

Howoge-Schulbau: Kosten mehr als verzehnfacht

Aus 1,0 Mrd. Euro Schulden werden im Schattenhaushalt 11,7 Mrd. Euro

Pressekonferenz, 23. November 2023

Kurzvorstellung der Arbeit von Gemeingut im Bereich Schulbau Berlin



- 2016 Schreiben an alle Abgeordneten mit Warnung vor Auslagerung des Schulbaus ins Privatrecht
- 2017 Kurzstudien, öffentliche Veranstaltungen, Pressearbeit
- 2018 Gemeingut-Volksinitiative „Unsere Schulen“ trägt Berliner AGH Kritik vor
- 2019 Klage vor den Landesverfassungsgericht
Juristisches Gutachten zu den Verträgen
Erste Studie zu den Kostensteigerungen (800 Mio. Euro Mehrkosten)
- 2020 bis 2022 weitere Studien zu Kostensteigerungen (1,6 Mrd. Euro),
Pressekonferenzen, Schreiben an Abgeordnete und Parteien

Kosten mehr als verzehnfacht – aber der Senat beantwortet keine Fragen dazu



Die Kenntnis über die Verzehnfachung der Kosten im Howoge-Schulbau hat Gemeingut dazu veranlasst, dem Senat am 17. September 2023 einen Fragenkatalog zuzusenden. Gefragt wurde zu den folgenden Themenbereichen:

- Geplanter und tatsächlicher Umfang der Schulbauoffensive
- Kostensicherheit der Howoge-Maßnahmen im Schulneubau und in der Sanierung von Schulen
- Geschwindigkeit der Howoge-Maßnahmen im Schulbau
- Kredite der Howoge für den Schulbau
- Planungssicherheit der Schulsanierungen jenseits der Howoge-Maßnahmen
- Reaktivierung von Schulen
- Baukostenniveau von Schulen

Keine der Fragen wurde vom Senat beantwortet.

Wir beantworten die Fragen heute für Sie.

Howoge-Schulbaukosten 2018



Die Schulbauoffensive des Berlin

https://web.archive.org/web/20190420174020/https://www.berlin.de/sen/finanzen/haushalt/schulbau

WayBackMachine 31 captures 26 Oct 2017 - 19 Apr 2023

Wer macht was?

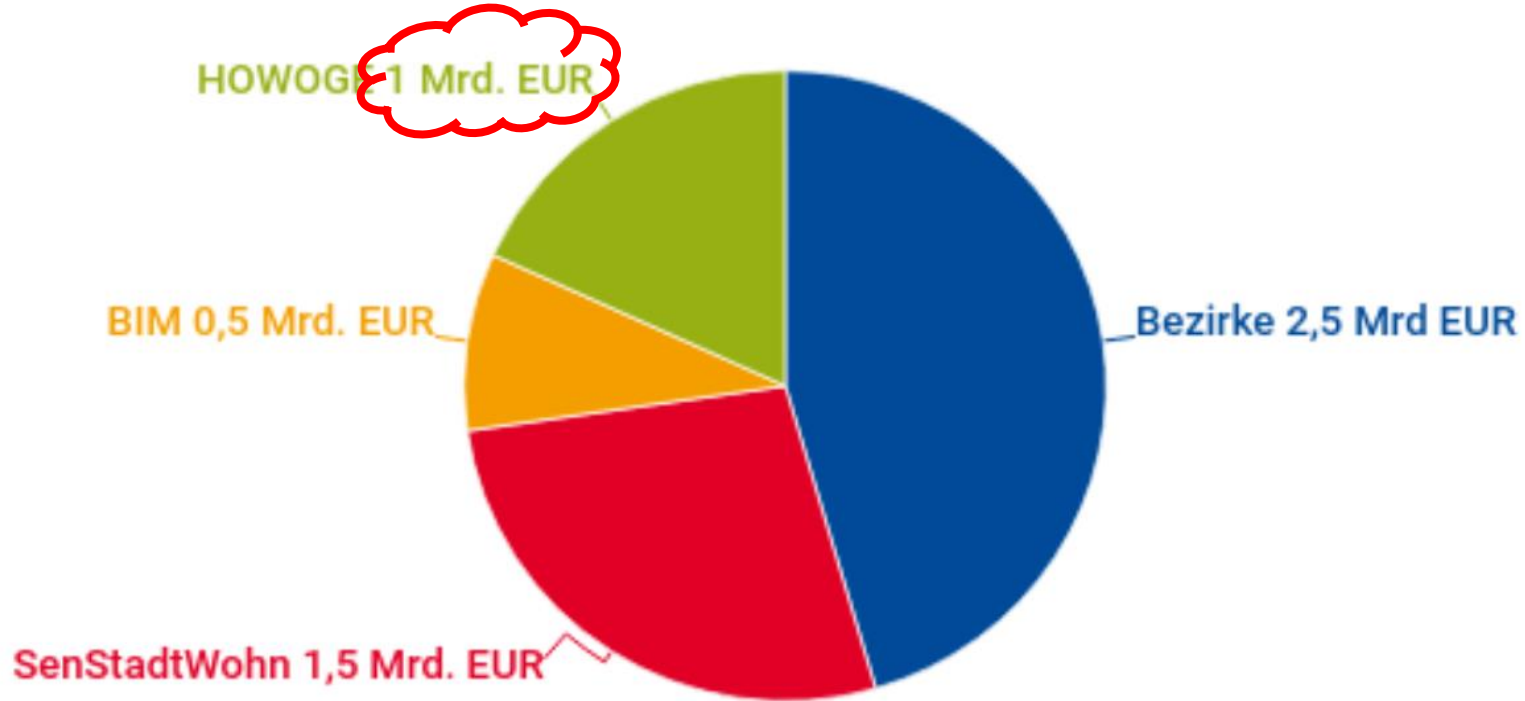
Die Aufgaben sind klar: Neubau, Sanierung und Bauunterhaltung. Doch wer macht in Berlin was? Die Berliner Schulbauoffensive stärkt bestehende Strukturen und baut parallel weitere auf, um das große Paket an Bauaufgaben zu bewältigen. Das Motto lautet: Spezialisierung statt Zentralisierung. Es gibt vier Akteure, die alle ihren Beitrag zum Schulbau leisten: die Bezirke, die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbh und die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM). Die Senatsverwaltung für Finanzen sorgt außerdem dafür, die 5,5 Mrd. Euro in den zehn Jahren bereitzustellen.

Akteur	Volumen (Mrd. EUR)
Bezirke	2,5
SenStadtWohn	1,5
HOWOGE	1
BIM	0,5

Verteilung des Gesamtvolumens der Schulbauoffensive nach beteiligten Akteuren (Stand: Dezember 2017)
Bild: SenFin

Quelle: Senats-
verwaltung für
Finanzen,
20. April 2019

Zoom auf die Kosten 2018: **1 Mrd. Euro**



HOWOGE 1 Mrd. EUR

Was bekommt Berlin dafür von der Howoge?



Für 1,0 Mrd. Euro sollte die Howoge 2018 ...

- **25 Schulen neu bauen** und dabei 15.781 neue Schulplätze schaffen
- **14 Schulen sanieren**. Dabei soll sich die Zahl der Schulplätze an diesen Schulen von 11.399 auf 12.391 erhöhen.

2018: 39 Schulen, 28.172 Schulplätze

Für 11,7 Mrd. Euro soll die Howoge 2023 ...

- **28 Schulen neu bauen** und dabei 16.821 neue Schulplätze schaffen
- **12 Schulen sanieren**. Dabei soll sich die Zahl der Schulplätze an diesen Schulen von 9.735 auf 11.389 erhöhen.

2023: 40 Schulen, 28.210 Schulplätze

Bezirke und Bausenat: 33.000 neue Schulplätze



Im Rahmen der BSO wurden zahlreiche Schulplätze geschaffen. Stand 2022/2023:

„Die Berliner Schulbauoffensive ist und bleibt ein Erfolg. [...] sollte nicht darüber hinwegtäuschen, dass es uns seit Beginn des Schuljahres 2016/2017 gelungen ist, 25.000 neue Schulplätze zu schaffen [...]“.

Stand Schuljahresbeginn 2023/2024 sollen weitere 8.000 hinzugekommen sein:

„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 MEB an bestehenden Schulen eingerichtet.“

Damit lag die Summe Anfang 2023/2024 bei 33.000 neu geschaffenen Schulplätzen.

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

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

Ein neues Dokument ..



Senatsverwaltung für Finanzen
Fin BT 0042-12/2019

Berlin, den 08. September 2023
(9020 - 1203)
(rainer.trinkus@senfin.berlin.de)

0049 C

An den
Vorsitzenden des Hauptausschusses
über
die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

**Garantieverträge mit der IBB zugunsten des Schulbaus der HOWOGE - Fragen der
Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen und Die Linke**

rote Nummer:

Vorgang:

37. Sitzung des HA am 07.06.2023, Rote Nummer 0049 B

Quelle:

<https://www.parlament-berlin.de/adosservice/19/Haupt/vorgang/h19-0049.C-v.pdf>

.. enthüllt neue Kosten ..



Die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen hat folgende Fragen schriftlich eingereicht, die schriftlich rechtzeitig zu den jeweiligen 1. Lesungen im Hauptausschuss beantwortet werden sollen:

1. Wie ist der aktuelle Planungs- bzw. Umsetzungsstand und die aktuelle Kostenprognose für die Schulbaumaßnahmen, die der HOWOGE zugeordnet sind?
2. Welchen zusätzlichen Bedarf an Eigenkapitalzuführungen bzw. Kreditrahmen benötigt die HOWOGE zur Umsetzung, der bisher zugeordneten Schulbaumaßnahmen?

(die Fragen)

(die Antwort)

Die bis zur Übergabe anfallenden Finanzierungskosten werden fortlaufend angepasst. Bei den 38 zugeordneten Schulen werden unter Berücksichtigung aktueller Hochrechnungen mit Baukostenindex zum Stand Februar 2023 folgende Kosten kalkuliert:

.. es sind 6,4 Mrd. Euro !



*B0 = Kosten nach MFC rd. 3,5 Mrd. Euro
(Bau- und Projektkosten ohne Indexierung)*

MFC = Maßnahmen- und Finanzcontrolling

*B1 = Kostenansatz rd. 4,0 Mrd. Euro
(Bau- und Projektkosten indexiert zum Stand Februar 2023)*

*B2 = Bauinvestition rd. 5,6 Mrd. Euro
(Bau- und Projektkosten indexiert bis zur jeweiligen Fertigstellung)*

*B3 = Gesamtinvestition rd. 6,4 Mrd. Euro
(B2 zzgl. Fee, modellbedingter Kosten und Finanzierungskosten bis zur Übergabe)*

Äh, nein, es sind „ca.“ 11,7 Mrd. Euro

(der Senat hatte bisher vergessen zu erwähnen, dass noch Zinsen 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.

Zwischenfazit 1



Anfängliche Kosten 2018, als das Modell der Auslagerung von Teilen des Schulbaus an die Howoge öffentlich präsentiert und diskutiert wurde:

1,0 Mrd. Euro

Aufgedeckte Baukosten der Howoge im Schulbau 2019 gemäß einer Studie von Gemeingut:

1,8 Mrd. Euro

Aufgedeckte Baukosten der Howoge im Schulbau 2022 gemäß einer weiteren Studie von Gemeingut:

2,6 Mrd. Euro

Aufgedeckte Baukosten der Howoge im Schulbau 2023 gemäß Anfrage Linke / Grüne („B0“):

3,5 Mrd. Euro

Zwischenfazit 2



Während die Berliner Bezirke und das Land Berlin 2018 bis 2022 insgesamt 25.000 neue Schulplätze für die Summe von **907,7 Mio. Euro** geschaffen haben, für **36.308 Euro pro Schulplatz**, hat die Howoge ...

... genau Null Schulplätze geschaffen und auch keinen Schulplatz saniert.

Aber: Die Howoge kalkuliert im Neubau mit **123.513 Euro pro Schulplatz**
... und in der Sanierung mit **94.467 Euro pro Schulplatz**

Quellen: Antwort auf CDU-Anfrage 2022, 8. Maßnahmen- und Finanzcontrollingbericht, SenFin

Vergleichswerte zu den Baukosten



Hamburg 2016:

Hinsichtlich der Vergleichswerte reiste 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.“

Damit betragen die Kosten in Hamburg **33.600 Euro pro Schulplatz.**

Vergleichswerte zu den Baukosten



Berlin 2016:

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 **33.333 Euro pro Schulplatz** bereitgestellt, etwa so viel wie in Hamburg.

Vergleichswerte zu den Baukosten



Bundesweit 2018:

2018 betrug die Baukosten nach Angaben des BKI bundesweit durchschnittlich

34.062 Euro pro neu gebautem Schulplatz inkl. Sporthalle . 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. [...] Also, wir haben da die gleichen Zahlen. Ich glaube, wir kommen, was die reinen Gebäudewerte für die Baukosten betrifft, auf ganz ähnliche Ergebnisse.“

Abgeordnetenhaus von Berlin (2018): Stefanie Frensch im Hauptausschuss am 7. November 2018, Wortprotokoll, Berlin, Online unter: <https://www.parlament-berlin.de/adosservice/18/Haupt/protokoll/h18-039-wp.pdf>

Vergleichswerte zu den Baukosten



Berlin 2022:

Zum Schuljahresbeginn 2022/2023 hatte Berlin nach Angaben des Senats 25.000 Schulplätze neu gebaut. Dafür wurden samt zugehöriger Sporthallen 907,7 Mio. Euro 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 **von 36.307 Euro pro neuem Schulplatz** .

Vergleichswerte zu den Baukosten



Bundesweit 2022:

2022 betragen die Baukosten nach Angaben des BKI bundesweit durchschnittlich 34.062 Euro pro neu gebautem Schulplatz inkl. Sporthalle.

Bundesweit 2023 (sehr konservativ gerechnet):

2023 betragen die Baukosten nach Angaben des BKI bundesweit durchschnittlich 59.441 Euro pro neu gebautem Schulplatz inkl Sporthalle.

Vergleichswerte zu den Baukosten



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
Bundesdurchschnitt nach BKI inkl. Sporthalle 2023 (konservativ)	59.441 Euro

Von 20 Howoge-Neubauten sind die prognostizierten Kosten bekannt, sie betragen insgesamt 2,064 Mrd. Euro für 16.713 Schulplätze, das sind im

Durchschnitt pro Schulplatz **123.513** Euro. [\[1\]](#)

^[1] 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

Zwischenfazit 3: zu den 11,7 Mrd. Euro



Die Kostenangaben im Maßnahmen- und Finanzcontrollingbericht sind offenbar unvollständig und wurden nun wie folgt ergänzt:

B0 umgerechnet auf das Baukostenniveau von Februar 2023 („B1“) → * **1,14** : 4,0 Mrd. Euro

B1 umgerechnet auf das Baukostenniveau von ca. 2029 (im Durchschnitt das Jahr der Fertigstellung - „B2“) → * **1,40** : 5,6 Mrd. Euro

B2 zuzüglich von Transaktionskosten und **Zinsen** (die jeweilige Aufteilung ist unklar - „B3“) → * **1,14** : 6,4 Mrd. Euro

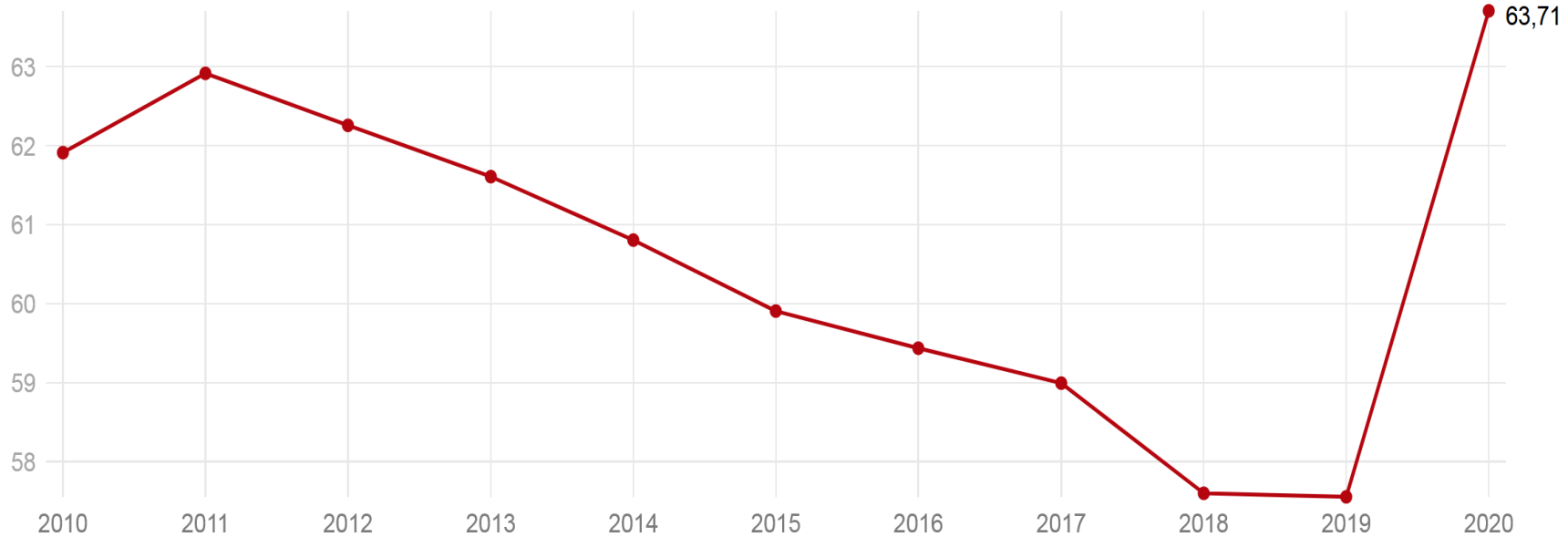
B3 zuzüglich von **4,x % Zinsen** über 25 Jahre („B4“) → * **1,83** : **11,7 Mrd. Euro**

Offizieller Schuldenstand Berlin



Schuldenstand Land Berlin 2010 - 2020

in Mrd. €



Stand: 31.12.20

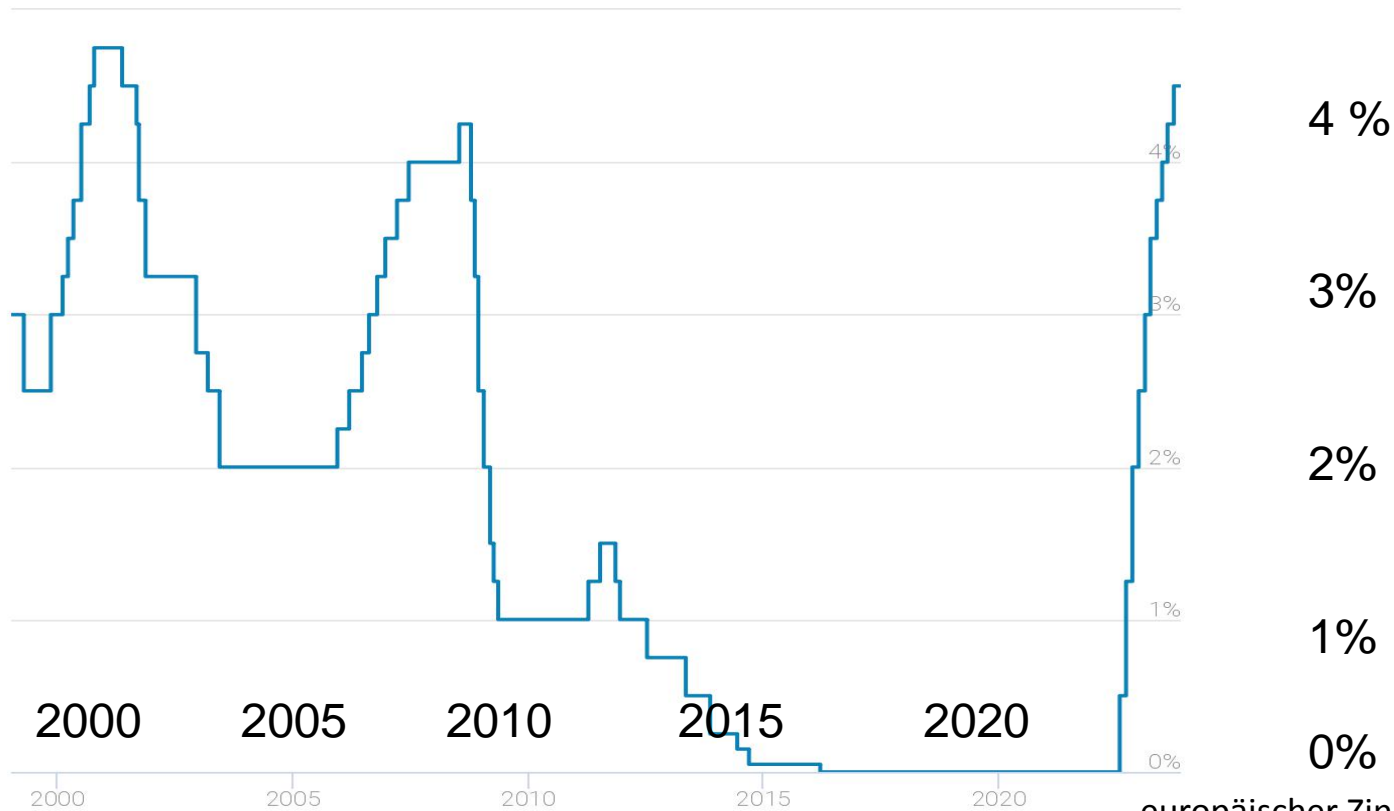
Grafik: SenFin • Quelle: SenFin • [Daten herunterladen](#)

Entwicklung des EZB-Zinssatzes



Zeitraum

Von Bis



europäischer Zinssatz EZB - langfristige Graphik

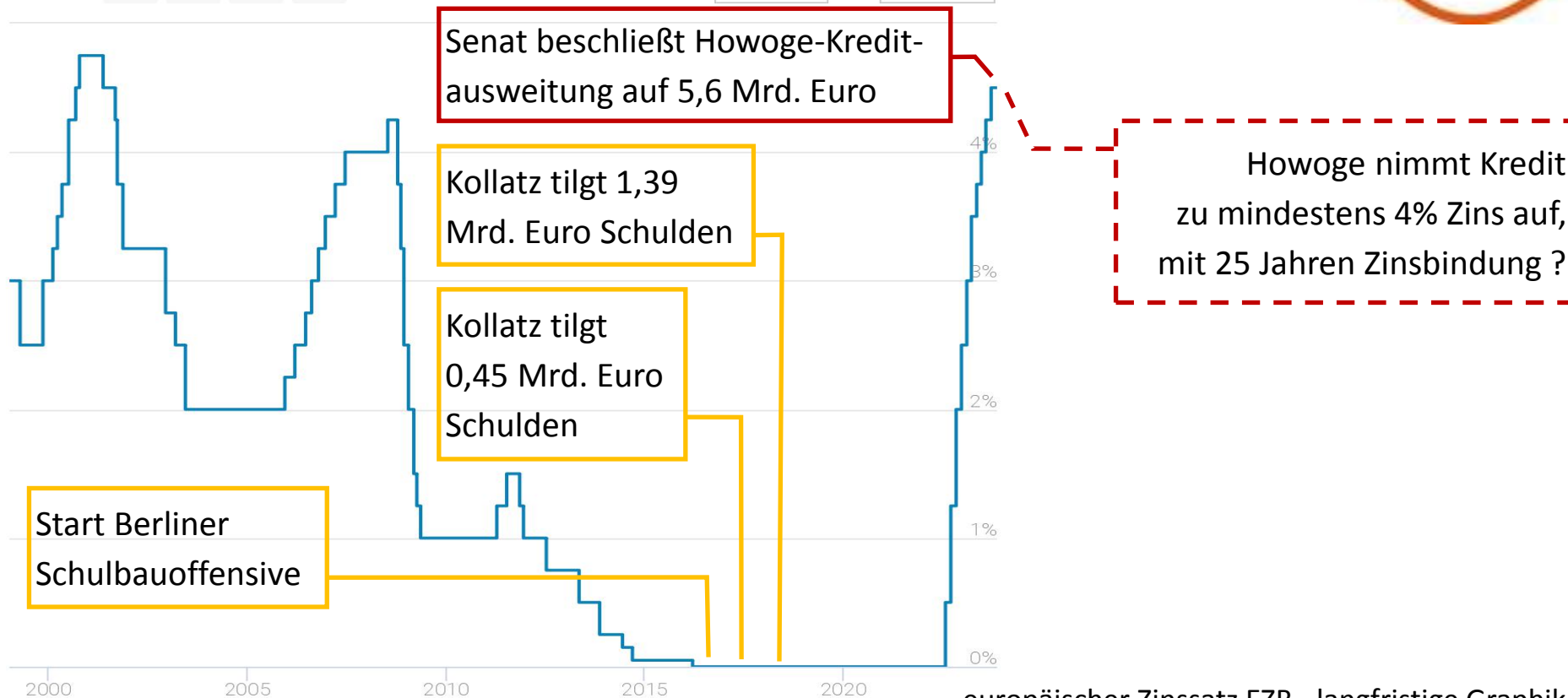
<https://www.global-rates.com/de/zinssatze/zentralbanken/zentralbank-europa/ezb-zinssatz.aspx>

Entwicklung des EZB-Zinssatzes



Zeitraum 1M 6M 1J **Alles**

Von 1 Jan 1999 Bis 7 Nov 2023

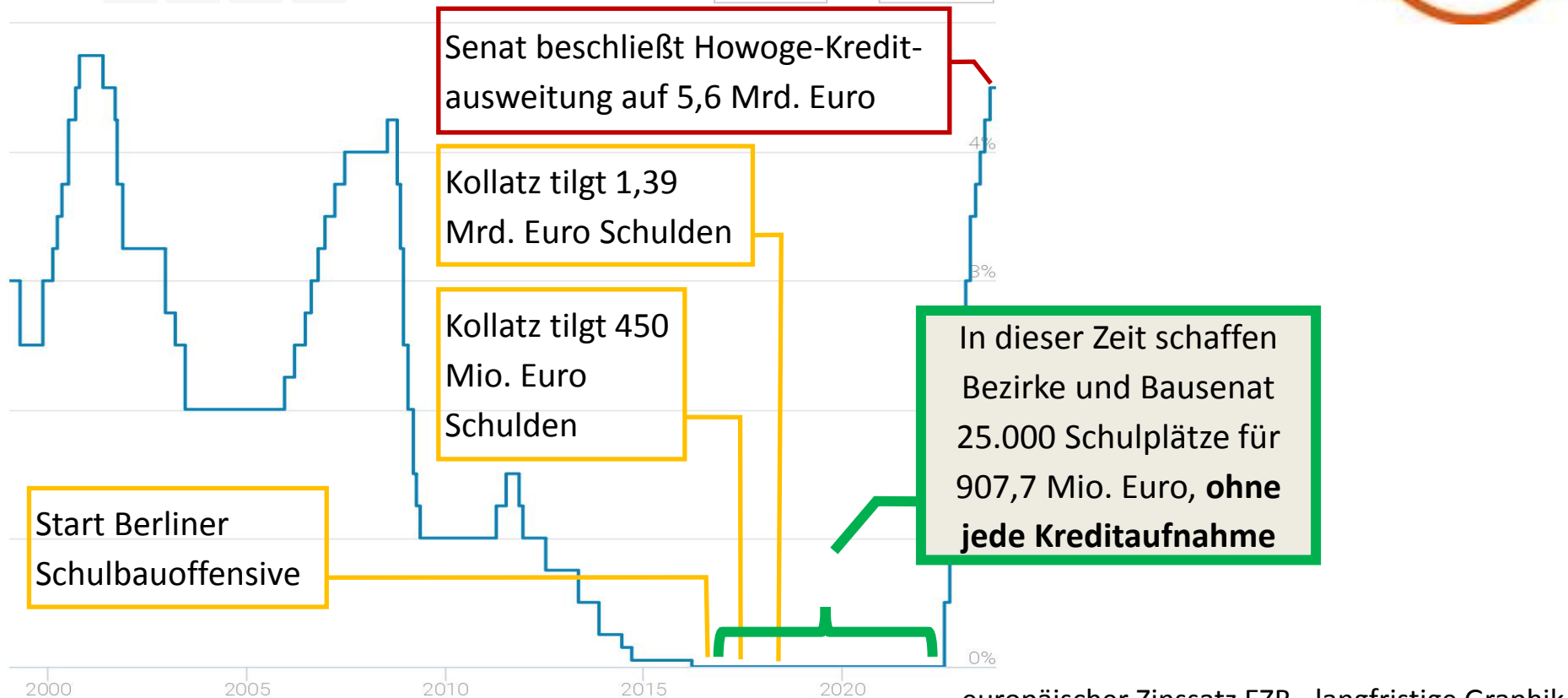


<https://www.global-rates.com/de/zinssatze/zentralbanken/zentralbank-europa/ezb-zinssatz.aspx>

Entwicklung des EZB-Zinssatzes



Zeitraum 1M 6M 1J **Alles** Von 1 Jan 1999 Bis 7 Nov 2023



<https://www.global-rates.com/de/zinssatze/zentralbanken/zentralbank-europa/ezb-zinssatz.aspx>

Zinsdifferenz 0,2%?



Finanzsenat von Berlin 2018:

„FAQ: Wird das durch die Zinsen nicht alles viel teurer? Antwort: Nein.

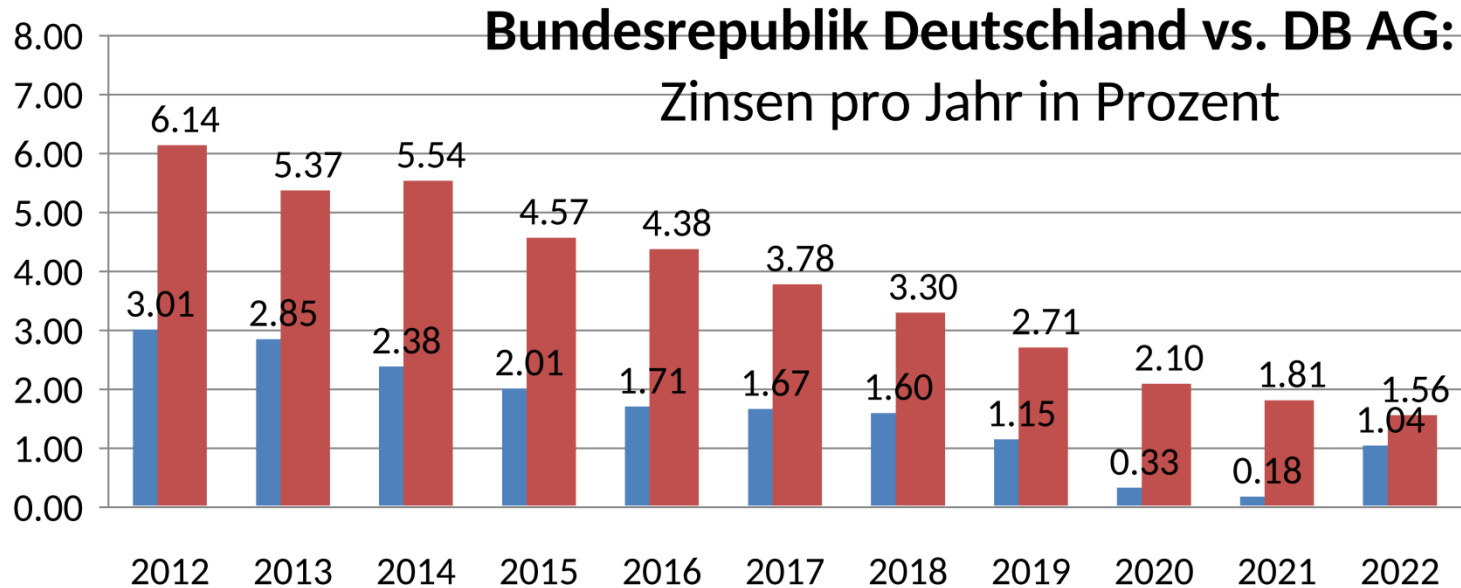
*Die Zinsen sind **überschaubar**.*

Auf die aktuelle Kreditaufnahme bezogen kann man zurzeit mit rund 0,2% Zinsdifferenz rechnen.“

<https://www.berlin.de/sen/finanzen/haushalt/schulbauoffensive/howoge/> vom 7.Juni 2018

„Überschaubar“: Um 2017/2018 Schulden von 1,84 Mrd. Euro zu tilgen, die 0% Zinsen gekostet haben, werden ab 2023 Schulden von 5,6 Mrd. Euro gemacht, zu mindestens 4% Zinsen, →6,1 Mrd. Kosten.

Zinsen können auch bei 6% oder 7% liegen



Die Zinsdifferenz betrug im Durchschnitt der Jahre 2012 bis 2022 ca. **2,0 Prozent**.

In Zeiten höherer Zinsen bei der EZB war auch die Zinsdifferenz größer (dann **3,0 Prozent**).

Quelle: DB Investor Relations 2023, BMF 2023, Darstellung: BfA

Vergleichswerte zu den Mietkosten



Wohnungsbau und Schulbau haben pro Quadratmeter dasselbe Kostenniveau:

- Beides Massivbau
- ähnliche Raumgrößen
- selten Fahrstühle oder Klimatechnik
- meist nicht mehr als vier Geschosse

Übliche Wohnungsmiete in Berlin (Bestand): 7,50 Euro / qm

Wohnungsmiete in Berlin (Neubau): 15,0 Euro / qm

Howoge-Miete: **115** Euro /qm

Folgen der Kostenexplosion



Kennen Sie aus Ihrer Schule diese Leistungen:

- Beschaffung von Möbeln und Einrichtung, Tafeln, Computern
- Fachraumausstattung, Schulbücherei, Geräteersatz, IT-Betreuung
- Kleinere Schulsanierungen, Schönheits- und Kleinreparaturen
- Zuschüsse zu Wanderfahrten, Exkursionen, Veranstaltungen
- Verbrauchsmaterialien, Bücher, Folien, Kopierpapier
- Lehr- und Lernmittel, Spielgeräte, Grünflächenpflege
- Geschäftsbedarf (Papier, Kopiergerät, Schreibmaterial usw.)
- Mensabetrieb und Essensversorgung bei Ganztagschulen

Ja? **Das wird es bald nur noch teilweise oder gar nicht mehr geben.**

Folgen der Kostenexplosion



Berlin hat > 800 Schulen, also deutlich mehr als die 40 Howoge-Schulen. Kennen Sie aus Ihrer Nicht-Howoge-Schule diese Phänomene:

- Es regnet durchs Dach.
- Die Toiletten stinken andauernd und/oder sind sanierungsbedürftig.
- Die Sporthalle ist immer wieder wegen Schäden gesperrt.
- Fenster sind undicht oder anderweitig beschädigt.
- Die Fassade bröckelt, Decken hängen durch.
- Es schimmelt im Keller, in Ecken oder einzelnen Räumen.

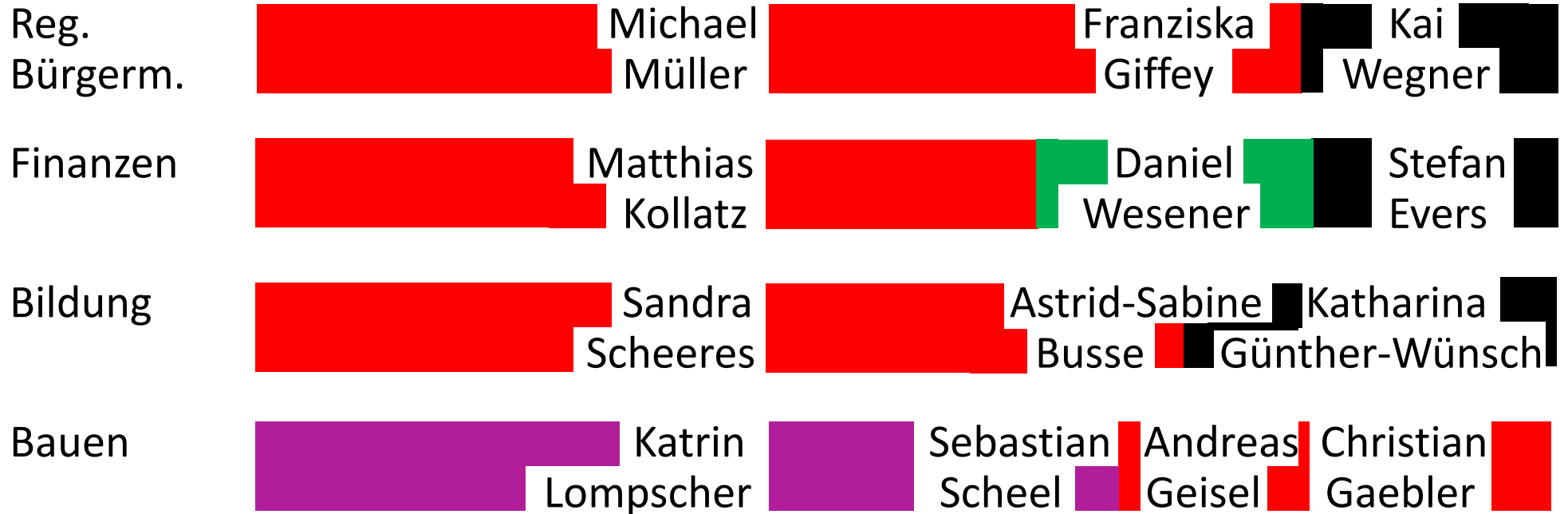
Ja? **Das wird so bleiben.**

Nein? **Dann wird das auch bei Ihnen noch kommen.**

Wer ist verantwortlich?



2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023



Was kann man noch tun?



Ein Großteil der Kosten ist noch nicht entstanden – weil die Einbindung der Howoge mit den komplexen Verträgen so extrem langsam ging. Erst fünf Schulen sind in Bau, mit Sanierungen wurde noch nicht begonnen.

Die Howoge ist eine 100-prozentige Tochter von Berlin.
Sie muss machen, was der Eigentümer sagt. Das wäre dringend:

- Alle Verträge mit der Howoge aufheben, alle Planungen vom Land übernehmen
- Beschäftigte aus dem Bereich Schulbau zu denseben (oder besseren) Konditionen in den Landesdienst übernehmen
- Die Schulneubauten und –sanierungen öffentlich erbringen und finanzieren

→ damit deutlich schneller Schulen bauen + sanieren

→ damit 10 Milliarden Euro einsparen

Aber wir brauchen die Howoge doch ..



.. aber nicht im Schulbau.

Die Zahl der angeblich benötigten Schulplätze beträgt nicht 86.000 wie von Scheeres und Kollatz behauptet, sondern 54.000, also 30.000 weniger.

33.000 Schulplätze sind schon gebaut, es fehlen noch 21.000. Wenn die Bezirke und der Bausenat weiter jedes Jahr 4.100 bauen, sind sie in fünf Jahren fertig.

Und Schulen sanieren kann die Howoge definitiv nicht. Da hätte sie schon 2019 beginnen können! Hat sie aber nicht, stattdessen gibt sie an 2031 fertig zu werden – nach 12 Jahren! Die Sanierungen drohen ein Desaster zu werden.

Wir brauchen die Howoge im Schulbau so nötig wie einen Kropf am Hals.



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Backup: Baukosten nach BKI 2023



Kosten pro Schulplatz nach BKI, 1. Quartal 2023: 28.960 Euro für die Kostengruppen 300 und 400.
Die weiteren Kostengruppen errechnen sich über die folgenden Zuschläge: 200: Vorbereitende Maßnahmen + 4,6 %, 500: Außenanlagen und Freiflächen + 7,3 %, 600: Ausstattung und Kunstwerke + 3,6 %, 700: Baunebenkosten + 19,2 %. Also kommen insgesamt noch 34,7% dazu.
Kosten pro Schulplatz für alle Kostengruppen: 39.009 Euro.

Die Sporthallen-Zusatzkosten wurden hier untersucht: https://www.gemeingut.org/wordpress/wp-content/uploads/2022/10/GiB-Studie_BSO_Kosten_2022_10_24.pdf, S. 17 bis 21. Ergebnis: 2022 insgesamt 11.498 Euro pro Schulplatz. Aktualisierung auf heute durch Berücksichtigung der Baukostensteigerung: $3.525 / 2.680 = 1,31$ mal höher. Also: $11.498 \text{ Euro} * 1,31 = 15.123 \text{ Euro}$ pro Schulplatz.
Die weiteren Kostengruppen errechnen sich über die folgenden Zuschläge : 200: Vorbereitende Maßnahmen + 2,4 %, 500: Außenanlagen und Freiflächen + 5,0 %, 600: Ausstattung und Kunstwerke + 3,6 %, 700: Baunebenkosten + 24,1 %. Also kommen insgesamt noch 34,7% dazu.
Kosten Sporthalle pro Schulplatz für alle Kostengruppen heute: 20.432 Euro.

Zusammen mit den 39.009 Euro pro Schulplatz für das Gebäude: **59.441** Euro pro Schulplatz.

Backup: Berechnung der Howoge-Miete



Gesamtkosten:	11.700.000.000 Euro	
Schulplätze in Howoge-Neubauten	16.821	
Schulplätze in Howoge-Sanierungen	11.389	
Schulplätze Howoge gesamt	28.210	
Fläche pro Schulplatz (konservativ)	12 qm	
Gesamte Fläche	$12 * 28.210 =$	338.520 qm
Mietdauer	25 Jahre à 12 Monate	
Monatsmiete pro qm	$11.700.000.000 / 25 / 12 / 338.520 =$	115,21 Euro / qm