

Antwort

der Bundesregierung

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Christoph Meyer, Christian Dürr, Grigorios Aggelidis, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der FDP
– Drucksache 19/13314 –**

Grundstücke des Bundeseisenbahnvermögens und der Deutschen Bahn AG

Vorbemerkung der Fragesteller

Im Zuge der Bahnreform wurde das Bundeseisenbahnvermögen (BEV) 1994 als nicht rechtsfähiges Sondervermögen des Bundes errichtet. Ihm wurden unter anderem die nicht bahnbetriebsnotwendigen Liegenschaften der ehemaligen Deutschen Bundesbahn und der Deutschen Reichsbahn zur Verwertung übertragen. Mehr als 25 Jahre nach der Bahnreform ist diese Aufgabe nach wie vor nicht abgeschlossen. Bahnbetriebsnotwendige Grundstücke und Liegenschaften verblieben bei der neu gegründeten Deutschen Bahn AG (DB AG). Durch Zukäufe, Änderungen in der Bewirtschaftung und sonstige Effekte sind Grundstücke, die damals an die DB AG übertragen wurden, heute nicht mehr zur Aufrechterhaltung des Schienenverkehrs zwingend erforderlich, also nicht mehr bahnbetriebsnotwendig. Die Veräußerung dieser Immobilien übernimmt die DB Immobilien, eine Organisationseinheit des DB-Konzerns (www.deutschebahn.com/de/geschaefte/immobilien). 13 Länder haben aktuell von der rechtlichen Möglichkeit Gebrauch gemacht, Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt zu definieren. Nach Angaben des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur stehen Liegenschaften in einer Gesamtfläche von 155.000 Quadratmetern aus dem Portfolio des Bundeseisenbahnvermögens für Neubauten zur Verfügung (www.bayerische-staatszeitung.de/staatszeitung/wirtschaft/detailansicht-wirtschaft/artikel/vermieter-deutschebahn.html#topPosition).

1. Wie groß ist die Gesamtfläche der durch das Bundeseisenbahnvermögen verwalteten Liegenschaften?
 - a) Wie viel Quadratmeter Wohnraum werden durch das Bundeseisenbahnvermögen verwaltet (bitte getrennt nach Ländern ausweisen)?
 - b) Wie hoch ist der aktuelle Leerstand dieser Wohnflächen in Quadratmetern, und worin liegt der Leerstand begründet?

Die Fragen 1 bis 1b werden gemeinsam beantwortet.

Das Bundeseisenbahnvermögen verwaltet eine Gesamtfläche von etwa 12,5 Mio. m².

Die nachfolgende Tabelle enthält eine nach den Standorten des Bundeseisenbahnvermögens (BEV) geordnete Aufstellung des verwalteten Wohnraums und dessen Leerstand, die Abweichungen in der Gesamtmietfläche entstehen durch Rundungsdifferenzen. Die Angaben beziehen sich auf die jeweiligen BEV-Standorte, nicht auf die genannten Städte. Die Zuständigkeitsbereiche der BEV-Standorte erstrecken sich über die genannten Städte hinaus auf Teile von einem oder mehreren Bundesländern.

BEV-Standort	Mietfläche gesamt in m ²	Mietfläche vermietet in m ²	Mietfläche leer in m ²
Frankfurt am Main	5.100	1.637	3.463
Berlin	60.262	44.918	15.344
Brandenburg	7.058	4.823	2.235
Dresden	20.239	11.880	8.359
Erfurt	60	–	60
Essen	8.320	6.310	2.010
Hamburg	2.027	1.969	58
Halle/Saale	7.917	5.873	2.045
Karlsruhe	2.869	1.724	1.145
Köln	2.432	2.056	375
München	21.770	13.399	8.370
Nürnberg	16.642	11.381	5.260
Schwerin	15.978	6.534	9.444
Stuttgart	1.338	984	353
Gesamt	172.011	113.489	58.523

Da die Zahlen nur eine Momentaufnahme darstellen, sind auch Leerstände enthalten, in denen durch Kündigung und (noch laufender) Neuvermietung gerade ein Mieterwechsel stattfindet. Die Leerstände haben oftmals vielschichtige Gründe und lassen sich daher statistisch nicht eindeutig erfassen.

Viele leerstehende Wohnliegenschaften liegen in strukturschwachen Regionen außerhalb der Einzugsgebiete von Ballungsräumen, sodass der Leerstand in diesen Fällen Folge einer mangelnden Nachfrage vor Ort ist. Insoweit wird auf die Antworten der Bundesregierung zu Frage 6 der Kleinen Anfrage auf Bundestagsdrucksache 19/3245 und zu Frage 4 der Kleinen Anfrage auf Bundestagsdrucksache 19/5196 verwiesen.

Auch weisen viele BEV-Liegenschaften keinen zeitgemäßen Ausstattungsstandard auf, da die Wohnliegenschaften nach ihrem Bau in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts auch in späteren Jahren nicht regelmäßig an neue Ausstattungsstandards angepasst wurden, da ein zügiger Abverkauf der Wohnliegenschaften erwartet worden war.

Darüber hinaus kann Leerstand entstehen, wenn Wohnliegenschaften in Gebieten liegen, in denen (zwischenzeitlich) eine Wohnnutzung rechtlich unzulässig geworden ist (z. B. Außenbereich oder Industrie- und Gewerbegebiete) und die Wohnnutzung nur noch im Rahmen des Bestandsschutzes geduldet wurde. Grundlegende Instandsetzungsarbeiten und Modernisierungen sind in diesen Fällen (baurechtlich) unzulässig. Mit dem Auszug der letzten Mieterin oder des letzten Mieters oder eines längeren Leerstandes erlischt der Bestandsschutz und die Liegenschaft kann nicht mehr zu Wohnzwecken genutzt werden.

2. In welchen Städten und Gemeinden befinden sich die in der Vorbemerkung genannten, für Neubau geeigneten Flächen, und welche Größe in Quadratmeter weisen sie jeweils und in Summe auf?

Die Flächen befinden sich in folgenden Kommunen (es wurden alle Flächen erfasst, da sie gegebenenfalls aufgrund ihrer Beziehung zu Grundstücken Dritter in eine Wohnbebauung mit einbezogen werden könnten, (z. B. Arrondierungsflächen):

Kommune	Flächen in m ²
Ahrenshagen-Daskow	258
Altenstadt/Iller	1.565
Amberg	355
Arendsdorf	880
Augsburg	601
Bad Endorf	221
Bad Schandau	319
Bansin	380
Basedow	3.007
Beelitz-Heilstätten	181
Berlin	7.822
Bestensee	514
Betzdorf	3.039
Bischofswiesen	48
Brandenburg	1.180
Burgau	589
Crottendorf	315
Deetz	1.462
Dittersbach	295
Döben	620
Dodendorf	1.356
Dorfen	85
Dresden	1.854
Düsseldorf	90
Eibau	1.190
Falkenberg/ Elster	3.311
Ferdinandshof	2.957
Fredersdorf	8.193
Freising	1.184
Frose	668
Fürstenfeldbruck	65
Fürth	823
Gallentin	300
Garmisch-Partenkirchen	1.620
Gauting	280
Geltendorf	962
Geringswalde	563
Gräfenhainichen	710
Grävenwiesbach	332
Großenhain OT Treugeböhla	539
Güterglück	492
Hagen	462
Hagenow	1.280
Heidenau	3.112
Herrnburg	1.212

Kommune	Flächen in m²
Hirschaid	3.596
Holzkirchen	717
Ingolstadt	489
Jatznick	161
Jettingen	118
Kempton (Allg)	156
Kaiserslautern	1.347
Kirchmöser	4.688
Kirchseeon	328
Klein Bünzow	2.251
Kronach	1.189
Küps	517
Lalendorf	500
Lamerdingen	1.053
Landsberg/Lech	210
Langebrück	451
Langenfeld	300
Langenleuba-Oberhain	700
Lauf	274
Laufach	315
Leißling	436
Lennestadt	90
Limbach	813
Lindau (B.)	511
Lindau/B.	73
Löwenberger Land	49
Lohr	535
Malchow	55
Mainburg	536
Markt Schwaben	825
München	4.349
Neuburg/Donau	386
Neuenrade	130
Neuseddin	15.311
Neumarkt/OPf	265
Neustrelitz	151
Niesky	932
Nordendorf	129
Nürnberg	152
Otterwisch	1.126
Parchim	58
Parkentin	75
Penig	610
Perleberg	1.534
Piesteritz	67
Prien a. Ch.	57
Rambin	60
Rathenow	54
Roth	447
Schwanheide	1.061
Seeshaupt	1.333
Selb	462
Seubersdorf	94

Kommune	Flächen in m²
Schwerte	12.092
Siegen	125
Stockheim	1.564
Stolpen OT Langenwolmsdorf	956
Stralsund	160
Strasburg	518
Strehla	490
Sulzbach/Main	915
Teutschenthal	678
Thießen	521
Trebnitz	2.662
Tröglitz	935
Ulbersdorf	1.767
Vohenstrauß	857
Waldkraiburg	583
Wasserburg/B.	312
Werdau	884
Werle	2.849
Werne	1.773
Wilzschhaus	1.609
Witten	114
Wittenberg	146
Wittenberge	1.841
Wolgast, OT Mahlzow	202
Wolken	1.852
Wunsiedel	64
Wurzen	637
Wustermark OT Elstal	6.090
Zeitz	318
Zerbst	524
Gesamtergebnis	153.775

3. Sind die genannten Flächen als Bauland ausgewiesen, und wenn nein, wie begründet die Bundesregierung ihre Haltung, die Flächen stünden für Neubauten zur Verfügung?

Die aufgeführten Flächen sind bauplanungsrechtlich nicht vollständig als Wohnbauland ausgewiesen. Die Einschätzung, dass sie für eine Wohnbebauung geeignet sein könnten, beruht auf einer Einschätzung der örtlichen BEV-Dienststellen aufgrund von Erfahrungswerten, Lage, Zuschnitt oder sonstigen Merkmalen.

4. Wie werden die Flächen aktuell jeweils genutzt?
5. Welche der Flächen sind aktuell bebaut und wie werden die baulichen Anlagen jeweils genutzt?

Die Fragen 4 und 5 werden wegen des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Bei den genannten Flächen handelt es sich ausschließlich um Flächen, auf denen sich keine Wohnbebauung befindet. Eine objektbezogene Auflistung der aktuellen Nutzung wird vom BEV nicht vorgehalten.

6. Welche Verkehrswerte weisen die Flächen jeweils auf?

Das BEV erstellt keine Vorratsbewertung. Verkehrswertgutachten werden nur im Zusammenhang mit konkreten Verkaufsvorgängen erstellt.

7. Wie sehen die konkreten Zeitpläne für die Veräußerungen der Flächen aus?

Das BEV erstellt einen jährlichen Verkaufsplan, der sich nach Kostengesichtspunkten und der Realisierbarkeit richtet. Unterjährige Änderungen, z. B. bei Interessensbekundungen Dritter, sind möglich.

8. In welcher Haushaltsstelle werden die Veräußerungserlöse des Bundeseisenbahnvermögens vereinnahmt?

Die Veräußerungserlöse werden in Einzelplan 12 Kapitel 1216 Titel 634 01 Anlage 1 Wirtschaftspläne, Position 1.1.3 vereinnahmt.

9. Welche Organisationseinheit des BEV ist Ansprechpartner für interessierte Käuferinnen und Käufer der in der Vorbemerkung der Fragesteller genannten Flächen?

Interessenten können sich an die jeweils örtlich zuständige Immobilienstelle des BEV wenden.

10. Welchen jeweiligen Erfüllungsgrad weisen die in § 3 Absatz 2 des Bundeseisenbahnneugliederungsgesetzes (BEZNG) dem Bundeseisenbahnvermögen zugewiesenen Aufgaben derzeit auf?

Die in § 3 Absatz 2 BEZNG aufgeführten Aufgaben sind zu folgenden Anteilen erfüllt:

- Nr. 1 Übertragung der bahnotwendigen dinglichen Rechte auf die DB AG und deren Tochtergesellschaften = 89 Prozent
Nr. 5 Die Aufgabe der Verwaltung und Verwertung der Liegenschaften des BEV = 56 Prozent

Im Übrigen wird auf die Antwort der Bundesregierung zu Frage 3 der Kleinen Anfrage auf Bundestagsdrucksache 19/2026 verwiesen.

11. Welche Parameter mit welchen jeweiligen Schwellenwerten hat die Bundesregierung definiert, um zu bestimmen, wann die Aufgaben des BEV soweit zurückgegangen sind, dass eine eigenständige Organisation nicht mehr angemessen ist, wie sie in ihrer Antwort zu den Fragen 17 und 18 auf Bundestagsdrucksache 19/2026 ausführte?

Die Überprüfung erfolgt anhand einer Gesamtbetrachtung. Insbesondere wird geprüft, wie die jeweilige Aufgabe sachgerecht und am wirtschaftlichsten wahrgenommen werden kann. Dies betrifft beispielsweise die Betreuung von rund 143.000 Versorgungsempfängerinnen und -empfängern.

12. Wie bewertet die Bundesregierung die Situation, dass die Grundstücke, die derzeit noch dem Bundeseisenbahnvermögen zugehörig sind, trotz des seit Jahren anhaltenden Wohnungsmangels in den deutschen Ballungsgebieten noch nicht dem Wohnungsbau zugeführt wurden (www.dgb.de/themen/++co++1fe76e9a-a204-11e8-8956-52540088cada)?

Ob BEV-Grundstücke dem Wohnungsbau zugeführt werden können, ist davon abhängig, dass die Kommunen als Träger der Planungshoheit diese Flächen entsprechend bauplanungsrechtlich ausweisen. Auch ist ein großer Teil der BEV-Grundstücke weiterhin zweckgebunden (z. B. Eisenbahnersport, Kleingartenflächen der Bahn-Landwirtschaft).

13. Wie groß ist nach Kenntnis der Bundesregierung die Gesamtfläche der im Veräußerungsportfolio der DB Immobilien stehenden Immobilien?

Nach Angaben der Deutsche Bahn AG (DB AG) befinden sich im Portfolio der potenziell zum Verkauf stehenden Flächen der DB AG aktuell ca. 150 Mio. m² Flächen.

14. In welchen Städten und Gemeinden befinden sich nach Kenntnis der Bundesregierung die in Frage 15 thematisierten Liegenschaften, und welche Fläche weisen sie jeweils auf?

Nach Angaben der DB AG sind die Flächen über das gesamte Bundesgebiet verteilt. Eine Übersicht der aktuellen Verkäufe ist im Internetportal unter www.db.de/immobilien eingestellt.

15. Wie hoch war nach Kenntnis der Bundesregierung der Beitrag der DB Immobilien zum Konzernergebnis der DB AG in den Jahren seit 2009 (bitte nach Jahresscheiben getrennt ausweisen)?

Nach Angaben der DB AG stellt sich das Spartenergebnis aus Immobilienverkäufen für das von der DB Immobilien GmbH betreute Verkaufsportfolio der DB Netz AG und der DB Station & Service AG für den Zeitraum 2011 bis 2018 wie folgt dar:

2011:	rd. 54 Mio. Euro
2012:	rd. 75 Mio. Euro
2013:	rd. 27 Mio. Euro
2014:	rd. 20 Mio. Euro
2015:	rd. 91 Mio. Euro
2016:	rd. 32 Mio. Euro
2017:	rd. 72 Mio. Euro
2018:	rd. 94 Mio. Euro

Für die Jahre 2009 und 2010 liegen nach Angaben der DB AG aufgrund von Systemumstellungen keine Daten vor.

16. Beabsichtigt die Bundesregierung, eine rechtliche Regelung vorzuschlagen, wonach nicht-bahnbetriebsnotwendige Immobilien im Bestand der DB AG an das BEV zur Verwertung übertragen werden, und wenn ja, wann ist mit der entsprechenden Vorlage zu rechnen, bzw. wenn nein, warum nicht?

Im Rahmen der Bahnreform Stufe 1 wurden bereits im Jahr 1994 bahnnotwendige/bahnbetriebsnotwendige und nicht bahnnotwendige/bahnbetriebsnotwendige Immobilien getrennt. Der DB AG wurden die bahnnotwendigen Liegenschaften durch das Bundeseisenbahnneugliederungsgesetz (BEZNG) zugeordnet. Die Immobilien sind damit Teil der Eigenkapitalausstattung der DB AG.

17. Wie groß sind Grundstücksflächen bei der Deutschen Bahn AG, die sich laut Beschluss des Koalitionsausschusses vom 18. August 2019 als Bauland mobilisieren ließen (<https://rsw.beck.de/aktuell/meldung/bundesregierung-beschliesst-wohn--und-mietenpaket>)?
 - a) In welchem Zeithorizont erwartet die Bundesregierung hier zusätzliches Bauland mobilisieren zu können?
 - b) In welcher Form soll die Deutsche Bahn AG für die Abgabe der Grundstücksflächen entschädigt werden?

Die Fragen 17a und 17b werden aufgrund des Sachzusammenhangs zusammen beantwortet.

Nach Angaben der DB AG sind alle im Besitz der DB AG befindlichen Flächen grundsätzlich gemäß Allgemeinem Eisenbahngesetz für Eisenbahnbetriebszwecke planfestgestellt. Vor einer Veräußerung ist eine Einzelprüfung auf die Betriebsnotwendigkeit erforderlich. Sofern diese nicht mehr gegeben ist, erfolgt die Veräußerung im Rahmen einer öffentlichen Ausbietung. Die Planungshoheit obliegt den jeweils zuständigen Kommunen. Hinsichtlich der Verwertung von Immobilien unterliegt die DB AG den Regularien des Aktiengesetzes.

18. Mit welchen Einnahmeausfällen rechnet die Bundesregierung durch eine Übertragung der BImA-Verbilligungsrichtlinie (BImA = Bundesanstalt für Immobilienaufgaben) auf die BEV, wie es der Beschluss des Koalitionsausschusses vom 18. August 2019 vorsieht, und wie sieht der Zeitplan für die entsprechende Regelung aus?

Die konkrete Höhe der Einnahmeausfälle ist von einer Vielzahl von Faktoren abhängig. Unter anderem ist die Höhe davon abhängig, in welchem Umfang von der Regelung Gebrauch gemacht wird, vom Gutachtenwert der konkreten Grundstücke zum Zeitpunkt der Veräußerung, der Zahl der Wohneinheiten, die im sozialen Wohnungsbau neu geschaffen bzw. diesem zugeführt werden sowie den mutmaßlichen Erlösen der nicht durchgeführten Ausbietungsverfahren.

Es ist vorgesehen, eine entsprechende Regelung im Haushalt 2020 aufzunehmen.