

19. Wahlperiode

## **Schriftliche Anfrage**

**der Abgeordneten Hendrikje Klein (LINKE)**

vom 23. April 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 27. April 2026)

zum Thema:

**Milieuschutz in Lichtenberg**

und **Antwort** vom 11. Mai 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 13. Mai 2026)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Hendrikje Klein (Linke)  
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin  
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t  
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/25913  
vom 23. April 2026  
über Milieuschutz in Lichtenberg

---

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Die Schriftliche Anfrage betrifft zum Teil Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Frage zukommen zu lassen und hat daher den Bezirk Lichtenberg um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie ist in die nachfolgende Beantwortung eingeflossen.

Frage 1:

Wie viele Anträge auf Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen gab es in den Lichtenberger Milieuschutzgebieten Weitlingstraße, Kaskelstraße und Fanningerstraße seit 2021? (Bitte aufschlüsseln nach Jahr und Milieuschutzgebiet!)

Antwort zu 1

In den drei sozialen Erhaltungsgebieten wurde im Zeitraum 2021 bis 2025 die Umwandlung von 389 Wohnungen auf Grundlage der Umwandlungsverordnungen nach den §§ 172 und 250 BauGB beantragt. In den Jahren 2022 und 2024 erfolgten keine Antragstellungen. Die beantragten Umwandlungen sind nach Gebieten, Jahren und Rechtsgrundlage in der folgenden Tabelle dargestellt.

## Beantragte Umwandlungen (Anzahl Wohnungen)

	2021		2022		2023		2024		2025	
	§ 172	§ 250	§ 172	§ 250	§ 172	§ 250	§ 172	§ 250	§ 172	§ 250
Kaskelstraße	83					-				3
Weitlingstraße	297	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fanningerstraße	-					6				-

Quelle: SenStadt, Monitoring zur Anwendung der Umwandlungsverordnungen

### Frage 2:

Wie viele Anträge auf Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen wurden in den Lichtenberger Sanierungsgebieten seit 2021 bewilligt und wie viele wurden auch vollzogen? (Bitte aufschlüsseln nach Jahr, Milieuschutzgebiet und Bewilligungsgrund!)

### Antwort zu 2:

In den drei sozialen Erhaltungsgebieten wurde im Zeitraum 2021 bis 2025 die Umwandlung von 383 Wohnungen auf Grundlage der Umwandlungsverordnungen nach den §§ 172 und 250 BauGB genehmigt. Genehmigt wurden alle in den Jahre 2021 und 2025 gestellten Anträge. Die beantragte Umwandlung von sechs Wohnungen im Gebiet Fanningerstraße im Jahr 2023 wurde nicht genehmigt (vgl. dazu Tabelle oben).

Die Genehmigung der beantragten Umwandlungen von 380 Wohnungen im Jahr 2021 erfolgte auf Grundlage des Tatbestands § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 6 BauGB. Demnach ist eine Genehmigung zu erteilen, wenn sich der Eigentümer verpflichtet, innerhalb von sieben Jahren Wohnungen nur an Mieter zu verkaufen.

Die Genehmigung der beantragten Umwandlung von drei Wohnungen im Jahr 2025 erfolgte auf Grundlage des Tatbestands § 250 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 BauGB. Demnach ist eine Genehmigung zu erteilen, wenn Wohnungseigentum oder Teileigentum zur eigenen Nutzung an Familienangehörige des Eigentümers veräußert werden soll.

Im Zeitraum 2021 bis 2025 wurden über Grundbuchumschreibungen in den drei sozialen Erhaltungsgebieten für 599 Wohnungen Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen vollzogen. In den Jahren 2024 und 2025 gab es keine Umwandlungen. Die vollzogenen Umwandlungen sind nach Gebieten und Jahren in der folgenden Tabelle dargestellt.

## Vollzogene Umwandlungen (Anzahl Wohnungen)

	2021	2022	2023	2024	2025
Kaskelstraße	99	16	-		
Weitlingstraße	269	151	7	-	-
Fanningerstraße	54	-	3		

Quelle: SenStadt, Monitoring zur Anwendung der Umwandlungsverordnungen

Frage 3:

In wie vielen Fällen wurde durch das Land Berlin oder den Bezirk Lichtenberg seit 2021 in den drei Milieuschutzgebieten das Vorkaufsrecht in Anwendung gebracht, und wie oft wurde seit 2021 eine Abwendungsvereinbarung getroffen? (Bitte jeweils aufschlüsseln nach Jahr und Milieuschutzgebiet!)

Antwort zu 3:

Nach Auskunft des Bezirks wurden seit dem Jahr 2021 keine Vereinbarungen zur Abwendung des gemeindlichen Vorkaufsrechts abgeschlossen und kein Vorkauf ausgeübt.

Frage 4:

Gab es Anfechtungen von Eigentümern gegen die von ihnen mit dem Bezirksamt Lichtenberg abgeschlossene Abwendungsvereinbarungen? Wenn ja, wie viele und mit welcher Argumentation, und wie wurden diese beschieden?

Antwort zu 4:

Nach Auskunft des Bezirks wurde im Rahmen der geschlossenen Abwendungsvereinbarungen vereinbart, dass die getroffene Vereinbarung im Falle geänderter Gesetzeslage oder entgegenstehender Rechtsprechung anzupassen ist. Das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 09.11.2021 (4 C 1.20) betraf die generellen Grundlagen der Vorkaufrechtspraxis und damit auch der Abwendungsvereinbarungen. Der Fall einer entgegenstehenden Rechtsprechung war damit eingetreten. In der Verwaltungspraxis wurde diesem Umstand mittels eines Angebots zur gemeinsamen Aufhebung der geschlossenen Abwendungsvereinbarungen begegnet.

Die Situation der Abwendungsvereinbarungen stellt sich im Bezirk wie folgt dar:

- Drei Abwendungsvereinbarungen wurden bislang durch die Käufer selbst aufgekündigt bzw. angekündigt, diese nicht mehr zu befolgen.
- Zwei Abwendungsvereinbarungen wurden im Einvernehmen zwischen Käufer und Bezirk per Vereinbarung aufgehoben.
- Eine Abwendungsvereinbarung wird aktuell einvernehmlich aufgehoben.

Frage 5:

Wie viele Anträge auf Wohnungsneubau wurden in den Lichtenberger Milieuschutzgebieten seit 2021 gestellt, wie viele genehmigt und wie viele realisiert? (Bitte aufschlüsseln nach Zahl der Wohnungen, Jahr, Milieuschutzgebiet und Art der Wohnung, zum Beispiel Dachgeschossausbau oder Neubau eines Gebäudes!)

Antwort zu 5:

Nach Angabe des Bezirks werden für die drei sozialen Erhaltungsgebiete keine Statistiken für den Wohnungsneubau geführt, da nur der Abbruch, die Änderung und die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen einer erhaltungsrechtlichen Genehmigungspflicht unterliegen.

Gemäß der Wohnungsfortschreibung, die im Rahmen des Monitorings zur Anwendung der Umwandlungsverordnung jährlich erfolgt, hat sich im Zeitraum 2021 bis 2024 der Wohnungsbestand in den drei sozialen Erhaltungsgebieten insgesamt um 649 Wohnungen erhöht. Die Angaben für die jeweiligen Gebiete sind in der folgenden Tabelle darstellt.

## Zuwachs des Wohnungsbestandes (Anzahl Wohnungen)

	2021	2022	2023	2024	Gesamt
Kaskelstraße	-3	5	7	31	40
Weitlingstraße	198	30	184	171	583
Fanningerstraße	4	12	-	10	26

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Monitoring zur Anwendung der Umwandlungsverordnungen

Frage 6:

Wie haben sich seit 2021 in den drei Lichtenberger Milieuschutzgebieten die Nettokaltmieten für Wohnraum in Bestandsgebäuden entwickelt? (Bitte aufschlüsseln nach Milieuschutzgebiet und Baualterkategorie analog zum Mietspiegel sowie Jahr!)

Antwort zu 6:

Für die drei sozialen Erhaltungsgebiete sind Angaben zur Entwicklung der Nettokaltmieten im Wohnungsbestand nicht verfügbar.

Frage 7:

Welche durchschnittlichen Angebotsmieten werden in 2026 in den drei Milieuschutzgebieten gefordert und wie haben sich diese seit der jeweiligen Ausweisung der Quartiere als Milieuschutzgebiete entwickelt? (Bitte aufschlüsseln nach Milieuschutzgebiet und Baualterkategorie analog zum Mietspiegel einschließlich Neubau!)

Antwort zu 7:

Die Entwicklung der Angebotsmieten seit dem Jahr 2017 ist für die Gebiete in der folgenden Tabelle dargestellt. Die Auswertung erfolgt auf der Ebene der betroffenen Planungsräume. Auswertungen der Angebotsmieten für das laufende Jahr 2026 sind nicht verfügbar.

## Entwicklung der Angebotsmieten (Angaben in Euro/ m<sup>2</sup>)

Gebiet	Planungsraum	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Kaskelstraße Erlass 2017	Victoria- stadt	11,14	12,00	12,00	11,98	12,00	11,46	17,00	19,23	13,50
Weitlingstraße Erlass 2018	Weitling- kiez	9,72	11,00	9,89	9,01	9,58	7,14	9,06	14,43	14,58
Fanningerstraße Erlass 2021	Roedelius- platz	9,79	10,43	10,87	9,52	8,88	7,77	14,20	9,06	11,07
	Nibelungen- viertel	8,64	9,81	10,53	10,49	10,55	11,32	10,91	12,70	15,00

Quelle: VALUE Marktdatenbank, eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Das soziale Erhaltungsgebiet Kaskelstraße wurde im Jahr 2017 festgelegt. Im Zeitraum 2017 bis 2025 steigerte sich die Angebotsmiete von 11,14 auf 13,50 Euro/ m<sup>2</sup> bzw. um 21,2 Prozent. In den Jahren 2023 und 2024 wurde im Gebiet Kaskelstraße mit 17,00 und 19,23 Euro/ m<sup>2</sup> allerdings Spitzenwerte im Gebietsvergleich erzielt.

Das Gebiet Weitlingstraße wurde im Jahr 2018 erlassen. Die Angebotsmiete steigerte sich im Zeitraum 2018 bis 2025 von 11,00 auf 14,58 Euro bzw. um 32,6 Prozent.

Das Gebiet Fanningerstraße wurde im Jahr 2021 erlassen. In den beiden betroffenen Planungsräumen steigerten sich die Angebotsmieten von 8,88/ 10,55 auf 11,07/ 15,00 Euro/ m<sup>2</sup> bzw. auf 24,7/ 42,8 Prozent.

Frage 8:

Mit welchen Maßnahmen gelingt es, dass die drei Quartiere trotz steigender Angebotsmieten und durchgeführter Modernisierungen weiterhin zur Versorgung der Bevölkerung mit günstigem Wohnraum in attraktiver städtischer Lage beitragen?

Antwort zu 8:

Nach Angabe des Bezirks wirken der erhaltungsrechtliche Genehmigungsvorbehalt für bauliche Maßnahmen sowie die Einflussnahme auf das Umwandlungsgeschehen mittelbar regulierend und dämpfend auf die gebietlichen Mietpreisentwicklungen. Darüber hinaus existiert im gesamten Bezirk das Angebot einer kostenfreien Mieterberatung für die Bevölkerung. Das Beratungsangebot wird im Bereich Lichtenberg-Nord von der Gesoplan gGmbH und im Bereich Lichtenberg-Süd von der asum GmbH jeweils in verschiedenen Vorortbüros durchgeführt.

Nicht zuletzt muss berücksichtigt werden, dass mit den sog. „Angebotsmieten“ nur die auf Internetportalen angebotenen Wohnungen erfasst werden und ein sehr großer Teil der Wohnungen mit niedrigeren Mieten nicht über diese Portale vermittelt werden.

Frage 9:

Wie hat sich die Eigentumsquote in den drei Lichtenberger Milieuschutzgebieten seit 2021 entwickelt (Anteil Eigentumswohnungen am gesamten Wohnungsbestand ohne Wohnheime) und wie bewertet der Senat diese Entwicklung?

Antwort zu 9:

Die Entwicklung der Eigentumsquote (Anteil Eigentumswohnungen am gesamten Wohnungsbestand) im Zeitraum 2021 bis 2024 ist in der folgenden Tabelle dargestellt.

Entwicklung der Eigentumsquote (Angaben in Prozent)

	2021	2022	2023	2024
Kaskelstraße	26,2	26,8	27,4	27,6
Weitlingstraße	16,7	18,1	19,6	21,2
Fanningerstraße	16,3	16,5	16,6	16,8

Quelle: SenStadt, Monitoring zur Anwendung der Umwandlungsverordnungen

Im Zeitraum 2021 bis 2024 ist in den sozialen Erhaltungsgebieten Kaskelstraße und Fanningerstraße die Eigentumsquote in einer Spanne von 1,4 bis 0,5 Prozentpunkten nur geringfügig angestiegen. Im Gebiet Weitlingstraße waren es dagegen 4,5 Prozentpunkte. Dieser

im Vergleich stärkere Anstieg ist auf noch hohe vollzogene Umwandlungen im Jahr 2022 sowie den Neubau von Eigentumswohnungen ab dem Jahr 2023 zurückzuführen.

Die seit dem Jahr 2021 wirksame Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB hat zu einer weitgehenden Stabilisierung der Eigentumsquote in allen drei sozialen Erhaltungsgebieten geführt. Da die Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB bis Ende 2030 gültig ist, wird sich an diesem Befund in den kommenden Jahren nichts gravierend ändern.

Berlin, den 11.05.2026

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen