



Bezirksamt Pankow von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung und
Bürgerdienste
Stadtentwicklungsamt
Dienststz: Storkower Straße 97
10407 Berlin

Herr Speckmann, Fachbereichsleiter
Tel.: (030) 90295-3115

Ansprechpartnerin:
Frau Herfort, Gruppenleiterin
Tel.: (030) 90295-3137
Fax: (030) 90295-3316
stadterneuerung@ba-pankow.berlin.de

Mieterberatung in Pankow
Schönhauser Allee 59, 10405 Berlin
Tel.: (030) 443 381-0
Florastraße 72, 13187 Berlin
Tel.: (030) 499 0844-0

Impressum

Herausgeber

Bezirksamt Pankow von Berlin
Abt. Stadtentwicklung und Bürgerdienste
Stadtentwicklungsamt
10407 Berlin

Konzept und Redaktion

S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen
Stadterneuerung mbH
Niklas Fluß | Monika Schröder

Gestaltung

werk3 Berlin
Hannah Jennewein & Reinhard Köster

Fotos und Abbildungen

Philipp Schumann
S.T.E.R.N. GmbH

Pläne

S.T.E.R.N. GmbH
Quelle: Bezirksamt Pankow von Berlin
Vermessung/Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)

Druck

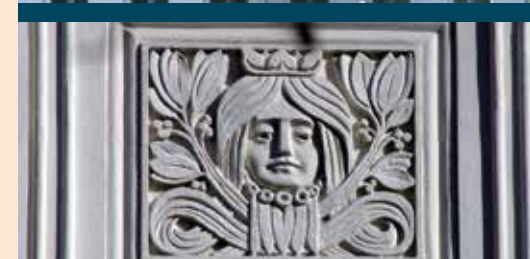
Druckerei Conrad GmbH

© Berlin 2018

Aus Gründen der sprachlichen
Vereinfachung sind alle Aussagen
in diesem Falblatt als geschlechts-
neutral zu verstehen.

Soziale Erhaltungsgebiete in Pankow

Information für Mieter und Eigentümer





Vollrad Kuhn
Stellvertretender
Bezirksbürgermeister
und Bezirksstadtrat
für Stadtentwicklung
und Bürgerdienste

Sehr geehrte Damen und Herren,

Der Bezirk Pankow ist in den letzten Jahren als Wohnstandort immer attraktiver geworden und stetig gewachsen. Dabei steht nicht mehr nur der Ortsteil Prenzlauer Berg im Vordergrund, sondern auch die Ortsteile Pankow und Weißensee erfreuen sich einer zunehmenden Beliebtheit. Investoren aus aller Welt nutzen den Immobilienbestand als Kapitalanlage.

In Pankow ist daher – wie in ganz Berlin – ein deutlicher Anstieg der Mieten zu verzeichnen. Mietwohnungen werden in Eigentumswohnungen umgewandelt. Preisgünstige Wohnungen sind Mangelware. Außerdem wird eine nicht unerhebliche Anzahl von Wohnungen dem Wohnungsmarkt durch die Nutzung als Ferienappartements entzogen.

Der Schutz der Mieter vor Verdrängung aus ihren angestammten Wohnquartieren ist daher von besonderer Bedeutung. Neben dem dringend notwendigen Wohnungsneubau müssen auch die vorhandenen rechtlichen Steuerungsinstrumente zum Schutz des Wohnungsbestandes konsequent angewendet werden.

Hierzu gehört insbesondere die Soziale Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches, mit der die ansässige Wohnbevölkerung vor Verdrängung geschützt werden soll, um negative städtebauliche und soziale Entwicklungen zu vermeiden. Unter anderem mit dem Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum und der Einführung des Genehmigungsvorbehalts bei der Umwandlung in Eigentumswohnungen in Sozialen Erhaltungsgebieten hat das Land Berlin zudem in den letzten Jahren bereits wichtige Schritte in Richtung einer sozialen Stadtentwicklung unternommen.

Mit der Festlegung von drei neuen und der Erweiterung von zwei bestehenden Sozialen Erhaltungsgebieten durch das Bezirksamt Pankow im Dezember 2017 werden nun in weiteren Gebieten Luxusmodernisierungen, Abriss und Umnutzung verhindert sowie Umwandlungen nur noch unter bestimmten Bedingungen genehmigt. Damit wird positiv Einfluss auf den Erhalt des Mietwohnungsbestandes genommen.

Mit dem vorliegenden Falblatt möchte ich Sie über Ziele und Wirkungsweise der Sozialen Erhaltungsverordnungen informieren und die derzeit bestehenden Erhaltungsgebiete in Pankow vorstellen.

Mit freundlichen Grüßen
Vollrad Kuhn

Am
Helmholtz-
platz



Was ist ein Soziales Erhaltungsgebiet?

Käthe-Niederkirchner-Straße

Der Gesetzgeber hat in § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) geregelt, dass die Gemeinde durch eine Verordnung Gebiete benennen kann, in denen aus städtebaulichen Gründen die Zusammensetzung der Bevölkerung erhalten werden soll. Um dies zu erreichen, müssen bauliche Veränderungen, Änderungen der Nutzung, Abrisse von Wohngebäuden sowie die Umwandlung von Miet- und Eigentumswohnungen durch den Eigentümer bei der zuständigen Behörde – in Berlin ist dies das jeweilige bezirkliche Stadtentwicklungsamt – beantragt werden. Steht das Vorhaben den Zielen der Sozialen Erhaltungsverordnung entgegen, wird dieses i.d.R. abgelehnt. Darüber hinaus hat das Bezirksamt ein Vorkaufsrecht auf zum Kauf stehende Wohngrundstücke in Sozialen Erhaltungsgebieten.

Bevor ein Gebiet festgelegt werden kann, sind umfangreiche Untersuchungen erforderlich. Hierbei ist nachzuweisen, dass die derzeitige Bevölkerungszusammensetzung gefährdet ist und Veränderungen dazu führen würden, dass negative städtebauliche Auswirkungen für das Gebiet und ggf. auch andernorts zu befürchten sind.

Wirkungsweise

In einem Sozialen Erhaltungsgebiet sind verschiedene besondere Genehmigungsvorbehalte zu beachten. Das bedeutet, dass viele Vorhaben, die eine Wohnung oder ein Wohngebäude betreffen, erst durch den Eigentümer gesondert beantragt werden müssen und vom Bezirksamt unter Umständen versagt werden können. Besonders umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen (sogenannte »Luxusmodernisierungen«), die die Mieten stark in die Höhe treiben,

werden so z.B. untersagt. Ebenfalls können Maßnahmen verhindert werden, die zu einem Verlust von Wohnraum führen würden, wie der Abriss und die Zusammenlegung von Wohnungen oder die Nutzungsänderungen von Wohnen zu Gewerbe. Darüber hinaus besteht ein Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen sowie ein Vorkaufsrecht beim Verkauf eines Grundstückes.

Umwandlung

Bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen stehen die Mieter in der Regel unter einem besonders hohen Druck, denn häufig gehen aufwändige Sanierungen, Grundrissveränderungen und Eigenbedarfskündigungen hiermit einher. In einem Sozialen Erhaltungsgebiet können jedoch ohne Weiteres keine Umwandlungen vorgenommen werden. Diese sog. »Begründung von Wohneigentum« wird nur in Ausnahmefällen genehmigt, etwa wenn sich der Eigentümer verpflichtet, die Wohnungen über einen Zeitraum von sieben Jahren ausschließlich den Mietern zum Kauf anzubieten.

Vorkaufsrecht

Das Bezirksamt kann in einem Sozialen Erhaltungsgebiet zum Schutz der Sozialstruktur von seinem Vorkaufsrecht beim Verkauf eines Grundstückes Gebrauch machen. Wenn etwa beim Gebäudeverkauf aufgrund spekulativer Absichten des neuen Eigentümers (geplante Umwandlungen, Mieterhöhungen etc.) die Ziele der Sozialen Erhaltungsverordnung gefährdet werden, wäre die Ausübung des Vorkaufsrechts im Interesse des Allgemeinwohls. Dieses kann dabei auch zugunsten eines Dritten, also eines städtischen Wohnungsbauunternehmens erfolgen. Der eigentliche Käufer kann die Ausübung des Vorkaufsrechts durch das Bezirksamt durch eine »Abwendungsvereinbarung« jedoch auch verhindern, wenn er sich darin verpflichtet, eine Umwandlung in Wohneigentum zu unterlassen und auf Luxusmodernisierungen zu verzichten. So können die Ziele der Sozialen Erhaltungsverordnung im Einvernehmen verfolgt werden.

Soziale Erhaltungsgebiete in Pankow

Im Bezirk Pankow gibt es 13 Soziale Erhaltungsgebiete. Sie umfassen mehr als 100.000 Wohnungen und in ihnen leben etwa 175.000 Menschen. Auf den folgenden Seiten finden Sie eine Übersicht und eine detaillierte Darstellung der einzelnen Gebiete.

Informationen für Mieter und Eigentümer

Abgeleitet aus den zuvor beschriebenen Genehmigungsverhalten hat das Bezirksamt Pankow einen Prüfkriterien-Katalog erstellt, aus dem hervor geht, welche konkreten Maßnahmen in einem Sozialen Erhaltungsgebiet nicht genehmigt werden, welche im Einzelfall geprüft werden und welche zu genehmigen sind.

Nicht genehmigt werden in der Regel unter anderem:

- Zusammenlegung von Wohnungen
- Abriss von Wohnraum
- Nutzungsänderung von Wohnen in Gewerbe
- Ferienwohnungen
- Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen
- Einbau eines zweiten Bades oder WCs
- Einbau einer Fußbodenheizung
- Einbau eines Innenkamins
- Anbau eines zweiten Balkons oder Terrasse
- Wärmedämmmaßnahmen, soweit sie nicht gesetzlich erforderlich sind

Die Genehmigungsfähigkeit von Grundrissänderungen und des Anbaus von Aufzügen wird im Einzelfall geprüft.

Keinen Einfluss hat das Soziale Erhaltungsrecht hingegen auf Modernisierungsumlagen nach § 559 BGB, wenn lediglich der zeitgemäße Standard hergestellt wird oder bauordnungsrechtliche Mindestanforderungen erfüllt werden. Modernisierungen, die also lediglich den »zeitgemäßen Ausstattungszustand einer durchschnittlichen Wohnung« herstellen, müssen erhaltungsrechtlich genehmigt werden.

Hierzu gehören u.a.

- Ersteinbau einer Zentralheizung mit Warmwasserversorgung
- Ersteinbau eines Bades bzw. zeitgemäße Modernisierung eines vorhandenen Bades
- Grundausstattung mit Sanitär-, Wasser- und Elektroinstallationen
- Antennen, Kabelfernsehantennen
- energetische Sanierungen und Erneuerung bestehender Fenster, die nicht über die Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung hinausgehen
- Dachgeschossausbau (Ausnahme Maisonette-Lösungen) und Neubau
- Erstanbau von Balkonen und Terrassen

Ebenso wenig Einfluss hat die Soziale Erhaltungsverordnung auf

- die Grundmietenerhöhungen nach § 558 BGB, nach dem in Berlin Erhöhungen um 15 Prozent innerhalb von drei Jahren – höchstens jedoch bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete – möglich sind
- die Miethöhe bei Neuvermietungen
- Neubautätigkeiten

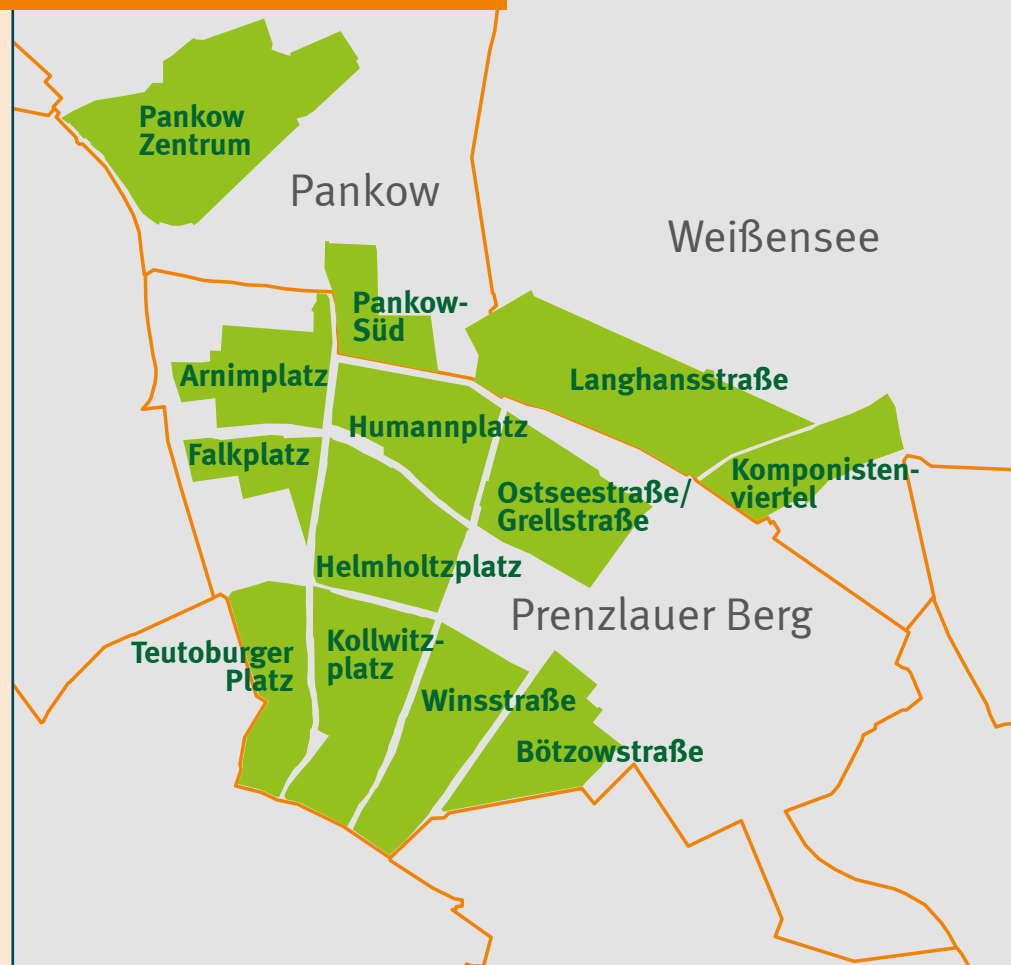
An wen können Sie sich wenden?

Für Fragen zur Sozialen Erhaltungsverordnung stehen Ihnen die Kontaktpersonen des Bezirksamtes zur Verfügung. Darüber hinaus haben Sie die Möglichkeit, sich über die Mieterberatung Prenzlauer Berg im Auftrag des Bezirksamtes eine kostenlose, individuelle Mietrechtsberatung einzuholen. Hier können Sie sich informieren, ob etwa eine Modernisierungskündigung Ihres Eigentümers nach dem Erhaltungsrecht zu genehmigen ist oder nicht. Auch Informationen zu Härtefall-Regelungen können Sie hier erhalten. Auf der letzten Seite finden Sie die entsprechenden Kontaktdaten.

Weitere Informationen erhalten Sie unter: www.berlin.de/ba-pankow

Knaackstraße 12
Park, Dusekestraße
Greifswalder 212/213
Kopenhagener Straße

Soziale Erhaltungsgebiete in Pankow



Bezirk	Gebietsname	Festlegung Datum, Gesetz- und Verordnungsblatt	Fläche (gerundet)		Einwohner **
			*	**	
Pankow	Falkplatz	18.12.1997 (Nr. 55, S. 641)	28 ha	5.700	9.500
Pankow	Arnimplatz	03.04.1999 (Nr. 12, S. 104) 16.03.2000 (Nr. 16, S. 250)	51 ha	8.900	14.700
Pankow	Pankow Zentrum	geändert 10.09.2013 (Nr. 25, S. 518) 04.11.2000 (Nr. 36, S. 486)	121 ha	8.400	16.000
Pankow	Humannplatz	geändert 30.11.2017 (Nr. 31, S. 624)	57 ha	8.500	14.400
Pankow	Ostseestraße / Grellstraße	02.04.2003 (Nr. 14, S. 150)	63 ha	6.800	10.700
Pankow	Helmholtzplatz	1.7.2014 (Nr. 16, S. 217)	68 ha	13.200	22.300
Pankow	Kollwitzplatz	1.7.2014 (Nr. 16, S. 209)	75 ha	9.000	15.000
Pankow	Teutoburger Platz	1.7.2014 (Nr. 16, S. 200)	52 ha	6.500	11.300
Pankow	Winsstraße	1.7.2014 (Nr. 16, S. 205)	64 ha	9.700	17.100
Pankow	Bötzwowstraße	geändert 30.11.2017 (Nr. 31, S. 627)	53 ha	7.900	15.000
Pankow	Pankow-Süd	30.11.2017 (Nr. 31, S. 634)	30 ha	3.800	6.700
Pankow	Langhansstraße	30.11.2017 (Nr. 31, S. 630)	110 ha	8.800	15.400
Pankow	Komponis- tenviertel	30.11.2017 (Nr. 31, S. 632)	41 ha	4.200	7.400
Summe	13 Gebiete		813 ha	101.400 WE	175.500 EW

Quellen:

* Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, FIS-Broker 2017

** Für die erstgenannten 10 Gebiete: IFS GmbH 2016: Jahresbericht 2015 Monitoring Umwandlung, Datengrundlage: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Stand 31.12.2015 (gerundet); für die Gebiete Pankow-Süd, Langhansstraße, Komponistenviertel: Angaben zu den Einwohnern aus den Daten des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg mit Stand 31.12.2015 und eigene Berechnungen (gerundet)

Prenzlauer Berg



1 Paul-Robeson-Strasse



2 Humannplatz



3 Erich-Weinert-Strasse



4 Schwedter Strasse



5 Schliemanstrasse



6 Christinenstrasse



7 Rykestrasse



8 Heinrich-Roller-Strasse



9 Bötzowstrasse



1 Arnimplatz

2 Humannplatz

3 Ostseestraße/Grellstraße

4 Falkplatz

5 Helmholtzplatz

6 Teutoburger Platz

7 Kollwitzplatz

8 Winsstraße

9 Bötzowstraße

