



Liebe Bewohnerinnen und Bewohner des Lettekiezes,

unser Bezirk Reinickendorf bewahrt auch im Zeichen der wachsenden Stadt seine typische Mischung aus Wohnen und Gewerbe, Freizeit und Kultur. In den vergangenen Jahren haben wir viele Maßnahmen umgesetzt, die unseren Bezirk lebenswerter machen. Mit der wachsenden

Gesamtstadt erhöhte sich auch die Einwohnerzahl in Reinickendorf. Der Zuzug ist begrüßenswert, stellt den Bezirk aber auch vor neue Herausforderungen.

Im Lettekiez nahm die Bevölkerung um nahezu 10 Prozent zu. Zugezogen sind vor allem Familien mit vergleichsweise hohem Einkommen. Die Zusammensetzung der Bevölkerung verändert sich. Der damit einhergehende Anstieg der Mieten betrifft viele alteingesessene Mieterinnen und Mieter. Daher hat das Bezirksamt für das Gebiet rund um den Letteplatz eine soziale Erhaltungsverordnung (auch „Milieuschutzverordnung“ genannt) beschlossen, die am 30.12.2018 in Kraft trat.

Mit diesem Flyer möchte das Bezirksamt Sie über die wesentlichen Inhalte der Verordnung informieren. Darüber hinaus finden Sie hier auch Ansprechpartner (siehe Rückseite des Flyers), die Ihre Fragen beantworten können.

Ihr Frank Balzer
Bezirksbürgermeister

ERHALTUNGSGEBIET LETTEPLATZ

Das soziale Erhaltungsgebiet Letteplatz umfasst den südöstlichen Bereich Reinickendorfs, angrenzend an den Bezirk Mitte. Die genaue Abgrenzung des Gebietes ist auf der Rückseite des Flyers dargestellt.

Innerhalb des Milieuschutzgebietes sind die Einkommen der hier lebenden Bevölkerung im Vergleich zu anderen Stadtteilen Reinickendorfs eher niedrig. Etliche Wohnungen haben einen geringen Ausstattungsstandard und/oder verschiedene Mängel. Das Mietniveau ist moderat.

Gleichzeitig werden gut ausgestattete Miet- aber auch Eigentumswohnungen durch Bevölkerungsschichten mit höherem Einkommen nachgefragt. Für die Hauseigentümer ergibt sich damit ein starker Anreiz zu modernisieren. Die modernisierten Wohnungen werden dann zu hohen Mietpreisen weitervermietet oder gar verkauft.

Mieterinnen und Mieter mit langjährigen Mietverhältnissen und moderaten Mieten, ältere Menschen mit niedrigen Renten sowie Bevölkerungsgruppen mit niedrigem Einkommen droht die Verdrängung aus dem Gebiet Letteplatz.



Die Milieuschutzverordnung soll die vorhandene Zusammensetzung der Wohnbevölkerung schützen und negative Folgeentwicklungen für die soziale Infrastruktur vermeiden. Daher werden die Eigentümer verpflichtet, für jegliche Modernisierungen an ihren Gebäuden sowie für Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen eine Genehmigung beim Bezirksamt einzuholen. Darüber hinaus besteht ein gesetzliches Vorkaufsrecht des Bezirks beim Verkauf von bebauten Grundstücken.

ANTRAGSPFLICHTIGE VORHABEN

Grundstücks- oder Hauseigentümer müssen für folgende (auch verkehrsfreie) Bauvorhaben beim Bezirksamt Reinickendorf eine erhaltungsrechtliche Genehmigung beantragen:

- Rückbau von Gebäuden oder Gebäudeteilen,
- Änderungen an bestehenden Gebäuden oder Gebäudeteilen (u.a. Modernisierungen),
- Nutzungsänderung (z.B. Umwandlung in Gewerberäume),
- Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen.

Das Bezirksamt prüft anhand eines Kriterienkataloges die Einhaltung der sozialen Erhaltungsziele. Wesentlich ist hierbei der Erhalt des bestehenden Wohnungsangebotes mit durchschnittlichen Ausstattungen.

UNZULÄSSIGE MODERNISIERUNGEN

Modernisierungsmaßnahmen, die über den zeitgemäßen Ausstattungsstandard hinausgehen, werden nicht genehmigt. Das betrifft insbesondere folgende Vorhaben:

- Ein- oder Anbau von besonders kostenaufwändigen Aufzügen
- Einbau eines zweiten Bades, einer zweiten Dusche oder eines zweiten WC (Ausnahme bei Wohnungen ab vier Wohnräumen)
- Nicht erforderliche Grundrissänderungen, wie Veränderungen der ursprünglichen Zimmerzahl, Veränderung der Wohnfläche, Verlegung und Neubau von Kammern, Schaffung von Wohnküchen, Veränderung von voll ausgestatteten Bädern, Entfernung nichttragender Bauteile zur Schaffung großzügiger Grundrisse
- Wohnungsteilungen oder –zusammenlegungen (z.B. Maisonettewohnung)
- Maßnahmen zur Energieeinsparung und Wärmedämmung, die über die Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung hinausgehen
- Abriss von Wohngebäuden oder Wohneinheiten mit Ausnahme wirtschaftlicher Unzumutbarkeit
- Schaffung von zur Wohnung gehörenden KFZ-Stellplatzanlagen

- Schaffung von Balkonen, Loggien und Terrassen über 4 m² Grundfläche oder wenn die Wohnung bereits eine(n) solche(n) besitzt
- besonders hochwertige Wohnungs- oder Gebäudeausstattung (z.B. Fußbodenheizung, Klimaanlage, Parkett, Innenkamine, usw.)

ANKÜNDIGUNGSPFLICHT DES VERMIETERS

Modernisierungsmaßnahmen müssen drei Monate vor Baubeginn vom Eigentümer schriftlich gegenüber den Mietern angekündigt werden (§ 555c BGB). Die Modernisierungsankündigung muss enthalten:

- Art und voraussichtlicher Umfang der Maßnahme
- Voraussichtlicher Beginn und Dauer der Maßnahme
- Betrag der Mieterhöhung und die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten

UMWANDLUNGEN

Umwandlungen von Mietwohnungen in Wohn- oder Teileigentum werden im Regelfall nicht genehmigt. Allerdings müssen hierbei die gesetzlichen Ausnahmen gemäß § 172 Abs. 4 BauGB beachtet werden. Danach sind Genehmigungen insbesondere zu erteilen, wenn sich der Eigentümer verpflichtet, die umgewandelte Wohnung innerhalb von sieben Jahren nur an die jeweiligen Mieter zu veräußern. Weitere Ausnahmen bestehen beispielsweise bei Erbangelegenheiten oder wenn die Wohnung an Familienangehörige veräußert werden soll.

VORKAUFSCHEIT FÜR DEN BEZIRK

Im sozialen Erhaltungsgebiet Letteplatz besteht ein gesetzliches Vorkaufsrecht für den Bezirk Reinickendorf beim Verkauf von bebauten Grundstücken.

Der Bezirk wird das Vorkaufsrecht ausschließlich zugunsten Dritter (i.d.R. eine öffentliche Wohnungsbaugesellschaft) ausüben. Der Erwerb muss wirtschaftlich tragfähig sein.

Der Verkäufer kann das Vorkaufsrecht abwenden, wenn er sich in einer Abwendungsvereinbarung u.a. verpflichtet, die Kriterien der sozialen Erhaltungsverordnung einzuhalten.

KONTAKT

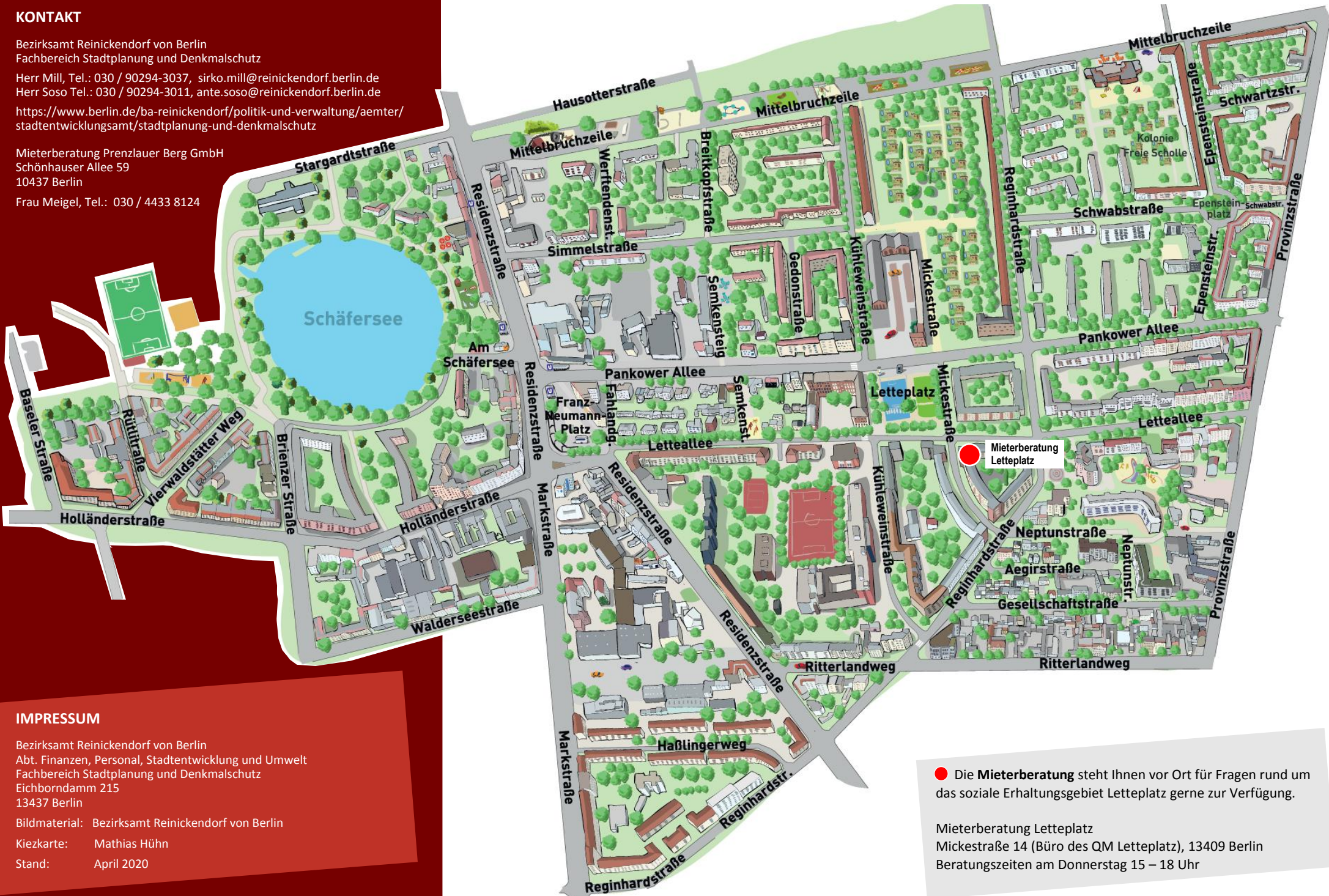
Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Fachbereich Stadtplanung und Denkmalschutz

Herr Mill, Tel.: 030 / 90294-3037, sirko.mill@reinickendorf.berlin.de
Herr Soso Tel.: 030 / 90294-3011, ante.soso@reinickendorf.berlin.de

<https://www.berlin.de/ba-reinickendorf/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung-und-denkmalschutz>

Mieterberatung Prenzlauer Berg GmbH
Schönhauser Allee 59
10437 Berlin

Frau Meigel, Tel.: 030 / 4433 8124



IMPRESSUM

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Abt. Finanzen, Personal, Stadtentwicklung und Umwelt
Fachbereich Stadtplanung und Denkmalschutz
Eichborndamm 215
13437 Berlin

Bildmaterial: Bezirksamt Reinickendorf von Berlin

Kiezkarte: Mathias Hühn

Stand: April 2020



BEZIRK
Reinickendorf von Berlin



LETTEPLATZ



Soziales
Erhaltungsgebiet
Allgemeine Informationen

● Die **Mieterberatung** steht Ihnen vor Ort für Fragen rund um das soziale Erhaltungsgebiet Letteplatz gerne zur Verfügung.

Mieterberatung Letteplatz
Mickestraße 14 (Büro des QM Letteplatz), 13409 Berlin
Beratungszeiten am Donnerstag 15 – 18 Uhr