



PANKOW-NEWS

Neues aus Ihrem Bezirksamt

Frühjahr 2025

Bezirksamt
Pankow

BERLIN



ÜBER DAS TITELBILD

Unser Titelbild ist entstanden, als unsere Kollegin Antje Roock die Kirschblüten-Pracht an verschiedenen Orten im Bezirk mit der Kamera eingefangen hat.

Wir hatten bei der Auswahl der Fotos die Qual der Wahl und uns für das Bild mit dem Planetarium entschieden – denn dort findet am 23. Mai unser alljährliches bezirkliches Kinderfest statt. Mehr dazu auf Seite 23.

Außerdem steckt in diesem Motiv auch ein schöner Bogen-schlag: vom „Mikrokosmos“ einer Blüte zum Makrokosmos, welcher für Jung und Alt auf beeindruckende Weise im Zeiss-Großplanetarium an der Prenzlauer Allee erlebbar wird.



INHALT

- | | | | |
|-----------|---|-----------|--|
| 4 | Klimaschutzkonzept | 13 | Parkbetreuung |
| 6 | Kinderschutz beginnt bei uns allen | 15 | FreiwilligenAgentur Pankow |
| 8 | Wohnungsnot - Neues bezirksübergreifendes Projekt | 16 | Neues aus den Begegnungsstätten und Bibliotheken |
| 10 | Schiedspersonen schlichten Rechtsstreite | 18 | Kunst, Kultur, Bildung: Ausstellungen, Veranstaltungen |
| 11 | Meilenstein für das Pankower Tor | 25 | Seiten der Bezirksverordnetenversammlung |

DIE PANKOW-NEWS

Die PANKOW-NEWS stehen Ihnen als gedrucktes Exemplar und auch als digitale Version zur Verfügung. Unter berlin.de/pankow-news können Sie aktuelle und vergangene Ausgaben als PDF kostenfrei herunterladen und per Newsletter abonnieren.

Eine Berichterstattung über Themen des gesellschaftlichen Lebens im Bezirk – etwa Vereinsleben, Sportveranstaltungen, kommerzielle Events etc. – findet ausdrücklich nicht statt, da dies den unabhängigen Medien vorbehalten bleibt. Werbung oder redaktionelle Anzeigen können ebenfalls nicht veröffentlicht werden.

Bildrechte:

Die Bildrechte liegen beim Bezirksamt Pankow, sofern es nicht anders am jeweiligen Bild angegeben ist.



IMPRESSUM

HERAUSGEBER: Bezirksamt Pankow von Berlin, Rathaus Pankow
Breite Str. 24a-26, 13187 Berlin; Tel. 030 90295 -2306; pressestelle@ba-pankow.berlin.de

V.i.S.d.P.: Bezirksbürgermeisterin Dr. Cordelia Koch

Redaktion: Pressestelle (Ulrike Plüschke, Antje Roock, Tobias Schietzelt)

Redaktionsschluss: 4. April 2025

Dieses und weitere Transparente zeigten bei der Auftaktveranstaltung am 10. Februar 2025 die Forderungen der Anwesenden,
Foto: Sabine Mittermeier/Berliner Mieterverein



Wohnungsnot in Pankow - Neues bezirksübergreifendes Projekt

Am 10. Februar fiel mit einer Auftaktveranstaltung der Startschuss für das Projekt **„Wohnungsnot durch Umwandlung und Eigenbedarfskündigungen stoppen!“**, an dem auch das Bezirksamt Pankow, vertreten durch den Pankower Baustadtrat Cornelius Bechtler, beteiligt ist.

Das Projekt ist ein gemeinschaftliches Vorhaben des Berliner Mietervereins und der Bezirksämter Friedrichshain-Kreuzberg, Mitte, Neukölln und Pankow. Hauptziele sind es, Mieter:innen zu informieren und notwendige gesetzliche Reformen des Mietrechts auf Bundesebene einzufordern. Damit soll der zunehmenden Verdrängung durch Eigenbedarfskündigungen und der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentum entgegengewirkt werden.

Die **Eigenbedarfskündigung** stellt für viele Mieter:innen eine existenzielle Bedrohung dar. Sie ist der am häufigsten von Vermieter:innen angebrachte Kündigungsgrund. Eine zuvor vollzogene Umwandlung einer Mietwohnung in Einzeleigentum ebnet den Weg für Eigenbedarfskündigungen, die für viele Betroffene dann oft nur schwer abzuwehren sind.

Aktuell werden Umwandlungen durch den Ende 2021 eingeführten § 250 des Bau-Gesetzbuches (BauGB) sehr wirkungsvoll verhindert. Diese Rechtsverordnung ist jedoch zeitlich befristet bis zum 31.12.2025. Die neue Bundesregierung soll die Verordnung insoweit dringlich verlängern, damit es nicht zu einem Rückfall auf die vorher gültige Rechtslage kommt. Dabei waren Umwandlungen viele Jahre lang sehr einfach möglich. In den meisten Fällen beantragten Eigentümer:innen die Genehmigung zur Umwandlung nach dem Ausnahmetatbestand, dass sie innerhalb von sieben Jahren ab der Umwandlung die Wohnungen nur an die Mieter veräußern. Eine solche Regelung „auszusitzen“ und die Wohnung dann nach Ablauf der sieben Jahre problemlos als Einzeleigentum verkaufen zu können, war für viele Eigentümer sehr lukrativ. Da der Ausnahmetatbestand gesetzlich festgeschrieben ist (§ 172 BauGB), hatte das Bezirksamt keine rechtliche Möglichkeit, die Umwandlung zu versagen.

Häufige Problemlage: Ende der „Sozialbindung“

Der Bezirk Pankow ist besonders betroffen, da hier nach der Wiedervereinigung viele Häuser mit öffentlichen Fördermitteln saniert wurden. Dafür bestand für die geförderten Wohnungen eine „Sozialbindung“. Das heißt, die Miethöhe wurde rechtlich begrenzt, um insbesondere Wohnraum für einkom-

mensschwache Menschen zu schaffen. Doch die Belegungsbindungen laufen nun für tausende Haushalte aus bzw. sind es sogar schon. Aus diesem Grund sind in Pankow sehr viele Wohnungen vor 2021 bereits in Einzeleigentum aufgeteilt worden und die Schutzfristen stehen kurz vor dem Ablauf. Da viele Mieter:innen sich gar nicht bewusst sind, dass sie in einer solchen Wohnung leben, soll mit dem Projekt auch ein Bewusstsein für die Problemlage geschaffen werden.

Nach einem Gerichtsurteil von Ende 2021 ist auch das kommunale Vorkaufsrecht derzeit stark eingeschränkt, was es den Bezirken erschwert, Häuser mit Mietwohnungen für gemeinnützige Drittkäufer zu erwerben und Mieter:innen auf diesem Weg vor Verdrängung zu schützen. Zudem ist es dringend nötig, die Möglichkeiten für Eigenbedarfskündigungen so weit einzuschränken, dass sich diese nicht mehr missbräuchlich dafür nutzen lassen, die aktuellen Mieter:innen zu kündigen, um die Wohnung dann für eine höhere Miete neu zu vermieten. Auch das ist nur über eine Änderung des Mietrechts auf Bundesebene zu erreichen.

Beratungen und Initiative „Pankow gegen Verdrängung“

Neben politischen Forderungen setzt das Projekt auch auf direkte Unterstützung für Mieter:innen. Ein bereits bestehendes Angebot ist die Mieterberatung des Bezirksamts Pankow - siehe nebenstehende Übersicht. Außerdem ist im Bezirk Pankow seit knapp zwei Jahren die Initiative „Pankow gegen Verdrängung“ aktiv und steht in intensivem Austausch mit Bezirksstadtrat Cornelius Bechtler. In der Initiative haben sich Mieter:innen aus ehemals geförderten Wohnungen zusammengeschlossen. Im September 2023 starteten sie ihre Aktivitäten mit dem Inforum „Erst saniert, dann verdrängt“ sowie dem „Krisengipfel gegen auslaufende Sozialbindungen“. Seitdem sind sie als **Anlaufstelle** aktiv, um Betroffene zusammenzubringen und ihnen dabei zu helfen, sich zu organisieren und gemeinsam ihre Forderungen zu vertreten. Es ist eine Fortsetzung des Krisengipfels geplant. Betroffene, die Kontakt zur Initiative suchen, erhalten Infos auf deren Website: pankow-gegen-verdraengung.de

Glossar

- **Eigenbedarfskündigung:** Eine Kündigung, die Vermieter:innen aussprechen können, wenn sie die vermietete Wohnung für sich selbst oder nahe Angehörige benötigen. Eine vermietete Wohnung ist auf dem Markt günstiger zu bekommen. Daher lohnt es sich oft, eine solche Wohnung zu kaufen und anschließend Eigenbedarf geltend zu machen. Viele Eigenbedarfskündigungen sind auch nur vorgeschoben, da der Eigentümer die Wohnung gerne im Anschluss teurer neu vermieten möchte. Mieter:innen sollten sich daher immer rechtlich beraten lassen, wenn ihnen aufgrund von Eigenbedarf gekündigt wird.
- **Mietpreisbremse:** Bei der Wiedervermietung einer Wohnung darf ein Vermieter in Berlin als Miete höchstens die ortsübliche Vergleichsmiete plus 10 Prozent fordern, dann greift die so genannte Mietpreisbremse. Sie ist gerichtlich durchsetzbar. Sie gilt jedoch nicht für Neubauten, die nach 2014 entstanden sind und in weiteren konkreten Einzelfällen, wie z.B. nach sehr umfangreichen Modernisierungen.
- **Soziales Erhaltungsgebiet/Milieuschutzgebiet:** Ein Gebiet, in dem bauliche Veränderungen und Umwandlungen von Wohnraum strengen Auflagen unterliegen. Ziel ist es, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten.
- **Umwandlung:** Die Änderung einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung. Die Umwandlung eines Mehrfamilien-Miethauses in Eigentumswohnungen ist für den Eigentümer:innen ein lukratives Geschäft, da einzeln weiterverkaufte Wohnungen einen höheren Preis erzielen, als ein ganzes Haus. Eine Umwandlung führt oft zu anschließenden Eigenbedarfskündigungen durch die neuen Wohnungseigentümer.
- **Vorkaufsrecht:** Das Recht einer Kommune, eine Immobilie zu erwerben, bevor sie an einen Dritten verkauft wird. Da die Bezirke in Berlin keinen eigenen Immobilienbestand haben, wird hier ein „Drittkäufer“ benötigt. Das kann eine städtische Wohnungsbaugesellschaft oder Genossenschaft sein, für die der Bezirk das Vorkaufsrecht ausübt, damit das Haus auf diesem Weg in gemeinnützige Hand kommt. Nach einem Gerichtsurteil von 2021 nur in sehr engen Grenzen anwendbar.
- **Wuchermiete:** Miete, die deutlich über dem ortsüblichen Vergleichswert liegt und als unangemessen hoch gilt. Laut § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzbuches sind Wuchermieten illegal. Der nach aktueller Gesetzeslage dafür zu erbringende Nachweis des Ausnutzens einer individuellen Notlage ist jedoch schwer zu erbringen. Aktuell ist es einfacher, für eine angemietete Wohnung die Mietpreisbremse gerichtlich durchsetzen zu lassen.

Kostenlose Erstberatung für Mieter:innen

Im Auftrag des Bezirksamts Pankow bieten die Mieterberatung Prenzlauer Berg GmbH und die asum GmbH kostenlose Erstberatungen an. Hier erhalten Betroffene Hilfestellungen und Rechtsauskünfte und werden dabei unterstützt dabei, ihre Rechte wahrzunehmen. In der „sozialen Mieterberatung“ geht es um Themen wie Beantragung von Wohngeld, Wohnberechtigungsschein, Zweckentfremdung usw. Die mietrechtliche Beratung unterstützt bei Mieterhöhungen, Räumungsklagen, Modernisierungsankündigungen, Wohnungsmängeln u.v.m.

Website: berlin.de/ba-pankow/mieterberatung

Überblick der Anlaufstellen und Sprechzeiten:

Stadtteilzentrum Pankow, Schönholzer Str. 10, 13187 Berlin
Terminvereinbarung: 030 293431-0, termin@asum-berlin.de
(mit Termin) Mi. 15:00-18:00 Mietrechtliche Beratung
(mit Termin) Mi. 15:00-18:00 Soziale Mieterberatung

Stadtteilzentrum Prenzlauer Berg
Fehrbelliner Straße 92, 10119 Berlin
(ohne Termin) Mo. 10:30-13:30 Mietrechtliche Beratung

Mieterberatung Prenzlauer Berg – Geschäftsstelle
Schönhauser Allee 59, 10437 Berlin
Terminvereinbarung vor Ort während der Sprechzeiten & montags 15:00-16:00 unter 030 443381-107
(ohne Termin) Mo. 16:00-19:00 Mietrechtliche Beratung
(ohne Termin) Di. 16:00-18:00 Soziale Mieterberatung
(mit Termin) Di. 16:00-19:00 Mietrechtliche Beratung

asum – Geschäftsstelle

Thaerstraße 30 D, 10249 Berlin (Prenzlauer Berg)

Terminvereinbarung: 030 293431-0, termin@asum-berlin.de
(ohne Termin) Mo. 14:00-16:00: Soziale Mieterberatung
(ohne Termin) Di. 14:00-16:00: Soziale Mieterberatung
(mit Termin) Fr. 11:00-15:00: Mietrechtliche Beratung

Stadtteilladen Langhansstraße

Jacobsohnstr. 21, 13086 Berlin (Weißensee)

(ohne Termin) Mi. 10:00-13:00 Soziale Mieterberatung
(ohne Termin) Mi. 10:00-13:00 Mietrechtliche Beratung

Telefonische Beratung

Terminvereinbarung unter 030 443381-107 (mittwochs 10:00-13:00, donnerstags 15:00-18:00) oder E-Mail an offene@mieterberatungpb.de
(mit Termin) Mi. 10:00-13:00 Mietrechtliche Beratung

Kontakt, weitere Information und Unterlagen-Check:

Mieterberatung Prenzlauer Berg GmbH

Schönhauser Allee 59, 10437 Berlin
030 443381-107, offene@mieterberatungpb.de
mieterberatungpb.de

asum GmbH

Thaerstr. 30 D, 10249 Berlin
030 29 34 31-0, info@asum-berlin.de
asum-berlin.de

Bleiben Sie informiert!

Sie finden aktuelle Informationen aus dem Bezirksamt Pankow auch auf unserer Website und auf den Social-Media-Kanälen:



Website: berlin.de/pankow



instagram: [ba_pankow](https://www.instagram.com/ba_pankow)



bluesky: [@bapankow.bsky.social](https://bsky.app/profile/bapankow.bsky.social)



facebook: [BezirksamtPankow](https://www.facebook.com/BezirksamtPankow)

Die nächste Ausgabe erscheint im Sommer 2025.