

Pankow vor der Wahl - **Wo Berlins grüne Wiesen dem Wohnungsbau weichen sollen**



Die Elisabeth Aue in Pankow (Quelle: rbb/O.Noffke)

Di 15.09.2026, 17:46. Von [Oliver Noffke](#). Der Wind pfeift am Rosenthaler Weg. Hier, wo Berlin von der Vorstadt ins Ländliche übergeht. Neben der Straße öffnet sich ein weites Feld: Die nächsten Einfamilienhäuser am anderen Ende der Elisabeth-Aue sind nicht mehr als kleine Punkte in einiger Entfernung.

Spaziergänger lassen ihre Hunde Tennisbälle apportieren. Ein älteres Ehepaar ist an diesem Morgen mit einer kleinen Stehleiter gekommen. In den dichten Hecken am Rand der Weite verstecken sich Pflaumen-, Zwetschgen- und Mirabellenbäumchen. An einer Sitzbank haben es sich drei Teenager-Jungen einen Grill aufgebaut. Nun brutzeln sie einen Berg Fleischspieße herunter und freuen sich, wenn die Sonne durch den wechselhaften Spätsommerhimmel bricht.

Wer auf diese Aue im nördlichen Pankow kommt, sucht wahrscheinlich Ruhe und kann sich sicher sein, sie zu finden. Noch. Denn das Areal soll bebaut werden. 5.000 neue Wohnungen sind geplant. Schrittweise soll ein großes Stück der Elisabeth-Aue einem neuen Wohngebiet weichen. Seit Jahren engagiert sich eine Bürgerinitiative gegen den Plan.

Pankow wächst deutlich schneller als Berlin

Kein anderer Berliner Bezirk ist in den vergangenen Jahrzehnten ähnlich stark gewachsen. Daten des Amts für Statistik Berlin-Brandenburg zeigen, dass die Bevölkerung von Pankow seit 1998 – als die Bezirksreform beschlossen wurde – um mehr als 34 Prozent gestiegen ist.

Berlinweit beträgt das Plus im gleichen Zeitraum knapp 17 Prozent. Pankow erlebte seinen Bevölkerungsschub früher als der Rest der Stadt. Und der Zuwachs verläuft seitdem mit größeren Schritten.

Zuletzt registrierte die Behörde 428.900 Menschen mit Erstwohnsitz Pankow. Mehr als 110.000 mehr als noch Ende der 1990er Jahre. Mit anderen Worten: In den vergangenen 28 Jahren sind in Pankow deutlich mehr Einwohner:innen hinzugekommen, als aktuell in Cottbus leben. Es ist enger geworden. Das zeigt sich vor allem an den Miet- und Immobilienpreisen.

Kaum noch Platz in Lücken

Bisher wurde neuer Wohnraum in Pankow vor allem durch die Bebauung von Industriebrachen oder Lücken in den Häuserreihen geschaffen. Diese Leerstellen haben sich mittlerweile fast erschöpft. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung schätzt, dass in

Pankow das Potenzial von 30.000 neuen Wohneinheiten schlummert. Allein durch Großprojekte könne dies bis 2040 realisiert werden [\[berlin.de/sen\]](https://berlin.de/sen).

Das würde Platz für rund 60.000 Menschen bieten, mehr als derzeit in Frankfurt (Oder) wohnen. Den Löwenanteil davon könnten sechs neue Quartiere stemmen – also quasi neue Kleinstädte nur eben in Berlin. In Karow, dem Blankenburger Süden, auf dem Areal "Alte Schäferei" sowie der Elisabeth Aue könnten dafür Wiesen oder landwirtschaftlich genutzte Flächen verschwinden.

Bei zwei weiteren dieser Großprojekte handelt es sich um einige der letzten verbliebenen großen Brachflächen in Berlin: das Pankower Tor um einen alten Lokscheunen und das Areal "Am Sandhaus", wo sich früher ein Krankenhaus befand. Fast alle diese Großprojekte stoßen auf Widerstand von Teilen der Bevölkerung. Bürgerinitiativen machen sich gegen solche Bebauungen stark.

Solche neuen Quartiere werden meist nicht im Bezirk beschlossen, sondern von der Senatsverwaltung. Die Parteien in der Bezirksverordnetenversammlung Pankow – sowie das Bündnis Sahra Wagenknecht, das Chancen auf einen Einzug hat – haben zu solchen Projekten und der Zusammenarbeit mit dem Senat sehr unterschiedliche Ansichten.

Was die Parteien sagen

Für Stadtentwicklung ist im Bezirk Cornelius Bechtler von **Bündnis 90/Die Grünen** zuständig. Das Bezirksamt teilt für den Stadtrat mit: "Einschränkend muss gesagt werden, dass die Prognose der fertigzustellenden Wohnungen mit zahlreichen Unsicherheiten behaftet ist." Bodenpreise, das wirtschaftliche Umfeld der Baubranche sowie Personalengpässe an den beteiligten Ämtern seien potenzielle Herausforderungen, hieß es. "Letztlich kann sich auch der Natur- und Artenschutz als maßgebliche Hürde für die Bauentwicklung erweisen."

Die **CDU** stellt aktuell in der BVV hinter den Grünen die zweitstärkste Fraktion. "Jede neue Wohnung entlastet den angespannten Mietmarkt in der Stadt", teilt Dirk Stettner, Vorsitzender des CDU-Kreisverbands mit. "Ohne Neubau werden wir die größte soziale Frage Berlins nicht lösen können. Auf Landesebene haben wir die Voraussetzungen geschaffen, um schneller und vor allem kostengünstiger zu bauen."

Die Linke in Pankow sieht in solchen großen Projekten, die vom Land Berlin geplant werden, die Chance auf eine gemeinwohlorientierte Planung von Entwicklungen: "Dies ist nicht nur wichtig, weil wir somit unter guter politischer Steuerung direkt dämpfend und langfristig Einfluss auf die Mietenentwicklung nehmen können", teilt Jonas Teune, Kandidat für das Amt des Bezirksbürgermeisters, im Namen seines Kreisverbands mit. "Sondern auch weil es uns die Möglichkeit gibt bedarfsgerecht die soziale und grüne Infrastruktur weiterzuentwickeln."

Ähnlich sieht das die **SPD**: Der Neubau auf landeseigenen Flächen und durchgeführt von städtischen Wohnungsbaugesellschaften stehe im Vordergrund, so Mike Szidat, der sich für die Sozialdemokraten um das Bürgermeisteramt bewirbt. "Nur so kann der dringend benötigte bezahlbare Wohnraum geschaffen und für eine nachhaltige Entspannung bei den Mieten und Immobilienpreisen gesorgt werden."

Die **AfD** sieht die Vorhaben des Senats zum Teil kritisch. Jan Streeck, der Kreisvorsitzende der Partei in Pankow, teilt einerseits mit: "Tausende zusätzliche Wohnungen können grundsätzlich zu einer Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes beitragen." Aber schränkt er ein: "Wir warnen aber davor, Wohnungsbau ausschließlich über immer größere und dichtere Neubauquartiere zu organisieren." Die AfD ist zum Beispiel grundsätzlich gegen

die Bebauung der Elisabeth Aue und macht damit Wahlkampf. Streeck fordert: Stattdessen sollte erst die Brachfläche Pankower Tor entwickelt werden.

Die **FDP**, aktuell die kleinste Partei in der BVV, fordert, dass Eigentum stärker gefördert werden müsse: "Neubau rechnet sich derzeit fast nur noch im Eigentumssegment in nachgefragten Lagen, Mietwohnungsbau ist kaum kostendeckend zu realisieren", teilt die Bezirksvorsitzende Maria Wandel für ihre Partei mit. "Wenn überwiegend die kommunalen Gesellschaften diese Lücke zulasten der Steuerzahler füllen sollen, wird es teuer – und trotzdem zu wenig."

Andreas Kübler, **BSW**-Bezirksvorsitzender in Pankow, unterstützt die Pläne der Landesverwaltung bei Großprojekten. Aber: "Voraussetzung hierfür ist natürlich, dass bezahlbarer Wohnraum geschaffen wird. Hier ist es wichtig, dass bei allen Bauprojekten der genossenschaftliche Anteil an neuen Wohnungen einen dominierenden Anteil einnimmt." Kübler ist der Meinung, dass es in Berlin endlich ein Genossenschaftsmodell nach dem Vorbild Wiens geben müsse. "Nur so können Mietpreise langfristig bezahlbar gehalten werden."

Einigkeit: Infrastruktur im Bezirk aktuell zu schwach

Alle Parteien sind sich darin einig, dass die derzeitige Infrastruktur im Bezirk nicht in der Lage wäre neue Quartiere mitzuversorgen. Wasser, Abwasser, Elektrizität, Kitas, Schulen oder Verkehrswege seien dafür aktuell nicht ausgelegt. Und die Pläne der Senatsverwaltung zur Anpassung der Infrastrukturen darüber hinaus nicht ausreichend.

Dass der Senat grüne Wiesen oder Flächen bebauen will, die momentan auch zur Naherholung genutzt werden, wird unterschiedlich bewertet. Das **BSW** besteht darauf, dass der Wohnungsbau mit wertvollen Ökosystemen in Einklang gebracht werden müsse. Ein Beispiel seien die Moorlinsen auf dem Areal "Am Sandhaus". Die **FDP** findet, wo möglich sollte erst aufgestockt werden, bevor Grünflächen versiegelt werden. Außerdem müsse zuerst dort gebaut werden, wo Infrastruktur bereits vorhanden ist.

Die **AfD** ist der Ansicht, dass die Potenziale der Nachverdichtung noch nicht ausgeschöpft sind. Grüne Brachen wie jene am Bahnhof Greifswalder Straße, die derzeit unter anderem von einem Club und einem Zirkus genutzt wird, sollten nicht gleichrangig mit weiten Freiflächen betrachtet werden. Auch die **SPD** sieht bei der Nachverdichtung noch ausreichend Potential. Das Bezirksamt habe mit der BVV ein Konzept erstellt, in dem auch der Bedarf an "grüner Infrastruktur" berücksichtigt werde. Fehler.

Die Linke teilt mit, dass in Innenstadtbereichen in jedem Einzelfall geschaut werden müsse, ob Nachverdichtung wirklich sinnvoll ist. Den angesprochenen ehemaligen Güterbahnhof zu bebauen, hält die Partei für einen Fehler.

Auch die **CDU** ist dafür, die letzten Potenziale zum Lückenschluss priorisiert zu nutzen. Das werde aber nicht ausreichen, um den Bedarf zu decken. Freie Flächen am Stadtrand müssten dafür bebaut werden, hieß es. Das Büro des zuständigen **Grünen** wägt anders ab: Einerseits werde die Stadt zwangsläufig auf weite Areale vorrücken, die heute auch zur Erholung genutzt werden, wie etwa die Elisabeth-Aue. Darüber entscheide nunmal der Senat und nicht der Bezirk. Andererseits sollten aber auch kleine Grünflächen in der Stadt erhalten bleiben. Eine weitere Nachverdichtung würde das Stadtklima negativ beeinflussen.

In Zukunft müssen die Früchte wohl geteilt werden

An einem Ende der Elisabeth-Aue stehen schon die Bagger. Der Bau einer neuen Schule wird an der Ostseite vorbereitet. Das Areal, groß wie zwei Fußballfelder, ist bereits leergeräumt. Weiträumig wurde abgezäunt und bis auf Schienenhöhe Kunststoff gespannt – damit Kröten und andere Reptilien vor dem Baugrund abgefangen werden können.



An der Elisabeth Aue in Berlin-Pankow wird der Bau einer neuen Schule vorbereitet (Quelle: rbb/O.Noffke)

Nicht die ganze Aue soll bebaut werden, sondern nicht ganz die Hälfte. Der Einschnitt in die Wiesen und Felder wäre trotzdem enorm. Am südöstlichen Ende des Areals fährt die Tram 50 eine Schleife. Nach derzeitigem Stand die einzige Linie, die – abgesehen von einer paar eher lose getakteten Bussen – die Elisabeth-Aue mit der Innenstadt verbindet.

Ein mittelalter Mann geht mit seinem Hund spazieren. "Jetzt geht's hier wohl los", sagt er im Vorbeigehen. Das ältere Ehepaar schiebt Fahrräder mit Körben voller Mirabellen nach Hause. In Zukunft werden sie sich die Früchte wohl mit einigen Neu-Pankowern teilen müssen. Im Frühjahr wurde der [Sieger eines Architektur-Wettbewerbs gekürt](#), der das Areal entwickeln soll.

[Pankow vor der Wahl: Streit um Wohnungsbau in Berlin](#)