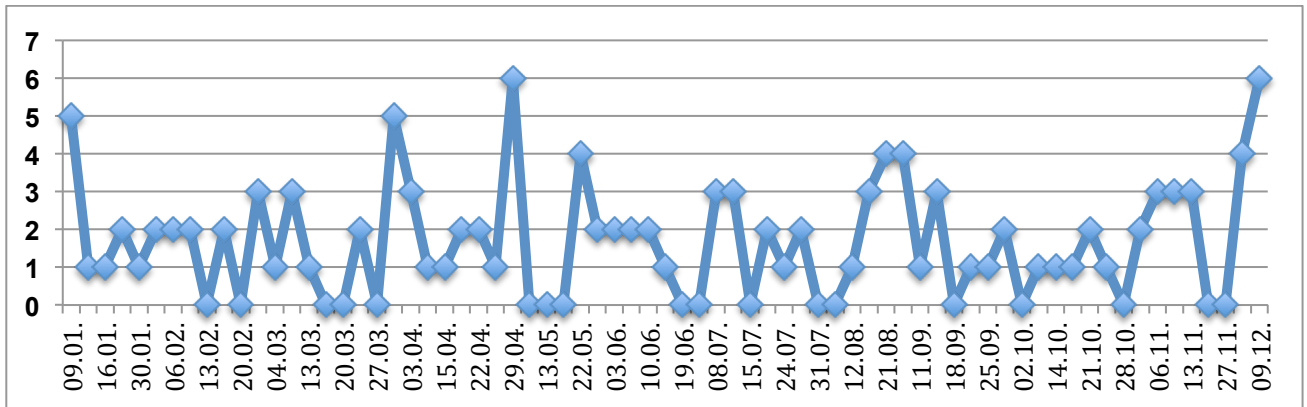


Zwischenbericht für 2014 - Projekt „Kostenlose Erstberatung im Mietrecht im Bereich des QM Schillerpromenade in den Jahren 2014 und 2015“

Ratsuchende in 2014: 122

Verteilung der Ratsuchenden auf die Beratungstage:



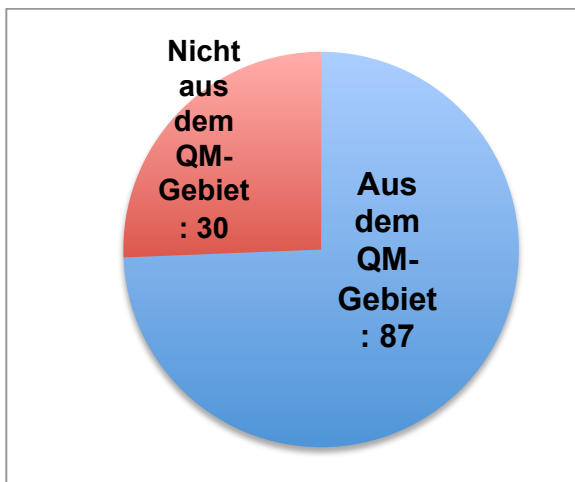
Beratungen verteilt auf QM-Büro/Nachbarschaftstreff und WartheMahl

(der Ort der Beratung wechselte im Frühjahr 2014 vom QM-Büro zum Nachbarschaftstreff in der Mahlower Straße)

QM-Büro/Nachbarschaftstreff: 78

Warthemahl: 44

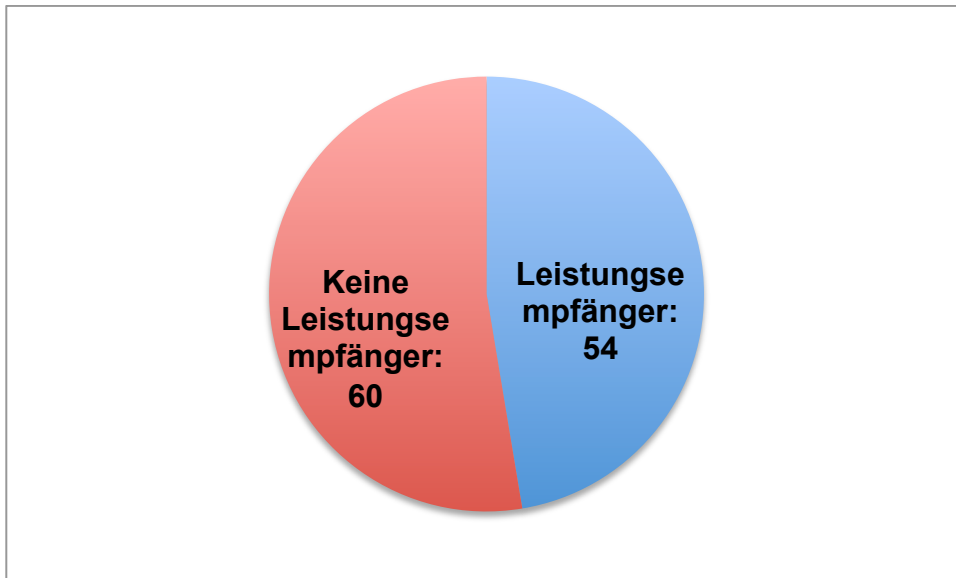
Ratsuchende aus dem QM-Gebiet bzw. von außerhalb des QM-Gebiets



Anmerkung:

Die Ratsuchende, die von außerhalb des Quartiersmanagementgebiets in die Beratung kamen, hatten fast alle ihren Wohnsitz in Neukölln, meist in der Nähe des QM-Gebiets.

Leistungsempfänger unter den Ratsuchenden

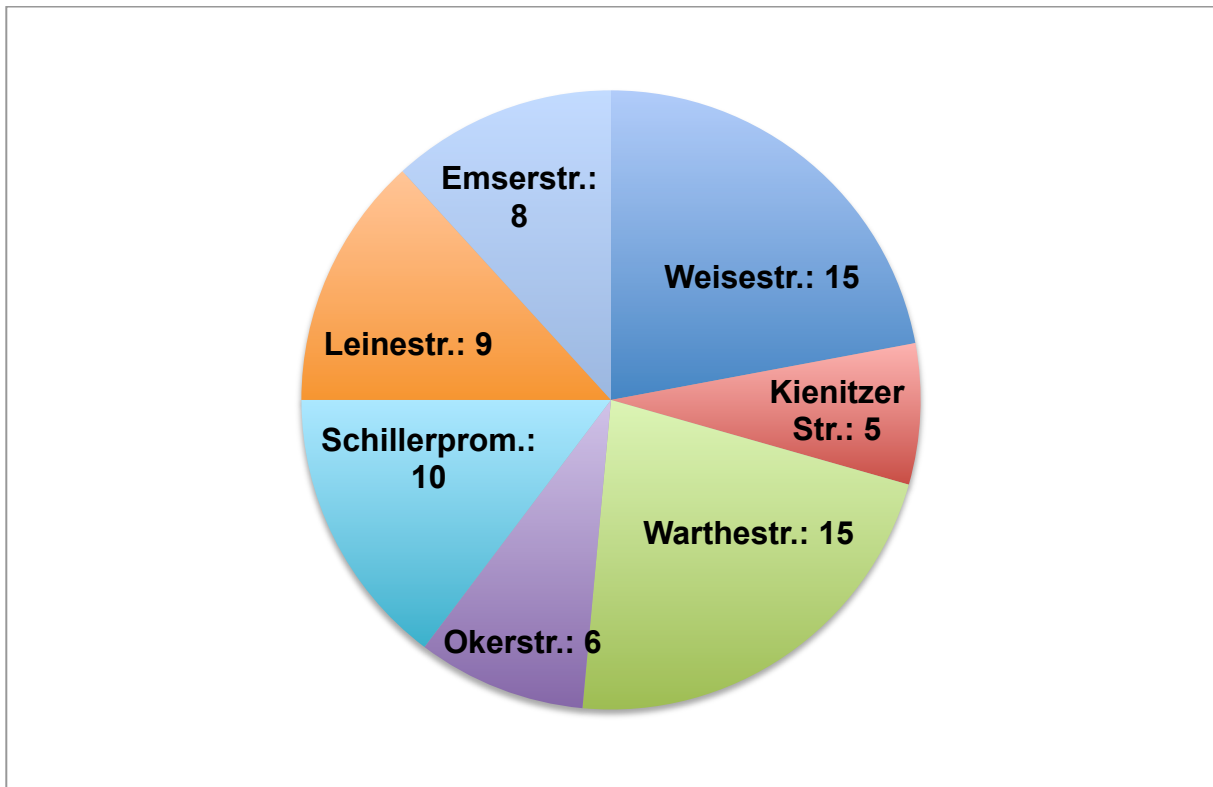


Der Anteil der Leistungsempfänger unter den Ratsuchenden ist mit 47,4% weiterhin hoch.

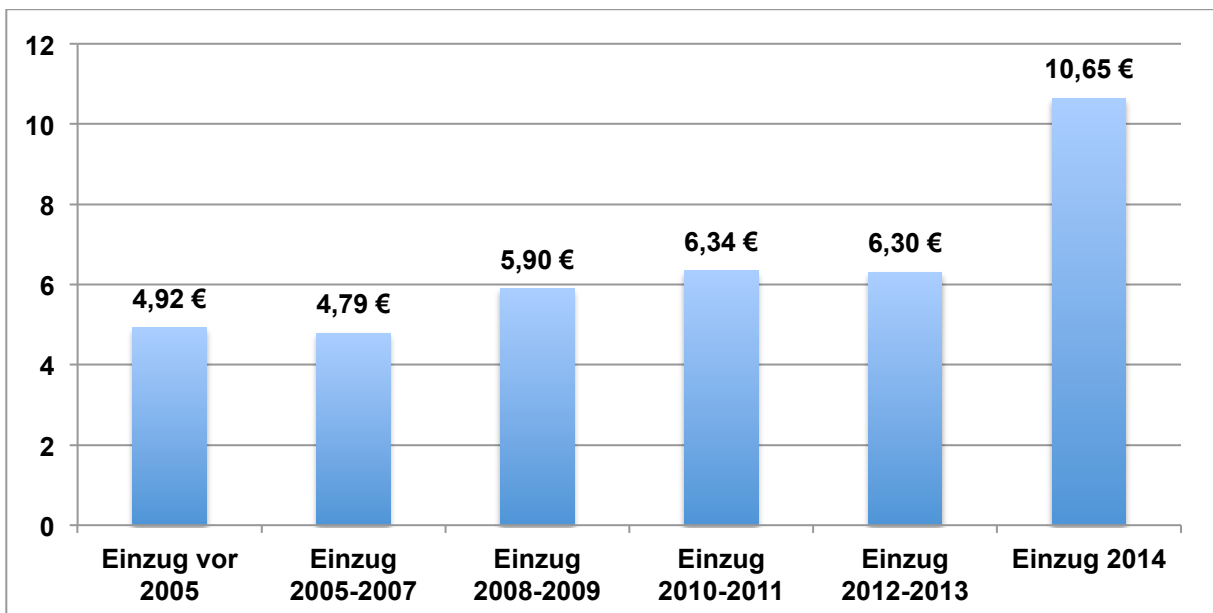
Thematiken, mit denen die Ratsuchenden in 2014 kamen



Straßen im Quartier aus den die Ratsuchenden schwerpunktmäßig kamen



Durchschnittlicher Mietpreis (nettokalt) in Bezug zum Einzugsdatum in €/m²



Hierzu ist anzumerken, dass im Vergleich zur Auswertung der Jahre 2012/2103 eine sehr „geringe“ Miethöhe derjenigen Ratsuchenden die in den Jahren 2012-2013 einzogen, auffällt. Ausgehend von den aktuell und bereits in den Vorjahren verlangten Mieten im QM-Gebiet

dürfte die durchschnittliche Miete der in diesem Zeitraum Eingezogenen in der Regel deutlich höher liegen. Hier ist erkennbar, dass die Auswertung der Angaben der Ratsuchenden keine repräsentative Erhebung ersetzt.

Auch die hohe Durchschnittsmiete der in 2014 Eingezogenen geht nur auf zwei Angaben zurück.

Geringste angegebene Kaltmiete im Projektzeitraum: 2,38 €/m²
(Warthestr. 69)

Höchste angegebene Kaltmiete: 10,98 €/m²
(Mahlower Str. 2)

Durchschnittliche angegebene Kaltmiete: 5,60 €/m²

Informationsveranstaltungen zum Mietrecht

Es kann vorangestellt werden, dass das Konzept des Abhaltens von Informationsveranstaltungen nicht tragfähig ist, wenn für diese Veranstaltungen keine Werbung gemacht wird, bzw. dafür keine Mittel zur Verfügung stehen. Es wurde zwar bereits bei der Gestaltung der Flyer für die Mieterberatung darauf geachtet, dass die Veranstaltungstermine für 2014 und 2015 bereits feststehen und auf den Flyern abgedruckt sind. Dennoch ging die Resonanz gegen null.

Veranstaltung zu Mietspiegel und Mieterhöhungen am 20.05.2014

Zu dieser Veranstaltung kam niemand. Es kamen allerdings Ratsuchende, so dass auch an diesem Tag beraten wurde.

Veranstaltung zu Kündigungen am 07.10.2014

Diese Veranstaltung fand statt, wobei es auch hier nur zwei Interessierte gab, die beide dem Quartiersrat angehörten.

Öffentlichkeitsarbeit

Flyer

Die Flyer für das Beratungsangebot 2014/2015 wurden im gleichen Layout wie in den Vorjahren erstellt. Es wurde der neue Beratungsort, der Nachbarschaftstreff in der Mahlower Straße aufgenommen und wie bereits erwähnt, die Informationsveranstaltungen in beiden Jahren mit Datum und Ort aufgeführt. Die Verteilung der Flyer erfolgte über das Quartiersmanagement bzw. über engagierte Mitglieder des Quartiersrats.

Persönlich besuchte und kontaktierte Projekte, Gemeinden und Initiativen

Im Jahr 2014 gab es keine Kiezbegehung mit Flyerverteilung, da hierfür keine Mittel eingeplant waren. Der bereits aus den Vorjahren bestehende Kontakt zur Bürgerhilfe wurde jedoch erfolgreich weitergeführt.

Bürgerhilfe

Mit der Bürgerhilfe besteht ein reger Kontakt, so dass sowohl die Bürgerhilfe Personen in die Beratung verweist, als auch ich bei entsprechenden Problemlagen Ratsuchende an die Bürgerhilfe verweise.

Die Bürgerhilfe ist in der Kontaktaufnahme mit Vermietern und Ämtern geübt und kann daher gerade für Personen, die tatsächliche Schwierigkeiten mit der Vertretung ihrer eigenen Interessen haben eine große Hilfe darstellen. Insbesondere bei Fällen, wo die rechtliche Lage eines Ratsuchenden schlecht ist und er zur Regelung seiner Mietschulden oder zur Vermeidung einer Kündigung auf die Kooperation mit seinem Vermieter angewiesen ist, ist die Bürgerhilfe eine gute Ergänzung zur Mieterberatung.

Mieterverein und Mietergemeinschaft

Über die Kontaktaufnahme mit den beiden Organisationen steht in den Räumen des Quartiersmanagements mittlerweile eine Vielzahl von Informationsmaterialien beider Organisationen zur Verfügung, die den Ratsuchenden als ergänzende Hilfe und Information zur Verfügung gestellt werden können.

Zugleich werden die Ratsuchenden stets unter Mitgabe konkreter Materialien auf die Möglichkeit der Mitgliedschaft in diesen Organisationen verwiesen, um für die Zukunft eine Anlaufstelle bei Mietproblemen zu haben und eine Rechtsschutzversicherung sicherzustellen.

Anzeige auf der Internetseite des QM

Auf Beratungsangebot wird sowohl als Ganzes auf der Webseite des Quartiersmanagements (www.schillerpromenade-quartier.de) hingewiesen, als auch ist jeder einzelne Beratungstermin im Veranstaltungskalender der Webseite des Quartiersmanagements aufgeführt.

Aufstelltafeln vor WartheMahl während der Beratungszeiten

Vor den Räumen des WartheMahl wurde auch in 2014 während der jeweiligen Beratungszeiten meist ein Aufsteller, der auf die aktuelle Möglichkeit der Inanspruchnahme einer kostenlosen Erstberatung im Mietrecht hinweist auf dem Bürgersteig aufgestellt. Teilweise stand dieser Aufsteller auch außerhalb der Beratungszeiten als Hinweis vor dem

Warthemahl.

Einen entsprechenden Aufsteller gibt es im Nachbarschaftstreff bislang nicht.

Fazit und Aussicht

Die Zahl der Ratsuchenden ist im Jahr 2014 gegenüber 2013 deutlich gefallen. Die Gründe dafür sind nicht ganz klar geworden. Es kann mit dem Umzug des dienstäglichen Beratungsorts aus dem QM-Büro in den Nachbarschaftstreff zu tun haben. Das wäre aber keine ausreichende Erklärung. Vielmehr dürfte auch in der geringeren Bewerbung des Beratungsangebots ein Grund liegen. Hierfür standen es in 2014 keine gesonderten Mittel zur Verfügung.

Dass angesichts des weiter stark wachsenden Drucks auf die angestammte Anwohnerschaft durch steigende Mieten, Modernisierungen und die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen, die Notwendigkeit der Mieterberatung geringer geworden ist, ist eher nicht anzunehmen.

Dass die Beratung keiner Anmeldung bedarf, Ratsuchende spontan in die Beratung kommen können, erscheint weiterhin als gut gangbares Konzept. Zwar kann es bei diesem Vorgehen zu Wartezeiten für die Ratsuchenden kommen und in seltenen Fällen mussten auch Ratsuchende unverrichteter Dinge wieder gehen, weil die Beratung bereits zu voll war. Dies ist jedoch in 2014 die absolute Ausnahme gewesen.

Als Ausblick kann wie in 2013 festgehalten werden, dass gerade für den Schillerkiez die Entwicklung nach den von der Regierungskoalition angekündigten Mietrechtsänderungen sehr interessant sein dürfte, besonders im Hinblick auf die Mietpreisbremse.

Auch die Begründung einer Milieuschutzsatzung für das Quartier wird sich für die Anwohner absehbar positiv auswirken und ebenfalls mietrechtliche Problematiken tangieren.