

Bericht nach § 88 Absatz 2 BHO
an den Rechnungsprüfungsausschuss des Haushaltsausschusses des
Deutschen Bundestages

Verwertung BEV-eigener Grundstücke

Verkauf von Grundstücksflächen an Eisenbahner-Sportvereine



12. November 2025

Geschäftszeichen: V 1 - 0002073

Dieser Bericht enthält das vom Bundesrechnungshof abschließend im Sinne des § 96 Absatz 4 BHO festgestellte Prüfungsergebnis. Er ist auf www.bundesrechnungshof.de veröffentlicht.

Dieser Bericht des Bundesrechnungshofes ist urheberrechtlich geschützt.

Bundeseisenbahnvermögen darf Grundstück nicht unter Wert veräußern

Der Eisenbahner-Sportverein (ESV) Lokomotive Potsdam e. V. drängt auf den Verkauf eines von ihm genutzten Grundstückes weit unter Marktwert. Damit würden dem Bund Einnahmen entgehen, die er zur Erledigung der Aufgaben des Bundeseisenbahnvermögens (BEV) dringend benötigt. Die verminderten Einnahmen müssten die Steuerzahlenden ausgleichen. Insgesamt nutzen derzeit 50 von insgesamt 270 ESV Grundstücke des BEV. Es darf kein Präzedenzfall geschaffen werden.

→ Worum geht es?

Der Sportverein nutzt ein Grundstück des BEV in Potsdam am Tiefen See. Das BEV hat ihm das Grundstück bis Ende 2025 überlassen. Danach gehen das Grundstück und die Aufbauten entschädigungslos an das BEV zurück. Der Sportverein möchte das Grundstück unter dem potenziellen Marktwert erwerben.

→ Was ist zu tun?

Grundstücke darf das BEV grundsätzlich nicht verbilligt, sondern nur zu ihrem vollen Wert veräußern. Eine verbilligte Abgabe der Grundstücke darf es ausnahmsweise nur dann genehmigen, wenn sie dem sozialen Wohnungsbau dienen sollen. Eine Nutzung für Sportzwecke wäre dann nicht möglich. Das BEV darf Grundstücke überhaupt nur dann veräußern, wenn der Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages (Haushaltsausschuss) zugestimmt hat.

→ Was ist das Ziel?

Das BEV darf die Zustimmung des Haushaltsausschusses für den Verkauf dieses und weiterer Grundstücke nur dann einholen, wenn marktübliche Preise erzielt werden können. Es darf nicht zugunsten der Sportvereine auf Einnahmen verzichten. Die rechtlichen Vorgaben gestatten dies nicht. Nur so kann es den Bundeshaushalt entlasten. Das BEV darf keinen Präzedenzfall für die bundesweit 50 ESV schaffen.

Inhaltsverzeichnis

0	Zusammenfassung.....	6
1	Anlass der Berichterstattung.....	8
2	Aufgaben des BEV	8
3	Verbilligte Abgabe von Grundstücken des BEV	9
4	Maßgabebeschluss des Haushaltsausschusses	10
5	Grundstücksverkäufe unter engen Voraussetzungen zulässig.....	11
6	Stellungnahme des BEV	13
7	Abschließende Bewertung und Empfehlung des Bundesrechnungshofes	13

Abkürzungsverzeichnis

B

BEV *Bundeseisenbahnvermögen*

BEZNG *Gesetz zur Zusammenführung und Neugliederung der Bundeseisenbahnen
(Bundeseisenbahnneugliederungsgesetz)*

BImA *Bundesanstalt für Immobilienaufgaben*

BMF *Bundesministerium der Finanzen*

BMV *Bundesministerium für Verkehr*

E

ESV *Eisenbahner-Sportverein*

H

Haushaltsausschuss *Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages*

R

Rechnungsprüfungsausschuss *Rechnungsprüfungsausschuss des Haushaltsausschusses des
Deutschen Bundestages*

V

VerbR *Richtlinien des BEV zur verbilligten Abgabe von Grundstücken*

0 Zusammenfassung

0.1

Der ESV Lokomotive Potsdam e. V. nutzt eine Grundstücksfläche des BEV von etwa 30 000 m². Diese befindet sich in Innenstadtlage von Potsdam und grenzt an den Tiefen See. Grundlage für die Überlassung ist ein Erbbaurechtsvertrag aus dem Jahr 1999, der noch bis Ende des Jahres 2025 gültig ist. Der ESV Lokomotive Potsdam e. V. sieht seine Existenz in Gefahr. Das BEV wird den mit ihm geschlossenen Erbbaurechtsvertrag über die Nutzung des Grundstückes nicht über das Jahr 2025 hinaus fortführen. Der ESV drängt deshalb darauf, dass das Grundstück an ihn oder die Stadt Potsdam verkauft wird. Der Kaufpreis, den beide für das Grundstück bezahlen wollen, liegt weit unter dem potenziellen Marktwert. (Nummer 1)

0.2

Das BEV stellt den ESV Grundstücke für Sportzwecke entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung. Es ist gesetzlich verpflichtet, die betrieblichen Sozialeinrichtungen und anerkannten Selbsthilfeeinrichtungen der ehemaligen Bundeseisenbahnen für den Bereich des BEV aufrechtzuerhalten und nach den bisherigen Grundsätzen weiterzuführen. Voraussetzung ist aber der Nachweis, dass die ESV als Selbsthilfeeinrichtungen des BEV gefördert werden dürfen. (Nummer 2)

0.3

Der ESV hat in einem Klageverfahren gegen das BEV vergeblich versucht, das Grundstück zu einem Preis von 1,2 Mio. Euro zu erwerben. Der ESV und die Stadt Potsdam erwarten weiterhin den verbilligten Verkauf des Grundstückes. (Nummer 5). Das BEV darf Grundstücke nur dann verbilligt veräußern, wenn sie dem sozialen Wohnungsbau dienen sollen. (Nummer 3)

0.4

Der Haushaltsausschuss hat in seiner 66. Sitzung am 16. November 2023 die Bundesregierung mit Maßgabebeschluss u. a. aufgefordert, dass ab sofort jegliche Verkäufe von sogenannten nicht bahnotwendigen Immobilien unterbleiben sollen. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung des Haushaltsausschusses. (Nummer 4)

0.5

Würde das BEV das Grundstück unter Marktpreis verkaufen, ginge das letztlich zu Lasten des Bundeshaushaltes. Der Bundesrechnungshof erwartet, dass das BEV die Zustimmung des Haushaltsausschusses für einen Verkauf von ESV-Grundstücken nur einholt, wenn diese zu Marktpreisen veräußert werden können. (Nummer 6)

1 Anlass der Berichterstattung

Das BEV hat dem ESV Lokomotive Potsdam e. V. eine Grundstücksfläche für Sportaktivitäten überlassen. Der ESV sieht seine Existenz in Gefahr, denn das BEV wird den mit ihm geschlossenen Erbbaurechtsvertrag über das Grundstück nicht über das Jahr 2025 hinaus fortführen. Er will deshalb erreichen, dass das Grundstück an ihn oder die Stadt Potsdam verkauft wird. Der Kaufpreis, den beide für das Grundstück bezahlen wollen, liegt weit unter dem potenziellen Marktwert. Das BEV ist nicht bereit, das Grundstück unter Marktwert zu veräußern.

Der Bundesrechnungshof hat das Bundesministerium für Verkehr (BMV)¹ im Juni 2024 über die Verwertung BEV-eigener Grundstücke – Nutzung eines Grundstückes durch den ESV Lokomotive Potsdam e. V. informiert. Er hat zudem den Rechnungsprüfungsausschuss des Haushaltsausschusses des Deutschen Bundestages (Rechnungsprüfungsausschuss) mit seiner Bemerkung „Task Force des BEV nicht mehr notwendig – Ausgaben bis zu 18 Mio. Euro drohen“², beraten.

Der Rechnungsprüfungsausschuss hat im September 2025 die Bemerkung des Bundesrechnungshofes zustimmend zur Kenntnis genommen. Er hat das BMV u. a. aufgefordert, insbesondere keine nicht bahnnotwendigen Immobilien aus dem Bestand des BEV bis zu deren Eingliederung in die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zu veräußern.

Der Bundesrechnungshof nimmt die aktuelle Entwicklung zum Anlass, den Rechnungsprüfungsausschuss erneut zu beraten.

Das BEV hat zu dem Berichtsentwurf Stellung genommen. Es hat den ESV Lokomotive Potsdam e. V. beteiligt. Die Stellungnahme hat der Bundesrechnungshof berücksichtigt.

2 Aufgaben des BEV

Das BEV ist eine Behörde im Geschäftsbereich des BMV. Es bündelt die staatlichen Aufgaben, von denen die Deutsche Bahn AG entlastet werden soll. Eine wesentliche Aufga-

¹ Organisationserlass des Bundeskanzlers vom 6. Mai 2025.

² Vgl. „Task Force des Bundeseisenbahnvermögens nicht mehr notwendig - Ausgaben bis zu 18 Mio. Euro drohen“, Bemerkungen 2024, Bundestagsdrucksache 20/14000 Nummer 11.

be des BEV ist es, nicht bahnnotwendige Immobilien zu verwalten und zu verwerten.³ Dabei handelt es sich um Grundstücke, die für die Eisenbahn nicht mehr benötigt werden. Das BEV verwaltet auch Sportgrundstücke, die es den ESV entweder unentgeltlich oder entgeltlich zur Verfügung stellt.

Darüber hinaus ist das BEV nach dem Gesetz zur Zusammenführung und Neugliederung der Bundeseisenbahnen – Bundeseisenbahnneugliederungsgesetz (BEZNG) verpflichtet, die betrieblichen Sozialeinrichtungen und anerkannten Selbsthilfeeinrichtungen der ehemaligen Bundeseisenbahnen für den Bereich des BEV aufrechtzuerhalten und nach den bisherigen Grundsätzen weiterzuführen.⁴ ESV sind unter bestimmten Voraussetzungen anerkannte Selbsthilfeeinrichtungen des BEV. Wesentliche Bedingung ist, dass sie förderfähig sind. Das trifft dann zu, wenn mindestens die Hälfte der Mitglieder einen Bezug zur Eisenbahnverwaltung hatten oder haben (z. B. ehemalige Angestellte und deren Angehörige).

3 Verbilligte Abgabe von Grundstücken des BEV

Das BEV ist bei der Veräußerung von Vermögensgegenständen an die BHO gebunden. Hiernach darf es Vermögensgegenstände nur zu ihrem vollen Wert veräußern. Ausnahmen können im Haushaltsplan zugelassen werden. Ist der Wert gering oder besteht ein dringendes Bundesinteresse, kann das Bundesministerium der Finanzen (BMF) Ausnahmen zulassen.⁵

Der Haushaltsgesetzgeber hat das BEV mit einem Haushaltsvermerk im Einzelplan 12 Kapitel 1216 ermächtigt, entbehrliche Grundstücke im Wege des Direktverkaufs ohne Bieterverfahren unterhalb des gutachterlich ermittelten Verkehrswertes zu veräußern. Erwerbsberechtigt sind Gebietskörperschaften sowie privatrechtliche Gesellschaften/Unternehmen, Stiftungen oder Anstalten, an denen die Kommune/Gebietskörperschaften mehrheitlich beteiligt ist/sind. Derartige Grundstückserwerbe müssen Zwecken des sozialen Wohnungsbaus dienen. Außerdem müssen die Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau neu geschaffen oder der sozialen Wohnraumnutzung zugeführt werden.

³ Vgl. § 3 Absatz 2 Nummer 5 BEZNG vom 27. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2378; 1994 I S. 2439), zuletzt geändert durch Artikel 14 Absatz 2 des Gesetzes vom 28. Juni 2021 (BGBl. I S. 2250).

⁴ Vgl. § 15 Absatz 2 BEZNG.

⁵ Vgl. § 63 Absatz 3 BHO.

Das BEV bietet solche Grundstücke zuerst den Erwerbsberechtigten an. Kaufangebote Dritter bleiben in diesen Fällen unberücksichtigt. Eine vollständige oder teilweise Weiterveräußerung eines verbilligt erworbenen Grundstückes an private Dritte ist nur eingeschränkt möglich. Der neue Eigentümer ist dann an die gleichen Auflagen gebunden. Er darf das Grundstück nur zum sozialen Wohnungsbau verwenden.

Der Haushaltsvermerk wurde aufgrund einer Bemerkung des Bundesrechnungshofes⁶ erstmals im Haushaltsplan für das Jahr 2021 aufgenommen. Der Bundesrechnungshof hatte in seiner Bemerkung kritisiert, dass das BMV durch seine langjährige Untätigkeit die mögliche Abwicklung oder Überführung des Liegenschaftsbestandes auf andere Einrichtungen des Bundes verzögert.

4 Maßgabebeschluss des Haushaltsausschusses

Der Bundesrechnungshof hatte dem Haushaltsausschuss im September 2023 mit seinem Bericht „Information über die Entwicklung des Einzelplanes 12 (BMV) für die Beratungen zum Bundeshaushalt 2024“ u. a. empfohlen, das BMV dazu zu verpflichten, einen Vorschlag zur Eingliederung der nicht bahnnotwendigen Immobilien des BEV in die BImA bis zum Ende des Jahres 2023 vorzulegen. Daraufhin hat der Haushaltsausschuss in seiner 66. Sitzung am 16. November 2023 mit einem Maßgabebeschluss die Bundesregierung aufgefordert,

- dafür Sorge zu tragen, dass ab sofort jegliche Verkäufe von nicht bahnnotwendigen Bundesbauten und -liegenschaften aus dem Bestand des BEV bis zu deren Eingliederung in die BImA unterbleiben. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung des Haushaltsausschusses.
- dem Haushaltsausschuss sowie dem Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen bis zum 30. September 2024 einen Gesetzentwurf für die Übertragung des nicht bahnnotwendigen Immobilieneigentums des BEV auf die BImA vorzulegen.

Das BMV hat darüber informiert, dass sich der Gesetzentwurf in der Abstimmung mit dem BMF befinde.

⁶ Vgl. „Verkehrsministerium bleibt untätig - BEV fehlt Aktionsplan für die Abwicklung seines Immobilienbestandes“, Bemerkungen 2018, Bundestagsdrucksache 19/5500 Nummer 17.

5 Grundstücksverkäufe unter engen Voraussetzungen zulässig

ESV Lokomotive Potsdam e. V. darf Grundstück des BEV nur bis Ende 2025 nutzen

(1) Der ESV wurde im Jahr 1951 als Betriebssportgemeinschaft des damaligen Reichsbahnausbesserungswerkes Potsdam gegründet. Es handelt sich um einen ehrenamtlich geführten Verein mit etwa 1 260 Mitgliedern. Damit ist er einer der größten Sportvereine der Stadt Potsdam. Als Mitglied des Verbandes Deutscher Eisenbahner-Sportvereine ist er gemeinnützig. Sein Angebot in verschiedenen Sportarten richtet sich sowohl an Eisenbahnerinnen und Eisenbahner als auch an alle übrigen Interessenten. Nach Angaben des ESV beträgt der Anteil der Eisenbahnbediensteten 47,6 %.⁷

Das BEV hat dem ESV eine Grundstücksfläche für Sportaktivitäten überlassen. Sie beträgt 29 719 m² in Innenstadtlage von Potsdam und grenzt an den Tiefen See. Grundlage für die Überlassung ist ein Erbbaurechtsvertrag aus dem Jahr 1999, der noch bis Ende des Jahres 2025 gültig ist. Sofern der Erbbaurechtsvertrag nicht verlängert wird, gehen das Grundstück und die darauf befindlichen Aufbauten entschädigungslos an das BEV zurück.

Der ESV hatte im Jahr 2013 das BEV um eine Verlängerung des Erbbaurechtsvertrages gebeten. Der unterschriftsreif ausgehandelte Vertrag sah eine Verlängerung bis zum Jahr 2040 vor. Der ESV hatte im Jahr 2014 den dazu vereinbarten Notartermin kurzfristig abgesagt. Das BEV ist nicht mehr bereit, den Erbbaurechtsvertrag langlaufend zu verlängern.

(2) Der Bundesrechnungshof begrüßt, dass das BEV bereits bei seinem aktuellen Verwaltungshandeln berücksichtigt, dass es aufgelöst wird. Folgerichtig schließt es keine langlaufenden Verträge mehr ab und bindet somit auch keine Rechtsnachfolger. Es ist deshalb nicht zu beanstanden, dass es keine Erbbaurechtsverträge mit langen Laufzeiten anbietet, die womöglich über sein eigenes Bestehen hinaus gelten würden. Der ESV hätte den Vertrag mit einer Laufzeit bis zum Jahr 2040 annehmen und die verbleibende Zeit nutzen können, um eine sinnvolle Anschlussregelung zu verhandeln.

Ohne neue Regelung sind die Vertragsparteien an den gültigen Vertrag gebunden, der Ende 2025 ausläuft. Der regelt, dass nach Ablauf des Erbbaurechtsvertrages das Grundstück entschädigungslos an das BEV zurückgeht.

⁷ Der ESV Lokomotive Potsdam e. V. veröffentlicht den Anteil der Eisenbahnbediensteten auf seiner Internetseite.

Kaufinteressenten erwarten Verkauf des Grundstückes unter potenziellem Marktwert

(1) Der Verkehrswert des vom ESV Lokomotive Potsdam e. V. genutzten Grundstückes beträgt nach einem externen Gutachten etwa 6,7 Mio. Euro. Der Wert gilt für die Nutzung als Sport- und Freizeitstätte. Das BEV hat das Gutachten Ende 2021 aufgrund zurückgehender Immobilienpreise plausibilisiert und einen Wert von 5,6 Mio. Euro ermittelt. Ihm lagen Kaufanfragen für das Grundstück auf Basis des Gutachtenwertes vor.

Der ESV Lokomotive Potsdam e. V. hat sein Interesse bekundet, das Grundstück erwerben zu wollen. Das BEV ist grundsätzlich bereit, das Grundstück zu veräußern. Es bestehen aber erheblich unterschiedliche Auffassungen bezüglich des Kaufpreises. In der Folge scheiterten alle Kaufverhandlungen zwischen dem BEV und dem ESV Lokomotive Potsdam e. V. am Preis. Stattdessen schlug der ESV dem BEV vor, das Grundstück an die Stadt Potsdam zu veräußern. Die Stadt Potsdam hat bereits im Jahr 2020 ihre grundsätzliche Bereitschaft erklärt, das Grundstück zu erwerben, um es so für den örtlichen Breitensport zu erhalten. Sie hat Mitte Februar 2025 dem BEV ein Angebot über den Kauf des Grundstückes für 2,6 Mio. Euro unterbreitet.

Der ESV Lokomotive Potsdam e. V. versuchte in einem Klageverfahren gegen das BEV, das von ihm genutzte Grundstück zu einem Preis von 1,2 Mio. Euro zu erwerben. Der Wert stammt aus dem Jahr 1999. Er diente damals als Grundlage für die Ermittlung des Erbbauzinses. Das Landgericht Potsdam wies im Dezember 2023 die Klage ab. Der ESV Lokomotive Potsdam e. V. habe lediglich ein Vorkaufsrecht. Zudem sei er nicht mehr förderfähig. Der ESV Lokomotive Potsdam e. V. drängt aufgrund des auslaufenden Erbbaurechtsvertrages weiterhin auf eine Veräußerung des von ihm genutzten Grundstückes unterhalb des Marktwertes.⁸

Das BEV kann Grundstücke nach den Richtlinien des BEV zur verbilligten Abgabe von Grundstücken (VerbR) vergünstigt abgeben, wenn sie dem sozialen Wohnungsbau dienen.

(2) Das BEV ist an die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit der BHO gebunden. Daher muss der Verkauf des Grundstückes über eine öffentliche Ausbietung erfolgen. Vermögensgegenstände, wie Grundstücke, sind zu ihrem vollen Wert zu veräußern. Tatbestände, die eine Ausnahme rechtfertigen würden, liegen nicht vor. Eine verbilligte Abgabe des Grundstückes an den ESV Lokomotive Potsdam e. V. ist nach den Regelungen der BHO und den VerbR nicht möglich.

Die Stadt Potsdam kann das Grundstück nur dann verbilligt erwerben, wenn sie sich gleichzeitig dazu verpflichtet, die Grundstücke zum sozialen Wohnungsbau zu nutzen.

⁸ Bei geänderter Nutzung des Grundstückes ergäben sich andere Wertansätze. So beträgt der Bodenrichtwert für ein baureifes Grundstück (Wohnbaufläche) in dieser Lage 1 750 Euro je m². Die vom ESV Lokomotive Potsdam e. V. genutzte Grundstücksfläche hätte unter diesen Voraussetzungen einen potenziellen Marktwert von 52,0 Mio. Euro.

Ihre erklärte Absicht, das Grundstück verbilligt zu erwerben, um sodann dem Verein eine weitere Nutzung zu ermöglichen, erfüllt diese Anforderung nicht.

Das BEV ist nicht verpflichtet, das Grundstück zu verkaufen. Der ESV Lokomotive Potsdam e. V. kann auch nicht erwarten, dass ihm das BEV das Grundstück zu einem günstigeren Preis als zum Marktwert überlässt. Obwohl der ESV Lokomotive Potsdam e. V. lediglich ein Vorkaufsrecht besitzt, hat er in einem Klageverfahren gegenüber dem BEV versucht, den Verkauf des Grundstückes weit unter Marktwert zu erreichen. Der Bundesrechnungshof geht davon aus, dass sich die Diskussion um die verbilligte Abgabe des Grundstückes fortsetzen wird.

6 Stellungnahme des BEV

Das BEV hat bestätigt, dass der Bericht zutreffend formuliert sei. Der Bericht stelle den Sachstand und die Umstände korrekt dar. Bedenken oder Änderungswünsche habe es nicht.

7 Abschließende Bewertung und Empfehlung des Bundesrechnungshofes

Das BEV darf nicht zugunsten der ESV auf Einnahmen verzichten. Die rechtlichen Vorgaben gestatten dies nicht.

Der Bundesrechnungshof weist darauf hin, dass die nicht durch eigene Einnahmen gedeckten Aufwendungen des BEV aus dem Bundeshaushalt getragen werden.⁹ Eine verbilligte Abgabe dieses Grundstückes würde zu Einnahmeausfällen beim BEV führen und könnte einen Präzedenzfall schaffen. Damit würden dem Bund Einnahmen entgehen, die er zur Erledigung der Aufgaben des BEV dringend benötigt. In der Folge müssten die Steuerzahlenden diesen Einnahmeausfall tragen.

⁹ Vgl. § 16 BEZNG.

Der Bundesrechnungshof hält fest, dass bundesweit insgesamt 50 von 270 ESV ein Grundstück des BEV nutzen. Er sieht ein erhebliches Risiko (Einnahmeausfälle), dass ein Präzedenzfall geschaffen werden könnte.

Der Bundesrechnungshof empfiehlt dem Rechnungsprüfungsausschuss zu beschließen, dass das BEV

- keinen Präzedenzfall schafft,
- bei einer Veräußerung der von ESV genutzten Grundstücksflächen die BHO und die VerbR beachtet und
- die Zustimmung des Haushaltsausschusses für einen Verkauf der Grundstücke nur einholt, wenn diese zu Marktpreisen veräußert werden können.

Elbert

Ringel

Beglaubigt: Rois, Amtsinspektorin

Wegen elektronischer Bearbeitung ohne Unterschrift und Dienstsiegelabdruck.