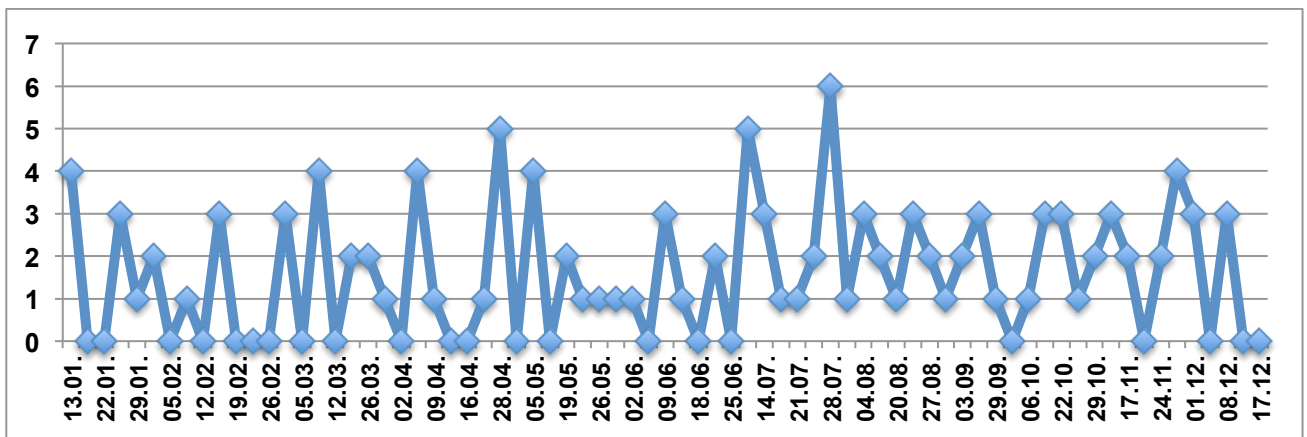


**Zwischenbericht für 2015 und Abschlussbericht des Projekts „Kostenlose
Erstberatung im Mietrecht im Bereich des QM Schillerpromenade in den Jahren
2014 und 2015“**

Ratsuchende in 2015: 121

Verteilung der Ratsuchenden auf die Beratungstage:

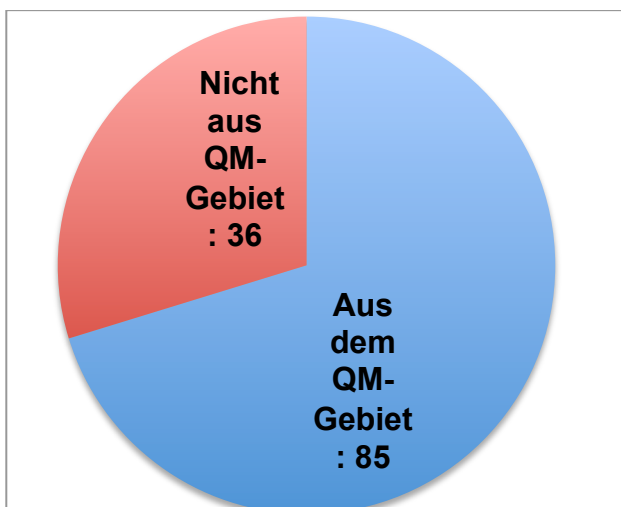


Beratungen verteilt auf Nachbarschaftstreff und WartheMahl

Nachbarschaftstreff: 95

Warthemahl: 26

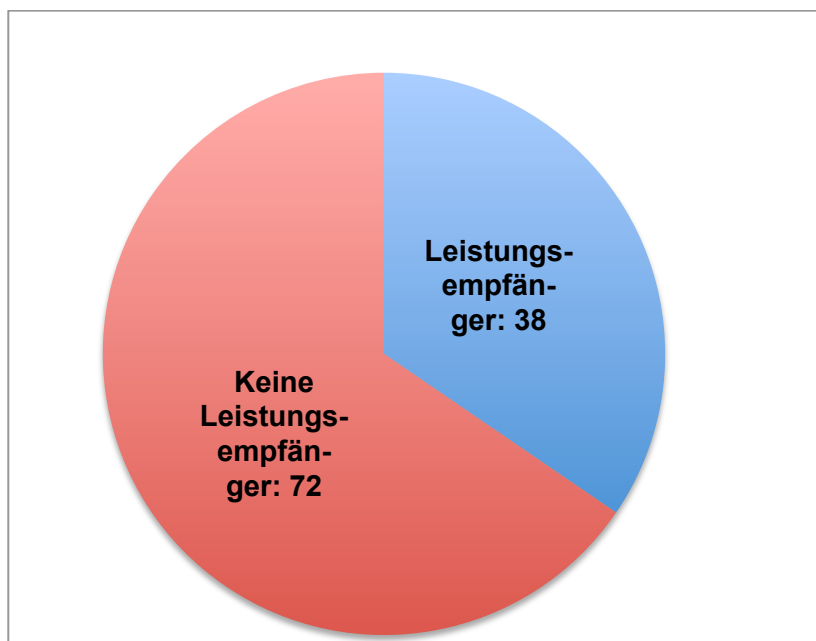
Ratsuchende aus dem QM-Gebiet bzw. von außerhalb des QM-Gebiets



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 34,5% gegenüber dem Vorjahr gesunken. Der Großteil der Leistungsempfänger sind weiterhin ALG2-Bezieher (27 der 36)

Vergleich 2014 und 2015

Beratungen verteilt auf QM-Büro und WartheMahl

2014		2015		Ganzer Projektzeitraum	
QM-Büro/Nachb.tr:	78	Nachbsch.tr:	95	QM-Büro/Nachb.tr:	173
WartheMahl:	44	WartheMahl:	26	WartheMahl:	70

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

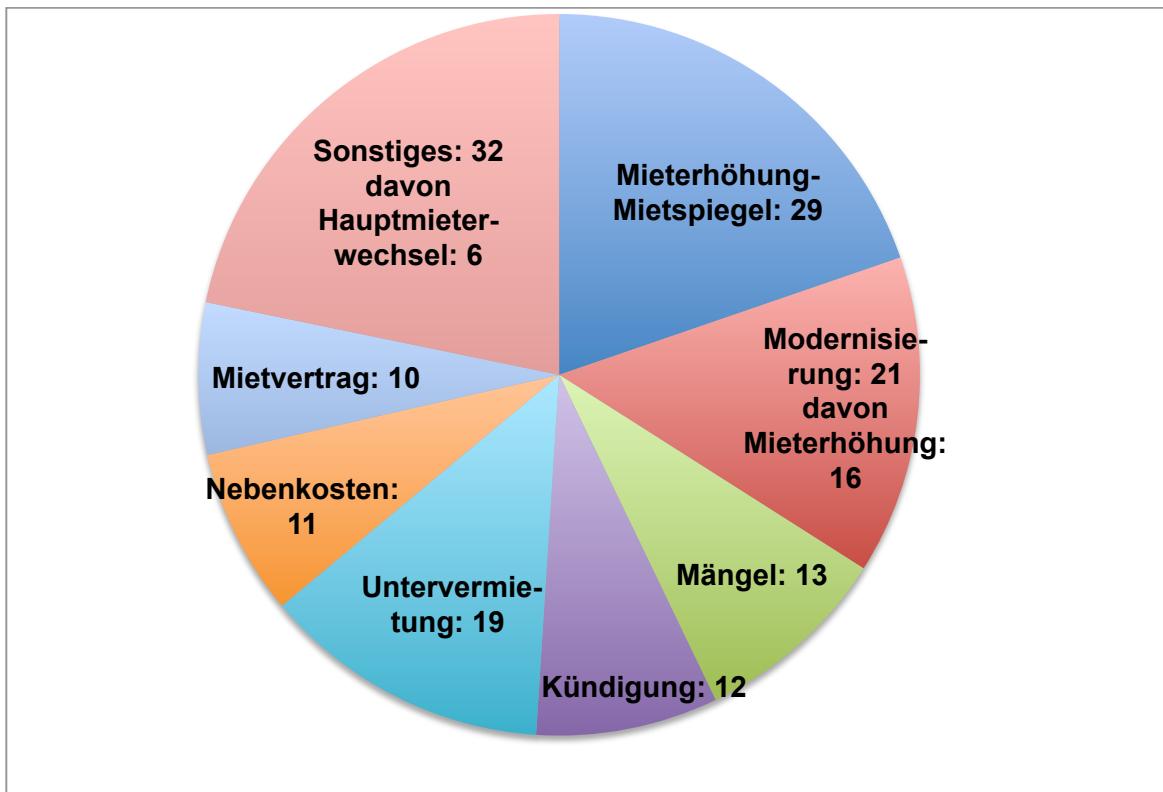
2014		2015		Insgesamt	
Aus QM-Gebiet:	87	Aus QM-Gebiet:	85	Aus QM-Gebiet:	172
Nicht aus QM-Gebiet:	30	Nicht aus QM-Gebiet:	38	Nicht aus QM-Gebiet:	68

Die Personen, die nicht aus dem QM-Gebiet kamen, kamen in der Regel aber aus dem Umfeld des QM-Gebiets.

Leistungsempfänger unter den Ratsuchenden

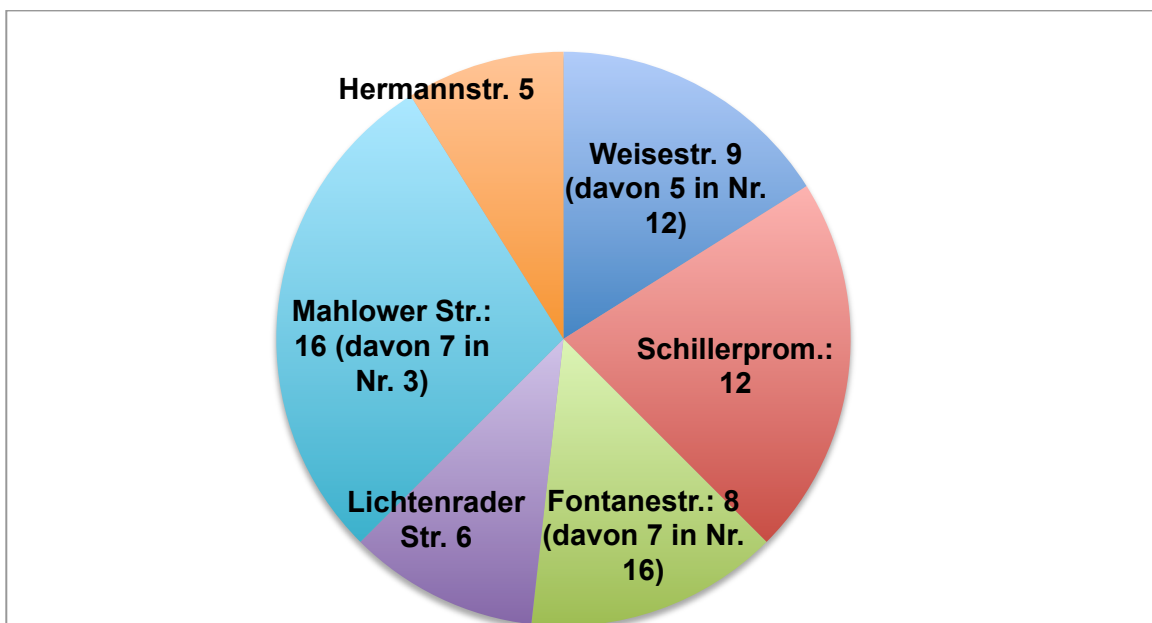
2014		2015		Insgesamt	
Leistungsempfänger:	54	Leistungsempfänger:	36	Leistungsempfänger:	90
Keine Leistungsempf.:	60	Keine Leistungsempf.:	72	Keine Leistungsempf.:	132

Thematiken, mit denen die Ratsuchenden in 2015 kamen



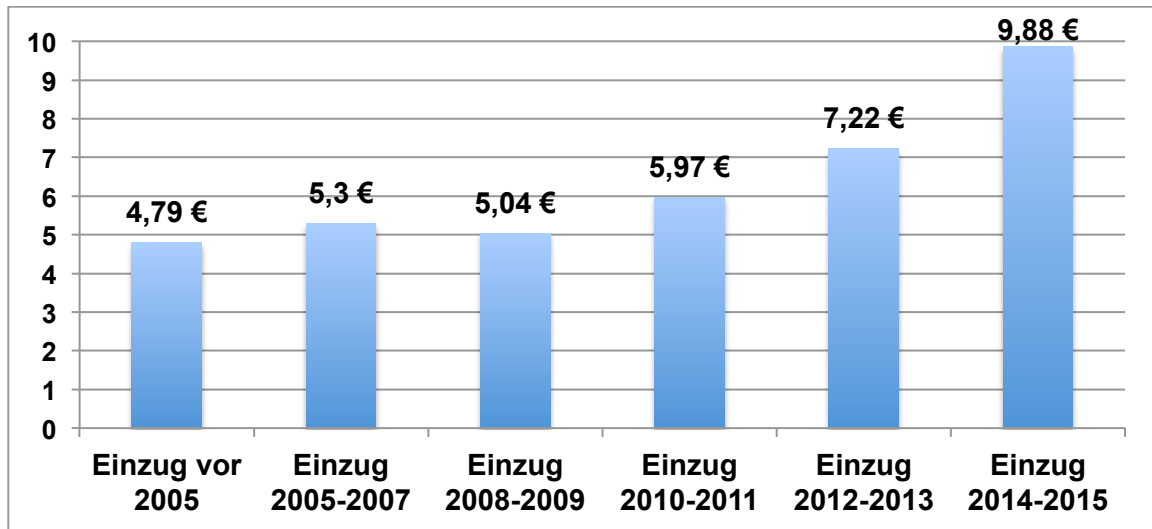
Die Mieterhöhungen sind mit insgesamt 45 weiterhin das deutlich angefragteste Beratungsthema

Straßen im Quartier aus denen die Ratsuchenden schwerpunktmäßig kamen



Erkennbar gibt es Beratungsschwerpunkte in den Häusern Fontanestr. 16, Mahlower Str. 3 und Weisestr. 9.

Durchschnittlicher aktueller Mietpreis (nettokalt) in Bezug zum Vertragsbeginn in €/m² der Ratsuchenden aus dem Jahr 2015



Die Grafik unterstreicht den berlinweiten Trend rasant steigender Mieten.

Geringste angegebene Kaltmiete im Projektzeitraum: 2,08 €/m²

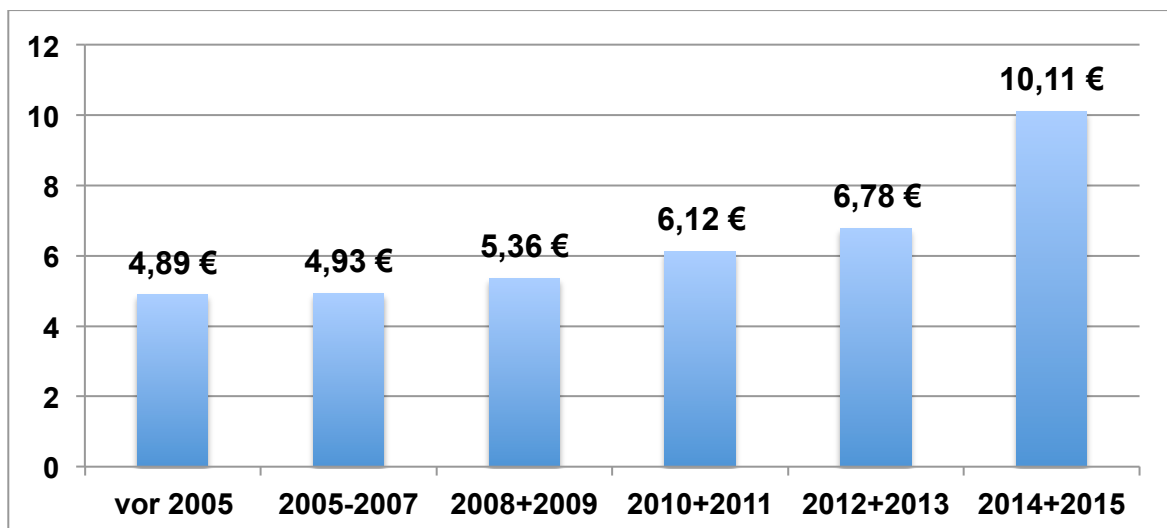
(Fontanestr. 16 – Wohnung mit Kohleofen ohne Bad)

Höchste angegebene Kaltmiete: 10,41 €/m² (Erdgeschoss! in der Mahlower Str. 2)

(Mahlower Str. 2)

Durchschnittliche angegebene Kaltmiete: 5,86 €/m²

Durchschnittlicher aktueller Mietpreis (nettokalt) in Bezug zum Vertragsbeginn in €/m² für den gesamten Projektzeitraum 2014 und 2015



Es ist nicht zu übersehen, dass die Mietpreisentwicklung ganz wesentlich mit dem Neuabschluss der Mietverträge zusammenhängt. Mieter, die ab 2010 in das Quartier zogen, zahlen eine deutlich höhere Miete, als Mieter mit älteren Mietverträgen. Ab dem Jahr 2014 explodieren die bei Neuabschluss verlangten Mieten geradezu.

Informationsveranstaltungen zum Mietrecht

Es kann erneut festgestellt werden, dass das Konzept des Abhaltens von Informationsveranstaltungen nicht tragfähig ist, wenn für diese Veranstaltungen nicht massiv 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. Insofern ist die Ansetzung solcher Informationsveranstaltungen eine Verschwendung von Zeit und Ressourcen.

Veranstaltung zu Modernisierung 24.03.2015

Zu dieser Veranstaltung kam eine Person, die von der Veranstaltung wusste, weil der Leiter des Quartiersmanagements, Herr Zerowsky, bei einer Anwohnerversammlung persönlich auf diese Veranstaltung hingewiesen hatte.

Veranstaltung zu Mieterhöhungen nach Mietspiegel am 16.06.2015

Zu dieser Veranstaltung kam niemand.

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.

Hinzu kam, die auf Kosten des QM vorgenommene Adaption der von mir für das QM Richardplatz Süd erstellten Hefts „Erste Hilfe Mietrecht“ für den Schillerkiez, in der auch ausdrücklich auf die Mieterberatung hingewiesen und für diese geworben wurde.

Persönlich besuchte und kontaktierte Projekte, Gemeinden und Initiativen

Im Jahr 2015 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 guter Kontakt, so dass sowohl die Bürgerhilfe Personen in die Beratung verweist, als auch ich bei entsprechenden Problemlagen Ratsuchende an die Bürgerhilfe verweisen kann.

Die Bürgerhilfe ist in der Kontaktaufnahme mit Vermietern und Ämtern geübt und kann daher gerade für Personen, die 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 das 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 2015 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 Warthe-

mahl.

Einen entsprechenden Aufsteller gibt es im Nachbarschaftstreff bislang nicht. Allerdings wurde dort in den Schaufenstern und Auslagen für die Mieterberatung geworben, so dass insbesondere Gruppen, die die Räumlichkeiten ebenfalls nutzen, davon gut Kenntnis nehmen konnten.

Fazit und Aussicht

Die Zahl der Ratsuchenden ist im Jahr 2015 gegenüber 2014 fast gleich geblieben. Auffallend ist jedoch, dass die Straßen und Häuser, aus denen die Ratsuchenden kommen, sich stark dorthin verlagert haben, wo das Nachbarschaftstreff ist. Auch alle drei „Schwerpunkthäuser“ (Fontanestr. 16, Mahlower Str. 3 und Weisestr. 12) liegen in unmittelbarer Nähe des Nachbarschaftstreffs. Die dortige Beratung ist gegenüber dem Vorjahr besser frequentiert worden, während die Beratung im Warthemahl deutlich geringer besucht war, auch geringer als im Jahr 2014. Beim Beratungsstandort Warthemahl kann dies auch damit zusammenhängen, dass einige der vormals privatisierten Häuser in der Gegend um den Wartheplatz von der stadteigenen Wohnungsgesellschaft „Stadt und Land“ zurückgekauft wurden und damit die Probleme für die Mieter geringer wurden.

Der Umstand, dass Ratsuchende zu einem großen Teil aus dem direkten Umfeld der Beratungsstelle im Nachbarschaftstreff kommen, lässt die Interpretation zu, dass sich die Beratung dort am besten etabliert, wo Menschen direkt im Vorbeigehen in ihrer unmittelbaren Nachbarschaft auf das Angebot aufmerksam werden. Das ließe auch den Schluss zu, dass die Bekanntheit der Beratung im gesamten Quartiersmanagementgebiet deutlich verbessert werden könnte, denn wenn sie bekannt ist, wird sie auch wahrgenommen. Die Bewerbung des Beratungsangebots war zuletzt vergleichsweise gering. Hierfür standen im Zeitraum 2014/2015 keine gesonderten Mittel zur Verfügung.

Wie bereits im Vorjahr lässt sich jedenfalls sagen, dass angesichts des weiterhin hohen Drucks auf die angestammte Anwohnerschaft durch steigende Mieten, Modernisierungen und die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen, eher nicht anzunehmen ist, dass die Notwendigkeit der Mieterberatung geringer geworden ist.

Allerdings lässt sich feststellen, dass die Gruppe der besonders lang im Kiez wohnenden Mieter jedenfalls in der Beratung kleiner wird.

Das gilt auch für Anzahl der Leistungsempfänger, was wiederum damit korrespondieren dürfte, dass die Anzahl der Leistungsempfänger im QM-Gebiet insgesamt abnimmt.

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 kam in 2015 jedoch nur einmal vor.

Als Ausblick kann wie in den Jahren zuvor festgehalten werden, dass gerade für den Schillerkiez die Entwicklung nach den von der Regierungskoalition angekündigten weiteren Mietrechtsänderungen sehr interessant sein dürfte, wobei die Mietenbremse bislang überhaupt keine Rolle zu spielen scheint. Es ist jedoch aktuell ein zweites mieterschützendes Gesetzespaket vom Bundesjustizministerium angekündigt.

Auch die Begründung einer Milieuschutzsatzung für das Quartier wird sich für die Anwohner absehbar positiv auswirken und ebenfalls mietrechtliche Problematiken tangieren. Insbesondere der Verdrängungsdruck, der durch Umwandlung von Mietshäusern in Eigentumswohnungen entsteht, dürfte geringer werden, wenn derartige Umwandlungen unterbunden werden. Das Instrument dazu ist mit der Milieuschutzsatzung nunmehr gegeben.