

# Allgemeine Finanzverwaltung

(Einzelplan 60)

## 17 Wohnungsfürsorge: Bundesanstalt für Immobilienaufgaben muss Ankauf von Belegungsrechten verbessern

(Kapitel 6004 Anlage 1

Wirtschaftsplan der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zu Titel 121 01)

### Zusammenfassung

*Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) setzt die Mittel für den Ankauf von Belegungsrechten an Wohnungen nicht wirtschaftlich ein.*

*Die BlmA hilft Beschäftigten des Bundes, eine Wohnung nahe dem Dienstort zu finden (sog. Wohnungsfürsorge). Sie bietet BlmA-eigene Wohnungen an oder sie vermittelt Wohnungen, an denen sie Belegungsrechte hat. Für den Ankauf von Belegungsrechten im Jahr 2022 hat die BlmA ein Budget von 22 Mio. Euro eingeplant.*

*Der Ankauf von Belegungsrechten ist gegenwärtig ein nur bedingt geeignetes Instrument, Beschäftigte des Bundes mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Die Auswahl der Wohnungen orientiert sich zu wenig am Bedarf nach dienstortnaher Unterbringung. So vermittelte die BlmA in den Jahren 2019 und 2020 im Schnitt nur vier von zehn verfügbaren Wohnungen mit Belegungsrechten auch tatsächlich an Fürsorgeberechtigte des Bundes. Sie orientierte sich beim Kauf von Belegungsrechten an mehr als zehn Jahre alten Preisvorgaben. Dadurch war sie in angespannten Wohnungsmärkten nicht konkurrenzfähig. Sie wick auf weniger angespannte Märkte aus und kaufte Belegungsrechte für Wohnungen, für die sich Fürsorgeberechtigte nicht interessierten.*

*Die BlmA muss den Ankauf von Belegungsrechten stärker am Bedarf ausrichten und wirtschaftlich vorgehen. Sie muss auch den Prozess der Digitalisierung für den Ankauf und die Verwaltung von Belegungsrechten zügig abschließen.*

### 17.1 Prüfungsfeststellungen

Die Wohnungsfürsorge des Bundes ist eine gesetzliche Aufgabe der BlmA. Die Wohnungsfürsorge dient dazu, Beschäftigte des Bundes (Fürsorgeberechtigte) dienstortnah unterzubringen, um so die Funktionsfähigkeit der Einrichtungen des Bundes zu stärken. Hierzu bietet die BlmA den Fürsorgeberechtigten BlmA-eigene Wohnungen an oder sie vermittelt

Wohnungen im Eigentum Dritter, an denen sie Belegungsrechte hat. Beide Instrumente sollen die Chancen für Fürsorgeberechtigte verbessern, eine freie Wohnung zu finden. Sie beeinflussen nicht die Miethöhe.

## BlmA kauft Belegungsrechte an Wohnungen

Um den Wohnungsbedarf decken zu können, kauft die BlmA bei anderen Vermietern Belegungsrechte an Wohnungen. Die Belegungsrechte bestehen mehrere Jahre.

Bei einem Belegungsrecht hat der Vermieter eine freiwerdende Wohnung zunächst der BlmA anzubieten. Benennt die BlmA innerhalb einer bestimmten Frist eine interessierte Fürsorgeberechtigte Person, hat der Vermieter mit ihr einen Mietvertrag zu marktüblichen Konditionen abzuschließen. Kann die BlmA keine Person nennen, darf der Vermieter die Wohnung anderweitig vermieten. Den von der BlmA erhaltenen Kaufpreis für das Belegungsrecht muss der Vermieter nicht zurückzahlen. Das gilt auch, wenn die Wohnung während der vertraglich vereinbarten Laufzeit des Belegungsrechts nicht frei wird.

Gegenwärtig verfügt die BlmA über Belegungsrechte an 25 000 Wohnungen. Sie zahlt Vermietern für ein Belegungsrecht jährlich 1 000 bis 1 200 Euro. Die BlmA beruft sich dabei auf eine aus dem Jahr 2008 stammende Preisvorgabe des seinerzeit zuständigen Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. Eigene Recherchen zu aktuellen Marktpreisen in den jeweiligen Regionen führt sie nicht durch. Die BlmA steht beim Ankauf von Belegungsrechten in einem Wettbewerb mit Wirtschaftsunternehmen oder auch mit anderen öffentlichen Stellen, die für ihre Beschäftigten ebenfalls arbeitsplatznah passenden Wohnraum suchen.

Neben Kaufverträgen über einzelne Belegungsrechte schließt die BlmA auch Kontingentverträge mit Eigentümern größerer Wohnimmobilien ab. Darin vereinbart sie eine feste Anzahl an Wohnungen, die zur Vermittlung an Fürsorgeberechtigte anzubieten sind. Nach Angabe der BlmA kann sie dadurch die Anzahl der angebotenen Wohnungen erhöhen.

## Verfügbare Wohnungen oft nicht vermittelbar

Ein Bedarf an geeignetem Wohnraum für Beschäftigte des Bundes besteht vor allem in den Ballungszentren. Da die BlmA dort nicht genug Belegungsrechte ankaufen konnte, wick sie auf weniger angespannte Wohnungsmärkte aus. Sie hatte Wohnungen vor dem Ankauf der Belegungsrechte nicht durchgehend besichtigt. Seitens der Fürsorgeberechtigten bestand an diesen Wohnungen nur wenig Interesse. Letztlich musste die BlmA die Wohnungen zur anderweitigen Vermietung freigeben. Sie konnte somit nur einen Teil der angebotenen Wohnungen an Fürsorgeberechtigte des Bundes vermitteln.

So wurden 4 437 Wohnungen mit Belegungsrecht der BlmA in den Jahren 2019 und 2020 neu vermietet (gleich 100 %). 1 696 dieser Wohnungen vermittelte die BlmA an

fürsorgeberechtigte Personen – das sind 38 % oder im Schnitt vier von zehn Wohnungen. Für die übrigen Wohnungen konnte die BlmA keine Person benennen. In den Jahren 2019 und 2020 gab die BlmA für den Ankauf neuer Belegungsrechte 28 Mio. Euro aus. Seit dem Jahr 2018 hat sich der Haushaltsansatz für den Ankauf von Belegungsrechten nahezu vervierfacht (auf 22 Mio. Euro im Haushaltsjahr 2022).

Die geringe Vermittlungsrate begründete die BlmA mit Schwierigkeiten im Verfahrensablauf. So könne sie auf gemeldeten Bedarf nicht immer kurzfristig reagieren. Andererseits finde sie bei freiwerdenden Wohnungen innerhalb der Fristen oft keine interessierten Fürsorgeberechtigten.

## Fehlende Digitalisierung

Bis Ende 2020 verwaltete die BlmA die Belegungsrechte papiergebunden. Detaillierte Auswertungen waren ihr nicht möglich. Beispielsweise hatte sie keinen Überblick, wie viele Wohnungen von Fürsorgeberechtigten belegt waren. Im Jahr 2021 hat sie begonnen, die Verwaltung der Belegungsrechte zu digitalisieren und in ihr IT-System zu integrieren.

## 17.2 Würdigung

Die BlmA setzt die Mittel für den Ankauf von Belegungsrechten an Wohnungen nicht wirtschaftlich ein. Sie gibt viel Geld aus, erzielt aber nur geringe Vermittlungserfolge. So hat die BlmA in den Jahren 2019 und 2020 insgesamt 28 Mio. Euro für Belegungsrechte ausgegeben, aber nur 1 696 Wohnungen mit Belegungsrecht an Fürsorgeberechtigte vermittelt. Jeder Wohnungsvergabe stehen Ausgaben von 16 500 Euro gegenüber. Die Zahl der Wohnungsvergaben an Fürsorgeberechtigte rechtfertigt jedenfalls nicht den zuletzt erhöhten Mittelseinsatz.

Die Preisvorgaben aus dem Jahr 2008, mit denen die BlmA in ihre Verhandlungen geht, eignen sich heute nicht mehr in jedem Fall als Grundlage für den Ankauf von Belegungsrechten.

Mit dem Erwerb von Belegungsrechten an Wohnungen, die die BlmA nicht vermitteln kann, ist das Ziel einer dienstortnahen Unterbringung von Beschäftigten des Bundes nicht zu erreichen. Der Bundesrechnungshof bezweifelt, dass der Bedarf an einer dienstortnahen Unterbringung in Ballungszentren durch den Ankauf von Belegungsrechten an Wohnungen auf weniger angespannten Wohnungsmärkten gedeckt werden kann. Denn Wohnungen auf wenig angespannten Märkten dürften für Beschäftigte des Bundes auch dann verfügbar sein, wenn Belegungsrechte der BlmA nicht bestehen. Die BlmA sollte prüfen, ob es wirtschaftlicher ist, Belegungsrechte gezielt am Ort des gemeldeten Bedarfs zu marktüblichen Preisen zu erwerben. Denn gerade in Ballungszentren konkurriert die BlmA mit anderen Stellen, die ebenfalls Belegungsrechte ankaufen.

Zudem weist der Ankauf von Belegungsrechten, so wie ihn die BImA gegenwärtig praktiziert, weitere Schwachpunkte auf. Die BImA

- kauft Belegungsrechte für Wohnungen, die möglicherweise während der Vertragslaufzeit nicht frei werden, für die sie gleichwohl den vollen Preis zahlt,
- besichtigt Wohnungen vor dem Ankauf eines Belegungsrechts nicht immer, um sich von der Eignung und vom Zustand der Wohnungen zu überzeugen,
- kann durchschnittlich nur vier von zehn Belegungsmöglichkeiten für die Wohnungsfürsorge des Bundes nutzen.

Die BImA muss ihre gesetzliche Aufgabe der Wohnungsfürsorge wirtschaftlich und wirksam erfüllen. Sie muss bei der Wohnungsfürsorge wirksam analysieren und steuern können, was aber bei einer papiergebundenen Verwaltung der Belegungsrechte erheblich beeinträchtigt ist.

Sie sollte auch Alternativmodelle näher prüfen. Ein größerer Anteil von Kontingentverträgen etwa kann zu mehr Wohnungsangeboten beitragen, welche die BImA für die Wohnungsfürsorge nutzen kann.

## 17.3 Stellungnahme

Die BImA hat pauschal zurückgewiesen, dass sie auf weniger angespannte Wohnungsmärkte ausgewichen sei.

Sie verhandele den Kaufpreis für das Belegungsrecht im Einzelfall. Die Preisvorgaben aus dem Jahr 2008 dienten der BImA lediglich als Orientierung. Die genannten Werte seien in den besonders angespannten Wohnungsmärkten Berlin und München sogar erst in den Jahren 2021 und 2022 erreicht worden.

Weiterhin hat die BImA erklärt, dass sie Daten zur Wohnungsfürsorge zum 1. Januar 2021 in ihr Liegenschaftsmanagementsystem überführt habe. Die Datenmigration habe sie Ende März 2021 abgeschlossen. Es müssten aber noch einige Anforderungen entwickelt, getestet und bereitgestellt werden. Der Prozess der Digitalisierung bei der Wohnungsfürsorge des Bundes dauere insofern noch an.

Darüber hinaus wolle die BImA den Anteil von Kontingentverträgen ausbauen. Sie prüfe auch andere Möglichkeiten der Beschaffung von dienstortnahe Wohnraum, beispielsweise durch Direktanmietungen.

## 17.4 Abschließende Würdigung

Der Bundesrechnungshof hält an seiner Kritik fest. Die BImA muss den Ankauf von Belegungsrechten stärker am Bedarf ausrichten und wirtschaftlich vorgehen. Sie sollte prüfen, ob

der bedarfsgerechte Ankauf zu ggf. höheren Preisen auf angespannten Wohnungsmärkten zu mehr Vergaben an Fürsorgeberechtigte führt. So könnte sie das Ausgaben-Nutzen-Verhältnis verbessern.

Um mit Vermietern angemessene Preise zu verhandeln, ist es erforderlich, dass sich die BImA einen Marktüberblick verschafft. Außerdem sollte sie die Wohnungen vor dem Ankauf der Belegungsrechte durchgehend besichtigen.

Die BImA muss die Digitalisierung des Erwerbs und der Verwaltung von Belegungsrechten an Wohnungen zügig abschließen. Erst dann kann sie bei der Wohnungsfürsorge wirksam steuern und analysieren.

Der Bundesrechnungshof bestärkt die BImA darin, bei der Wohnungsfürsorge alternative Modelle zu erproben. In jedem Fall muss sie den Ankauf von Belegungsrechten stärker am Bedarf ausrichten, um eine wesentlich höhere Vermittlungsquote zu erreichen.