



Milieuschutz
in Berlin-Neukölln
Informationen
für Mieter*innen

in leicht verständlicher Sprache

BERLIN



Sehr geehrte Neuköllner Mieter*innen,



unser Bezirk ist lebenswert.

Das soll auch so bleiben.

Das Bezirksamt setzt den Milieuschutz durch.

Doch dafür brauchen wir Ihre Unterstützung.

In diesem Heft erklären wir das genauer.

**Bitte informieren Sie uns,
wenn es Probleme mit Ihrer Mietwohnung gibt.**

Oder wenn Sie befürchten, dass Ihr Haus verkauft wird.

Zum Beispiel, weil fremde Menschen das Haus besichtigen

oder in Ihre Wohnung kommen, um alles auszumessen.

Sprechen Sie auch mit Ihren Nachbar*innen darüber.

Die Miet-Beratung des Bezirksamts ist für Sie da.

Viele Probleme können wir gemeinsam lösen.

Jochen Biedermann
Stadtrat für Stadtentwicklung,
Umwelt und Verkehr

Inhalt

| | |
|--|-----------|
| <u>Milieuschutz - was ist das?</u> | <u>5</u> |
| <u>Milieuschutz in Berlin-Neukölln</u> | <u>6</u> |
| <u>Die Milieuschutz-Gebiete in Neukölln</u> | <u>8</u> |
| <u>Modernisierung in Milieuschutz-Gebieten.....</u> | <u>10</u> |
| <u>Umwandlung in Eigentums-Wohnungen und Verkauf</u> | <u>14</u> |
| <u>Miet-Beratung zum Milieuschutz</u> | <u>18</u> |



Milieuschutz – was ist das?

Milieuschutz ist eine Maßnahme in der Stadtplanung. Milieuschutz soll verhindern, dass Mietwohnungen in bestimmten Stadtgebieten zu teuer werden und viele Bewohner*innen deshalb wegziehen müssen.

Durch den Milieuschutz soll die soziale Mischung der Bevölkerung in einem Wohnviertel erhalten werden. Der Milieuschutz legt genau fest, was Eigentümer*innen und Vermieter*innen in Wohnungen verändern dürfen und was nicht.

Milieuschutz-Gebiete

Die Stadtbezirke bestimmen »Soziale Erhaltungsgebiete«. Diese Gebiete werden auch Milieuschutz-Gebiete genannt. Hier dürfen Eigentümer*innen keine Wohnhäuser abreißen oder Wohnungen zu teuren Luxus-Wohnungen umbauen.

Wenn Sie in einem Milieuschutz-Gebiet wohnen, sind Sie als Mieter*innen besser geschützt bei Modernisierungen, Verkauf oder Umwandlung.

Umwandlung bedeutet, dass Mietwohnungen zu Eigentums-Wohnungen werden. In ganz Berlin gelten dafür strenge Regeln.

Milieuschutz in Berlin-Neukölln

Neukölln ist ein attraktiver Wohnort.
Immer mehr Menschen wollen hierher ziehen.
Viele möchten auch Wohnungen in Neukölln kaufen.
Für Eigentümer*innen lohnt es sich, Wohnungen zu modernisieren.
Denn nach einer Modernisierung darf die Miete erhöht werden.

Das Bezirksamt Neukölln will bezahlbare Wohnungen sichern und hat deshalb 10 Wohngebiete zu Milieuschutz-Gebieten bestimmt.

**Haben Sie die Nachricht erhalten,
dass Ihre Wohnung modernisiert werden soll?**

Wenn Sie in einem Milieuschutz-Gebiet wohnen,
müssen Vermieter*innen strenge Vorschriften einhalten!
Infos: Seiten 10 - 13

Unsere Miet-Beratungen unterstützen Sie kostenlos.

Die Miet-Beratungen können auch für Sie prüfen,
ob Sie in einem Milieuschutz-Gebiet wohnen.
Kontakt: Seite 18





- 1 Gebiet Reuterplatz
- 2 Gebiet Schillerpromenade
- 3 Gebiet Flughafenstraße/Donaustraße
- 4 Gebiet Rixdorf
- 5 Gebiet Körnerpark
- 6 Gebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße
- 7 Gebiet Silbersteinstraße/Glasower Straße
- 8 Gebiet Germaniapromenade
- 9 Gebiet Britz
- 10 Gebiet Gropiusstadt



Die Milieuschutz-Gebiete in Neukölln

Auf den Internet-Seiten des Bezirksamts Neukölln finden Sie Links zu den 10 Milieuschutz-Gebieten mit Karten und konkreten Informationen zum jeweiligen Gebiet.

Außerdem stehen hier weitere Informationen und Dokumente zum Thema Milieuschutz in Neukölln bereit.

<https://www.berlin.de/ba-neukoelln/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/soziale-erhaltungsverordnung/>

Modernisierung in Milieuschutz-Gebieten

Das Bezirksamt muss Bauvorhaben von Vermieter*innen prüfen. Vermieter*innen dürfen erst mit Baumaßnahmen beginnen, wenn eine Genehmigung vom Bezirksamt vorliegt. Dafür gibt es genaue Regeln: die Genehmigungs-Kriterien.

Beispiele dafür, was genehmigt werden darf und was nicht, finden Sie auf den Seiten 12 und 13.

Vor der Modernisierung: die Anhörung

Bevor das Bezirksamt Neukölln die Baumaßnahmen genehmigt, erhalten Sie als Mieter*in ein Schreiben vom Bezirksamt. Dieses Schreiben heißt »Anhörung«.

Im Anhörungs-Schreiben sind alle Baumaßnahmen aufgelistet, die vom Bezirksamt Neukölln genehmigt werden. Das heißt: Nur diese Maßnahmen dürfen Vermieter*innen ausführen.

Maßnahmen, die nicht in diesem Schreiben genannt sind, dürfen Vermieter*innen auch nicht ausführen!

Bei Ihnen wurde eine Modernisierung angekündigt, aber Sie haben kein Anhörungs-Schreiben bekommen? Oder die Baumaßnahmen haben sogar schon begonnen? Dann wenden Sie sich bitte gleich an das Bezirksamt.
Kontakt: Heft-Rückseite



Modernisierung in Milieuschutz-Gebieten

Was dürfen Vermieter*innen?

Vermieter*innen dürfen einfache Maßnahmen zur Instandhaltung durchführen, zum Beispiel:

- Reparatur der Fenster
- neuer Anstrich des Treppenhauses

Vermieter*innen dürfen auch Modernisierungs-Maßnahmen durchführen, damit die Wohnung einem zeitgemäßen Wohnungs-Standard entspricht.

Zum Beispiel folgende Maßnahmen:

- Austausch alter Fenster
- Modernisierung des Badezimmers

Für Modernisierungs-Maßnahmen in Milieuschutz-Gebieten hat das Bezirksamt Neukölln Genehmigungs-Kriterien festgelegt. Wenn die Genehmigungs-Kriterien eingehalten werden, muss das Bezirksamt die Maßnahmen **genehmigen**.

Was dürfen Vermieter*innen nicht?

Vermieter*innen dürfen keine Luxus-Modernisierung durchführen. Das wären zum Beispiel folgende Maßnahmen:

- Anbau eines sehr teuren Fahrstuhls
- Einbau einer Fußbodenheizung
- Einbau von großen Fenstern, die bis zum Fußboden reichen
- Versetzen ganzer Wände und Veränderung des Wohnungs-Grundrisses
- Anbau eines zweiten Balkons
- Anbau einer Klingel mit Bild-Übertragung
- Einbau teurer Ausstattungen im Bad

Für diese Baumaßnahmen wird das Bezirksamt Neukölln den Vermieter*innen **keine Genehmigung** erteilen, wenn Sie in einem Milieuschutz-Gebiet wohnen. Bei Fragen dazu wenden Sie sich bitte an das Bezirksamt.

Umwandlung in Eigentums- Wohnungen und Verkauf

Eigentümer*innen können ihre Mietshäuser »umwandeln«.
Das heißt: Aus Mietwohnungen werden Eigentums-Wohnungen,
die dann einzeln verkauft werden dürfen.

Aktuell: das Umwandlungs-Verbot

Das Umwandlungs-Verbot ist ein Gesetz. Es bedeutet:
Mietwohnungen dürfen nicht zu Eigentums-Wohnungen werden.
Damit sollen in begehrten Wohn-Orten – wie zum Beispiel Berlin –
bezahlbare Mietwohnungen erhalten werden.

In einigen Fällen muss das Bezirksamt trotz Umwandlungs-Verbot
eine Ausnahme-Genehmigung für die Umwandlung erteilen.
Diese Fälle sind aber sehr selten.
Mehr dazu auf Seite 16.

Hier entlang zur Internet-Seite des Bezirksamts Neukölln
mit Informationen zur Umwandlung in Eigentums-Wohnungen

[https://www.berlin.de/ba-neukoelln/politik-und-verwaltung/aemter/
stadtentwicklungsamt/stadtplanung/umwandlung/](https://www.berlin.de/ba-neukoelln/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/umwandlung/)

Ihr Haus soll nach einer Umwandlung verkauft werden?

Wenn Eigentümer*innen eine Wohnung verkaufen,
haben die Mieter*innen dieser Wohnung ein Vorkaufs-Recht.
Das heißt:

Mieter*innen dürfen ihre Wohnung vor allen anderen Interessent*innen
zu dem Preis kaufen, den die Eigentümer*innen fordern.

Das Vorkaufs-Recht gilt aber nur beim ersten Verkauf der Wohnung.
Auch eine Information an die Mieter*innen erfolgt nur dann,
wenn eine Wohnung zum ersten Mal umgewandelt wird.

Wenn Sie Ihre Miet-Wohnung nicht selbst kaufen,
dann übernimmt der oder die neue Eigentümer*in Ihren Mietvertrag.

Sie haben eine Eigenbedarfs-Kündigung erhalten?

Ihr Mietvertrag kann von neuen Eigentümer*innen nur gekündigt werden,
wenn sie die Wohnung für sich selbst oder die eigene Familie nutzen wollen.
Das nennt man Eigenbedarfs-Kündigung.

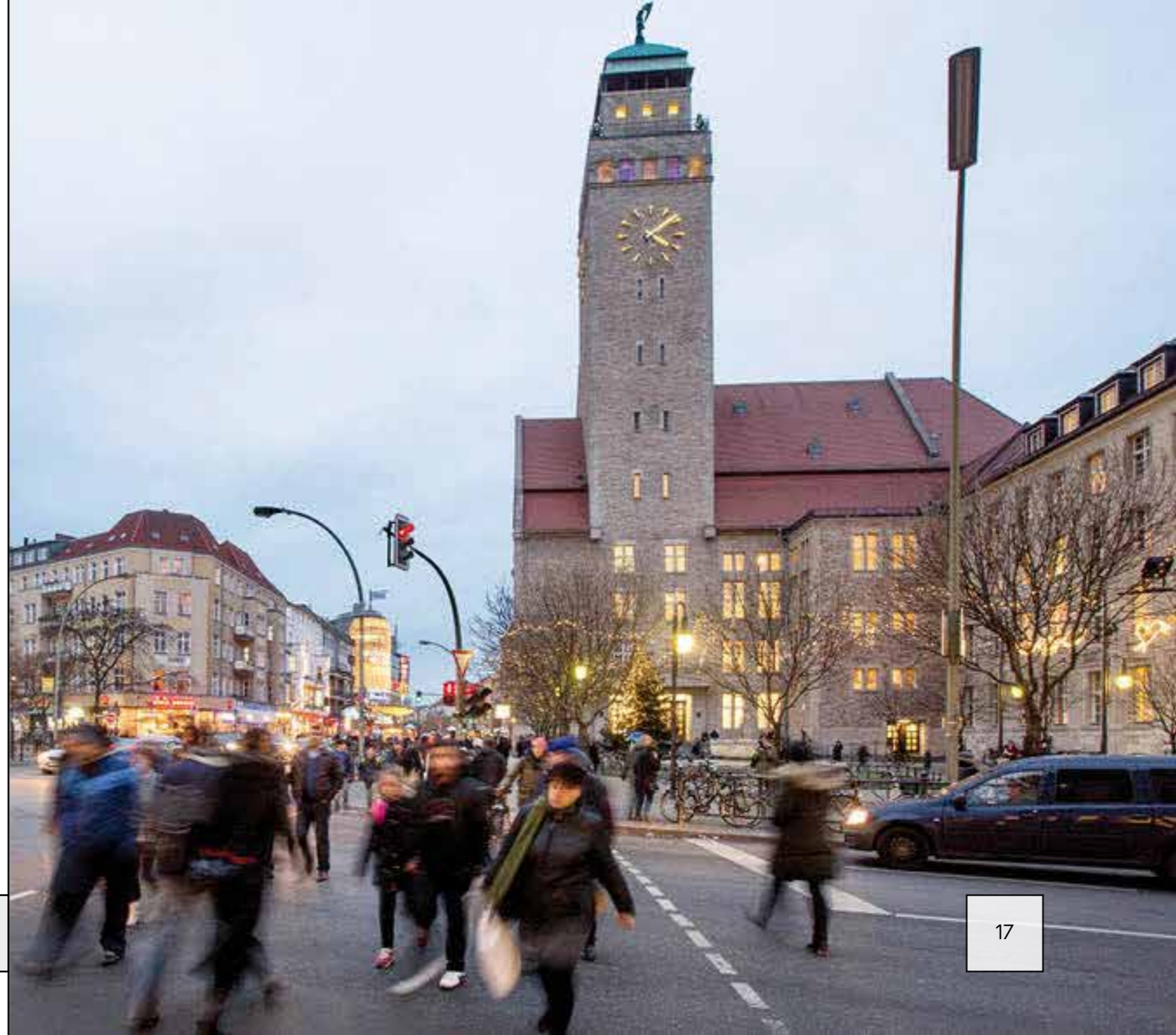
Die Eigenbedarfs-Kündigung ist aber erst nach 5 Jahren erlaubt.
In Berlin gilt außerdem eine Sperr-Frist:
Mieter*innen sind nach einer Umwandlung für mindestens
10 Jahre vor Eigenbedarfs-Kündigungen geschützt.

Bitte wenden Sie sich an die Miet-Beratung im Bezirk Neukölln!

Wann dürfen Häuser umgewandelt werden?

1. Bei Häusern mit mehr als 5 Wohnungen muss eine Umwandlung genehmigt werden, wenn die Wohnungen an zwei Drittel der Mieter*innen verkauft werden sollen.
Was sind zwei Drittel?
Ein Haus hat zum Beispiel 12 Mieter*innen.
Zwei Drittel sind dann 8 Mieter*innen.
2. Bei Häusern in Milieuschutz-Gebieten mit weniger als 5 Wohnungen muss eine Umwandlung genehmigt werden, wenn die Wohnungen in den ersten 7 Jahren nach Umwandlung an die Mieter*innen verkauft werden.
3. Wenn das Haus unter mehreren Erben aufgeteilt wird, muss eine Umwandlung genehmigt werden.
4. Eine Umwandlung muss genehmigt werden, wenn die Wohnungen zur eigenen Nutzung an Familien-Angehörige verkauft werden sollen.
5. Eine Umwandlung muss genehmigt werden, wenn Eigentümer*innen die Wohnung aus finanziellen Gründen umwandeln müssen.
Das heißt: Für Eigentümer*innen ist es zu teuer, die Wohnung nicht umzuwandeln.

Für jede Umwandlung wird eine Ausnahme-Genehmigung benötigt. Das Bezirksamt erteilt diese Ausnahme-Genehmigung nur dann, wenn die Eigentümer*innen die geforderten Nachweise vorlegen.



Miet-Beratung zum Milieuschutz

Wir beraten Sie kostenlos.

Zum Beispiel zu folgenden Fragen:

- Wurde ein Bauvorhaben - also auch jede einzelne Maßnahme - zur Modernisierung Ihrer Wohnung korrekt genehmigt?
- Ist eine Miet-Erhöhung in Ihrer Wohnung erlaubt und in welcher Höhe?
- Wurden die Betriebskosten Ihrer Wohnung richtig berechnet?
- Kann Ihre Wohnung in eine Eigentums-Wohnung umgewandelt werden?
- Wie lange können Sie in Ihrer Wohnung wohnen bleiben, wenn die Wohnung an andere Eigentümer*innen verkauft wird?

Beratungs-Zeiten und Termin-Vereinbarung

Aktuelle Kontakte und Beratungs-Zeiten finden Sie auf unserer Internet-Seite:

<https://www.berlin.de/ba-neukoelln/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/mieterberatungen-in-neukoelln/artikel.737949.php>

Oder Sie wenden sich an unsere Koordinatorin für Miet-Fragen und Wohnungs-Politik:
Frau Mayer
Tel. (030) 90239-2422

Adressen

- 1** **Jugendeinrichtung Manege**
Rütlistraße 1-3, 12045 Berlin
- 2** **Nachbarschaftstreff Schillerkiez**
Mahlower Straße 27, 12049 Berlin
- 3** **Warthe-Mahl**
Warthestraße 46, 12051 Berlin
- 4** **QM Rixdorf**
Böhmische Straße 9, 12055 Berlin
- 5** **Nachbarschaftsheim Neukölln**
Schierkerstraße 53, 12051 Berlin
- 6** **Kleiner Fratz**
Glasower Straße 53/54, 12051 Berlin
- 7** **Nachbarschaftstreff „mittendrin“**
Sonnenallee 319, 12057 Berlin
- 8** **Waschhauscafé Gropiusstadt**
Eugen-Bolz-Kehre 12, 12351 Berlin
- 9** **Bürgerhilfe (im Ärztehaus)**
Lipschitzallee 70, 12353 Berlin





Fotografie: S. 1, 4-7, 20 Susanne Tessa Müller, S. 2, 16-17 Bezirksamt Neukölln, S. 3 SIR, S. 8-15 stock.adobe.com · Text: Silke Ilden-Rothkirch, Jana Höftmann-Leben · Gestaltung, Karten: Sophie Alex



Stadtentwicklungsamt Neukölln

Karl-Marx-Straße 83

12040 Berlin

Tel. (030) 90239-3512

milieuschutz@bezirksamt-neukoelln.de

©Stadtentwicklungsamt Neukölln

Stand 12/2021

Website

berlin.de/ba-neukoelln

Suchbegriffe:

Milieuschutz, Miet-Beratung

Herstellung dieses Heftes:



Leicht Lesen