

18. Wahlperiode

**Schriftliche Anfrage**

**der Abgeordneten Eva Marie Plonske (GRÜNE)**

vom 19. Januar 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 21. Januar 2021)

zum Thema:

**Wohnungsmieten in Reinickendorf**

und **Antwort** vom 04. Feb. 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 08. Feb. 2021)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen

Frau Abgeordnete Eva Marie Plonske (Grüne)  
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin  
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t  
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/26275  
vom 19.01.2021  
über Wohnungsmieten in Reinickendorf

---

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

Frage 1:

Wie viele Wohnungen wurden in den vergangenen vier Jahren in Reinickendorf bezugsfertig fertiggestellt (bitte nach Jahren aufschlüsseln sowie unterteilen in Miet- und Eigentumswohnungen)?

Antwort zu 1:

Die Zahlen der Baufertigstellungen sind derzeit bis 2019 verfügbar und können der nachstehenden Tabelle entnommen werden.

Reinickendorf	Fertig- stellungen 2016	Fertig- stellungen 2017	Fertig- stellungen 2018	Fertig- stellungen 2019	Summe 2016-2019
Anzahl Wohnungen	489	607	436	352	1.884
davon Eigentumswohnungen*	69	64	30	37	200

\*nur Wohngebäude

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Frage 2:

Wie viele Wohnungen wurden in den vergangenen vier Jahren von den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften in Reinickendorf bezugsfertig fertiggestellt (bitte tabellarisch nach landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und Jahren aufschlüsseln)?

Antwort zu 2:

Die von den Wohnungsbaugesellschaften seit 2017 bis einschließlich 2020 in Berlin Reinickendorf bezugsfertig errichteten Wohnungen sind in der nachfolgenden Tabelle ersichtlich:

Wohnungsbaugesellschaft	Ortsteil	Anzahl Wohnungen
Degewo	Märkisches Viertel	57
Gesobau	Heiligensee, Tegel, Märkisches Viertel	543
Gewobag	Wittenau	40

Frage 3:

Wie hoch sind die durchschnittlichen Wohnungsmieten bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften in Reinickendorf?

Frage 4:

Wie entwickelten sich die Wohnungsmieten bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften in Reinickendorf in den letzten vier Jahren (bitte mit jährlichen Werten angeben)?

Antwort zu 3 und 4:

Die Miethöhen der Bestände in Berlin-Reinickendorf bei den Wohnungsunternehmen Degewo, Gesobau und Gewobag haben sich wie folgt entwickelt:

	2017	2018	2019	2020
Degewo <sup>1</sup> (in EUR/m <sup>2</sup> /Monat)	6,52	6,61	6,84	6,81
Gesobau (in EUR/m <sup>2</sup> /Monat)	5,65	5,85	5,90	5,91
Gewobag (in EUR/m <sup>2</sup> /Monat)	6,20	6,30	6,42	6,31

<sup>1</sup> Die Gesellschaft hat die Nettokaltmiete für jeweils Dezember des Jahres angegeben.

Frage 5:

Wie viele Wohnungen wurden in den vergangenen vier Jahren in Reinickendorf von Genossenschaften bezugsfertig fertiggestellt (bitte nach Jahren aufschlüsseln)?

Antwort zu 5:

Hierzu liegen dem Senat keine differenzierten Informationen vor.

Frage 6:

Wie hoch sind die durchschnittlichen Wohnungsmieten bei den Genossenschaften in Reinickendorf?

Frage 7:

Wie entwickelten sich die Wohnungsmieten bei den Genossenschaften in Reinickendorf in den letzten vier Jahren (bitte mit jährlichen Werten angeben)?

Antwort zu 6 und 7:

Nach Auskunft des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) haben sich die Nettokaltmieten der Genossenschaften für die Bestände im Bezirk Reinickendorf wie folgt entwickelt:

31.12.2017: 5,50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche  
31.12.2018: 5,53 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche  
31.12.2019: 5,70 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche

Frage 8:

Wie viele Sozialwohnungen bestehen aktuell in Reinickendorf (bitte nach privaten Eigentümern und landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften aufschlüsseln)?

Frage 9:

Wie lange laufen die Bindungen der bestehenden Sozialwohnungen in Reinickendorf noch (bitte nach privaten Eigentümern und landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften sowie Jahren aufschlüsseln)?

Antwort zu 8 und 9:

Der aktuelle Bestand an Sozialmietwohnungen im Bezirk Reinickendorf sowie das Auslaufen der Bindungen können nachstehender Tabelle entommen werden:

	Bezirk Reinickendorf	Städtische Wohnungsbaugesellschaften	Genossenschaften	private Eigentümer
	Anzahl Sozialmietwohnungen			
Stand 31.12.2020	4.305	750	653	2.902
Ende der Förderung				
2021	119	10	45	64
2022	218	123	20	75
2023	115	0	20	95
2024	256	43	16	197
2025	27	0	0	27
2026	0	0	0	0
2027	115	0	91	24
2028	397	0	27	370
2029	547	141	177	229
2030	18	0	0	18
2031	57	0	24	33
2032	179	128	11	40

Quelle: Kataster der bezirklichen Wohnungsämter

Frage 10:

Wie viele Sozialwohnungen bestanden in den letzten vier Jahren in Reinickendorf (bitte nach privaten Eigentümern und landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften sowie Jahren aufschlüsseln)?

Antwort zu 10:

Die Entwicklung des Sozialmietwohnungsbestand innerhalb der letzten vier Jahre stellt sich wie folgt dar:

Jahr	Bezirk Reinickendorf	Städtische Wohnungsbaugesellschaften	Genossenschaften	private Eigentümer
	Anzahl Sozialmietwohnungen			
31.12.2017	5.850	1.497	663	3.690
31.12.2018	5.017	1.128	663	3.226
31.12.2019	4.562	689	663	3.210
31.12.2020	4.305	750	653	2.902

Quelle: Kataster der bezirklichen Wohnungsämter

Frage 11:

Wie entwickeln sich die durchschnittlichen Wohnungsmieten in den letzten vier Jahren in Reinickendorf? Ist insbesondere eine Auswirkung des Mietendeckels zu verzeichnen?

Antwort zu 11:

Die Daten des Berliner Mietspiegels zu Bestandsmietverhältnissen sind für einzelne Bezirke nicht aussagekräftig auswertbar. In den Jahren 2014 und 2018 fand im Rahmen der Mikrozensus Zusatzerhebung zur Wohnsituation eine Erhebung von Bestandsmieten auf Bezirksebene statt. Hier erfolgte die Erhebung der Bruttokaltmiete (Nettokaltmiete + Vorauszahlung „kalte“ Nebenkosten). Danach ergibt sich folgende Entwicklung:

	Durchschnittl. Bruttokaltmiete je m <sup>2</sup> Wohnfläche 2014	Durchschnittl. Bruttokaltmiete je m <sup>2</sup> Wohnfläche 2018
Reinickendorf insgesamt	7,80 €	8,62 €
Berlin gesamt	7,67 €	8,71 €

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Es wird daher auf die Angebotsmieten des IBB Wohnungsmarktberichts (Nettokaltmiete je m<sup>2</sup> Wohnfläche) verwiesen. Daten zu den Angebotsmieten im Jahresdurchschnitt 2020 sind voraussichtlich im I Quartal 2021 verfügbar. Erst anhand der Angebotsmieten 2020 können zuverlässig Aussagen zur Wirkung des sogenannten „Mietendeckels“ getroffen werden.

	Angebotsmieten 2016	Angebotsmieten 2017	Angebotsmieten 2018	Angebotsmieten 2019
Reinickendorf insgesamt*	8,00 €	8,73 €	9,17 €	9,42 €
Berlin gesamt*	9,07 €	10,15 €	10,32 €	10,45 €

Quellen: empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG); eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

\*Nettokaltmiete

Frage 12:

Wie entwickelten sich die Wohnungsmieten bei den Sozialwohnungen in den letzten vier Jahren (bitte mit jährlichen Werten angeben)?

Antwort zu 12:

Angaben zur durchschnittlichen Nettokaltmiete in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche in Sozialmietwohnungen liegen aufgrund von Vermieterbefragungen vor, die die IBB 2017 und 2019 durchgeführt hat.

Reinickendorf	2016	11/2017	2018	11/2019
	k.A.	6,42 €	k.A.	6,78 €

Datengrundlagen: IBB, Vermieterbefragungen 2017 und 2019

Mietwerte zum Jahresende 2020 werden aktuell erhoben.

Berlin, den 4.2.21

In Vertretung

Christoph

.....  
Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen