



Überblick

Im Planungsraum (PLR) Lübars lebten Ende des Jahres 2024 insgesamt 5.104 Einwohnerinnen und Einwohner (EW). Damit ist er ein vergleichsweise bevölkerungsarmer PLR in Reinickendorf und weist zudem mit 1.019 EW/km² eine der geringsten Bevölkerungsdichten im Bezirk auf. Das Stadtbild hat dörflichen Charakter und ist durch Ein- und Mehrfamilienhäuser in mittlerer Wohnlage geprägt. Große Flächen des Quartiers sind Ackerland. Im Norden des PLR befindet sich das Naturschutzgebiet Tegeler Fließ. Die soziale Situation der EW ist gut. Laut Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2023 hat der PLR einen hohen Status mit stabiler Dynamik.

Demographie

- geringes Bevölkerungswachstum und geringer Wanderungsgewinn im Jahr 2024
- vergleichsweise hohes Durchschnittsalter mit einem entsprechend hohen Anteil an 65-Jährigen und älteren EW
- mit 20,4 % geringer Anteil an EW mit Migrationshintergrund (von denen kommen ca. 15 % aus Polen, 14 % aus der Türkei, 9 % aus Ländern des ehemaligen Jugoslawien, 8 % aus arabischen Ländern und 6 % aus Russland)

Indikator	PLR	Bezirk	Berlin
Bevölkerungswachstum 2023-2024 (in %)	0,7	2,0	0,5
Wanderungssaldo gesamt (je 100 EW)	0,6	2,2	0,6
Durchschnittsalter (in Jahren)	47,6	44,5	42,8
Anteil der unter 18-Jährigen an allen EW (in %)	17,8	17,0	16,3
Anteil der 65-Jährigen und älter an allen EW (in %)	27,6	22,8	18,9
Anteil der Personen mit Migrationshintergrund an allen EW (in %)	20,4	41,5	41,1

Datenstand: 31.12.2024

Soziale Lage

- der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist durchschnittlich
- geringer Anteil an Arbeitslosen sowie Transferleistungsbeziehenden nach SGB II
- geringer Anteil an Kinderarmut
- geringer Anteil an Altersarmut

Indikator	PLR	Bezirk	Berlin
Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten an 15- bis unter 65-Jährigen (in %)*	55,4	53,7	56,3
Anteil der Arbeitslosen nach SGB II an 15- bis unter 65-Jährigen (in %)*	1,6	5,3	5,1
Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II an unter 65-Jährigen (in %)*	4,5	17,8	14,5
Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II im Alter unter 15 Jahren an unter 15-Jährigen (in %; „Kinderarmut“)	6,1	28,8	23,3
Anteil der Empfängerinnen und Empfänger von Grundsicherung nach SGB XII im Alter von 65 Jahren und älter an EW dieser Altersgruppe (in %; „Altersarmut“)	1,7	6,5	8,1

Datenstand: 31.12.2024; Anmerkungen: * Anwendung Regelaltersgrenze

Wohnsituation

- Stadtstruktur: größtenteils Ein- und Mehrfamilienhäuser mit Gärten; kleine Anteile an dörflicher Mischbebauung sowie Zeilenbebauung der 1950er-70er Jahre
- fast alle EW leben in einer mittleren Wohnlage
- etwa vier Fünftel der EW wohnen seit mindestens 5 Jahren an ihrer aktuellen Adresse
- keine Mietwohnungen wurden 2024 in Eigentumswohnungen umgewandelt
- die Angebotsmieten liegen deutlich über dem Durchschnitt von Reinickendorf

Indikator	PLR	Bezirk	Berlin
Anteil der EW in mittlerer Wohnlage (in %)	99,9	34,9	42,8
Anteil der EW mit mindestens 5 Jahren Wohndauer an derselben Adresse (in %)	79,8	69,1	66,0
Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen (je 1.000 Bestandswohnungen)	0,0	0,5	0,8
Angebotsmiete (in €; Median, netto kalt je m ²)	13,11*	12,15	15,74

Datenstand: 31.12.2024; Anmerkungen: * Wert ist aufgrund einer geringen Fallzahl bei der Inseratauswertung nicht repräsentativ

(Soziale) Infrastruktur

- gute Versorgung mit öffentlichen Grünflächen
- gute Versorgung mit öffentlichen Spielplatzflächen (Versorgungsrichtwert: 1 m² je EW)
- der Anteil der Kinder unter 7 Jahren, die eine Kita-Betreuung in Anspruch nehmen, ist unterdurchschnittlich

Indikator	PLR	Bezirk	Berlin
Öffentliche Grünflächen insgesamt (m ² je EW)	142,6	16,8	15,0
Öffentliche Spielplatzflächen (m ² je EW)	1,8	0,7	0,6
Anteil der betreuten Kinder in öffentlich geförderten Kitas an unter 7-Jährigen (in %)*	63,4	64,3	67,3

Datenstand: 31.12.2024; Anmerkungen: * Wert nur für Bezirksregion Nord 2 - Waidmannslust/Wittenau/Lübars verfügbar

Datenquellen:

- Amt für Statistik Berlin-Brandenburg/Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen - PRISMA
- Geoportal Berlin: Stadtstruktur - Flächentypen differenziert 2023 (Umweltatlas)
- Investitionsbank Berlin (Hrsg.) (2025): IBB Wohnungsmarktbericht 2024. Berlin
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (Hrsg.) (2024): Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2023. Berlin