

Shadow-Gymnasium: Sanierungskosten der Howoge im Rahmen der Berliner Schulbauoffensive (BSO)

Carl Waßmuth

15.09.2025

Gemeingut in BürgerInnenhand (GiB) tritt ein für die Bewahrung und Demokratisierung öffentlicher Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Gemeingüter wie Wasser, Bildung, Mobilität, öffentliches Grün und Energie sollen unter demokratische Kontrolle zurückgeführt werden. Ein Schwerpunkt von GiB ist die Aufklärung über Privatisierung und öffentlich-private Partnerschaften (ÖPP).

1. Gesamtkosten Sanierung durch die Howoge.....	2
2. Barwert der Gesamtkosten Stand 2025	2
3. Kostenanstieg gegenüber den Angaben 2018 und 2024	2
4. Howoge-Sanierungskosten im Vergleich zu üblichen Kosten.....	3
Anlagen	4

1. Gesamtkosten Sanierung durch die Howoge

Wie der Tagesspiegel am 23. August 2025 berichtete, fallen im Zuge der Sanierung des Shadow-Gymnasiums durch die Howoge künftig erhebliche Mietkosten an:

„Nach Auskunft der Senatsverwaltung für Finanzen läuft der Erbbaurechtsvertrag ab dem Eintrag in das Grundbuch bis zum 31. Dezember 2067. Miete zahlt der Bezirk erst, wenn der Turnhallen-Mensa-Klassenraum-Bau im Jahr 2029 bezogen werden kann. „Nach Fertigstellung des ersten Bauabschnitts beträgt die vorgesehene Miete 449.900 Euro monatlich“, gibt Gregory Gosciniak, zweiter Pressesprecher der Senatsfinanzverwaltung, dem Tagesspiegel Auskunft.

Ist der erste der beiden Altbauten umgebaut und saniert, sind ab 2031 718.900 Euro Miete fällig. Nach dem Abschluss des gesamten Bauvorhabens im Jahr 2033 muss der Bezirk monatlich etwas über eine Million Euro an die Howoge überweisen.“

Mit anderen Worten werden sich die Gesamtkosten der Sanierung auf **448 Mio. Euro** summieren (zwei Jahre lang monatlich 449.900 Euro, jährlich 5,3988 Mio. Euro, zwei Jahre lang monatlich 718.900 Euro, jährlich 8,6268 in Mio. Euro, 35 (!) Jahre lang jährlich 12 Mio. Euro).

2. Barwert der Gesamtkosten Stand 2025

Um diese Zahlungen, die in der Zukunft geleistet werden, mit dem Gegenwartswert vergleichen zu können, ist eine Annahme zur voraussichtlichen Inflation zu treffen. Liegt diese wie im Durchschnitt der letzten Jahrzehnte bei zwei Prozent, entsprechen die zu zahlenden 448 Mio. Euro heutigen 311 Mio. Euro.

Barwertberechnung, in Mio. Euro	monatlich	pro Jahr	Barwert 2025
Miete 2029	0,4499	5,3988	4,9877
Miete 2030	0,4499	5,3988	4,8899
Miete 2031	0,7189	8,6268	7,6604
Miete 2032	0,7189	8,6268	7,5101
Miete 2026 bis 2067, also 35 Jahre	1,000	12,000	363,439
abzüglich der Jahre 2026 bis 2032, in denen diese Miete noch nicht anfällt	-1,000	-12,000	-77,664
Summe Mietzahlungen zum Barwert 2025 in Mio. Euro			310,823

Tabelle 1: Barwertberechnung der Mietzahlungen für das Shadow-Gymnasium an die Howoge

3. Kostenanstieg gegenüber den Angaben 2018 und 2024

Gemäß des 1. Bericht der Taskforce Schulbau zum Maßnahmen- und Finanzcontrolling zum Schulbauprogramm, 2018 sollten die Gesamtkosten der Gesamtsanierung 20,09 Mio. Euro betragen. Die tatsächlich entstanden Gesamtkosten liegen sieben Jahre später 15,5-mal höher.

Gemäß des 9. Bericht der Taskforce Schulbau zum Maßnahmen- und Finanzcontrolling zum Schulbauprogramm, 2024 sollten die Gesamtkosten der Sanierung 76,25 Mio. Euro betragen. Die tatsächlich entstanden Gesamtkosten sind somit vier Mal größer als ein Jahr zuvor angegeben.

4. Howoge-Sanierungskosten im Vergleich zu üblichen Kosten

Dass die Kosten der Sanierungsmaßnahme weit teurer sind als üblich, sieht man auch durch Bezugnahme auf die Zahl der Schulplätze, auf die Nutzfläche und auf den Gebäudewert laut Anlagenbuchhaltung:

Schulplätze	1013	Howoge-Kosten pro Schulplatz	306.834 Euro	nach BKI pro Schulplatz bundesweit (Stand 2022)	Neubau: 40.178 Euro Sanierung: 15.430
Nutzfläche	1013*12 qm = 12.156 qm	Howoge-Kosten pro qm Nutzfläche	25.570 Euro	Baukosten bundesweit pro qm Nutzfläche	1.700 bis 4.500 Euro
Gebäudewert laut Anlagenbuchhaltung	39.250.977 Euro	Gebäudewert pro qm Nutzfläche	3.229 Euro		

Tabelle 2: Kosten der Howoge-Sanierungsmaßnahme pro Schulplatz und pro qm Nutzfläche

Die Vergleichswerte zeigen:

- Die Howoge-Sanierungskosten pro Schulplatz sind 7,6-mal teurer (Neubau) bis 20-mal teurer (Sanierung) als im Bundesdurchschnitt.
- Die Howoge- Sanierungskosten pro Quadratmeter Nutzfläche sind 5,7-mal bis 15-mal teurer als bundesdurchschnittliche Baukosten.
- Die Howoge- Sanierungskosten pro Quadratmeter Nutzfläche sind fast achtmal höher als der derzeitige Gebäudewert laut Anlagenbuchhaltung pro Quadratmeter Nutzfläche.

Anlagen

Entwicklung Gesamtkosten

Anlage 06

Berliner Schulbauoffensive (BSO) - Schulbaufahrplan

Maßnahmen- und Finanzcontrolling Shadow-Gymnasium

BSN	06Y01	Schülerstatistik 2017/2018:				
Adresse:	Beuckestr. 27-29	<table> <tr> <th>Gesamt</th> <th>01 bis 06</th> </tr> <tr> <td>1163</td> <td>126</td> </tr> </table>	Gesamt	01 bis 06	1163	126
Gesamt	01 bis 06					
1163	126					
Hauptstandort:	14163 Berlin	Kapazität / Plätze (Zukunft)				
Grundschulplanungsregion:	- -	<table> <tr> <th>01 bis 06</th> <th>05 bis 06</th> </tr> <tr> <td>(0)</td> <td>100(100)</td> </tr> </table>	01 bis 06	05 bis 06	(0)	100(100)
01 bis 06	05 bis 06					
(0)	100(100)					
Schultyp:	Gymnasium					
Schulträger:	Bezirk					

Maßnahmen im Haushalt 2018/2019 sowie I-Planung 2017-2021:

ID	Kapitel	Titel	Bezeichnung der Maßnahme	Finanzmittelherkunft	Gesamtkosten in Mio. €
0696	3704	70201	Gesamtsanierung	gezielte Zuweisung an die Bezirke	20,090

Schulfachliche Maßnahmen:

Keine kapazitätsrelevanten Maßnahmen geplant.

Anlage 06

Berliner Schulbauoffensive (BSO) - Schulbaufahrplan

Maßnahmen - und Finanzcontrolling Shadow-Gymnasium

BSN	06Y01
Adresse:	Beuckestr. 27-29
(Hauptstandort)	14163 Berlin
LOR:	Region C (0603)
Schulart:	Gymnasium
Schulträger:	Bezirk

Kamerale Maßnahmen:

ID	Kapitel	Titel	Bezeichnung der Maßnahme [Finanzmittelherkunft]	Gesamtkosten in Mio. €
696			06Y01, Shadow-Gymnasium: Sanierung; 14163, Beuckestr. 25-29 [Finanzierung durch HOWOGE]	76,250