

19. Wahlperiode

## Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Bettina König (SPD)**

vom 15. Juni 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 17. Juni 2026)

zum Thema:

**Mieterinnen und Mieter nicht im Regen stehen lassen – Wann kommt die Ausweitung des Milieuschutzes in Reinickendorf-Ost?**

und **Antwort** vom 30. Juni 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 1. Juli 2026)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Bettina König (SPD)  
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/26403

vom 15. Juni 2026

über Mieterinnen und Mieter nicht im Regen stehen lassen - Wann kommt die Ausweitung des Milieuschutzes in Reinickendorf-Ost?

---

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft 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 Reinickendorf um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Welche konkreten Überlegungen haben zur Beauftragung der Studie zur möglichen Ausweitung des Milieuschutzes in Reinickendorf-Ost geführt und welche Organisation wurde letztlich mit der Durchführung der Studie betraut?

Antwort zu 1:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Die regelmäßige Evaluierung von Milieuschutzgebieten (alle 5-7 Jahre) ist gesetzlich vorgeschrieben (§ 172 BauGB), weswegen das Gebiet rund um den Letteplatz bei der Studie untersucht wurde.

Die Initiative zur Prüfung angrenzender Siedlungsbereiche in Reinickendorf-Ost geht auf einen Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung von Reinickendorf vom 8.11.2023 zurück (Drucksache 0810/XXI Milieuschutzgebiet in Reinickendorf-Ost zügig ausweiten). Dieser Beschluss wurde ausschließlich mit zwei Gegenstimmen beschlossen.

Es sollte untersucht werden, ob in Reinickendorf-Ost Milieuschutz eingeführt werden sollte, da der Verdacht bestand, dass diese Gebiete zunehmend unter steigenden Mieten und einem möglichen Verdrängungsdruck auf einkommensschwächere Haushalte leiden. Eine solche Untersuchung ist wichtig, um frühzeitig zu erkennen, ob bestehende Bewohnerinnen und Bewohner durch Modernisierungen oder Umwandlungen in Eigentumswohnungen ihre Wohnungen verlieren könnten. Zudem kann nur so geprüft werden, ob die soziale Zusammensetzung des Viertels durch spekulative Immobilienkäufe bereits verändert wird oder sich in diese Richtung entwickelt. Die Ergebnisse sollten eine fundierte Entscheidungsgrundlage für den Bezirk schaffen, um sicherzustellen, dass diese Teile Reinickendorfs langfristig vielfältige und bezahlbare Wohnstandort bleiben.

Den Zuschlag für die Durchführung der Studie wurde an die S.T.E.R.N Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH vergeben.“

Frage 2:

In welchem konkreten Zeitraum wurde die Studie zur möglichen Ausweitung des Milieuschutzes in Reinickendorf-Ost durchgeführt?

Antwort zu 2:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Nach der Zuschlagserteilung im November 24 wurden im Jahr 2025 die Haushaltbefragung sowie die genannten Analysen durchgeführt. Die Ergebnisse der Haushaltsbefragung wurden im Februar 2026 vorgestellt. Basieren auf diesen gesamten Ergebnisse wurden der finale Bericht am 13.5.26 fertiggestellt und dem Bezirksamt zur Verfügung gestellt.“

Frage 3:

Wie hoch waren die konkreten Kosten für die Durchführung der Studie und aus welchen jeweiligen Quellen wurden diese finanziert?

Antwort zu 3:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Die Kosten beliefen sich auf 90.319,14 EUR, die vollständig aus Mitteln der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenSBW) finanziert wurden.“

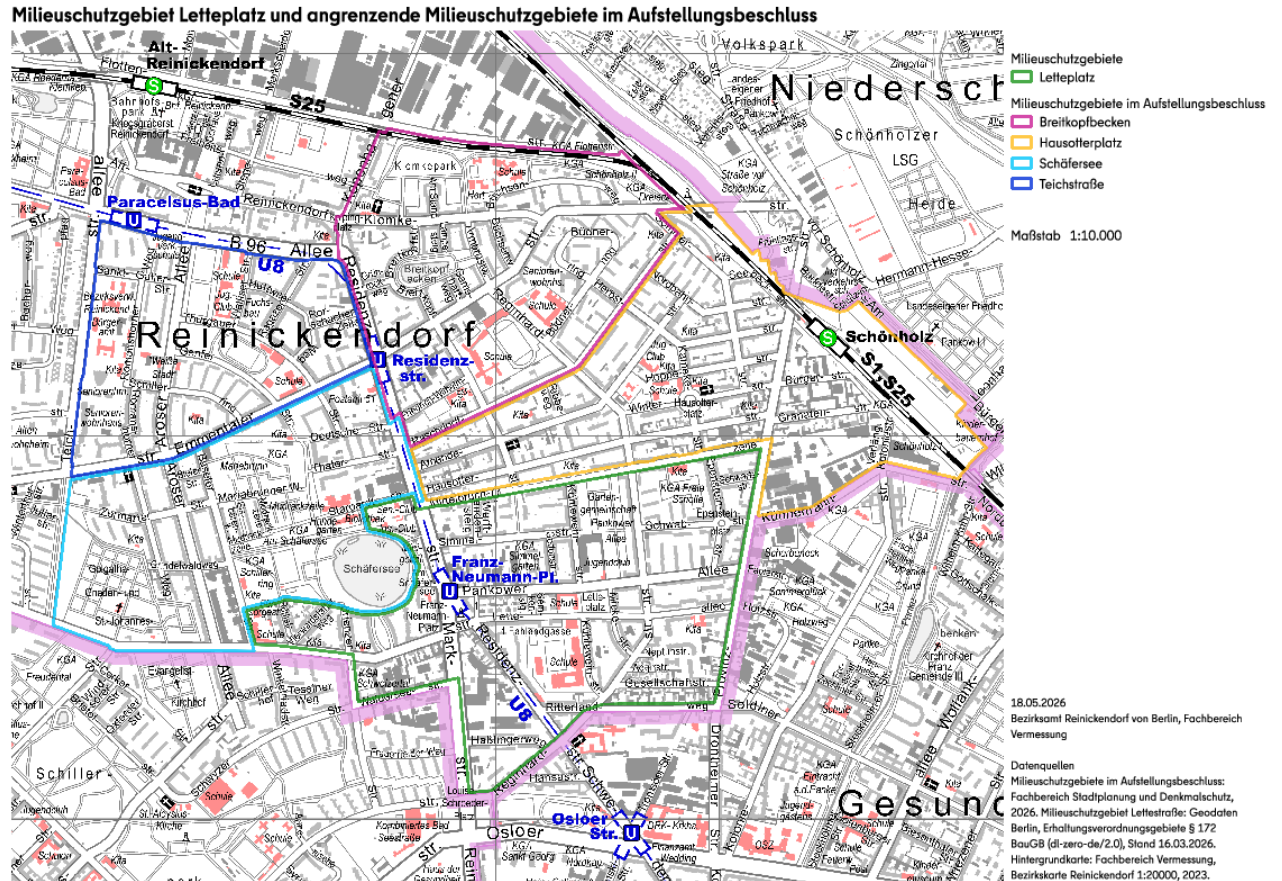
Frage 4:

Welche konkreten Wohngebiete wurden im Rahmen der Studie untersucht?

Antwort zu 4:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Siehe beigefügter Karte.“



Frage 5:

Welche konkreten Kriterien wurden der Studie zugrunde gelegt und welche konkreten Verfahren kamen in welchem konkreten Umfang jeweils zur Anwendung?

Antwort zu 5:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Die zentralen Kriterien orientieren sich an den rechtlichen Vorgaben des §172 BauGB: Aufwertungspotenzial, Aufwertungsdruck, Verdrängungspotenzial und Gebietsbindung. Diese werden in der Studie selbstverständlich ausführlich dargestellt.“

Im Rahmen der Studie wurde eine Haushaltsbefragung, eine Analyse der Mietpreisentwicklung, eine Bewertung der Wohnungsbestände sowie eine Bewertung von Aufwertungs- und Verdrängungsrisiken durchgeführt, auch hierauf geht die Studie ausführlich ein.“

Frage 6:

Zu welchen konkreten Ergebnissen hat die Studie für die jeweils untersuchten Wohngebiete geführt?

Antwort zu 6:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Die Studie kommt zu folgendem Ergebnis:

Im Ergebnis dieser vertiefenden (Nach-)Untersuchung des bestehenden sozialen Erhaltungsgebiets „Letteplatz“ sowie den umliegenden Siedlungsbereichen konnten die Voraussetzungen - ein bauliches Aufwertungspotenzial, Aufwertungsdruck, Verdrängungspotenzial und eine Gebietsbindung - für den Fortbestand bzw. den Erlass weiterer sozialer Erhaltungsverordnungen in der gesamten Untersuchungskulisse nachgewiesen werden. [...] Die zu erwartenden Veränderungen in der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung bei Nichtfortbestand bzw. Verzicht auf Erlass von weiteren sozialen Erhaltungsverordnungen werden daher als hinreichend bewertet, um städtebauliche Nachteile im Sinne von § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB (siehe folgendes Kapitel) auszulösen.“[...]

„Den dargestellten Untersuchungsergebnissen folgend [...], [wird] weiterhin empfohlen, die vier weiteren Teilgebiete der Untersuchungskulisse „Schäfersee“, „Teichstraße“, „Breitkopfbecken“ sowie „Hausotterplatz“ [...] als soziale Erhaltungsgebiete festzusetzen“.

Frage 7:

Zu welchem Fazit kam die Studie hinsichtlich des bereits bestehenden Milieuschutzgebietes „Letteplatz“ sowie hinsichtlich der weiteren untersuchten Wohngebiete in Reinickendorf-Ost?

Antwort zu 7:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Die Studie kam ebenfalls zu dem Ergebnis, dass das bestehende soziale Erhaltungsgebiet „Letteplatz“ weiterhin erforderlich ist.“

Frage 8:

Wie bewertet die für die Stadtentwicklung zuständige Bezirksstadträtin die Ergebnisse der Studie zur möglichen Ausweitung des Milieuschutzes in Reinickendorf-Ost?

Antwort zu 8:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Die für die Abteilung Stadtentwicklung zuständige Stadträtin bewertet grundsätzlich die Ausweisung von sozialen Erhaltungsgebieten als wirksames stadtplanerisches Instrument, um Verdrängungen von in Kiezen verwurzelten Menschen einzudämmen und die die Zusammensetzung von Kiezen über alle Einkommensklassen hinweg zu gewährleisten. Gleichzeitig ist es in dieser Legislatur gelungen, energetische Sanierungen und pragmatische Lösungen zur Barrierefreiheit sowie zu Standardausstattungen wie Hänge-WCs und Handtuchheizkörper in den Ausführungsvorschriften zu verankern. Mit diesen Zielen hatte sich die Stadträtin entsprechend bei der AG Milieuschutz der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen in den vergangenen Jahren eingebracht. So ist es gelungen, Mieterschutz und Klimaschutz zu vereinbaren und gleichzeitig zu ermöglichen, langfristig nicht nur die Kalt-, sondern auch die Warmmieten für die Mieterinnen und Mieter zu stabilisieren.“

Auch erachtet die Stadträtin die Notwendigkeit einer wissenschaftlich fundierten Erhebung als wichtige Voraussetzung für die Festsetzung eines neuen sozialen Erhaltungsgebietes als essentiell, um transparente, vergleichbare und rechtssichere Verordnungen zu erlassen und damit Klarheit und Sicherheit für Eigentümerinnen und Eigentümern als auch den Mieterinnen und Mietern zu schaffen.

Mit dem im Amtsblatt von Berlin veröffentlichten Aufstellungsbeschluss für die in der Studie genannten Gebiete folgte die Bezirksstadträtin entsprechend den Empfehlungen der Studie, die unter Frage 5 dargelegt wurden, und brachte die notwendigen Vorlagen zur Beschlussfassung ein. Mit der Pressemitteilung vom 10.04.2026 ([hier](#)) wurde die Öffentlichkeit über den gefassten Aufstellungsbeschluss und die Veröffentlichung im Amtsblatt informiert. In dieser veröffentlichten Pressemitteilung wird die Bewertung der Ergebnisse deutlich:

„Die Ergebnisse der bisherigen Untersuchungen zeigen deutlich, dass wir in den betroffenen Gebieten handeln müssen. Wir sehen einen hohen Aufwertungsdruck und gleichzeitig eine konkrete Gefahr, dass angestammte Mieterinnen und Mieter ihre Wohnungen nicht mehr halten können. Mit dem Aufstellungsbeschluss schaffen wir die Grundlage, um frühzeitig steuernd einzugreifen und soziale Verdrängung zu verhindern. Unser Ziel ist es, bezahlbaren Wohnraum zu sichern und die gewachsene soziale Mischung in unseren Kiezen zu erhalten. Gerade für Familien, ältere Menschen und Haushalte mit geringeren Einkommen ist es entscheidend, dass sie in ihrem vertrauten Umfeld bleiben können. Reinickendorf soll ein Bezirk für alle bleiben – nicht nur für diejenigen, die sich steigende Mieten leisten können.“

Frage 9:

Wie bewertet das Bezirksamt Reinickendorf von Berlin in Gänze die Ergebnisse der Studie zur möglichen Ausweitung des Milieuschutzes in Reinickendorf-Ost?

Antwort zu 9:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„An der Stelle wird auf die Geschäftsordnung des Bezirksamts Reinickendorf verwiesen:

**„§ 7 Sitzungen des Bezirksamtes**

*(1) Die Sitzungen des Bezirksamts sind nicht öffentlich.*

[...]

*(8) Die Beratungen des Bezirksamtskollegiums, insbesondere die Meinungsäußerungen der einzelnen Bezirksamtsmitglieder bei der Stimmenabgabe und das Abstimmungsverhältnis bei der Beschlussfassung sind vertraulich. Mitteilungen hierüber an Dritte bedürfen der Ermächtigung durch einen einstimmigen Beschluss aller Bezirksamtsmitglieder; dies gilt nicht, wenn mit der Offenbarung zwingenden Rechtsvorschriften oder einem höherwertigen, rechtlich geschützten öffentlichen Interesse Rechnung getragen werden muss.*

*(9) Beschlüsse des Bezirksamtsgremiums werden auf der Internetseite des Bezirksamtes Reinickendorf veröffentlicht, sofern sie keiner besonderen Vertraulichkeit unterliegen, wie z.B. Grundstücks-, Personaleinzel- und spezielle Vertragsangelegenheiten. Das Bezirksamt kann insbesondere aus Gründen des Datenschutzes, aufgrund von Geheimhaltungsvorschriften oder aufgrund überwiegender schutzwürdiger Belange Dritter beschließen, Beschlusstexte nicht zu veröffentlichen. Ferner werden Beschlüsse, aufgrund derer der Bezirksverordnetenversammlung Vorlagen elektronisch zur Kenntnisnahme oder Beschlussfassung vorgelegt werden, nicht auf der Internetseite des Bezirksamtes Reinickendorf veröffentlicht.“*

Die Beschlüsse des Bezirksamtes Reinickendorf werden unter folgender URL veröffentlicht:

<https://www.berlin.de/ba-reinickendorf/politik-und-verwaltung/bezirksamt/beschluesse-des-bezirksamtes/>. “

Frage 10:

Wie bewertet der Senat die Einführung von Milieuschutzgebieten zum Schutz der Mieterinnen und Mieter, welche ggf. Vorteile sieht er in der möglichen Einführung und welche ggf. Nachteile könnten durch die Einführung eines Milieuschutzgebietes für die Bürgerinnen und Bürger des Gebiets entstehen?

Antwort zu 10:

Soweit die Anwendungsvoraussetzungen für soziale Erhaltungsgebiete vorliegen, begrüßt der Senat deren Festlegung durch die Bezirke. In den sozialen Erhaltungsgebieten soll die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden. Zu den besonderen städtebaulichen Gründen zählen u. a. die Vermeidung von Anpassungen der Infrastrukturausstattung der Gebiete oder des Ersatzes von nachfragegerechten bezahlbaren Wohnungen. Um dies zu erreichen, bedürfen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der erhaltungsrechtlichen Genehmigung. So genannte Luxusmodernisierungen oder der Verlust von Wohnungen durch Rückbau oder Umnutzungen können konsequent verhindert werden. Damit werden Mieterinnen und Mieter vor Verdrängung geschützt. Für die Eigentümerinnen und Eigentümer erhöht sich der Vorbereitungsaufwand für bauliche Maßnahmen und Nutzungsänderungen, da erhaltungsrechtliche Anforderungen zu berücksichtigen sind und - soweit kein bauaufsichtliches Verfahren notwendig ist - zusätzlich ein Antrag auf eine erhaltungsrechtliche Genehmigung zu stellen ist.

Frage 11:

Welche konkrete Behörde oder Einrichtung muss darüber entscheiden, ob ein oder mehrere zusätzliche Milieuschutzgebiete in Reinickendorf-Ost eingerichtet werden?

Antwort zu 11:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Das Verfahren zur Festsetzung von sozialen Erhaltungsgebieten gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) durchläuft im Bezirk ein mehrstufiges Beschlussverfahren:

Zunächst wird durch die Abteilung Stadtentwicklung die fachliche Prüfung, die Auswertung der Gutachten und die Erstellung der Verordnungsentwürfe vollzogen. Die zuständige Bezirksstadträtin bringt diese Verordnung als Vorlage zur Beschlussfassung an die Bezirksverordnetenversammlung in das Bezirksamts-gremium ein. Das Bezirksamt als Kollegialorgan beschließt die Vorlage als Gesamt-gremium.

Die abschließende Entscheidung obliegt der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Reinickendorf. Diese muss den Verordnungsentwurf abschließend beschließen.“

Frage 12:

Wann wird die für die Entscheidung über die Einrichtung eines oder mehrerer zusätzlicher Milieuschutzgebiete in Reinickendorf-Ost zuständige Behörde oder Einrichtung die entsprechende Entscheidung endlich treffen und somit dafür Sorge tragen, dass zahlreiche von der Verdrängung bedrohte Reinickendorfer Mieterinnen und Mieter endlich besser geschützt werden?

Antwort zu 12:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„In der Tat zeigt das Gutachten, dass erhebliches Verdrängungspotenzial besteht. Jedoch gilt auch hier die Antwort zu Frage 8.“

Berlin, den 30.06.2026

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen