58 €	650 €	851 €	-201 €
Neukölln	14,42 €	684 €	851 €	-167 €
Niederschöneweide	13,88 €	662 €	851 €	-189 €

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 (40 Quadratmeter, Baujahr 1990er-Jahre) zum 01.08.2026 wieder. Die Nebenkosten wurden mit 2,67 Euro pro Quadratmeter veranschlagt (Quelle: Deutscher Mieterbund). Das Berliner Medianentgelt stammt von der Bundesagentur für Arbeit. Dieses wurden in ein entsprechendes Nettoeinkommen eines Vollverdieners (Steuerklasse 1) umgerechnet.

Ortsteil	Angebotsmiete 1. August 2026 (kalt, pro m²)	Warmmiete 40 m²	Maximale Miete für gesunde Belastung (30% des Berliner Nettoeinkommens)	Differenz Warmmiete vs. Maximale Miete
Niederschönhausen	14,74 €	696 €	851 €	-155 €
Nikolassee	15,81 €	739 €	851 €	-112 €
Oberschöneweide	13,37 €	642 €	851 €	-209 €
Pankow	14,20 €	675 €	851 €	-176 €
Plänterwald	14,21 €	675 €	851 €	-176 €
Prenzlauer Berg	15,04 €	708 €	851 €	-143 €
Rahnsdorf	14,19 €	674 €	851 €	-177 €
Reinickendorf	13,89 €	662 €	851 €	-189 €
Rosenthal	14,82 €	700 €	851 €	-151 €
Rudow	14,36 €	681 €	851 €	-170 €
Rummelsburg	14,71 €	695 €	851 €	-156 €
Schmargendorf	16,48 €	766 €	851 €	-85 €
Schmöckwitz	15,51 €	727 €	851 €	-124 €
Schöneberg	14,81 €	699 €	851 €	-152 €
Siemensstadt	13,99 €	666 €	851 €	-185 €

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 (40 Quadratmeter, Baujahr 1990er-Jahre) zum 01.08.2026 wieder. Die Nebenkosten wurden mit 2,67 Euro pro Quadratmeter veranschlagt (Quelle: Deutscher Mieterbund). Das Berliner Medianentgelt stammt von der Bundesagentur für Arbeit. Dieses wurden in ein entsprechendes Nettoeinkommen eines Vollverdieners (Steuerklasse 1) umgerechnet.

Ortsteil	Angebotsmiete 1. August 2026 (kalt, pro m ²)	Warmmiete 40 m ²	Maximale Miete für gesunde Belastung (30% des Berliner Nettoeinkommens)	Differenz Warmmiete vs. Maximale Miete
Spandau	11,91 €	583 €	851 €	-268 €
Staaken	12,11 €	591 €	851 €	-260 €
Stadtrandsiedlung Malchow	13,04 €	628 €	851 €	-223 €
Steglitz	15,40 €	723 €	851 €	-128 €
Tegel	13,47 €	646 €	851 €	-205 €
Tempelhof	14,77 €	698 €	851 €	-153 €
Tiergarten	16,96 €	785 €	851 €	-66 €
Waidmannslust	10,95 €	545 €	851 €	-306 €
Wannsee	15,98 €	746 €	851 €	-105 €
Wartenberg	13,35 €	641 €	851 €	-210 €
Wedding	13,63 €	652 €	851 €	-199 €
Weißensee	14,50 €	687 €	851 €	-164 €
Westend	15,29 €	718 €	851 €	-133 €
Wilhelmsruh	14,82 €	700 €	851 €	-151 €
Wilhelmstadt	17,22 €	796 €	851 €	-55 €

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 (40 Quadratmeter, Baujahr 1990er-Jahre) zum 01.08.2026 wieder. Die Nebenkosten wurden mit 2,67 Euro pro Quadratmeter veranschlagt (Quelle: Deutscher Mieterbund). Das Berliner Medianentgelt stammt von der Bundesagentur für Arbeit. Dieses wurden in ein entsprechendes Nettoeinkommen eines Vollverdieners (Steuerklasse 1) umgerechnet.

Ortsteil	Angebotsmiete 1. August 2026 (kalt, pro m ²)	Warmmiete 40 m ²	Maximale Miete für gesunde Belastung (30% des Berliner Nettoeinkommens)	Differenz Warmmiete vs. Maximale Miete
Wilmerisdorf	17,63 €	812 €	851 €	-39 €
Wittenau	13,64 €	652 €	851 €	-199 €
Zehlendorf	15,14 €	712 €	851 €	-139 €

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 (40 Quadratmeter, Baujahr 1990er-Jahre) zum 01.08.2026 wieder. Die Nebenkosten wurden mit 2,67 Euro pro Quadratmeter veranschlagt (Quelle: Deutscher Mieterbund). Das Berliner Medianentgelt stammt von der Bundesagentur für Arbeit. Dieses wurden in ein entsprechendes Nettoeinkommen eines Vollverdieners (Steuerklasse 1) umgerechnet.

KONTAKTDATEN



Barbara Schmid

Director Corporate Communications

Tel. +49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.x.com/immowelt

www.facebook.com/immowelt