

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Hendrikje Klein (LINKE)

vom 23. Mai 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 28. Mai 2024)

zum Thema:

Schulbaukosten von Neubauten durch die HOWOGE

und **Antwort** vom 6. Juni 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 10. Juni 2024)

Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie

Frau Abgeordnete Hendrikje Klein (Die Linke)
über
die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

Antwort
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/19232
vom 23. Mai 2024
über Schulbaukosten von Neubauten durch die HOWOGE

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

Vorbemerkung der Verwaltung:

Gemäß § 109 Schulgesetz für das Land Berlin (SchulG) obliegt es den bezirklichen Schulträgern, die äußeren Rahmenbedingungen für das Lehren und Lernen in der Schule zu schaffen. Dies beinhaltet den Bau, die Ausstattung und die Unterhaltung der Schulstandorte sowie die Einrichtung von Klassen.

Die Schriftliche Anfrage betrifft zum Teil Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl um eine sachgerechte Antwort bemüht und hat daher die HOWOGE um Zulieferung gebeten, die bei der nachfolgenden Beantwortung berücksichtigt ist. Sie wird in der Antwort an den entsprechend gekennzeichneten Stellen wiedergegeben.

1. Wie haben sich die Kosten für den Bau der Integrierten Sekundarschule Allee der Kosmonauten und für den Bau des Gymnasiums Allee der Kosmonauten seit Planungsbeginn bis zur Fertigstellung am 31.03.2024 entwickelt? Wie stellt sich diese Kostenentwicklung im Vergleich zu Schulneubaumaßnahmen des Landes oder den Bezirken dar?

Zu 1.: Die Prüfinstanz der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenStadt) hat mit Prüfvermerk vom 29.03.2019 die reinen Projektkosten im geprüften Bedarfsprogramm mit 110,8 Mio. € (Kostenstand vom Februar 2019) ermittelt. Hierbei sind systembedingt weder monetäre Vorsorgen für Baukostensteigerungen, noch für Risikopositionen enthalten. Die HOWOGE hat das Projekt nach 2 ½ Jahren Bauzeit termingerecht im April 2024 an das Bezirksamt Lichtenberg übergeben.

Steigende Material- und Arbeitskosten sowie Energiepreise führten in den letzten Jahren allgemein zu Kostensteigerungen im Baugeschäft. Verschärft wurde die Lage durch die hohe Inflation. Darüber hinaus belasten die corona- und kriegsbedingt gestörten Lieferketten den Erstellungsprozess, was zu Kostensteigerungen führte. Mit Übergabe der Schule betragen die Projektkosten 153,5 Mio. €.

Eine unmittelbare Vergleichbarkeit mit den Schulneubaumaßnahmen des Landes ist nicht möglich. Die SenStadt setzt grundsätzlich Schulneubauten in modularer Bauweise um. Hierbei werden Generalplanerverträge mit Abrufprogrammen über mehrere Jahre genutzt. Dabei entsteht aufgrund der standardisierten Typenraumprogramme eine Kostendegression. Das ist bei der HOWOGE, die Individualbauten erstellt, nicht der Fall. Hier werden – wie beim Bau des Schulgebäudes „Allee der Kosmonauten“ – Einzelbauten erstellt. Ihrer Erstellung geht ein Wettbewerbsverfahren voraus. Auch trägt die HOWOGE Versicherungskosten, die aufgrund der Eigenversicherung des Landes bei landeseigenen Bauvorhaben nicht entstehen. Als eigenständige juristische Person kann die HOWOGE die Eigenversicherung des Landes nicht nutzen.

Weiterhin werden einige Kosten, die beim Land anfallen, dort nicht maßnahmenkonkret ermittelt und im Investitionsprogramm den einzelnen Maßnahmen zugeordnet. Das gilt zum Beispiel für Projektentwicklungsleistungen, die beim Land Berlin durch die SenStadt erbracht werden. Die Kostenerfassung der HOWOGE folgt somit dem Prinzip der Vollkostenermittlung, während beim Land die ausgewiesenen Kosten eines Bauwerks letztlich jene Teilkosten sind, die über den jeweiligen Bautitel der Hauptgruppe 7 abgerechnet werden. Auch deshalb ist der unmittelbare Vergleich nicht möglich.

2. Wie gestaltet sich der verabredete Finanzierungspfad für das Land Berlin mit der HOWOGE für die Errichtung des gesamten Schulkomplexes in der Allee der Kosmonauten? Einzugehen ist bitte auch auf Veränderungen im Finanzierungspfad im Verlauf der Planung und Umsetzung des Projektes.

Zu 2. Das ÖÖP-Modell zwischen dem Land Berlin und der HOWOGE wurde mit Übergabe der beiden Schulen erstmals entsprechend dem Regelungen des Rahmenvertrages angewandt. Ein mit dem Senat verabredeten Finanzierungspfad gibt es nicht. Die Finanzierung der HOWOGE-Schulbauten erfolgt zu 100 % mit Fremdkapital. Sie wird von der HOWOGE entsprechend den Regelungen des Rahmenvertrages durchgeführt.

Dabei erfolgt die Projektanlauffinanzierung mit Mitteln des Gesellschafterdarlehens. Die HOWOGE nutzte daraus beim Schulneubau in der Allee der Kosmonauten Mittel i. H. v. rd. 17,29 Mio. €.

Für die Bauphase nimmt die HOWOGE von der Investitionsbank Berlin eine Bauzwischenfinanzierung auf. Hierfür fallen bankübliche Zinsen an, die endfällig sind und mit der Ausreichung der Darlehensmittel für die Endfinanzierung ausgeglichen werden. Die Zinsen der Zwischenfinanzierung sind aufgrund der landeseitigen Garantien kommunalkreditähnlich.

Zur Ablösung der Zwischenfinanzierung nimmt die HOWOGE den Kredit für die Endfinanzierung auf. Hierbei handelt es sich um annuitätische Darlehen. Die Besicherung dieses Darlehens erfolgt durch die Forfaitierung der Mieterträge verbunden mit einem Einredeverzicht des Landes Berlin nur zugunsten der finanzierenden Bank. Dies bedeutet, dass das Land alle Rechte gegenüber der HOWOGE behält (z. B. auf Mängelbeseitigung und Nachbesserung), andererseits dieser Einredeverzicht gegenüber der Bank wie eine Garantie wirkt und somit kommunalkreditähnliche Konditionen ermöglicht.

Mit der Endfinanzierung werden sämtliche bis zur Fertigstellung einer HOWOGE-Schule auflaufenden Bauausgaben zusammen mit den bis dahin entstandenen modellbedingten Kosten des ÖÖP-Modells (Development-Fee, Zwischenfinanzierungs-, Transaktions- und Versicherungskosten, Erbbauzins) refinanziert. Die tatsächliche Miete steht erst fest, wenn die Schule errichtet und die Konditionen der Endfinanzierung fixiert sind.

Das Closing der Endfinanzierung für die Baumaßnahme „Allee der Kosmonauten“ erfolgte im Mai 2024. Die Endfinanzierung bildet die Basis für die 25-jährige Grundmiete, mit der die Vollamortisation erfolgt. Sie wurde mit einem Zins von 3,45 % p. a. und Tilgung von 2,53 % p.a. abgeschlossen.

3. Welche Mietkonditionen sind aktuell zwischen dem Land Berlin / Bezirk Lichtenberg und der HOWOGE für den gesamten Schulkomplex in der Allee der Kosmonauten vereinbart und sind diese bereits im Landes- / Bezirkshaushaltsplan enthalten? Bitte die jährliche Miete für die beiden Schulen, deren Berechnungsgrundlage sowie das verabredete Ende des Mietzeitraums angeben und eventuell bereits vereinbarte Mietpreissteigerungen darstellen. Außerdem ist darzulegen, wie hoch der Anteil der zu bedienenden Kreditzinsen pro Jahresmiete liegt. Sofern weder die voraussichtliche Miete absehbar ist, noch Mittel im Landes- oder Bezirkshaushalt enthalten sind, wird um eine Darstellung gebeten, welche Schritte und Entscheidungen auf Landes- bzw. Bezirksebene noch getätigt werden müssen, damit die Schulen von der öffentlichen Hand in Betrieb genommen werden können.

Zu 3. Die Übergabe der beiden Schulen ist am 10.04.2024 an das Bezirksamt Lichtenberg erfolgt. Die Nutzungsaufnahme findet wie geplant zum Schuljahr 2024/2025 statt.

In den Mieten sind die kalkulierten Gesamtkosten enthalten. Hierzu gehören auch die Kapitalkosten für die Endfinanzierung (komplette Tilgung innerhalb der 25-jährigen Laufzeit, zeitaktuelle Zinsen). Weiter sind Betriebskosten, der bauliche Unterhalt, die Management Fee, die Asset-Management-Gebühr sowie die Erbbauzinsen, die die HOWOGE nach dem Brutto-Prinzip an die Bezirke zu zahlen hat, in der Miete berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Mietbestandteile sind in dem konkreten Schulprojekt (ISS und Gymnasium) Mietzahlungen in Höhe von ca. 850 T € pro Monat und somit eine jährliche Miete in Höhe von ca. 10,2 Mio. € vereinbart. Die HOWOGE übernimmt während der fünfjährigen Gewährleistungsphase nach Fertigstellung den baulichen Unterhalt, der in die Miete einfließt. Dieser beträgt ca. 50.000 € pro Monat, so dass in den ersten 5 Jahren die Miete monatlich ca. 900 T € beträgt. Ab Jahr 6 reduziert sich die Mietzahlung um den baulichen Unterhalt entsprechend auf 850 T € pro Monat. Die Grundmietzeit läuft über 25 Jahre und endet im Jahr 2049. Der Kapitaldienst (Tilgung und Zinsen) beläuft sich hierbei auf ca. 800 T € pro Monat. Hinzu kommen monatlich Erbbauzinsen in Höhe von ca. 11 T € und Gebäudeversicherungskosten sowie Grundsteuer in Höhe von insgesamt 21 T €. Für die Management Fee fallen ca. 39 T € an. Für die Übernahme des Asset Managements sind ca. 27 T € pro Monat in der Miete enthalten.

Mit dem Fixieren der Endfinanzierung der Gesamtausgaben nach Fertigstellung der Schulbaumaßnahme durch die HOWOGE steht die seitens des Bezirks zu leistende Miete für den Schulneubau „Allee der Kosmonauten“ endgültig fest. Aktuell erstellt die

HOWOGE die Berechnung der monatsgenauen Miete unter Berücksichtigung der im Mai 2024 mit der IBB abgeschlossenen Konditionen (Zins von 3,45 % p. a. und Tilgung von 2,53 % p. a.). Sie wird dem Bezirk im Juni übergeben werden.

Nach Ablauf der Grundmietzeit von 25 Jahren besteht zugunsten des Bezirks eine Option zur Verlängerung des Mietvertrages. Entscheidet sich der Bezirk Lichtenberg für die Verlängerung bleibt das System der Kostenmiete erhalten, d. h., die Miete reduziert sich um die Finanzierungsannuitäten und besteht dann nur noch aus dem insoweit entstehenden Aufwand der HOWOGE (z. B. Erbbauzinsen, Verwaltungskosten). Die Miete beträgt auf der heutigen Grundlage ca. 60 T € pro Monat bzw. dann 720 T € pro Jahr.

Die haushalterischen Voraussetzungen für die Inbetriebnahme der ISS und des Gymnasiums „Allee der Kosmonauten“ sind erfüllt. Der Abschluss langfristiger Verträge – so auch der Mietverträge mit der HOWOGE - bedarf Verpflichtungsermächtigungen (VE) im Haushaltsplan, damit bereits heute zukünftige Haushalte entsprechend gebunden werden können. Die Veranschlagung von VE, die die Bezirke für die Anmietung von Schulen der HOWOGE benötigen, erfolgt zentral im Kapitel 2729/Titel 51846, da während der Haushaltsplanaufstellung noch nicht absehbar ist, welche Bezirke zu welchem Zeitpunkt mit der HOWOGE Mietverträge abschließen werden. Die Bezirke wurden gem. Aufstellungsroundschreiben aufgefordert, den Mietentitel 51846 – Mietaufwendungen für die Nutzung von Schulgebäuden der HOWOGE – in den entsprechenden Schulbaukapiteln (ISS 3702 und Gymnasium 3704) der Bezirkshaushalte einzurichten und Merkansätze samt VE zu veranschlagen.

Zum Zeitpunkt des Mietvertragsschlusses mit der HOWOGE muss der Bezirk durch Umsetzung der VE in Höhe der vorläufigen Gesamtmiete in den Bezirkshaushaltsplan haushalterisch ermächtigt werden, diesen zu schließen. Hierzu stellte der Bezirk Lichtenberg bei der SenFin einen Antrag gem. § 50 Abs. 1 LHO auf Aufgabenübergang sowie Umsetzung der VE in Höhe der Gesamtmiete von Kapitel 2729 in den Bezirkshaushalt. Auch für das Schulgebäude Allee der Kosmonauten erfolgte die Veranschlagung der VE zentral im Kapitel 2729/51846. Auf Antrag des Bezirks erfolgte mit dem Mietvertragsschluss in 12/2020 die Umsetzung der VE i. H. der damals vorläufigen Gesamtmiete über 25 Jahre von 157.700.000,00 €. Hier wurde u.a. ein Finanzierungszinssatz der Endfinanzierung von 0,9 % unterstellt.

Das Risiko, dass die tatsächlich seitens des Bezirkes zu zahlende Miete über der vorläufigen Miete liegt, die Grundlage des Mietvertrages ist, lässt sich im HOWOGE-

Modell, wo die Mietverträge bereits mit Baubeginn unterzeichnet werden, nicht gänzlich vermeiden.

Die Mietausgaben des Bezirks Lichtenberg beginnen während des laufenden Doppelhaushalts 2024/2025. Im Gegensatz zu den VE werden die Mietausgaben in einem laufenden Doppelhaushalt nicht nach § 50 LHO umgesetzt. Die Ansätze bei 2729/51846 für die Mietausgaben dienen als Vorsorge für die Basiskorrektur der Mietzahlungen, die von den betroffenen Bezirken – hier Lichtenberg – für HOWOGE-Schulgebäude überplanmäßig geleistet werden müssen (siehe auch Erläuterungen zu diesem Titel). Mit dem auf den Mietvertragsbeginn nachfolgenden Doppelhaushalt erfolgt die Veranschlagung der Mietausgaben bis zum Ende des Mietvertrages in den jeweiligen Bezirkshaushaltspunktkapiteln. Das ist für die ISS und das Gymnasium „Allee der Kosmonauten“ ab dem DHH 2026/2027 der Fall.

Die laufende Zahlung der HOWOGE-Mieten erfolgt in voller Höhe durch den Bezirk Lichtenberg; sein Plafond wird entsprechend erhöht werden (Bewirtschaftung von Grundstücken, Gebäuden und Räumen, Ausgabenfeld A08).

4. Aus welchen Gründen hat die HOWOGE-Baumaßnahme 01Kn03 „Gemeinschaftsschule Pankstraße“ sowie die BSO-Baumaßnahme 01Gn08 „Grundschule Reinickendorfer Straße“ einen größeren finanziellen Rahmen, als andere in der Antwort Drucksache 19/18429 aufgeführten Neubaumaßnahmen?

Zu 4. Beide Baumaßnahmen sind Baumaßnahmen der Berliner Schulbauoffensive (BSO). Bei der Baumaßnahme 01Kn03 handelt es sich um eine Baumaßnahme der HOWOGE, während die Baumaßnahme 01Gn08 „Grundschule Reinickendorfer Straße“ durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung umgesetzt wird.

Die Gemeinschaftsschule Pankstraße soll sich aus der bestehenden Albert-Gutzmann-Schule als dreizügige Grundschule in eine Gemeinschaftsschule mit der Zügigkeit 4-6-2 für über 1.350 Schülerinnen und Schüler entwickeln. Es ist eine inklusive Schwerpunktschule mit einem integrierten Förderzentrum mit der sonderpädagogischen Ausrichtung Autismus vorgesehen. Daraus ergeben sich zusätzliche Raumbedarfe. Des Weiteren sind die Bestandsgebäude schwer schadstoffbelastet und müssen zurückgebaut und entsorgt werden. Hierfür sind erhebliche Kostenpositionen zu berücksichtigen.

Die standortbezogenen Aspekte, wie insbesondere Baufeldmachung und Verbau sowie die vertraglich vereinbarte und gezogene Preisindizierung im Rahmen des

Generalunternehmervertrages fließen in die Gesamtbauwerkskosten für den Standort Reinickendorfer Straße ein.

Berlin, den 6. Juni 2024

In Vertretung

Dr. Torsten Kühne

Senatsverwaltung für Bildung,

Jugend und Familie