

## **Kleine Anfrage**

**der Abgeordneten Matthias Gastel, Daniela Wagner, Christian Kühn (Tübingen), Sven-Christian Kindler, Stefan Gelbhaar, Oliver Krischer, Markus Tressel und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN**

### **Aktueller Stand der Nutzung von Bahnimmobilien**

Das in der Strategie der Bundesregierung „Starke Schiene“ geplante Wachstum auf der Schiene bedeutet künftig größere Flächenbedarfe für Kapazitätserweiterungen im Netz und an Bahnhöfen, für City-Logistik und für Wartungs- und Abstellanlagen, insbesondere auch in Städten. Zugleich eignen sich ehemalige Bahnflächen für die städtebauliche Verdichtung im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“.

Die Nachnutzung von Flächen, die zuvor dem Bahnbetrieb zu Verfügung standen, ist daher ein zweischneidiges Schwert. Die Nutzung durch Wohn-, Gewerbe- oder Erholungsgebiete ermöglicht eine Neuaufwertung und Schaffung ganzer Stadtteile. Allerdings werden somit auch Flächen aus dem System Schiene entfernt, die möglicherweise noch für die aus Sicht der Fragestellerinnen und Fragesteller dringend benötigte Verlagerungs- und Wachstumsstrategie der Eisenbahn benötigt werden. Allerdings ist der Bedarf nach neuen Wohnungen durch die steigende Nachfrage insbesondere in den städtischen Ballungsräumen groß. Hier sind ehemalige Bahnflächen oder ganz bzw. teilweise leerstehende Bahngelände oft attraktiv gelegen, da sie sich gut in Konzepte wie die „Stadt der kurzen Wege“ einbinden lassen. Zudem sind sie oftmals bereits gut erschlossen. Insbesondere für die zukünftige klimaneutrale Citylogistik können nach Auffassung der Fragestellerinnen und Fragesteller noch vorhandene innerstädtische Bahnflächen eine entscheidende Rolle spielen.

Wir fragen die Bundesregierung:

1. Wie groß ist die aktuelle Gesamtfläche der Bahnliegenschaften in Deutschland (bitte nach Bundesländern, DB (Deutsche Bahn)-Unternehmen und weiteren Eisenbahninfrastrukturunternehmen (EIU), Eisenbahnverkehrsunternehmen (EVU), Bundeseisenbahnvermögen oder Bahnflächenverwertungsgesellschaften sowie Bahnliegenschaftsflächen die durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben verwaltet für die DB AG werden, aufschlüsseln)?
2. Wie viele Wohnungen befinden sich in den Liegenschaften der DB AG (bitte nach DB-Unternehmen, Bundeseisenbahnvermögen und Bundesländern aufschlüsseln und dabei auch Wohnungen berücksichtigen, die durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben für die DB AG verwaltet werden)?

3. Wie viele der Wohnungen sind an Eisenbahnerinnen und Eisenbahner vermietet, wie viele sind frei vermietet, und wie viele stehen leer, und wie lange stehen entsprechende Wohnungen leer (bitte nach Quadratmetern, gesamt, Anteil Bahnhöfe und Bundesländern aufschlüsseln)?
4. Wie hoch ist die durchschnittliche Miete des Mietwohnungsbestands derzeit (Stand Juni 2021)?
5. Wie hoch sind die durchschnittlichen Nettokaltmieten in den Wohnimmobilien derzeit (Stand Juni 2021), und wie haben sie sich in den Jahren 2013 bis 2020 entwickelt (bitte jahresscheibengenau aufschlüsseln)?
6. Wie viele Neuvermietungen der Wohnimmobilien hat es in den Jahren 2013 bis 2020 gegeben (bitte jahresscheibengenau sowie nach Bundesländern aufschlüsseln)?
7. Wie viele Mieterhöhungen bei Neuvermietung hat es in den Jahren 2013 bis 2020 gegeben, und wie hoch waren diese durchschnittlich in Prozent (bitte jahresscheibengenau aufschlüsseln)?
8. Wie hoch waren die Mieteinnahmen aus der Vermietung dieser Wohnimmobilien (bitte jahresscheibengenau und nach Bundesländern aufschlüsseln)?
9. Wie hoch sind die Mieterhöhungen bei bestehenden Wohnimmobilien in den Jahren 2013 bis 2020 ausgefallen (bitte jahresscheibengenau in Prozent sowie nach Bundesländern aufschlüsseln)?
10. Wie viele der Empfangsgebäude befinden sich aktuell noch im Eigentum der DB Station & Service AG und der DB Immobilien, und wie viele davon stehen unter Denkmalschutz (bitte nach Gesamtanzahl, Denkmalschutzwürdigkeit und Bundesländern aufschlüsseln)?
11. Hat die Deutsche Bahn AG eine Potentialanalyse für den Wohnungsbau auf ihren Flächen durchgeführt?  
Wenn ja, wann, in welchem Umfang, welche Aspekte wurden hierbei geprüft, wer hat die Analyse vorgenommen, und was waren die zentralen Ergebnisse?  
Wenn nein, warum nicht?
12. Hat die Bundesregierung Erkenntnisse, wie viele Wohnungen in Gebäuden der DB Immobilien insgesamt entstehen könnten, wenn ungenutzte Dachgeschosse, leerstehende ehemalige Betriebsräume, Werkstätten etc. umgebaut würden (bitte das räumliche Potenzial bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von ca. 60 m<sup>2</sup> abschätzen), und wenn ja, welche?
13. Hat die Bundesregierung Erkenntnisse, wie viele Wohnungen in Bahnhofsempfangsgebäuden der DB Immobilien insgesamt entstehen könnten, wenn ungenutzte Dachgeschosse, leerstehende ehemalige Betriebsräume wie Büros, Gepäckabfertigungen, Aufsichten, Güterschuppen etc. umgebaut würden (bitte das räumliche Potenzial bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von ca. 60 m<sup>2</sup> abschätzen), und wenn ja, welche?
14. Wie viele Bahngrundstücke wurden seit der Bahnreform 1994 verkauft (bitte nach Anzahl und Fläche in m<sup>2</sup> je Organisation wie in Frage 1 aufschlüsseln)?
15. Wie stellt sich der Flächenanteil dieser Grundstücke nach Lage dar (bitte nach zentral bzw. dezentral in Großstädten >100 000 Einwohner, zentral bzw. dezentral in Städten >20 000 Einwohner, zentral bzw. dezentral in Kleinstädten <20 000 Einwohner, Innenbereich von Dörfern, Außenbereich differenzieren)?

16. Wie stellt sich der Flächenanteil dieser Grundstücke nach Nutzungen dar (bebaute Grundstücke, Bauland, Parkplätze für Kfz, Abstellanlagen für Fahrräder, Vorplätze bzw. Fußgängerbereiche, sonstige Intermodalität inklusive Bus, Taxi und Sharing, Landwirtschaft, Wald, Radwege, Parks, Sportplätze, sonstiges)?
17. Welcher Gesamterlös wurde durch Verkäufe seit 1994 bis Ende 2020 erzielt?  
Welche Erlöse sind ab Anfang 2021 noch geplant (bitte jeweils nach Organisation wie in Frage 1 aufschlüsseln)?
18. Wie viele Bahngrundstücke sollen entsprechend den derzeitigen Planungen der DB AG und/oder der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) in den Jahren 2021 bis 2025 noch verkauft werden (bitte jeweils nach Organisation wie in Frage 1 aufschlüsseln)?
19. Wann ist mit dem Abschluss der Bereinigung des Liegenschafts-Portfolios der DB AG bzw. der BImA zu rechnen (geplantes Ende des systematischen Verkaufs von Bahnliegenschaften; bitte jeweils nach Organisation in Frage 1 aufschlüsseln)?
20. Welche im Innenbereich gelegenen Bahnareale (> 5 000 m<sup>2</sup>) befinden sich derzeit in einem Freistellungsprozess?  
An welchen dieser Bahnareale gibt es Initiativen, die sich für eine Reaktivierung für Bahnzwecke einsetzen?
21. Welche Trassen befinden sich derzeit in einem Freistellungsprozess?  
An welchen dieser Strecken gibt es Initiativen, die sich für eine Reaktivierung der Strecke einsetzen?
22. Welche ehemaligen Güter- und Anschlussgleise befinden sich derzeit in einem Freistellungsprozess?  
An welchen dieser Strecken gibt es Initiativen, die sich für eine Reaktivierung der Strecke einsetzen?
23. Wie viele Empfangsgebäude wurden jeweils in den einzelnen Jahren von 2013 bis 2020 veräußert, und wie hoch war jeweils der durchschnittliche Kaufpreis (bitte jahresscheibengenau auch nach Liegenschaft, Bundesland, Kaufpreis und Käufer aufschlüsseln)?
24. In wie vielen der o. g. Verkaufsfälle wurden qualitative Konzepte dem Höchstgebot vorgezogen?
25. Wie wird die Umsetzung des Konzepts eines Erwerbers sichergestellt (bitte die vertraglichen Möglichkeiten darstellen)?
26. Welche Erfahrungen gibt es, die Umsetzung eines städtebaulich wünschenswerten Konzepts über monetäre Sicherheiten inhaltlich und terminlich abzusichern?
27. Wie viele Empfangsgebäude sollen entsprechend den aktuellen Planungen der Deutschen Bahn AG bzw. der BImA in den Jahren 2021 bis 2025 noch veräußert werden (bitte jahresscheibengenau sowie nach Bundesländern aufschlüsseln)?
28. Inwiefern sieht die Bundesregierung generell wirtschaftlich realisierbare Entwicklungsperspektiven für Empfangsgebäude an gering frequentierten Verkehrsstationen?
29. Was sind nach Ansicht der Bundesregierung sinnvolle Nutzungen für ehemalige Empfangsgebäude an gering frequentierten Verkehrsstationen (bitte nach Erdgeschoss und Obergeschossen differenzieren)?

30. Inwiefern und in welchem Umfang fördert die Bundesregierung die Nachnutzung von ehemaligen Empfangsgebäude und anderen Gebäuden sowie Liegenschaften der Deutschen Bahn AG oder durch die BImA verwalteten Bahn-Liegenschaften?
31. In welchen Bundesländern und unter welchen Voraussetzungen sind Zwischennutzungen im Bestand ohne Antrag auf Baugenehmigungen bzw. Nutzungsänderungen bzw. mit einem vereinfachten Antrag möglich?
32. Sind der Bundesregierung positive und negative Beispiele bei der Überführung von Zwischennutzungen in die endgültige Nutzung bekannt (bitte je drei Beispiele nennen, wie z. B. die Zwischennutzung auf anderen Flächen fortgeführt werden könnte)?
33. Welche Fördermittel aus welchen Förderprogrammen des Bundes stehen privaten Investoren und Käufern zur Sanierung von Bahngebäuden 2021 zur Verfügung?
34. Welche Fördermittel aus welchen Förderprogrammen des Bundes stehen privaten Investoren und Käufern zur Schaffung von Baureife auf ehemaligen Bahngrundstücken zur Verfügung?
35. Wie lange dauert der Prozess vom Kauf bis zur Baureife bei Bahngrundstücken in der Regel (Durchschnitt der letzten fünf Jahre)?  
Wie lange dauert er auf der „grünen Wiese“?
36. Welche Mehrkosten gegenüber der „grünen Wiese“ fallen typischerweise bei ehemaligen Bahngrundstücken bis zur Schaffung der Baureife an (je Quadratmeter, bitte nach Altlastensanierung, Denkmalschutz, Städtebau, Entwidmung, Umnutzung und sonstiges differenzieren)?
37. Welche Bahnliegenschaften eignen sich als City-Logistik-Hubs in Großstädten und Verdichtungsräumen (bitte die jeweiligen Standorte nach Stadt und Größe darstellen)?
38. Inwiefern wurde die DB Cargo AG im Rahmen einer solchen Auswertung für Vorrangflächen für City-Logistik beteiligt?
39. Wie viel der heutigen Bahnfläche wurde seit 1994 erworben (bitte nach Neubaustrecken, Ausbaustrecken, Werke, Güterterminals, Anschlussgleise, Verwaltungsgebäude, sonstiges differenzieren)?
40. Wie viel Bahnfläche soll schätzungsweise bis 2040 noch erworben werden (bitte nach Neubaustrecken, Ausbaustrecken, Werke, Güterterminals, Anschlussgleise, Verwaltungsgebäude, sonstiges differenzieren)?

Berlin, den 8. Juni 2021

**Katrin Göring-Eckardt, Dr. Anton Hofreiter und Fraktion**