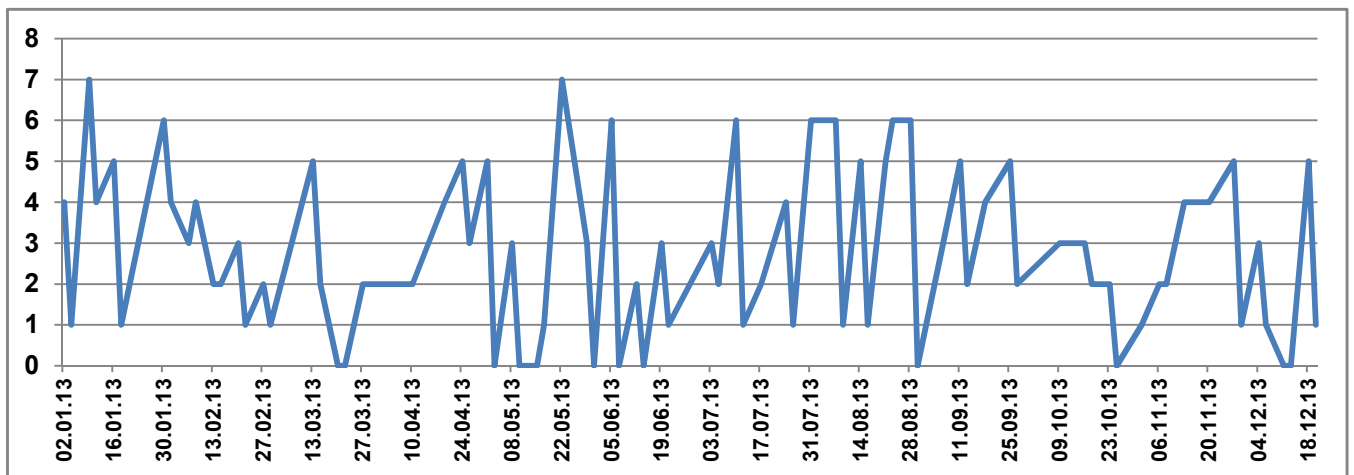


**Zwischenbericht für 2017 des Projekts „Kostenlose Erstberatung im Mietrecht  
im Bereich des QM Schillerpromenade in den Jahren 2016 bis 2018“**

**Ratsuchende in 2017: 219**

**≈ 2,74 Ratsuchende pro Beratungstag**

**Verteilung der Ratsuchenden auf die Beratungstage:**



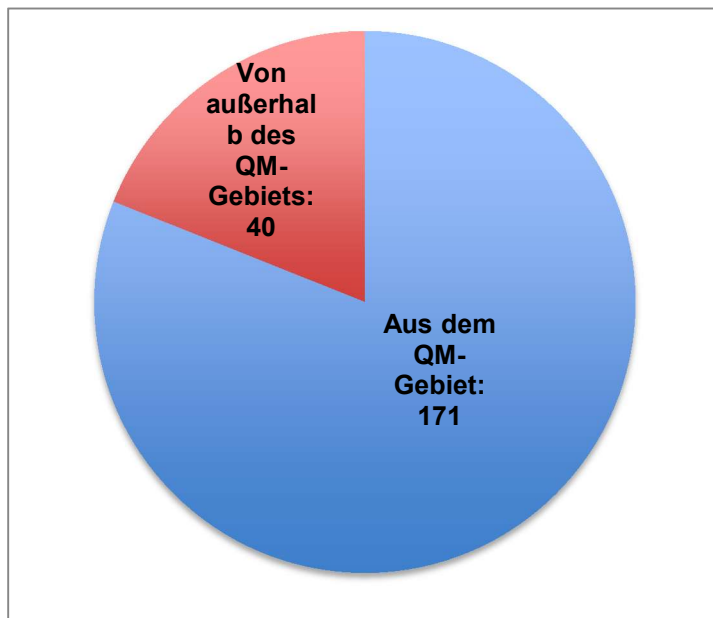
**Beratungen verteilt auf Nachbarschaftstreff und Warthemahl**

**Nachbarschaftstreff: 163**

**Warthemahl: 56**

Die Verteilung der Ratsuchenden zwischen Nachbarschaftstreff und Warthemahl war mit 3:1 deutlich stärker auseinanderfallend als im Vorjahr, wobei auch im Warthemahl die Zahl der Ratsuchenden um 2/3 gegenüber dem Vorjahr anstieg. Im Nachbarschaftstreff war sie mehr als doppelt so hoch.

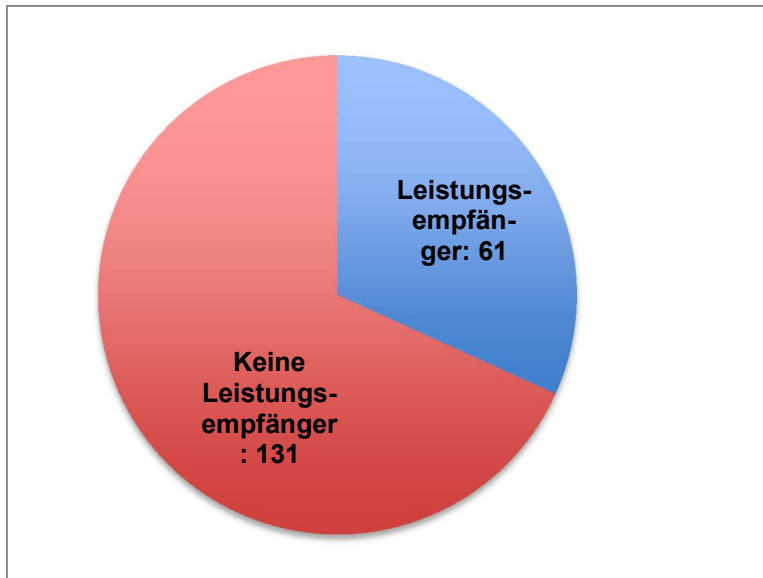
**Ratsuchende aus dem QM-Gebiet bzw. von außerhalb des QM-Gebiets**



Anmerkung:

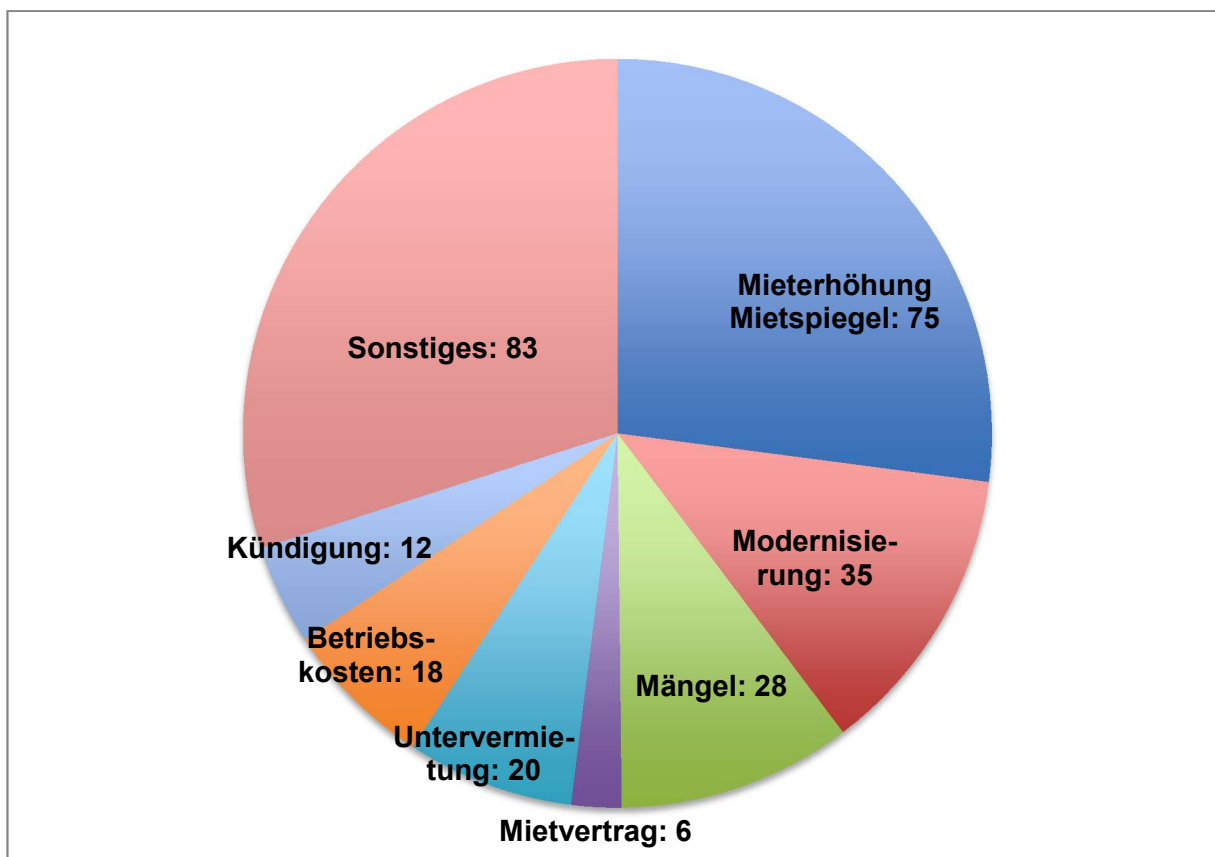
Von 40 Ratsuchende, die von außerhalb des Quartiersmanagementgebiets in die Beratung kamen, hatten nur 15 ihren Wohnsitz außerhalb Neuköllns.

### Leistungsempfänger unter den Ratsuchenden



Der Anteil der Leistungsempfänger unter den Ratsuchenden ist mit 31% gegenüber dem Vorjahr (38%) zurückgegangen. Der Großteil der Leistungsempfänger sind weiterhin ALG2-Bezieher (50 der 61)

### Thematiken, mit denen die Ratsuchenden in 2017 kamen

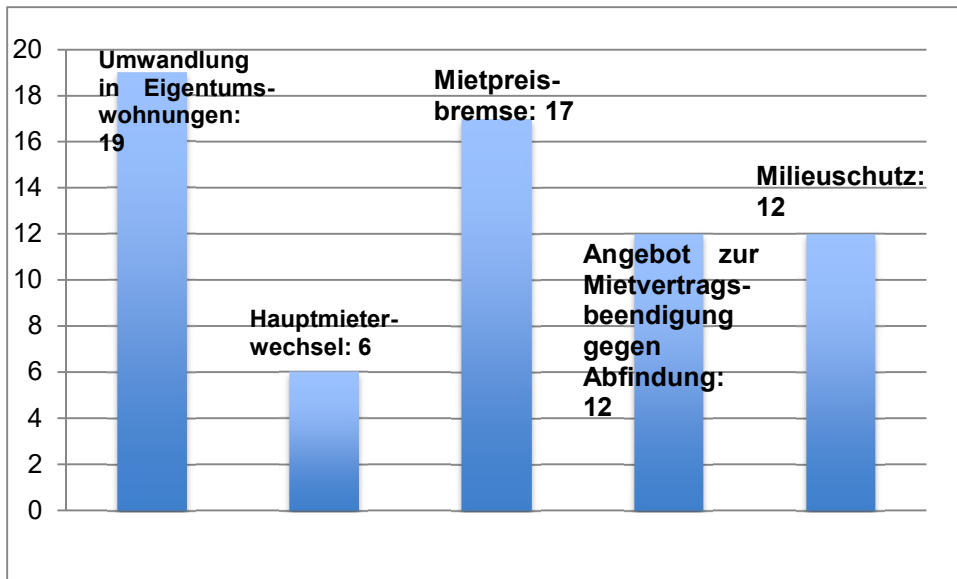


Die Mieterhöhungen nach Mietspiegel sind mit insgesamt 75 weiterhin das deutlich größte Beratungsthema. Von den ausgewerteten Mieterhöhungsverlangen waren etwa 2/3 wenigstens teilweise unzulässig.

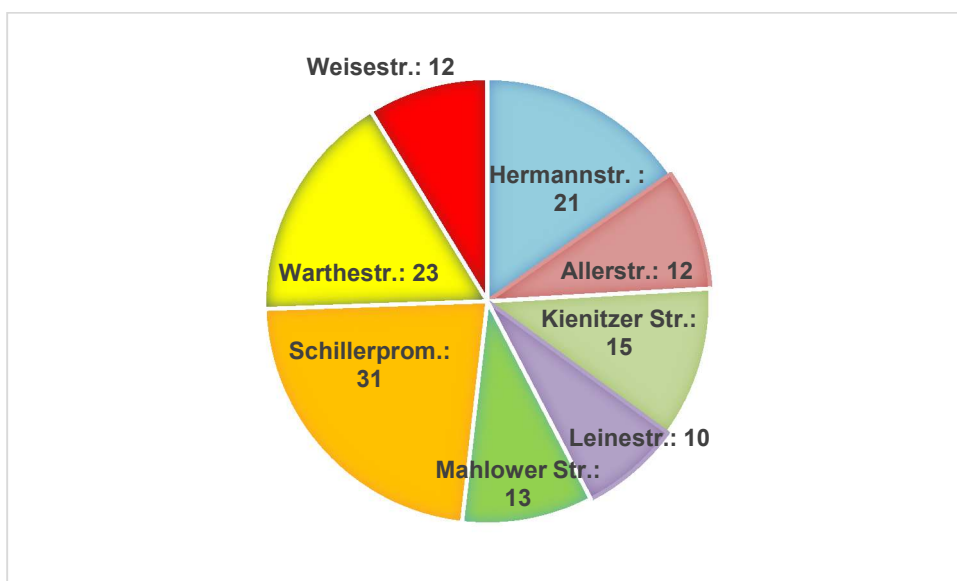
Mieterhöhungen sind im Übrigen in aller Regel auch mit dem Thema „Modernisierung“ verbunden.

### Sonstiges

Der sehr umfangreiche Bereich „Sonstiges“ umfasste vor allem folgende Fragestellungen:



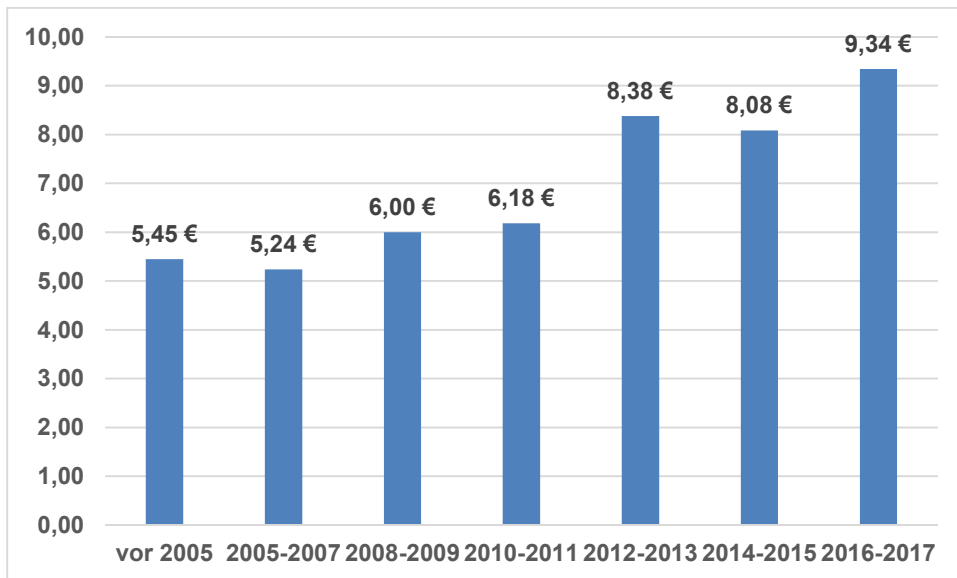
### Straßen im Quartier aus denen die Ratsuchenden schwerpunktmäßig kamen



Ein Haus, aus dem sehr viele Ratsuchende (14) kamen, war das Haus Hermannstr. 56/57. Auch andere Häuser in denen Modernisierungsvorhaben angekündigt wurden, wie die

Kienitzer Str. 113 führten zu einer größeren Zahl von Ratsuchenden (7). Ohne konkrete Modernisierung waren die Häuser Schillerpromenade 6 (6 Ratsuchende) und die Schillerpromenade 41 (11 Ratsuchende) stark vertreten.

### Durchschnittlicher aktueller Mietpreis (nettokalt) in Bezug zum Vertragsbeginn in €/m<sup>2</sup> der Ratsuchenden aus dem Jahr 2017



Die Grafik unterstreicht den berlin- und neuköllnweiten Trend rasant steigender Mieten.

**Geringste angegebene Kaltmiete im Projektzeitraum: 1,67 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 3,45 €/ m<sup>2</sup>)**

**Höchste angegebene Kaltmiete: 15,18 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 13,43€/ m<sup>2</sup>)**

**Durchschnittliche angegebene Kaltmiete: 6,57 (Vorjahr: 6,13 €/m<sup>2</sup>)**

Es ist nicht zu übersehen, dass die Mietpreisentwicklung ganz wesentlich mit dem Neuabschluss der Mietverträge zusammenhängt. Neue Mieter zahlen eine deutlich höhere Miete, als Mieter mit älteren Mietverträgen. Aber auch der Durchschnitt der Mieten, die die Ratsuchenden zahlen, steigt jedes Jahr an.

## Öffentlichkeitsarbeit

### Flyer

Auch das von mir erstellten Heft „Erste Hilfe Mietrecht“ in dem auch ausdrücklich auf die Mieterberatung hingewiesen und für diese geworben wird, wurde weiter verteilt.

Ende 2016 wurde der bisherige Flyer inhaltlich angepasst und zusammen mit einer Informationsschrift des Bezirks im Dezember in alle Hausbriefkästen im Quartier verteilt.

Daraufhin kam es im Jahr 2017 zu einem sprunghaften Anstieg der Zahl der Ratsuchenden, was dafür spricht, dass der Erfolg eines Angebots wie der Mieterberatung wesentlich von seiner Bekanntheit abhängt. Es lässt sich feststellen, dass die Werbung für die Mieterberatung per Briefkasteneinwurf einen großen Aufmerksamkeitsschub für die Mieterberatung brachte. Auch nach mehreren Jahren Mieterberatung im Schillerkiez kann also nicht von einer generellen Bekanntheit dieser Beratungsmöglichkeit ausgegangen werden. Vielmehr bedarf es einer immer wieder neuen Bewerbung dieses Angebots.

## **Persönlich besuchte und kontaktierte Projekte, Gemeinden und Initiativen**

### **Bürgerhilfe**

Mit der Bürgerhilfe besteht ein guter Kontakt, so dass sowohl die Bürgerhilfe Personen in die Mieterberatung 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 und gegebenenfalls 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](http://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 2017 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. 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 2017 mit durchschnittlich 2,74 Personen pro Beratungstag gegenüber 2015 (1,66 Personen pro Beratungstag) und 2016 (1,64 pro Beratungstag) deutlich gestiegen.

Der Beratungsort im „Warthemahl“ in der Warthestraße wurde im Vergleich zum Vorjahr deutlich besser frequentiert. Dennoch war der Anteil der Beratungen die in den Nachbarschaftstreff in der Mahlower Str. kamen fast drei mal so groß und war weiterhin der Schwerpunkt der Mieterberatung.

Wie bereits in den Vorjahren und angesichts der großen Nachfrage lässt sich 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.

Wie bereits oberhalb angedeutet, kann die Bekanntheit des Beratungsangebots verbessert werden. Die Briefkastenverteilung Ende 2016 hat die Bekanntheit der Beratung spürbaren größer gemacht, was sich in einer deutlich erhöhten Anzahl von Ratsuchenden im Jahr 2017 niederschlug. Es wäre daher anzuraten, für die Zukunft mehr Mittel für die Öffentlichkeitswerbung zu verwenden, damit die für die Beratung selbst aufgewendeten Mittel auch zweckentsprechend genutzt werden.

Dass die Beratung keiner Anmeldung bedarf, Ratsuchende also 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 einigen Fällen mussten auch Ratsuchende unverrichteter Dinge wieder gehen, weil die Beratung bereits zu voll war. Zugleich können bisweilen auch mehr Ratsuchende beraten werden als es möglich wäre, wenn die Anzahl pro Beratungstag grundsätzlich geplant und damit begrenzt würde.

Als Ausblick ist festzustellen, dass die Mietenbremse auch im Jahr 2017 erstmalig ein wirkliches Thema war, zu dem von 17 Ratsuchenden Rat gesucht wurde.

Die Auswirkungen der Milieuschutzsatzung für das Quartier führten nach meinem Eindruck jedenfalls zu einer verbesserten Kommunikation zwischen BezA und Mieter\*innen. Dieser Kontakt war verschiedentlich auch eine gute Unterstützung für die Mieter\*innen bei Auseinandersetzungen mit dem Vermieter, gerade bei Modernisierungsmaßnahmen, die mit dem BezA nicht abgestimmt waren. Dennoch ist auch festzustellen, dass die Milieuschutzsatzung den meisten vermietetseitig durchgeführten Maßnahmen nicht im Weg stand. Auch die Möglichkeit, die Umwandlung von Mietshäusern in Wohneigentumsgemeinschaften trotz Milieuschutzsatzung umzusetzen (7-Jahres-Regel gem. § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6 BauGB), wird von Vermietern gesehen und genutzt.