

Antwort

der Bundesregierung

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Horst Friedrich (Bayreuth),
Patrick Döring, Jan Mücke, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der FDP
– Drucksache 16/1583 –**

Immobilienzuordnung bei der Deutsche Bahn AG

Vorbemerkung der Fragesteller

Presseberichten zufolge (z. B. DER TAGESSPIEGEL vom 3. Mai 2006: „Baut die Bahn mit Immobiliengeschäften vor?“) soll die Deutsche Bahn AG die Vorschriften der Bahnreform-Gesetzgebung zur Zuordnung von Immobilien nicht korrekt umgesetzt haben. Immobilien, die Tochtergesellschaften wie der DB Netz AG oder der DB Station- und Service AG zugeordnet sein müssten, seien bei der DB AG Holding bilanziert. Dadurch werde die Holding finanziell aufgewertet und eine mögliche Trennung von Infrastruktur und Transportsparten erschwert. Die Deutsche Bahn AG soll sich dahin gehend eingelassen haben, dass die zuständigen Konzernorgane den Ausgliederungen und Immobilienzuordnungen zugestimmt hätten, etwa der Aufsichtsrat, in dem auch Vertreter des Bundes sitzen, und die Hauptversammlung, an der ebenfalls Bundesvertreter teilnehmen.

Im Jahresabschluss der Deutsche Bahn AG (Holding Gesellschaft) vom 31. Dezember 2004 wird im Sachanlagevermögen ein Grundstücksbuchwert von 2,515 Mrd. Euro ausgewiesen, obwohl die Holding keine operativen Aufgaben wahrnimmt, sondern lediglich Steuerungs- und Leitungsfunktionen. Demgegenüber wird im Geschäftsbericht 2004 der DB Netz AG für Grundstücke lediglich ein Buchwert von 1,978 Mrd. Euro ausgewiesen. Im Geschäftsbericht 2004 der DB Station- und Service AG wird ein Buchwert für Grundstücke von lediglich 1,165 Mrd. Euro aufgeführt, obwohl diese Konzerngesellschaft für die Bewirtschaftung der besonders werthaltigen Bahnhöfe zuständig ist.

Im Eisenbahnneuordnungsgesetz vom 27. Dezember 1993 war in Artikel 1 vorgesehen, dass die Verwaltung und Verwertung derjenigen Liegenschaften, die nicht notwendig sind, um Eisenbahnverkehrsleistungen zu erbringen oder die Eisenbahninfrastruktur zu betreiben, dem Bundeseisenbahnvermögen (BEV) übertragen werden. Eisenbahnbetriebsnotwendige Immobilien hingegen sollten der Deutsche Bahn AG übertragen werden. Im Gesetz über die Gründung einer Deutsche Bahn Aktiengesellschaft (Deutsche Bahn Gründungsgesetz) wurde in § 2 die weitere Entwicklung der DB AG zu einem Konzern geregelt. Danach musste die DB AG zunächst intern mindestens in Bereiche für Personennahverkehr, Personenfernverkehr, Güterverkehr und

Fahrtweg gegliedert werden, wobei eine organisatorische und rechnerische Trennung voneinander vorzunehmen war. Die genannten Bereiche mussten spätestens zum 5. Januar 1999 auf eigene Aktiengesellschaften ausgegliedert werden. Im Zuge dieser Ausgliederung sollte das für die jeweilige Aktiengesellschaft notwendige Sachanlagevermögen, einschließlich Immobilien, übertragen werden.

1. Kann die Bundesregierung bestätigen, dass zum einschlägigen Stichtag (5. Januar 1994) sämtliche nicht – betriebsnotwendigen Liegenschaften dem Bundeseisenbahnvermögen zugeordnet wurden?

Mit der Eintragung der Deutsche Bahn AG (DB AG) in das Handelsregister am 5. Januar 1994 gingen nach § 21 des Bundeseisenbahnneugliederungsgesetzes (BEZNG) per Gesetz alle unmittelbar und ausschließlich bahnnotwendigen Liegenschaften des Bundeseisenbahnvermögens (BEV) auf die DB AG über. Weitere zum BEV gehörende Liegenschaften sind nach § 20 Abs. 2 Satz 1 BEZNG insoweit auf die DB AG zu übertragen, als die Bahnnotwendigkeit nachgewiesen wird. Aus Vereinfachungsgründen und zur Vermeidung von Auseinandersetzungen über den Begriff der Bahnnotwendigkeit wurde im August 1996 ein Vergleich nach § 23 Absatz 6 BEZNG zwischen der DB AG und dem BEV als abschließende Rahmenvereinbarung über die endgültige Aufteilung der Liegenschaften geschlossen. Mit dieser Vereinbarung sind die Ansprüche des Bundes abgegolten.

2. Welche Rechtsauffassung vertritt die Bundesregierung hinsichtlich der Frage, was mit Liegenschaften zu geschehen hat, die zum damaligen Stichtag noch betriebsnotwendig waren, es inzwischen jedoch nicht mehr sind?
Müssen solche Liegenschaften dem BEV zur Verwertung übertragen werden, oder können sie von der Deutsche Bahn AG eigenmächtig verwertet werden?

Weder im Gesetz noch in der Rahmenvereinbarung (siehe Antwort zu Frage 1) ist vorgesehen, dass ein später eintretender Wegfall der Bahnnotwendigkeit zu einer Umkehr der Aufteilung und damit zu einer Rückübertragung der Liegenschaften führt.

3. Trifft es zu, dass nach dem genannten Stichtag Vereinbarungen zwischen Bundesregierung und Deutsche Bahn getroffen wurden, die der Deutsche Bahn gestatteten, nicht-betriebsnotwendige Immobilien im eigenen Sachanlagevermögen zu halten und ggf. auf eigene Rechnung zu veräußern, anstatt sie an das BEV zu übertragen?

Es wird auf die Antworten zu den Fragen 1 und 2 verwiesen.

4. Besitzt die Bundesregierung darüber Erkenntnisse, ob im Zuge der zweiten Stufe der Bahnreform Anlagevermögen und insbesondere Immobilien nicht denjenigen Konzerngesellschaften zugeordnet wurden, für die diese jeweils betriebsnotwendig waren, und wenn ja, welche?

Der Bundesrechnungshof hat im Rahmen einer Prüfung in 2005 festgestellt, dass der Frankfurter Hauptbahnhof nicht im Eigentum der Eisenbahninfrastrukturgesellschaft steht und hierüber an den Bund berichtet. Weitere Einzelfälle sind im Folgenden bekannt geworden. Die notwendigen Detailberatungen finden im Zuge der derzeit laufenden Gespräche mit dem Vorstand der DB AG statt.

5. Besitzt die Bundesregierung darüber Erkenntnisse, ob heute Immobilien bei der DB AG (Holding Gesellschaft) bilanziert sind, die nach der Logik ihrer Zweckbestimmung bei der DB Netz AG oder bei der DB Station- und Service AG bilanziert sein müssten?

Wenn ja, um welche Immobilien und um welchen Anlagenwert handelt es sich dabei?

6. In welchem Umfang hat die Deutsche Bahn AG seit 1994 nicht-betriebsnotwendiges Immobilienvermögen veräußert?

Wie verteilen sich die Veräußerungserlöse auf die Jahre 1994 bis 2005?

7. Wie wurden solche Veräußerungserlöse verbucht (z. B. als außerordentliche Erträge), und auf welche Konzerngesellschaften wurden solche Erträge aus Immobilienveräußerungen bilanziell verteilt?

Ist aus Sicht der Bundesregierung sichergestellt, dass die Erträge jeweils den Konzerngesellschaften zugeordnet wurden, die nach den Vorschriften der Bahnreformgesetzgebung Eigentümer der Immobilien hätten sein sollen?

Die Fragen 5 bis 7 werden wegen ihres Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet. Die Bundesregierung ist derzeit mit der DB AG in Gesprächen um festzustellen, welche Immobilien der DB AG (Holding) zugeordnet wurden, die bei den Konzerngesellschaften bilanziert sein müssten. Der Vorstand der DB AG hat zugesagt, in der Vergangenheit u. a. mit Blick auf ursprüngliche, inzwischen jedoch aufgegebene Planungen (so genannte Projekte 21) der Holding zugeordnete Immobilien den Infrastrukturunternehmen zu übertragen. Die Gespräche über damit verbundene Detailfragen dauern noch an.

8. Ab welcher Erlösgrenze handelt es sich bei Immobilienverkäufen der Deutsche Bahn AG um Rechtsgeschäfte, denen der Aufsichtsrat zustimmen muss?

Trifft es zu, dass in den letzten sechs Jahren diese Grenze heraufgesetzt wurde?

Immobilienverkäufe der Deutschen Bahn unterliegen ab einem Wert von 25 Mio. Euro der Zustimmung des Aufsichtsrates. Bis März 2002 lag die Wertgrenze bei 10 Mio. Euro.

9. Besitzt die Bundesregierung darüber Erkenntnisse, ob die Deutsche Bahn AG betriebsnotwendiges Vermögen (Gleis- und Rangieranlagen) im Vorfeld des Hauptbahnhofs Stuttgart an die Stadt Stuttgart im Jahre 2002 zum Preis von 450 Mio. Euro veräußert und bereits übereignet hat (Projekt Stuttgart 21)?

Wenn ja, bei welcher Konzerngesellschaft wurden diese Veräußerungserlöse verbucht?

„Stuttgart 21“ ist ein Vorhaben der DB AG, das im Gegensatz zu anderen so genannten Projekten 21 nicht aufgegeben wurde. Verkäufe der Grundstücke im Vorfeld des Hauptbahnhofs Stuttgart sind integraler Finanzierungsbestandteil des Projekts „Stuttgart 21“, dessen Modalitäten zu Beginn der Planungen mit der damaligen Bundesregierung abgestimmt waren (siehe Antworten zu den Fragen 5 bis 7). Zu Einzelheiten privatrechtlicher Geschäfte der DB AG nimmt die Bundesregierung nicht Stellung.

10. Falls die Bundesregierung den Verkauf der Projektflächen „Stuttgart 21“ bestätigt, waren der Bundesregierung diese Vorgänge zeitnah bekannt und wurden sie von ihr gebilligt?

Hätten die Veräußerungserlöse nicht dem BEV zugestanden, und wenn ja, beabsichtigt die Bundesregierung, die Auskehrung der Erlöse an das BEV einzufordern und durchzusetzen?

Auf die Antwort zu Frage 9 wird verwiesen. Ergänzend ist hinzuzufügen, dass bezüglich der Veräußerungserlöse weder im Gesetz noch in der im Jahre 1996 geschlossenen Rahmenvereinbarung vorgesehen ist, dass Erlöse aus der Veräußerung nicht mehr bahnotwendiger Liegenschaften dem BEV zu überweisen sind (siehe hierzu auch die Antworten zu den Fragen 1 und 2).

11. Wie hoch sind nach Kenntnis der Bundesregierung die Anteile an den im Jahresabschluss 2004 von der Deutsche Bahn Holdinggesellschaft ausgewiesenen Pächterlösen in Höhe von 363 Mio. Euro, die aus der Verpachtung von Immobilien stammen, welche nach der Rechtslage nicht der Holding, sondern den Konzerngesellschaften zugeordnet sein müssten?

Auf die Antwort zu den Fragen 5 bis 7 wird verwiesen.

12. Ist der Bundesregierung bekannt, ob die Deutsche Bahn AG (Holding Gesellschaft) Immobilien an Konzerngesellschaften verpachtet oder vermietet hat, die nach der Rechtslage bei diesen oder anderen Konzerngesellschaften bilanziert sein müssten?

Kennt die Bundesregierung konkrete Beispiele für die Vereinnahmung von Pachten, Mieten oder Nutzungsentgelten, und um welche finanziellen Größenordnungen handelt es sich dabei?

Auf die Antwort zu den Fragen 5 bis 7 wird verwiesen.

13. Welche Maßnahmen hat die Bundesregierung in der Vergangenheit ergriffen, und welche Maßnahmen ergreift sie gegenwärtig, um die Einhaltung der Eisenbahngesetze durch die Deutsche Bahn AG sicherzustellen?

Denkt sie an die Einschaltung des Bundesrechnungshofes?

Nachdem der Sachverhalt im letzten Jahr bekannt geworden war, hat der Bund die DB AG von seiner Rechtsauffassung in Kenntnis gesetzt. Hierzu gab es im Weiteren Gespräche, die derzeit auf Staatssekretärebene geführt werden. Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) geht nach den Gesprächen mit dem Vorstand der DB AG davon aus, dass die DB AG einen gesetzeskonformen Zustand herstellen wird. Der Bundesrechnungshof (BRH) ist mit dem Sachverhalt bereits befasst.

14. Falls die Bundesregierung die gesetzeswidrige Zuordnung von Immobilienvermögen bestätigt, wie bewertet die Bundesregierung diesen Sachverhalt?

Sieht die Bundesregierung einen Zusammenhang zu der aktuellen Privatisierungsdiskussion, und wenn ja, welchen?

Betriebsnotwendige Grundstücke gehören zur öffentlichen Eisenbahninfrastruktur und damit in das Eigentum der Eisenbahninfrastrukturunternehmen

(EIU). Die bisher offenbar nicht vollständige Übertragung betriebsnotwendiger Grundstücke von der DB-Holding auf die EIU erschwert die notwendige Bewertung des Unternehmens, die auch im Zusammenhang mit der Diskussion um die Kapitalprivatisierung der DB AG von Bedeutung ist.

15. Teilt die Bundesregierung die Einschätzung, dass das Immobilienvermögen des Deutsche Bahn Konzerns einen deutlich höheren Verkehrswert hat, als er im bilanzierten Buchwert abgebildet wird, dass also in erheblichem Umfang so genannte stille Reserven vorhanden sind?

Aus Sicht der Bundesregierung ist eine generelle Aussage, ob das Immobilienvermögen der DB AG einen deutlich höheren Verkehrswert hat als bilanziert, nicht möglich.

16. Hat die Bundesregierung Erfahrungswerte aus der Vergangenheit (z. B. seit 2000) über Immobilienveräußerungen, nach denen die am Markt erzielten Erlöse ein Mehrfaches über den Buchwerten lagen?

Da Markterlöse stets von den besonderen Bedingungen des jeweiligen Einzelfalls abhängen, ist eine pauschale Aussage über die Marktentwicklung nicht möglich.

17. Rechnet die Bundesregierung damit, dass nach einer Kapitalprivatisierung mit Netz diese stillen Reserven auch auf Betreiben des privaten Minderheitseigentümers gehoben werden?

Wie will die Bundesregierung zum Schutz des Allgemeinwohls sicherstellen, dass die daraus resultierenden außerordentlichen Erträge bei der Ermittlung des Unternehmenswertes anlässlich einer Kapitalprivatisierung berücksichtigt werden?

Über die Privatisierungsvarianten mit oder ohne Netz wird derzeit innerhalb der Bundesregierung und der gesetzgebenden Körperschaften diskutiert. Eine Entscheidung ist noch nicht gefallen.

18. Hat die Bundesregierung bereits die Deutsche Bahn AG aufgefordert, zu den in der Presse erhobenen Vorwürfen Stellung zu nehmen, und welche Auskünfte hat sie von der Deutsche Bahn AG erhalten?
19. Falls der Bundesregierung Antworten der Deutsche Bahn AG vorliegen, wie bewertet sie diese Antworten?

Die Fragen 18 und 19 werden wegen ihres Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Das BMVBS hat die DB AG aufgefordert, ihr hinsichtlich des amtlich bekannt gewordenen Sachverhaltes weitere Aufklärung zu geben. Hierzu dauern die Gespräche derzeit noch an. Auf die Antwort zu den Fragen 5 bis 7 wird verwiesen.

20. Hat die Bundesregierung die Absicht, über die sich aus ihrer Eigentümerposition ergebenden Rechte und Handlungsmöglichkeiten sicherzustellen, dass hinsichtlich der Immobilienzuordnung im DB-Konzern ein gesetzeskonformer Zustand hergestellt wird?

Auf die Antwort zu den Fragen 5 bis 7 wird verwiesen.

21. Welche Arten von Immobilien waren Gegenstand der so genannten aurelis-Transaktionen, die die Deutsche Bahn AG im Jahre 2004 durchgeführt hat?

Was war der wesentliche Gegenstand dieser Transaktionen, welcher Veräußerungserlös wurde dabei seitens der Deutsche Bahn AG erzielt, bei welchen Konzerngesellschaften wurde dieser bilanziert, welche Zwecke wurden mit der Transaktion damit verfolgt, und auf welche Weise war die Bundesregierung daran beteiligt?

Die DB AG hatte 2001 die weitere Fokussierung auf ihr Kerngeschäft als Verkehrsunternehmen beschlossen. Dazu und zur Erfüllung der in der Mittelfristplanung des Konzerns fixierten Vorgaben für Finanzierungsbeiträge beabsichtigte die DB AG die zügige Freisetzung von im Immobiliengeschäft gebundener Liquidität. Demzufolge wurde eine Property Gesellschaft (aurelis) in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG als zunächst 100-prozentige Tochter der DB AG gegründet, um das Wert- und Cashpotenzial eines Teils der nicht mehr betriebsnotwendigen Immobilien zeitnah zu realisieren. Zur Umsetzung dieser Ziele beteiligte sich ein Investorenkonsortium um die WestLB mehrheitlich (51 Prozent) an der aurelis. Diese gemäß § 65 Abs. 3 BHO zustimmungspflichtige Maßnahme hatte das damalige Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen im Einvernehmen mit dem Bundesministerium der Finanzen am 28. März 2003 genehmigt. Mit der Zusammenarbeit mit der WestLB verband die DB AG Erwartungen hinsichtlich der Einbringung von professionellem Immobilien-Know-how.

22. Besitzt die Bundesregierung darüber Erkenntnisse darüber, ob dass die aurelis GmbH zwischenzeitlich für die Entwicklung von Immobilien Kredite in Höhe von rund 1,3 Mrd. Euro aufgenommen hat, für die die Deutsche Bahn AG die Bürgschaft übernommen hat, und wenn ja, welche?

Besteht für die Bundesrepublik Deutschland insoweit ein wie auch immer geartetes mittelbares Haftungsverhältnis?

Die Position des Bundes als Gesellschafter der DB AG wurde hinsichtlich des Haftungsumfangs durch diese Transaktion nicht verändert.

23. Ist der Bundesregierung bekannt, ob die Westdeutsche Landesbank beabsichtigt, ihren Anteil an der aurelis GmbH an die Deutsche Bahn zurück zu veräußern und welcher Übernahmepreis dabei im Raum steht?

Handelt es bei diesen Vorgängen um nach der Bundeshaushaltsordnung zustimmungs- oder mitwirkungspflichtige Rechtsgeschäfte?

Über einen eventuellen Ruckerwerb müssen die Unternehmensorgane Vorstand und Aufsichtsrat entscheiden. Wenn die entsprechenden Voraussetzungen vorliegen, wird ein haushaltsrechtliches Genehmigungsverfahren nach § 65 BHO durchgeführt.

24. Welche Immobilien des DB-Konzerns werden derzeit durch die DB Services Immobilien GmbH vermarktet?

Handelt es sich dabei zumindest teilweise um nicht-betriebsnotwendige Immobilien?

Die DB Services Immobilien GmbH betreibt die Entwicklung, Optimierung einschließlich Bauplanung und Baumanagement, Vermarktung, Vermietung,

Verwaltung und Management von Immobilien der DB AG, verbundener Unternehmen und Beteiligungsgesellschaften; ferner die Erledigung aller damit unmittelbar oder mittelbar zusammenhängenden Geschäfte.

Ausgenommen von den genannten Tätigkeiten sind diejenigen Immobilien, die auf Basis des gemäß § 23 Abs. 6 BEZNG geschlossenen Vergleichs dem Bundeseisenbahnvermögen zugeordnet werden (Paketimmobilien), soweit diese nicht von der DB AG oder verbundenen Unternehmen im Einzelfall erworben werden.

Zur Aufteilung der Liegenschaften zwischen der DB AG und dem BEV wird auf die Antwort zu Frage 1 verwiesen.

