

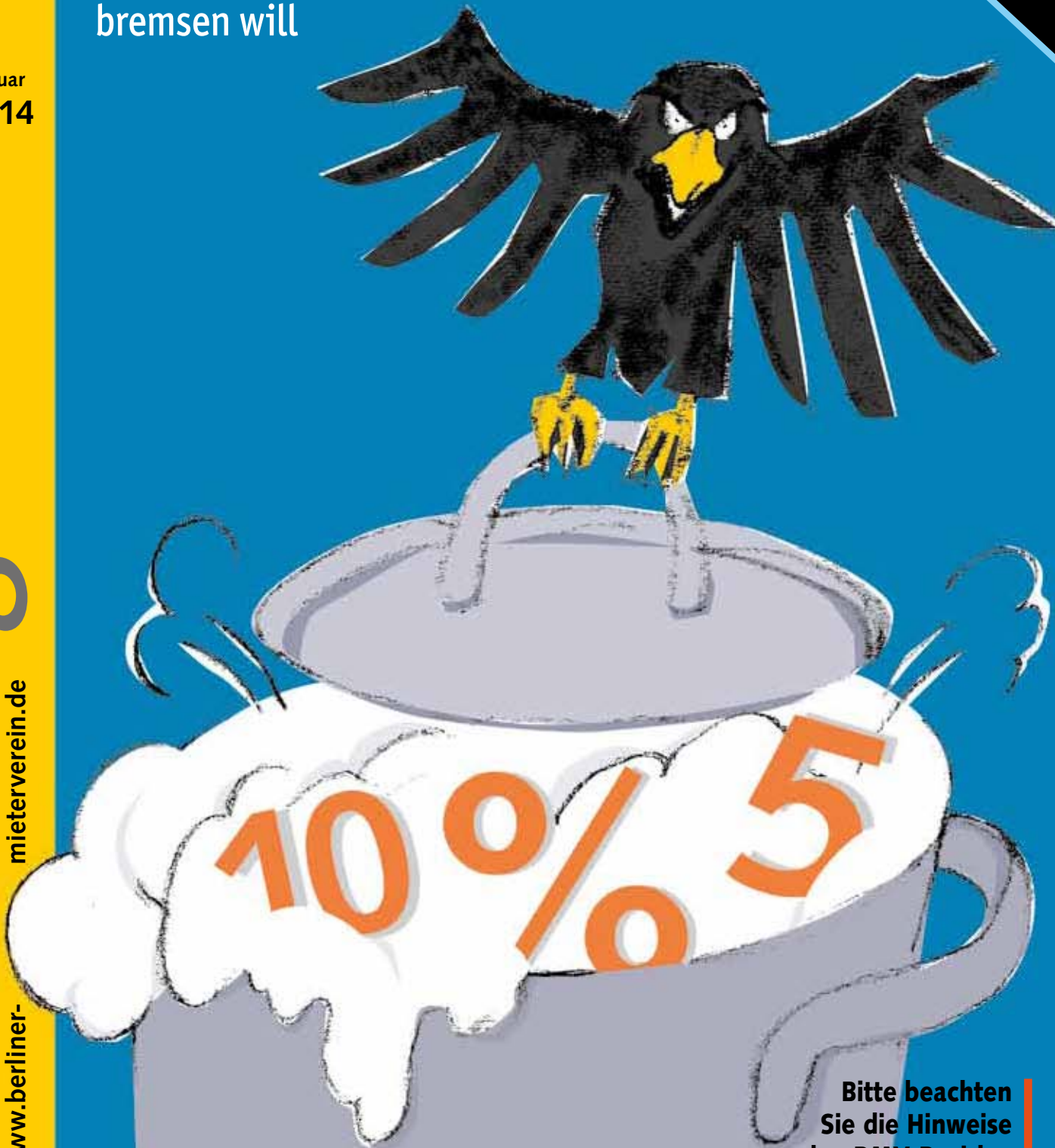
Magazin des
Berliner Mieter-
verein e.V.,
Landesverband
Berlin im
Deutschen
Mieterbund

Januar/Februar
1+2/2014

MieterMagazin
www.berliner-
mieterverein.de

GUT GEDECKELT?

Wie der Bund die Mieten bremsen will



SPEZIAL

8 Sonderseiten über
**Wohnraum-
reserven,
die brach
liegen**

RADLOFTS

Fahrrad uff'm Balkong

BESUCHER

Kein Freibrief
für Rüpel

Bitte beachten
Sie die Hinweise
zu den BMV-Bezirks-
mitgliederversamm-
lungen auf den
Seiten 4/5

WBM-MODERNISIERUNG AM ALEXANDERPLATZ

... Bündnis für was?

Der Senat hat mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften ein „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ geschlossen. Doch immer wieder kündigen die Unternehmen ihren Mietern teure Modernisierungen an, die die Mieten stärker steigen lassen als im Mietenbündnis vereinbart. Neuester Fall: ein Wohnblock der Wohnungsbaugesellschaft Mitte (WBM) am Alexanderplatz.

Der Plattenbau-Wohnblock an der Karl-Liebknecht-, Memhard- und Rosa-Luxemburg-Straße umfasst 150 Wohnungen und wurde 1984 fertiggestellt. Von März bis Oktober will die WBM die Gebäude komplett sanieren. Fassaden und Dächer werden gedämmt, die gesamte Heizungsanlage wird erneuert, alle Fenster werden ausgetauscht, ebenso die Aufzüge, sämtliche Steigleitungen neu verlegt und die Bäder neu eingerichtet. Durch diese umfassenden Maßnahmen soll beispielsweise die Netto-

kaltmiete für eine 54-Quadratmeter-Wohnung von 260 auf 412 Euro steigen – also um 58 Prozent. Der neue Quadratmeterpreis liegt mit 7,65 Euro weit über dem Oberwert des Mietspiegels.

Nach dem Mietenbündnis darf die Wohnungsbaugesellschaft nach der Modernisierung den zutreffenden Mietspiegelwert zuzüglich der erzielten Betriebskosteneinsparung verlangen. Die WBM verspricht eine Heizkostensenkung um 0,56 Euro pro Quadratmeter. Mit dem Mietspiegel-Oberwert für die Beispielwohnung in Höhe von 5,87 Euro addiert ergibt das 6,43 Euro, die die WBM allerhöchstens verlangen dürfe.

Der in Aussicht gestellten städtischen Heizkosteneinsparung scheint die WBM aber selbst nicht zu trauen: Die monatlichen Vorauszahlungen für Heizung und Warmwasser werden nur minimal von 88 Cent auf 84 Cent pro Quadratmeter gesenkt. Nach der Modernisierungsankündigung soll sich die Gesamtmiete da-

Foto: Sabine Münch



mit auf über 10,50 Euro pro Quadratmeter belaufen. „Die im Mietenbündnis getroffenen Vereinbarungen sind nicht einklagbar, und formell ist an der Modernisierungsankündigung nichts zu beanstanden“, sagt Stefan Schetschorke, Rechtsberater des Berliner Mietervereins. „Aber eine Mieterhöhung um 2,70 Euro pro Quadratmeter steht einem städtischen Wohnungsunternehmen nicht gut zu Gesicht.“ Die WBM hole hier den Instandsetzungsstau der letzten 30 Jahre nach. Schetschorke: „Das kennt man sonst nur von privaten Vermietern.“
Jens Sethmann

Weit oberhalb des Mietspiegels: Modernisierter Block Karl-Liebknecht-Straße 15-23 am Alex

DER BUCHTIPP

Vertreibung im Zeitraffer

Im Jahr 1978 zog die Fotografin Janet Delaney in einen Stadtteil San Franciscos, dessen Straßenbild von kleinen Geschäften und Handwerksbetrieben dominiert war: South of Market. Was als Kiezspaziergang beginnt, wird im Laufe der Jahre zur Dokumentation einer schleichenden Veränderung, die heute unter dem Begriff „Gentrifizierung“ zusammengefasst wird. Das Buch bildet die Zeit bis 1986 ab, eine Spanne von nicht einmal acht Jahren also, in der ein ganzes Viertel radikal ausgelöscht und durch ein neues ersetzt wurde. Auf lebensnahe Porträts alteingesessener Einwohner am Anfang des Buches folgen Künstlerporträts in Industrielofts, die sich um die Folsom Street ansiedelnde Schwulenszene, schick gekleidete Büroangestellte auf dem Weg in die Mittagspause, schließlich ausgebrannte Häuser, verwüstete Straßenzüge, Bauzäune – bedrohlich näherrückende Wolkenkratzer im Hintergrund. Ein beeindruckender Bildband, der im Zeitraffer eine Bewegung nachvollzieht, die zwischenzeitlich so auch in vielen anderen Städten stattgefunden hat – und Berlin hoffentlich in dieser Form erspart bleibt.

Elke Koepfing



■ Janet Delaney, *South of Market*, Mack Books, London 2013, Hardcover, 128 Seiten, 40 Euro (in englischer Sprache), www.25books.com



DER MIETRECHTSTIPP

Schlüsselnrückgabe bei Vertragsende: sicher und einfach

Sollte kein gemeinsamer Übergabetermin für die gekündigte Wohnung mit dem Vermieter zustande kommen, besteht für den Mieter oft das Problem, wie er die zur Wohnung gehörenden Schlüssel am sichersten zurückgeben kann. Wohnt der Vermieter in Berlin oder hat die Hausverwaltung hier ihren Sitz, sollte man die Schlüssel dort gegen Quittung abgeben. Für einen einfachen Nachweis folgender Tipp: Man lege sämtliche Schlüssel auf einen Kopierer und fertige eine Kopie. Auf dieser lässt man sich dann vom Vermieter oder der Hausverwaltung den Erhalt bestätigen.

mr