

Konzept Mieterberatung

„Erste Hilfe bei Mietrückstand“ – mit professioneller Beratung aus der Finanzkrise

1. Grundsätze der Kooperation mit Wohnungsbaufirmen und Vermietern

Mietrückstände deuten in aller Regel auf eine von Ohnmacht und Resignation geprägte Lebenssituation hin, die in ihrer sozialen und wirtschaftlichen Komplexität von den Betroffenen ohne professionelle Hilfe vielfach nicht mehr gemeistert werden kann.

Je früher die Hilfe einsetzt, umso größer ist die Chance, wirtschaftliches Fehlverhalten zu korrigieren, Handlungsblockaden zu lösen und in die Schuldenfalle führende Belastungen abzuwehren.

Selbst im unvermeidbaren Insolvenzfall bestehen Möglichkeiten zur sozialen und wirtschaftlichen Stabilisierung des Mieters und können unter Ausschöpfung der sozialstaatlichen Leistungen und Entschuldungsverfahren genutzt werden.

Beratung von Mietern in finanziellen Krisen ist als ganzheitliche Lebensberatung angelegt und will folgende Ziele von Vermietern zu erreichen helfen:

- Hilfestellung für Mieter als besondere Serviceleistung
- Verringerung des internen Verwaltungsaufwandes für Mahn- und Klagewesen, insbesondere durch Vermeidung von Räumungsklagen und sonstigen Zwangsvollstreckungsmaßnahmen
- Sicherung der laufenden Mietzahlungen
- Vermeidung von Leerständen, hoher Fluktuation und Vandalismus
- Stärkung der Verbundenheit der Mieter mit dem gemieteten Objekt und dem Vermieter

Im Rahmen dieser Zielsetzungen sollen die konkreten Beratungs- und Betreuungsinhalte dem Mieter in freiwilliger Kooperation und für ihn kostenlos zur Verfügung gestellt werden.

2. Zielgruppe

Der Vermieter entscheidet nach eigenem Ermessen, welchen Mietern die Beratung durch die SIB empfohlen und ermöglicht werden soll.

3. Aufnahme der Beratung

Die Beratung durch die SIB soll möglichst frühzeitig einsetzen.

Dies ist möglich, indem der Vermieter, als präventive Maßnahme allen Mietern Beratung anbietet oder sobald Unregelmäßigkeiten bei der Mietzahlung festgestellt werden, einzelnen Mietern Beratung vorschlägt.

4. Ort der Beratung

Abhängig von den Erfordernissen des Einzelfalls sind drei Beratungsstandorte vorgesehen:

- **Räume des Mieters**
- SIB in Solingen oder in den Beratungsstellen der Kollegen
- Räume des Vermieters

5. Leistungen der SIB

Phase 1: Anamnese- und Diagnostikphase

- Aufnahme der Beratungstätigkeit spätestens innerhalb von 14 Tagen nach erster Kontaktaufnahme zur Mietpartei
- I.d.R. 2 Gespräche (Dauer jeweils ca. 60- 90 Minuten + Fahrtzeiten)
- Ein Gespräch findet möglichst als Hausbesuch statt
- Ziel dieser Phase ist es, den beratungserheblichen Sachverhalt schriftlich zu erfassen und darauf aufbauend einen sog. Hilfeplan als Bewilligungsvorlage zu entwickeln und dem Vermieter zur Genehmigung vorzulegen. Der Hilfeplan hat die zur Zielerreichung notwendigen Schritte und Maßnahmen, die voraussichtliche Realisierungsdauer sowie eine Kosteneinschätzung hinsichtlich des Beratungsaufwandes zu enthalten.
- Unaufschiebbare, existenzsichernde Maßnahmen werden unverzüglich eingeleitet (Z.B.: Sicherung des Arbeitsplatzes, Erhalt des Kontos, Pfändungsschutz)

Der Vermieter teilt der SIB die Entscheidung über die Durchführung des Hilfeplanes innerhalb von 14 Tagen nach Vorlage mit. Im Falle der Genehmigung folgt

Phase 2: Beratungs- und Umsetzungsphase

Die zur Umsetzung des Hilfeplanes gebotene Beratung erfolgt eigenverantwortlich unter Beachtung der Grundsätze ganzheitlichen sozialarbeiterischen Handelns nach Maßgabe folgender Leitlinien:

- Sicherung der Existenz (oberste Priorität)
- Information über Rechte und Pflichten
- Hilfestellungen bei der wirtschaftlichen Haushaltsplanung (ggf. Führung von Treuhandkonten / Kontenverwaltung)
- Entschuldungsberatung / Insolvenzberatung
- Förderung des Selbsthilfepotentials
- Erarbeitung von zukünftig notwendigen Veränderungen und Begleitung bei der Umsetzung
- Moderation im Konfliktfall
- Kooperation mit anderen sozialen Einrichtungen, u.a. mit den örtlichen Sozialämtern zum Zwecke der Übernahme von Mietschulden

Am Ende des festgelegten Realisierungszeitraumes legt SIB dem Vermieter ein schriftliches Erfolgsergebnis ein, inkl. Zukunftsprognose bezüglich der einschlägigen Zielsetzungen vor.

6. Vergütung

1. Die Vergütung wird für Phase 1 pauschal und für Phase 2 nach Zeitaufwand mit Obergrenze der bewilligten Vergütung wie folgt vereinbart:

		Netto	MwSt.	Insg.
1.	Anamnese- und Diagnosephase	300,- € (ca. 5 Std.)	57,- €	357,- €
2.	Beratungsphase	Je nach Aufwand im Einzelfall: 75,-- €/Stunde plus 19 % MwSt.		

2. Die Vergütung für die Beratungsphase ist grundsätzlich auf den Kostenschätzungsbetrag aus dem Hilfeplan begrenzt, es sei denn, der Beratungsaufwand geht aus Gründen, die nicht im Einflussbereich von SIB liegen, über das im Rahmen des Hilfeplans absehbare Maß hinaus. In diesem Falle hat SIB, sobald sich Mehraufwand im vorgenannten Sinne abzeichnet, unverzüglich einen begründeten Nachtragsplan zur Genehmigung vorzulegen.
3. Die Vergütung für Phase 1 ist fällig innerhalb von 14 Tagen nach Erstberatung der jeweiligen Mietpartei und entsprechender Rechnungslegung.
4. Die Abrechnung der Vergütung für Phase 2 erfolgt jeweils am Ende eines Kalendermonats. Die Abrechnungsbeträge sind innerhalb von 14 Tagen nach Rechnungszugang zur Zahlung fällig.

7. Vorbeugende Maßnahmen

Auf Wunsch des Vermieters kann die Kooperation erweitert werden durch folgende Angebote:

- Bereitstellung von Informationsmaterial für Mieter, die von Überschuldung bedroht sind
- Informationsveranstaltungen für Mieter
- Einführung von Sprechstunden der SIB vor Ort
- Schulungsmaßnahmen für Ihr Personal
- Öffentlichkeitswirksame Vermarktung des Kooperationsvertrages