

Allgemeine Finanzverwaltung
(Einzelplan 60)

76 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben soll die günstigste Verkaufsform für ihre Immobilien am Markt ermitteln

Kat. B
(Kapitel 6004 Anlage 1)

76.0

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben hat 61 leerstehende Einfamilienhäuser gebündelt in zwei Paketen an Investoren verkauft. Eine erhebliche Anzahl dieser Häuser boten die Investoren umgehend einzeln privaten Kaufinteressenten an. Sie erzielten bei den Weiterverkäufen höhere Erlöse je Haus. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben sollte prüfen, inwieweit sie solche Mehrerlöse durch Einzelverkäufe selbst realisieren kann.

76.1

Bundesanstalt verkauft Einfamilienhäuser im Paket

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Bundesanstalt) hat u. a. ihre nicht benötigten Immobilien zu verkaufen oder zu vermieten. Der Bundesrechnungshof prüfte, wie die Bundesanstalt bei der Verwertung von rund 800 Wohneinheiten in einer Großstadt vorging. Dabei stellte er fest, dass die Bundesanstalt u. a. zwei Verkaufspakete bildete. Diese bestanden aus 32 und 29 leerstehenden jeweils gleichartigen Einfamilienhäusern in städtischer Lage. Ihre Wertermittlung stützte die Bundesanstalt auf Berechnungen eines Gutachters. Einen Einzelverkauf der Häuser sah sie in ihren Verkaufsexposés nicht vor oder schloss diesen ausdrücklich aus. Sie erzielte in den Jahren 2013 und 2014 für die beiden Pakete mit insgesamt 61 Einfamilienhäusern einen Kaufpreis von 9,2 Mio. Euro.

Investoren erzielen mit Einzelverkauf höhere Erlöse

Die Pakete wurden von Investoren erworben. Diese boten unmittelbar nach dem Erwerb Häuser ohne bauliche Änderungen zum Einzelkauf an. Von den beiden Paketen verkauften sie im Jahr 2014 mehr als 20 Häuser einzeln weiter. Rechnet man die von den Investoren erzielten Preise auf alle Häuser hoch, ergäbe sich aus der Summe der Einzelverkäufe ein Mehrerlös von mehr als 3 Mio. Euro im Vergleich zu den Paketverkäufen. In anderen Fällen verkaufte die Bundesanstalt Häuser auch einzeln.

76.2

Der Bundesrechnungshof hat beanstandet, dass die Bundesanstalt Einfamilienhäuser in Paketen verkaufte, ohne am Markt zu prüfen, ob ein zumindest teilweiser Einzelverkauf wirtschaftlich vorteilhafter gewesen wäre. Die Bundesanstalt nahm damit in Kauf, dass ihr Mehreinnahmen in Millionenhöhe entgangen sein könnten. Der Bundesrechnungshof hat die beim Weiterverkauf durch die Investoren erzielten Preise für marktgerecht gehalten, weil in dieser Stadt eine hohe Nachfrage nach Einfamilienhäusern besteht. Insoweit hat er bezweifelt, dass die Bundesanstalt mit den Paketverkäufen den Marktpreis erzielt hatte. Der Bundesanstalt hat er empfohlen, den Wert solcher Einfamilienhäuser mit vorgeschalteten Verkäufen einzelner Häuser am Markt zu bestimmen.

76.3

Die Bundesanstalt hat die Zweifel des Bundesrechnungshofes nicht geteilt, dass sie die Häuser zum Marktwert verkaufte. Die möglichen Mehrerlöse beim Einzelverkauf seien spekulativ. Sie bezweifle außerdem, dass mehr als 20 Häuser veräußert worden seien und dass die Käufer der Pakete die Häuser ohne bauliche Änderungen weiter veräußert hätten.

Die Forderung nach vorgeschalteten Einzelverkäufen hält die Bundesanstalt grundsätzlich für berechtigt, weil hierbei gegebenenfalls für einzelne Objekte höhere Preise zu erzielen seien. Ein Einzelverkauf der Häuser sei allerdings nicht in einem angemessenen Zeitraum zu bewältigen. Dabei entstünden zusätzliche Kosten beispielsweise für die Instandhaltung der leerstehenden Häuser. Es sei schließlich nicht wirtschaftlich, 20 Häuser zu verkaufen und den Rest leerstehen zu lassen.

76.4

Der Bundesrechnungshof hält die Einwände der Bundesanstalt für nicht stichhaltig. Die Bundesanstalt ließ ohne hinreichenden Grund keine Gebote von Kaufinteressenten zu, die ein Haus zur Eigennutzung suchten. Damit fehlten ihr wesentliche Erkenntnisse zu den am Markt erzielbaren Einzelpreisen. Sie konnte deshalb keine hinreichend belastbaren Aussagen zur Wirtschaftlichkeit von Paket- oder Einzelverkäufen treffen. Der Bundesrechnungshof verkennt nicht, dass Einzelverkäufe mehr Zeit benötigen und auch höhere Kosten verursachen können. Insofern ist es nicht ungewöhnlich, dass die Investoren nicht alle Häuser sofort verkauften. Rund ein Drittel der Häuser veräußerten sie allerdings sehr zügig und die Nachfrage in der betreffenden Stadt ist weiterhin hoch. Die vom Bundesrechnungshof errechneten Mehrerlöse sind auch nicht spekulativ. Er hat sie auf Grundlage der tatsächlichen Preise beim Weiterverkauf berechnet; bereits bis Ende des Jahres 2014 haben die Investoren mit dem Weiterverkauf eines Drittels der Häuser einen anteiligen Mehrerlös von 1 Mio. Euro erzielt. Die Investoren boten die Häuser unmittelbar nach dem Erwerb ohne bauliche Änderungen zum Kauf an. Mit dem Weiterverkauf kurz danach ist auch ausgeschlossen, dass sie erheblich in die Häuser investiert haben.

Die Bundesanstalt sollte deshalb ihre Verkaufsstrategie an den zu erwartenden Kosten und Erlösen von Einzel- und von Paketverkäufen ausrichten. Grundlage für eine Vergleichsrechnung sollten vorrangig die tatsächlich am Markt erzielbaren Preise und nicht theoretische Berechnungen sein. Die Bundesanstalt könnte hierzu Häuser – wie vereinzelt bereits praktiziert – alternativ zum Einzel- oder Paketkauf anbieten.