

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Dr. Alexander King

vom 20. Februar 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 22. Februar 2024)

zum Thema:

Schulbau der HOWOGE

und **Antwort** vom 11. März 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 12. März 2024)

Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie

Herr Abgeordneter Dr. Alexander King
über
die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

Antwort

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/18331
vom 20. Februar 2024
über Schulbau der HOWOGE

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

1. Wie viel Geld soll nach den derzeitigen Vorgaben von Senat bzw. Abgeordnetenhaus (AGH) für Schulneubau im Zeitraum Anfang 2016 bis Ende 2026 ausgegeben werden? In dem Zusammenhang: Wie viele Schulplätze sollen dabei seit Beginn des Schuljahres 2016/2017 neu geschaffen werden?

4. Wie hoch sind die geplanten Ausgaben nach den derzeitigen Vorgaben von Senat bzw. AGH für Grundstücksankäufe für Schulbauten im Zeitraum Anfang 2016 bis Ende 2026? In dem Zusammenhang: Wie groß ist die gesamt zu erwerbende Fläche? An welchen Standorten? Wie hoch ist die Anzahl der Schulplätze auf diesen Flächen (bitte Angaben für den Zeitraum 2016-2026)?

28. Handelt es sich bei dem für die 38 Howoge-Maßnahmen im März 2021 vorgesehenen Investitionsplanfond über 2,6 Mrd. Euro um Kosten, die dem Zeitpunkt der Kostenermittlung entsprechen, die also selbst keine Kostenhochrechnungen für künftige Baupreissteigerungen enthalten?

Zu 1., 4. und 28.: Insgesamt ist vorgesehen, dass die HOWOGE im Rahmen der Berliner Schulbauoffensive bis zu 38 Schulbaumaßnahmen durchführt. Dafür ist ein Investitionsvolumen in Höhe von 5,6 Mrd. € eingeplant. Dieser Betrag ist keine Kostenprognose, sondern ein Budget, das verschiedene Eventualitäten, Risiken und Vorsorgen für weitere Baukostensteigerungen einbezieht. Sollten die Baukosten in diesem

Zeitraum sinken oder weiter steigen, wirkt sich das auch auf die Kostenansätze aus. Der Realisierungszeitraum einiger Maßnahmen geht über das Jahr 2026 hinaus.

Bis Ende 2026 sollen durch die HOWOGE insgesamt 7.099 Schulplätze neu geschaffen werden. Die Anzahl der der HOWOGE zugeordneten Maßnahmen und damit verbundenen Schulplätze ist nachfolgender Tabelle zu entnehmen.

Tabelle 1: Übersicht über HOWOGE Schulneubauten sowie Schulplatzzahlen bis 2026

BSN	Name	Voraussichtliche Fertigstellung	Schulplätze insgesamt
11Kn01	Integrierte Sekundarschule Allee der Kosmonauten	31.03.2024	900
11Yn01	Gymnasium Allee der Kosmonauten	31.03.2024	664
10Yn02	Gymnasium Erich-Kästner-Str.	30.04.2025	830
11Kn02	Integrierte Sekundarschule am Breiten Luch	30.04.2025	725
09Kn01	Gemeinschaftsschule Adlershof	31.03.2026	1332
07Kn02	Integrierte Sekundarschule Eisenacher Str.	31.05.2026	600
01Yn01	Gymnasium Schulstraße	30.06.2026	664
02Y03	Gymnasium Heinrich-Hertz	30.06.2026	784
10Kn04	Integrierte Sekundarschule Garzauer Str.	30.06.2026	600
Summe			7.099

Bisher wurden von der HOWOGE für die Grundstücke der durch sie umzusetzenden Schulbaumaßnahmen Erbbaurechtsverträge mit den Bezirken geschlossen. Ausnahmen hiervon sind die Grundschule Rheinpalzallee, wo die HOWOGE bereits Eigentümerin des Grundstücks ist und das Gymnasium Rhenaniastraße. Hier befindet sich das Grundstück aktuell noch im Besitz der GEWO BAG. Der Erwerb wurde noch nicht finalisiert. Beide genannten Maßnahmen werden planmäßig erst nach 2026 fertiggestellt und sind daher nicht Gegenstand der Tabelle 1.

2. Wie hoch sind die geplanten Ausgaben nach den derzeitigen Vorgaben von Senat bzw. AGH für Schulsanierung im Zeitraum Anfang 2016 bis Ende 2026? In dem Zusammenhang: Wie viele Schulplätze sollen dabei seit Beginn des Schuljahres 2016/2017 saniert werden?

Zu 2.: Die der HOWOGE zugeordneten Großsanierungen sind frühestens mit Fertigstellung im Jahr 2030 geplant. Bis Ende 2026 werden daher durch die HOWOGE keine Schulplätze saniert.

3. Wie hoch sind die Investitionen nach den derzeitigen Senats- bzw. AGH Vorgaben für den baulichen Unterhalt (von Anfang 2016 bis Ende 2026)? In dem Zusammenhang: Wie viele Schulplätze sollen dabei seit Beginn des Schuljahres 2016/ 2017 pro Jahr durchschnittlich unterhalten werden?

Zu 3.: Baulicher Unterhalt stellt keine Investition dar, sondern eine konsumtive Ausgabe. Die HOWOGE-Schulbauprojekte werden frühestens 2024 fertiggestellt. In 2024 sind planmäßig nach derzeitigem Stand 1.546 Schulplätze, bis 2025 insgesamt 3.119 Schulplätze und bis 2026 insgesamt 7.099 Schulplätze baulich zu unterhalten (siehe Tabelle 1).

5. Wurde der Gesamtrahmen des Schulneubauprogramms vom Senat an den 30 Prozent geringeren Mehrbedarf seit Beginn der Schulbauoffensive SBO angepasst? Bitte Anzahl der Schulplätze vor und seit Beginn SBO auflisten?

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

Zu 5. und 6.: Ein „30 Prozent geringerer Mehrbedarf“ ist der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie (SenBJF) nicht bekannt. Seit dem Schuljahr 2016/2017 bis zum Schuljahr 2023/2024 sind die Schülerzahlen an öffentlichen allgemeinbildenden Schulen im Land Berlin um 11,3 Prozent, von 315.358 auf 355.707, angestiegen. Laut aktueller Bevölkerungsprognose 2021-2040 des Landes Berlin ist in den für die Beschulung relevanten Altersgruppen weiterhin mit einer positiven Entwicklung zu rechnen.

7. Auf wie viele Schulplätze schätzt der Senat den verbleibenden Bedarf bis zum Schuljahresbeginn 2025/2026? Und was darf die Deckung dieses Bedarfs maximal kosten?

Zu 7.: Die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie prognostiziert für das Schuljahr 2025/2026 einen Bedarf von rund 190.700 Schulplätzen im Primarbereich und in der Sekundarstufe I von rund 70.100 Schulplätzen an Integrierten Sekundarschulen und Gemeinschaftsschulen sowie rund 52.800 Schulplätzen an Gymnasien.

Die Ergebnisse des Schulmonitorings 2022/2023 sind im Bericht „Aktueller Sachstand Berliner Schulbauoffensive (BSO)“, Rote Nummer 0548 C, veröffentlicht.

Das Ziel der Berliner Schulbauoffensive ist es, unter Berücksichtigung der im Haushalt zur Verfügung stehenden Mittel und der sich aus der Finanzplanung des Landes Berlin ergebenden Rahmenbedingungen ein langfristig tragfähiges und regional ausgewogenes Schulnetz unter vollständiger Umsetzung aller gesetzlichen und von der zuständigen Fachverwaltung schulfachlich gesetzten und sowie zwischen den beteiligten Senatsverwaltungen konsentierten baufachlichen Standards zu schaffen. Die finanziellen Rahmenbedingungen und damit maximale Kosten werden durch den Haushaltsgesetzgeber festgelegt.

8. 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 SBW? Bitte geben Sie auch den Kostenschlüssel für einen Schulplatz an. Dies betrifft auch Schul-Sanierungsmehrkosten der landeseigenen Howoge. Bitte schlüssig darlegen.

Zu 8.: Alle Bedarfsplanungen der Schulen bei der HOWOGE werden nach einheitlichen Vorgaben des Landes Berlin geprüft und bestätigt. Dabei sind die Zweckmäßigkeit in funktionaler, gestalterischer, konstruktiver, technischer, ökologischer und wirtschaftlicher Hinsicht sowie die Schlüssigkeit des Planungsrahmens, insbesondere die Angemessenheit der Kosten, für alle baudienstleistenden Bereiche des Landes Berlin gleich. Die HOWOGE baut zu marktüblichen Preisen nach europaweiter Ausschreibung. Allerdings müssen, wie bei privaten Bauprojekten auch, Kredite bedient werden. Dies wird bei der HOWOGE projektspezifisch in die Gesamtkosten (der Baumaßnahme) eingerechnet, während die Zinsbelastungen des Landes Berlin für Haushaltsmittel, mit denen die Bezirke und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen bauen, zentral im Haushalt ausgewiesen werden.

Den Kalkulationen der Landesbaumaßnahmen sind in der üblichen Vorgehensweise Baukosten und Werte zugrunde gelegt, die sich aus der jeweils letzten Prüfung und Bestätigung der Kostenansätze ergeben haben, auch wenn diese Bestätigungen schon längere Zeit zurücklagen. Die Prüfergebnisse stellen einen Kostenansatz dar, ohne Hochrechnung des Baukostenindex auf den aktuellen Stand und ohne Risikovorsorge. Diese Projektkosten basieren auch bei der HOWOGE auf den Prüfergebnissen der Prüfinstanzen. Ergänzend zur Systematik des Landes Berlin werden bei der HOWOGE, aufgrund der gesonderten Finanzierungsstruktur und dem Erfordernis der Gesamtprojektkostenkalkulation zur Ermittlung späterer Mietzahlungen, die vorgenannten Kostenansätze mittels BPI (DESTATIS-Baupreisindex) auf den aktuellen Stand (jeweiliger Berichtsstand) indexiert.

Auf dieser Basis werden zusätzlich anhand von Projekt-Terminplänen Hochrechnungen entsprechend dem Haushaltswirtschaftsrundschreiben des Landes Berlin mit einer kalkulatorischen Baukostenentwicklung von 8,1 Prozent p.a. bis zum Abschluss der Bauarbeiten fortgeschrieben. Insbesondere die Indexierung in die Zukunft ist die wesentliche Veränderung bei der Definition der Kostenansätze bei der HOWOGE, da die ermittelten Kostenansätze mit Vorsorgen bis zur Fertigstellung versehen sind.

Fixe und valide Kostenschlüssel für vergleichende Analysen sind nicht (sinnvoll) darstellbar, da jede HOWOGE-Neubauschule ein Unikat ist. Insbesondere aufgrund der sehr unterschiedlichen Grundstückssituationen (Altlasten, Abriss von Altgebäuden, Lärmschutz, Leitungsverlegungen etc.) und der verschiedenen Zügigkeiten sowie Schultypen (Grundschule, Gesamtschule und ISS – jeweils mit oder ohne SEK II – sowie Gymnasium) ergeben sich individuelle Kosten, die mit anderen Projekten nicht vergleichbar sind.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass für die Bewertung bei den HOWOGE-Maßnahmen die reinen Baukosten zu betrachten sind und nicht die Kosten einschließlich der Refinanzierung der Kredite. Bei der Bewertung ist ebenfalls zu beachten, dass die HOWOGE individuell geplante Oberschulen errichtet bzw. saniert. Die neuen Gebäude für weiterführende Schulen mit Fachräumen für Naturwissenschaften oder Wirtschaft, Arbeit, Technik sind aufgrund der aufwändigeren Planungsprozesse grundsätzlich teurer als Grundschulen in Typenbauweise, die aktuell durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenStadt) in Berlin errichtet werden. Der aktuelle Typenbau für eine Grundschule wird neunmal umgesetzt. Das erspart der SenStadt viel Zeit, Personal- und auch Planungskosten. Und auch die Baufirmen sind durch Rahmenverträge immer dieselben und optimieren ihre Prozesse von Maßnahme zu Maßnahme. Im Gegensatz hierzu wird für jedes Schulbauprojekt der HOWOGE ein Architekturwettbewerb ausgelobt und durchgeführt. Das führt zu einzigartigen, architektonisch hochwertigen Bauten, wie beispielsweise am Doppelschulstandort Allee der Kosmonauten in Lichtenberg. Damit die HOWOGE in die Planung der Projekte einsteigen kann, muss sie vom Land Berlin konkret beauftragt werden. Danach setzt der Prozess ein: u. a. Klärung der Grundstücksfragen (Verfügbarkeit, Grundbuchsituation, Baufeldfreimachung), Baurechtbeschaffung (Klärung Baurecht, Bauantrag oder B-Plan) sowie die Umsetzung des Partizipationsverfahrens. Daher beträgt bei Neubauten die Planungs- und Bauphase einer Schule, mit deren Bau die HOWOGE beauftragt wird, im Schnitt 6,5 Jahre. Die eigentliche Bauzeit nimmt dabei mit 2,5 Jahren den deutlich

geringeren Teil ein. Bei den bisherigen Bauprojekten im Rahmen der Berliner Schulbauoffensive hat die HOWOGE mit effizienter Planung und Umsetzung überzeugt.

Für die Sanierung gilt Ähnliches: Der HOWOGE sind denkmalgeschützte Schulgebäude, Schuldörfer aus den 1970er Jahren und Plattenbauschulen zugeordnet. Zusätzlich befinden sich diese Schulen in nicht in vergleichbaren baulichen Zuständen. Bei Sanierungen kommt eine bauliche und pädagogische Bestandsaufnahme hinzu, da Schulbetrieb und Sanierung zeitgleich auf den Schulgrundstücken organisiert und aufeinander abgestimmt sein müssen.

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

Zu 9.: Bei den Projekten, die von der HOWOGE umgesetzt werden, werden die Kosten mit Einreichung des Bedarfsprogramms ermittelt und im Rahmen der Erstellung der Stellungnahme durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen geprüft, bestätigt oder korrigiert. Eine Überprüfung der projektierten Kosten erfolgt nach der Erstellung der EVU+ (die der erweiterten Vorplanungsunterlage bei öffentlichen Bauten gemäß § 4 Abs. 2 des Rahmenvertrags entspricht).

Während der Entwicklung der Entwürfe von der Wettbewerbsphase bis zur EVU+ wird die Projektentwicklung durch die SenBJF in monatlich stattfindenden „Bauherren-Jour-fixes“ begleitet. In diesen Terminen wird die Entwicklung der Projekte vom Planungsteam vorgestellt, von der Fachverwaltung kommentiert, und es werden gemeinsam Möglichkeiten zur Optimierung, auch im Sinne einer Kostenreduktion, diskutiert und deren Umsetzbarkeit bewertet.

10. 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 SBW selbst zu bauen? Wenn nein, warum nicht?

14. 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?

Zu 10. und 14.: Die Einbindung der HOWOGE ermöglicht eine effiziente Nutzung von Ressourcen und Fachkenntnissen im Bauwesen, was wiederum zu einer beschleunigten Umsetzung der Schulbauvorhaben führt. Die Zusammenarbeit zwischen der HOWOGE, den Bezirken und der SenBJF hat sich als erfolgreich erwiesen, um die wachsenden Anforderungen an die Schulinfrastruktur in Berlin zu bewältigen. Im Übrigen hätten

SenStadt und die Berliner Bezirke als Schulträger alleine nicht die personellen, fachlichen und finanziellen Kapazitäten, um die mindestens 62 Schulneubauprojekte und die zahlreichen Ergänzungs- und Erweiterungsbauten sowie die Reaktivierung von Schulgebäuden und die vielfältigen und umfassenden Sanierungsmaßnahmen in den kommenden Jahren in alleiniger Verantwortung zügig durchzuführen. Da aber derzeit ein schulfachliches Defizit von rund 27.000 Schulplätzen für Berlin zu konstatieren ist, besteht dringender Handlungsbedarf. Eine zügige Umsetzung des Großprojekts Berliner Schulbauoffensive durch verschiedene Baudienststellen ist deshalb notwendig.

11. Wie hoch werden die Mieten im Durchschnitt pro qm ausfallen, wenn die Ausgaben der Howoge im Schulneubau ihr über Mietzahlungen erstattet werden?

15. Wie hoch werden die Durchschnittsmieten pro qm ausfallen, über die die Ausgaben der Howoge in der Schulsanierung erstattet werden?

32. Welche Quadratmetermiete erwartet der Senat im Durchschnitt für die anzumietenden Schulen? Gibt es dafür Richtwerte?

Zu 11., 15. und 32.: In den Mieten sind die kalkulierten Gesamtkosten enthalten. Allerdings gehören dazu auch die Kapitalkosten für die Endfinanzierung (komplette Tilgung innerhalb der 25-jährigen Laufzeit, zeitaktuelle marktübliche Zinsen). Weiter sind Betriebskosten, der bauliche Unterhalt sowie die Erbbauzinsen, die die HOWOGE nach dem Brutto-Prinzip an die Bezirke zu zahlen hat, in der Miete berücksichtigt.

Die Miete ist als Gesamtmiete für das jeweilig individuelle Schulbauprojekt kalkuliert; ein Herunterbrechen auf eine Miete pro Quadratmeter (qm) ist gemäß Mustermietvertrag nicht vorgesehen. Dies wäre auch nicht zielführend, da eine Vergleichbarkeit suggeriert werden würde, die nicht gegeben ist (vgl. hierzu auch Antwort zu Frage 8).

12. 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?

16. 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?

Zu 12. und 16.: Die Schulen gehen nach Ablauf des Erbbaurechts zum Buchwert auf das Land Berlin über. Die HOWOGE ist verpflichtet, die Schulen in der Zeit voll abzuschreiben, sodass keine Restzahlungen zu erwarten sind.

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

Zu 13.: Für Schulneubau-Maßnahmen der HOWOGE wurden bereits mehrere europaweite Vergabeverfahren durchgeführt. Mitunter haben sich folgende Unternehmen zur Errichtung für teils mehrere Schulen durchgesetzt:

- Bietergemeinschaft E. Züblin AG/Otto Wulff Bauunternehmung GmbH
- Gustav Epple Bauunternehmung GmbH
- ZECH Bau SE
- Zech Hochbau AG

Weitere Vergabeverfahren wurden begonnen. Des Weiteren wurde eine Vielzahl an Planer-Verträgen und weitere Bauverträge zur Vorbereitung der Grundstücke geschlossen.

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

Zu 17.: Bei den Schulsanierungen befinden sich die Projekte noch in der Planungsphase. Die HOWOGE hat in den vergangenen Jahren alle erforderlichen Bedarfsprogramme erstellt und in Abstimmung mit den Schulen sowie den bezirklichen Schulämtern die Partizipationsverfahren abgeschlossen. Erste Bauvergaben für die Sanierungsschulen sind in 2024/2025 geplant.

18. Verläuft die Investitionstätigkeit der Howoge im Rahmen der Schulbauoffensive entsprechend der Pläne und Vorgaben des Senats? Wenn ja, wie erklärt der Senat, dass die Howoge bisher so wenig baut? Wenn nein, was sind die Ursachen der Abweichungen und wie genau (mit Hilfe welcher beschleunigenden Maßnahmen und Vorgaben) steuert der Senat der Entwicklung entgegen, um die geplanten Bereitstellungen von neuen bzw. neu sanierten Schulplätzen noch im Zeitrahmen zu erreichen?

Zu 18.: Im Rahmen der Berliner Schulbauoffensive ist die HOWOGE Baudienstleister des Landes Berlin. Dabei setzt die HOWOGE vor allem Neubau- und Sanierungsprojekte für große, weiterführende Schulen mit hohen Bau- und Investitionsvolumina auf anspruchsvollen Grundstücken um. Wie bereits oben ausgeführt, baut die HOWOGE anders als die SenStadt die Schulneubauten nicht in serieller Art und Weise. Vielmehr wird für jedes Schulbauprojekt der HOWOGE ein Architekturwettbewerb ausgelobt und

durchgeführt. Die Planungs- und Bauphase für Schulneubauten bei der HOWOGE beträgt insgesamt ca. 6,5 Jahre, die reine Bauzeit liegt bei ca. 2,5 Jahren.

Über die allgemeinere Projektzuweisung sind aktuell 31 Abrufe bei der HOWOGE durch das Land Berlin erfolgt und befinden sich somit in der konkreten Bearbeitung (Erstellung von Bedarfsprogrammen, konkrete Planungen, im Genehmigungsverfahren, grundstücksvorbereitenden Baumaßnahmen oder bereits im Bau).

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

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

Zu 19. und 20.: Zur Endfinanzierung nimmt die HOWOGE einzelne projektbezogene Kredite auf. Mit der gewählten Struktur wird der HOWOGE die Aufnahme von Darlehen zu kommunalkreditähnlichen Konditionen ermöglicht. Grundsätzlich ist eine Zinsbindung parallel zum Tilgungszeitraum und damit eine Laufzeit über 25 Jahre vorgesehen.

Für die Bauphasen hat und wird die HOWOGE eine Bauzwischenfinanzierung mit einer Laufzeit von 5 Jahren und einer Zinsbindung bis zu 3 Jahren aufgenommen/aufnehmen; die Zinshöhe dafür ist von der jeweiligen Marktsituation abhängig. Die letzten Finanzierungsabschlüsse aus Ende 2023 bei der HOWOGE für die Bauzwischenfinanzierungsphase liegen bei 3,12 Prozent p.a.

Das Land Berlin schließt zur Absicherung dieser Zwischenfinanzierung und zur Erreichung von kommunalkreditähnlichen Konditionen zugunsten der HOWOGE Garantieverträge mit der Investitionsbank Berlin (IBB) ab.

21. 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? In dem Zusammenhang: Wie hoch wird der prozentuale Anteil von Zinsen an den künftigen Mietzahlungen ausfallen?

Zu 21.: Auf den Grundstücken lasten keine Hypotheken.

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

Zu 22.: Da die erste Endfinanzierung erst im Mai diesen Jahres realisiert wird, ist der Kalkulationszinssatz des Senats in Höhe von 4 Prozent aus Sicht der HOWOGE nach wie vor als realistisch anzusehen. Konkrete Ergebnisse werden erst beim jeweiligen Abschluss der Endfinanzierungen vorliegen.

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

Zu 23.: Das Land Berlin schließt am Kreditmarkt grundsätzlich keine Annuitätendarlehen, sondern endfällige Darlehen ab. Für ein endfälliges Darlehen mit einer Laufzeit von 25 Jahren läge der Zinssatz aktuell bei 3,06 Prozent (Stand 27.02.2024). Aufgrund der Endfälligkeit ist ein direkter Vergleich mit der HOWOGE nicht möglich.

24. Wird der Senat sicherstellen, dass es im Bereich der Schulsanierung nicht erneut – wie 2022 – dazu kommt, dass bereits geplante Sanierungen durch Kürzungen gestoppt werden? Hierzu: Wenn nein, sollen auch die Maßnahmen der Howoge im Schulbau von Kürzungen erfasst werden?

Zu 24.: Der Senat strebt nach wie vor die vollständige Umsetzung aller geplanten Schulsanierungsprojekte an.

Bezüglich der Projekte der HOWOGE im Schulbau weist der Senat darauf hin, dass die finanzielle Einbindung dieser Projekte erst über die kommenden Mietzahlungen in den Haushalt des Landes einfließen wird. Die aktuelle Umsetzung erfolgt innerhalb des beschlossenen Kreditdeckels der HOWOGE.

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

Zu 25.: Der SenBJF liegen keine Informationen zu leerstehenden Schulen in Berlin vor, die sich im Eigentum des Landes Berlin befinden und sofort bzw. kurzfristig für eine schulische Nutzung geeignet sind.

26. Wie viele der leerstehenden Schulen und Schulplätze sollen reaktiviert werden und welche? In diesem Zusammenhang: Wann und durch wen (Bezirk, Land Howoge?) soll die Reaktivierung jeweils begonnen werden? Bis wann soll sie abgeschlossen sein? Mit welchen Kosten pro Schulplatz rechnet der Senat bei den Reaktivierungen durchschnittlich?

Zu 26.: Im Zeitraum 2016 bis 2026 sind elf kapazitätsrelevante bezirkliche Maßnahmen der Reaktivierung umgesetzt worden oder geplant. Damit wurden und werden insgesamt rund 3.800 Schulplätze geschaffen. Durchschnitts-Kosten von Reaktivierungs-Maßnahmen pro Schulplatz stellen keine Variable der Kostenprognosen dar.

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

Zu 27.: Der Baupreisindex für Wohngebäude des Statistischen Bundesamts bildet die Grundlage der durch das Institut für wirtschaftliches Bauen (IWB) des Landes Baden-Württemberg bundesweit zentral eingeführten Kostenplanungsprogramme, die auch für den öffentlichen Hochbau und für die Kostenprüfung im Land Berlin Anwendung finden.

29. Welche Annahme von Kostenentwicklungen liegt der Antwort des Senats vom 8. September 2023 zugrunde, und bis zu welchem Zeitpunkt werden die Kostenentwicklungen prognostiziert?

Zu 29.: Unter Kostenentwicklungen wird verstanden: Baukostensteigerungen. Die „Antwort des Senats vom 8. September 2023“ bezieht sich auf die Rote Nr. 0049 C. Wie dort auf Seite 8 ausgeführt, gilt:

Kosten	Höhe der Kosten lt. Rote Nr. 0049 C	Erläuterung der Kostenberechnung	„Annahme von Kostenentwicklung“
BO Kosten nach MFC	rd. 3,5 Mrd. Euro	Bau- und Projektkosten ohne Indexierung	Keine Kostenentwicklung berücksichtigt, analog zum Verfahren Investitionsprogramm (= Gesamtkosten lt. letzte geprüfte Planungsunterlage)

Kosten	Höhe der Kosten lt. Rote Nr. 0049 C	Erläuterung der Kostenberechnung	„Annahme von Kostenentwicklung“
B1 Kostenansatz	rd. 4,0 Mrd. Euro	Bau- und Projektkosten indexiert zum Stand Februar 2023	Gesamtkosten der Baumaßnahmen basierend auf der durchschnittlichen statistischen Entwicklung des Baupreisindex der letzten fünf Jahre, zu dem Zeitpunkt der Vorlage 8,1%. Die Hochrechnung erfolgte fiktiv bis Stand Februar 2023.
B2 Bauinvestition	rd. 5,6 Mrd. Euro	Bau- und Projektkosten indexiert bis zur jeweiligen Fertigstellung	Wie unter B1, nur mit Hochrechnung bis zum Zeitpunkt der erwarteten Baufertigstellung je Maßnahme statt bis Februar 2023.
B3 Gesamtinvestition	rd. 6,4 Mrd. Euro	B2 zzgl. Fee, modellbedingter Kosten und Finanzierungskosten bis zur Übergabe	Keine veränderten Annahmen zur Baukostenentwicklung im Vergleich zu B2.

30. Auf wie lange wird der Zeitabstand zwischen Fertigstellung und Übergabe geschätzt?

Zu 30.: Die Übergabe erfolgt in der Regel umgehend nach Fertigstellung, spätestens jedoch innerhalb von drei Monaten nach Fertigstellung der Gebäude.

31. Welchen Anteil machen die Bestandteile Development Fee, modellbedingte Kosten und Finanzierungskosten bis zur Übergabe an den 800 Millionen Euro jeweils aus?

Zu 31.: Eine pauschale Antwort ist aufgrund variabler Finanzierungsbedingungen und stark variierender Projektgrößen nicht möglich. Die Development-Fee beträgt gemäß Rahmenvertrag 5 Prozent der Investitionskosten des jeweiligen Projekts und deckt bei der HOWOGE Kosten ab, die bei den Bezirken und der SenStadt über den allgemeinen

Haushalt finanziert werden (Personal- und Sachkosten für Planung, Baubegleitung und -betreuung etc.).

Berlin, den 11. März 2024

In Vertretung

Dr. Torsten Kühne

Senatsverwaltung für Bildung,
Jugend und Familie