

## Fragen an den Berliner Senat zum Schulbau durch die Howoge

---

In der sogenannten Berliner Schulbauoffensive soll die Howoge eine wesentliche Rolle einnehmen. Allerdings sind die Kosten dieser Einbindung außerordentlich hoch. Vom Berliner Landesrechnungshof wurden bereits 2020 die hohen Kosten, eine mangelhafte Bedarfsermittlung sowie das völlige Fehlen einer vorausgegangenen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung gerügt. Dieses Jahr haben die Kosten der Howoge im Schulneubau einen neuerlichen und erheblichen Anstieg erfahren. Die jüngsten Kostensteigerungen ergeben sich aus dem aktuellen (8.) Maßnahmen- und Controllingbericht, den GiB ausgewertet hat. In diesem Bericht heißt es:

*"Die zum Stichtag 31.12.2022 geschätzten Gesamtkosten aller konkreten HOWOGE Maßnahmen belaufen sich auf knapp 3,4 Mrd. EUR, verteilt auf die Bereiche Sanierung (13 Maßnahmen) und Neubau (25 Maßnahmen) einschließlich zweier Holzmodulschulen sowie von fünf bis zum Stichtag noch nicht konkret belegter Standorte für Holzmodulschulen."*

Die Presseagentur dpa berichtete am 5.9.2023, dass der Senat den Kreditrahmen der Howoge für den Schulbau sogar auf 5,6 Milliarden Euro ausweiten wird. Ursprünglich (2018) sollte die Howoge für eine Milliarde Euro insgesamt 40 Schulen bauen bzw. sanieren. Inzwischen verlangt die Howoge für Bauvorhaben an 45 Schulen mit 3,4 Mrd. Euro ein Vielfaches. Ein besonders eindrückliches Beispiel für unverhältnismäßig hohe Kosten ist die geplante integrierte Sekundarschule im Kurt-Schumacher-Quartier. Dort sollte ein Neubau mit 750 Schulplätzen ursprünglich 38 Mio. Euro kosten, inzwischen 234 Mio. Euro, also fast 200 Mio. Euro mehr. Andernorts in Deutschland würde ein Schulneubau mit vergleichbaren Baustandards und derselben Kapazität ca. 30 Mio. Euro kosten. Man könnte dort entsprechend acht Schulen bauen statt einer.

Bei den genannten sehr hohen Kosten handelt es sich nur um die derzeitigen Forderungen der Howoge. Bisher wurde noch keine Maßnahme fertiggestellt und abgerechnet, 40 von 45 Maßnahmen hat die Howoge noch nicht begonnen. In einem Schreiben vom 8.11.2023 spricht der Senat von 11,7 Milliarden Euro Gesamtkosten. Der durchschnittliche Baubeginn ist 2025, die durchschnittliche Fertigstellung im Neubau im Jahr 2029, in der Sanierung im Jahr 2031. Kinder, die zum Start der Berliner Schulbauoffensive 2016 eingeschult wurden, werden somit ihre gesamte Schulzeit in einer Situation von Schulplatzunterversorgung sowie nicht sanierten Schulgebäuden erleben müssen.

Angesichts der immensen Kostensteigerungen und der erheblichen Verzögerungen wurden die beiden Parteien CDU und SPD von GiB im März 2023 in offenen Briefen aufgefordert, die Einbindung der Howoge auf die laufenden Neubauprojekte zu begrenzen und die Howoge mit sofortiger Wirkung von ihren Verträgen zur Schulsanierung zu entbinden.<sup>1</sup> Dies ist bisher nicht erfolgt. GiB hält Mehrkosten von bis zu 4,6 Milliarden Euro und Bauverzögerungen von 10 Jahren für so erheblich, das über die zugrunde liegenden Vorgänge eine breite Debatte in der Zivilgesellschaft und im Parlament geführt werden sollte. Dies umso mehr, als parallel zur Kostenexplosion bei der Howoge immer wieder Kürzungen bei den Sanierungen der anderen Schulen in Berlin vorgenommen werden. Für eine zielführende Debatte ist Transparenz erforderlich. Die zahlreichen Berichte des Senats erklären jedoch zentrale Widersprüche nicht. GiB fordert den Senat daher auf, seine Zielvorgaben zur Einbindung der Howoge in den Schulbau Berlins offenzulegen und die Widersprüche aufzuklären.

---

<sup>1</sup> <https://www.gemeingut.org/schulbau-berlin-neue-koalition-soll-howoge-schulbau-stoppen/>

## 1. Geplanter Umfang der Schulbauoffensive

Im Jahr 2018 wurde vom Berliner Senat zum Umfang der Schulbauoffensive bekanntgegeben:

*„Die Schulbauoffensive ist das größte Investitionsvorhaben der laufenden Legislaturperiode. Insgesamt sind für das bis Ende 2026 angelegte Programm Mittel in Höhe von 5,5 Mrd. Euro vorgesehen. Davon fließen knapp 2,8 Mrd. Euro in den Schulneubau, rund 1,3 Mrd. Euro in die Schulsanierung und 1,5 Mrd. Euro in den baulichen Unterhalt.“<sup>2</sup>*

### **Frage 1a:**

Wie viel Geld soll nach den derzeitigen Vorgaben von Senat bzw. Abgeordnetenhaus für Schulneubau im Zeitraum Anfang 2016 bis Ende 2026 ausgegeben werden? Und wie viele Schulplätze sollen dabei seit Beginn des Schuljahres 2016/2017 neu geschaffen werden?

### **Frage 1b:**

Wie viel Geld soll nach den derzeitigen Vorgaben von Senat bzw. Abgeordnetenhaus für Schulsanierung im Zeitraum Anfang 2016 bis Ende 2026 ausgegeben werden? Und wie viele Schulplätze sollen dabei seit Beginn des Schuljahres 2016/2017 saniert werden?

### **Frage 1c:**

Wie viel Geld soll nach den derzeitigen Vorgaben von Senat bzw. Abgeordnetenhaus für baulichen Unterhalt im Zeitraum Anfang 2016 bis Ende 2026 ausgegeben werden? Und wie viele Schulplätze sollen dabei seit Beginn des Schuljahres 2016/2017 pro Jahr durchschnittlich unterhalten werden?

### **Frage 1d:**

Wie viel Geld soll nach den derzeitigen Vorgaben von Senat bzw. Abgeordnetenhaus für Grundstücksankäufe für Schulbauten im Zeitraum Anfang 2016 bis Ende 2026 ausgegeben werden? Wie groß ist die Fläche, die insgesamt erworben werden soll? Und wie viele Schulplätze sollen dabei im Zeitraum Anfang 2016 bis Ende 2026 auf diesen Flächen errichtet werden?

## 2. Tatsächlicher Umfang der Schulbauoffensive an neuen Schulplätzen

Im Rahmen der Schulbauoffensive wurden zahlreiche Schulplätze neu geschaffen. Stand Schuljahresbeginn 2022/2023 waren es 25.000:

*„Die Berliner Schulbauoffensive ist und bleibt ein Erfolg. Das aktuelle rechnerische Defizit sollte nicht darüber hinwegtäuschen, dass es uns seit Beginn des Schuljahres 2016/2017 gelungen ist, 25.000 neue Schulplätze zu schaffen [...]“.<sup>3</sup>*

Stand Schuljahresbeginn 2023/2024 sollen weitere 8.000 hinzugekommen sein:

---

<sup>2</sup> <https://www.berlin.de/rbmskz/aktuelles/pressemitteilungen/pressemitteilung.742923.php>, abgerufen am 25.8.2023

<sup>3</sup> <https://www.berlin.de/rbmskz/aktuelles/pressemitteilungen/2022/pressemitteilung.1244584.php> abgerufen am 25.8.2023

*„Derweil zeigte sich Senatorin Günther-Wünsch erfreut darüber, dass es mit dem Bau neuer Schulen vorangehe. Zum neuen Schuljahr sind demnach rund 4.000 zusätzliche Schulplätze in neu gebauten oder sanierten Schulen geschaffen worden. Weitere 4.000 Plätze wurden in sogenannten Modulare Ergänzungsbauten an bestehenden Schulen eingerichtet.“<sup>4</sup>*

Damit lag die Summe der neu geschaffenen Schulplätze vom Beginn des Schuljahres 2016/2017 bis Beginn des Schuljahres 2023/2024 bei 33.000 Schulplätzen (durchschnittlich ca. 4.715 pro Jahr).

Zum Start der Schulbauoffensive ging der Berliner Senat davon aus, dass 84.000 zusätzliche Schulplätze im Zeitraum vom Schuljahresbeginn 2016/2017 bis Schuljahresbeginn 2025/2026 benötigt würden.<sup>5</sup> Im März 2023 wurde von der Senatsverwaltung für Bildung die Zahl der Schülerinnen und Schüler für das Schuljahr 2025/2026 auf 360.730 geschätzt, das bedeutet nur noch 58.803 mehr als der Ausgangswert von 301.927 im Schuljahr 2015/2016.<sup>6</sup> Abzüglich der 33.000 bereits geschaffenen Schulplätze besteht somit etwa ein verbleibender Bedarf von 25.800 Schulplätzen, die bis zum Schuljahresbeginn 2025/2026 noch neu zu schaffen wären.

#### **Frage 2a:**

Wurde der Gesamtrahmen des Schulneubauprogramms der Berliner Schulbauoffensive vom Senat an den 30 Prozent geringeren Bedarf an neuen Schulplätzen angepasst?

#### **Frage 2b:**

Wurde der Gesamtrahmen des Schulsanierungsprogramms der Berliner Schulbauoffensive vom Senat an den durch die Bezirke ermittelten Bedarf angepasst?

#### **Frage 2c:**

Auf wie viel Schulplätze schätzt der Senat den verbleibenden Bedarf bis zum Schuljahresbeginn 2025/2026? Und wie viel Geld darf aus Sicht des Senats die Deckung dieses Bedarfs maximal kosten?

### **3. Kostensicherheit der Howoge-Maßnahmen im Schulneubau**

Die Howoge soll für Berlin neue Schulen bauen sowie bestehende Schulen sanieren. Es gibt Hinweise auf erhebliche Kostenüberschreitungen durch die Howoge-Maßnahmen im Schulneubau. Im seinem Jahresbericht 2020 kritisiert der Berliner Landesrechnungshofes (BLRH), dass der Senat keine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zur Einbindung der Howoge durchgeführt hätte, vielmehr wären alternative Lösungsmöglichkeiten überhaupt nicht geprüft worden. Unter diesem Aspekt sei die Zuweisung von 1,5 Mrd. Euro als Bauvolumen an die Howoge unter Risikostreuungsaspekten nicht nachvollziehbar. Laut BLRH ist das Modell der Einbindung der Wohnungsbaugesellschaft in die BSO neuartig, komplex, sehr langfristig angelegt und finanziell enorm bedeutsam. Es wird vor Mehrkosten von 5,5 Mrd. Euro gewarnt:

---

<sup>4</sup> <https://www.rbb24.de/politik/beitrag/2023/08/berlin-schule-start-schueler-lehrer-zahlen-unterricht.html>  
abgerufen am 25.8.2023

<sup>5</sup> [https://www.gemeingut.org/wordpress/wp-content/uploads/2021/06/Studie\\_BSO\\_Schu%CC%88lerzahlen\\_2021\\_05\\_28.pdf](https://www.gemeingut.org/wordpress/wp-content/uploads/2021/06/Studie_BSO_Schu%CC%88lerzahlen_2021_05_28.pdf), S. 18

<sup>6</sup> Senatsverwaltung für Bildung Berlin (2023): Bericht - Blickpunkt Schule 2022/2023, [https://www.berlin.de/sen/bildung/schule/bildungsstatistik/blickpunkt\\_-bericht-2022-23.pdf](https://www.berlin.de/sen/bildung/schule/bildungsstatistik/blickpunkt_-bericht-2022-23.pdf)

*„Die Senatsverwaltung hat mögliche Alternativen nicht im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung ermittelt und bewertet. Die behauptete Alternativlosigkeit der für die BSO festgelegten Lösung ist nicht gegeben. [...] Die Kosten der mit dem Programm insgesamt geplanten Maßnahmen betragen aktuell mehr als elf Milliarden Euro und haben sich damit bereits jetzt verdoppelt.“<sup>7</sup>*

Zum Start der Berliner Schulbauoffensive wurde zusammen mit dem 10-Jahres-Finanzrahmen für die gesamte Schulbauoffensive festgelegt, Danach waren 2,8 Mrd. für Neubau vorgesehen, 1,2 Mrd. für Sanierung, 1,5 Mrd. für baulichen Unterhalt, die Zuweisung an die Howoge sollte 1,0 Mrd. Euro betragen. Im Jahr 2023 beträgt diese Zuweisung an die Howoge bereits 3,4 Mrd. Euro, der Kreditrahmen soll sogar 5,6 Milliarden Euro betragen. Die starke Ausweitung desjenigen Anteils an der Schulbauoffensive, der hinsichtlich Kostenüberschreitung vom Berliner Landesrechnungshof besonders stark kritisiert wurde, wirft Fragen auf.

Folgendermaßen soll die Howoge hinsichtlich ihrer Kosten kontrolliert bzw. soll die Einhaltung der Kostensicherheit erreicht werden:

*„Die Kostensicherheit wird erreicht durch eine enge Abstimmung und paralleles Vorgehen mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Es werden allgemeingültige Qualitäts- und Baustandards (z. B. Eingriffsintensität bei Sanierung) definiert, um eine Vergleichbarkeit herzustellen und Benchmarking zu ermöglichen. Die HOWOGE legt dem Land einen Vorschlag für ein internes Controlling vor. Eine Regelung findet im Rahmenvertrag statt. Darüber hinaus wird die HOWOGE in das Berichtswesen gegenüber dem Abgeordnetenhaus eingebunden. Der Hauptausschuss erhält halbjährlich einen schulscharfen Bericht über die Bau-, Sanierungs- und Unterhaltungsmaßnahmen im Rahmen der Schulbauoffensive im Sinne des Auflagenbeschlusses 61 des Abgeordnetenhauses zum Haushaltsplan 2018/2019 (Drucksache Nr. 18/0700 (II.B.61)). Dieser Bericht enthält alle wesentlichen Daten eines Kostencontrollings. Über den Rechnungs- und Buchungskreis der HOWOGE wird an diesem Punkt berichtet.“<sup>8</sup>*

Um Kosten kontrollieren zu können bzw. die Einhaltung der Kostensicherheit zu erreichen, sind Zielwerte erforderlich, mit denen die Kostenprognosen eines laufenden Bauprojekts verglichen werden können. Zudem muss es zuvor definierte Maßnahmen geben, die ergriffen werden, wenn Zielwerte überschritten werden oder auf eine Überschreitung zulaufen. Zielwerte können entweder Vorgaben sein oder Vergleichswerte aus anderen, sehr ähnlichen Bauvorhaben.

Hinsichtlich der Vergleichswerte reiste Senatorin für Bildung, Sandra Scheeres im Vorfeld der Berliner Schulbauoffensive im Jahr 2016 dienstlich nach Hamburg statt und informierte sich über das dortige Kostenniveau. Demnach baute Hamburg für 2.800 Euro pro qm, der Schulplatzbedarf lag bei 12 qm pro Schülerin bzw. Schüler.

*„Neubauten sehen durchschnittlich 12 Quadratmeter Nutzfläche pro Kind vor, sollen maximal 2800 Euro pro Quadratmeter kosten.“<sup>9</sup>*

---

<sup>7</sup> Rechnungshof von Berlin (2020): Jahresbericht 2020, S. 86 – 120,

<https://www.berlin.de/rechnungshof/assets/jahresbericht-2020.pdf>

<sup>8</sup> [https://www.berlin.de/sen/finanzen/haushalt/schulbauoffensive/akt-01\\_ha\\_howoge-schulbauoffensive.pdf](https://www.berlin.de/sen/finanzen/haushalt/schulbauoffensive/akt-01_ha_howoge-schulbauoffensive.pdf), abgerufen am 25.8.2023

<sup>9</sup> Martin Klesman (2016): Bildungssenat – Nachhilfe aus Hamburg beim Schulbau, Berliner Zeitung vom 12.10.2016

Damit betragen die Kosten in Hamburg 33.600 Euro pro Schulplatz.

Ein Zielwert pro Schulplatz in Berlin wurde bei der Berliner Schulbauoffensive durch den Finanzrahmen gesetzt. Für den Neubau von 84.000 Schulplätzen waren 2,8 Mrd. Euro vorgesehen. Damit wurden im Neubau pro Schulplatz 33.333 Euro bereitgestellt, etwa so viel wie in Hamburg.

Um Vergleichswerte zu ermitteln wird in Deutschland ansonsten auf das Baukosteninformationszentrum (BKI) der Deutscher Architektenkammern zurückgegriffen. Das BKI wurde von den 16 Länder-Architektenkammern gegründet und ist ihre zentrale Dokumentationsstelle für Baukosten. Auf Basis abgerechneter Projekte pflegt das BKI für die bundesweit über 100.000 Architektinnen und Architekten eine Baukostendatenbank und gibt Fachinformationen zur Kostenplanung heraus.

Im Jahr 2018 betragen die Baukosten nach Angaben des BKI bundesweit pro neu gebautem Schulplatz inklusive Sporthalle durchschnittlich 34.062 Euro. Darin sind mit Ausnahme der Grundstückskosten alle Kosten enthalten, also Herrichten und Erschließen, Baukonstruktion und technische Anlagen, Außenanlagen, Ausstattung und Kunstwerke sowie Baunebenkosten. Eine entsprechende Musterrechnung hat GiB im Jahr 2019 publiziert, die Berliner Zeitung berichtet auf einer Doppelseite ausführlich über die Ergebnisse.<sup>10</sup>

In der Anhörung der Volksinitiative „Unsere Schulen“ bestätigte die damalige Geschäftsführerin der Howoge, Frau Stefanie Frensch, dass auch die Howoge die Baukosten nach BKI ermittelt:

*„ ... greifen wir [...] auf die BKI-Kostendatenbanken zurück. Das ist das Baukosteninformationszentrum. Wir sind, was die Kostenansätze betrifft, Sie haben etwas von 1600 bis 2800 Euro gesagt, denke ich, auf der gleichen Grundlage. [...] Also, wir haben da die gleichen Zahlen. Ich glaube, wir kommen, was die reinen Gebäudewerte für die Baukosten betrifft, auf ganz ähnliche Ergebnisse.“<sup>11</sup>*

Zum Schuljahresbeginn 2022/2023 hatte Berlin nach Angaben des Senats 25.000 Schulplätze neu gebaut. Die zugehörigen Kosten betragen 2,9 Milliarden Euro:

*„Zusammengefasst wurden insgesamt bis zum 31.12.2021 rund 2,9 Mrd. EUR verausgabt. Bis zum aktuellen Schuljahr 2022/2023 stieg die Zahl der geschaffenen Schulplätze auf rund 25.000.“<sup>12</sup>*

Von diesem Betrag wurden 907,7 Mio. Euro zur Schaffung neuer Schulplätze samt zugehöriger Sporthallen ausgegeben. Dividiert man die Kosten von 907,7 Mio. Euro für neue Schulplätze durch Land und Bezirke durch Anzahl der damit geschaffenen 25.000 Schulplätze, erhält man Kosten pro neuem Schulplatz von 36.307 Euro. Bereinigt um den Regionalfaktor für Berlin (1,036) erhält man den mit den bundesweiten BKI-Kostenkennwerten vergleichbaren Wert von 35.045 Euro pro neuem Schulplatz.

---

<sup>10</sup> Kai Schlieter (2019): Schulbauoffensive wird für Berliner drastisch teurer als erwartet, <https://www.berliner-zeitung.de/berlin/exklusive-studie-schulbauoffensive-wird-fuer-berliner-drastisch-teurer-als-erwartet-33129998>, Berliner Zeitung vom 07.09.2019

<sup>11</sup> Abgeordnetenhaus von Berlin (2018): Stefanie Frensch in der Anhörung der Volksinitiative „Unsere Schulen“ im Hauptausschuss am 7. November 2018, Wortprotokoll, Berlin, Online unter: <https://www.parlament-berlin.de/adosservice/18/Haupt/protokoll/h18-039-wp.pdf>

<sup>12</sup> Abgeordnetenhaus von Berlin (2022): Schriftliche Anfrage der Abgeordneten Danny Freymark (CDU) und Prof. Dr. Martin Pätzold (CDU) vom 02. August 2022 zum Thema: Mittelabfluss der Schulbauoffensive und Antwort vom 19. August 2022, Drucksache 19 / 12773

Damit liegen die folgenden plausiblen Zielwerte pro neu gebautem Schulplatz in Berlin vor:

Vergleichswert Hamburg Schulbau 2016	33.600 Euro
Kostenrahmen Berliner Schulbauoffensive 2018	33.333 Euro
Bundesdurchschnitt nach BKI inklusive Sporthalle 2018	34.062 Euro
Durchschnitt von 25.000 neugebauten Schulplätzen in Berlin 2022	35.045 Euro

Von 20 Howoge-Neubauten sind die erwarteten Kosten bekannt, sie betragen insgesamt 2,064 Mrd. Euro für 16.713 Schulplätze, das sind im Durchschnitt pro Schulplatz 123.513 Euro.<sup>13</sup>

Durchschnitt von 16.713 neuen Howoge-Schulplätzen 2022	123.513 Euro
Durchschnitt von 26.000 Howoge-Schulplätzen September 2023	215.385 Euro

Die Kosten, die die Howoge prognostiziert, betragen somit vom 3,5-fache bis zum 6,15-fachen der Baukosten, die das Land Berlin sowie die Berliner Bezirke in den vergangenen sechs Jahren verausgabt haben. Bezogen auf die 16.713 Schulplätze betragen die Mehrkosten 1,478 Mrd. Euro (Stand 2022 zuzüglich Mehrkosten für zwei Schulen, deren Kapazität noch nicht benannt sind) beziehungsweise 2,865 Mrd. Euro (Stand September 2023).

Die öffentliche Verwaltung ist haushaltsrechtlich verpflichtet, bei ihrem finanzwirksamen Handeln die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit zu beachten (vgl. § 7 Abs. 1 LHO). Für alle finanzwirksamen Maßnahmen sind deshalb von den damit befassten Organisationseinheiten angemessene Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen durchzuführen (vgl. § 7 Abs. 2 LHO).

Darunter können auch laufende Vorhaben fallen, wenn die tatsächlichen Kosten für eine Weiterführung erheblich von den erwarteten Kosten abweichen. In diesem Fall ist zu untersuchen, ob ein Abbruch des bisher verfolgten Modells zusammen mit einer alternativen Variante (zum Beispiel der Erbringung der Leistung durch eigene Verwaltung) wirtschaftlicher ist als die Fortführung.

**Frage 3a:**

Wie erklärt der Senat die erheblichen prognostizierten Mehrkosten der Howoge-Neubauten gegenüber den durchschnittlichen Kosten für neu gebaute Schulplätze in Berlin durch Bezirke und durch die Senatsverwaltung für Bauen?

**Frage 3b:**

Welche Maßnahmen werden vom Senat ergriffen, wenn sich Mehrkosten abzeichnen, insbesondere durch Überschreitung der zuvor vorgegebenen Zielwerte?

<sup>13</sup> Senat von Berlin (2023): 8. Maßnahmen- und Controllingbericht, <https://www.parlament-berlin.de/adosservice/19/Haupt/vorgang/h19-0999.A-v.pdf>, abgerufen am 25.8.2023

**Frage 3c:**

Wurde vom Senat erwogen, auf weitere Schulneubauten durch die Howoge jenseits der begonnenen Bauprojekte zu verzichten und die Schulen durch Bezirke und durch die Senatsverwaltung für Bauen selbst zu bauen? Wenn nein, warum nicht?

**Frage 3d:**

Die Ausgaben der Howoge im Schulneubau werden ihr über Mietzahlungen erstattet, wie viel werden die Mieten im Durchschnitt pro qm ausfallen?

**Frage 3e:**

Ist nach Ende der Laufzeit von Mietvertrag und Erbpacht für Howoge-Schulneubauten nach 25 bzw. 37 Jahren noch eine Restzahlung zusätzlich zur Miete vorgesehen? Wenn ja, wie hoch sollen diese Restzahlungen für alle durch die Howoge neu gebauten Schulen absolut betragen?

**Frage 3f:**

Mit welchen Unternehmen hat die Howoge Verträge im Zusammenhang mit ihrer Tätigkeit im Schulneubau abgeschlossen?

#### **4. Kostensicherheit der Howoge-Maßnahmen in der Sanierung von Schulen**

Der BLRH hat bereits 2020 vor Risiken durch die Übertragung von Schulsanierungen auf die Howoge gewarnt:

*„Unter Berücksichtigung von Effizienzgesichtspunkten erschließt sich auch nicht, warum die Senatsverwaltung vorgesehen hat, dass die Wohnungsbaugesellschaft neben Neubauvorhaben auch große Sanierungsmaßnahmen durchführt. Denn bei Letzteren handelt es sich um Baumaßnahmen im Bestand, die vielfach in hohem Maße individualisierte Baulösungen erfordern und sich für ein standardisiertes Vorgehen wenig eignen. Sie setzen die genaue Kenntnis der bezirklichen Schulgebäude voraus. Diese Kenntnisse haben die Bezirksamter bei den von ihnen verwalteten Schulen bereits. Sie bewirtschaften die Gebäude und sind im Regelfall sowohl für Hochbaumaßnahmen als auch für die Bauunterhaltung zuständig. Von der Wohnungsbaugesellschaft müssen diese Kenntnisse jeweils erst erworben werden.“<sup>14</sup>*

Bei 10 Howoge Sanierungen kennt man die Kostenprognosen, sie betragen 917 Mio. Euro für 9.708 zu sanierende Schulplätze. Damit belaufen sich die Kosten pro Schulplatz auf 94.467 Euro. Im Jahr 2022, für das diese Zahlen angegeben wurden, lagen bundesweit die durchschnittlichen Kosten pro saniertem Schulplatz nach BKI bei 15.430 Euro.

Bundesdurchschnitt nach BKI pro saniertem Schulplatz 2022	15.430 Euro
Durchschnitt von 25.000 neugebauten Schulplätzen in Berlin 2022	35.045 Euro
Durchschnitt von 9.708 von der Howoge zu sanierenden Schulplätzen 2022	94.467 Euro

<sup>14</sup> BLRH (2020) a.a.O.

Durchschnitt von 26.000 Howoge-Schulplätzen September 2023	215.385 Euro
--	--------------

Die Kosten, die die Howoge für 2022 prognostiziert, betragen somit mehr als das sechsfache der Baukosten, die im Bundesdurchschnitt für Schulsanierungen anfallen und das 2,7-fache der Berliner Schulneubaukosten. Bezogen auf die 10.212 Schulplätze, die die Howoge insgesamt sanieren soll betragen die Mehrkosten gegenüber den Durchschnittswerten nach BKI somit 807 Mio. Euro (Stand 2022) beziehungsweise 2,0 Milliarden Euro (Stand September 2023).

**Frage 4a:**

Wie erklärt der Senat die erheblichen prognostizierten Mehrkosten der Howoge-Sanierungen gegenüber bundesweiten Durchschnittswerten sowie gegenüber den durchschnittlichen Kosten für neugebaute Schulplätze in Berlin durch Bezirke und durch die Senatsverwaltung für Bauen?

**Frage 4b:**

Welche Maßnahmen werden vom Senat ergriffen, wenn sich Mehrkosten in der Sanierung abzeichnen, insbesondere durch Überschreitung der zuvor vorgegebenen Zielwerte?

**Frage 4c:**

Wurde vom Senat erwogen, auf Schulsanierungen durch die Howoge zu verzichten und die Schulen durch Bezirke und durch die Senatsverwaltung für Bauen selbst zu sanieren? Wenn nein, warum nicht?

**Frage 4d:**

Die Ausgaben der Howoge in der Schulsanierung werden ihr über Mietzahlungen erstattet. Wie hoch werden diese Mieten im Durchschnitt pro qm ausfallen?

**Frage 4e:**

Ist nach Ende der Laufzeit von Mietvertrag und Erbpacht von durch die Howoge sanierten Schulen nach 25 bzw. 37 Jahren noch eine Restzahlung zusätzlich zur Miete vorgesehen? Wenn ja, wie viel sollen diese Restzahlungen für alle durch die Howoge sanierten Schulen absolut betragen?

**Frage 4f:**

Mit welchen Unternehmen hat die Howoge Verträge im Zusammenhang mit ihrer Tätigkeit in der Schulsanierung abgeschlossen, deren Volumen eine Million Euro überschreitet?

## **5. Geschwindigkeit der Howoge-Maßnahmen im Schulbau**

Die Fertigstellung und Freigabe neugebauter Schulen für den Betrieb wird mit durchschnittlich 2029 angegeben, für sanierte Schulen soll die Freigabe im Durchschnitt 2030 erfolgen. Der Baubeginn ist sowohl für Neubau als auch Sanierung im Durchschnitt 2025.

Im Rahmen der Schulbauoffensive betragen die die Schulbauausgaben von 2016 bis 2022 bisher (Angaben in Tsd. EUR): <sup>15</sup>

Jahr	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Ist	275.229	365.804	460.399	529.357	634.969	655.627	867.335

Damit liegt die Summe der Ist-Ausgaben bei 3,789 Mrd. Euro. Die Ausgaben der Howoge (Soll und Ist) machen nur einen sehr kleinen Teil dieser Summe aus:

*„Im Jahr 2019 lag die Investitionsplanung bei 7,3 Mio. EUR, während 3,8 Mio. EUR tatsächlich verausgabt wurden. Im Jahr 2020 plante die HOWOGE 17,4 Mio. EUR und investierte 12 Mio. EUR. Im Jahr 2021 stehen 40,5 Mio. EUR geplante Investitionen 25,5 Mio. EUR an Ist-Kosten gegenüber. Im Jahr 2022 wurde in die Planung 98 Mio. EUR eingestellt und 71 Mio. EUR investiert.“* <sup>16</sup>

Damit lag die Summe der Ist-Investitionen der Howoge im Rahmen der Schulbauoffensive bei 112 Mio. Euro. Das entspricht drei Prozent der gesamten Ist-Ausgaben.

Von den elf Sanierungsmaßnahmen wurde noch keine begonnen. Von den fünf bis sieben Holzmodul-Schulneubauten wurde noch bei keiner Schule mit dem Bau begonnen. Von den 22 für die Howoge vorgesehenen Neubaumaßnahmen haben nur fünf einen Baubeginn bis einschließlich 2023:

Schultyp	Adresse	Baubeginn	Fertigstellung
Gymnasium	Allee der Kosmonauten 20-22, 10315 Berlin	2021	2021
ISS	Allee der Kosmonauten 20-22, 10315 Berlin	2021	2021
ISS	Am breiten Luch 3, 13053 Berlin	2022	2022
Gemeinschaftsschule	Eisenhutweg, 12489 Berlin	2023	2023
ISS	Erich-Kästner-Str. 64, 12619 Berlin	2023	2023

**Frage 5a:**

Verläuft die Investitionstätigkeit der Howoge im Rahmen der Schulbauoffensive entsprechend der Pläne und Vorgaben des Senats? Wie lauten diese Vorgaben?

**Frage 5b:**

Wenn ja, wie erklärt der Senat, dass die Howoge bisher so wenig baut?

**Frage 5c:**

Wenn nein, was sind die Ursachen der Abweichungen und wie genau (mit Hilfe welcher beschleunigenden Maßnahmen) steuert der Senat der Entwicklung entgegen, um die die geplanten Bereitstellungen von neuen bzw. neu sanierten Schulplätzen noch im Zeitrahmen zu erreichen?

<sup>15</sup> <https://www.parlament-berlin.de/adosservice/19/Haupt/vorgang/h19-0999.A-v.pdf>, abgerufen am 25.8.2023

<sup>16</sup> <https://pardok.parlament-berlin.de/starweb/adis/citat/VT/19/SchrAnfr/S19-14823.pdf>, abgerufen am 25.8.2023

## 6. Kredite der Howoge für den Schulbau

Die Howoge finanziert ihre Tätigkeit im Schulbau über Kredite:

*„HOWOGE-Maßnahmen der BSO-Tranchen III, Vb und VII, wie der Neubau und die Großsanierung von Schulen, werden kreditfinanziert. Die Kredite werden über Mietzahlungen refinanziert.“<sup>17</sup>*

In seiner Antwort auf die Fragen der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 8. September 2023 gibt der Senat an, dass Finanzierungskosten anfallen:

*„Diese Gesamtinvestitionen werden über annuitätische Kredite finanziert. Die Annuität inklusive der damit verbundenen Zinsen und die während der gesamten 25-jährigen Laufzeit anfallenden modellbedingten Kosten bedingen bei einem unterstellten Kalkulationszinssatz von 4% einen Bedarf an Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von ca. 11,7 Mrd. € für die entsprechenden Mietverpflichtungen. Dies sind die Gesamtausgaben, die über die Laufzeit der Grundmietverträge durch Mietzahlungen des Landes an die HOWOGE zu leisten sind.“<sup>18</sup>*

### **Frage 6a:**

Welche Höhe, Laufzeit und Verzinsung haben die bereits abgeschlossenen Kredite der Howoge-Maßnahmen im Schulbau?

### **Frage 6b:**

Welche Gläubiger halten die Kredite bzw. Anleihen der Howoge im Bereich Schulbau?

### **Frage 6c:**

Lasten Hypotheken auf den Grundstücken, die die Howoge für den Schulbau gekauft hat oder deren Eigentümerin sie schon vorher war und die sie nun für Schulbauten zu nutzen beabsichtigt? Wenn ja, in welcher Höhe und zu welcher Verzinsung?

### **Frage 6d:**

Wie hoch wird der prozentuale Anteil von Zinsen an den künftigen Mietzahlungen ausfallen?

### **Frage 6e:**

Wie hoch wird der prozentuale Anteil von Kreditzinsen (und gegebenenfalls zugehöriger Bankgebühren) am vom Senat unterstellten Kalkulationszinssatz von vier Prozent ausfallen, und wie hoch der prozentuale Anteil der sogenannten modellbedingten Kosten?

### **Frage 6f:**

Als wie hoch schätzt der Senat den durchschnittlich zu bezahlenden Zinssatz für Kredite des Landes Berlin im selben Zeitraum ein?

---

<sup>17</sup> <https://www.berlin.de/schulbau/ueberblick/finanzierung/>, abgerufen am 25.8.2023

<sup>18</sup> Schreiben der Senatsverwaltung für Finanzen Berlin vom 08. September 2023, Fin BT 0042-12/2019 (9020 – 1203) an den Vorsitzenden des Hauptausschusses: Garantieverträge mit der IBB zugunsten des Schulbaus der HOWOGE – Fragen der Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen und Die Linke, rote Nummer: 0049C, <https://www.parlament-berlin.de/adosservice/19/Haupt/vorgang/h19-0049.C-v.pdf>

## 7. Planungssicherheit der Schulsanierungen jenseits der Howoge-Maßnahmen

Laut Prognose der Senatsverwaltung für Bildung werden zum Schuljahresbeginn 2023/2024 insgesamt 353.320 Schülerinnen und Schüler insgesamt 645 öffentliche, allgemeinbildende Schulen in Berlin besuchen. Von diesen Schulen sind 14 neu errichtet. Über einen Zeitraum von 15 bis 20 Jahren wurde bei den Bestandsschulen die Wartung und Instandhaltung vernachlässigt, es entstand somit ein Sanierungsstau. Die Größe dieses Staus wurde unterschiedlich beschrieben. Die Senatsverwaltung für Bildung ging im März 2017 von einem plausibilisierten prioritären Sanierungsbedarf von 3,9 Mrd. Euro einschließlich ungedeckter Sportanlagen und Freiflächen) aus. Die Bezirke bezifferten den Schulsanierungsbedarf auf der Grundlage des Gebäudeskans auf 4,5 Mrd. Euro.

Die Ist-Ausgaben der Schulbauoffensive betragen bis einschließlich 2022 nach Angaben des Senats 3,789 Mrd. Euro. Davon entfallen 907,7 Mio. Euro auf Neubau und (gerundet)  $6 * 150$  Mio. Euro = 900 Mio. Euro auf baulichen Unterhalt. Demnach flossen ca. 2,0 Mrd. Euro in die Sanierung. Der verbleibende Sanierungsstau beträgt somit mindestens 1,9 bis 2,5 Mrd. Euro. Da der Gebäudeskan bereits sechs Jahre zurückliegt, kann der Sanierungsstau auch höher ausfallen. Insbesondere nicht behobene Schäden in der Abdichtung gegen das Eindringen von Wasser können in kurzer Zeit erhebliche Folgeschäden verursachen.

Im Zuge verschleppter Sanierungen kam es zum Totalausfall der Anna-Lindh-Schule sowie des Gymnasiums am Europasportpark. Auch die Notwendigkeit der Umsetzung von allen Schülerinnen und Schülern über den Sanierungszeitraum in sogenannten Drehscheiben-Schulen ist eine Folge verschleppter Sanierung, in den betroffenen Schulen sind die Schäden bereits derart großflächig, dass eine Behebung im laufenden Schulbetrieb unzumutbar wurde.

Trotz des noch nicht aufgelösten Sanierungsstaus ist der Bereich der Sanierungen von Bestandsbauten jenseits der an die Howoge abgegebenen Sanierungen immer wieder von Kürzungen, Planungsunsicherheit infolge Finanzierungsunsicherheit und auch von Planungsstopps betroffen.

Der Entwurf für die Investitionsplanung ab 2023 durch Finanzsenator Daniel Wesener sah erhebliche Einschnitte vor:

*Die Bezirke beklagen erhebliche finanzielle Abstriche bei der Sanierung, Reaktivierung und dem Ausbau ihrer Schulen. Grundlage der aktuellen Proteste sind die jüngsten Rückmeldungen des Finanzsenators zu den baulichen Prioritätenlisten der Schulämter: Mehrere Bezirke verzeichnen dreistellige Millioneneinbußen bei ihren Investitionsplanungen bis 2026. Die Finanzverwaltung begründet die Kürzung mit „überzeichneten Investitionslisten“.<sup>19</sup>*

Zurückgestellte Gelder für Planungen führen in den Bezirken zu Verzögerungen bei den Sanierungen. In Marzahn-Hellersdorf sollen von fünf geplanten Großsanierungen an drei auf das Jahr 2028 verschoben werden. In Tempelhof-Schöneberg war die Johanna-Eck-Sekundarschule betroffen:

---

<sup>19</sup> Vieth-Entus, Susanne (2022): Die Schulbauoffensive wird ad absurdum geführt: Berliner Bezirke wollen Milliardenkürzung bei Sanierungen abwenden, <https://plus.tagesspiegel.de/berlin/die-schulbauoffensive-wird-ad-absurdum-gefuehrt-berliner-bezirke-wollen-milliardenkuezung-bei-sanierungen-abwenden-539805.html>

*Weil im Bauamt Personal fehlt, starten Renovierung und Erweiterung der Sekundarschule nicht vor 2027. [...] Nach Jahren der Planungen für die Entwicklung zur Gemeinschaftsschule hat die Johanna-Eck-Sekundarschule in Tempelhof-Schöneberg nach Tagesspiegel-Informationen ihren sicher geglaubten Platz auf der Investitionsliste des Senats für 2022 bis 2026 verloren.*<sup>20</sup>

Kapazitätserweiterungen entfielen, in einem Fall drohte eine drohte eine Teilschließung:

*„Dies beklagt auch der Bildungsstadtrat von Friedrichshain-Kreuzberg, Andy Hehmke (SPD). Nach seiner Kenntnis sind „in fast allen Bezirken viele Maßnahmen betroffen“ und zunächst auf 2027 verschoben. Besonders „dramatisch“ sei, dass eine Reihe dringend benötigter Kapazitätserweiternder Maßnahmen darunter sei, „die keinen Aufschub dulden“. Zu den rund ein Dutzend verschobener Maßnahmen in seinem Bezirk gehört auch der zweite Bauabschnitt der Gustav-Meyer-Schule, eines Förderzentrums für Geistige Entwicklung. In diesem Bereich sind Schulplätze besonders knapp. Nun aber drohe eine Teilschließung wegen Brandschutzproblemen. Für alle Standorte lägen geprüfte und genehmigte Bedarfsprogramme vor.“*<sup>21</sup>

Seitens der Senatsverwaltung für Finanzen wurde 2022 argumentiert, Sanierungsmaßnahmen würden nur zeitlich einige Jahre nach hinten verschoben. Tatsächlich bedeutet die Verschiebung nicht nur, dass Schülerinnen und Lehrpersonal weiter nahezu untragbare Zustände aushalten müssen. Die Sanierungen werden durch die Verschiebung auch gefährdet. In diesem Sinne äußerte sich Torsten Kühne, Bezirksstadtrat von Marzahn-Hellersdorf:

*„Doch das heißt auch, dass sie [die verschobenen Maßnahmen] vielleicht nicht mehr stattfinden und Millionenbeträge für die Planungen sinnlos verbrannt werden. Denn man kann nicht Bauplanungen einfach für sechs Jahre in der Schublade verschwinden lassen und dann wieder hervorziehen. Die Gutachten haben eine kurze Halbwertszeit, die Dienstleister stehen dann oft nicht mehr zur Verfügung.“*<sup>22</sup>

Im Zuge des Nachtragshaushalts 2022 wurden die Kürzungen abgemildert, aber nicht aufgehoben. Der neu gewählte Senat möchte im Zuge sogenannter pauschaler Minderausgaben im Haushaltsentwurf 2024/2025 rund 1,4 Milliarden Euro einsparen. Davon wären erneut die Schulsanierungen anteilig betroffen.

#### **Frage 7a:**

Wird der Senat sicherstellen, dass es im Bereich der Schulsanierung nicht erneut – wie 2022 – dazu kommt, dass bereits geplante Sanierungen durch Kürzungen gestoppt werden?

#### **Frage 7b:**

Wenn nein, sollen auch die Maßnahmen der Howoge im Schulbau von Kürzungen erfasst werden?

---

<sup>20</sup> Vieth-Entus, Susanne (2022): "Sanierung und Ausbau um Jahre verschoben: Auch die marode Johanna-Eck-Schule fliegt von Berlins Investitionsliste", im Tagesspiegel vom 21.09.2022

<sup>21</sup> Ebd.

<sup>22</sup> Corino, Eva (2022): Schulplatzmangel: Aufruhr um Kürzungen bei der Schulbauoffensive, Berliner Zeitung vom 2.9.2022, <https://www.berliner-zeitung.de/lernen-arbeiten/bildung-in-berlin-schulplatzmangel-aufruhr-um-kuerzungen-bei-der-schulbauoffensive-li.262622>

## 8. Reaktivierung von Schulen

Nach Angaben der GEW wurden berlinweit über 130 Schulen geschlossen.<sup>23</sup> Schulen wurden verkauft, zu Eigentumswohnungen umgewandelt oder anderweitig zweckentfremdet. Exemplarisch wird auf den Leerstand der Kurt-Held-Grundschule hingewiesen. Auch in der Umgebung der ehemaligen Kurt-Held-Grundschule würden sich mehrere marode, asbest- und schadstoffbelastete Schulen, befinden. In den anderen Bezirken Berlins wären ähnliche Gegebenheiten zu finden.

### Frage 8a:

Wie viele leerstehende Schulen gibt es in Berlin derzeit? Wie viele Schulplätze haben diese Schulen insgesamt nach überschlägiger Schätzung?

### Frage 8b:

Wie viele der leerstehende Schulen sollen reaktiviert werden, und welche? Wie viele Schulplätze sollen dabei insgesamt reaktiviert werden?

### Frage 8c:

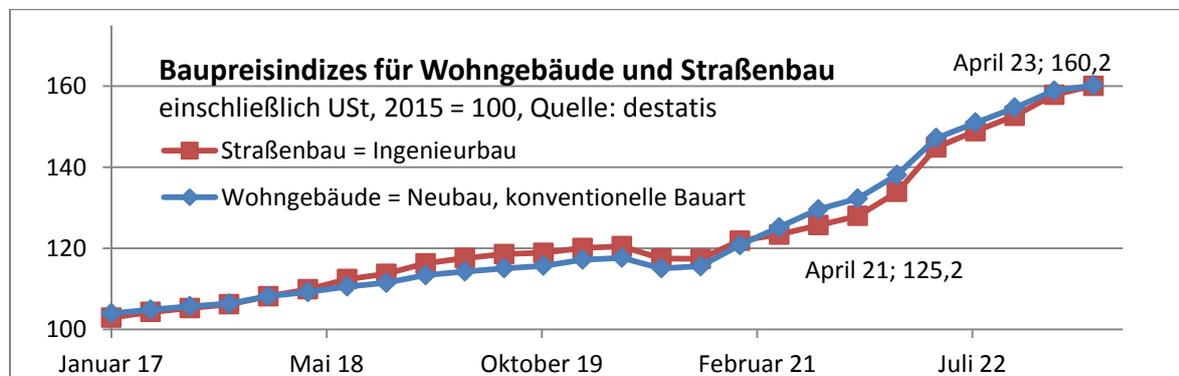
Wann soll die Reaktivierung jeweils begonnen werden, durch wen (Bezirk, Land, Howoge)? Und bis wann soll sie abgeschlossen sein?

### Frage 8d:

Mit welchen Kosten pro Schulplatz rechnet der Senat bei den Reaktivierungen durchschnittlich?

## 9. Baukostenniveau von Schulen

Baukosten unterliegen Preisschwankungen, in den letzten Jahren handelte es sich dabei im Wesentlichen um Preisanstiege. Das statistische Bundesamt erfasst die Kostenentwicklungen im Bau monatsweise für die beiden Kategorien Straßenbau (=Ingenieurbau) und Wohnungsbau (= Neubau, konventionelle Bauart). Zwischen dem ersten Quartal 2017 und dem ersten Quartal 2023 betrug der Anstieg Wohnungsbau im Jahresdurchschnitt 8,8 Prozent. Seit 2012 betrug der Anstieg durchschnittlich 6,24 Prozent. Im ersten Quartal 2023 flacht der Anstieg allerdings auf 3,27 Prozent ab.



In seiner Antwort auf die Fragen der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 8. September 2023 gibt der Senat folgende Kostenhochrechnungen auf Basis des Baukostenindex an:

<sup>23</sup> Pressemitteilung Bezirksleitung GEW Friedrichshain-Kreuzberg vom 12. September 2023

1. Quartal 21	2,6 Mrd. Euro
?? Quartal 22	3,5 Mrd. Euro
1. Quartal 23	4,0 Mrd. Euro
Fertigstellung in ??	5,6 Mrd. Euro
Übergabe in ??	6,4 Mrd. Euro

**Frage 9a:**

Zu welchem Baupreissegment rechnet der Senat den Schulbau in Berlin, zum Straßenbau (=Ingenieurbau), zum Wohnungsbau (= konventioneller Neubau) oder zu einem anderen Baupreissegment?

**Frage 9b:**

Für 38 Maßnahmen durch die Howoge wurden Projektkosten in Höhe von 2,6 Mrd. Euro ermittelt, die der Senat im März 2021 als Deckel (Investitionsplafond) festgelegt hat (SB-4300/2021). Handelt es sich dabei um Kosten, die dem Zeitpunkt der Kostenermittlung entsprechen, die also selbst keine Kostenhochrechnungen für künftige Baupreissteigerungen enthalten?

**Frage 9c:**

Kostenentwicklungen im Bau sind nur rückwirkend bekannt, für Kostenhochrechnungen muss daher eine Annahme zum künftigen Verlauf der Kosten getroffen werden. Welche Annahme von Kostenentwicklungen liegt der Antwort des Senats vom 8. September 2023 zugrunde, und bis zu Zeitpunkt werden die Kostenentwicklungen prognostiziert?

**Frage 9d:**

Die Kostensteigerung vom Fertigstellungszeitpunkt bis zum Übergabezeitpunkt wird auf 800 Millionen Euro geschätzt (von 5,6 Mrd. Euro auf 6,4 Mrd. Euro). Darin sollen Development Fee, modellbedingte Kosten sowie die Finanzierungskosten bis zur Übergabe enthalten sein. Auf wie lange wird der Zeitabstand zwischen Fertigstellung und Übergabe geschätzt? Welchen Anteil machen die Bestandteile Development Fee, modellbedingte Kosten und Finanzierungskosten bis zur Übergabe an den 800 Millionen Euro jeweils aus?

**Frage 9e:**

Sofern der Senat den Schulbau in Berlin dem Preissegment Wohnungsbau zurechnet und die Gebäude eine ähnliche Lebensdauer haben, können auch die monatlich zu entrichtenden Quadratmetermieten der anzumietenden Schulen mit Wohnungsmieten verglichen werden. Sofern die Gesamtkosten für 26.000 Schulplätze 11,7 Milliarden Euro betragen, sind zu deren Rückzahlung 25 Jahre 1500 Euro pro Schulplatz und Monat zu entrichten. Bei einer Annahme von 12 Quadratmetern pro Schulplatz wären das 125 Euro pro Quadratmeter und Monat, bei von 10 Quadratmetern pro Schulplatz entsprechend 150 Euro pro Quadratmeter und Monat. Welche Quadratmetermiete erwartet der Senat im Durchschnitt für die anzumietenden Schulen? Sofern Unterschiede zu üblichen Quadratmetermieten von Wohnungsneubau vorliegen (10 bis 15 Euro pro Quadratmeter), wie erklärt der Senat solche Unterschiede?