

Wohnungsfürsorge des Bundeseisenbahnvermögens (BEV):

Ein wesentlicher Punkt im Rahmen der Wohnungsfürsorge des BEV ist die Weiterführung der Eisenbahn-Wohnungsgesellschaften (EWG) als betriebliche Sozialeinrichtungen. Hierzu hat das BEV den gesetzlichen Auftrag durch § 15 Abs. 4 des Gesetzes zur Zusammenführung und Neugliederung der Bundeseisenbahnen (Artikel 1 ENeuOG) erhalten.

Schon seit Beginn des letzten Jahrhunderts hat die Bahn für ihre Beschäftigten Wohnungsfürsorge mit eigenen Wohnungen betrieben. Dazu gründete sie 18 eigenständige EWG als betriebliche Sozialeinrichtungen, die Wohnungen errichteten und bewirtschafteten, um den Mangel an geeignetem Wohnraum auszugleichen, den Eisenbahnerinnen und Eisenbahnern das Wohnen in der Nähe des Arbeitsplatzes zu erschwinglichen Mieten zu ermöglichen und ihnen die berufliche Mobilität zu erleichtern.

Gemäß der politischen Vorgabe hat das BEV im Dezember 2000 jeweils 94,9 % seiner Geschäftsanteile an den 18 EWG verkauft. Es gingen damit 114.000 Eisenbahnwohnungen auf 8 verschiedenen Investoren (u. a. auf die Vonovia) über. In den Privatisierungsverträgen wurde die soziale Funktion der Einrichtungen für Eisenbahnerinnen und Eisenbahner festgeschrieben und ihre Durchsetzung über Weisungs- und Informationsrechte sowie Mitwirkungs- und Zustimmungserfordernisse auf Seiten des BEV sichergestellt. Es wurden Strukturen geschaffen, die den lenkenden und bestimmenden Einfluss des BEV auf die weiterhin als Sozialeinrichtungen dienenden EWG unter Beachtung des Mitbestimmungsrechts der Personalvertretung gewährleisten.

Mit dem Verkauf der Geschäftsanteile an den EWG und dem Abschluss der Wohnungsfürsorgeverträge und Wohnungsbeschaffungsverträge zwischen den Investoren, den EWG, der DB AG und dem BEV wurde die Wohnungsfürsorge des BEV auf eine neue vertragliche Grundlage gestellt und damit gleichzeitig darüber befunden, nach welchen Grundsätzen die Wohnungsfürsorge weitergeführt wird (Artikel 1 § 15 Abs. 4 ENeuOG).

Eine weitere Säule der Wohnungsfürsorge des BEV bilden die als Selbsthilfeeinrichtungen gegründeten Eisenbahner-Baugenossenschaften (EBG). Aufgrund von Belegungsrechten des BEV aus Erbbaurechts- und Darlehensverträgen sowie aus Bürgschaften stellen diese Wohnraum für Eisenbahnerinnen und Eisenbahner zur Verfügung. Die Mitgliedschaft in den Eisenbahner-Baugenossenschaften regelt sich nach dem jeweiligen Satzungsrecht.

Der Wohnungsfürsorgevertrag und der Wohnungsbeschaffungsvertrag dienen der Umsetzung des Wohnungsfürsorgepapiers vom 29.10.1997, das als Grundsatzvereinbarung zur Ausgestaltung der Wohnungsfürsorge für Beschäftigte der Deutschen Bahn AG (DB AG) und des BEV in das Vertragswerk zur Privatisierung der EWG zu übernehmen war. Das Wohnungsfürsorgepapier ist seinerzeit zwischen dem Bundesminister für Verkehr, dem BEV, dem Vorstand der DB AG, dem Gesamtbetriebsrat der DB AG (GBR), dem Hauptpersonalrat beim Präsidenten des BEV (HPR) sowie den Gewerkschaften GdED, GDBA und GDL vereinbart worden.

Die Verträge verfolgen das Ziel, für die Mitglieder des berechtigten Personenkreises und die Inaktiven eine bedarfsgerechte Wohnungsfürsorge aufrechtzuerhalten und fortzuführen.

Zum berechtigten Personenkreis nach dem Wohnungsfürsorgevertrag gehören

- die Beschäftigten der DB AG und der verbundenen Unternehmen (DB AG Konzern) sowie die den Gesellschaften des DB AG Konzerns zugewiesenen Beamten sowie deren jeweilige Ehegatten und Hinterbliebene (im Sinne des Versorgungsrechtes)
- die Beschäftigten von BEV, BSW, EWH, EUK, BVA (KBS), BAHN-BKK und beurlaubte Beamte sowie deren jeweilige Ehegatten und Hinterbliebene (s. o.)
- Nicht dazu gehören Personen, die aus dem Beschäftigungsverhältnis mit einer der vorgenannten Einrichtungen ausgeschieden sind. Sofern sie unmittelbar im Anschluss an das Beschäftigungsverhältnis in den Renten-, Ruhe- oder Vorruhestand getreten sind, zählen sie sowie ihre Ehegatten und Hinterbliebenen (s. o.), zum Kreis der Inaktiven.

Im Rahmen des Wohnungsbeschaffungsvertrags definiert sich der berechtigte Personenkreis ausschließlich durch die aktiven Beschäftigten der o. g. Stellen und Gesellschaften (Ehegatten und Hinterbliebene gehören nicht dazu!).

Wohnungsbeschaffung

Der Wohnungsbedarf von Mitgliedern des berechtigten Personenkreises gemäß § 1 Wohnungsbeschaffungsvertrag wird vorrangig aus Beständen, die dem BEV und der DB AG selbst zur Verfügung stehen und die zu einem gemeinsamen Wohnungspool (Poolvertrag) zusammengefasst sind, gedeckt. Der darüber hinaus gehende Bedarf ist durch verfügbare Wohnungen der EWG zu befriedigen.

Im Sinne des § 1 Wohnungsbeschaffungsvertrag stehen für Wohnungsfürsorgeberechtigte folgende Wohnungen zur Verfügung:

- Pool-Wohnungen (Wohnungen gemäß § 2.1 Poolvertrag, an denen das BEV ein Besetzungsrecht hat),
- EWG-Wohnungen (Wohnungen, die im Eigentum der EWG stehen, an denen das BEV kein Besetzungsrecht hat),
- Genossenschaftswohnungen (Wohnungen, die im Eigentum der (Eisenbahner-) Baugenossenschaften stehen und auf freiwilliger Basis von diesen zusätzlich zur Verfügung gestellt werden können),
- Rote-Liste-Wohnungen (BEV-eigene Wohnungen, die zwar auf Dauer für Zwecke der Wohnungsfürsorge entbehrlich und für die Verwertung vorgesehen sind, aber bis dahin erneut an jedermann vermietet werden können) sowie
- Wohnungen in gemischt genutzten Gebäuden der DB AG, die nicht unmittelbar zur Verwertung bestimmt sind.

Schutz bestimmter Mietverhältnisse

Nach dem Wohnungsfürsorgepapier und dem Wohnungsfürsorgevertrag sind die Mietverhältnisse mit Angehörigen des berechtigten Personenkreises und Inaktiven, die bereits an einem bestimmten Stichtag bestanden haben, geschützt.

Sofern Angehörige des berechtigten Personenkreises oder Inaktive am Übertragungstichtag (in der Regel 15.02.2001) Mieter einer Vertragswohnung einer EWG waren, haben sie von ihrem Vermieter einen Nachtrag mit entsprechenden Änderungen zum Mietvertrag erhalten, der auch für Rechtsnachfolger des Vermieters bindend ist.

Lebenslanges Wohnrecht

In diesem Nachtrag sichert der Vermieter den Verzicht auf das Recht der Eigenbedarfskündigung und der Verwertungskündigung zu. Daraus folgt, dass Mieter des berechtigten Personenkreises und Inaktive nach § 1 Wohnungsfürsorgevertrag (sowie insoweit Gleichgestellte im Rahmen der Ende 1997 ausgelaufenen Gegenseitigkeitsvereinbarung Bund - BEV) auf Lebenszeit in der Wohnung verbleiben dürfen. Das lebenslange Wohnrecht in EWG-Wohnungen gilt nur für die am Stichtag (in der Regel 15.02.2001) bewohnte Wohnung. Eine Übertragung auf eine neue Wohnung ist lediglich in den Fällen des § 3a. Abs. 4 Wohnungsfürsorgevertrag (dienstliche Versetzung) bzw. § 4 Abs. 5 Wohnungsbeschaffungsvertrag (Wohnungstausch) möglich.

Wenn ein lebenslanges Wohnrecht besteht, gilt dies ohne zeitliche Begrenzung auch über den Tag der Zuruhesetzung / Berentung hinaus, und für den Fall des Todes des Beschäftigten auch für dessen Hinterbliebene (im Sinne des Versorgungsrechts), die mit ihm zum Zeitpunkt des Ablebens in häuslicher Gemeinschaft gelebt haben.

Eingrenzung des Mieterhöhungsspielraums; Schutz vor Luxusmodernisierung

Der Vermieter verpflichtet sich für die Dauer von 10 Jahren (ab 2001), die Miete in jedem Jahr höchstens um 3 % zuzüglich der Summe der prozentualen Erhöhung des Preisindex für die Lebenshaltung/Gesamtindex Deutschland während der letzten 12 Monate zu erhöhen. Außerdem garantiert er, Wohnungen nur mit Zustimmung des Mieters zu sanieren, wenn die Sanierung zukünftig zur Erhebung eines höheren Mietzinses berechtigen würde. Hiervon unberührt bleiben solche Sanierungen, die nach den gesetzlichen Bestimmungen nicht der Zustimmung des Mieters bedürfen.

Das BEV hat sich mit dem Wohnungsfürsorgepapier vom 29.10.1997 zum Schutz der Mietverhältnisse mit Personen des berechtigten Personenkreises, Inaktiven sowie der im Rahmen der Gegenseitigkeitsvereinbarung Bund - BEV insoweit Gleichgestellten verpflichtet. Sofern der Mietvertrag über eine im Eigentum des BEV verbliebene Wohnung ("Rote-Liste-Wohnung") bereits zum Stichtag 01.03.2001 bestanden hat, haben die Mieter in ihren Wohnungen ein Dauerwohnrecht.

Veräußerungsbeschränkungen nach dem Wohnungsfürsorgevertrag

EWG-Wohnungen, die seit dem Übertragungstichtag ununterbrochen von demselben Mitglied des berechtigten Personenkreises oder Inaktiven angemietet sind, dürfen nur an die vorgenannte Person als Mieter oder mit deren Zustimmung an dessen Ehegatten, Verwandte oder eine sonstige vom Mieter benannte Person veräußert werden. Über Mehrfamilienhäuser als Ganzes oder in Wohnungseigentum aufgeteilte EWG-Wohnungen darf grundsätzlich nur verfügt werden, wenn mehr als die Hälfte der in den Mehrfamilienhäusern befindlichen Wohnungen von anderen Personen als Mitgliedern des berechtigten Personenkreises oder Inaktiven angemietet sind.