

**Vorlage
zur Beschlussfassung**

für die Sitzung des Bezirksamtes am Dienstag, dem 29.08.2017

- | | |
|---|--|
| 1. Gegenstand der Vorlage: | Beschluss der BVV vom 15.02.2017
Drucks. Nr. 0106/XX
„Mieter*innen stärken - die Mieterberatung
im Bezirk entwickeln“ |
| 2. Berichterstatter: | Bezirksstadtrat Jörn Oltmann |
| 3. Beschluss: | Das Bezirksamt beschließt, die aus der Anlage ersichtliche Mitteilung – zur Kenntnisnahme – an die Bezirksverordnetenversammlung weiterzuleiten. |
| 4. Begründung: | Ist der Anlage zu entnehmen |
| 5. Rechtsgrundlage | § 36 Abs. 2 BezVG |
| 6. Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter | Keine |
| 7. Haushaltsmäßige/
Personalwirtschaftliche Auswirkungen | Keine |
| 8. Nachhaltigkeit | (siehe Anlage) |
| 9. Unterrichtung BVV | Mitteilung zur Kenntnisnahme |
| 10. Mitzeichnung | Keine |

Jörn Oltmann
Bezirksstadtrat

Musterblatt Auswirkungen von Bezirksamtsbeschlüssen auf eine nachhaltige Entwicklung im Sinne der Lokalen Agenda 21

Nachhaltigkeitskriterium	keine Auswirkungen	positive Auswirkungen		negative Auswirkungen		Bemerkungen
		quantitativ	qualitativ	quantitativ	qualitativ	
1. Fläche	X					
2. Wasser	X					
3. Energie	X					
4. Abfall	X					
5. Verkehr	X					
6. Immissionen	X					
7. Einschränkung von Fauna und Flora	X					
8. Bildungsangebot	X					
9. Kulturangebot	X					
10. Freizeitangebot	X					
11. Partizipation in Entscheidungsprozessen	X					
12. Arbeitslosenquote	X					
13. Ausbildungsplätze	X					
14. Betriebsansiedlungen	X					
15. Wirtschaftl. Diversifizierung nach Branchen	X					
16. Demografischer Wandel	X					

Entsprechende Auswirkungen sind lediglich anzukreuzen.

DRUCKSACHEN

DER BEZIRKSVERORDNETENVERSAMMLUNG TEMPELHOF-SCHÖNEBERG VON BERLIN - XX. WAHLPERIODE -

Lfd.-Nr.:

Drs.-Nr.:

MITTEILUNG - zur Kenntnisnahme -

des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin
über den Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung vom 15.02.2017
Drucksache Nr. 0106/XX

„Mieter*innen stärken - die Mieterberatung im Bezirk entwickeln“

Die BVV fasste auf ihrer Sitzung am 15.02.2017 folgenden Beschluss:

„Das Bezirksamt wird ersucht soziale Mieterberatungen nach dem Vorbild des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg in Schöneberg, Tempelhof und im Quartiersbüro W40 einzurichten. Neben dem Angebot einer allgemeinen und sozialen Mieterberatung wie Hilfe und Unterstützung bei der Inanspruchnahme ihrer Rechte, bei Instandsetzungsmaßnahmen, Modernisierungen, exorbitanten Mieterhöhungen, Verkauf oder auch drohender Zwangsräumung, sollen auch zeitnah besondere Angebote für jene Mieter_innen angeboten werden, deren Wohnungen den Status als Sozialwohnungen verlieren bzw. bereits verloren haben und die in Zukunft § 558 BGB unterliegen.“

Das Bezirksamt wird außerdem ersucht, sich bei den zuständigen Stellen dafür einzusetzen, dass auch die städtischen Wohnungsgesellschaften in den Fällen der oben erwähnten Mietrechtsänderungen mit eigenen Beratungsangeboten die Mieter_innen umfassend über ihre Rechte informieren. Insbesondere sollte hierbei auf die Möglichkeiten von Mietzuschüssen nach § 2 des Wohnraumversorgungsgesetzes Berlin, hingewiesen werden.“

Das Bezirksamt teilt hierzu mit der Bitte um Kenntnisnahme mit:

1. Einrichtung einer sozialen Mieterberatung

Hierzu fand am 07.06.2017 zu einem Erfahrungsaustausch mit relevanten Akteuren der Mieterberatung eingeladen. Teilnehmer waren die AG SPAS e.V., ASUM GmbH, Berliner MieterGemeinschaft e.V., Berliner Mieterverein e.V., Gesoplan gGmbH, Mieterladen Nollzie, QM-Projekt Wohnung und Mieten PLUS. Die Ergebnisse werden derzeit in ein Konzept für eine soziale Mieterberatung eingearbeitet. Außerdem steht die Bezirksverwaltung im Austausch mit den Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg und Mitte.

Im Ergebnis dessen wurde das nachfolgende Konzept einer dezentralen sozialen Mieterberatung erarbeitet.

Abstimmungsergebnis:

Zur Kenntnis genommen:

überwiesen:

	Gebiet 1	Gebiet 2	Gebiet 3	Bemerkungen
Gebietskulisse	Schöneberg, Friedenau	Tempelhof, Mariendorf	Marienfelde, Lichtenrade	Mit der Aufteilung des Bezirks in drei Beratungsgebiete soll zum einen eine dezentrale Beratung ermöglicht werden. Andererseits soll die Beratungsstruktur nicht zu kleinteilig ausfallen, damit der administrative Aufwand und die Kosten nicht zu hoch werden. Es kann mehr als ein Anbieter zum Zuge kommen.
Leistungsumfang	<ol style="list-style-type: none"> 1. Kostenlose Beratung, Anträgen auf <ul style="list-style-type: none"> - ALG II - Grundsicherung - Wohngeld - WBS - Einkommensbescheinigung nach § 9 WoFG - Mietzuschuss im sozialen Wohnungsbau 2. Kostenlose Beratung zu <ul style="list-style-type: none"> - Beratung zum Mietvertrag allgemein - Mieterhöhungsverlangen - Modernisierungsankündigungen - Betriebskostenabrechnung - Erhaltungsrecht - Sozialplanverfahren bei Einzelfällen 3. Information des Stadtentwicklungsamtes über Erkenntnisse zu Bauvorhaben 4. Lotsenfunktion, insb. Hinführung zu <ul style="list-style-type: none"> - Beratungshilfe gem. Beratungshilfegesetz - Prozesskostenhilfe gem. §§ 114 ff. ZPO - Berliner Mieterverein e. V., Berliner MieterGemeinschaft e. V. 5. Vorbereitung und Durchführung von Mieterversammlung (optional) 			<p>Entsprechend dem Beschluss der BVV orientiert sich der vorgeschlagene Beratungsumfang an der im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg angebotenen sozialen Mieterberatung. Ergänzend sind die Ziffern 3 bis 5 aufgenommen worden.</p> <p>Die Beratung sollte insbesondere so gestaltet werden, dass sie vorhandene Sprachbarrieren überwindet um möglichst viele Mieter_innen anzusprechen.</p>
Ort der Beratungsstelle	Nachbarschaftszentrum Steinmetzstraße (PFH), U-2 Bülowstraße	Ufa-Fabrik (NUSZ), U-6 Ullsteinhaus	W 40 (AG SPAS), Bus 112, M77, M82	Die angegebenen Orte sind nur als Vorschläge zu verstehen. Die Beratungsgesellschaft kann auch andere geeignete insbesondere eigene Räumlichkeiten nutzen.
Häufigkeit / zeitlicher Umfang	2 Sprechtage pro Woche á 3 Stunden. Darin inbegriffen sind 2 Stunden mit einem Fachanwalt oder einer Fachanwältin für Mietrecht. Hinzu kommen 4 Stunden pro Woche Vor- und Nachbereitungszeit und 1 Stunde Berichterstattung einschließlich der Informationen an das Stadtentwicklungsamt.			Der zeitliche Umfang der Beratung orientiert sich an den Erfahrungen im Bezirk Friedrichshain-

				Kreuzberg.
Geschätzte Kosten	65.000,00 Euro netto pro Jahr	65.000,00 Euro netto pro Jahr	65.000,00 Euro netto pro Jahr	∑ 195.000 Euro netto pro Jahr
Rechtsverhältnis	Vertrag / Zuwendung	Vertrag / Zuwendung	Vertrag / Zuwendung	<p>Es muss noch festgelegt werden, welche Form der Rechtsbeziehung eingegangen werden soll.</p> <p>(1) Im Falle eines Dienstleistungsvertrages hat voraussichtlich eine Vergabe gemäß GWB und VgV zu erfolgen. Denn die drei Gebiete dürften als Lose anzusehen sein, deren Gesamtwert gemäß § 3 VII 1 u. 3 VgV zugrunde zu legen ist. Dabei ist bei einer Laufzeit von 3 Jahren von einem Gesamtwert gemäß § 3 XI Nr. 1 VgV von (195.000 x 3 =) 585.000 Euro auszugehen. Der Schwellenwert für Dienstleistungen gemäß § 106 II Nr. 1 GWB beträgt derzeit 209.000 Euro und wird folglich überschritten.</p> <p>Etwas anderes würde dann gelten, wenn es sich um eine soziale Dienstleistung im Sinne von Art. 74 i. V. m. Anhang XIV Richtlinie 2014/24/EU handelt. In diesem Fall beläuft sich der Schwellenwert auf 750.000 Euro.</p> <p>Um eine Konzession im Sinne des § 105 GWB dürfte es sich nicht handeln (Schwellenwert 5.225.000 Euro). Denn das Risiko der Verwertung der Dienstleistung geht nicht auf den Auftragnehmer über; er erbringt seine Leistung für die Nutzer kostenlos. Er wird vom Bezirk</p>

				<p>ausfinanziert.</p> <p>(2) Aber auch im Falle einer Zuwendung durch Verwaltungsakt sollte ein Bewerberverfahren durchgeführt werden. Im Falle einer Zuwendung ist ferner zu klären, inwieweit hierdurch EU-Beihilferecht zu beachten ist.</p>
Dauer	mind. 3 Jahre	mind. 3 Jahre	mind. 3 Jahre	Die vorgeschlagene Mindestdauer orientiert sich an den Ergebnissen des Erfahrungsaustauschs.
Zuständigkeit im Bezirksamt	In Betracht kommen: OE SPK / QM / Wohn / Soz.			Die Zuständigkeit innerhalb des Bezirksamts ist noch abschließend festzulegen.
Qualifikation der Berater/innen	Eine regelmäßige (bspw. jährlich) fachliche Qualifikation der Beratungspersonen ist durch geeignete Anbieter (bspw. Berliner Mieterverein e. V.) durchzuführen und dem Bezirksamt nachzuweisen.			Um die Beratungsqualität auch bei sich ändernden rechtlichen Rahmenbedingungen sicherzustellen, sind regelmäßige Fortbildungen notwendig.
Kooperation mit Mieterverein oder Mietergemeinschaft	Optional kommt eine Kooperation der Beratungsgesellschaft mit bspw. dem Mieterverein oder der Mietergemeinschaft in Betracht.			Bei der Durchführung des Beratungsangebots oder darüber hinaus gehenden Leistungen kann die Beratungsgesellschaft auch mit geeigneten Dritten kooperieren. Insbesondere der Berliner Mieterverein e. V. oder die Berliner MieterGemeinschaft e. V. kommen hierfür in Betracht.

Derzeit ist jedoch die Finanzierung der Mieterberatung im Bezirk noch ungeklärt. In diesem Zusammenhang wandte sich Herr Stadtrat Oltmann an Frau Senatorin Lompscher (SenSW) mit der Bitte insbesondere um finanzielle Unterstützung für das Projekt. Eine Antwort steht derzeit noch aus.

2. Mieterberatung durch städtische Wohnungsbaugesellschaften:

Mit Schreiben vom 14.03.2017 wandte sich Herr Stadtrat Oltmann an die zuständige Senatorin Lompscher und regte insbesondere an, dass die Beratung der Mieter durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften Gegenstand der Kooperationsvereinbarung zwischen dem Land Berlin und den städtischen Wohnungsbaugesellschaften wird.

In ihrem Antwortschreiben vom 19.04.2017 führt die Senatorin hierzu aus, dass die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften ihre Mieterinnen und Mieter bei Maßnahmen wie beispielsweise Instandsetzungsarbeiten, Modernisierungen, Mieterhöhungen, Verkäufen und drohenden Zwangsräumungen anschreiben und diese über ihre Rechte informieren. In die Kooperationsvereinbarung sei aufgenommen worden, dass die betroffenen Mieterhaushalte z. B. in der Modernisierungsankündigung über die neuen Regelungen und die ergänzenden Regelungen aus dem Berliner Wohnraumversorgungsgesetz zu informieren sind; individuelle Modernisierungsvereinbarungen seien anzubieten. Ferner sei eine breite Information durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen mit Werbekampagnen und Hauswurfsendungen in den betroffenen Wohnungsbeständen sichergestellt, so dass die Mieterinnen und Mieter auch über die Möglichkeit und Beantragung von Mietzuschüssen in Sozialwohnungen informiert werden. Zudem habe jedes Unternehmen Mieterberatungsstellen bzw. einen Mieterberatungsservice vor Ort und Online.

Die Mieterrechte seien mit der Wahl der Mieterbereite ausgebaut worden. Jede landeseigene Wohnungsbaugesellschaft werde von einem Mieterrat begleitet, der im Aufsichtsrat als stimmberechtigtes Mietglied vertreten ist. Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften hätten zugesagt, dass sie alle Mieterinnen und Mieter anschreiben, die ein Mieterhöhungsverlangen erhalten haben und diese über ihre Möglichkeiten aufklären. Es handele sich hierbei um ca. 26.267 Bescheide. Dabei gelte, dass die Kooperationsvereinbarung für Mieterhöhungsverlangen ab 01.01.2017 anzuwenden sei.

Berlin Tempelhof-Schöneberg, den .08.2017

Angelika Schöttler
Bezirksbürgermeisterin

Jörn Oltmann
Bezirksstadtrat

Abstimmungsergebnis:

Zur Kenntnis genommen:

überwiesen: