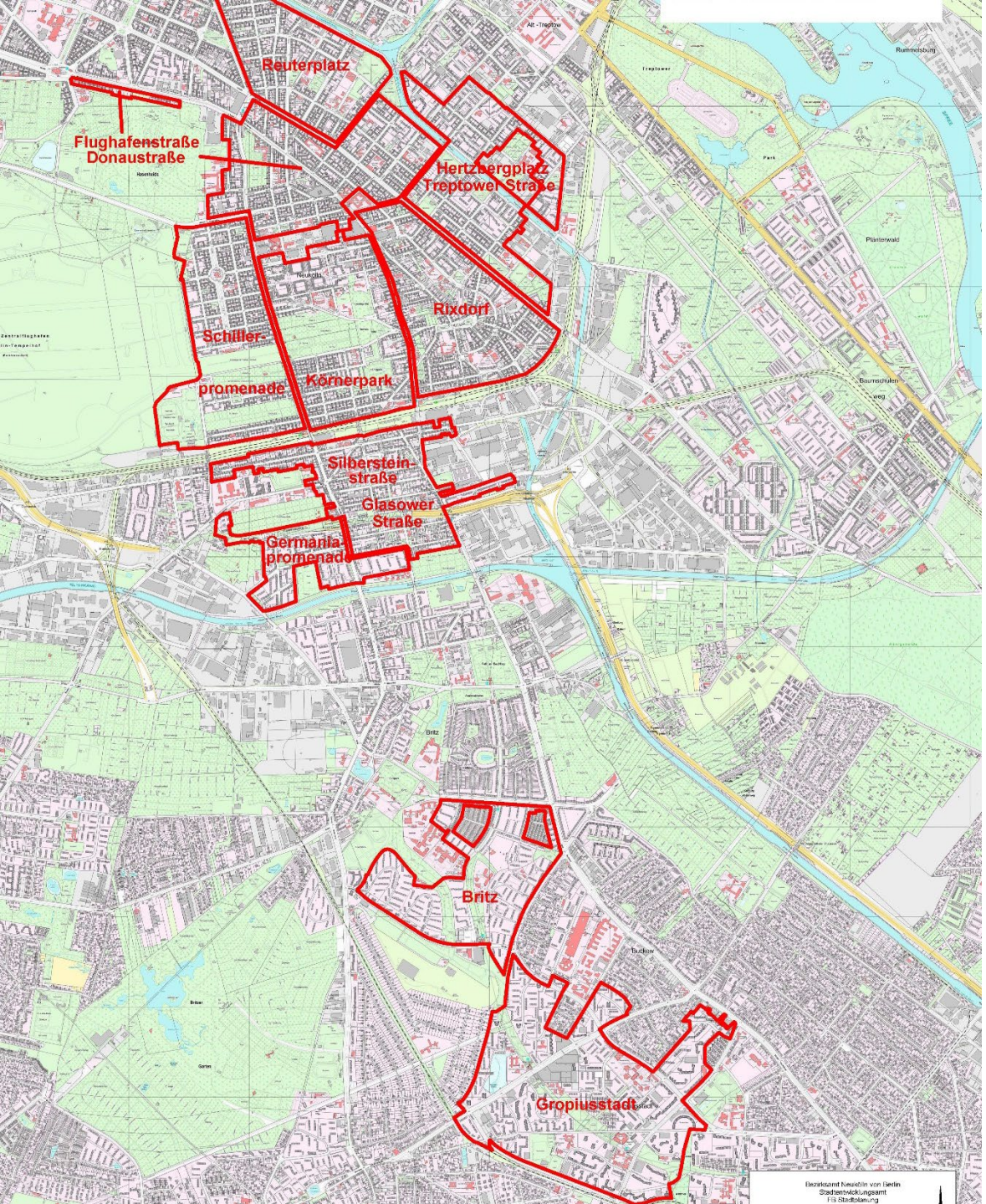
BERLIN

MILIEUSCHUTZ IN NEUKÖLLN

Wie kann der Milieuschutz dabei helfen, Mieten bezahlbar zu halten?

Stadtentwicklungsamt Neukölln
12.11.2025



01

MILIEUSCHUTZ

Johannes Thierbach

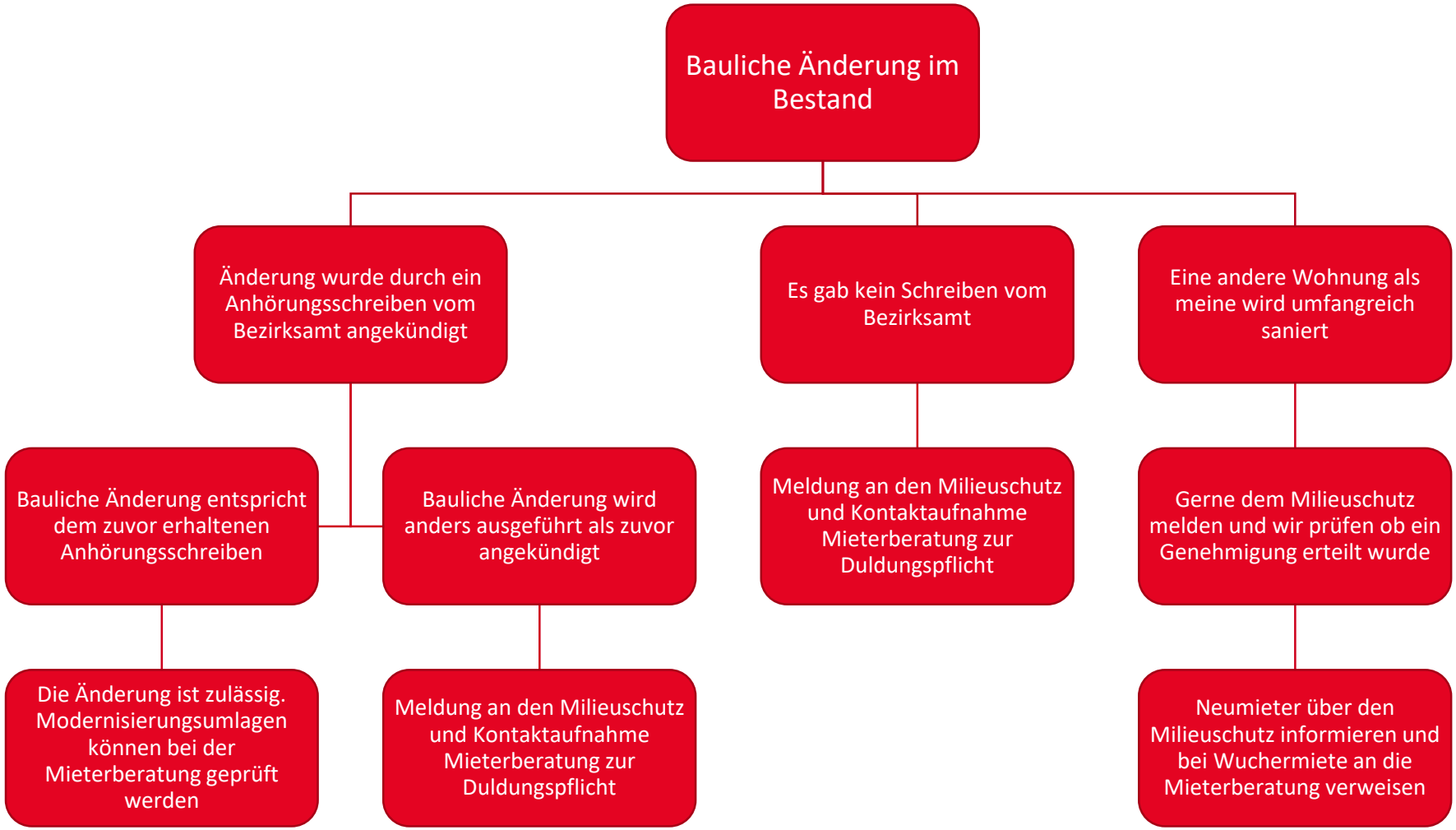
BAULICHER MILIEUSCHUTZ

Erhalt der sozialen Mischung durch Antragspflicht und Einschränkung von baulichen Änderungen.

Schwerpunkte der Prüfungen:

- Wohnungssanierungen mit Modernisierung der Ausstattung
- Energetische Erneuerungen
- Instandsetzung von baulichen Missständen
- Grundrissänderungen
- Erweiterungen wie Balkone, Aufzüge o. Ä.

Handlungsempfehlung für Bestandsmieter*innen



UMFASSENDE MODERNISIERUNG

- Kann beim Erstbezug nach Wohnungssanierung geltend gemacht werden
- Mietpreis wäre dann nicht mehr an die Mietpreisbremse gebunden
- Modernisierungskosten müssten dafür aber 1/3 vom Preis einer kompletten Neubauwohnung entsprechen
- Im Bestand ist diese Möglichkeit sehr unwahrscheinlich, wird aber gerne für Mietwucher missbraucht
- Sanierung und Kosten prüfen lassen!

Sprechzeit:

Dienstags von 10 bis 13 Uhr im Rathaus Neukölln

Kontakt

Webseite: https://www.berlin.de/ba-neukoelln/Milieuschutz
E-Mail: milieuschutz@bezirksamt-neukoelln.de

02

VORKAUFSRECHT UND UMWANDLUNG

Oliver Türk

Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen (Umwandlungsverbot)

„Umwandlung“ heißt das für jede Wohnung Grundbuchblätter angelegt werden (als Voraussetzung das sie als Eigentumswohnung verkauft werden können)
Problem: Mieter können dann wegen **Eigenbedarf** gekündigt werden

- Die Umwandlung macht das Grundbuchamt
- In Berlin fast überall genehmigungspflichtig (angespannter Wohnungsmarkt)
- Hierfür ist eine Genehmigung durch das Stadtentwicklungsamt erforderlich
- Immer möglich für Familienangehörige, zur Nachlassregelung, Übergangsregelungen

Aktuell gilt meist § 250 BauGB (allg. in Mehrfamilienhäusern mit min 5 WE)

- Umwandlung auch möglich wenn 2/3 der Mieter*innen eigene Wohnung kaufen

Seit 2016 und vor September 2021 galt § 172 BauGB (nur in Milieuschutzgebieten)

- Umwandlung möglich wenn Eigentümer*in sich verpflichtet 7 Jahre nur an Mietende zu verkaufen
- Danach hat Mieter*in einmalig ein Vorkaufsrecht
- Danach kann Wohnung frei verkauft werden
- **Mietvertrag gilt weiter**, aber eine Eigenbedarfskündigung grundsätzlich möglich
- Wenn Mieter*in schon zur Umwandlung in Wohnung wohnte, frühestens nach 5 Jahren
- Im Zweifel: Mietberatung aufsuchen

Vorkaufsrecht in Milieuschutzgebieten

Unter bestimmten Umständen kann der Bezirk in einen Kaufvertrag eintreten

- Ziel ist die Einhaltung von sozialen Erhaltungszielen durch die*den neue*n Eigentümer*in
  - insb. Erhalt bezahlbaren Mietwohnraums
- Bezirk kauft nie selbst, sondern zugunsten einer*eines Dritten, die*der sich dazu verpflichtet
- Die*der Käufer*in kann „abwenden“, indem sie*er sich verpflichtet die Ziele zu wahren

Voraussetzungen

Nutzung abweichend der sozialen Erhaltungszielen insb.:

- gravierende bauliche Missstände
- Leerstand
- ungenehmigte Umbauten
- gewerbliche / beherbergungsähnliche Nutzungen

Vorkaufsrecht in Milieuschutzgebieten

Ablauf des Verfahrens

- Notar*in fordert Bestätigung vom Stadtentwicklungsamt das kein Vorkaufsrecht besteht („sog. Negativzeugnis“)
- Wenn Wohnhaus im Milieuschutzgebiet: Anfordern des Kaufvertrags
- Fortlaufende Prüfung ob Voraussetzungen vorliegen
- **Wenn ja: Anschreiben der Mietenden, Abfrage bekannter Mängel**
- **Wenn erheblich: Beweisaufnahme im Haus und Mieterversammlung**
- Einleitung des Verwaltungsverfahrens, Angebot einer Abwendung
- Parallel suche geeigneter Dritter mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
- **Ergebnis:**
  - Abwendung
  - Vorkaufsbescheid
  - Negativzeugnis

Kontakt Vorkaufsrecht

Heike Nückel
Telefon: 030 90239 2714
E-Mail: Milieuschutz@bezirksamt-neukoelln.de

Kontakt Umwandlung

E-Mail: Milieuschutz@bezirksamt-neukoelln.de

03

MIETFRAGEN UND WOHNUNGSPOLITIK

Ronja Soldner

Bezirksamt Neukölln | BERLIN

MIETBERATUNG IM BEZIRK NEUKÖLLN

Kommen Sie uns gerne besuchen.

1 Jugendeinrichtung Manege
im Stadtteilbüro Reuterkiez
Rütlistraße 1-3, 12045 Berlin
Freitags von 16:00 bis 18:00 Uhr

2 Nachbarschaftstreff Schillerkiez
Mahlower Straße 27, 12049 Berlin
Dienstags von 18:30 bis 20:30 Uhr

3 Nachbarschaftsheim Neukölln
Schierker Str. 53 (Aufgang A), 12051 Berlin
Dienstags von 17:00 bis 20:00 Uhr

4 Kleiner Fratz
Glasower Straße 53/54, 12051 Berlin
Montags von 17:30 bis 19:30 Uhr

5 Nachbarschaftstreff "mittendrin"
Sonnenallee 319, 12057 Berlin
Montags von 13:30 bis 15:30 Uhr

6 Waschhauscafé Gropiusstadt
Eugen-Bolz-Kehre 12, 12351 Berlin
Donnerstags von 10:00 bis 13:00 Uhr

7 [Aktion! Karl-Marx-Straße]-Büro*
Richardstraße 5, 12351 Berlin
Donnerstags von 18:00 bis 20:00 Uhr

Telefonische Beratung

Dienstags
- 16 - 18 Uhr: 0176 2042 1593
- 18 - 20 Uhr: 030 7543 9574

Mittwochs
- 17 - 20 Uhr: 030 4433 8114

Donnerstags
- 9:30 - 11:30 Uhr: 030 7543 9574
- 15 - 18 Uhr: 030 4433 8114

Weitere Beratungstermine und Information:
www.berlin.de/ba-neukoelln/Mieterberatung

Koordinatorin für Mietfragen und Wohnungspolitik
030 90239 2422
Ronja.Soldner@bezirksamt-neukoelln.de

*Für Mieter*innen aus dem Sanierungsgebiet

Stand: August 2025

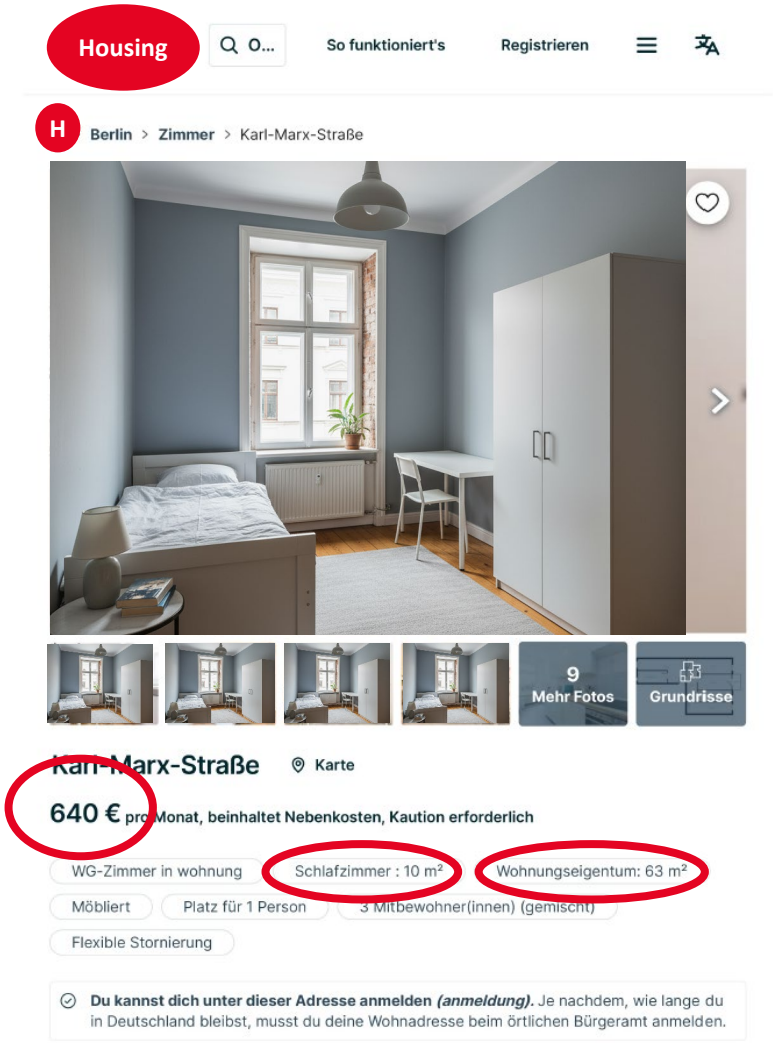
Mietberatung

- **Kostenlose Erstberatung** zu allen mietrechtlichen Fragen und zum Milieuschutz für Mieter*innen (von Wohnungen)
  - Heizkostenabrechnung
  - Eigenbedarfskündigung
  - Mieterhöhung
  - Befristungen
  - ...

- Kein Termin nötig
- 7 Termine pro Woche vor Ort
- 5 Termine pro Woche am Telefon

Pilotprojekt: Verbot von Wohnen auf Zeit in den Milieuschutzgebieten

- **Wohnen auf Zeit** = Nutzungsänderung (vom regulären Wohnen), die dem Milieuschutz entgegensteht
- Regulärer Wohnraum geht verloren, befristeter Wohnraum ist oft viel teurer, dadurch wird die ansässige Wohnbevölkerung verdrängt
- Antrag auf bauliche Änderung, der eine befristete Vermietung beinhaltet → Versagung des Antrags
- Pilotfälle: Wohnungen, die ohne Genehmigung zum Wohnen auf Zeit genutzt werden → Verbot der Nutzung
- **ABER: Rechtsauffassung des BA noch nicht gerichtlich bestätigt!**



Kontakt Koordinatorin Mietfragen und Wohnungspolitik

Ronja Soldner
Telefon: 030 90239 2422
E-Mail: ronja.soldner@bezirksamt-neukoelln.de

Kontakt Milieuschutz

Webseite: https://www.berlin.de/ba-neukoelln/Milieuschutz
E-Mail: milieuschutz@bezirksamt-neukoelln.de

Vielen Dank.

Fragen?

BERLIN