

Antwort

der Bundesregierung

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Sven-Christian Kindler, Daniela Wagner, Christian Kühn (Tübingen), weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
– Drucksache 19/18007 –**

Entwicklungen beim Bundeseisenbahnvermögen

Vorbemerkung der Fragesteller

Das Bundeseisenbahnvermögen (BEV) ist ein im Zuge der Bahnreform 1994 entstandenes Sondervermögen des Bundes. Das BEV ist eine Bundeseinrichtung, die unter anderem Grundstücke verwaltet, die nicht mehr von der Deutschen Bahn AG genutzt werden. Zur Erfüllung seiner Aufgaben bewirtschaftet das BEV im Jahr 2020 ca. 5,6 Mrd. Euro und damit über 18 Prozent des Haushaltes des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur. Mitte 2019 wurde diskutiert, die Verwaltung der Flächen des BEV zu verändern, so dass ein verbilligter Verkauf von Grundstücken an Kommunen als Bauland für preisgünstige Wohnungen erfolgen kann (<https://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/eisenbahnvermoegen-155-000-quadratmeter-fuer-wohnungen-16232503.html>). Seit dem 1. Januar 2020 gilt die „Verbilligungsrichtlinie“ der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) auch für das BEV.

Vorbemerkung der Bundesregierung

Vor dem Hintergrund der Wohnraumoffensive der Bundesregierung intensiviert das Bundeseisenbahnvermögen (BEV) bereits seit längerer Zeit die nach seinem gesetzlichen Auftrag bestehende Verwertung seiner Liegenschaften, wobei die Förderung sozialen Wohnraums im Vordergrund steht. Zur Erreichung dieses Ziels wurde zunächst die Richtlinie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zur verbilligten Abgabe von Grundstücken mit Wirkung zum 01.01.2020 in entsprechender Anwendung auf das BEV übertragen, wenn der Grundstückserwerb Zwecken des sozialen Wohnungsbaus dient.

Zusätzlich schreibt das BMVI derzeit eine Kurzstudie aus, die Vorschläge zu möglichen Nutzungs- und Verwertungskonzepten für marktferne BEV-Liegenschaften einschließlich der Abschätzung der damit verbundenen Kosten unterbreiten soll. Die Ergebnisse sollen Mitte 2020 vorliegen und in die weiteren konzeptionellen Überlegungen zur Weiterentwicklung des BEV-Immobilienbereichs einfließen.

1. Wie hat sich die Mietfläche, die durch das BEV verwaltet wird, zwischen 2009 und 2019 entwickelt, und in welchem Umfang waren die Mietflächen jeweils vermietet (bitte jahresscheibengenau sowie nach Bundesländern aufschlüsseln und die jeweiligen Leerstände in Quadratmetern angeben)?

Zum 1. Januar 2020 betrug die Wohnfläche im Liegenschaftsbestand des BEV 167.005 m². Die Verteilung des belegten und leerstehenden Wohnraums auf die einzelnen Bundesländer stellt sich wie folgt dar:

Bundesland	belegt in m ²	leerstehend in m ²	gesamt in m ²
Baden-Württemberg	2.368	1.488	3.856
Bayern	28.519	17.126	45.645
Berlin	17.089	2.710	19.799
Brandenburg	36.140	7.513	43.653
Hessen	1.463	778	2.241
Mecklenburg-Vorpommern	6.015	7.768	13.783
Nordrhein-Westfalen	7.663	2.057	9.720
Rheinland-Pfalz	390	467	857
Sachsen	11.826	7.982	19.808
Sachsen-Anhalt	5.685	1.898	7.583
Thüringen	60	0	60

Zu den Größen und der Belegung der Mietflächen des BEV sind nur Daten für das aktuelle Quartal vorhanden. Historische Daten werden durch das BEV nicht erfasst.

Es wird auf die Antwort der Bundesregierung zu Frage 1 der Kleinen Anfrage auf Bundestagsdrucksache 19/14511 verwiesen. Die Verringerung der Gesamtwohnfläche zu den dort ausgewiesenen 172.000 m² ergibt sich aus zwischenzeitlichen Veräußerungen.

2. Wie viele der 2019 leerstehenden Wohnungen lagen in strukturschwachen Regionen außerhalb der Einzugsgebiete von Ballungsräumen?
5. Wie viele Wohnimmobilien des BEV liegen derzeit (Stand: Februar 2020) in Wohnraumangelgebieten, und wo genau befinden sie sich (bitte nach Bundesland, Gemeinde, Anzahl der Wohneinheiten und Flächen aufschlüsseln)?

Die Fragen 2 und 5 werden wegen des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Zurzeit befinden sich 42.489 m² Wohnfläche verteilt auf 658 leerstehende Wohnungen außerhalb von „Ballungsräumen“, d. h. in Gebieten mit einer Einwohnerzahl von über 100.000 und einer Bevölkerungsdichte von mehr als 1.000 Einwohnern pro km² (vgl. § 47b Absatz 2 BImSchG).

Das BEV erfasst statistisch nicht, ob leerstehende Wohnliegenschaften in strukturschwachen Regionen im Sinne der in der Antwort zu den Fragen 1 bis 3 der Kleinen Anfrage auf Bundestagsdrucksache 19/14794 dargelegten Kriterien (insbesondere geringe Wirtschaftskraft, stagnierende Bevölkerungsentwicklung und schlechte Erreichbarkeit) befinden.

Zum 1. Januar 2020 lagen 129 Wohneinheiten des BEV mit einer Wohnfläche von 9.685 m² in Wohnraumangelgebieten (Gebiete, in denen Gemeinden eine Mietpreisbremse und / oder eine abgesenkte Kappungsgrenze eingeführt haben).

Leerstände entstehen, wenn Objekte nach dem Auszug des letzten Mieters entweder einer grundlegenden Sanierung zugeführt oder veräußert werden sollen.

Wohnliegenschaften des BEV in Wohnraummangelgebieten						
Bundesland	Ort	Mietfläche in m²	Anzahl Leerstände	Neuvermietung	Verkauf	noch in Prüfung
Baden-Württemberg	Heidelberg	270	4		4	
Baden-Württemberg	Stutensee-Friedrichstal	71	1		1	
Bayern	Bamberg	102	1		1	
Bayern	Fürstenfeldbruck	132	2			2
Bayern	Fürth	115	1		1	
Bayern	Garmisch-Partenkirchen	109	2		2	
Bayern	Grafring b. München	182	3	3		
Bayern	Haar	95	1	1		
Bayern	Holzkirchen	94	1	1		
Bayern	Ingolstadt	926	9	9		
Bayern	Kaufbeuren	925	14		14	
Bayern	Kempton/Allgäu	104	2		2	
Bayern	Kiefersfelden	47	1	1		
Bayern	Kirchseeon	66	1	1		
Bayern	Landsberg/Lech	210	3		3	
Bayern	Lindau	45	1		1	
Bayern	Markt Schwaben	76	1			1
Bayern	Miesbach	79	1		1	
Bayern	München	417	6	3	3	
Bayern	Murnau a. Staffelsee	393	7	3	4	
Bayern	Neuburg/Donau	91	1		1	
Bayern	Nürnberg	640	8	7	1	
Bayern	Olching	104	1			1
Bayern	Passau	453	9		9	
Bayern	Prien	128	2	2		
Bayern	Rosenheim	96	2		2	
Bayern	Wolfratshausen	70	1		1	
Bayern	Würzburg	712	7		7	
Berlin	Berlin	2.710	32	23	9	
Brandenburg	Birkenwerder	75	1	1		
Brandenburg	Hohen Neuendorf	48	1	1		
Brandenburg	Neuenhagen	41	1	1		
Hessen	Offenbach	59	1	1		
		9.685	129	58	67	4

3. Bei wie vielen der 2019 leerstehenden Wohnungen war rechtlich eine Wohnnutzung nicht mehr rechtlich zulässig?
4. Bei wie vielen der 2019 leerstehenden Wohnungen wurde eine Wohnnutzung nur noch im Zuge des Bestandsschutzes geduldet (bitte jeweils nach Bundesländern aufschlüsseln)?

Die Fragen 3 und 4 werden aufgrund ihres Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Das BEV erfragt im Rahmen von Verkaufsvorbereitungen bei leerstehenden Wohnimmobilien, die im Außenbereich oder in Gewerbegebieten liegen, bei den zuständigen Stellen die mögliche Nutzung. Diese Anfragen dienen dazu, den potentiellen Käufern keine unzulässigen Nutzungsmöglichkeiten aufzuzeigen. In Einzelfällen kann es vorkommen, dass eine Fortführung der Wohnnutzung aufgrund von fehlender Erschließung oder Lärmimmissionen untersagt wird.

Bei der so genannten Mieterprivatisierung (Verkauf der Wohnimmobilie an den Wohnungsmieter oder Angehörige) wird der Mieter zusätzlich bei Bedarf darauf hingewiesen, dass eine Wohnnutzung im Außenbereich grundsätzlich unzulässig ist, die Gemeinden diese aufgrund des Bestandschutzes jedoch weiterhin zulassen können.

Eine objektbezogene Erfassung des BEV erfolgt nicht.

Es wird auf die Antwort der Bundesregierung zu Frage 1 der Kleinen Anfrage auf Bundestagsdrucksache 19/14511 verwiesen.

6. Welches Durchschnittsalter haben die BEV-Liegenschaften und Wohnimmobilien derzeit (Stand: Februar 2020)?

Wie viele Wohnimmobilien des BEV sind älter als 30, 40, 50, 60 und 70 Jahre?

Die einzelnen Baujahre der Gebäude des BEV sind nicht verfügbar. Das Durchschnittsalter der Gebäude wird auf mehr als 70 Jahre geschätzt. Diese Schätzung beruht darauf, dass die Gebäude entweder vor dem Zweiten Weltkrieg oder kurz danach zur Linderung der damaligen Wohnungsnot errichtet wurden.

7. In wie vielen Wohnimmobilien des BEV gibt es barrierefreie oder für Rollstuhlnutzer geeignete Wohnungen nach DIN 18040-2 bzw. Vorgängernormen?

Wie viele barrierefreie und wie viele für Rollstuhlnutzer geeignete Wohnungen befinden sich im Besitz des BEV (bitte getrennt ausweisen)?

Es wird nicht statistisch erhoben, wie viele der Wohnungen des BEV nach DIN 18040-2 oder Vorgängernormen barrierefrei oder für Rollstuhlfahrer geeignet sind. Modernisierungen oder Umbauten von Wohnliegenschaften des BEV erfolgen nach Möglichkeit unter Gewährleistung der Barrierefreiheit.

Es wird auf die Antwort der Bundesregierung zu Frage 1 der Kleinen Anfrage auf Bundestagsdrucksache 19/14511 verwiesen.

8. Welche Investitionen hat der Bund in die BEV-Liegenschaften und die Wohnungen, die vom BEV verwaltet werden, zwischen 2009 und 2019 geleistet (bitte jahresscheibengenau sowie nach Bundesländern aufschlüsseln)?

Inwieweit wurden dadurch barrierefreie bzw. für Rollstuhlnutzer geeigneter Wohnraum geschaffen (bitte diese Investitionen getrennt ausweisen)?

Für bauliche Maßnahmen und die Unterhaltung der BEV-Liegenschaften wurden folgende Mittel aufgewendet:

Jahr	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Ausgaben in T Euro	880	1.106	774	1.628	1.492	8.231	6.942	7.554	5.070	4.633	6.678

Für eine Aufschlüsselung nach Bundesland bzw. eine getrennte Ausweisung der Investitionen in Wohnliegenschaften und sonstige Liegenschaften werden keine Daten erhoben. Eine Erfassung, ob bei baulichen Maßnahmen barrierefreier bzw. für Rollstuhlfahrer geeigneter Wohnraum geschaffen wird, erfolgt nicht.

9. Wie hat sich die Anzahl und Größe der Flächen und Liegenschaften, die im BEV für Neubauten zur Verfügung stehen, zwischen 2009 und 2019 verändert, und in welchen Städten und Gemeinden befinden sich diese Flächen jeweils (bitte jahresscheibengenau aufschlüsseln)?

Die Bodennutzung „unbebaut“ enthält keine Auskunft darüber, ob eine Fläche bereits einer bauplanungsrechtlichen Ausweisung der Gemeinde unterliegt oder bebaubar ist. Spezifische Daten über die Entwicklung einzelner bauplanungsrechtlicher Gebietstypen bzw. der auf den unbebauten BEV-Liegenschaften baurechtlich zulässigen Nutzung werden nicht erhoben.

10. Wie viele der Grundstücke des BEV sind bauplanungsrechtlich als Wohnbebauungsflächen ausgewiesen (Stand Februar 2020)?

Die bauplanungsrechtliche Ausweisung der einzelnen BEV-Grundstücke wird nicht statistisch erhoben.

11. Wie viele der Grundstücke des BEV sind für jeweils welche Zwecke zweckgebunden (Stand: Februar 2020)?
12. Welchen Umfang haben die Grundstücksflächen des BEV und der DB AG insgesamt, die sich laut Koalitionsausschuss vom 18. August 2019 als Bauland mobilisieren lassen (bitte Umfang der Flächen in Quadratmetern angeben)?
13. In welchem Umfang wurden zwischen August 2019 und Februar 2020 Grundstücksflächen des BEV und der DB AG als Bauland mobilisiert (bitte Umfang der Flächen in Quadratmetern angeben)?
14. Bei wie vielen Flächen der DB AG und des BEV wurden 2019 festgestellt, dass die Betriebsnotwendigkeit nicht mehr gegeben ist?
Wie viele dieser Flächen wurden 2019 in einer öffentlichen Ausbietung oder auf anderem Wege veräußert?
Auf wie vielen der 2019 veräußerten Flächen sollen Wohnungen gebaut werden (bitte sozialen Wohnungsbau gesondert ausweisen)?
15. Welche Kommunen hat das BEV wann über die in Kraft getretene Verbilligungsrichtlinie informiert?

16. Für wie viele und welche Liegenschaften hat das BEV bereits konkrete Anfragen von Kommunen zur Anwendung der Verbilligungsrichtlinie erhalten (bitte nach Gemeinde, bei bebauten Grundstücken Art der Bebauung hinsichtlich Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Gewerbe und die jeweils dazugehörigen Quadratmeter Nutzfläche und Grundstück, bei Wohnbebauung Quadratmeter Wohnfläche, bei unbebauten aber bebaubaren Grundstücken Quadratmeter des Grundstücks und vorgesehene oder mögliche Bebauung aufschlüsseln)?

Die Fragen 11 bis 16 werden wegen des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Sämtliche Liegenschaften, die im Zuge der Bahnreform beim BEV verblieben sind, waren nicht bahnotwendig und kommen daher grundsätzlich für eine Verwertung in Betracht. Dabei wird anerkannten Sozialeinrichtungen des BEV ggf. der Erstzugriff für die von ihnen genutzten Grundstücke eingeräumt.

Einer BEV-internen Zweckbindung unterliegen nur die Verwaltungsgebäude des BEV und der Krankenversorgung der Bundesbahnbeamten (KVB). Hierbei handelt es sich um folgende Liegenschaften (mit der angegebenen Grundstücksfläche):

- Außenstelle Berlin Personalaktenarchiv (5.834 m²)
- Außenstelle Nürnberg (2.380 m²)
- Außenstelle München (3.068 m²)
- Außenstelle Stuttgart (1.005 m²)
- KVB Frankfurt (810 m²)
- KVB Münster (2.500 m²)
- KVB Wuppertal (2.848 m²)
- KVB Kassel (2.944 m²)
- KVB Rosenheim (7.012 m²)

Seit 1994 hat das BEV etwa 56 % der ursprünglichen nicht bahnotwendigen Liegenschaften veräußert, dies entspricht etwa 30 Mio. m², und hierbei rund 2 Mrd. Euro Erlöst. Im Jahre 2019 wurden 39 ehemalige Bahnbetriebsflächen mit einer Gesamtfläche von 268.000 m² seitens des BEV veräußert. Der derzeitige Liegenschaftsbestand umfasst rund 4.400 Flurstücke mit einer Gesamtfläche von etwa 12,5 Mio. m². Mit dem kontinuierlichen Abverkauf der Liegenschaften hat sich die Zusammensetzung des Liegenschaftsportfolios verändert. Insbesondere wurden in den vergangenen 25 Jahren die marktnahen Liegenschaften weitgehend veräußert.

Wegen dem gestiegenen Bedürfnis des Marktes nach Bauland für günstigen Wohnraum, insbesondere sozialem Wohnungsbau, intensiviert das BEV zurzeit seine Bemühungen, geeignete Liegenschaften des verbliebenen Bestandes entsprechend zu mobilisieren und zu verwerten. Insoweit wird auf die Vorbemerkung verwiesen.

Die Gesamtfläche der noch vorhandenen BEV-Grundstücke, die sich möglicherweise als Bauland mobilisieren lassen, beträgt 153.775 m². Darin sind Flächen enthalten, die ggf. aufgrund ihrer Beziehung zu Grundstücken Dritter in eine Wohnbebauung einbezogen werden können. Das BEV errichtet auf seinen Liegenschaften selbst keine Neubauten. An Bestandsimmobilien führt das BEV Instandhaltungen, Instandsetzungen und Sanierungen durch. Die Realisierung von angekündigten Neubaumaßnahmen durch die Käufer der BEV-Grundstücke wird vom BEV nicht erfasst.

Anderes gilt seit dem 1. Januar 2020 für Grundstücksveräußerungen zur Förderung des sozialen Wohnraums, die nach der „Richtlinie des BEV zur verbilligten Abgabe von Grundstücken“ (VerbR BEV 2020) erfolgen. Das BEV hat im Januar 2020 zunächst alle Kommunen informiert, in denen BEV-Liegenschaften vorhanden sind.

In diesem Zusammenhang hat das BEV bereits konkrete Anfragen erhalten. Die entsprechenden Veräußerungsvorgänge sind jedoch noch nicht abgeschlossen.

Anfragen von Kommunen nach VerbR BEV 2020			
Kommune		Größe in m ²	Bebauung
Gemeinde Maisach	Ladehof Maisach	9.688	Bauvoranfrage in Vorbereitung
Stadt Moosburg a.d.Isar	Baugrundstück	1.211	laufendes Bebauungsplanverfahren
Markt Oberstdorf	Im Steinach 22	1.013	Mehrfamilienhaus
Stadt Duisburg	Bahnhof Homberg	12.451	sozialer Geschosswohnungsbau
Stadt Solingen	Freifläche Cronenberger Str.	7.720	tlw. Parkplatz, tlw. sozialer Geschosswohnungsbau
Leipzig	unbebautes Grundstück	1.063	ca. 500 m ² Wohnungsbau
Leipzig	unbebautes Grundstück	3.493	ca. 1000 m ² Wohnungsbau
Wustermark, OT Elstal	unbebautes Grundstück	16.288	Wohnungsbau möglich
Eichwalde	Mehrfamilienhaus		261 m ² Wohnfläche vorhanden
Eichwalde	unbebautes Grundstück	2.389	Wohnungsbau möglich
Stadt Bamberg	Erbbaugrundstücke	9.613	Wohnbebauung vorhanden

Hinsichtlich der Deutschen Bahn AG (DB AG) ist festzuhalten, dass sämtliche Immobilien der DB AG gemäß Allgemeinem Eisenbahngesetz (AEG) für Eisenbahnbetriebszwecke planfestgestellt sind und somit ausschließlich für Bahnbetriebszwecke genutzt werden können. Zum Zeitpunkt des Verkaufs sind die Flächen für den Bahnbetrieb nicht mehr betriebsnotwendig, jedoch weiterhin gemäß § 23 AEG eisenbahnrechtlich gewidmet. Eine Freistellung von Bahnbetriebszwecken durch das Eisenbahn-Bundesamt erfolgt im Falle einer Veräußerung erst nach dem Verkauf auf Verlangen des Käufers. Mit Freistellung von Bahnbetriebszwecken wird das Grundstück in die kommunale Planungshoheit überführt. Eine Umnutzung bedarf immer einer neuen Genehmigung durch die Kommune. Die Planungshoheit und die Schaffung von Bau- bzw. Planungsrecht für den Wohnungsbau obliegen den zuständigen Kommunen. Aufgrund ihres Zustands und ihrer Lage haben die Grundstücke nach Auskunft der DB AG wenig Potential für sensible Nutzungen wie z. B. Wohnen oder Kindergärten. Themen wie Lärm, Emissionen, Bodenverunreinigungen und der Zuschnitt der Flächen stehen häufig entgegen. 2019 wurden nach Auskunft der DB AG ca. 500 Flächen mit einer Gesamtgröße von ca. 6.000.000 m² an Kommunen und Dritte veräußert. Die Verwertung von nicht betriebsnotwendigen Flächen der DB AG erfolgt immer im Rahmen einer öffentlichen Ausbietung und über die Homepage der DB AG. Eine zukünftige Nutzung hängt allein vom neuen Eigentümer der Flächen ab.

17. Welcher berechnete Erwerberkreis hat für welche Liegenschaften aus der Antwort zu Frage 15 Interesse bekundet (bitte nach Gebietskörperschaften, Privatrechtliche Gesellschaften bzw. Unternehmen, Stiftungen und Anstalten, an denen die Gebietskörperschaft mehrheitlich beteiligt sind, wenn sich eine Gebietskörperschaft dieser zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben bedient, Größe und Art der Bebauung des Grundstücks gemäß Frage 15 aufschlüsseln)?

Gebietskörperschaft		Größe in m ²	Bebauung
Markt Dießen am Ammersee	Dießener Str. 1	704	ehem. Bahnwärterhaus (1 WE)
Gemeinde Großkarolinenfeld	Bahnhofstr. 17	1.089	Mehrfamilienhaus (4 WE)
Stadt Immenstadt im Allgäu	In der Hub 1, 3 (Bühl a. Alpsee)	808	ehem. Sportheim
Stadt Kaufbeuren	Füssener Str. 33-39	6.405	4 MFH (insges. 16 WE)
Stadt Kempten (Allgäu)	Edisonstr. 3	961	ehem. Bahnwärterhaus (1 WE)
Gemeinde Maisach	Ladehof Maisach	9.688	unbebaut
Stadt Moosburg a.d. Isar	Baugrundstück	1.211	unbebaut
Stadt München	allgem. Anfrage		
Markt Murnau a. Staffelsee	Bahnhofplatz 11	493	Mehrfamilienhaus (5 WE)
Markt Murnau a. Staffelsee	Bahnhofplatz 8	1.997	Mehrfamilienhaus (4 WE)
Markt Oberstdorf	Im Steinach 22	1.013	Mehrfamilienhaus (6 WE)
Stadt Waldkraiburg	Gewerbegrund/Biotop	5.878	unbebaut
Stadt Waldkraiburg	Kraiburger Str. 3	680	ehem. Bahnwärterhaus (1 WE)
Stadt Duisburg	Bahnhof Homberg	12.451	ehem. Empfangsgebäude
Stadt Solingen	Freifläche Cronenberger Str.	7.720	unbebaut
Stadt Leipzig	unbebautes Grundstück	1.063	unbebaut
Stadt Leipzig	unbebautes Grundstück	3.493	unbebaut
Gemeinde Wustermark	unbebautes Grundstück	16.288	unbebaut
Gemeinde Eichwalde	Wohngrundstück		Mehrfamilienhaus (4 WE)
Gemeinde Eichwalde	unbebautes Grundstück	2.389	unbebaut
Stadt Frankfurt/M.	allgemeine Anfrage, keine konkreten Flächen		BEV hat keine Flächen
Stadt Offenbach	allgemeine Anfrage, keine konkreten Flächen		BEV hat keine Flächen
Stadt Kaiserslautern	allgemeine Anfrage, keine konkreten Flächen		kein Interesse
Stadt Neunkirchen	unbebautes Grundstück	10.000	kein Interesse
Stadt- und Wohnungsbau GmbH Bamberg *)	Erbbaugrundstücke	9.613	Wohnbebauung vorhanden
Stadt- und Wohnungsbau GmbH Schweinfurt *)	allgemeine Anfrage, keine konkreten Flächen		

*) Tochterunternehmen der jeweiligen Kommune