

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Franziska Brychcy und Katalin Gennburg (LINKE)**

vom 22. Mai 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 22. Mai 2018)

zum Thema:

Eisenbahnersiedlungen

und **Antwort** vom 31. Mai 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 05. Jun. 2018)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Frau Abgeordnete Franziska Brychcy und
Frau Abgeordnete Katalin Gennburg (Linke)
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/15079
vom 22. Mai 2018
über Eisenbahnersiedlungen

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Frage 1:

Wie viele so genannte Eisenbahnersiedlungen gibt es in Berlin, wo liegen sie und um wie viele Wohnungen handelt es sich?

Antwort zu 1:

Nach Kenntnis des Senats gibt es in Berlin keine Wohnsiedlungen mehr, deren Wohnungen ausschließlich an Eisenbahnerinnen und Eisenbahnern vermietet werden. Die Wohnungen in den früheren Eisenbahnersiedlungen können nach Kenntnis des Senats heute auch von anderen Wohnungssuchenden angemietet werden, auch wenn eine besondere Berücksichtigung von Eisenbahnerinnen und Eisenbahnern vereinbart wurde. Eine Aufstellung der Wohnsiedlungen in Berlin nach ehemaligen oder jetzigen Bestimmungen zur Versorgung bestimmter „Betriebsanhöriger“ ist dem Senat nicht bekannt.

Frage 2:

Trifft es zu, dass die Eisenbahnersiedlungen weiterhin im Bundeseisenbahnvermögen (BEV) liegen und die Wohnungen damit faktisch Werkswohnungen sind?

Frage 3:

Wenn ja, werden alle Eisenbahnersiedlungen in Berlin von der Deutsche Wohnen SE verwaltet?

Frage 4:

Wenn nein, welches Eigentumskonstrukt ist für alle bzw. einzelne Eisenbahnersiedlungen gewählt worden, wem gehört der Grund und Boden, wie hoch sind die jeweiligen Eigentumsanteile an den Gebäuden, welche Sperrminorität hält das Bundeseisenbahnvermögen (BEV), welchen Anteil hält die Deutsche Wohnen SE?

Antwort zu 2 bis 4:

Nach Kenntnis des Senats ist die Mehrheit an der Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mbH (ESG Berlin) an die GEHAG-Gruppe veräußert worden, die sich in der Folge mit der Deutschen Wohnen AG zusammenschloss. Das Bundeseisenbahnvermögen soll noch einen kleineren Anteil an der ESG Berlin besitzen.

Frage 5:

Wie viele der Mieterinnen und Mieter haben gesonderte Mietschutzregelungen erhalten, welche sind dies und für wen gelten diese wie lange?

Antwort zu Frage 5:

Der Senat ist nicht Verfahrensbeteiligter, wenn der Bund oder eine Einrichtung des Bundes mit Mieterinnen und Mietern von Wohnungen, die dem Bund oder einem seiner Einrichtungen gehören, anlässlich der Privatisierung Mietvertragsergänzungen mit über das bundesweite Mietrecht hinausgehende mieterschützenden Regelungen gewährt. Nach Kenntnis des Senats wurden dem wohnungsfürsorgeberechtigten Personenkreis (Angehörige der Deutschen Bahn usw.) vor der Privatisierung Mietvertragsergänzungen angeboten. Zu Gunsten des wohnungsfürsorgeberechtigten Personenkreises wurden nach Kenntnis des Senats Regelungen zur Begrenzung der Mieterhöhungen über das gesetzliche Maß für regelmäßig zehn Jahre, der Verzicht auf Eigenbedarfs- und Verwertungskündigung sowie besondere mieterschützende Regelungen hinsichtlich der Modernisierung vereinbart. Die berechtigten Ansprüche aus den Mietvertragsergänzungen können Mieterinnen und Mieter auf zivilrechtlichem Wege durchsetzen.

Frage 6:

Trifft es zu, dass die vereinbarte Bereitstellung von Wohnungen einfacher Ausstattungskategorie im unteren Preissegment weiterhin Gültigkeit hat?

Antwort zu 6:

Dazu liegen dem Senat keinerlei Erkenntnisse vor.

Frage 7:

Steht der Senat mit dem Eigentümer/den Eigentümern der Eisenbahnersiedlungen in Kontakt und falls ja, mit welcher Zielstellung?

Antwort zu 7:

Speziell hinsichtlich der Eisenbahnersiedlungen steht der Senat mit Eigentümerinnen und Eigentümer nicht in Kontakt.

Frage 8:

Welche Formen der Vernachlässigung der Eisenbahnersiedlungsbestände sind dem Senat, auch durch die bezirklichen Wohnungsaufsichtsämter, bekannt?

Frage 9:

Welche Pläne zur Modernisierung von Eisenbahnersiedlungen und welche konkreten Modernisierungsmaßnahmen sind dem Senat bekannt; sind diese Modernisierungen vom Eigentümer oder vom Verwalter veranlasst worden; sind in diesem Zusammenhang auch Bauanzeigen oder Bauanträge beim zuständigen Bezirksamt eingegangen und wenn ja, wie sind diese beschieden worden?

Frage 10:

Werden durch den Eigentümer oder den Verwalter Fördermittel in Anspruch genommen?

Frage 11:

Wie viele Wohnungen in Eisenbahnersiedlungen stehen derzeit leer; sind hierfür vom Eigentümer bzw. Verwalter zweckentfremdungsrechtliche Anträge gestellt worden und wenn ja, wie wurden diese von den jeweiligen Bezirksamtern beschieden; wenn nein, wird der zweckentfremdungsrechtliche Verstoß durch das jeweilige Bezirksamt verfolgt?

Antwort zu 8 bis 11:

Aufgrund der Unkenntnis der genauen Standorte und Abgrenzung der ehemaligen Eisenbahnersiedlungen und der fehlenden Verpflichtung der Anzeige aller Modernisierungsmaßnahmen kann der Senat dazu keine Aussagen treffen.

Frage 12:

Inwiefern ist die vertragliche Regelung für die Eisenbahnerwohnungen, dass Modernisierungsmaßnahmen nur mit Zustimmung des Mieters durchgeführt werden dürfen, mittlerweile wertlos, da heute Modernisierungsmaßnahmen in aller Regel zu dulden sind; gelten dennoch weiterhin spezielle Zustimmungsregelungen?

Antwort zu 12:

Die grundsätzliche Duldungspflicht von Modernisierungsmaßnahmen durch die Mieterinnen und Mieter ist nicht neu, Auch heute besteht gemäß § 555d Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) eine Duldungspflicht der Mieterinnen und Mieter nicht, wenn die Modernisierungsmaßnahme für den Mieterhaushalt eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen der Vermieterin bzw. des Vermieters und der anderen Mieterhaushalte in dem Gebäude sowie von Belangen der Energieeinsparung und des Klimaschutzes nicht zu rechtfertigen ist. Geändert hat sich allerdings, dass die zu erwartende Mieterhöhung sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten bei der Abwägung der Duldungspflicht außer Betracht bleiben und sie bei der Mieterhöhung nach Modernisierung zu berücksichtigen sind.

Frage 13:

Welche Härtefälle können Mieterinnen und Mieter der Eisenbahnersiedlungen gegen die Modernisierungsmaßnahmen geltend machen?

Antwort zu 13:

Mieterinnen und Mieter in ehemaligen Eisenbahnersiedlungen können bestehende Härten wie alle anderen Mieterinnen und Mieter gemäß den Regelungen im § 555d BGB geltend machen. Bei bestehenden Mietvertragsergänzungen kann gegebenenfalls ein weitergehender Mieterschutz zivilrechtlich durchgesetzt werden.

Frage 14:

Welche inhaltlichen Regelungen sehen der Senat oder die Bezirksämter für Modernisierungsvereinbarungen von Eisenbahnersiedlungen vor?

Antwort zu 14:

Spezielle Regelungen für Modernisierungsvereinbarungen von Eisenbahnersiedlungen sind dem Senat nicht bekannt.

Frage 15:

Sieht der Senat für einzelne oder alle Eisenbahnersiedlungen einen Milieuschutz als hilfreich an und hätte dieser durch Voruntersuchungen Aussicht auf Erfolg?

Antwort zu 15:

Der Senat vertritt die Auffassung, dass die Bezirke alle potenziell in Frage kommenden Stadtgebiete hinsichtlich des Erfordernisses der Ausweisung als soziales Erhaltungsgebiet prüfen sollten, soweit das nicht bereits geschehen ist.

Frage 16:

Welche Unterstützung für die Mieterinnen und Mieter der Eisenbahnersiedlungen wird der Senat über die Bundesebene, die Deutsche Bahn AG, das Bundeseisenbahnvermögen (BEV), die Stiftung Bahn-Sozialwerk (BSW) und die Eisenbahnergewerkschaften organisieren?

Antwort zu 16:

Nach Auffassung des Senats bedürfen grundsätzlich alle Mieterinnen und Mieter einen besseren Schutz bei Modernisierung. Deshalb wird der Senat einen Gesetzentwurf zur Modernisierung des sozialen Mietrechts (Mietrechtsmodernisierungsgesetz), welcher auch zahlreiche Mietrechtsverbesserungen hinsichtlich der Modernisierung beinhaltet, in den Bundesrat einbringen.

Berlin, den 31.05.20018

In Vertretung

Scheel

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen