

Immobilien der SBB

Prüfung der Identifikation und Umnutzung von nicht betriebsnotwendigen Immobilien

Das Wesentliche in Kürze

Mit einer Landfläche von 97 Quadratkilometern, was etwa der Hälfte des Kantons Zug entspricht, sind die Schweizerischen Bundesbahnen SBB eine der grössten Immobilienbesitzerinnen der Schweiz. Rund ein Fünftel dieser Fläche mit 3'500 Gebäuden dient nicht einer bahnbetrieblichen Nutzung.

Die Division Immobilien hat die Aufgaben, die nicht für den Netzzugang notwendigen Immobilien professionell zu bewirtschaften, auf die Marktbedürfnisse auszurichten und damit die Finanzkraft der SBB zu stärken. Die für den Netzzugang notwendigen Gebäude und Anlagen, die sogenannten Verkehrsflächen (z.B. Schienennetz, Stellwerkbauten) befinden sich im Eigentum der Division Infrastruktur. Die Division Infrastruktur unterhält die bestehenden Verkehrsflächen, projiziert Neubauten sowie Erweiterungen und entwickelt das Bahnnetz mit einem Planungshorizont von bis zu 30 Jahren.

Die Eidgenössische Finanzkontrolle (EFK) untersuchte, wie die SBB nicht mehr für den Bahnbetrieb benötigten Areale ermittelt und wie über die Freigabe zu einer Weiterverwendung entschieden wird.

Aktive Bewirtschaftung zur Erreichung der finanziellen Eigenerziele

Der Bund führt die SBB über jeweils für vier Jahre festgelegte strategische Ziele. Dabei soll die SBB in den nicht abgeltungsberechtigten Bereichen einen angemessenen Gewinn erwirtschaften. So wird erwartet, dass die Division Immobilien jährliche Zuschüsse an die Infrastruktur in der Höhe von 150 Millionen Franken und Beiträge für die Sanierung der Pensionskasse leistet. Um die finanziellen Eigenerziele zu erreichen, müssen in den nächsten zwei Jahrzehnten jährlich 245 Millionen Franken aus dem Immobilienbereich erwirtschaftet werden. Dafür müssen neben den Mieterträgen auch künftig Teile des Immobilienbestands verwertet werden.

Die SBB hat die Immobilien in drei Portfolios (Bahnproduktion, Bahnhöfe, Anlageobjekte) eingeteilt und für deren Bewirtschaftung Strategien definiert, welche laufend aktualisiert werden. Damit wird das Wertschöpfungspotential dieser Areale optimiert, mit dem Ziel zusätzliche Mieteinnahmen oder Verkaufserlöse zu generieren. Zu erwähnen sind zum Beispiel die 80 Entwicklungsareale für welche bei der Division Immobilien konkrete Umnutzungspläne bestehen.

Gemäss Bericht des Bundesrats über die Erreichung der strategischen Ziele 2010 hat die Division SBB-Immobilien wie bereits im Vorjahr gute Ergebnisse erzielt und damit die von ihr erwarteten Resultate mit der Umsetzung der definierten Immobilienstrategien erreicht.

Areale mit grösserem Wertschöpfungspotential ausgeschieden

Die SBB hat im Jahr 2006 letztmals flächendeckend ihre nicht betriebsnotwendigen Liegenschaften ermittelt und der Division Immobilien zugeteilt. Die Identifikation nicht betriebsnotwendiger Liegenschaften findet seither nicht systematisch statt. Einzelfallweise werden solche Objekte aber weiter-

hin laufend ermittelt, wobei der Auslöser in der Regel die Division Immobilien oder eine Anfrage von Dritten ist.

Aus Sicht der EFK braucht es ein geregeltes Vorgehen, damit Veränderungen bei den Ansprüchen an bestehenden Bahnarealen systematisch erkannt und für eine mögliche Freistellung beurteilt werden können. Ebenfalls erscheint der EFK überprüfenswert, ob mit finanziellen Anreizen für die Division Infrastruktur eine zusätzliche Dynamik bei der Potentialentwicklung ausgelöst werden könnte.

Interessenabwägung sichergestellt

Bevor Grundstücke und Gebäude zur Verwertung gelangen, findet ein Freistellungsverfahren statt. Damit stellt die SBB sicher, dass keine Objekte zur Verwertung gelangen, welche für den Bahnbetrieb noch benötigt werden. Im Rahmen des Freistellungsverfahrens werden die Interessen der Division Infrastruktur (Sicherung der notwendigen Areale für die Netzentwicklung) und denjenigen der Division Immobilien (wirtschaftliche Attraktivität der Areale für eine Verwertung) gegenübergestellt. Mit diesem Verfahren wird eine ausgewogene Interessenabwägung ermöglicht.

Aufgrund der eher zurückhaltenden Politik der Division Infrastruktur gegenüber Freistellungen besteht ein Risiko, dass eine wirtschaftlichere Verwendung nicht mit aller Konsequenz angestrebt wird. Die EFK empfiehlt daher, bei Freistellungsverfahren ab einem bestimmten Finanzvolumen Wirtschaftlichkeitsaspekte systematisch zu berücksichtigen.

Übernahme Rückbaukosten durch die Division Immobilien

Die Finanzierung von Kosten im Zusammenhang mit Kauf und Verkauf von Grundstücken und Gebäuden ist in einer SBB-internen Regelung festgehalten. Die Regelungen führen in der Umsetzung zu Unklarheiten, insbesondere bei Rückbaukosten für die Infrastrukturinstallationen (z.B. Gleise, Fahrleitungen etc.). Zum Teil wurde der EFK gegenüber die Meinung vertreten, dass die Finanzierung solcher Rückbauten Bestandteil der Leistungsvereinbarung zwischen Bund und SBB sei und somit durch die Division Infrastruktur bezahlt werden müssten. Die EFK hat angeregt, die bestehenden Unklarheiten im Rahmen der aktuellen Überarbeitung der Vorgaben in Rücksprache mit dem Bundesamt für Verkehr zu klären.

Bei den untersuchten Fallbeispielen hat die EFK festgestellt, dass die Division Immobilien bei Verkaufsgeschäften sämtliche anfallenden Kosten übernommen hat. Dies bedeutet, dass die Leistungsvereinbarung Bund – SBB nicht belastet wird. Da die Immobilien heute zu Buchwerten von der Division Infrastruktur übertragen werden und die Veräußerungsgewinne vollumfänglich bei der Division Immobilien anfallen, ist diese Praxis sachlogisch. Ein Vorteil dieser Praxis besteht darin, dass die Division Immobilien unabhängig von den finanziellen Ressourcen der Division Infrastruktur ihre Projekte vorantreiben kann.

Die SBB unterstützt die Empfehlungen der EFK und wird u.a. bei der Division Infrastruktur eine Organisationseinheit zur systematischen und wiederkehrenden Analyse des Infrastrukturportfolios einrichten. Damit soll sichergestellt werden, dass die nicht mehr für den Bahnbetrieb notwendigen Areale systematisch erkannt und für eine anderweitige Nutzung ausgeschieden werden.