

# Milieuschutz in Berlin-Neukölln Informationen für Mieter\*innen

in leicht verständlicher Sprache



## 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 Mieterberatung des Bezirksamts ist für Sie da.

Viele Probleme können wir gemeinsam lösen.



Jochen Biedermann

Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung,  
Soziales und Bürgerdienste in Neukölln

# Inhalt

Milieuschutz – was ist das? .....	5
Milieuschutz in Berlin-Neukölln.....	6
Die Milieuschutz-Gebiete in Neukölln .....	8
Modernisierung in Milieuschutz-Gebieten .....	10
Milieuschutz bei Umwandlung in Eigentums-Wohnungen ..	14
Verkauf von Häusern in Milieuschutz-Gebieten .....	16
Mieter-Beratung zum Milieuschutz.....	18







## 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 Wohnungs-Eigentümer und Vermieter in Wohnungen verändern dürfen und was nicht.

### **Milieuschutz-Gebiete**

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

In Milieuschutz-Gebieten sind Mieter\*innen auch bei Umwandlungen besser geschützt. Umwandlung bedeutet, dass Mietwohnungen zu Eigentums-Wohnungen werden.





## Milieuschutz in Berlin-Neukölln

Neukölln ist ein attraktiver Wohnort.  
Immer mehr Menschen wollen hierher ziehen.  
Viele möchten auch Wohnungen in Neukölln kaufen.  
Für Eigentümer 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 9 Wohngebiete zu Milieuschutz-Gebieten bestimmt.

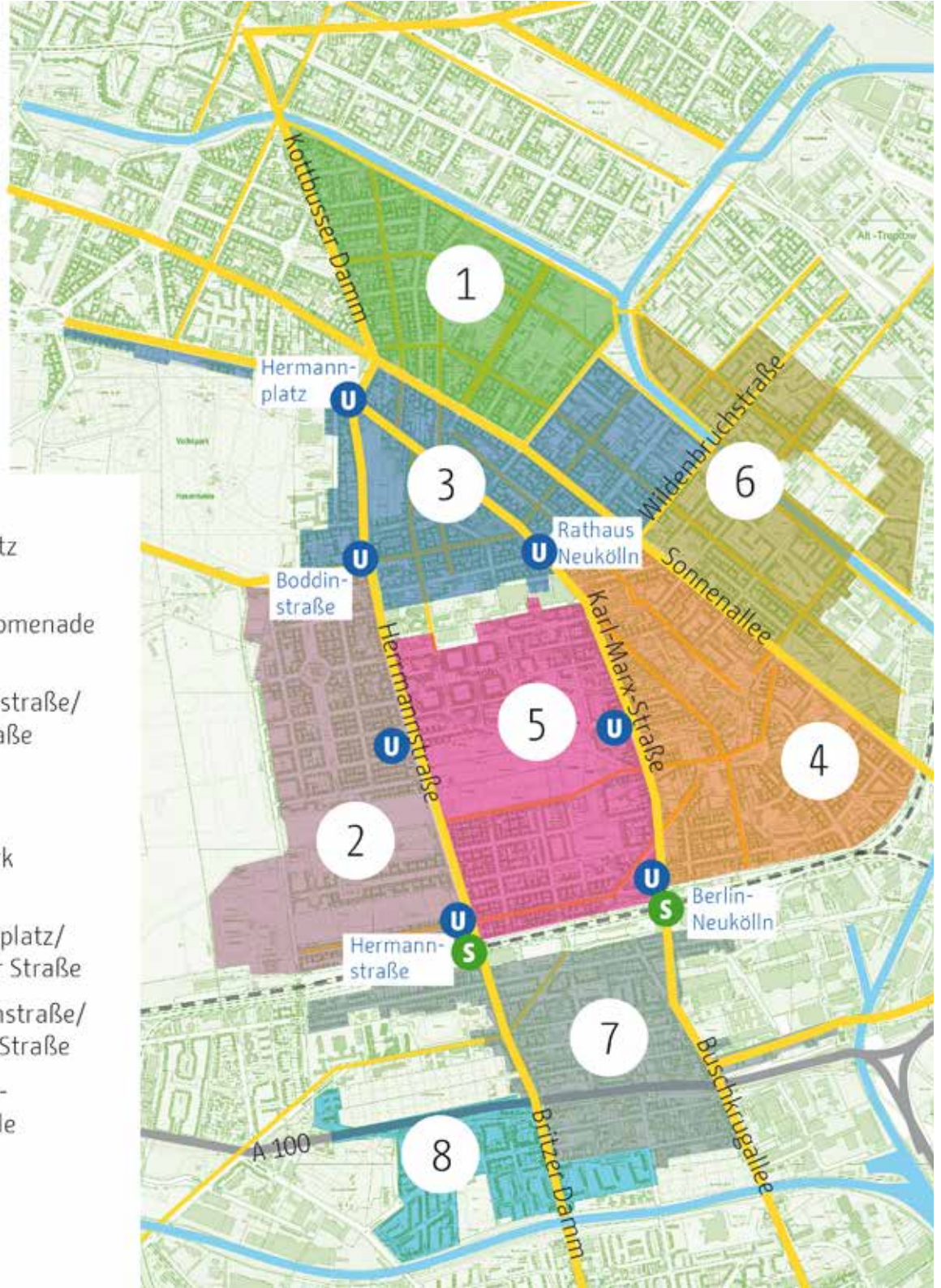
Haben Sie von Ihrem Vermieter die Nachricht erhalten,  
dass Ihre Wohnung modernisiert werden soll?  
Wenn Sie in einem Milieuschutz-Gebiet wohnen,  
muss Ihr Vermieter strenge Vorschriften einhalten!  
Infos: Seiten 10 – 13

Soll Ihre Wohnung umgewandelt und verkauft werden?  
Wenn Sie in einem Milieuschutz-Gebiet wohnen,  
gelten für Mieter\*innen besondere Schutz-Regeln!

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



- 1 Reuterplatz
- 2 Schillerpromenade
- 3 Flughafenstraße/  
Donaustraße
- 4 Rixdorf
- 5 Körnerpark
- 6 Hertzbergplatz/  
Treptower Straße
- 7 Silbersteinstraße/  
Glasower Straße
- 8 Germania-  
promenade
- 9 Britz





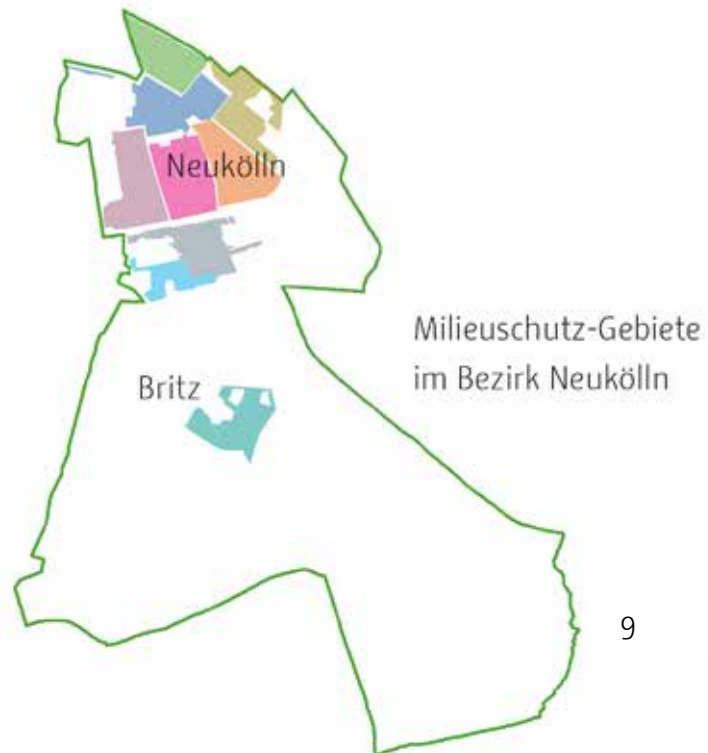
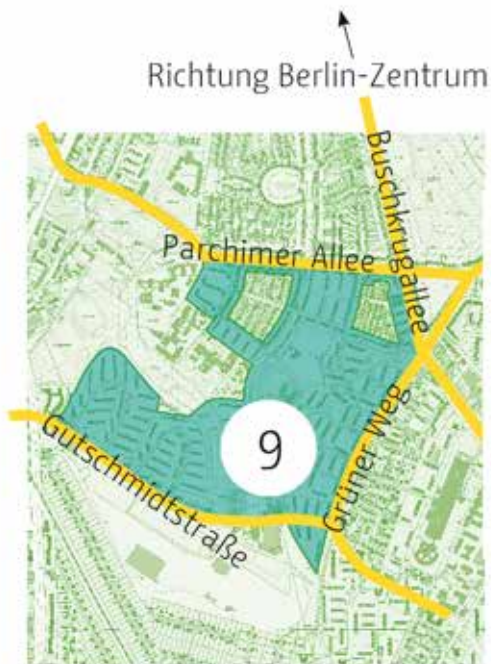
# Die Milieuschutz-Gebiete in Neukölln

Auf den Internet-Seiten des Bezirksamts Neukölln finden Sie Links zu den 9 Milieuschutz-Gebieten mit Karten und konkreten Informationen zum jeweiligen Gebiet.

[berlin.de/ba-neukoelln/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/milieuschutz/artikel.294102.php](http://berlin.de/ba-neukoelln/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/milieuschutz/artikel.294102.php)



Mit Ihrem Smartphone können Sie dafür auch den QR-Code nutzen.





## Modernisierung in Milieuschutz-Gebieten

Bauvorhaben des Vermieters muss das Bezirksamt prüfen. Der Vermieter darf erst mit Baumaßnahmen beginnen, wenn er die Genehmigung vom Bezirksamt bekommen hat. 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.

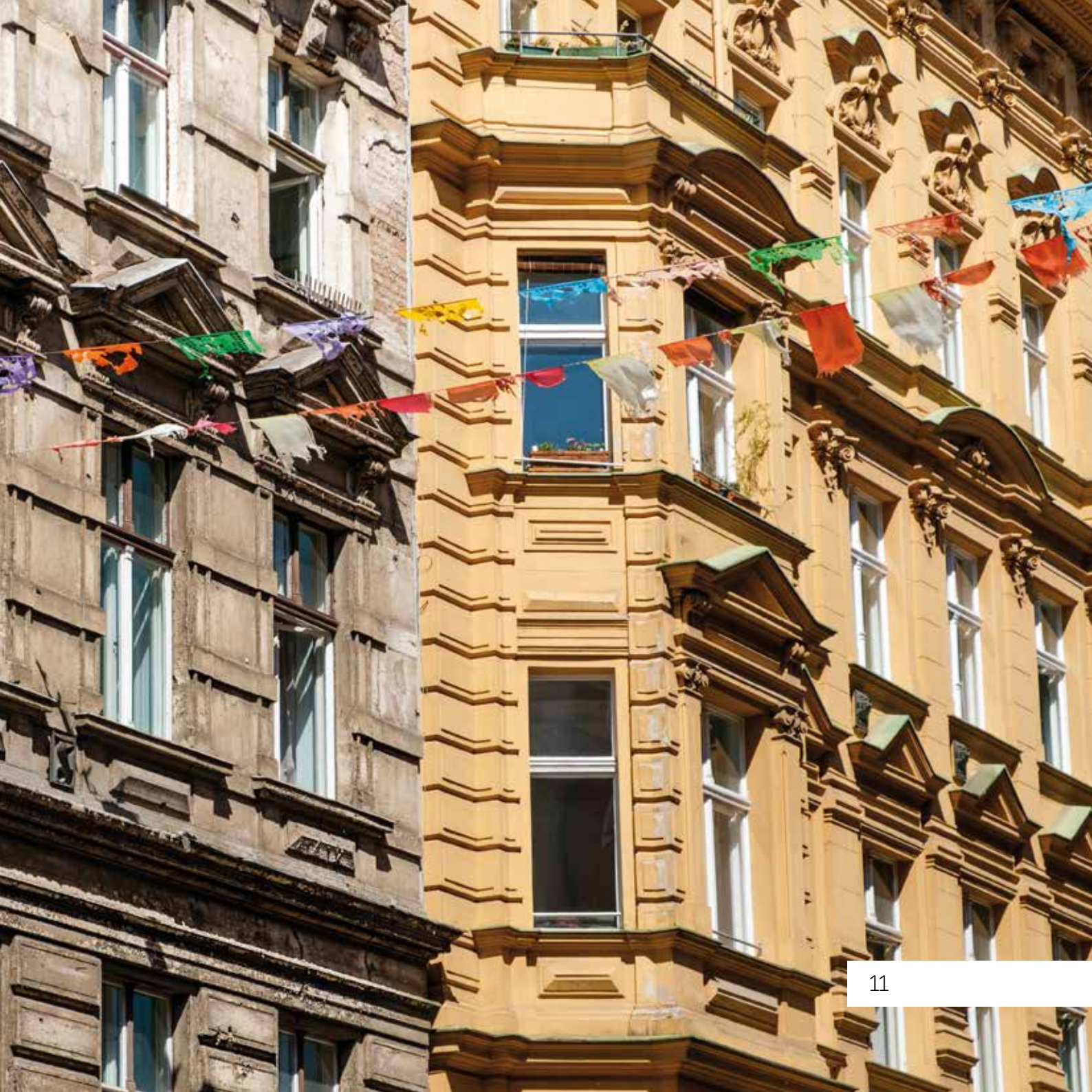
### **Vor der Modernisierung: die Anhörung**

Bevor Baumaßnahmen Ihres Vermieters genehmigt werden, erhalten Sie ein Schreiben vom Bezirksamt Neukölln. Dieses Schreiben heißt »Anhörung«.

Im Anhörungs-Schreiben sind alle Baumaßnahmen aufgelistet, die vom Bezirksamt Neukölln genehmigt werden.

Das bedeutet: Alle diese Maßnahmen darf Ihr Vermieter ausführen. Maßnahmen, die nicht in diesem Schreiben genannt sind, darf Ihr Vermieter auch nicht ausführen!

Ihr Vermieter hat eine Modernisierung angekündigt und Sie haben kein Anhörungs-Schreiben bekommen?  
Oder Ihr Vermieter hat sogar schon mit Baumaßnahmen begonnen?  
Dann wenden Sie sich bitte gleich an das Bezirksamt.  
Kontakt: Heft-Rückseite



# Modernisierung in Milieuschutz-Gebieten

## Was darf Ihr Vermieter?

Ihr Vermieter darf einfache Maßnahmen zur Instandhaltung durchführen, zum Beispiel:

- Reparatur der Fenster
- neuer Anstrich des Treppenhauses

Der Vermieter darf 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 darf Ihr Vermieter nicht?

Ihr Vermieter darf 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 Ihr Vermieter **keine Genehmigung** vom Bezirksamt Neukölln erhalten, wenn Sie in einem Milieuschutz-Gebiet wohnen. Bei Fragen dazu wenden Sie sich bitte an das Bezirksamt.



## Milieuschutz bei Umwandlung in Eigentums-Wohnungen

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

### **In Milieuschutz-Gebieten sind Mieter\*innen besonders geschützt.**

Die Wohnung darf in den ersten 7 Jahren nach der Umwandlung nur an die Mieter\*innen verkauft werden.

Nach diesen 7 Jahren haben die Mieter\*innen wieder das normale gesetzliche Vorkaufs-Recht.

Das heißt: Sie dürfen ihre Wohnung vor allen anderen Interessent\*innen zum dem Preis kaufen, den der Eigentümer fordert.

Dieses Vorkaufs-Recht gilt aber nur beim ersten Verkauf der Wohnung.

Wenn Ihre Wohnung nach einer Umwandlung verkauft wird und Sie diese Wohnung nicht selbst kaufen, dann übernimmt der neue Eigentümer Ihren Mietvertrag.

Ihren Mietvertrag kann der neue Eigentümer nur dann kündigen, wenn er die Wohnung für sich selbst oder seine Familie nutzen möchte. Das nennt man »Eigenbedarfs-Kündigung«.

Die Frist für eine »Eigenbedarfs-Kündigung« beträgt 5 Jahre.

**Das bedeutet: Ab Datum der Umwandlung in eine Eigentums-Wohnung sind Sie mindestens 12 Jahre vor einer Kündigung geschützt.**





## Verkauf von Häusern in Milieuschutz-Gebieten

Wenn Ihr Haus verkauft wird, dann ändert das nichts an Ihrem Mietvertrag. Sie können dort weiter wohnen wie bisher – zu den gleichen Bedingungen.

Aber: Manche Menschen kaufen Häuser mit Miet-Wohnungen, um diese dann in Eigentums-Wohnungen umzuwandeln. Diese Eigentums-Wohnungen können einzeln weiter verkauft werden.

### **Eigenbedarf und Eigenbedarfs-Kündigung**

Wenn jemand eine Eigentums-Wohnung gekauft hat und selbst dort einziehen will, dann kann er den Mieter\*innen 10 Jahre nach dem Kauf kündigen. Das nennt man »Eigenbedarfs-Kündigung«. Damit dies nicht geschieht, wollen wir die Umwandlung von Miet- in Eigentums-Wohnungen verhindern.





## Vorkaufs-Verfahren und Vorkaufs-Recht

In Milieuschutz-Gebieten gilt deshalb das **Vorkaufs-Verfahren**:  
Der Käufer, der ein Haus kaufen will, soll sich verpflichten,  
das Haus nicht in Eigentums-Wohnungen umzuwandeln.  
Er soll sich auch dazu verpflichten,  
die Regeln für den Milieuschutz einzuhalten.

Was passiert, wenn sich der Käufer nicht dazu verpflichtet?  
Dann darf der Käufer dieses Haus nicht kaufen.  
Jetzt hat der Bezirk das **Vorkaufs-Recht**.  
Das heißt, der Bezirk kauft dieses Haus und  
sucht nach einem **anderen Käufer** dafür.

Dieser **andere Käufer** verpflichtet sich,  
das Haus nicht umzuwandeln und den Milieuschutz einzuhalten.  
Unter dieser Bedingung darf dieser **andere Käufer** das Haus kaufen.

Diese Suche nach einem **anderen Käufer**  
ist für das Bezirksamt oft sehr schwierig.  
Das Bezirksamt hat auch nur 2 Monate Zeit,  
einen **anderen Käufer** zu finden.

Deshalb gelingt nicht jedes Vorkaufs-Verfahren.  
Das Verfahren hilft aber dabei,  
Mieterhöhungen zu verhindern.



# Mieter-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 Mieterhöhung 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 einen anderen Eigentümer verkauft wird?

## Adressen und Beratungszeiten im Internet

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

Mit Ihrem Smartphone können Sie dafür auch den QR-Code nutzen.

Bitte wenden Sie sich an eine Mieter-Beratung in Ihrer Nähe.

Auf der rechten Seite finden Sie eine Übersicht.



- ① **Nachbarschaftsheim Neukölln e. V.**  
Schierker Straße 53, 12051 Berlin  
dienstags 17 – 20 Uhr
- ② **Haus der Familie**  
Kleiner Fratz GmbH  
Glasower Straße 53, 12051 Berlin  
freitags 18 – 20 Uhr
- ③ **Jugend- und Freizeitzentrum MANEGE**  
Campus Rütli, Rütlistraße 1-3, 12045 Berlin  
dienstags 17 – 19 Uhr  
freitags 16 – 18 Uhr
- ④ **Quartiersmanagement Ganghoferstraße**  
Donaustraße 78 (Ecke Roseggerstraße), 12043 Berlin  
dienstags 17 – 20 Uhr
- ⑤ **Quartiersmanagement Schillerpromenade**  
**Nachbarschaftstreff im Schillerkiez**  
Mahlower Straße 27, 12049 Berlin  
dienstags 18.30 – 20.30 Uhr
- ⑥ **Quartiersmanagement Schillerpromenade**  
**Warthe-Mahl**  
Warthestraße 46, 12051 Berlin  
donnerstags 9.30 – 11.30 Uhr
- ⑦ **Büro der [Aktion! Karl-Marx-Straße]**  
Richardstraße 5, 12053 Berlin  
dienstags 16 – 18 Uhr  
donnerstags 18 – 20 Uhr



## Herausgeber

Bezirksamt Neukölln  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung  
Karl-Marx-Straße 83  
12040 Berlin

## Kontakt

Telefon: 030 90239-3512  
E-Mail: [milieuschutz@bezirksamt-neukoelln.de](mailto:milieuschutz@bezirksamt-neukoelln.de)  
Website: [berlin.de/ba-neukoelln](http://berlin.de/ba-neukoelln)  
Suchbegriffe: Milieuschutz, Mieterberatungen



capito Berlin  
Mai 2020

