

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

Die Mieterberatung wurde nach dem großen Anstieg der Ratsuchenden in 2017 gegenüber 2016 auch in 2018 von der Mieterschaft des Quartiers stark genutzt.

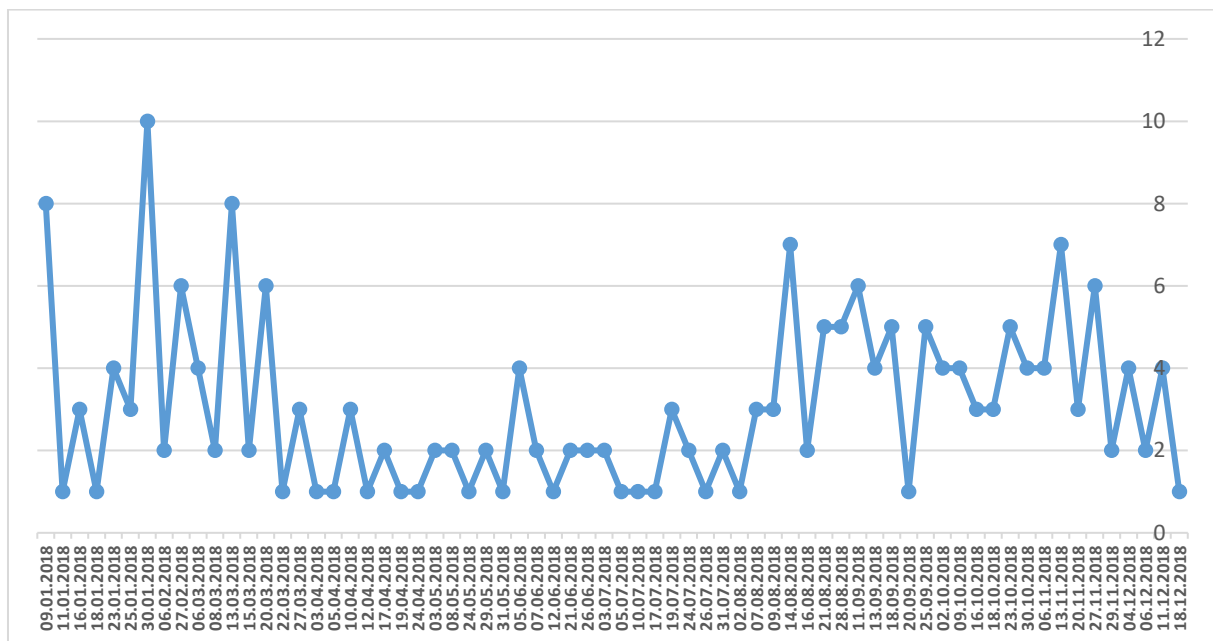
**Ratsuchende in 2018: 213**

**Ratsuchende in 2017: 219**

**Ratsuchende in 2016: 103**

**Ratsuchende 2016-2018 gesamt: 535**

**Verteilung der Ratsuchenden auf die Beratungstage 2018:**



**Anzahl der Beratungen verteilt auf die Orte Nachbarschaftstreff und WartheMahl**

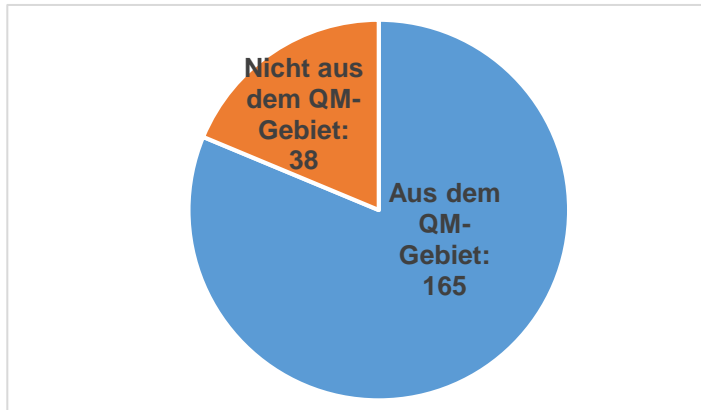
**Im Jahr 2018: Nachbarschaftstreff: 165 Warthemahl: 48**

**Im gesamten Projektzeitraum 2016-2018: Nachbarschaftstreff: 398 Warthemahl: 137**

Die Verteilung der Ratsuchenden zwischen Nachbarschaftstreff und Warthemahl war im Jahr 2018 bei fast 3,5:1, im Jahr 2017 bei 3:1 und im Jahr 2016 nur etwas über 2:1.

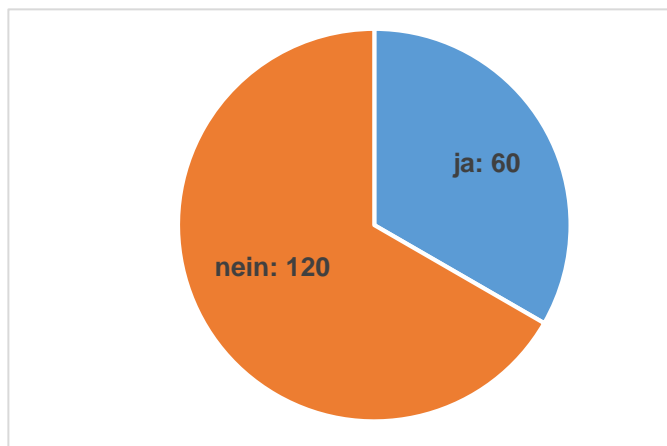
Allerdings stieg auch im Warthemahl die Zahl der Ratsuchenden nach dem Jahr 2016 deutlich an. Im Nachbarschaftstreff war sie jedoch in 2017 und 2018 gegenüber 2016 mehr als verdoppelt.

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



Der Anteil der Ratsuchenden die von außerhalb des QM-Gebiets kamen war damit bei unter 20% und von diesen kamen die meisten aus anderen Teilen Neuköllns.

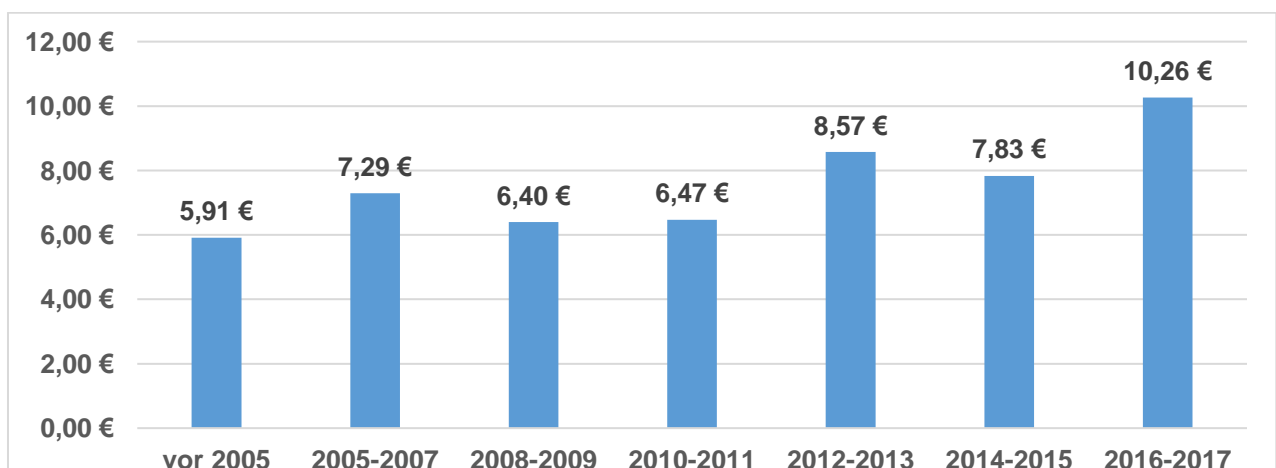
### Leistungsempfänger unter den Ratsuchenden



Der Anteil der Leistungsempfänger unter den Ratsuchenden ist mit 33 % ähnlich hoch wie in den Vorjahren (2017: 31%; 2016: 38%)

Der Großteil der Leistungsempfänger sind weiterhin ALG2-Bezieher (44 der 61 Ratsuchenden mit Leistungsbezug)

### Durchschnittlicher aktueller Mietpreis (nettokalt) in €/m<sup>2</sup> im Bezug zum Einzugsdatum der Ratsuchenden aus dem Jahr 2018



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

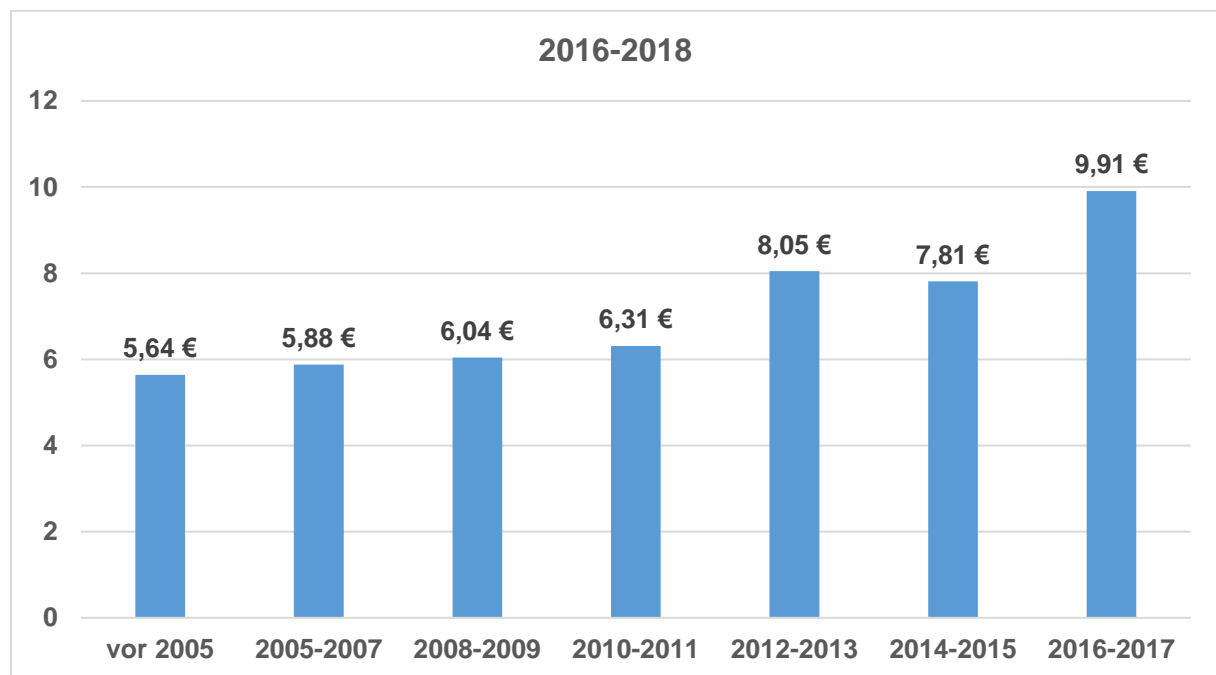
**Geringste von Ratsuchenden aus dem Quartier angegebene Kaltmiete in 2018: 1,58 €/m<sup>2</sup>**

**Höchste von Ratsuchenden aus dem Quartier angegebene Kaltmiete in 2018: 15,10 €/m<sup>2</sup>**

**Durchschnittliche angegebene Kaltmiete: 7,18 €/m<sup>2</sup> (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.

**Für den gesamten Projektzeitraum von 2016 bis 2018 stellt sich die Auswertung der erhobenen Mietpreise wie folgt dar.**



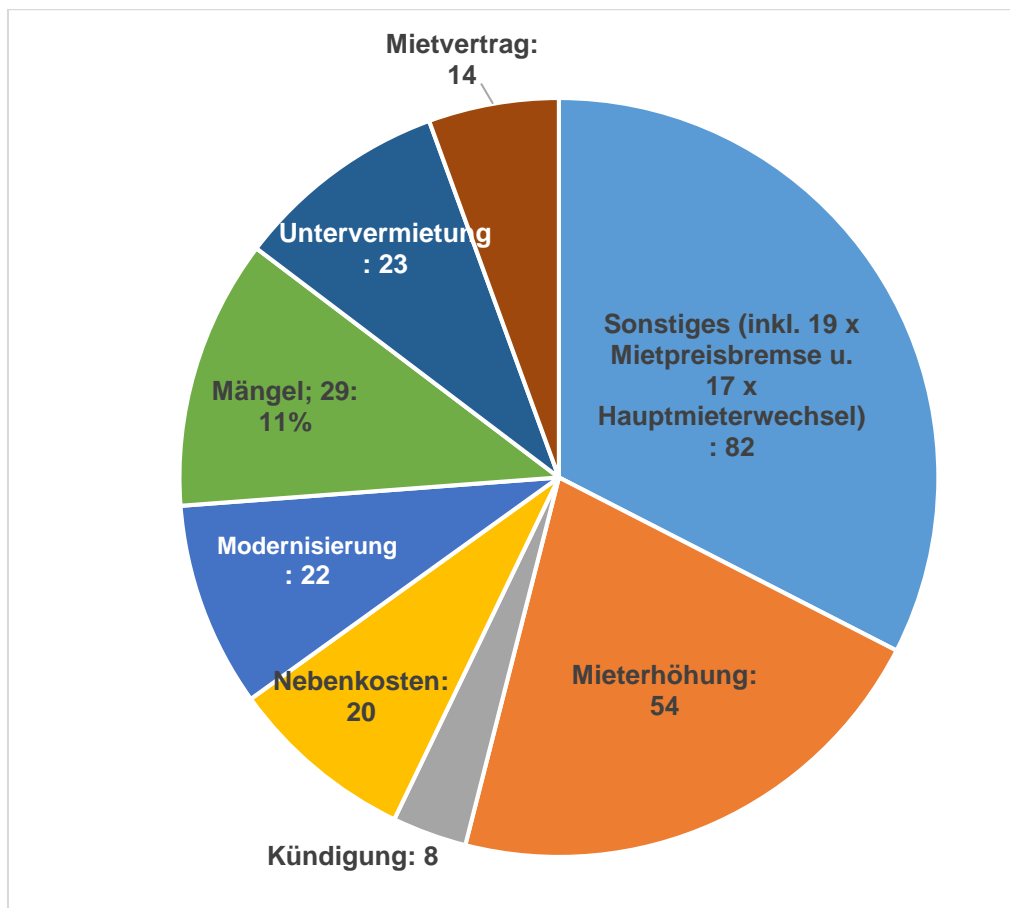
### **Thematiken, mit denen die Ratsuchenden 2018 in die Beratung kamen**

Die Mieterhöhungen nach Mietspiegel sind mit insgesamt 54 weiterhin das deutlich größte Beratungsthema. Von den ausgewerteten Mieterhöhungsverlangen waren etwa 60% wenigstens teilweise unzulässig.

13 weitere Mieterhöhungen waren auch konkret mit dem Thema Modernisierung verbunden. Zudem gab es Mieterhöhungen aufgrund von Index- oder Staffelmietvereinbarungen. Insgesamt gab es zum Oberthema „Mieterhöhungen“ 71 Anfragen.

Deutlich wurde in 2018, dass das Thema Mietpreisbremse auch in der Beratung ankam. Mit 19 Anfragen war es das größte Einzelthema unter „Sonstiges“.

Ebenfalls deutlich ist die Thematik des Verbleibs in der Wohnung im Zusammenhang mit dem Auszug von Hauptmietern durch Hauptmieterwechsel oder durch Untervermietung. Zu beiden Themenbereichen gab es insgesamt 40 Anfragen.



## Öffentlichkeitsarbeit

### Flyer

Es wurden angesichts der unveränderten Beratungszeiten die Flyer für das bisherige Beratungsangebot weitergenutzt.

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 Januar 2017 zu einem sprunghaften Anstieg der Zahl der Ratsuchenden. Der damit begonnene Trend setzte sich durch das gesamte Jahr 2017 und auch in 2018 fort. Die Mieterberatung – die auch in 2019 zu den bisherigen Zeiten durch das BezA finanziert

fortgesetzt wird – hat im Kiez einen hohen Bekanntheitsgrad und ist sehr gut frequentiert. Regelmäßig warten die ersten Ratsuchenden schon vor Beginn vor Ort.

Es lässt sich feststellen, dass die Werbung für die Mieterberatung per Briefkasteneinwurf einen großen Aufmerksamkeitsschub für die Mieterberatung brachte, der weiterhin anhält, nachdem die Beratungszahlen zeitweise deutlich gesunken waren.

Auch das von mir erstellte Heft „Erste Hilfe Mietrecht“ in dem auch ausdrücklich auf die Mieterberatung hingewiesen und für diese geworben wird, wurde weiter verteilt. Allerdings ist anzumerken, dass von diesem Heft kaum noch Exemplare vorhanden sind und es angesichts der geänderten Gesetzeslage mit Ablauf des Projekts auch nicht mehr aktuell ist. Die Mietpreisbremse ist dort noch nicht enthalten und das Kapitel zur Modernisierung entspricht seit 2019 nicht mehr der Gesetzeslage.

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

Im Jahr 2018 gab es keine Kiezbegehung mit Flyerverteilung oder ähnliche Aktivitäten, da hierfür keine Mittel eingeplant waren. Der bereits aus den Vorjahren bestehende gute Kontakt zur Bürgerhilfe wurde jedoch weitergeführt.

### **Bürgerhilfe**

Mit der Bürgerhilfe bestand im Projektzeitraum wie schon in den Jahren zuvor ein reger und guter Kontakt, so dass sowohl die Bürgerhilfe Personen in die Beratung verwies, als auch ich bei entsprechenden Problemlagen Ratsuchende an die Bürgerhilfe verweisen konnte.

Die Bürgerhilfe ist in der Kontaktaufnahme mit Vermietern und Ämtern geübt und kann daher gerade für Personen, die aus unterschiedlichen Gründen 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 stand in den Beratungsräumen eine Vielzahl von Informationsmaterialien beider Organisationen zur Verfügung, die den Ratsuchenden als ergänzende Hilfe und Information zur Verfügung gestellt werden konnten. Zugleich wurden 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 wurde sowohl als Ganzes auf der Webseite des Quartiersmanagements ([www.schillerpromenade-quartier.de](http://www.schillerpromenade-quartier.de)) hingewiesen, als auch war jeder einzelne Beratungstermin im Veranstaltungskalender der Webseite des Quartiersmanagements aufgeführt.

### **Aufstelltafeln/Aushänge**

Vor den Räumen des WartheMahl wurde noch in 2016 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. Zuletzt wurde dieser Aufsteller nicht mehr zum Einsatz gebracht. Dennoch war die Zahl der Ratsuchenden in 2017 und 2018 signifikant höher als in 2016.

Im Nachbarschaftstreff wurde in den Schaufenstern und Auslagen für die Mieterberatung geworben, so dass Passanten und Gruppen, die die Räumlichkeiten ebenfalls nutzen, davon gut Kenntnis nehmen konnten.

### **Fazit und Aussicht**

Die Zahl der Ratsuchenden ist im Jahr 2018 mit 213 gegenüber 2017 (219) konstant hoch geblieben und weiterhin doppelt so hoch wie im Jahr 2016 (103).

Inwieweit die (wieder) gestiegene Bekanntheit der Mieterberatung aber auch die weiterhin große Mietenproblematik im Beratungsgebiet sowie sonstige Faktoren zu diesem Anstieg beigetragen haben, ist kaum ermittelbar. Insgesamt war das Projekt ein Erfolg. Auch im Jahr 2019, nach Weiterführung der Beratung bei geänderter Finanzierung, ist die Mieterberatung über den eigentlich vorgesehenen Bereich hinaus bekannt und sehr gut frequentiert.

Die Beratungsort im „Warthemahl“ in der Warthestraße wurde in den Jahren 2017 und 2018 im Vergleich zu 2016 und auch zu den Vorjahren deutlich besser besucht.

Der Anstieg der Zahl der Ratsuchenden war im Nachbarschaftstreff sogar noch größer als im Warthemahl.

Wie in den vergangenen Jahren der Mieterberatung lässt sich leider sagen, dass angesichts des weiterhin hohen Drucks auf die angestammte Anwohnerschaft durch steigende Mieten,

Modernisierungen und die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen, derzeit nicht anzunehmen ist, dass die Notwendigkeit einer Mieterberatung geringer wird.

Dass die Beratung keiner Anmeldung bedurfte und Ratsuchende spontan in die Beratung kommen konnten, erwies sich als immer noch gutes Konzept. Zwar kommt es bei diesem Vorgehen immer wieder zu Wartezeiten für die Ratsuchenden und in seltenen Fällen mussten auch Ratsuchende unverrichteter Dinge wieder gehen, weil die Beratung bereits zu voll war. Zugleich konnten aber vielfach mehr Ratsuchende beraten werden als es möglich gewesen wäre, wenn die Anzahl der Ratsuchenden pro Beratungstag grundsätzlich begrenzt würde.

Als Ausblick ist festzustellen, dass die im Juni 2015 eingeführte Mietpreisbremse im Laufe des Projekts begann, ein Thema in der Beratung zu werden. Während sie im Jahr 2016 quasi keine Rolle spielte, gab es in 2017 schon 17 Anfragen zu diesem Thema und 2018 sogar 19.

Die Auswirkungen der Milieuschutzsatzung für das Quartier können nur in Teilen als erkennbar mieterschützend angesehen werden. Den meisten vermierterseitigen Maßnahmen stand die Milieuschutzsatzung nicht im Weg. Auch die Möglichkeit, die Umwandlung von Mietshäusern in Wohneigentumsgemeinschaften trotz Milieuschutzsatzung umzusetzen (7-Jahres-Regel gem. § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6 BauGB), wurde von den Vermietern schnell gesehen und genutzt.

Dennoch konnte auch in einigen Fällen besonders wenig gesetzesaffiner Vermieter durch die Zusammenarbeit von Bezirksamt, Mietern und Mieterberatung wiederholt erreicht werden, dass Verdrängung durch Luxusmodernisierung verhindert wurde.

Insofern kann jedenfalls festgestellt werden, dass die Situation für die Mieterschaft ohne Milieuschutzsatzung schlechter wäre.