

Antwort

der Bundesregierung

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Horst Friedrich (Bayreuth),
Hans-Michael Goldmann, Dr. Karlheinz Guttmacher, weiterer Abgeordneter
und der Fraktion der F.D.P.
– Drucksache 14/2043 –**

Vermietung von „Alliiertenwohnungen“ im Rahmen des Regierungsumzugs von Bonn nach Berlin

Im Verlauf des Umzugs von Parlament und Bundesregierung nach Berlin hat der Bund rd. 6 500 Wohnungen der ehemaligen Alliierten in verschiedenen Berliner Stadtteilen erworben, von denen rd. 6 000 Wohnungen im Rahmen der Wohnungsfürsorge des Bundes benötigt wurden. Rund 4 000 dieser Wohnungen waren zur Vermietung an nach Berlin übersiedelnde Bundesbedienstete vorgesehen. Nach der Sanierung wurden für 3 025 Objekte Zwischenmietverträge mit nicht diesem Personenkreis angehörigen Mietern geschlossen, die im Hinblick auf den anstehenden Regierungsumzug auf fünf Jahre befristet wurden mit der Bemerkung, die mit diesem Vertrag vermietete Wohnung werde „im Zuge der Verlagerung des Deutschen Bundestages und Teilen der Bundesregierung von Bonn nach Berlin für die umziehenden Parlamentarier und Bediensteten benötigt“.

Vermietung und Verwaltung der Liegenschaften erfolgt in Verantwortung und Zuständigkeit des Bundesvermögensamtes als vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBW) und Bundesministerium der Finanzen (BMF) dazu beauftragter Behörde. Es handelt sich bei diesen Liegenschaften um Wohnungen und Ein- bzw. Zweifamilienhäuser.

Der Regierungsumzug ist zwischenzeitlich in großem Umfang abgeschlossen. Ursprünglich hatte der Bund mit einem Bedarf von 12 000 Wohnungen für die Umzügler gerechnet. Zwischenzeitlich wurde die Zahl auf 9 100 Wohnungen herunter korrigiert. Die 3 025 früheren Alliierten-Wohnungen sollten allein ein Drittel dieses Bedarfs abdecken.

Im März 1999 waren noch etwa 1 500 Wohnungen durch Zwischenmieter belegt. Das Bundesvermögensamt hat in diesen Fällen Kündigungen ausgesprochen und nach Erklärung der Mieter, nicht ausziehen zu wollen, sondern wegen Nichtvorliegen der eine Befristung rechtfertigenden Bedingungen eine Verlängerung des Mietverhältnisses anzustreben, Räumungsklagen angedroht. Dagegen wehren sich etwa 200 Mieter, unter anderem durch öffentliche Akti-

Die Antwort wurde namens der Bundesregierung mit Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen vom 29. November 1999 übermittelt.

Die Drucksache enthält zusätzlich – in kleinerer Schrifttype – den Fragetext.

onen und Einschaltung der Presse. Mehrere Räumungsklagen gegen die für die Übergangszeit eingezogenen Zeitvertragsmieter der Alliiertenwohnungen (Zwischenmieter) sind nach Presseberichten vor den Gerichten gescheitert.

Nach Presseberichten (Berliner Zeitung) vom 6. September 1999 wollte der frühere Bundesminister für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Franz Müntefering, „den Konflikt um die weitere Nutzung der ehemaligen Alliiertenwohnungen beilegen“. Er erklärte: „Wir brauchen die ehemaligen Alliiertenwohnungen nicht alle für die Versorgung der Bundesbediensteten, die in die Stadt zureisen. Also versuchen wir nicht mehr, die Zwischenmieter aus den Wohnungen herauszuklagen.“ Bereits angestrenzte Räumungsklagen sollten nicht mehr weiterverfolgt, neue Klagen erst gar nicht angestrengt werden. Stattdessen sollten mit den Zwischennutzern, die befristete Mietverträge haben, „neue vertragliche Regelungen“ getroffen werden, die den Verbleib der Mieter sichern.

Diese Aussage wurde vom Sprecher des Bundesvermögensamtes relativiert in dem Sinne, dass damit nur Wohnungen in mehrgeschossigen Häusern, nicht aber Ein- und Zweifamilienhäuser gemeint gewesen seien, für die es „eine Vielzahl von Bewerbern aus Reihen der Bonner Zuzügler“ gebe. Für etwa 80 Prozent der etwa 150 Häuser im Bestand des Bundes sei der Bedarf gegeben. Das Bundesvermögensamt werde auf Räumungsklagen gegen die Zwischenmieter nicht verzichten. Dies geschehe „im Einklang mit dem Bundesbauministerium“. Nach Aussage des Sprechers des Bundesvermögensamtes, zitiert in der „Berliner Zeitung“ vom 9. Oktober 1999, gebe es sogar „eine Weisung der Bundesregierung, die Prozesse fortzusetzen“.

Nummehr sollen rd. 100 Wohnungen in Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften in Charlottenburg, Spandau, Zehlendorf, Wilmersdorf und Karlshorst zum Jahresende geräumt werden. Die entsprechenden Schreiben des Bundesvermögensamtes sind mit der Formulierung „... Ich fordere Sie daher zwecks Vermeidung einer gerichtlichen Auseinandersetzung auf, mir das Mietobjekt zum 31. Dezember 1999 geräumt zu übergeben.“ versehen.

Die entsprechenden Häuser sind inzwischen in der vom Bundesvermögensamt herausgegebenen Liste I für Interessenten ausgeschrieben. Ende der Bewerbungsfrist ist der 15. November 1999.

1. Wie hoch ist die Zahl der im Rahmen des Regierungsumzugs betroffenen, für den vorgehaltenen Wohnraum direkt anspruchsberechtigten Bundesbediensteten zum gegenwärtigen Zeitpunkt?

Die Bundesregierung geht im Rahmen des Umzugs von Parlament und Regierung unverändert von 9 100 wohnungsfürsorgeberechtigten Personen aus (vgl. Bilanz der Maßnahmen zum Umzug der Bundesregierung nach Berlin und der Ausgleichsmaßnahmen für die Region Bonn vom 1. September 1999, Drucksache 14/601).

2. Wie groß ist der objektiv feststellbare, d. h. von den Anspruchsberechtigten im Vorfeld geäußerte, beantragte oder angemeldete verbliebene Bedarf für Bundeswohnungen zum gegenwärtigen Zeitpunkt?

Zu umzugsbedingten Wohnungsnachfrage liegen noch keine abschließenden Daten vor, weil der Umzug von Parlament und Regierung noch nicht abgeschlossen ist. So sind große Teile der Bundestagsverwaltung, des Bundeskanzleramts und des Auswärtigen Amtes noch nicht nach Berlin umgezogen. Weiterhin gibt es eine große Anzahl von Pendlern, die erst mit zeitlicher Verzögerung

eine familiengerechte Wohnung in Berlin nachfragen. Es besteht daher auch weiterhin nachhaltiger Bedarf an familiengerechten Bundeswohnungen in Berlin.

3. In welcher Relation sieht die Bundesregierung den feststellbaren Bedarf an Wohnraum zum offensichtlich bestehenden Leerstand an bundeseigenem Wohnraum in verschiedenen Berliner Stadtbezirken im Hinblick auf den vom Bundesvermögensamt gesehenen Anspruch auf bestimmte, derzeit zwischenvermietete Objekte?
4. Wie bewertet die Bundesregierung die Frage, ob aus sozialen Gründen bei ausgewiesenem großem Leerstand von vergleichbaren Mietobjekten potentielle Interessenten auf leerstehende Objekte verwiesen werden könnten?

Nennenswerter Leerstand besteht nur bei Geschosswohnungen. Deshalb verlangt der Bund in diesen Fällen auch nicht den Auszug der Zwischenmieter.

Anders verhält es sich bei Einfamilienhäusern, für die eine lebhafte Nachfrage besteht. Für die mit Ausschreibungsliste November 1999 angebotenen insgesamt 56 zwischenvermieteten Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser sind 29 Bewerbungen eingegangen, wobei erkennbar ist, dass weitere Interessenten von einer konkreten Bewerbung aus nachvollziehbaren Überlegungen abgesehen haben. Zwischenmieter der Häuser in Charlottenburg geben bereits seit Monaten mit verschiedenen Aktionen wie Presseerklärungen, Plakaten an ihren Häusern, Aufrufen im Internet, Demonstrationen und Behinderungen von Besichtigungsterminen potentiellen Nachmietern deutlich zu verstehen, dass sie auf keinen Fall für Umzugsbetroffene ausziehen werden. Dieses Verhalten der Zwischenmieter steht in Widerspruch zu den von ihnen vor Abschluss der zeitlich befristeten Mietverträge abgegebenen Erklärungen. Es lässt die Bewerber aus dem Kreis der Umzugsbetroffenen im Übrigen zweifeln, ob die Häuser zeitgerecht zur Verfügung stehen.

5. Wie bewertet die Bundesregierung die Tatsache, dass den Zeitvertragsmietern der in „Liste I“ aufgenommenen Objekte zum Ablauf des 31. Dezember 1999 ausnahmslos und ohne Rücksicht auf familiäre oder finanzielle Situation gekündigt wurde, obwohl vielfältiger Leerstand an vergleichbarem Wohnraum in anderen Stadtbezirken gegeben ist?

Die Mietverträge mit den Zwischenmietern sind befristet. Kündigungen sind deshalb weder erforderlich noch ausgesprochen worden. Die Mieter wurden daran erinnert, dass ihre Mietverträge zum Jahresende auslaufen.

6. Wie bewertet die Bundesregierung die Frage, ob gegenüber den Mietern ein die Kündigung rechtfertigender Eigenbedarf aufgrund öffentlichen Interesses auch für den Fall geltend gemacht werden kann, dass konkrete Bewerbungen für ein konkretes Mietobjekt zum Zeitpunkt der schriftlichen Kündigung nicht vorliegen?

Der Bund wird auf einer Freimachung nur solcher Häuser bestehen und sie gegebenenfalls gerichtlich durchsetzen, für die ein konkreter Nachmieter aus dem Kreis der berechtigten Bundesbediensteten feststeht.

7. Wie bewertet die Bundesregierung das Kostenrisiko von Kündigungsschutzprozessen bezüglich der Mietverhältnisse der in „Liste I“ aufgenommenen Objekte angesichts der Tatsache, dass in mehreren vergleichbaren Prozessen im letzten Jahr den Zwischenmietern Recht gegeben wurde?

Den Prozessen, in denen Zwischenmieter obsiegt haben, lag ein anderer Sachverhalt zu Grunde. Damals hat der Bund auf den abstrakten Wohnungsbedarf hingewiesen, nicht aber konkrete Nachmieter benannt. Wie bereits in der Antwort zu Frage Nr. 6 ausgeführt, wird der Bund künftig nur in den Fällen gerichtlich vorgehen, in denen es einen konkreten Mietinteressenten gibt. Nach den Erfahrungen in den bisher geführten Prozessen hat der Bund in diesen Fällen gute Aussichten zu obsiegen, so dass das Kostenrisiko als gering zu bewerten ist.

8. Wie bewertet vor diesem Hintergrund die Bundesregierung die Aussage des Sprechers des Bundesvermögensamtes, zitiert in der „Berliner Zeitung“ vom 9. Oktober 1999, es gebe „eine Weisung der Bundesregierung, die Prozesse fortzusetzen“?

Diese Aussage bezieht sich allein auf nicht auszugswillige Zwischenmieter von Häusern, für die es konkrete Nachmieter gibt.

9. Wie bewertet die Bundesregierung die vom damaligen Bundesminister für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen und Umzugsbeauftragten der Bundesregierung, Franz Müntefering, gemachte Aussage, zitiert in der „Berliner Zeitung“ vom 6. September 1999: „Wir brauchen die ehemaligen Alliiertenwohnungen nicht alle für die Versorgung der Bundesbediensteten, die in die Stadt zureisen. Also versuchen wir nicht mehr, die Zwischenmieter aus den Wohnungen herauszuklagen.“ vor dem Hintergrund der Aussage des Bundesvermögensamtes, dies beziehe sich auf Wohnungen, nicht aber auf Ein- bzw. Zweifamilienhäuser?

Die Äußerung des Bundesvermögensamtes deckt sich mit der des damaligen Bundesministers Franz Müntefering, da in beiden Fällen ausschließlich Geschosswohnungen in Mehrfamilienhäusern angesprochen waren.

10. Wie viele Bewerbungen von Bundesbediensteten, die im Rahmen des Regierungsumzugs nach Berlin umziehen müssen, hat das Bundesvermögensamt für Bundeswohnungen in den Berliner Bezirken Charlottenburg, Spandau, Zehlendorf, Wilmersdorf und Karlshorst zum gegenwärtigen Zeitpunkt vorliegen?

Das Wohnungsvergabeverfahren sieht vor, dass sich die Umzugsbetroffenen nicht zentral bei einer Stelle um eine Wohnung bzw. ein Haus bewerben, sondern die Anträge an ihre jeweilige Beschäftigungsdienststelle, die ihren Sitz von Bonn nach Berlin verlegt, richten. Diese wählt intern nach Maßgabe der an sozialen Gesichtspunkten orientierten Vergabekriterien den vordringlichsten Bewerber aus und meldet ihn der Wohnungsvergabestelle, die wiederum aus allen Bewerbern den erstrangig unterzubringenden Interessenten auswählt. Die Dienststellen teilen der Wohnungsvergabestelle jedoch nicht mit, wie viele Be-

werbungen im einzelnen eingegangen sind, so dass die absolute Zahl der Bewerber nicht angegeben werden kann.

11. Wie verhält sich die Zahl der eingegangenen Bewerbungen zur Zahl der vorgenommenen Kündigungen für die derzeitigen Zwischenmieter?

Wie in der Antwort zu Frage Nr. 5 ausgeführt, ist es nicht erforderlich, einen befristet geschlossenen Vertrag zu kündigen. Die Zwischenmieter wurden im Vorfeld darauf hingewiesen, dass der Vertrag zu dem vereinbarten Termin abläuft und an ihre Verpflichtung erinnert, das Haus fristgerecht zu räumen. Auf einer – gegebenenfalls gerichtlich durchzusetzenden – Freimachung wird der Bund nur in den Fällen bestehen, in denen er konkreten Bedarf hat (siehe Antwort zu Frage Nr. 6).

12. Wie hoch schätzt die Bundesregierung den drohenden Mietzinsausfall, wenn alle Zwischenmieter ab dem 1. Januar 1999 ausziehen, aber entsprechende Interessenten entweder nicht vorhanden sind oder erst ab dem 1. April 2000 einziehen?

Ein Mietzinsausfall ist nicht zu erwarten. Soweit Häuser termingerecht geräumt werden, stehen genügend Bewerber zur Verfügung, die die Häuser unverzüglich anmieten möchten.

13. In welcher Weise und mit welcher Zielrichtung beabsichtigt die Bundesregierung, dem Bundesvermögensamt Weisung zu erteilen, wie mit denjenigen Objekten aus „Liste I“ verfahren werden soll, für die keine Bewerbungen zum 15. November 1999 eingegangen sind?
14. Wie beabsichtigt die Bundesregierung, für die von Kündigung bedrohten Zwischenmieter ausreichende Rechtssicherheit herzustellen, wenn das Ausschreibungsverfahren nach Ende der Bewerbungsfrist am 15. November keine oder keine vorrangig anspruchsberechtigten Bewerber für die entsprechenden Objekte zeigt?
15. In welcher Weise und mit welcher Zielrichtung beabsichtigt die Bundesregierung, dem Bundesvermögensamt als Verwaltungsbehörde Weisung zu erteilen, wie im Fall einer fortgesetzten Weigerung der Zwischenmieter in den betroffenen Objekten weiter verfahren werden soll?

Die Mietverträge über die Häuser, für die keine Bewerbungen vorliegen, werden fortgesetzt. Der Bund wird gegen die Zwischenmieter auch keine Räumungsklagen erheben. Die Mieter müssen jedoch damit rechnen, dass die Häuser zu einem späteren Zeitpunkt nochmals Umzugsbetroffenen angeboten werden. Sollte dann ein konkreter Nachmieter unterzubringen sein, ist nicht ausgeschlossen, dass der Bund das Mietverhältnis fristgerecht unter Hinweis auf den konkreten Bedarf kündigen wird.

