

# Studie

## zu den Kosten der Berliner Schulbauoffensive (BSO) und den Auswirkung auf Beschäftigte in Berlin und Brandenburg

Carl Waßmuth

Gefördert durch:

**STIFTUNG** ●●●●  
**MENSCHENWÜRDE**  
**UND ARBEITSWELT**

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).

Erweiterte und aktualisierte Fassung vom 29.08.2019.

## Inhalt

<b>1. Ausgangssituation</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Aufgabenstellung</b> .....	<b>4</b>
<b>3. Quellen</b> .....	<b>5</b>
<b>4. Kostenschätzungen des Berliner Senats</b> .....	<b>7</b>
4.1. Besonderheiten in der Struktur der Kostenschätzungen.....	7
4.2. Vermengung baulicher Unterhalt, Sanierung, Neubau und Erweiterung.....	8
4.3. Aufteilung der Investitionen auf verschiedene Akteure.....	9
4.4. Baulicher Unterhalt.....	10
4.5. Sanierung.....	12
4.6. Neubau.....	14
4.7. Erweiterung über Modulare Ergänzungsbauten.....	18
4.8. Erweiterung über „Fliegende Klassenzimmer“.....	19
4.9. Kostensprung vom April 2018 zum September 2018.....	19
4.10. Neubewertung der summarischen Angaben des Senats zu den Kosten der BSO.....	21
4.11. Kostenprognosen, die auf den Senatsrechnungen beruhen.....	22
<b>5. Kostenschätzung für HOWOGE-Schulen</b> .....	<b>25</b>
5.1. Sanierung.....	25
5.2. Neubau.....	27
5.3. Anteil der HOWOGE am Gesamtvolumen.....	30
<b>6. Vergleichskosten</b> .....	<b>31</b>
6.1. Kosten nach Baukostenindex.....	31
6.2. Neubaukosten pro Schulplatz mit und ohne Sporthalle.....	31
6.3. Preissteigerungen im Bau.....	34
6.4. Weitere Kosten.....	36
6.5. Lern- und Teamhäuser, Compartments.....	39
6.6. Modulares Bauen.....	40
6.7. Einschränkung des Wettbewerbs.....	41
6.8. Schulbaubeispiele.....	41
6.9. Schulneubauten im Vergleich.....	44
6.10. Schulsanierungen im Vergleich.....	48
<b>7. Kosten, die nur durch die HOWOGE-Erbpacht-Einbindung anfallen</b> .....	<b>51</b>
7.1. Projektentwicklungsleistungen.....	51
7.2. Partizipation.....	51
7.3. Grunderwerbsteuer und Grundsteuer.....	52
7.4. Mehrwertsteuer.....	53
<b>8. Auswirkungen auf die Beschäftigten</b> .....	<b>54</b>
8.1. Rückgang der Einstellungstätigkeit der öffentlichen Hand.....	54
8.2. Arbeitsverdichtung bei der öffentlichen Hand.....	55
8.3. Befristete Beschäftigung.....	55
<b>9. Fazit</b> .....	<b>57</b>
<b>Abbildungsverzeichnis, Literaturverzeichnis</b>	

## 1. Ausgangssituation

Der Berliner Senat plant, im Rahmen seiner „Berliner Schulbauoffensive (BSO) Teile des Schulneubaus und von Schulsanierungen von der Wohnungsbaugesellschaft HOWOGE mbH sowie von der BIM GmbH erbringen zu lassen<sup>1</sup>. HOWOGE und BIM sollen dabei Investitionen bis zu 1,7 Mrd. Euro durch eigene Kredite finanzieren. Hintergrund ist unter anderem die Umgehung der Schuldenbremse:

*„Im Gegensatz zum Land Berlin kann die HOWOGE ab 2020 weiterhin Kredite aufnehmen.“<sup>2</sup>*

Dazu sollen der HOWOGE die Grundstücke für die zu sanierenden beziehungsweise neuzubauenden Schulen per Erbpacht für 37 Jahre übertragen werden. Die Schulen gehen dabei in das Eigentum der HOWOGE über und werden dort abgeschrieben, die Bezirke mieten die Schulen zurück.

Diese Regelung soll dazu dienen, der HOWOGE zu ermöglichen, die Kredite durch Mietverträge mit den Bezirken zu besichern. Die Bezirke leisten dabei eine Zahlungsgarantie gegenüber den kreditgebenden Banken und verzichten gleichzeitig auf ihr Recht, Zahlungen bei Mängeln zu kürzen. Die Mieten werden auf diesem Weg verpfändet. Der bauliche Unterhalt geht nur für die Zeit der Gewährleistung an die HOWOGE, um dann an die Bezirke (zurück-)übertragen zu werden.

Der gewählte Mechanismus führt dazu, dass den Baukostenschätzungen eine weit über die im Bauen sonst übliche Bedeutung zukommt. In klassischen Bauen werden Kostenschätzungen im Planungs- und Bauverlauf kontinuierlich nachgeführt. Abgerechnet wird entsprechend der tatsächlich angefallenen Kosten nach der Kostenfeststellung. Im Fall der Übertragung der Bauvorhaben an die HOWOGE im Zuge der BSO werden die Kostenschätzungen hingegen mit Vertragsabschluss der über 37 Jahre unkündbaren Verträge für die Bezirke bereits in verbindliche Kosten umgewandelt. Die Baukostenschätzung wird somit neben anderen Größen Teil einer rechtsverbindlichen und unkündbaren Wette auf die Kostenentwicklung im Schulbau der HOWOGE-Schulen über die Vertragslaufzeit. Der Wetteinsatz ist hoch: Werden die Baukostenschätzungen von den Vertragspartnern Bezirk und HOWOGE unterschätzt, droht der HOWOGE die Insolvenz. Werden die Baukosten überschätzt, müssen die Bezirke deutliche Mehrkosten in Kauf nehmen. Dabei geht es um dutzende, wenn nicht hunderte Millionen Euro.

Das Vorhaben würde in diesem Fall den öffentlichen Sektor und die Position der dort (noch) Beschäftigten durch seine absehbaren Mehrkosten schwächen. Der Kostendruck könnte an die Beschäftigten weitergegeben werden. Die aktuelle Konjunkturphase im Bau dauert bereits zehn Jahre, sie geht dem Ende zu. Bei Kostenexplosionen droht ein Stellenabbau im öffentlichen Dienst. Regionale Bauwirtschaft und Planungsbüros kommen nicht oder nur als Nachunternehmer zum Zuge, auch dort sind Stellen bedroht.

Am 30.1.2019 lud die Plattform Nachwuchsarchitekten zum „3. Round Table zum Schulbau“ ein. Der Tagesspiegel berichtete vorab, dass die Kostenschätzungen thematisiert werden sollten:

*„Im Mittelpunkt der Veranstaltung wird die Frage stehen, ob die von der Howoge veranschlagten Baukosten stimmig sind. Paradebeispiel ist eine große Neubauschule in Adlershof, an der 1330 Schüler lernen sollen. Die Finanzverwaltung veranschlagt die Kosten in einer groben Schätzung auf 100 Millionen Euro, was ‚über 75.000 Euro pro Schulplatz‘ entspricht, wie die Initiative ‚Gemeingut in BürgerInnenhand‘ bereits in einer Anhörung im Abgeordnetenhaus zum Thema ‚Kostenexplosion‘ vorrechnete. Dem stellt sie den bundesweit geltenden Baukostenindex von 2018 gegenüber, der Durchschnittskosten von 17.000 Euro angibt.“<sup>3</sup>*

Es wurde beim Round Table deutlich, dass es zahlreiche Indizien dafür gibt, dass die Kostenschätzungen des Senats fehlerbehaftet sind und im Detail und in der Summe zu hoch veranschlagt sind.

---

<sup>1</sup> Antwort des Staatssekretärs Mark Rackles auf die Schriftliche Anfrage der Abgeordneten Bettina König vom 21.7.2017 am 5.7.2017

<sup>2</sup> Senatsverwaltung für Finanzen (2019): „Die Schulbauoffensive des Berliner Senats“, online unter: <https://www.berlin.de/sen/finanzen/haushalt/schulbauoffensive/artikel.613867.php>, abgerufen am 9.5.2019

<sup>3</sup> Thomas Loy, Susanne Vieth-Entus (2019): „Schulbau in Berlin - Bankrotterklärung des öffentlichen Bauens“, Tagesspiegel vom 30.1.2019, online unter: <https://www.tagesspiegel.de/berlin/schulbau-in-berlin-bankrotterklaerung-des-oeffentlichen-bauens/23924858.html>

## 2. Aufgabenstellung

Nachfolgend soll die Qualität der bisher vorgelegten Baukostenschätzungen des Senats untersucht werden. Dazu werden öffentlich bekannte Kostenprognosen in ihrer Struktur untersucht und qualitativ sowie quantitativ bewertet.

Da die Quellenlage unübersichtlich ist, wird zunächst dargestellt, welche der offiziellen Quellen einbezogen werden, welche nicht und was die Gründe für diese Auswahl sind (Kapitel 3).

Dann wird der besondere Charakter von Kostenschätzungen im Rahmen des HOWOGE-Erbbau-Modells herausgearbeitet. Die Kostenanteile Baulicher Unterhalt, Sanierung, Neubau und Erweiterung werden einzeln betrachtet. Daraus werden diejenigen Kostenanteile, die Investitionen zuzurechnen sind, errechnet (Kapitel 4).

Die Kostenprognosen zu den HOWOGE-Schulen werden in Kapitel 5 zusammengestellt, der Kennwert ‚Kosten pro Schulplatz‘ wird ermittelt.

Es werden dann die Kosten für 44 Schulneubauten herangezogen, die 2018 vom Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern (BKI) erhoben worden waren. Weitere Schulbaubeispiele aus den letzten Jahren verdeutlichen und plausibilisieren diese Werte. Dann werden die offiziellen Kostenprognosen für die Schulen, die an die HOWOGE übertragen werden sollen, mit bundesweit erhobenen, tatsächlich angefallenen Kosten im Schulbauneubau verglichen. Analog wird für die Modernisierungen vorgegangen: BKI-Kennwerte werden mit den Kostenprognosen für HOWOGE-Sanierungen verglichen. Es wird zusammenfassend abgeschätzt, ob die HOWOGE-Schulen im Zuge der Berliner Schulbauoffensive (BSO) generell voraussichtlich günstiger, gleich teuer oder teurer gebaut werden als in klassischer öffentlicher Erbringung (Kapitel 6).

In Kapitel 7 werden die Anteile der Kosten der BSO gesondert betrachtet, die nur infolge des HOWOGE-Erbbau-Modells anfallen.

In Kapitel 8 wird untersucht und bewertet, inwiefern fehlerhafte Kostenschätzungen des Senats sowie strukturell höhere Kosten des HOWOGE-Erbbau-Modells Auswirkungen auf die Situation von Beschäftigten in Berlin und Brandenburg haben.

In einem Fazit werden wesentliche Erkenntnisse und erarbeitete Zahlen noch einmal zusammenfassend dargestellt und bewertet (Kapitel 9).

### 3. Quellen

In Kapitel 6 werden Kostenprognosen für HOWOGE-Schulen pro Schulplatz ermittelt. Dabei wird maßgeblich auf die Zahlen zurückgegriffen, die die Senatsverwaltung für Bildung im April 2018 der Öffentlichkeit vorgestellt hatte<sup>4</sup>. In den insgesamt über 700 Seiten umfassenden und nach Bezirken gegliederten Berichten sind für jede betroffene Schule die Maßnahmen finanzwirtschaftlich und fachlich abgebildet. Es ist auch aufgeführt, welche Schulen die HOWOGE bauen beziehungsweise sanieren soll und was das jeweils kosten soll. Es waren zu diesem Zeitpunkt insgesamt 10 Großsanierungen mit Gesamtkosten von 159,69 Mio. Euro sowie 28 Neubaumaßnahmen für die HOWOGE vorgesehen. Bei den Neubaumaßnahmen waren 19 Maßnahmen mit Kostenangaben versehen, diese summierten sich auf 764,75 Mio. Euro. Im September 2018 wurden diese Kosten in der Finanzplanung des Senats bis 2022<sup>5</sup> für alle Schulbaumaßnahmen mit einem Einzelvolumen von über 20 Mio. Euro erheblich nach oben korrigiert. Auch diese Angaben wurden einbezogen.

In Kapitel 7 werden spezifische Kosten betrachtet, die nur durch das HOWOGE-Erbbau-Modell anfallen. Einige dieser Kostenanteile wurden bereits in der Stellungnahme der Volksinitiative „Unsere Schulen“ herausgearbeitet, auf diese Kosten wird in der vorliegenden Studie nur verwiesen. Mit dem Rahmenvertrag<sup>6</sup> und dem zugehörigen Sideletter<sup>7</sup>, die im Februar 2019 von den drei zuständigen Senatsverwaltungen, elf Bezirken und der Howoge unterzeichnet wurden lagen jedoch wichtige zusätzliche Angaben vor, die in der vorliegenden Studie ausgewertet wurden.

Nicht einbezogen wurde der „2. Halbjährlicher Bericht der Taskforce Schulbau zum Maßnahmen- und Finanzcontrolling zum Schulbauprogramm“<sup>8</sup>. Dieser Bericht wurde von der Senatsverwaltung für Bildung im Mai 2019 dem Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses von Berlin überstellt. Das Dokument hat inklusive Anschreiben und Erläuterungen 864 Seiten. Es enthält Angaben zu den erwarteten Schülerzahlen, zur Kapazitätsentwicklung, zu bereits verausgabten Mitteln sowie zu noch zu verausgabenden Geldern. Die Howoge ist demnach sowohl für mehr als die Hälfte des Neubauvolumens (55,2%) als auch für mehr als die Hälfte des Sanierungsvolumens (59,10%) zuständig. Für die vorliegende Studie waren die enthaltenen Angaben jedoch aus mehreren Gründen nicht verwertbar:

- Das Dokument wurde vom Adressaten, dem Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses von Berlin, noch nicht abschließend qualifiziert, die Beratung wurde mehrfach vertagt<sup>9</sup>, zuletzt auf den 18.9.2019.
- In der Sitzung des Hauptausschusses vom 7.8.2019 wurde ein Sachstandsbericht zur BSO<sup>10</sup> beraten und zur Kenntnis genommen, es wurden jedoch umfangreichen Berichtsbitten dazu in Auftrag gegeben. Darin wird unter anderem um die Beantwortung der folgenden Fragen (in einem neuen Bericht) gebeten<sup>11</sup>: „Welche Annahmen, Prognosen und Methoden liegen den Berechnungen des Senats zur Entwicklung des Platzbedarfs sowie der dafür zu Verfügung stehenden Platzkapazitäten zugrunde? Welche Kapazitäten (in Zügen und in Schulplätzen)

<sup>4</sup> Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie (2018): Schulbau in Berlin, Maßnahmen und Finanzen, Arbeitsstand 17.04.2018, online unter: <https://www.berlin.de/schulbau/massnahmen-und-finanzen/>, zuletzt abgerufen am 17.5.2019

<sup>5</sup> Senat von Berlin (2018): „Finanzplanung 2018 – 2022“ Drucksache 18/1340 vom 26.09.2018, online: <https://www.parlament-berlin.de/adosservice/18/IIIPlen/vorgang/d18-1340.pdf>

<sup>6</sup> Senat von Berlin (2018): Entwurf des Rahmenvertrags (Nummer 1479A), online unter: <https://www.parlament-berlin.de/adosservice/18/Haupt/vorgang/h18-1479.A-v.pdf>

<sup>7</sup> Senat von Berlin (2019): Sideletter zum Rahmenvertrag mit der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH über deren Einbindung in die Berliner Schulbauoffensive, online unter: <https://www.berlin.de/sen/finanzen/haushalt/schulbauoffensive/howoge/sideletter.pdf>

<sup>8</sup> Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie (2019): „2. Halbjährlicher Bericht der Taskforce Schulbau zum Maßnahmen- und Finanzcontrolling zum Schulbauprogramm (Fortschrittsbericht)“, - Bericht zum 30. September 2018 / Schlussbericht, Rote Nummer 1189 M, 14. Mai 2019, online unter <https://www.parlament-berlin.de/adosservice/18/Haupt/vorgang/h18-1189.M-v.pdf>

<sup>9</sup> Abgeordnetenhaus von Berlin (2019): Beschlussprotokolle Hauptausschuss vom 29.5.2019 und vom 21.8.2019, online unter <https://www.parlament-berlin.de/adosservice/18/Haupt/protokoll/h18-048-bp.pdf> und unter <https://www.parlament-berlin.de/adosservice/18/Haupt/protokoll/h18-050-bp.pdf>

<sup>10</sup> Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie (2019): Aktueller Sachstandsbericht Berliner Schulbauoffensive (BSO) vom 27.05.2019, Rote Nummer 1653 A, online unter <https://www.parlament-berlin.de/adosservice/18/Haupt/vorgang/h18-1653.A-v.pdf>

<sup>11</sup> Abgeordnetenhaus von Berlin (2019): Beschlussprotokoll Hauptausschuss vom 7.8.2019, online unter: <https://www.parlament-berlin.de/adosservice/18/Haupt/protokoll/h18-049-bp.pdf>

werden gemäß aktueller Planung (Monitoring 2019) des Senats geschaffen? [...] Welche dieser Maßnahmen sind bereits in der nun vom Senat beschlossenen Finanzplanung enthalten?“

- Andere Berichte, die das Dokument einordnen oder ersetzen könnten, wurden noch nicht vorgelegt. Für einen „Zwischenbericht Organisations- und Prozesscontrolling zum Schulbauprogramm“, der zum 30.06.2019, vorzulegen war, wurde Fristverlängerung bis zum 31.08.2019 erbeten<sup>12</sup>. Für den Halbjährlichen Bericht der Taskforce Schulbau zum Maßnahme- und Finanzcontrolling zum Schulbauprogramm, der zum 31. März 2019 vorgelegt werden sollte, wurde um Fristverlängerung bis zum 31.10.2019 gebeten<sup>13</sup>.
- Es bestehen aus mehreren Gründen Zweifel an der Qualität der Aussagen im 2. Halbjährlichen Bericht der Taskforce Schulbau. Die den Kostenprognosen zugrundeliegenden SchülerInnenzahlen weisen für verschiedene Jahrgänge eine unterschiedliche Methodik auf. Erfasst sind die Jahrgänge 2017/2018 bis 2020/2021. Der Jahrgang 2018/2019 kommt vielerorts auf höhere SchülerInnenzahlen als die Prognose für 2019/2020. Damit verbunden ist ein wenig wahrscheinliches Szenario abnehmender SchülerInnenzahlen, das jedoch nicht weiter erläutert wird.
- In den Schülerzahlen ist für die Jahrgänge 2017/2018, 2019/2020 und 2020/2021 die Prognose nicht für alle Klassenstufen enthalten: Es fehlen die Angaben für die gymnasialen Schnellläufer-Klassen (5. und 6. Klassestufe), für die Klassenstufen 11 bis 13 der Integrierten Sekundarschulen und für die für die Klassenstufen 11 und 12 der gymnasialen Oberstufe. Ob Schulen mit Förderschwerpunkten enthalten sind oder nicht, ist nicht ausgewiesen.
- Zu den Zahlenangaben im 2. Halbjährlichen Bericht der Taskforce Schulbau gab es am 13.08.2019 eine eigene Pressekonferenz der Senatsverwaltung für Bildung, in der die Senatorin Sandra Scheeres „aktuellen Schulplatzprognosen“ präsentierte. Die sich aus dem 2. Halbjährlichen Bericht der Taskforce Schulbau ergebenden SchülerInnenzahlen wurden als „Maximalprognose“ bezeichnet und indirekt (durch eine geringere Angabe von benötigten Schulplätzen) erheblich nach unten korrigiert. Zu den mittelbar oder unmittelbar mit den SchülerInnenzahlen verknüpften Kostenprognosen wurde hingegen keine Aussage getroffen. Sie erscheinen jedoch als ebenfalls fragwürdig, in jedem Fall bedürfen die Angaben einer Erklärung hinsichtlich der einander widersprechenden Prognosen hinsichtlich der SchülerInnenzahlen.
- Für die bereits getroffenen und vertraglich als Grundlage vereinbarten Kostenprognosen ist das später herausgegebene Dokument unerheblich. Mit dem im Februar 2019 unterzeichneten Rahmenvertrag samt zugehörigem Sideletter wurden für die Howoge die maßgeblichen Rahmenbedingungen festgelegt, inklusive eines in der Anlage zum Vertrag beschriebenen Leistungsumfangs (Tranchen „BSO III und BSO V“).

In der vorliegenden Kurzstudie wird auf die schriftliche Stellungnahme der Volksinitiative „Unsere Schulen“ zurückgegriffen, die für die Anhörung am 7. November 2018 im Hauptausschuss und Bildungsausschuss des Berliner Abgeordnetenhauses erstellt worden war<sup>14</sup>. Außerdem nutzt die Studie die Vorleistung und Informationen aus drei GiB-Kurzstudien<sup>15</sup> zum Berliner Schulbau. Alle verwendeten Quellen sind im Literaturverzeichnis sowie einem Abbildungsverzeichnis aufgeführt. Ein Glossar zu einigen Fachbegriffen findet sich im Anhang am Ende der Studie.

---

<sup>12</sup> Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie (2019): Schreiben an den Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses von Berlin vom 21. Juni 2019, Rote Nummer 1189 N, online unter <https://www.parlament-berlin.de/adosservice/18/Haupt/vorgang/h18-1189.N-v.pdf>

<sup>13</sup> Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie (2019): Schreiben an den Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses von Berlin vom 22. Juli 2019, Rote Nummer 1189 O, online unter <https://www.parlament-berlin.de/adosservice/18/Haupt/vorgang/h18-1189.O-v.pdf>. Die beantragte Frist wurde vom Ausschuss auf den 31.8.2019 verkürzt.

<sup>14</sup> Volksinitiative Unsere Schulen (2018): „Schriftliche Stellungnahme im Rahmen der Anhörung im Hauptausschuss und im Ausschuss für Bildung, Jugend und Familie des Berliner Abgeordnetenhauses am 7. November 2018“, online unter [www.gemeingut.org/Stellungnahme](http://www.gemeingut.org/Stellungnahme)

<sup>15</sup> Carl Waßmuth (2018): „Kurzstudie zu den Auswirkungen der Berliner Schulbauoffensive (BSO) auf Beschäftigte in Berlin und Brandenburg“, Studie im Auftrag von GiB, online unter <https://www.gemeingut.org/kurzstudie-bso-und-beschaeftigte-in-berlin-und-brandenburg>; Ulrich Scholz / Carl Waßmuth (2018): „Kurzstudie zur Wirtschaftlichkeit der Auslagerung von Krediten für Schulbau und -sanierung in Berlin aus dem Landeshaus in eine GmbH“, Studie im Auftrag von GiB, online unter <https://www.gemeingut.org/gib-studie-zu-zinskosten-im-schulbau/>; Ulrich Scholz / Carl Waßmuth (2017): „Kurzstudie zur Entwicklung der Ausgaben für Schulbau und -sanierung in Berlin 2012 bis 2017“, Studie im Auftrag von GiB, online unter <https://www.gemeingut.org/wp-content/uploads/2017/11/Kurzstudie-Ausgaben-Schulbau-und-Sanierung-2012-bis-2017.pdf>

## 4. Kostenschätzungen des Berliner Senats

Die Kostenschätzungen des Senats fließen nicht nur in die mittelfristige Finanzplanung ein. Sie spielen auch eine Rolle bei der Abfassung der Projektvereinbarungen, Mietverträge und Erbbaurechtsverträge, die sich derzeit zwischen Bezirken, Land Berlin und der HOWOGE befinden in Abstimmung befinden.

Es wurde eingangs dargestellt, dass es Hinweise darauf gibt, dass die Kostenschätzungen zum Schulbau bezüglich der HOWOGE-Schulen zu hoch sind.

Überschätzungen kann es auf verschiedenen Ebenen geben. Zum einen kann die Summe der erforderlichen Maßnahmen im Bereich von Neubau und Erweiterung überschätzt und die Möglichkeiten zur Reaktivierung ehemaliger Schulstandorte unterschätzt worden sein. Zum zweiten ist es möglich, dass die Kosten pro neuem Schulplatz zu hoch angesetzt wurden. Zum dritten können die Sanierungskosten überschätzt worden sein.

### 4.1. Besonderheiten in der Struktur der Kostenschätzungen

In der vorliegenden Studie sollen Kostenschätzungen des Berliner Senats zum Schulbau bis 2026 untersucht werden. Die Ausgangsthese lautet, dass die Kosten ungenau ermittelt wurden. Diese Ungenauigkeit betrifft zu sanierende Schulen, die in das Eigentum der HOWOGE übergehen sollen, Neubauten, die im Eigentum der HOWOGE entstehen sollen, ebenso wie alle Schulen, die die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung selbst bauen oder sanieren lässt, sowie Schulen, die die Bezirke bauen, erweitern, sanieren oder baulich unterhalten. Durch die frühe und sehr starre Fixierung der Kosten in den Miet- und Erbbauverträgen mit der HOWOGE können sich ungenaue Kostenschätzungen im Fall der HOWOGE-Schulen jedoch weitaus gravierender auswirken als Abweichungen von Schätzungen für Schulen, die die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung selbst baut.

Sind die Schätzungen für die HOWOGE-Schulen zu niedrig, droht der HOWOGE die Insolvenz. Diese Gefahr ist insofern theoretisch, als es nicht wahrscheinlich ist, dass das Land Berlin eine eigene Wohnungsbaugesellschaft pleitegehen lässt. Die für den Bau des BER verantwortliche Flughafengesellschaft FBB wird auch durch die öffentlichen Eigentümer wirtschaftlich am Leben gehalten. Analog würde vermutlich auch die HOWOGE durch fortlaufende Zuschüsse gestützt. Ein

*Mit Abschluss der Verträge mit der HOWOGE werden aus den (eventuell zu hohen) Kostenschätzungen verbindliche Zahlungsverpflichtungen.*

solches Vorgehen hebt zwar den Gedanken des eigenwirtschaftlichen effizienten Handelns der HOWOGE aus. Andererseits sprechen selbst wirtschaftsliberale Autoren bis hin zu Adam Smith oder Friedrich August von Hayek Einrichtungen der Daseinsvorsorge grundsätzlich die Chance ab, jemals selbst das Geld zu erwirtschaften, das für ihre Errichtung und ihren Betrieb erforderlich ist. Allerdings wäre zu erwarten, dass Kreditgeber einer strukturell unterfinanzierten privatrechtlichen Einrichtung

hohe Zinsen abverlangen, sofern keine formelle Staatsgarantie vorliegt. Eine formelle Staatsgarantie ist bisher im Fall der Einbindung der HOWOGE in die BSO nicht vorgesehen, für diesen Fall bestünde nicht die Möglichkeit, die Schuldenbremse zu umgehen.

Sind die Kostenschätzungen für die HOWOGE-Schulen zu hoch, so ist für das Land Berlin keine spätere Kostenreduktion möglich. Über die mit einem Einredeverzicht belegten Mietverträge müssen die hohen Kosten auch dann zwingend bedient werden, wenn sie im Bauprozess bei der HOWOGE gar nicht in dieser Höhe anfallen. Die Bezirke haben sich im Rahmenvertrag<sup>16</sup> und insbesondere im zugehörigen, nachverhandelten „Sideletter“ von allen eigenen Zahlungsverpflichtungen freistellen lassen, sie dürfen die anfallenden Kosten unabhängig von ihrer Höhe vollständig an das Land Berlin durchreichen. Damit entfällt für die Bezirke die Motivation einer Kostenkontrolle. Es entstünde im Fall von anfänglich zu hohen Kostenschätzungen also eine erhebliche Quersubventionierung der HOWOGE.

<sup>16</sup> Senat von Berlin 2018: Entwurf des Rahmenvertrags, a.a.O.

Dass dieses Geld über Gewinnausschüttungen vollständig wieder zurück an die öffentliche Hand fließt, ist infolge der gewählten privatrechtlichen Konstruktion nicht sichergestellt. Es droht vielmehr, dass ein relevanter Anteil über zu hohe Gehälter an das Management ausgeschüttet wird, dass den Bau- und Planungsfirmen zu hohe Vergütungen gezahlt werden und insbesondere dass unnötig hohe Finanzierungskosten in Kauf genommen werden. Ein Weiterreichen der über zu hohe Zahlungen der Bezirke generierten Gewinne an die Mieter der HOWOGE-Wohnungen erscheint wegen der derzeitig intensiv geführten Debatten zu Begrenzungen von Mietpreissteigerungen noch am ehesten zu rechtfertigen zu sein. Dies wurde auch in der Debatte um das Modell als Motiv mitangeführt:

*„Aber selbst bei erhöhten Mietzahlungen der Bezirke entsteht diesen kein Schaden, da das Land den Bezirken die Mietaufwendungen ersetzt. Gewinnerin wäre die HOWOGE, die mit dem zusätzlichen Kapital kommunale Wohnungen bauen könnte.“<sup>17</sup>*

Tatsächlich ist ein derartig intransparentes Subventionsmodell, das zudem auf eine so lange Laufzeit ausgelegt ist, aus Sicht der Steuerzahlenden problematisch. Es kann schon zu Beginn kaum nachverfolgt werden, welche Summen für die beabsichtigten Ziele – günstiger Wohnungsneubau und geringe Mieten – durch die Maßnahme von der öffentlichen Hand bereitgestellt werden und welche Effekte über die HOWOGE damit erreicht werden. Zudem droht mit zunehmender Dauer der Vertragslaufzeit das Eintreten eines Gewöhnungseffekts an die sprudelnden Mehreinnahmen aus dem zu teuer bezahlten Schulbau, die Subvention könnte auf diesem Weg gänzlich verpuffen.

Das größte Risiko entsteht durch die Möglichkeit eines Unterwertverkaufs der HOWOGE. Die Erbpachtverträge sowie die HOWOGE können verkauft oder in Teilpaketen an die Finanzmärkte gebracht werden, so dass die zu viel bezahlten Gelder an private Dritte abfließen und dem Schulsektor nicht mehr zur Verfügung stehen. Vom Mehrwert der HOWOGE durch die zu hoch angesetzten Mieten würden in diesem Fall die Käufer profitieren. In diesem Zusammenhang stimmt bedenklich, dass Finanzsenator Kollatz und Bausenatorin Lompscher den bisherigen Vonovia-Manager Ulrich Schiller zum neuen Geschäftsführer der HOWOGE eingesetzt haben. Vonovia ist Deutschlands größter privater Wohnungskonzern und in großem Umfang verantwortlich für Mietpreis- und Nebenkostensteigerungen. Größter Einzelaktionär der Vonovia ist der weltgrößte Kapitalorganisator BlackRock, weitere international tätige Kapitalfonds halten ebenfalls Aktienpakete. Schiller löste die vorige HOWOGE-Chefin Stefanie Frensch ab. Frensch wiederum kam vom Berater-Konzern Ernst & Young und wechselte nun nach ihrer Zeit als HOWOGE-Geschäftsführerin in die Berliner Immobilienwirtschaft. Frensch hatte den Privatisierungsvertrag zu den Schulen ausgehandelt und unterschrieben und kann in den kommenden Jahren ihre diesbezüglichen Kenntnisse Immobilienfirmen zur Verfügung stellen.

#### **4.2. Vermengung baulicher Unterhalt, Sanierung, Neubau und Erweiterung**

Die Senatsverwaltung für Finanzen fasst das Vorhaben Berliner Schulbauoffensive wie folgt zusammen:

*„Die Berliner Schulbauoffensive (BSO) ist das größte Investitionsvorhaben der laufenden Legislaturperiode. Für das auf zehn Jahre, bis Ende 2026 angelegte Programm sind Mittel von insgesamt 5,5 Mrd. Euro vorgesehen. Damit soll der Sanierungsstau an den Schulen abgebaut und neue Schulen für die wachsende Stadt errichtet werden.“<sup>18</sup>*

*Baulicher Unterhalt ist keine Investition. Die Angaben des Senats zu den Investitionen sind 1,5 Mrd. Euro zu hoch. Statt 5,5 betragen sie nur 4,0 Mrd. Euro.*

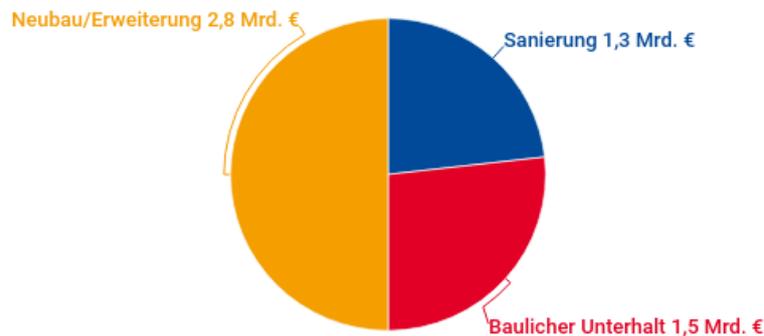
Dabei ist der bauliche Unterhalt keine Investition. Es handelt sich beim baulichen Unterhalt vielmehr um laufende Ausgaben, die nicht dem Abbau eines Sanierungsstaus dienen, sondern der Vorbeugung des Entstehens beziehungsweise einer weiteren Vergrößerung eines Sanierungsstaus. Das Investitionsvorhaben des Senats umfasst somit:

<sup>17</sup> Dullien/Hirschel/Priewe/Reiner/Trochowski/Troost/Truger/Wolf (2018): „Zukunftsinvestitionen ermöglichen – Spielräume der Schuldenbremse in den Bundesländern nutzen!“, S.5, online unter [https://www.rosalux.de/fileadmin/rls\\_uploads/pdfs/sonst\\_publicationen/Zukunftsinvestitionen\\_erm%C3%B6glichen\\_-\\_Spielr%C3%A4ume\\_der\\_Schuldenbremse\\_in\\_den\\_Bundesl%C3%A4ndern\\_nutzen.pdf](https://www.rosalux.de/fileadmin/rls_uploads/pdfs/sonst_publicationen/Zukunftsinvestitionen_erm%C3%B6glichen_-_Spielr%C3%A4ume_der_Schuldenbremse_in_den_Bundesl%C3%A4ndern_nutzen.pdf)

<sup>18</sup> Senatsverwaltung für Finanzen (2019): „Die Schulbauoffensive des Berliner Senats“, a.a.O.

(1) 5,5 Mrd. Euro – 1,5 Mrd. Euro = 4,0 Mrd. Euro.

Die fälschlicherweise als Gesamtinvestitionsvolumen angegebenen 5,5 Mrd. Euro sollen sich laut Berliner Senat wie folgt verteilen:



**Abbildung 1:** Verhältnis baulicher Unterhalt, Sanierung, Neubau und Erweiterung gemäß Senatsverwaltung für Finanzen sowie Senat insgesamt<sup>19</sup>

Die angegebene Verteilung ist allerdings unvollständig, Neubau und Erweiterung werden nicht getrennt aufgeführt. Dies führt zu einer Ungenauigkeit in der Angabe der erforderlichen Zahl an Schulneubauten:

*„Dafür [für den Schulneubau] sind knapp 2,8 Mrd. Euro für die nächsten zehn Jahre eingeplant. Das entspricht dem Bedarf für rund 60 neue Schulen.“<sup>20</sup>*

Die Senatskanzlei spricht 2018 von 65 neuen Schulen. Tatsächlich soll der zusätzliche Bedarf an Schulplätzen wie in den letzten Jahren auch wesentlich durch Erweiterungen abgedeckt werden. Die Zahl von 65 Schulen wäre nur ausreichend, wenn jede dieser Schulen über 1.323 Schulplätze aufweisen würde (bei Annahme eines Schulplatzbedarfs von 86.000<sup>21</sup>):

(2) 86.000 SchülerInnen pro Schule / 65 Schulen = 1323 SchülerInnen

Dies ist für die Kostenschätzungen von Bedeutung. Erweiterungsschulplätze werden in Berlin bereits seit einigen Jahren kontinuierlich gebaut, insbesondere durch sogenannte Modulare Ergänzungsbauten (MEBs), deren Kosten genau bekannt sind und gut extrapoliert werden können.

Im Diagramm fehlt die Angabe „Reaktivierung“ ganz. Dabei sollte diese eine große Rolle spielen:

*„Die meisten Schulplätze entstehen allerdings nicht durch Neubauten, sondern durch die Reaktivierung, den Umbau oder die Erweiterung von Schulbauten.“<sup>22</sup>*

Berlin hatte 1996/1997 an öffentlichen allgemeinbildenden Schulen noch 416.105 Schulplätze in insgesamt 979 Schulen. Davon wurden 308 Schulen geschlossen, viele könnten nun reaktiviert werden.

### 4.3. Aufteilung der Investitionen auf verschiedene Akteure

An der BSO werden verschiedene Akteure beteiligt. Diese sollen sich die Volumina wie folgt aufteilen:

<sup>19</sup> Senatsverwaltung für Finanzen (2019): „Die Schulbauoffensive des Berliner Senats“, a.a.O. sowie: Der Regierende Bürgermeister (2018): „Berliner Schulbauoffensive: Senat beschließt Beteiligung der landeseigenen HOWOGE an Sanierungs- und Neubaumaßnahmen“, Pressemitteilung vom 25.09.2018, online unter <https://www.berlin.de/rbmskzl/aktuelles/pressemitteilungen/pressemitteilung.742923.php>

<sup>20</sup> Senatsverwaltung für Finanzen (2019): „Die Schulbauoffensive des Berliner Senats“, a.a.O.

<sup>21</sup> Der Regierende Bürgermeister (2016): „Senat beschließt Modellvorhaben zur Beschleunigung von Schulbaumaßnahmen“, Pressemitteilung vom 31.05.2016, online unter <https://www.berlin.de/rbmskzl/aktuelles/pressemitteilungen/2016/pressemitteilung.482486.php>

<sup>22</sup> Susanne Vieth-Entus (2016): „Zu wenig Schulplätze: Bezirke weisen Vorwurf zurück“, Tagesspiegel vom 27.9.2016, online unter <https://www.tagesspiegel.de/berlin/schulentwicklungsplan-fuer-berlin-zu-wenig-schulplaetze-bezirke-weisen-vorwurf-zurueck/14603940.html>

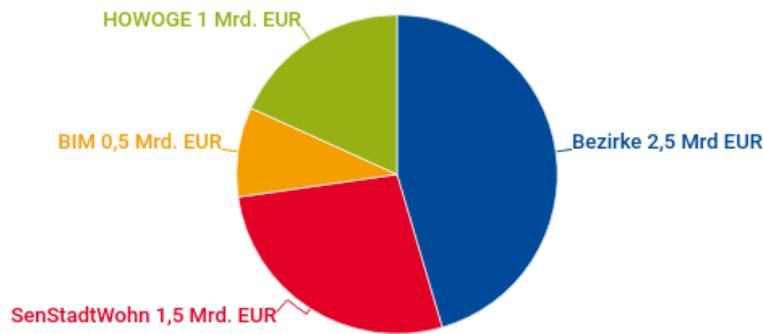


Abbildung 2: Aufteilung BSO-Volumen zwischen den Akteuren gemäß Senatsv. für Finanzen<sup>23</sup>

Zu der Frage, welcher der Akteure was macht, gibt die Senatsverwaltung für Finanzen an:

Bezirke	Baulicher Unterhalt, Sanierungen (außer Großsanierungen)	HOWOGE	Neubau, Großsanierungen
SenStadtWohn	Neubau, Großsanierungen, Sanierungen in Amtshilfe	BIM	Sanierungen zentralverwalteter Schulen

Abbildung 3: „Wer macht was“ in baulichem Unterhalt, Sanierung, Neubau und Erweiterung gemäß Senatsverwaltung für Finanzen<sup>24</sup>

In der Tabelle fehlen allerdings die zugehörigen Volumina sowie der Umstand, dass sowohl die HOWOGE als auch die BIM Leistungen im baulichen Unterhalt erbringen sollen (mehr dazu im folgenden Abschnitt).

#### 4.4. Baulicher Unterhalt

Die vom Berliner Senat vorgenommene Zuordnung des baulichen Unterhalts zu den Gesamtinvestitionen führt zu Schwierigkeiten in der Zuordnung der Leistungen zu den jeweiligen Akteuren, wie sie in Abbildung 2 aufgeführt ist. Tatsächlich sollen sowohl die Bezirke, die BIM als auch die HOWOGE Leistungen im baulichen Unterhalt erbringen. Die Bezirke hatten bis 2016 etwa 60 Mio. Euro pro Jahr für den baulichen Unterhalt aufgewendet, das hatte einer substanzschädigenden Ersatzquote von etwa 200 Jahren entsprochen. Die Ersatzquote wurde mit dem Regierungswechsel auf 75 Jahre verkürzt (genauer: auf 1,32 Prozent des Wiederbeschaffungswertes, siehe dazu auch die Senatsvorlage zur Berliner Schulbauoffensive Phase I<sup>25</sup>).

(3)	$1 / 75 \text{ Jahre} = 0,0133 \sim 1,33 \text{ Prozent}$	(angesetzt wurden 1,32 Prozent)
-----	---	---------------------------------

Diese Mittel sollen ausdrücklich nur den Bezirken zustehen, gleichzeitig basieren sie auf einer Schätzung der Wiederbeschaffungswerte der bezirklichen Schulen (in Preisen von 2016) auf rd. 11,65 Mrd. Euro.<sup>26</sup> Die jährlichen Mittel wurden daher auf 154 Mio. Euro aufgestockt.

(4)	$11,65 \text{ Mrd. Euro} * 1,32 \text{ Prozent} = 153,8 \text{ Mio. Euro}$
-----	--

Im BSO-Zeitraum entfallen auf die Bezirke also Leistungen des baulichen Unterhalts von

(5)	$10 * 154 \text{ Mio. Euro} = 1,54 \text{ Mrd. Euro}$
-----	---

für alle Schulen, die derzeit in der Verwaltung der Bezirke sind.

<sup>23</sup> Senatsverwaltung für Finanzen (2019): „Die Schulbauoffensive des Berliner Senats“, a.a.O.

<sup>24</sup> Senatsverwaltung für Finanzen (2019): „Die Schulbauoffensive des Berliner Senats“, a.a.O.

<sup>25</sup> Abgeordnetenhaus von Berlin (2017): Senatsvorlage Berliner Schulbauoffensive Phase I, Drucksache 18/0351 vom 12.05.2017, online unter <https://www.parlament-berlin.de/ad0s/18/IIIPlen/vorgang/d18-0351.pdf>

<sup>26</sup> Torsten Schneider, Björn Böhning (2016): „Abschlussbericht der AG Schule der SPD Berlin“, online unter [https://www.spd-berlin.w/files/spd-positionen/abschlussbericht\\_ag-schule.pdf](https://www.spd-berlin.w/files/spd-positionen/abschlussbericht_ag-schule.pdf)

Wie hoch die Leistungen des baulichen Unterhalts der BIM im BSO-Zeitraum sein sollen, wurde bisher nicht explizit angegeben. Gemäß der Liste der Senatsverwaltung für Bildung gibt es in Berlin 47 Oberstufenzentren<sup>27</sup>. Das Amt für Statistik weist in Berlin 127 berufliche Schulen sowie 36 Ausbildungsstätten des Gesundheitswesens aus. Im Schuljahr 2017/2018 wurden dort 94.163 SchülerInnen unterrichtet. Die BIM nennt die beruflichen Schulen als Mieter<sup>28</sup> mit insgesamt 66 Wirtschaftseinheiten in 267 Gebäuden und einer Mietfläche von 808.394 m<sup>2</sup>. Um den Wiederbeschaffungswert zu schätzen, wird nachfolgend ein Anlagenwert von 2.800 Euro pro Quadratmeter angesetzt.

(6)	$808.394 \text{ m}^2 * 2.800 \text{ Euro pro Quadratmeter} = 2,26 \text{ Mrd. Euro}$
-----	--

Damit läge der Wiederbeschaffungswert der BIM-Schulen bei 2,26 Mrd. Euro, der jährliche baulicher Unterhalt bei einem Ansatz von 1,32% des Wiederbeschaffungswertes bei 29,9 Mio. Euro.

(7)	$2,26 \text{ Mrd. Euro} * 1,32 \text{ Prozent} = 29,88 \text{ Mio. Euro}$
-----	---

Im BSO-Zeitraum würden auf die BIM somit Leistungen des baulichen Unterhalts in Höhe von ca. 300 Mio. Euro entfallen:

(8)	$10 \text{ Jahre} * 29,88 \text{ Mio. Euro pro Jahr} = 298,8 \text{ Mio. Euro}$
-----	---

Der HOWOGE sollen Schulen im Anlagenwert von 388 Mio. Euro übertragen werden, für die sie im Gewährleistungszeitraum von fünf Jahren den baulichen Unterhalt übernimmt. Im BSO-Zeitraum entfallen auf die HOWOGE Leistungen des baulichen Unterhalts von Bestandsgebäuden von

(9)	$5 \text{ Jahre} * 388 \text{ Mio. Euro Anlagenwert} * 1,32\% = 25,6 \text{ Mio. Euro.}$
-----	--

Diese Summe ist von den Leistungen des baulichen Unterhalts der Bezirke abzuziehen:

(10)	$1,5400 \text{ Mrd. Euro} - 0,0256 \text{ Mrd. Euro} = 1,5144 \text{ Mrd. Euro}$
------	--

Die HOWOGE soll auch für die Schulen den baulichen Unterhalt übernehmen, die sie selbst neu ausbaut sowie für die Anlagenwerte, die durch ihre Sanierung hinzukommen. Es wird jedoch vereinfachend angenommen, dass diese Anlagenwerte erst nach Ablauf des BSO-Zeitraums vorhanden sind und somit auch der bauliche Unterhalt nicht mehr in den BSO-Zeitraum fallen.

*In den Angaben des Senats zum baulichen Unterhalt innerhalb der BSO fehlen die Ausgaben der BIM sowie der HOWOGE. Die Gesamtsumme muss daher 1,84 statt 1,50 Mrd. Euro betragen.*

Insgesamt stellt sich die Verteilung der Leistungen des baulichen Unterhalts in der BSO wie folgt dar:

Bezirke	1514,4
BIM	298,8
HOWOGE	25,6
Summe	<b>1838,8</b>

Abbildung 4: Verteilung des baulichen Unterhalts im BSO-Zeitraum in Mio. Euro

Die Summe ist somit 338,8 Mio. Euro größer als bisher angenommen. Sie steht für Investitionen in den zehn Jahren der BSO nicht zur Verfügung.

<sup>27</sup> Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie (2019): Schaubild zu allen Bildungsgängen, Website, zuletzt abgerufen am 9.5.2019, online unter <https://www.berlin.de/sen/bildung/schule-und-beruf/berufliche-bildung/berufliche-schulen/osz-liste-pdf-a3.pdf>

<sup>28</sup> BIM (2019): „Unsere Mieter: Oberstufenzentren“, zuletzt abgerufen am 9.5.2019, online unter <https://www.bim-berlin.de/immobilien/unsere-mieter/>

## 4.5. Sanierung

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung gab 2017 einen Sanierungsbedarf von rund 3,9 Mrd. Euro an, davon 1,6 Mrd. Euro mit „Priorität 1“. Grundlage dieser Summen soll eine Stuserhebung durch die Bezirke gewesen sein.<sup>29</sup> Diese Stuserhebung wurde maßgeblich unterstützt durch einen „Gebäudescan“:

*„Entsprechend dem jeweiligen Planungsfortschritt werden in der DIN 276-1 folgende Stufen der Kostenermittlung unterschieden: Kostenrahmen – Kostenschätzung – Kostenberechnung – Kostenanschlag – Kostenfeststellung. Bei den Beträgen, die im Rahmen der Erhebung des Sanierungsbedarfs (Gebäudescan) ermittelt wurden, handelt es sich im Sinne der DIN 276 um den Kostenrahmen.“<sup>30</sup>*

Kostenrahmen sind für Bauherren von großer Bedeutung. Mit ihrer Hilfe können sie einschätzen, ob beziehungsweise in welchem Umfang sie sich Baumaßnahmen finanziell überhaupt leisten können. Erweist sich die Kostenschätzung als wesentlich zu niedrig, kann dies sogar in eine spätere Insolvenz des Bauherrn führen. Zu hohe Kostenschätzungen verhindern hingegen (eventuell dringend notwendige) Maßnahmen. Sie können auch zu unnötig hohen Planungskosten führen: Planungskosten sind in der Höhe zumeist an Kostenschätzungen gekoppelt. Später werden sie an der Kostenfeststellung endkalibriert. Es lassen sich dabei jedoch nicht alle zuvor zu hoch eingeschätzten Planungskosten vom Bauherrn zurückfordern beziehungsweise verrechnen. Wäre dies anders, könnten Bauherren mit übertriebenen Kostenschätzungen Auftragnehmer in Aufträge locken, die sich später als sehr klein und damit als nicht lukrativ herausstellen.

Es wurde vom Senat angegeben, dass der Gebäudescan Elemente pauschaler Überschlagsrechnungen enthalten hatte. Es wurden z.B. die Fenster-, Dach- und Fassadenflächen mit einem bestimmten Eurobetrag pro Fläche multipliziert:

*„Die Ermittlung der Kostenkennwerte erfolgte auf der Basis von abgerechneten Vergleichsvorhaben. Dabei wurden Kostenkennwerte für Gebäude (Fenster, Fassade, Dach, Barrierefreiheit, Rettungswege, Räume und Sanitär), Sporthallen und Außenanlagen vereinbart.“<sup>31</sup>*

Eine solche Vorgehensweise steht nicht nur im Widerspruch zu der Angabe von schulscharfen Kostenprognosen, sie widerspricht auch den im Bauwesen üblichen Methoden zur Kostenermittlung. Ein Gebäudescan ist keine im Bauwesen normierte Leistung. Kostenrahmen sind hingegen geregelt. Sie haben eine als üblich zu erwartende Genauigkeit zu erfüllen.

Entsprechend ihrer Bedeutung sind Kostenrahmen immer wieder Gegenstand gerichtlicher Auseinandersetzungen. Die Genauigkeit von Kostenrahmen wurde vor diesem Hintergrund auf üblicherweise 40 Prozent eingeordnet:

*„Oft wird die Frage nach dem Genauigkeitsgrad von Kostenermittlungen gestellt. Hierzu kann grundsätzlich folgendes angemerkt werden: Im Rahmen der vom Architekten zu erbringenden Grundleistungen werden an den Genauigkeitsgrad von Kostenermittlungen mit zunehmendem Planungsfortschritt größere Anforderungen gestellt. In der Fachliteratur und den bisher zu diesem Thema ergangenen Gerichtsurteilen werden die Grenzlínen der Toleranzbereiche wie folgt definiert [...]: Kostenrahmen ca. 40 %, Kostenschätzung ca. 30 %, Kostenberechnung ca. 20 %, Kostenanschlag ca. 10 %, jeweils bezogen auf die Kostenfeststellung und unter Berücksichtigung des Einzelfalles.“<sup>32</sup>*

Es sind auch andere Prozentwerte denkbar, generell ist jedoch unbestritten, dass die Genauigkeit zu Beginn nicht sehr hoch ist und dann mit jedem Schritt höhere Anforderungen erfüllen muss. Obwohl eine Genauigkeit eines Kostenrahmens anerkanntermaßen nicht hoch ist, folgte der Senat nachfolgender Fehleinschätzung:

<sup>29</sup> Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie, Website, zuletzt abgerufen am 28.10.2018, <https://www.berlin.de/sen/bjf/schulsanierung/sanierungsbedarf-der-schulen/>

<sup>30</sup> Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie (2017): „Folgebericht zum Gebäudescan der Schulbauten mit Sanierungsbedarf“, Rote Nummer 0131 G

<sup>31</sup> Ebd.

<sup>32</sup> Hasselmann (1997): „Praktische Baukostenplanung und -kontrolle“, Verlag Rudolf Müller, Köln, 22.

*„Eine weitergehende Differenzierung war nach Auffassung der Fachleute nicht erforderlich, da der Mehrwert einer noch größeren Kostengenauigkeit nicht erkennbar war.“<sup>33</sup>*

Weitere Differenzierungen erbringen wie dargestellt aber regelmäßig eine größere Kostengenauigkeit. Darauf wurde offenbar bewusst verzichtet. Die Berufung auf Fachleute ist dabei unglaubwürdig. Die oben genannten Angaben zum Genauigkeitsgrad von Kostenermittlungen gehören in jeder Bauverwaltung zum Standard, sie können nicht ohne explizite Begründung außer Kraft gesetzt werden.

Es weist viel darauf hin, dass noch nicht einmal die Genauigkeit eines Kostenrahmens erreicht wurde. Die Ermittlung von Kostenrahmen basiert sinnvollerweise auf den Ergebnissen der Leistungsphase 1 „Grundlagenermittlung“ gemäß Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (die genauere Kostenschätzung benötigt als Basis bereits die Leistungsphase 2 „Vorplanung“).

Es ist nicht ersichtlich, dass die für die zutreffende Ermittlung eines Kostenrahmens notwendigen Grundlagenermittlung abschließend erbracht wurde. Der Umfang dieser Leistungen, die in der HOAI detailliert geregelt sind, ist beträchtlich. Laut Auskunft des Staatssekretärs für Bildung, Mark Rackles, haben Bezirke und Senatsverwaltungen die Leistungen für den „Gebäudescan“ (bis auf eine „Aufbereitung der Datensätze, deren Konsistenzprüfung sowie deren Plausibilisierung durch Stichprobenprüfungen“) selbst erbracht. Das erscheint angesichts des Umfangs der Leistungen und der knappen Zeit von nur etwa einem Jahr unglaubwürdig. Der Aufwand für die Grundlagenermittlung lässt sich über die in der HOAI geregelten Kosten abschätzen:

- Das Honorar für die gesamte Planung kostet etwa 15 Prozent der anrechenbaren Kosten.
- In den Bereichen Objektplanung, Tragwerksplanung und technische Gebäudeausrüstung fallen für Grundlagenermittlung 2 bis 3 Prozent des Honorars an.<sup>34</sup>

Damit ergibt sich folgende Schätzung für das Auftragsvolumen zur Grundlagenermittlung:

(11) Sanierungsvolumen 1,6 Mrd. Euro * 15 Prozent * 2,5 Prozent = 6,0 Mio. Euro.
--

Zur Ermittlung einer Abschätzung der Größenordnung für den Personalbedarf wird angenommen, dass die Personalkosten im öffentlichen Dienst pro Vollzeitäquivalent (VÄ) 78.000 Euro betragen. Das entspricht etwa dem Durchschnitt der letzten Jahre in Berlin.

(12) 6,0 Mio. Euro / 78.000 Euro pro VÄ = 76,9 VÄ
---

Es wären also 77 Vollzeitäquivalente mit der Grundlagenermittlung ein ganzes Jahr ausgelastet gewesen. Die Gesamtanzahl der Vollzeitäquivalente von MitarbeiterInnen des Landes im Bereich Hochbau betrug jedoch in den Jahren 2016 und 2017 nur 128<sup>35</sup>. Diese waren zudem auch mit anderen Aufgaben betreut, unter anderem mit Vergaben. Das Investitionsvolumen je MitarbeiterIn in der Vergabe stieg von 2016 zu 2017 von 570.000 auf 720.000 an<sup>36</sup>, was eher auf eine Arbeitsverdichtung denn auf freie Kapazitäten für Planungsaufgaben hindeutet.

Auf Landesebene erfolgte der überwiegende Anteil der Leistungen für den Gebäudescan in der Bildungsverwaltung („primär bei SenBildJugFam, eingeschränkt auch bei SenFin und SenStadtWohn“<sup>37</sup>). In der Bildungsverwaltung liegen keine nennenswerten Kapazitäten und keine nennenswerte Expertise zum Bauen im Bestand vor. Auch das weckt erhebliche Zweifel daran, dass tatsächlich eine valide Grundlagenermittlung erfolgte.

Auch die HOWOGE hat die Planungen im Bereich der Grundlagenermittlung und Vorplanung vermutlich noch nicht erbracht, andernfalls hätte sie diese Leistungen im Juli 2018 kaum neu ausgeschrieben.

<sup>33</sup> Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie 2017, a.a.O.

<sup>34</sup> Für Grundlagenermittlung sind in der Objektplanung gemäß § 34 HOAI 2 % der Gesamthonorare anzusetzen, für Freianlagen gemäß § 39: 3 %, für Ingenieurbauwerke gemäß § 43: 2 %, für Verkehrsanlagen gemäß § 47: 2 %, für Tragwerksplanung gemäß § 51: 3 %, für Technische Ausrüstung gemäß § 55: 2 %, für Leistungen der Bauphysik gemäß Anlage 1: 3 %.

<sup>35</sup> Luipold/Argus 2019, a.a.O., S. 25

<sup>36</sup> Luipold/Argus 2019, a.a.O., S. 25

<sup>37</sup> Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie Berlin (2017): Schreiben an den Vorsitzenden des Hauptausschusses: Kosten des Gebäudescans der Schulen, 20. November 2017, Rote Nummer 0131 M

*Die Generalplanungsleistungen beinhalten Architekten- und Ingenieurleistungen in den Leistungsbildern Objektplanung, Technische Ausrüstung, Tragwerksplanung und Freianlagenplanung einschließlich aller Leistungen von Sonderfachleuten und Gutachtern. [...] Stufe 1: Erstellung Bedarfsprogramm, Grundlagenermittlung, Vor- und Entwurfsplanung [...].“<sup>38</sup>*

Wenn die Grundlagenermittlung im Zuge des Gebäudeskans nicht vollumfänglich erfolgt ist, bedeutet das im Umkehrschluss, dass die Genauigkeit der prognostizierten Kosten nicht einmal die (bereits ungenauen) Vorgaben des Kostenrahmens von  $\pm 40$  Prozent erfüllt. Die Schwankungsbreite ist somit mindestens wie folgt:

$$(13) \quad 1,6 \text{ Mrd. Euro} * 0,6 = 0,96 \text{ Mrd. Euro} < \text{Sanierungskosten} < 2,24 \text{ Mrd. Euro} = 1,6 \text{ Mrd. Euro} * 1,4$$

Erfahrungen mit dem Bauen im Bestand zeigen, dass bei einer großen Anzahl von Einzelpositionen und Indexwerten sowie einer großen Gesamtmenge zu sanierender Gebäude die Tendenz besteht, den Gesamtsanierungsaufwand zu überschätzen. Genaue (handnahe) Prüfungen ergeben zumeist, dass viele geschädigte Bauteile nur geringe Schäden aufweisen gegenüber wenigen Bauteilen mit großen Schäden.

Eine solche Überschätzung der Sanierungskosten führt jedoch zu realen hohen Kosten, wenn statt der handnahen Prüfung mit gebäudespezifischem Sanierungskonzept pauschal die Entscheidung zum Abriss und Ersatzneubau getroffen wird. Diese Gefahr ist umso größer, wenn – wie im Fall des Einbezugs der HOWOGE – alle wirtschaftlichen Anreize mit dem Neubau und keiner mit der Sanierung verknüpft sind.

#### 4.6. Neubau

Zum Auftakt der sogenannten Berliner Schulbauoffensive 2016 wurde vom Senat angegeben, dass bis 2016 insgesamt 86.000 zusätzliche Schulplätze benötigt würden. Auf der Internetseite der Senatsverwaltung für Finanzen findet sich dazu eine Grafik, die nachfolgend um die zugehörigen Werte ergänzt wurde (Abszisse: Schuljahre, „2012“ für das Schuljahr 2012/2013, Ordinate: SchülerInnen in Tausend):

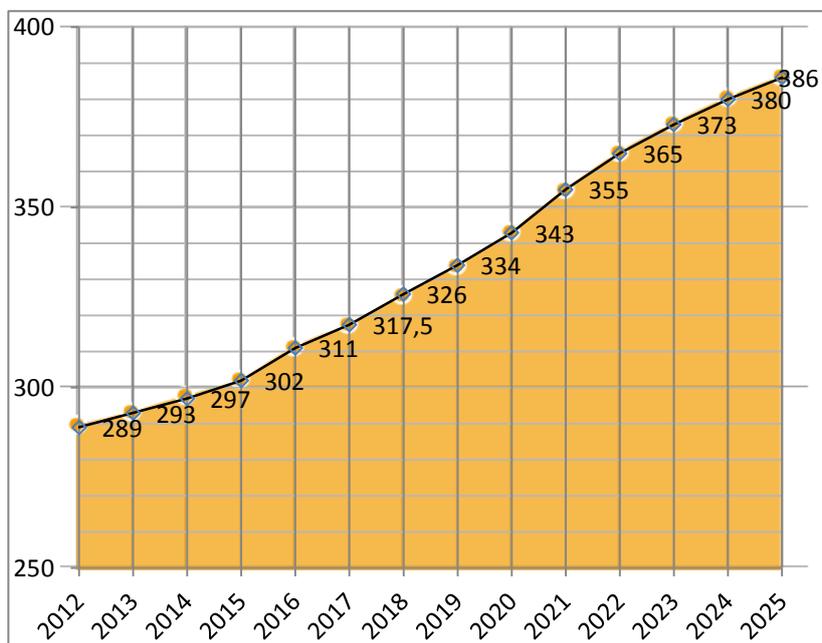


Abbildung 5: Entwicklung der SchülerInnenzahl gemäß Senatsverwaltung für Finanzen<sup>39</sup>

Der 10-Jahreszeitraum der Berliner Schulbauoffensive umfasst demnach die Schuljahre 2016/2017 bis 2025/2026. Gegenüber dem Schuljahr 2015/2016 steigt laut Diagramm die SchülerInnenzahl um 84.000.

<sup>38</sup> HOWOGE (2019): Ausschreibung Dienstleistungen von Architektur-, Konstruktions- und Ingenieurbüros und Prüfstellen 2018/S 127-289727, online unter: <https://ted.europa.eu/TED/notice/udl?uri=TED:NOTICE:289727-2018:TEXT:DE:HTML>

<sup>39</sup> Senatsverwaltung für Finanzen (2019): „Die Schulbauoffensive des Berliner Senats“, a.a.O.

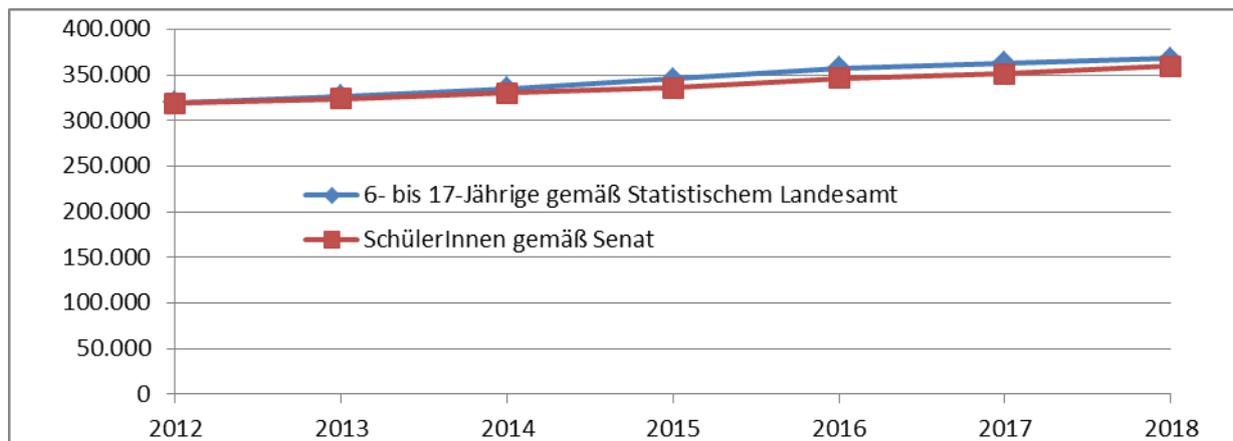
Unter anderem mit dieser Anforderung zur Erweiterung der Gebäudekapazitäten im Schulbereich wurde die benötigte Gesamtsumme von 5,5 Mrd. Euro begründet. Für Neubau und Erweiterung sollen 2,8 Mrd. Euro bereitgestellt werden, 33.333 Euro pro Schulplatz bei 84.000 SchülerInnen, 32.558 Euro pro Schulplatz bei der Annahme von 86.000 SchülerInnen.

Inzwischen ist bekannt, dass die Schülerzahlen deutlich weniger dramatisch ansteigen. GiB hat auf Basis von Zahlen der Senatsverwaltung für Bildung<sup>40</sup> und des Statistischen Landesamts eine eigene Prognose für die Entwicklung der SchülerInnenzahlen<sup>41</sup> erstellt. Als relevante Vergleichsgruppe wurde die Gruppe der 6- bis 17-Jährigen ausgewählt:

Jahr	2012/ 2013	2013/ 2014	2014/ 2015	2015/ 2016	2016/ 2017	2017/ 2018	2018/ 2019
6- bis 17-Jährige gemäß Statistischem Landesamt	319.693	327.010	335.322	345.399	357.410	362.938	368.337
SchülerInnen gemäß Senatsverwaltung für Bildung	319.287	324.025	330.232	335.926	346.218	351.249	356.963
Verhältnis	1,00	1,01	1,02	1,03	1,03	1,03	1,03

**Abbildung 6:** (tabellarisch) Entwicklung der SchülerInnenzahl gemäß Senatsverwaltung für Bildung im Verhältnis zur Zahl der 6- bis 17-Jährigen gemäß Statistischem Landesamt

Aus den Zahlen ist ersichtlich, dass in der Vergangenheit die SchülerInnenzahlen stark mit der Gruppe der 6- bis 17-Jährigen im mittleren Bevölkerungsszenario des Landesamtes für Statistik korrelierte.



**Abbildung 7:** (Diagramm) Entwicklung der SchülerInnenzahl gemäß Senatsverwaltung für Bildung im Verhältnis zur Zahl der 6- bis 17-Jährigen gemäß Statistischem Landesamt

Die Größe der Gruppe der 6- bis 17-Jährigen lag im Zeitraum 2012 bis 2017 im Durchschnitt nur zwei Prozent über den von der Senatsverwaltung für Bildung angegebenen tatsächlichen Schülerzahlen.

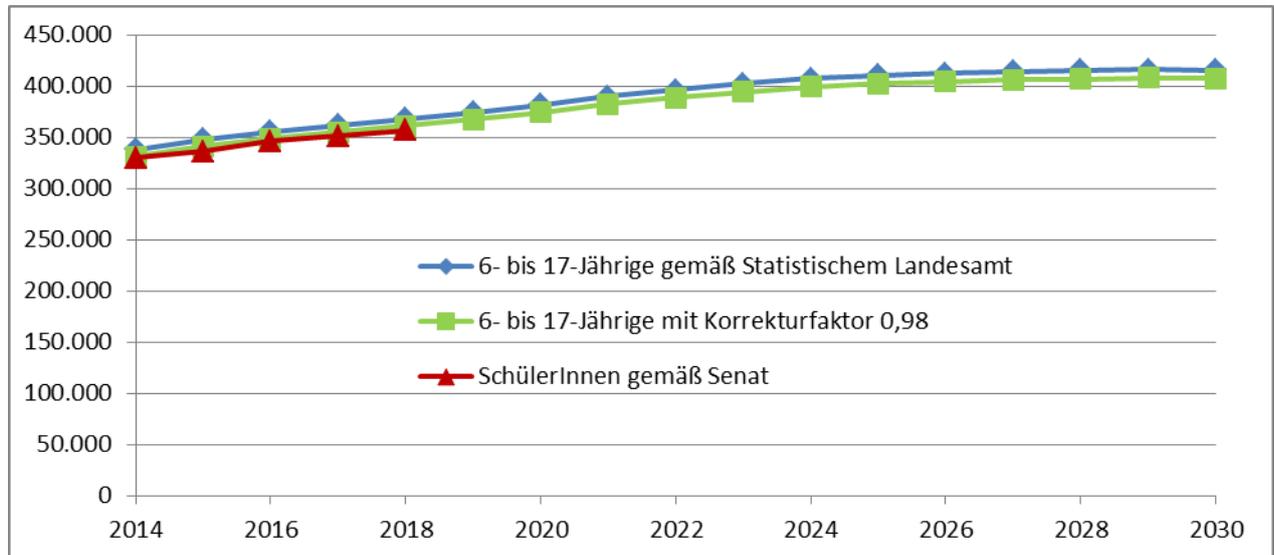
Die Korrelation ist inhaltlich nachvollziehbar, da der größte Anteil der Gruppe der Berliner Schulpflicht unterliegt. Dem mittleren Bevölkerungsszenario kann zudem eine hohe Genauigkeit zugesprochen

<sup>40</sup> Es gibt Hinweise darauf, dass die Angaben der Senatsverwaltung für Bildung von den realen SchülerInnenzahlen abweichen. Darauf deutet, dass die Nettozuwächse (SchulzugängerInnen abzüglich SchulabgängerInnen und eines Jahrgangs) sich seit zwei Jahren gegenüber den Vorjahren verringern. Vom letzten Schuljahr liegt die genaue Zahl nicht vor, u.a. weil die SchulabgängerInnenzahlen von der der Senatsverwaltung mit einer Verzögerung von über einem Jahr geliefert werden. Eine detaillierte Kritik der Angaben der Senatsverwaltung kann jedoch im Rahmen der vorliegenden Kurzstudie nicht geleistet werden.

<sup>41</sup> Die SchülerInnenzahlen umfassen dabei alle Träger, alle Bezirke, alle Schularten, alle Schulstufen und alle Klassenarten. "Alle Träger" bedeutet, dass auch SchülerInnen von Privatschulen mit erfasst werden. Diese Auswahl wurde getroffen, weil in der Frage der Schulplatzentwicklung Berlin in der Gesamtverantwortung steht. Privatschulen können auch plötzlich schließen wie jüngst 13 katholische Privatschulen in Hamburg.

werden, da es auf einem Zensus aus dem Jahr 2011 beruht. Die tatsächlichen Schülerzahlen der Senatsverwaltung für Bildung werden als zutreffend unterstellt.

In der GiB-Prognose wird die Summe der 6- bis 17-Jährigen um jeweils zwei Prozent reduziert. Die daraus erhaltene Zahl stellt die Prognose der SchülerInnenzahl dar:



**Abbildung 8:** (Diagramm) GiB-Prognose der Entwicklung der SchülerInnenzahlen bis 2030

Der Anstieg im BSO-Zeitraum beträgt 53.919 SchülerInnen. Das entspricht in etwa den Zahlen von 53.000, die der Senatsverwaltung Bildung, Jugend und Familie 2018 publiziert worden waren<sup>42</sup>.

Schuljahr	SchülerInnen gemäß Senat	6- bis 17-Jährige (Statistisches Landesamt)	6- bis 17-Jährige mit Korrekturfaktor 0,98
2014	330.232	337.993	331.366
2015	335.926	348.178	341.351
2016	346.218	355.370	348.402
2017	351.249	362.004	354.906
2018	356.963	368.337	361.115
2019		374.562	367.218
2020		381.805	374.319
2021		390.044	382.396
2022		396.429	388.656
2023		402.348	394.459
2024		407.191	399.207
2025		410.367	402.321

Zuwachs:  
**53.919**

**Abbildung 9:** (tabellarisch) GiB-Prognose der Entwicklung der SchülerInnenzahlen bis 2030

Grundsätzlich sind zu erwartende SchülerInnenzahlen und bereitzustellende Schulplätze ähnlich, aber nicht identisch, letztere liegen etwas höher. Das ist zum einen darauf zurückzuführen, dass im Grundschulbereich Überkapazitäten in einem Bezirk nicht mit Fehlstellen in einem anderen Bezirk verrechnet werden dürfen, da dort das Prinzip der Wohnortnähe gilt. Im vorliegenden Fall werden die Prognosen der Entwicklung der SchülerInnenzahlen zu Beginn der BSO sowie zum jetzigen Kenntnisstand gegenübergestellt. Die jeweiligen Schulplatzbedarfe liegen proportional etwas höher.

<sup>42</sup> Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie (2018): Pressemitteilung vom 16.8.2018, „2018/19: 2.700 neue Lehrkräfte an Berliner Schulen“, online unter: <https://www.berlin.de/sen/bjf/service/presse/pressearchiv-2018/pressemitteilung.730184.php>

Die von GiB ermittelten SchülerInnenzahlen werden durch die Zahlen der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie vom 13.8.2019 bestätigt. Darin korrigiert sich die Senatsverwaltung wie folgt<sup>43</sup>:

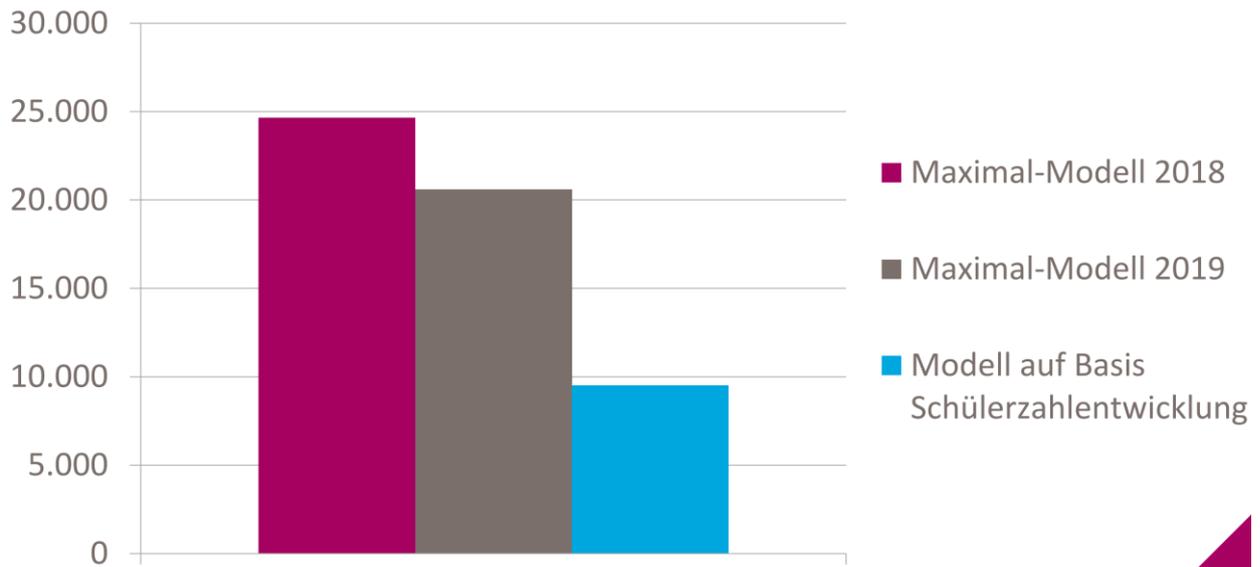


Abbildung 10: Modellrechnung Schulplatzbedarf 2020/2021, Quelle: SenBFJ

Die angegebenen Zahlen beziehen sich auf das Schuljahr 2020/2021 und enthalten eine Prognose der in diesem Schuljahr ohne weitere Maßnahmen als fehlend erwarteten Schulplätze (in Zahlen: 9.505). Das „Modell auf Basis Schülerzahlentwicklung“ wird in einer begleitenden Pressemitteilung<sup>44</sup> für die weiteren Maßnahmen zugrunde gelegt, woraus sich implizit ableiten lässt, dass man dieses (und nur dieses) Prognosemodell für realistisch hält. Der Unterschied zwischen den Modellen ist bemerkenswert: Die neuen Zahlen liegen bei nur noch 46 Prozent der vorausgegangenen Schätzung aus 2019 und sogar bei nur 38 Prozent einer Schätzung von 2018. Anders als der Titel „Scheeres präsentiert neue Schülerprognosezahlen“ erwarten lässt, sind konkrete SchülerInnenzahlen in dem Modell nicht ausgewiesen, es ist jedoch bezeichnend, dass nur dieses ein Schulplatz-Modell „auf Basis [der] Schülerzahlentwicklung“ erfolgt sein soll.

In der Pressemitteilung wird auf „18.000 neue Schulplätze“ bis 2020/2021 verwiesen. Damit ergibt sich eine Gesamtsumme von 27.505 als zusätzlich notwendig erachteten Schulplätzen seit 2016/2017. Nimmt man konservativ an, dass sich die Schülerzahlen linear entwickeln, lässt sich von diesem Fünfjahreszeitraum auf den 10-Jahreszeitraum der BSO extrapolieren:

$$(14) \quad 27.500 \text{ Schulplätze} / 5 \text{ Jahre} * 10 \text{ Jahre} = 55.000 \text{ Schulplätze}$$

Diese Zahl liegt dicht an der Prognosezahl von GiB (53.919). Mit einer Verringerung der Zahl der zusätzlich benötigten Schulplätze sollten sich auch die Gesamtkosten verringern. Bei Annahmen einer proportionalen Abnahme führt die Wachstumskorrektur von 86.000 auf 53.919 zu einer Kostenreduktion im Bereich des Neubaus von 2,8 Mrd. Euro auf 1,76 Mrd. Euro. Auch wenn man die neuesten Senatszahlen von 55.000 zugrunde legt, muss man die Neubausumme auf 1,79 Mrd. Euro reduzieren - eine Milliarde Euro weniger als veranschlagt.

*Die Zahl der benötigten Schulplätze steigt wesentlich langsamer an als vom Senat anfangs behauptet. Das bedeutet weniger notwendigen Neubau: 1,76 Mrd. Euro statt 2,80 Mrd. Euro*

<sup>43</sup> Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie (2019): Konkretisierte Bedarfsprognose und Maßnahmenprogramm zur beschleunigten Beschaffung von Schulplätzen, Senatspressekonferenz am 13. August 2019

<sup>44</sup> Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie (2019): Pressemitteilung vom 13. August 2019, Redaktion: Martin Klesmann, Thema: Bildung, Titel: Scheeres präsentiert neue Schülerprognosezahlen

#### 4.7. Erweiterung über Modulare Ergänzungsbauten

Für 101 Mio. Euro wurden in Modularen Ergänzungsbauten (MEBs) insgesamt 404 zusätzliche Klassenräume geschaffen, mit Platz für ca. 10.000 SchülerInnen. Die Kosten für diese Erweiterung lagen bisher bei durchschnittlich 10.218 Euro pro Schulplatz (Baujahr der Maßnahmen 2014 bis 2018).

Schul-ID	Schule	Kosten in €	Klassen	Kosten pro Schulplatz
01Gn02	Neue Grundschule, 1. BA Chausseestr. / Boyenstr.	4.688.000	16	11.720 €
01G02	Papageno Grundschule Bergstr. 58	3.210.000	12	10.700 €
01K04	Heinrich-v.-Stephan GemS (Grundstufe) Neues Ufer 6	3.370.000	12	11.233 €
02Gn03	Neue Grundschule 1. BA Corinthstraße	5.116.000	24	8.527 €
02G09	Zille-Grundschule Boxhagener Str. 46	3.254.000	12	10.847 €
03K08	Hagenbeck-ISS Gustav-Adolf-Str. 60	3.181.000	12	10.603 €
03K02	Kurt-Tucholsky-ISS Neumannstr. 9-11	5.350.000	22	9.727 €
03G47	Schule an der Strauchwiese Mendelstr. 54	3.380.000	12	11.267 €
03K03	Konrad-Duden-ISS Rolandstr. 35	4.960.000	22	9.018 €
03G12	Paul-Lincke-Grundschule Pieskower Weg 39	2.950.000	12	9.833 €
03G27	Elisabeth-Shaw-Grundschule Grunowstr. 17	3.550.000	12	11.833 €
05G13	Bernd-Ryke-Grundschule Daumstr. 12	2.950.000	12	9.833 €
05K06	Wolfgang Borchert-ISS Blumenstr. 13	3.182.000	12	10.607 €
05Y01	Freiherr-vom-Stein-Gymnasium Galenstr. 40-44	4.938.500	24	8.231 €
06G33	Friedrich-Drake-Schule (33. GS) Drakestr. 80	3.214.000	12	10.713 €
07G19	Paul-Simmel-Grundschule Felixstr. 26-58	5.200.000	22	9.455 €
09K09	Grünauer GemS (Grundstufe) Walchenseestr. 40	5.018.000	22	9.124 €
09G07	Schule an der Feuerwache Schnellerstr. 31	3.300.000	12	11.000 €
09G14	Schule am Buntzelberg Schulzendorfstraße 112	4.200.000	16	10.500 €
10G06	Bruno-Bettelheim-Grundschule Schleusinger Str. 17	3.152.000	12	10.507 €
10G29	Grundschule an der Wuhle Teterower Ring 79	3.300.000	12	11.000 €
11K12	P.- u.Ch.-Kniese-GemS (Grundstufe) Erich-Kurz-Str. 6-10	3.343.000	12	11.143 €
11G18	G am Wilhelmsberg Sandinostr. 8	5.012.000	22	9.113 €
11G02	Grundschule am Roederplatz B.-Bästlein-Str. 22	2.880.000	12	9.600 €
11S06	Selma-Lagerlöf Rüdigerstr.	3.000.000	12	10.000 €
11K07	Vincent-van-Gogh-ISS Wustrower Str. 26	5.250.000	22	9.545 €
<b>Mittelwert</b>		<b>3.882.635</b>	<b>16</b>	<b>10.218 €</b>

Abbildung 11: (tabellarisch) Kosten pro Schulplatz bei Modularen Ergänzungsbauten<sup>45</sup>

Die Senatsverwaltung für Bildung gibt an, mit Hilfe von MEBs zwischen 2014 und 2018 für 294 Mio. Euro insgesamt 17.000 Schulplätze geschaffen zu haben, das entspricht durchschnittlichen 17.294 Euro pro Schulplatz.<sup>46</sup> Die MEBs sollen dabei vergleichbar werthaltig wie bisherige Schulgebäude sein:

*„Die Lebensdauer der MEBs entspricht konventionell hergestellten Schulgebäuden.“*

Für die Berücksichtigung der Kosten pro Schulplatz sind daher infolge einer gegebenenfalls geringeren Lebensdauer gegenüber klassischen Schulbauten keine Abzüge zu machen.

<sup>45</sup> Abgeordnetenhaus von Berlin (2017): „Schriftliche Anfrage des Abgeordneten Stefan Förster (FDP) vom 01. September 2017 zum Thema Modulare Ergänzungsbauten (MEB) für Schulen“, Drucksache 18/12193, online unter <http://pardok.parlament-berlin.de/starweb/adis/citat/VT/18/SchrAnfr/s18-12193.pdf>

<sup>46</sup> Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie (2018): Pressemitteilung vom 16.8.2018, a.a.O.

Der Senat plant, 40 MEBs für die Erweiterung von Schulbauten einzusetzen:

*„Zu den geplanten Schulbaumaßnahmen kommen noch ungefähr 40 Modulare Ergänzungsbauten, die in einhalb Jahren hochgezogen werden können, sowie 27 Sporthallen und zahlreiche Großsanierungen.“<sup>47</sup>*

Damit könnten ca. 16.000 zusätzliche Schulplätze geschaffen werden.

(15) $40 \text{ MEBs} * 16 \text{ Klassen} / \text{MEB} * 25 \text{ Schulplätze} / \text{Klasse} = 16.000 \text{ Schulplätze}$
--

Die Kosten lägen zwischen 163,5 und 276,7 Mio. Euro:

(16) $16.000 \text{ Schulplätze} * 10.218 \text{ Euro} / \text{Schulplatz} = 163,5 \text{ Mio. Euro}$
$16.000 \text{ Schulplätze} * 17.294 \text{ Euro} / \text{Schulplatz} = 276,7 \text{ Mio. Euro}$

Erweiterung ist offenbar eine kostengünstige Variante des Schulneubaus.

#### **4.8. Erweiterung über „Fliegende Klassenzimmer“**

Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg setzt auf „Fliegende Klassenzimmer“ in modularer Holzbauweise<sup>48</sup>. Mit einer Raumhöhe von drei Metern und einem hinterlüfteten Dach, das zusammen mit dem großen Dachüberstand vor sommerlicher Überhitzung schützen soll, unterscheiden sich die Erweiterungsbauten erheblich von den bekannten Stahlcontainern, die bisher für Temporärbauten eingesetzt werden.

Ein Erweiterungsbau vom Typ „Fliegendes Klassenzimmer 1.0“ hat bisher sechs Klassenzimmer mit je 60 Quadratmetern Fläche, zwei Teilungsräume mit je 40 Quadratmetern, Sanitäreinrichtungen sowie Nebenräume mit sechs Büroarbeitsplätzen für LehrerInnen. Die Gesamt-Nutzfläche für bis zu 180 SchülerInnen beträgt rund 1000 Quadratmeter. Die Gebäude haben eine lange Lebensdauer:

*„Die modularen und mobilen Holzbauten können mindestens fünfmal an verschiedenen Standorten eingesetzt werden und verfügen dem Hersteller zufolge über eine voraussichtliche Nutzungsdauer von 30 Jahren.“*

Die 28 einzelnen Module wurden nach Angaben der Berliner Morgenpost in nur vier Monaten industriell in einer Fabrik vorgefertigt, in drei Tagen mit dem Lkw nach Berlin gebracht und dann vor Ort innerhalb von vier Tagen aufgebaut. 2,2 Millionen Euro kostet ein solcher Bau, der bis zu 180 SchülerInnen Platz bietet. Die Kosten pro Schulplatz betragen somit:

(17) $2.200.000 \text{ Euro} / 180 \text{ Schulplätze} = 12.222 \text{ Euro} / \text{Schulplatz}$
---

Nach Angaben der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie entwickelt die Task Force Schulbau für eine Ausweitung dieser Erweiterungsbauten ein Konzept für ein berlinweites „Fliegendes Klassenzimmer 2.0“. Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg bietet dabei Dienstleistung für alle Bezirke an.<sup>49</sup> 54.000 benötigte Schulplätze würden nach diesem Modell 660 Mio. Euro kosten (statt 1,76 Mrd.Euro):

(18) $12.222 \text{ Euro} / \text{Schulplatz} * 54.000 \text{ Schulplätze} = 660 \text{ Mio. Euro}$
---

#### **4.9. Kostensprung vom April 2018 zum September 2018**

Im April 2018 stellte die Senatsverwaltung für Bildung geplante Maßnahmen und deren erwartete Kosten im Schulbau<sup>50</sup> der Öffentlichkeit vor. Die genauen Kosten sollten schulscharf ablesbar sein:

*„Für jede betroffene Schule werden die Maßnahmen finanzwirtschaftlich und fachlich abgebildet.“*

<sup>47</sup> Martin Klesmann (2019): „Grundschulen der Zukunft Senatsverwaltung entscheidet über Umsetzung der Entwürfe“, online unter: <https://www.berliner-zeitung.de/berlin/grundschulen-der-zukunft-senatsverwaltung-entscheidet-ueber-umsetzung-der-entwuerfe-31962942>

<sup>48</sup> Gudrun Mallwitz (2019): „Tempelhof nutzt mittlerweile zwei Schulgebäude in modularer Holzbauweise. Ein Modell auch für andere Berliner Bezirke?“, Berliner Morgenpost vom 13.06.2019, online unter <https://www.morgenpost.de/berlin/article226143549/Tempelhof-bekommt-Fliegendes-Klassenzimmer-aus-Holz.html>

<sup>49</sup> Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie 2019: Pressemitteilung vom 13. August 2019, a.a.O.

<sup>50</sup> Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie 2018, Schulbau in Berlin: Maßnahmen und Finanzen, a.a.O.

In den über 700 Seiten umfassenden und nach Bezirken gegliederten Berichten ist auch aufgeführt, welche Schulen die HOWOGE bauen beziehungsweise sanieren und was das jeweils kosten soll. Es waren zu diesem Zeitpunkt insgesamt 10 Großsanierungen mit Gesamtkosten von 159,69 Mio. Euro sowie 28 Neubaumaßnahmen für die HOWOGE vorgesehen. Bei den Neubaumaßnahmen waren 19 mit Kostenangaben versehen, diese summierten sich auf 764,75 Mio. Euro.

Im September 2018 wurden die Kosten in der Finanzplanung des Senats bis 2022<sup>51</sup> für alle Schulbaumaßnahmen mit einem Einzelvolumen von über 20 Mio. Euro erheblich nach oben korrigiert. Gleichzeitig erhöhte sich das bis dahin bekannte Finanzvolumen der durch die HOWOGE vorzunehmenden Maßnahmen im Schulbau um 488 Mio. Euro auf 1,720 Mrd. Euro, ein Plus von knapp 40 Prozent. Die bisher teuerste Schule soll in Adlershof entstehen und (anstelle der zuvor schon hoch veranschlagten 63 Mio. Euro) 100,6 Mio. Euro kosten. Das entspricht bei 1.332 Schulplätzen Kosten von 75.526 Euro pro Schulplatz.

Der Kostensprung vom April 2018 zum September 2018 deckte auf, dass die angeblich schulscharfe Kostenschätzung nicht vertrauenswürdig gewesen war. Die Kostensteigerungen wurden gegenüber der Presse mit nun zusätzlich berücksichtigten Kostengruppen begründet, darunter Planungshonorare, Ausstattungskosten, Baunebenkosten sowie Unvorhergesehenes:

*„Von Anfang an war klar, dass dieser angebliche ‚Scan‘ nur einen Teil der Kosten auflistet – und das auch nur als Überschlagsrechnung, indem die Quadratmeter an Fenster-, Dach- und Fassadenflächen mit einem bestimmten Eurobetrag multipliziert wurden. Was fehlte, waren ‚Planungshonorare, Ausstattungskosten, Baunebenkosten sowie Unvorhergesehenes‘, erläutert am Montag die*

*Wohnungsbaugesellschaft Howoge, die einen Teil der Schulen saniert und neu baut. Auch die Kosten für die Sanierung der Außenanlagen waren nicht enthalten.“<sup>52</sup>*

*Der Senat hat weder für die Kostenprognose vom April 2018 noch für die Korrektur dieser Prognose im September 2018 wurden die Berechnungswege und die zugrunde gelegten Kennwerte transparent gemacht.*

Ebenso nicht enthalten gewesen sein sollen laut Tagesspiegel Kosten für die Auslagerung von SchülerInnen während der Bauphase (Container auf dem Schulhof, Ausbau von Keller- und Dachräumen) sowie für die sozialräumliche Öffnung der Schulen. Warum die Kosten zuvor nicht enthalten waren, wurde nicht angegeben. Seriöse Kalkulationen vergessen jedoch nicht 40 Prozent der Kosten. Die Gründe, die für

die Neuberechnung angegeben wurden, waren zudem geeignet, das Misstrauen zu vertiefen: Anders als die eigentlichen Bau- und Sanierungskosten werden Planungshonorare, Baunebenkosten und Risikoaufschläge (für Unvorhergesehenes) im Kostenrahmen über Faktoren auf die Grundkosten ermittelt. Diese Berechnung hätte sofort mitgeliefert werden können, sie rechtfertigt die Verzögerung von einem halben Jahr nicht. Dass die Berechnung vom April 2018 unvollständig gewesen war, wurde bei deren Vorstellung vom Senat nicht mitberichtet, im Gegenteil: Der Begriff „schulscharf“ suggerierte nicht nur eine summarische sondern auch eine objektbezogene Genauigkeit.

Die neuen Kostengruppen begründeten also einen Unterschied zu einer Kostenschätzung ohne diese Kostengruppen, nicht jedoch den Zeitverzug von einem halben Jahr. Weder für die erste Prognose vom April 2018 noch für die Korrektur im September 2018 wurden vom Senat die Berechnungswege und die zugrunde gelegten Kennwerte transparent gemacht. Es ist anzunehmen, dass tatsächlich andere Gründe als das Vergessen von Kostengruppen für die Steigerungen in den Kostenprognosen verantwortlich waren. Dabei kann es eine Rolle gespielt haben, dass die HOWOGE offenbar eine Aktualisierung vorgenommen hat, die HOWOGE gleichzeitig jedoch auch von hohen Kostenschätzungen wirtschaftlich profitieren würde.

<sup>51</sup> Senat von Berlin (2018): „Finanzplanung 2018 – 2022, a.a.O.

<sup>52</sup> Susanne Vieth-Entus (2018): „5,5 Milliarden Euro reichen nicht für den Schulbau“, Tagesspiegel vom 7.11.2018, Berlin. Online unter <https://www.tagesspiegel.de/berlin/schule/sanierung-und-neubau-in-berlin-5-5-milliarden-euro-reichen-nicht-fuer-den-schulbau/23460136.html>

#### 4.10. Neubewertung der summarischen Angaben des Senats zu den Kosten der BSO

Die Grafiken der Abbildungen 1 und 2 finden sich seit den ersten Ankündigungen der BSO 2016 unverändert auf der Internetseite der Senatsverwaltung für Finanzen und sind mehrfach in weitere Veröffentlichungen eingeflossen, zuletzt in eine von der Handwerkskammer Berlin und Fachgemeinschaft Bau Berlin und Brandenburg beauftragte Studie<sup>53</sup>. Tatsächlich sind die Angaben jedoch teilweise ungenau (60 neue Schulen sind angegeben, aber Erweiterungen und Reaktivierungen fehlen), teilweise fehlen Angaben gänzlich (welcher Akteur übernimmt welchen Anteil vom baulichen Unterhalt sowie von Sanierung, Reaktivierungen, Neubau und Erweiterung). Das Volumen des nicht zu den Investitionen zuzurechnenden baulichen Unterhalts wurde nicht herausgerechnet. Die Entwicklung der SchülerInnenzahlen wurde nicht nachgeführt.

Nachfolgend werden aus den Angaben des Berliner Senats an anderer Stelle die entsprechenden Informationen entnommen und zusammengeführt. Die Sanierungsleistungen sollen zwischen Bezirken, Land, HOWOGE und BIM aufgeteilt werden:

*„Die auf Grundlage des Gebäudeskans errechneten Sanierungsmaßnahmen der Priorität 1 (ohne ungedeckte Sportanlagen und Freiflächen) umfassen ein Finanzvolumen in Höhe von rd. 1,6 Mrd. Euro (vgl. auch rote Nr. 0131 D). Davon entfallen rd. ca. 380 Mio. Euro auf 30 „Großsanierungsfälle“ (Schulen mit einem Sanierungsstau von über 10 Mio. Euro in der Priorität 1 und ohne Außenflächen) und ca. 580 Mio. Euro auf 81 mittlere Sanierungsfälle im Volumen von 5,5 bis 10 Mio. Euro. Der Sanierungsbedarf unterhalb von 5,5 Mio. Euro je Schule summiert sich auf ca. 640 Mio. Euro.“<sup>54</sup>*

Zu den Oberstufenzentren, die in Verwaltung der BIM liegen, heißt es:

*„An den beruflichen und zentral verwalteten Schulen beläuft sich der Sanierungsstau lt. BIM auf insgesamt ca. 326 Mio. Euro. Die Baumaßnahmen der Priorität 1 umfassen hierbei ein Finanzvolumen in Höhe von rd. 75 Mio. Euro.“<sup>55</sup>*

Sowohl das Land Berlin und die Bezirke als auch das Land Berlin und die HOWOGE teilen sich in diesen Angaben eine Kategorie (Spalte 2). Mangels genauerer Angaben wird vereinfachend angenommen, dass sich die betreffenden Volumina jeweils hälftig auf die betreffenden Akteure verteilen (Spalte 3).

Sofern nur Baumaßnahmen der Priorität 1 im Rahmen der BSO angegangen werden sollen, lässt sich insgesamt folgende Verteilung ableiten (Spalte 4, alle Angaben in Mio. Euro):

Bezirke	640	640	930	Der Sanierungsbedarf unterhalb von 5,5 Mio. Euro je Schule soll bei den Bezirken verbleiben.
Bezirke	580	290		480
Land		290		
Land	380	190	190	Großsanierungsfälle Schulen mit einem Sanierungsstau von über 10 Mio. Euro in der Priorität 1 sollen vom Land Berlin und der HOWOGE übernommen werden.
HOWOGE		190		
BIM	75	75	75	Sanierungsstau an den beruflichen und zentral verwalteten Schulen in Priorität 1
Summe	1675	1675	1675	--

Abbildung 12: (tabellarisch) Sanierungskosten pro Akteur (BIM-Schulen in Priorität 1) in Mio. Euro

<sup>53</sup> Luipold/Argus 2019, a.a.O.

<sup>54</sup> Abgeordnetenhaus von Berlin 2017, a.a.O.

<sup>55</sup> Abgeordnetenhaus von Berlin 2017, a.a.O.

Wenn sich das Land Berlin und die HOWOGE die Neubau- und Erweiterungsvolumina wegen der langsamer wachsenden SchülerInnenzahlen von 1,76 Mrd. Euro (statt 2,80 Mrd. Euro) hälftig teilen würden (880 Mio. Euro jeder), sähe Verteilung so aus:

	baulicher Unterhalt	Sanierung	Neubau und Erweiterung	Summe Investitionen	Summe gesamt
Bezirke	1514,4	930,0	0,0	930,0	2444,4
BIM	298,8	75,0	0,0	75,0	373,8
HOWOGE	25,6	190,0	880,0	1070,0	1095,6
Land Berlin	0	480,0	880,0	1360,0	1360,0
<b>Summe</b>	<b>1838,8</b>	<b>1675,0</b>	<b>1760,0</b>	<b>3435,0</b>	<b>5273,8</b>

Abbildung 13: (tabellarisch) Berliner Schulbauoffensive: Wer macht was

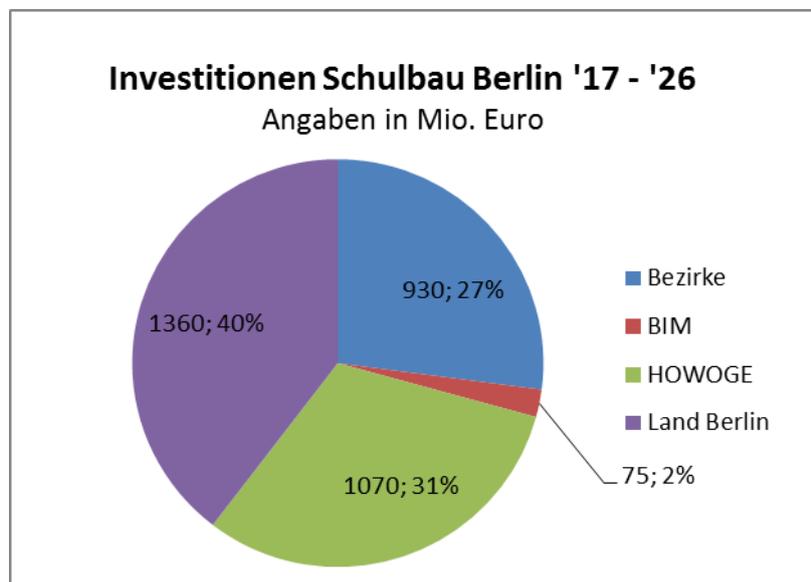


Abbildung 14: (Diagramm) Berliner Schulbauoffensive: Wer investiert wie viel

Es wird deutlich, dass HOWOGE und BIM ein Drittel der Investitionen übernehmen sollen. Wie später gezeigt wird, ergeben sich aus der Summe der Kosten für die Einzelprojekte noch höhere Anteile.

#### 4.11. Kostenprognosen, die auf den Senatsrechnungen beruhen

Öffentliche Bauvorhaben stehen nicht selten im Ruf, Anforderungen an die Kostensicherheit nicht zu erfüllen. Öffentlich geäußerte Klagen wegen unerwarteter Kostensteigerungen sind aber nicht in jedem Fall gemeinwohlorientiert, sie können auch einseitig der Interessengruppe derer dienen, die damit zu hohe Preise und private Gewinne verdecken wollen. Wenn Verbandsvertreter der Bauindustrie die hohen, aber leider notwendig gewordenen Kosten bei der Hamburger Elbphilharmonie oder auf der Großflughafenbaustelle BER beklagen, so können das auch Krokodilstränen sein. Denn schließlich wird damit eine - wenn auch wesentlich von Fatalismus begleitete - Akzeptanz von weiteren Zahlungen bewirkt, denen zuvor wenige oder unzureichende Leistungen gegenüberstanden.

Im Fall der Berliner Schulbauoffensive wurde mehrfach vorgebracht, die Kosten wären nicht zu halten, bevor überhaupt mit dem Bauen begonnen worden war. Bereits 2017 hatte die Berliner CDU für die BSO weitere Kosten berechnet. Ohne die 5,5 Mrd. Ausgangskosten in Frage zu stellen, wurden Aufschläge hinzugerechnet:

*„Der Sanierungsbedarf der Berliner Schulen könnte erheblich über den bisher angenommenen 4,2 Milliarden Euro liegen. Das ist das Ergebnis einer Rechnung, die am Freitag der CDU-geführte Bezirk*

*Steglitz-Zehlendorf veröffentlichte. Demnach kommen rund 7,25 Milliarden Euro zusammen, wenn man alle relevanten Daten berücksichtigt, darunter auch die Kosten für Bauleitung, Elektro- und IT-Anlagen sowie Außenanlagen wie Schulhöfe und die üblichen Kostensteigerung.“<sup>56</sup>*

Stephan Schwarz, Präsident der Handwerkskammer Berlin, sagte im Mai 2019 gegenüber der Presse:

*„Die bisherige Kostenkalkulation des Senats ist eine Milchmädchenrechnung.“<sup>57</sup>*

Schwarz bezieht sich dabei auf eine aktuelle Studie der Beratungsagentur Regioconsult<sup>58</sup>, nach der sich die Neubau- und Sanierungskosten von Berliner Schulen um mindestens 2,4 Milliarden Euro auf 7,9 Milliarden Euro erhöhen.

Die zitierte Studie umfasst 94 Seiten. Um Kosten geht es in der Studie allerdings nur am Rande. Vielmehr untersuchen Luipold und Argus Effekte auf die Bauwirtschaft und regionalwirtschaftliche Effekte, darunter auch Kapazitäten und Kapazitätsgrenzen in der öffentlichen Verwaltung. Kosten werden abgeschätzt, um sie in ein Verhältnis zu den Kapazitäten zu setzen. Das zugehörige Szenario von Luipold und Argus stellt wie schon zuvor die CDU 2017 die ursprünglichen 5,5 Mrd. Euro des Senats nicht in Frage. Diese Grundkosten werden vielmehr zweimal mit jeweils 20 Prozent (insgesamt mit 44 Prozent) beaufschlagt, einmal für eine künftige Preisentwicklung im Bau oberhalb der Inflationsrate bis 2026 und zum anderen für „zusätzlich erwartete Maßnahmen“:

(19) 5,5 Mrd. Euro * 1,2 * 1,2 = 7,9 Mrd. Euro
--

Diese Kosten werden dann ins Verhältnis gesetzt zu einer als konstant angenommenen Kapazitätsgrenze der Berliner Verwaltung von 700 Mio. Euro pro Jahr. Luipold und Argus folgern, dass sich deswegen die Baumaßnahmen notwendigerweise strecken müssen. Sie nehmen zudem an, dass auch die neu geschaffenen Schulplätze einer baulichen Unterhaltung bedürfen. Hier veranschlagen sie 375 Mio. Euro pro Jahr, anwachsend von 2025 bis 2033.

*Senatorin Katrin Lompscher muss eingestehen, dass die Ausgangszahl von 5,5 Milliarden Euro für die Berliner Schulbauoffensive „durch keine Kenntnis untersetzt“ war.*

Die genannten Kostenschätzungen beinhalten zutreffende Teilaussagen. Berücksichtigt man zuvor außer Acht gelassene Teilleistungen wie Bauleitung, Elektro- und IT-Anlagen, Außenanlagen sowie generell zusätzliche Maßnahmen, steigen dadurch die Kosten. Auch lag die Kostenentwicklung der Baupreise in den letzten Jahren oberhalb der allgemeinen Inflation, dieser Trend könnte sich fortsetzen und wiederum

Kostensteigerungen verursachen und (durch die Bauherren mitverschuldete) Verzögerungen verteuern. Wie eingangs genannt müssen eventuellen Kostensteigerungen Überschätzung von Kostenprognosen gegenübergestellt werden. Das wurde in den Schätzungen der CDU und der Handelskammer jedoch offenbar versäumt.

Gefährlich für die öffentlichen Haushalte wird dies, wenn die Regierung dieses Vorgehen übernimmt:

*„Auf einen gewaltigen Topf mit 5,5 Milliarden Euro sollte der ‚Kostendeckel‘ fest sitzen, hatte der Senat mal beschlossen. Doch jetzt sagt Lompscher: ‚Das war durch keine Kenntnis untersetzt.‘ Der ‚höhere Flächenbedarf und Anforderungen an nachhaltiges Bauen‘ lassen die Kosten steigen. Und überhaupt stimmt die Rechnung erst, wenn die Aufträge an die Baufirmen raus sind. Denn der anhaltende Bauboom in Berlin ließ die Preise zuletzt kräftig steigen.“<sup>59</sup>*

<sup>56</sup> Susanne Vieth-Entus (2017): „CDU schätzt Sanierungsbedarf drei Milliarden höher als Senat“, Tagesspiegel vom 04.06.2017, online unter: <https://www.tagesspiegel.de/berlin/berliner-schulen-cdu-schaetzt-sanierungsbedarf-drei-milliarden-hoehere-als-senat/19889350.html>

<sup>57</sup> Katja Colmenares (2019): „Längere Bauzeit, höhere Kosten - Berliner Wirtschaft warnt vor Scheitern der Schulbau-Offensive“, BZ vom 5.5.2019, online unter <https://www.bz-berlin.de/berlin/berliner-wirtschaft-warnt-vor-scheitern-der-schulbau-offensive>

<sup>58</sup> Uwe Luipold, Simon Argus (2019): „Dimension, Herausforderungen, Ansätze - Auswirkungen geplanter Neubau- und Sanierungsmaßnahmen speziell im öffentlichen Hochbau Berlins für Bauwirtschaft und öffentliche Verwaltung - das Beispiel der „Berliner Schulbauoffensive“ (BSO), Endbericht, Studie von Regioconsult im Auftrag der Handwerkskammer Berlin und der Fachgemeinschaft Bau Berlin-Brandenburg e.V., online unter: [https://www.hwk-berlin.de/fileadmin/user\\_upload/Dokumente/Pressestelle/19-02-18.Endbericht\\_Schulbau\\_Endversion.pdf](https://www.hwk-berlin.de/fileadmin/user_upload/Dokumente/Pressestelle/19-02-18.Endbericht_Schulbau_Endversion.pdf)

<sup>59</sup> Ralf Schönball (2019): „Schulbauoffensive in Berlin - so sehen die neuen Berliner Schulen aus“, Tagesspiegel vom 30.1.2019, online unter: <https://www.tagesspiegel.de/berlin/schulbauoffensive-in-berlin-so-sehen-die-neuen-berliner-schulen-aus/23929420.html>

Hier macht sich die Senatorin für Stadtentwicklung, Wohnen und Bauen, Katrin Lompscher (Die Linke), die fehlerhafte Methode zu eigen, die „durch keine Kenntnis untersetzte“ Anfangszahl von 5,5 Mrd. Euro nur nach oben hin in Frage zu stellen.

## 5. Kostenschätzung für HOWOGE-Schulen

### 5.1. Sanierung

Es sollen durch die HOWOGE 14 Schulen saniert werden. Dabei soll sich die Zahl der Schulplätze an diesen Schulen um 992 erhöhen: von 11.399 auf 12.391, ein Anstieg von 8,7 Prozent.

Schul-ID	Schule	Kapazität Ist	Zuwachs Schüler
01K03	Ernst-Reuter-Schule	1.100	-200
02Y03	Heinrich-Hertz-Gymnasium	598	166
02Y06	Leibniz-Gymnasium	864	0
03Y14	Primo-Levi-Gymnasium	1.096	0
05K01	Martin-Buber-Oberschule (Integrierte Sekundarschule)	1.050	0
05K02	Carlo-Schmid-Oberschule (Integrierte Sekundarschule)	900	0
05K05	B.-Traven-Gemeinschaftsschule	450	438
05K07	Schule an der Jungfernheide (Integrierte Sekundarschule)	400	488
06K02	Wilma-Rudolph-Schule (Integrierte Sekundarschule)	975	0
06K04	Bröndby-Schule (Integrierte Sekundarschule)	1.075	100
06Y01	Schadow-Gymnasium	1.013	0
07K05	Solling-Schule	450	0
07Y09	Georg-Büchner-Gymnasium	598	0
12Y01	Friedrich-Engels-Gymnasium	830	0
Summe Zahl der Schulplätze		11.399	992

Abbildung 15: (tabellarisch) Entwicklung der Schulplätze, von der HOWOGE zu sanierende Schulen

Die Gesamtkosten der Sanierungen sollen gemäß der Investitionsplanung des Senats vom September 2018 in der Summe 436,2 Mio. Euro betragen. Diese Zahl ergibt sich aus der Investitionsplanung des Landes Berlin, und sie weicht bereits erheblich von den Werten ab, die sich aus einer 50:50-Verteilung der Sanierungen ergeben würden (dort: 190 Mio. Euro). In der als „schulscharf“ angegebene Schätzung vom April 2018 waren die Kosten für die Sanierungen schon mit 242,3 Mio. Euro angegeben worden, eine Steigerung von 27,5 Prozent. Die weitere Steigerung vom April zum September lag bei 88 Prozent.

Schul-ID	Bezeichnung der Maßnahme	Gebäudewert lt. Anlagenbuchhaltung	Schätzung 04/2018	Schätzung 09/2018
01K03	Ernst-Reuter-Oberschule: Gesamt-sanierung sowie Folgebauabschnitte	62.748.539 €	11.600.000 €	36.400.000 €
			13.700.000 €	
02Y03	Ersatzneubau mit Kapazitätserweiterung (4 Züge), Münchebergstr.	18.227.202 €	30.000.000 €	38.800.000 €
02Y06	Gesamtsanierung, Schleiermacherstr. 23	20.659.952 €	6.880.000 €	
03Y14	Sanierung Schulgebäude Primo-Levi-	44.768.968 €	12.100.000 €	37.900.000 €

	Gymnasium, Grundinstandsetzung der Schulgebäude an Standorten Woelckpromenade u. Pistoriusstr.,		14.250.000 €	
05K01	Gesamtsanierung; Im Spektefeld	27.883.820 €	12.140.000 €	24.600.000 €
05K02	Sanierung, Umbau, Standardanpassung, Lutoner Str. 15-19	20.466.408 €	12.710.000 €	
05K05	Gesamtsanierung; Wilhelmstr.	14.025.345 €	10.320.000 €	54.200.000 €
05K07	Umbau und Erweiterung der Schulanlage auf 6 Züge einschl. 2 Züge Grundstufe und 2 Züge Sek I Umbau der Schulanlage und Neubau einer Sporthalle; Lenther Steig	13.503.640 €	32.000.000 €	41.100.000 €
06K02	Gesamtsanierung; Am Hegewinkel	28.316.764 €	13.210.000 €	30.900.000 €
06K04	Gesamtsanierung	28.133.736 €	15.120.000 €	30.200.000 €
06Y01	Gesamtsanierung	39.250.975 €	20.090.000 €	40.700.000 €
07K05	Abriss und Ersatzneubau	22.939.963 €	13.740.000 €	45.000.000 €
07Y09	Gesamtsanierung; Lichtenrader Damm 224-230	20.996.193 €	13.650.000 €	31.100.000 €
12Y01	Gesamtsanierung Friedrich-Engels-Gymnasiums	26.450.690 €	10.800.000 €	25.300.000 €
<b>Summen</b>		<b>388.372.195 €</b>	<b>242.310.000 €</b>	<b>455.790.000 €</b>

Abbildung 16: (tabellarisch) Anlagenwerte und Kostenprognosen für HOWOGE-Schulsanierungen

Für die Sanierung sollen der HOWOGE Gebäude im Gebäudewert gemäß Anlagenbuchhaltung von 388,4 Mio. Euro übertragen werden. Der Anlagenwert basiert auf Angaben der Senatsverwaltung für Bildung. Der durchschnittliche Anlagenwert pro Schulplatz der Schulen, die der HOWOGE übertragen werden, soll demnach 33.265 Euro betragen.

Bei zwei Maßnahmen handelt es sich um Ersatzneubauten (02Y03, 07K05). Dort sinkt der Anlagenwert von insgesamt 41,17 Mio. Euro mit dem Abriss zunächst auf Null. Der kumulierte Anlagenwert aller von der HOWOGE sanierten Schulen (inklusive Ersatzneubauten) steigt nach der Sanierung (in Mio. Euro) auf ...

$$(20) \quad 388,37 \text{ (Anlagenwert bisher)} + 455,79 \text{ (zusätzlicher Anlagenwert)} - 41,17 \text{ (Abriss)} = 802,99$$

Der Anlagenwert der HOWOGE zur Sanierung übertragenen Schulen würde sich demnach mehr als verdoppeln. Pro Schulplatz läge der Wert bei

$$(21) \quad 802,99 \text{ Mio. Euro (Anlagenwert neu)} / 11.399 \text{ (Schulplätze)} = 70.444 \text{ Euro / Schulplatz}$$

Dieser Wert könnte mit bundesweiten Neubauten verglichen werden. Es muss allerdings in Betracht gezogen werden, dass der ursprüngliche Anlagenwert von der Senatsverwaltung für Bildung nicht zutreffend angegeben war. Womöglich waren die Sanierungsbedarfe nicht oder nur unzureichend abgezogen. Dafür spricht, dass sich die Anlagenwerte dieser hochgradig sanierungsbedürftigen Schulen pro Schulplatz kaum vom landesweiten Durchschnitt unterscheiden (Stand 2016):

$$(22) \quad 11,65 \text{ Mrd. Euro Gesamtwert} / 346.218 \text{ Schulplätze} = 33.649 \text{ Euro / Schulplatz}$$

Vier Schulen sollen Kapazitätserweiterungen erhalten. Die zu den Erweiterungsplätzen proportionalen Kosten betragen:

Schul-ID	Schuplätze nach Sanierung	Sanierungskosten	Zuwachs Schuplätze	Kosten für Erweiterung
02Y03	764	38.800.000 €	166	8.430.366 €
05K05	888	54.200.000 €	438	26.733.784 €
05K07	888	41.100.000 €	488	22.586.486 €
06K04	1175	30.200.000 €	100	2.570.213 €
<b>Summe</b>	<b>1192</b>	<b>164.300.000 €</b>	<b>1192</b>	<b>60.320.850 €</b>
Kosten pro Erweiterungsplatz				50.605 €

Abbildung 17: (tabellarisch) Kosten der HOWOGE pro Erweiterungsplatz

Die durchschnittlichen Kosten pro saniertem HOWOGE-Schulplatz würden bei 34.693 Euro liegen:

(23) (455,79 – 60,32) Mio. Euro / 11.399 Schulplätze = 34.693 Euro / saniertem Schulplatz
---

Die durchschnittlichen Kosten pro saniertem HOWOGE-Schulplatz sollen bei 34.693 Euro liegen.

## 5.2. Neubau

Durch die HOWOGE-Neubaumaßnahmen sollen 15.781 neue Schulplätze entstehen:

Schul-ID	Schule	Zuwachs Schüler
01Kn02	Neubau ISS; Pankstr.70 / Orthstr. 1	600
01Kn03	Neubau ISS; Sellerstr. 27-30	600
03Gn01	Neubau Grundschule; Blankenburger Pflasterweg	432
03Kn01	Neubau ISS; Blankenburger Pflasterweg	825
03Kn03	Neubau ISS; Heinersdorfer Str. 22	600
03Kn05	Neubau Schulkomplex (Grundschule/ISS)	976
03Kn06	Neubau ISS; Hauptstr. 66 (heute: Jeanne Barez-Schule)	400
05Gn02	Neubau Grundschule; Inselstadt Gartenfeld	576
05Kn02	Neubau ISS; Inselstadt Gartenfeld	600
07Kn01	Neubau ISS; Tirschenreuther Ring 69	600
07Kn02	Neubau ISS; Eisenacher Straße 53	600
08Kn01	Neubau ISS; Oderstr.5 (Gemeinschaftsschule?)	982
09Kn01	Neubau Gemeinschaftsschule; Adlershof	1332
09Gn06	Neubau Grundschule; Güterbahnhof Köpenick Süd	288
09Kn04	Neubau ISS; Güterbahnhof Köpenick	600

09Kn05	Neubau ISS; Betriebsbahnhof Schöneweide	600
10Kn02	Neubau ISS; Erich-Kästner-Str. (ggü. 41)	600
10Yn01	Neubau Gymnasium; Haltoner Str. 22	930
11Kn02	Neubau ISS; Am breiten Luch 3/Rotkamp 53 (heute: Martin-Niemöller-GS)	400
11Gn06	Neubau Grundschule; Waldowallee 117	576
11Kn04	Neubau ISS; Waldowallee 117	400
11Kn05	Reaktivierung ISS (Gemeinschaftsschule); HTW-Campus Karlshorst	600
11Kn01	Neubau ISS; Allee der Kosmonauten 20-22	600
11Yn01	Neubau Gymnasium; Allee der Kosmonauten 20-22	464
12Kn01	Neubau ISS; Kurt-Schumacher-Quartier Ostteil Flughafen Tegel	600
Summe		<b>15.781</b>

Abbildung 18: (tabellarisch) Entwicklung der Schulplätze an neugebauten HOWOGE-Schulen

Die Gesamtkosten der durch die HOWOGE erbrachten Neubauten sollen gemäß der Investitionsplanung des Senats vom September 2018 in der Summe 1,225 Mrd. Euro betragen. In der als „schulscharf“ angegebenen Schätzung vom April 2018 waren die Kosten für die HOWOGE-Neubauten noch mit 689 Mio. Euro angegeben worden, wobei hierin die Kosten für sieben Schulen dort noch fehlten.

*Die durchschnittlichen Kosten pro neugebautem HOWOGE-Schulplatz sollen bei 79.520 Euro liegen.*

Die Erhöhung der geschätzten Kosten betrug im Durchschnitt der schon bekannten Projekte 30 Prozent. Der Durchschnitt pro neu geschaffenem Schulplatz lag in der neuen Prognose bei 79.520 Euro.

Schul-ID	Bezeichnung der Maßnahme	Schätzung 04/2018	Schätzung 09/2018
01Kn02	Neubau ISS; Pankstr.70 / Orthstr. 1	50.000.000	50.300.000
01Kn03	Neubau ISS; Sellerstr. 27-30	50.000.000	50.300.000
03Gn01	Neubau Grundschule; Blankenburger Pflasterweg	30.000.000	33.200.000
03Kn01	Neubau ISS; Blankenburger Pflasterweg	50.000.000	50.300.000
03Kn03	Neubau ISS; Heinersdorfer Str. 22	36.000.000	39.600.000
03Kn05	Neubau Schulkomplex (Grundschule/ISS)	62.000.000	73.900.000
03Kn06	Neubau ISS; Hauptstr. 66 (heute: Jeanne Barez-Schule)	30.000.000	39.900.000
05Gn02, 05Kn02	Neubau Grundschule und ISS; Inselstadt Gartenfeld	?	90.800.000
07Kn01	Neubau ISS; Tirschenreuther Ring 69	22.000.000	50.300.000
07Kn02	Neubau ISS; Eisenacher Straße 53	28.000.000	50.300.000
08Kn01	Neubau ISS; Oderstr.5 (Gemeinschaftsschule?)	?	80.100.000
09Kn01	Neubau Gemeinschaftsschule; Adlershof	63.000.000	100.600.000
09Gn06	Neubau Grundschule; Güterbahnhof Köpenick Süd	?	26.500.000
09Kn04	Neubau ISS; Güterbahnhof Köpenick	?	50.300.000

09Kn05	Neubau ISS; Betriebsbahnhof Schöneweide	?	50.300.000
10Kn02	Neubau ISS; Erich Kästner Str. (ggü. 41)	38.000.000	50.300.000
10Yn01	Neubau Gymnasium; Haltoner Str. 22	42.000.000	46.100.000
11Kn02	Neubau ISS; Am breiten Luch 3/Rotkamp 53 (heute: Martin-Niemöller-GS)	44.751.000	45.200.000
11Gn06	Neubau Grundschule; Waldowallee 117	44.000.000	79.700.000
11Kn04	Neubau ISS; Waldowallee 117		
11Kn05	Reaktivierung ISS (Gemeinschaftsschule); HTW-Campus Karlshorst	?	52.600.000
11Kn01	Neubau ISS; Allee der Kosmonauten 20-22	59.500.000	57.600.000
11Yn01	Neubau Gymnasium; Allee der Kosmonauten 20-22	?	36.400.000
12Kn01	Neubau ISS; Kurt-Schumacher-Quartier Ostteil Flughafen Tegel	39.763.000	50.300.000
<b>Summen in €</b>		<b>689.014.000</b>	<b>1.254.900.000</b>

Abbildung 19: (tabellarisch) Kostenprognosen für neugebaute HOWOGE-Schulen

Bereits bezogen auf die ursprünglich veranschlagten Neubau- und Erweiterungskosten liegen die Neubaukosten der HOWOGE-Schulen im Verhältnis zu den Gesamtkosten höher als ihr Anteil am Zuwachs von Schulplätzen:

(24)	1,255 Mrd. Euro / 2,800 Mrd. Euro	= 44,8 Prozent
	15.781 / 86.000	= 18,4 Prozent

Die HOWOGE sollte somit für 18,4 Prozent der Schulplätze 44,8 Prozent der bereitgestellten Mittel verbrauchen dürfen.

Setzt man die HOWOGE-Neubaukosten wegen der real geringer ansteigenden SchülerInnenzahlen ins Verhältnis zur Gesamtneubausumme von 1,76 Mrd. Euro, wird die Differenz noch stärker:

(25)	1,255 Mrd. Euro / 1,760 Mrd. Euro	= 71,3 Prozent
	15.781 / 53.000	= 29,7 Prozent

Die HOWOGE würde dann für 29,7 Prozent der Schulplätze 71,3 Prozent der bereitgestellten Mittel verbrauchen.

Besonders teuer sind die Integrierten Sekundarschulen. Die Standardvariante soll 83.333 Euro pro Schulplatz kosten, die Reaktivierung am HTW-Campus Karlshorst 87.667 Euro pro Schulplatz, der Neubau in der Allee der Kosmonauten 96.000 Euro pro Schulplatz, der Neubau am Standort der vormaligen Jeanne-Barez-Schule 99.750 Euro pro Schulplatz, ein Neubau am Standort der heutigen Martin-Niemöller-Grundschule sogar 113.000 Euro pro Schulplatz. Aber auch der Neubau einer Grundschule am Güterbahnhof Köpenick-Süd als Teil einer künftigen Gemeinschaftsschule soll mit 92.014 Euro pro Schulplatz zu Buche schlagen.

*Auch daran sieht man, dass die HOWOGE zu teuer baut: Die Neubaukosten der HOWOGE-Schulen im Verhältnis zu den Gesamtkosten sind deutlich höher als ihr Anteil am Zuwachs der Schulplätze insgesamt.*

### 5.3. Anteil der HOWOGE am Gesamtvolumen

Mit 1,255 Mrd. Euro im Bereich Neubau und 0,46 Mrd. Euro im Bereich der Sanierungen steigt der Anteil der HOWOGE am BSO-Gesamtinvestitionsvolumen absolut auf 1,71 Mrd. Euro. Unklar ist dabei, ob dadurch andere Akteure geringere Anteile erhalten sollen oder ob es sich um den Anteil einer Gesamtkostensteigerung handelt. Nimmt man an, dass es keine Gesamtkostensteigerung gibt, verändert sich das Verhältnis der HOWOGE-Anteile zu den Leistungen der anderen Akteure wie folgt:

	BIM	HOWOGE	Land und Bezirke	Summe
Alte Aufteilung	0,08	1,00	2,93	4,00
Neue Aufteilung	0,08	1,71	1,64	3,44

Abbildung 20: (tabellarisch) Anteil der Akteure am BSO-Gesamtinvestitionsvolumen in Mrd. Euro

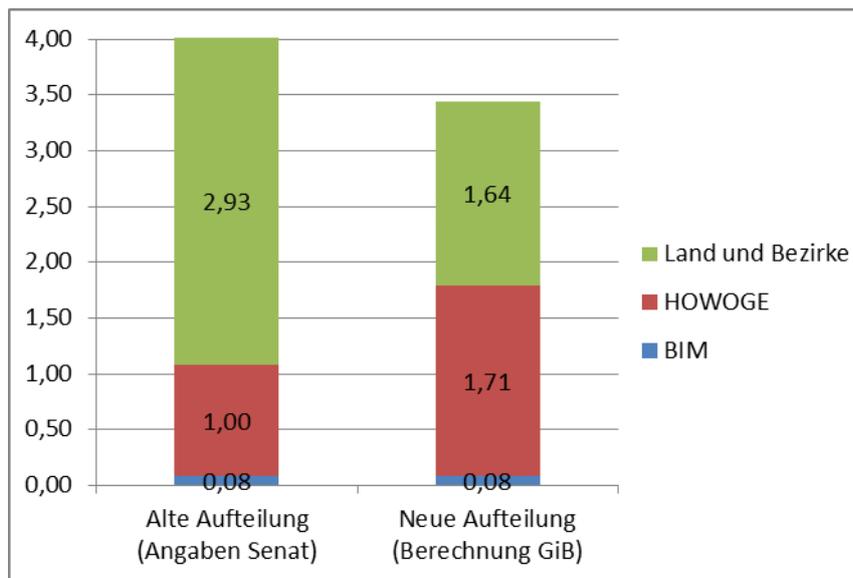


Abbildung 21: (Diagramm) Anteil der Akteure am BSO-Gesamtinvestitionsvolumen in Mrd. Euro

Es wird deutlich, dass der Anteil der HOWOGE von einem Viertel der Investitionssumme auf etwa die Hälfte ansteigen würde.

## 6. Vergleichskosten

### 6.1. Kosten nach Baukostenindex

Das Baukosteninformationszentrum (BKI) der Deutschen Architektenkammern wurde von den 16 Länder-Architektenkammern gegründet. Das BKI 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. In der Anhörung der Volksinitiative „Unsere Schulen“ am 7.11.2018 bestätigte die damalige HOWOGE-Geschäftsführerin Stefanie Fensch, dass auch die HOWOGE in ihren Kostenberechnungen BKI-Kostenkennwerte zugrunde legt:

*„Ich komme jetzt gleich auch zu den Baukosten und bin hoch erfreut, dass Herr Waßmuth [von Gemeingut in BürgerInnenhand] und ich offensichtlich auf die gleichen Grundlagen zurückgreifen [...] und zwar greifen wir beide auf die BKI-Kostendatenbanken zurück. Das ist das Baukosteninformationszentrum [...] Herr Waßmuth hat völlig recht, nicht anders machen wir das bei Schulen, wenn wir noch gar nicht wissen, wie die aussehen sollen und auf welchen ganz genau festgelegten Grundstückselementen sie stehen sollen. Wir sind, was die Kostenansätze betrifft, Sie haben etwas von 1 600 bis 2 800 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>60</sup>*

Tatsächlich liegen die HOWOGE-Schulen hinsichtlich der Kosten aber wesentlich höher als vergleichbare Schulen anderswo, die HOWOGE-Schulen reichen von 49.570 Euro pro Schulplatz bis 113.000 Euro pro Schulplatz, der Durchschnitt soll bei 79.520 Euro pro Schulplatz liegen.

Für Schulen werden die Baukosten alle zwei Jahre angegeben, die letzte Ausgabe stammt von 2018. BKI-Kostenkennwerte werden pro Projekt angegeben sowie als Minimal-, Durchschnitts- und Maximalwert bezogen auf die Nutzfläche (NUF) sowie pro Nutzereinheit (NE, hier pro SchülerIn).

BKI-Kostenkennwerte	Bruttogeschossfläche (BGF)	Nutzfläche NUF	Nutzereinheit NE
Durchschnitt	1.640 €/m <sup>2</sup>	2.650 €/m <sup>2</sup>	<b>16.990 €/NE</b>
Minimal	1.360 €/m <sup>2</sup>	2.090 €/m <sup>2</sup>	10.830 €/NE
Maximal	1.990 €/m <sup>2</sup>	3.380 €/m <sup>2</sup>	26.190 €/NE

Abbildung 22: (tabellarisch) BKI-Kostenkennwerte für Schulen 2018<sup>61</sup>

Der Mittelwert der HOWOGE-Schulbaukosten pro Schulplatz läge somit beim mehr als 4,5-fachen des bundesweiten Durchschnitts. Dieser Widerspruch soll im Folgenden näher untersucht werden.

### 6.2. Neubaukosten pro Schulplatz mit und ohne Sporthalle

Ohne Sporthalle betragen die Neubaukosten pro Schulplatz nach BKI im Durchschnitt 15.851 Euro. Mit Sporthalle betragen die Neubaukosten pro Schulplatz nach BKI 25.027 Euro. Die Differenz betrug im Durchschnitt 9.176 Euro. Dieser Wert kann als Richtwert für Kosten aufgefasst werden, die anfallen, wenn eine Schule so ausgestattet werden soll, dass zu jedem Schulplatz auch ein Zugang zu einem Platz in einer Sporthalle an der Schule gehören soll. In diesen Werten sind die eigentlichen Baukosten entsprechend der Kostengruppen 300 und 400 nach DIN 276 enthalten.

<sup>60</sup> Abgeordnetenhaus von Berlin (2018): Stefanie Fensch in der Anhörung der Volksinitiative „Unsere Schulen“ im Hauptausschuss am 7. November 2018, Wortprotokoll, Berlin, Online unter: <https://www.parlament-berlin.de/adosservice/18/Hauptprotokoll/h18-039-wp.pdf>

<sup>61</sup> Alle Angaben zu Schulneubauten aus: Baukosteninformationszentrum (2018): „BKI Baukosten 2018 - Gebäude“, Kosten abgerechneter Bauwerke und statistische Kostenkennwerte, S. 178 ff., Stuttgart.

In der parlamentarischen Anhörung der Volksinitiative „Unsere Schule“ am 7.11.2018 gab HOWOGE-Geschäftsführerin Stefanie Frensch an, dass eine dreiteilige Sporthalle 5 Mio. Euro, eine 6-teilige Sporthalle 10 Mio. Euro kosten würde:

*„Ein ganz wichtiger Punkt bei jeder Schule – Sie werden es alle wissen –, das ist kein Schulgebäude, sondern das sind die Sporthallen. Selbstverständlich, wenn wir neue Schulen bauen, bauen wir fast immer auch neue Sporthallen. Diese waren in den ersten Ausführungen noch nicht Bestandteil [...]. Was kostet so eine Sporthalle, dreiteilig? – 5 Millionen Euro. Wenn sie sechsteilig ist, also eine zweimal dreigeteilte Halle, 10 Millionen Euro.“<sup>62</sup>*

Nimmt man an, dass Schulen mit mehr als 650 Schulplätzen eine 6-teilige Sporthalle bekommen sollten, ergibt sich folgende Verteilung von 3- und 6-teiligen Hallen für die Neubausvorhaben der HOWOGE:

Schul-ID	Zuwachs SchülerInnen	Sporthalle	Kosten	Kosten pro Schulplatz
01Kn02	600	3-teilig	5 Mio. Euro	8.333 Euro
01Kn03	600	3-teilig	5 Mio. Euro	8.333 Euro
02Y03	598	3-teilig	5 Mio. Euro	8.361 Euro
03Gn01	432	3-teilig	5 Mio. Euro	11.574 Euro
03Kn01	825	6-teilig	10 Mio. Euro	12.121 Euro
03Kn03	600	3-teilig	5 Mio. Euro	8.333 Euro
03Kn05	976	6-teilig	10 Mio. Euro	10.246 Euro
03Kn06	400	3-teilig	5 Mio. Euro	12.500 Euro
05K07	888	6-teilig	10 Mio. Euro	11.261 Euro
05Gn02	576	3-teilig	5 Mio. Euro	8.681 Euro
05Kn02	600	3-teilig	5 Mio. Euro	8.333 Euro
07K05	450	3-teilig	5 Mio. Euro	11.111 Euro
07Kn01	600	3-teilig	5 Mio. Euro	8.333 Euro
07Kn02	600	3-teilig	5 Mio. Euro	8.333 Euro
08Kn01	982	6-teilig	10 Mio. Euro	10.183 Euro
09Kn01	1332	6-teilig	10 Mio. Euro	7.508 Euro
09Gn06	288	3-teilig	5 Mio. Euro	17.361 Euro
09Kn04	600	3-teilig	5 Mio. Euro	8.333 Euro
09Kn05	600	3-teilig	5 Mio. Euro	8.333 Euro
10Kn02	600	3-teilig	5 Mio. Euro	8.333 Euro
10Yn01	930	6-teilig	10 Mio. Euro	10.753 Euro
11Kn02	400	3-teilig	5 Mio. Euro	12.500 Euro
11Gn06	576	3-teilig	5 Mio. Euro	8.681 Euro
11Kn04	400	3-teilig	5 Mio. Euro	12.500 Euro
11Kn05	600	3-teilig	5 Mio. Euro	8.333 Euro
11Kn01	600	3-teilig	5 Mio. Euro	8.333 Euro
11Yn01	464	3-teilig	5 Mio. Euro	10.776 Euro
12Kn01	600	3-teilig	5 Mio. Euro	8.333 Euro
Mittelwerte	633	<b>„3,64-teilig“</b>	6,1 Mio. Euro	<b>9.861 Euro</b>

Abbildung 23: (tabellarisch) Anteil von Sporthallenkosten an HOWOGE-Neubauschulen

Der Mittelwert von 9.861 Euro liegt nahe am Bundesdurchschnitt von 9.176 Euro und erscheint plausibel.

<sup>62</sup> Abgeordnetenhaus von Berlin (2018): a.a.O.

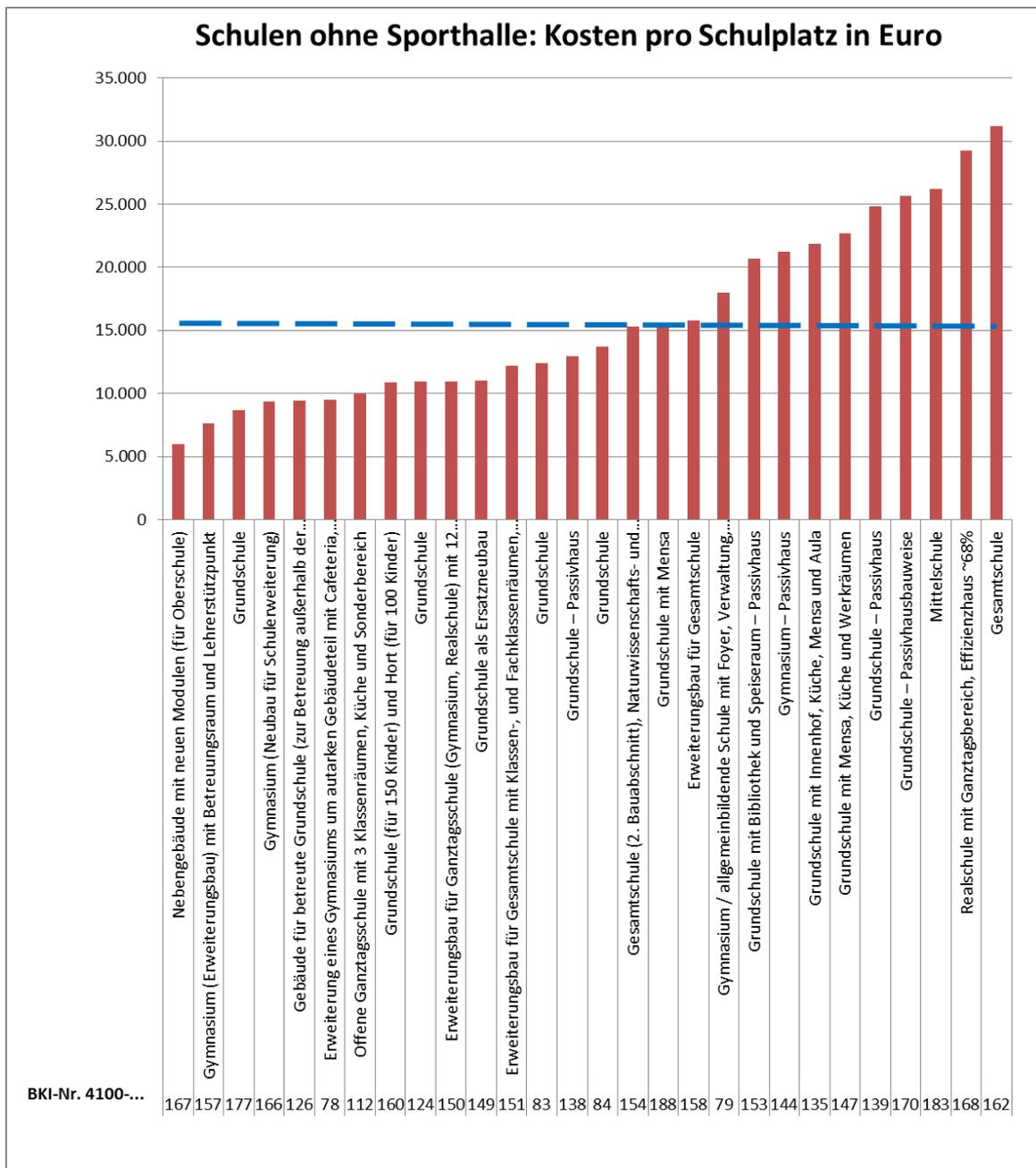


Abbildung 24: (Diagramm) Schulen ohne Sporthalle: Neubaukosten nach BKI 2018, gestrichelte blaue Linie = Mittelwert

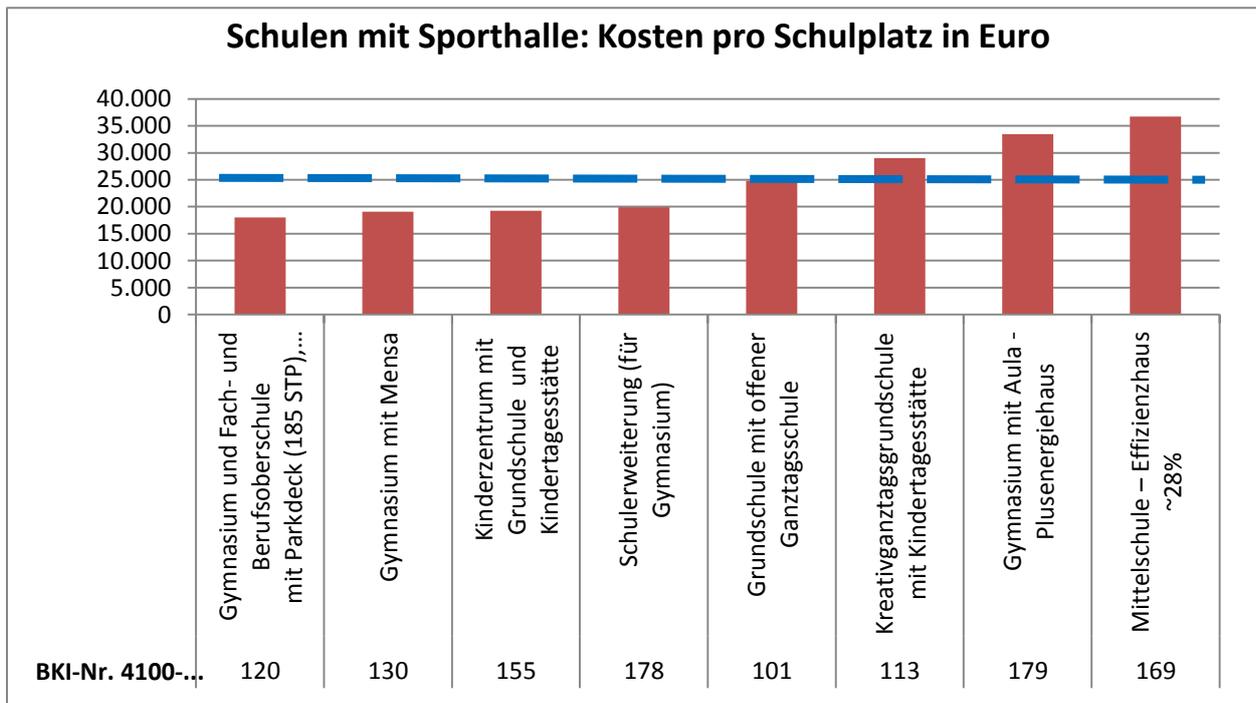


Abbildung 25: (Diagramm) Schulen mit Sporthalle: Neubaukosten nach BKI 2018  
gestrichelte blaue Linie = Mittelwert

Hamburg erwartet einen Zuwachs an SchülerInnen:

„Mit der Aussicht auf rund 45.000 Schüler mehr bis zum Jahr 2030 werden wir auch weiterhin auf den Schulbau setzen.“

In diesem Zusammenhang wurden bereits Sporthallen neu- und ausgebaut:

„Seit 2011 sind [...] 45 Sporthallen [...] saniert oder neu gebaut wurden. „215 Millionen Euro haben wir seit 2011 in diesem Bereich investiert“, sagte Finanzsenator Andreas Dressel (SPD).“

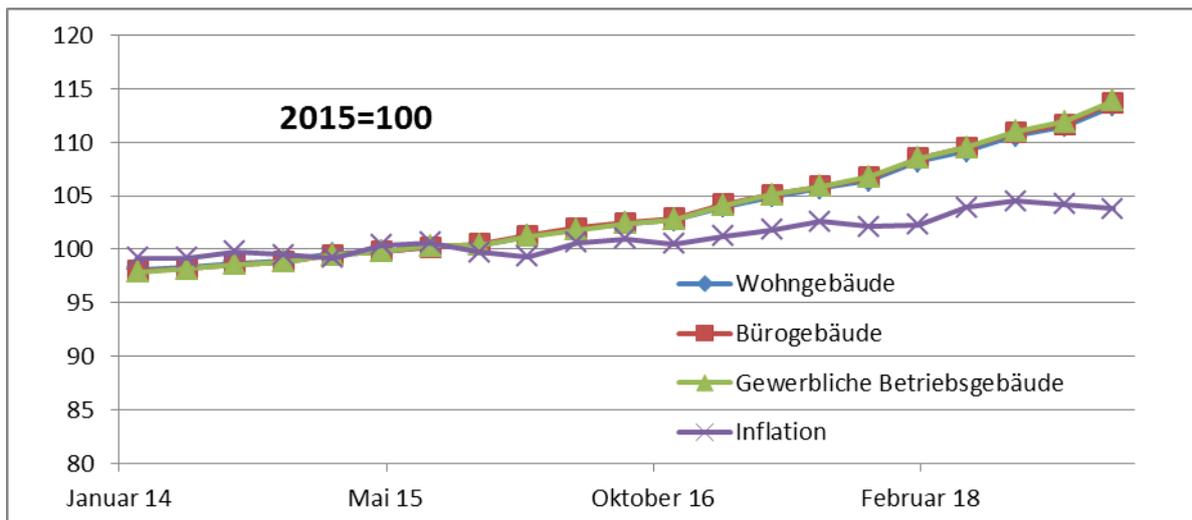
Unter der Annahme des Mittelwerts von 633 SchülerInnen pro Sporthalle ergeben sich die folgenden Kosten pro Schulplatz (Sanierung und Neubau):

$$(26) \quad 215 \text{ Mio. Euro} / (633 \text{ Schulplätze pro Sporthalle} * 45 \text{ Sporthallen}) = 7.548 \text{ Euro pro Schulplatz}$$

Die Hamburger Kosten liegen somit 18 Prozent unter dem Bundesdurchschnitt. Dabei mag es eine Rolle gespielt haben, dass Sanierung und Neubau hier gemeinsam erfasst wurden (Bundesdurchschnitt nach BKI: nur Neubau). Grundsätzlich plausibilisieren die Hamburger Kosten die Annahme, dass der Bau einer Sporthalle die Baukosten pro Schulplatz um 9.000 bis 10.000 Euro erhöht.

### 6.3. Preissteigerungen im Bau

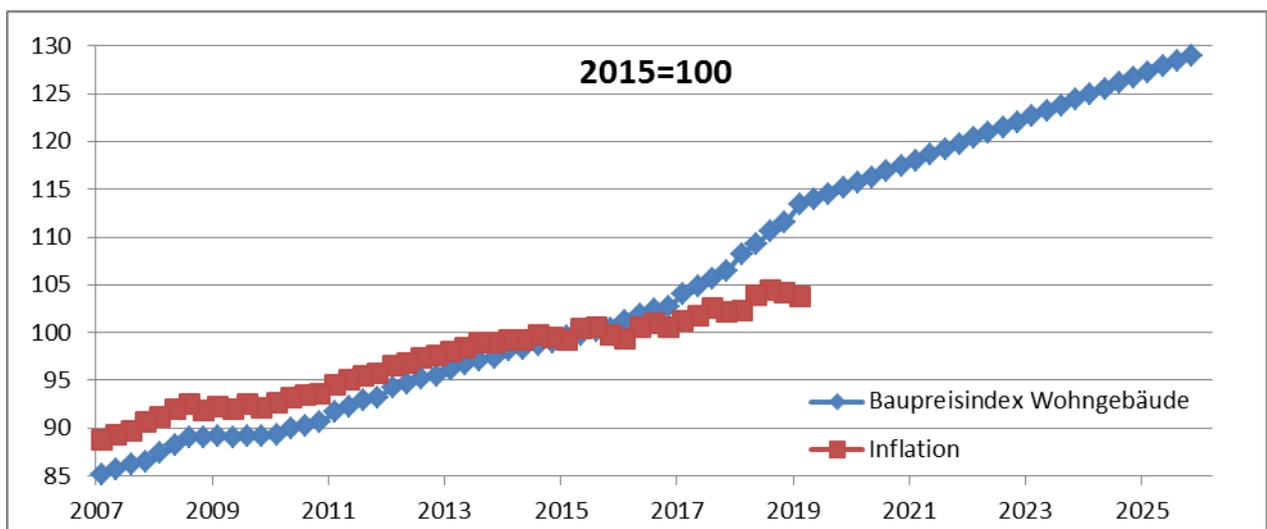
Preissteigerungen im Bau können Kosten verändern, wenn die Preise z.B. deutlich schneller steigen als die allgemeine Inflation. Im Bereich des Bauens erfasst das Statistische Bundesamt die Preise für Wohngebäude, Bürogebäude und gewerbliche Betriebsgebäude. Schulen werden nicht gesondert erfasst, haben aber in den baulichen Anforderungen eine große Übereinstimmung mit diesen drei Gruppen. Dazu kommt, dass sich die drei Gruppen selbst nahezu identisch entwickelt haben:



**Abbildung 26:** (Diagramm) Preisentwicklung für Wohngebäude, Bürogebäude und gewerbliche Betriebsgebäude gegenüber der allgemeinen Preisentwicklung („Inflation“), Quelle: destatis

Wegen der nahezu identischen Entwicklung der Baupreise für Wohngebäude, Bürogebäude und gewerbliche Betriebsgebäude wird im Weiteren nur noch der Preisindex für Wohngebäude mit der Steigerung der allgemeinen Verbraucherpreise verglichen. Hierbei ist zu beobachten: Die Baupreise sind lange moderat schneller angestiegen als die allgemeinen Verbraucherpreise, pro Jahr etwa 0,5 Prozent. Etwa ab 2014 hat sich diese Entwicklung verändert. Die Baupreise stiegen ab diesem Jahr schneller an, pro Jahr mehr als zwei Prozent oberhalb des Anstiegs der Verbraucherpreise. Im Zeitraum der letzten fünf Jahre betrug dieser Anstieg insgesamt 11,3 Prozent. Allerdings ist gerade der Anstieg der letzten fünf Jahre einer konjunkturellen Besonderheit geschuldet: International bricht die Baukonjunktur bereits seit 2017 ein, und auch in Deutschland zeichnet sich mit einer steigenden Zahl von Insolvenzen eine Abkühlung ab. Eine Extrapolation dieses überhitzten letzten Fünf-Jahreszeitraums auf die kommenden zehn Jahre erscheint nicht plausibel. Empfohlen wird, die letzten zwölf Jahre zugrunde zu legen, die eine Mischung aus Auf- und Abschwung enthalten, wie sie auch für die kommenden zehn Jahre zu erwarten ist. Danach würden die Baupreise jährlich durchschnittlich 2,3 Prozent ansteigen.

Nachfolgend die Entwicklung bis 2019 sowie die Prognose 2020 bis 2025:



**Abbildung 27:** (Diagramm) Längerfristige Preisentwicklung für Wohngebäude gegenüber der allgemeinen Preisentwicklung (Inflation), bis 2019: destatis, ab 2020: GiB-Prognose

Bei einem auf das Jahr 2015 normierten Preisindex ergeben sich die folgenden Korrekturwerte:

Jahr	Preisindex in %
2011	92,9
2012	95,2
2013	97,1
2014	98,7
<b>2015</b>	<b>100,0</b>
2016	102,4
2017	105,7
2018	110,6
2019	114,6
2020	116,9
2021	119,2
2022	121,5
2023	123,8
2024	126,1
2025	128,4

**Abbildung 28:** (tabellarisch) Preisindex Schulen 2013 bis 2025, Berechnung: GiB, 2015 = 100 %

#### 6.4. Weitere Kosten

Bezüglich der Kostensprünge vom April 2018 zum September 2018 führte die damalige HOWOGE-Geschäftsführerin Stefanie Frensch aus:

*„Die Baukostenänderungen [...] resultieren im Wesentlichen aus Folgendem: Es gibt natürlich auch Außenanlagen. Diese ergänzen sich zu den Baukosten der Gebäude oder zu den reinen Gebäudekosten, und dann – das ist üblich, aber war in den ersten Kostenermittlungen noch nicht vorgesehen –, ist natürlich die Ausstattung der Schulen auch ein ganz wichtiges Element.[...] Das sind Werte, die uns von der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie übergeben worden sind, von ca. 2 700 Euro pro Schüler. Also, das ist kein ganz kleiner Betrag. [...] Bei einzelnen Schulen [...] gibt es auch Abrissleistungen zu erledigen. Zum Beispiel beim Objekt an der Allee der Kosmonauten, da werden wir erst einmal für über 4 Millionen Euro abreißen müssen, [...] Wir alle wissen, dass in den letzten drei bis vier Jahren die Baukostenindices um bis zu 20 Prozent gestiegen sind. [...] Das ist ein Grund, weshalb bei unseren Kostenermittlungen jeweils 15 Prozent für Unvorhergesehenes eingerechnet worden sind, was die Neubauten betrifft, und 25 bis 30 Prozent, was die Sanierungen betrifft.“<sup>63</sup>*

Bei Baukostenvergleichen werden zunächst die Kosten für die Baukonstruktion und die technische Anlagen eines Bauwerks verglichen. Diese machen im Schulbau gemäß BKI im Durchschnitt 73,5 Prozent der Gesamtkosten aus. Sie enthalten die folgenden Leistungen: Kostengruppe 300 nach DIN 276: Baugrube und Erdbau, Gründung, Unterbau, Wände, Decken, Dächer, Infrastrukturanlagen, Baukonstruktive Einbauten sowie sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen, Kostengruppe 400, nach DIN 276: Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen, Wärmeversorgungsanlagen, Raumluftechnische Anlagen, Elektrische Anlagen, Kommunikations-, sicherheits- und informationstechnische Anlagen,

<sup>63</sup> Abgeordnetenhaus von Berlin (2018): a.a.O.

Förderanlagen, nutzungsspezifische und verfahrenstechnische Anlagen, Gebäude- und Anlagenautomation sowie sonstige Maßnahmen für technische Anlagen. Darüber hinaus werden aber auch alle weiteren Kosten erfasst und in Bezug zu Kosten für Baukonstruktion und technische Anlagen gesetzt. Dazu gehören die Kosten für das Herrichten und Erschließen, für die Außenanlagen, für Ausstattung und Kunstwerke sowie für die Baunebenkosten, darunter die Planungskosten. Ausgenommen sind nur die Kosten für Grundstücke.

Berücksichtigt man die gesamten Kosten der Kostengruppen 200 bis 700, ergeben sich im Bundesdurchschnitt Kosten von 34.062 Euro pro Schulplatz. Darin sind somit alle von Frau Frensch als zusätzlich zu veranschlagenden Kosten wie Außenanlagen, die Ausstattung der Schulen und Abrissleistungen enthalten. Und auch Unvorhergesehenes ist in den BKI-Kostenwerten vollständig enthalten: Es handelt sich um abgerechnete Kosten realer Bauvorhaben, bei denen alle Unvorhersehbarkeiten bereits kostenwirksam angefallen sind. Werden BKI-Kosten zugrunde gelegt – wie es die HOWOGE nach eigenen Angaben tut –, sind Kosten für Unvorhergesehenes somit entbehrlich beziehungsweise erhöhen die Schätzung unnötig.

Legt man den Durchschnittswert für Schulen mit Sporthalle für die Kostengruppen 300 und 400 von 25.027 Euro zugrunde, so stellen sich die zusätzlichen Kosten wie folgt dar:

<b>Kosten im Schulbau (Stand 2018)</b>		min	∅	max
<b>KG300 + KG400 = 100%</b>				
100	Grundstück	--	--	--
200	Herrichten und Erschließen	1,6	5,1	35,8
300 + 400	Baukonstruktion und technische Anlagen	100,0	100,0	100,0
500	Außenanlagen	3,1	7,3	15,3
600	Ausstattung und Kunstwerke	0,7	4,0	6,8
700	Baunebenkosten	17,7	19,7	21,8
alle Angaben in Prozent, Summen:		123,1	<b>136,1</b>	179,7
<b>KG200 bis KG700 = 100%</b>				
		min	∅	max
100	Grundstück	--	--	--
200	Herrichten und Erschließen	1,2	3,7	26,3
300 + 400	Baukonstruktion und technische Anlagen	73,5	73,5	73,5
500	Außenanlagen	2,3	5,4	11,2
600	Ausstattung und Kunstwerke	0,5	2,9	5,0
700	Baunebenkosten	13,0	14,5	16,0
alle Angaben in Prozent, Summen:		90,4	<b>100,0</b>	132,0
<b>absolute Werte</b>		min	∅	max
100	Grundstück	--	--	--
200	Herrichten und Erschließen	400	1.276	8.960
300 + 400	Baukonstruktion und technische Anlagen	25.027	25.027	25.027
500	Außenanlagen	776	1.827	3.829
600	Ausstattung und Kunstwerke	175	1.001	1.702
700	Baunebenkosten	4.430	4.930	5.456
alle Angaben in Euro pro Schulplatz, Summen:		30.808	<b>34.062</b>	44.974

**Abbildung 29:** (tabellarisch) Kosten im Schulbau nach Kostengruppen, Kostengruppen 200 sowie 500 bis 700 im Verhältnis zur Summe der Kosten aus den Kostengruppen 300 und 400

Nachfolgend werden öffentlich getätigte Aussagen verschiedener Akteure zu Kostensteigerungen und ihren Gründen in einer Tabelle gegenübergestellt.

Beschreibung	Kosten	Anmerkung
<b>Die HOWOGE begründete Kostensteigerungen im September 2018 mit:</b>		
Sanierung der Außenanlagen	nicht quantifiziert	in KG 500 enthalten
Ausstattungskosten		in KG 600 enthalten
Baunebenkosten		in KG 700 enthalten
Planungshonorare		in KG 700 enthalten
Unvorhergesehenes		in KG 200 bis 700 enthalten
<b>Die HOWOGE begründete Kostensteigerungen am 7.11.2018 mit:</b>		
„für über 4 Millionen Euro abreißen“	ca. 6.150 Euro pro Schulplatz	in KG 200 enthalten
„Ausstattung der Schulen“	2.700 Euro pro Schulplatz	in KG 600 enthalten
„dreiteilige Sporthalle kostet zusätzlich 5 Mio. Euro, eine zweigeschossige 10 Mio. Euro“	9.861 Euro pro Schulplatz	in KG 300 bis 400 enthalten, 9.176 Euro pro Schulplatz nach BKI
„15 Prozent für Unvorhergesehenes was die Neubauten betrifft“	* 1,15	in KG 200 bis 700 enthalten
„25 bis 30 Prozent für Unvorhergesehenes, was die Sanierungen betrifft“	* 1,25	in KG 200 bis 700 enthalten
„Lern- und Teamhaus ist ein ganz neues Konzept von Pädagogik, Raumentwicklung und Brandschutz“ („Compartment-Konzept“)	nicht quantifiziert	durch Senatsverwaltung für Bildung 2016 festgelegt, Flächenerhöhung ungewiss
<b>Der Tagesspiegel begründete Kostensteigerung 2018 mit:</b>		
Auslagerung von SchülerInnen während der Bauphase (Container, Ausbau Keller/Dach)	nicht quantifiziert	in KG 252 enthalten: „zeitweilige Auslagerung von Nutzungen während der Bauzeit“
sozialräumliche Öffnung der Schulen		Bundesweit Standard, auch im Schulgesetz vorgeschrieben
<b>Die CDU begründete Kostensteigerung 2017 mit:</b>		
Bauleitung	nicht quantifiziert	in KG 700 enthalten
Elektro- und IT-Anlagen		In KG 450 enthalten: „Kommunikations-, sicherheits- und informations-technische Anlagen, KG 550, Technische Anlagen“
Außenanlagen wie Schulhöfe		in KG 500 enthalten
übliche Kostensteigerung		Kostensteigerung gemäß Preisindex erfassbar
<b>Die Senatsverwaltung für Bauen (Katrin Lompscher) begründete Kostensteigerung 30.1.2019 mit:</b>		
höherer Flächenbedarf	nicht quantifiziert	Durch Senatsverwaltung für Bildung 2016 festgelegt, s.o.
Anforderungen an nachhaltiges Bauen	nicht quantifiziert	Durch Senatsverwaltung für Bauen 2016 festgelegt (BNB-Standard Silber)

Beschreibung	Kosten	Anmerkung
<b>Regioconsult begründete Kostensteigerung 2019 mit:</b>		
künftige Preisentwicklung im Bau oberhalb der Inflationsrate bis 2026	* 1,20	Preisentwicklung auch 2016 schon bekannt, Ende der Konjunkturphase in Sicht, d.h. Preisdämpfung zu erwarten, Faktor für die BSO: 1,077
als zusätzlich erwartete Maßnahmen	* 1,20	weniger stark ansteigender SchülerInnenzahl, d.h. weniger Maßnahmen zu erwarten, Faktor für die BSO: 0,63
<b>Die Baukammer Berlin und Architektenkammer Berlin begründeten Kostensteigerung 2019 mit:</b>		
Durch Ausschreibung großer Pakete von fünf bis zehn Schulen in einem Wettbewerb kommen nur große Bauunternehmen zum Zuge	Nicht quantifiziert	Durch Senatsverwaltung für Bauen sowie durch die HOWOGE festgelegt, Festlegung ist jedoch nicht zwingend

**Abbildung 30:** (tabellarisch) Verschiedene Mehrkosten und ihre Zuordnung zu Kostengruppen

Es wird aus der Zusammenstellung ersichtlich, dass der Großteil der prognostizierten Kostensteigerungen mit Leistungen begründet wird, die durch die Kostengruppen 200 bis 700 erfassbar sind und die in bundesweiten Vergleichswerten wie nach BKI auch erfasst werden. Auch allgemeine Preissteigerungen lassen sich über Preisindices gut erfassen. Echte Besonderheiten verbleiben somit in drei Bereichen (s.u.). Diese Bereiche sollen daher nachfolgend genauer untersucht werden.

- Modulares Bauen,
- ein neues Konzept von Lern- und Teamhäusern sowie
- Wettbewerbseinschränkungen durch GU-Ausschreibungen bzw. große Lose.

### 6.5. Lern- und Teamhäuser, Compartments

Mehrfach wurde vorgebracht, dass Berlin ein neues Raumkonzept für seine Schulen habe, das unter anderem einen höheren Flächenbedarf mit sich bringe.

*„Im Ergebnis des Musterraumprogramms entstehen dadurch deutlich mehr pädagogische Nutzflächen je Kind, wobei der Anstieg bei ca. 30 % liegt.“<sup>64</sup>*

Da Schulen auch einen großen Anteil an Verkehrsflächen wie Flure, Treppen, Toiletten etc. vorhalten müssen, die pro Schulplatz gleich bleiben, bedeutet eine Erhöhung der pädagogischen Nutzfläche pro Schulplatz um 30 Prozent eine Erhöhung der Gesamtfläche um 15 bis 20 Prozent. Genauere Angaben waren erst nach der baulichen Durcharbeitung der pädagogischen Vorgaben der AG Schulraumqualität in den Entwürfen der Architekten ablesbar. Anfang 2019 wurden die Siegerentwürfe für zwei Schultypen öffentlich vorgestellt. Dabei wurden auch Flächen und Schulplatzzahlen angegeben:

*„Die dreizügige Schule sieht für 432 Schüler eine Nutzfläche von knapp 4900 Quadratmetern vor, die vierzügige Schule bietet 5835 Quadratmeter für gut 570 Schüler.“<sup>65</sup>*

Es ergeben sich die folgenden Nutzflächen pro Schulplatz:

(27)	5835 m <sup>2</sup> / 576 Schulplätze = 10,13 m <sup>2</sup> / Schulplatz
	4900 m <sup>2</sup> / 432 Schulplätze = 11,34 m <sup>2</sup> / Schulplatz

<sup>64</sup> Luipold/Argus 2019, a.a.O., S. 25

<sup>65</sup> Martin Klesmann 2019, „Grundschulen der Zukunft“, a.a.O.

Bildungssenatorin Sandra Scheeres (SPD) war 2016 in Hamburg, um sich über den dortigen Schulbau zu informieren. Wichtige Eckdaten fasste die Senatorin wie folgt zusammen:

*„Neubauten sehen durchschnittlich 12 Quadratmeter Nutzfläche pro Kind vor, sollen maximal 2800 Euro pro Quadratmeter kosten.“<sup>66</sup>*

Demgegenüber leigen die neuen Entwürfe nur bei 10,13 beziehungsweise 11,34 Quadratmeter Nutzfläche pro Schulplatz. Die befürchteten höheren Nutzflächen sind also nicht eingetreten. Auch mit den neuen Lern- und Teamhäuser beziehungsweise Compartments liegt Berlin unter den Hamburger Beispielwerten, mit denen man vor dem Start der Schulbauoffensive gerechnet hatte.

## 6.6. Modulares Bauen

Es war eine Vorgabe, dass die Schulen modular sein sollten. So lautete auch der Titel der Wettbewerbsausschreibungen: „modularen Grundschule mit modularer Sporthalle“. Dem leisteten die Einreicher der Wettbewerbsentwürfe Folge:

*„Die Verfasser schlagen ein System für eine modulare Grundschule mit einem hohen Maß an Kombinatorik vor.“<sup>67</sup>*

Die Baukammer warnte demgegenüber vor Kostenrisiken aus dem Typenbau (einer anderen Bezeichnung für modulares Bauen):

*„Typenschulen zu bauen sei auch deshalb riskant, weil man dann möglicherweise einen Fehler zwanzigfach wiederhole – was Berlin bereits in den 70er Jahren passierte, als sich standardisierte Schulbauten als asbestverseucht und mangelbehaftet entpuppten.“<sup>68</sup>*

Ob dieses Risiko tatsächlich eintritt, kann derzeit nicht bewertet werden. Bedenken gab es jedoch auch bezüglich der Kosten ohne eine Fehlerwiederholung:

*„Niemand könne wissen, ob sich die geplanten Lern- und Teamhäuser in der Praxis bewähren. Freie Schulen würden ihre Neubauten um die Hälfte billiger realisieren.“<sup>69</sup>*

Die prämierten Entwürfe liegen jedoch sowohl unter Berücksichtigung der Vorgabe „Lern- und Teamhäuser“ als auch mit der Vorgabe „modulares Bauen“ hinsichtlich der Kosten im vorgegebenen Rahmen. Dieser lautete:

*„Für jede dreizügige Grundschule sind gerade einmal 18,7 Millionen Euro kalkuliert, für vierzügige 26 Millionen.“<sup>70</sup>*

Das sind pro Schulplatz 43.287 Euro für die dreizügige und 45.614 Euro für die vierzügige Grundschule. Enthalten ist jeweils eine Sporthalle. Die Architekten konnten diese Kostenvorgaben einhalten. So heißt es in der Beurteilung durch das Preisgericht:

*„Die Arbeit liegt im unteren Mittel der Kostenskala.“ beziehungsweise  
„Die Kosten liegen 2% unter den veranschlagten Baukosten.“<sup>71</sup>*

Auch Bedenken, dass die neuen Konzepte den Brandschutz wesentlich verkomplizieren würden, entkräfteten die Siegerentwürfe. Wieder das Preisgericht:

---

<sup>66</sup> Martin Klesman (2016): „Bildungssenat - Nachhilfe aus Hamburg beim Schulbau“, Berliner Zeitung vom 12.10.2016, online unter: <https://www.berliner-zeitung.de/berlin/bildungssenat-nachhilfe-aus-hamburg-beim-schulbau-24906490>

<sup>67</sup> competitionline (2019): „Entwurf einer modularen Grundschule (3-zügig) mit modularer Sporthalle, 1. Preis“, online unter: <https://www.competitionline.com/de/beitraege/166845>

<sup>68</sup> Loy/Vieth-Entus 2019, a.a.O.

<sup>69</sup> Loy/Vieth-Entus 2019, a.a.O.

<sup>70</sup> Nikolaus Bernau (2019): Rechteckig und dicht gepackt Siegerentwürfe für Berlins neue Grundschulen stehen fest“, Berliner Zeitung vom 30.1.2019, online unter: <https://www.berliner-zeitung.de/berlin/rechteckig-und-dicht-gepackt-siegerentwuerfe-fuer-berlins-neue-grundschulen-stehen-fest-31962834>

<sup>71</sup> competitionline (2019): Entwurf einer modularen Grundschule (4-zügig) mit modularer Sporthalle, 1. Preis“, online unter: <https://www.competitionline.com/de/beitraege/166839>

*„Durch diese einfache und in allen Belangen den Erfordernissen des Brandschutzes genügende Konstruktion ist es möglich, einen konsequenten, formal hochwertigen und preiswerten Innenausbau modular möglich zu machen.“<sup>72</sup>*

Viele Probleme treten im Bauen erst auf, wenn der eigentliche Bauprozess beginnt. Was jedoch die Realisierung der Senatsvorgaben im Entwurf betrifft, so zeigen die Siegerentwürfe für die Grundschulen, dass die bauliche Umsetzungen der Vorgaben „Lern- und Teamhäuser“, „modulare Schule“, „modulare Sporthalle“ einzuhalten sind bei gleichzeitiger Erfüllung der Vorgaben des Brandschutzes und zu mittleren Kosten (43.287 Euro bis 45.614 Euro pro Schulplatz).

## **6.7. Einschränkung des Wettbewerbs**

Mit zunehmender Konkretisierung der BSO stiegen auch die Hinweise darauf, dass der Wettbewerb durch große Lose enorm beschränkt wird:

*<< Die Baukammer, Vertretung der Bauingenieure, teilt die Mahnungen der Architektenkammer. „Wir machen uns Sorgen, dass die Kosten davongaloppieren“, sagt Vorstandsmitglied Christian Müller. Durch die Ausschreibung „großer Pakete von fünf bis zehn Schulen in einem Wettbewerb“ kämen nur große Bauunternehmen zum Zuge, „dadurch verengt sich der Markt, das macht alles teurer“ >>.<sup>73</sup>*

Eine Studie der Handwerkskammer bestätigte jetzt diesen Verdacht. Die Verbandsvertreter beklagte daraufhin öffentlich die Vergabepaxis des Senats:

*„Gerade die kleinen und mittleren Unternehmen würden bei der Auftragsvergabe benachteiligt, sagen Vertreter der Handwerkskammer Berlin und der Fachgemeinschaft Bau Berlin-Brandenburg. [...] Handwerkskammer und Fachgemeinschaft Bau sagen [...], dass sich kleinere und mittlere Unternehmen aus der Region deutlich stärker für Aufträge der Schulbauoffensive bewerben würden, wenn die Bedingungen besser wären. Bei der Schulbauoffensive setze der Senat vor allem auf Typenbauten in Serie und auf große Lose, die an Generalunternehmer vergeben werden. Solche Großaufträge seien aber von kleineren und mittleren Betrieben nicht zu stemmen. „In den Ausschreibungen wird beispielsweise teilweise ein Jahresmindestumsatz von 60 Millionen Euro gefordert“, sagt Manja Schreiner, Chefin der Fachgemeinschaft Bau. „Es gibt aber kein regionales Unternehmen, das einen solchen Mindestumsatz hat.“ Bei den Schulneubauten, also Großprojekten, sei kein Unternehmen der Fachgemeinschaft Bau beteiligt.“<sup>74</sup>*

Es wird nicht genau beziffert, um wie viel teurer es kommt, wenn nur wenige große Baukonzerne sich bewerben können. Auch ist es so, dass nicht nur die HOWOGE, sondern auch das Land Berlin so groß ausschreibt. Ursache ist aber für beide Akteure, dass sie wegen der spezifischen Struktur des HOWOGE-Erbpacht-Modells nicht genügend Personal einstellen wollen. Die Kosten einer Marktverengung entstünden nicht, wenn Land und Bezirke die Schulen einzeln vergeben würden.

Von den genannten Gründen „Modulares Bauen“, „Neues Konzept von Lern- und Teamhäusern“ sowie „Wettbewerbseinschränkungen durch große Lose“ hat in der Gesamtschau nur der Punkt Wettbewerbseinschränkungen tatsächlich kostenvergrößernde Wirkung. Diese Praxis kann jedoch noch jederzeit geändert werden. Warum in so großen Losen vergeben wird, wurde noch nicht begründet. Ein Wirtschaftlichkeitsgutachten wurde dazu nicht erstellt.

## **6.8. Schulbaubeispiele**

Nachfolgend werden verschiedene Schulbaubeispiele bundesweit vorgestellt. Regional unterscheiden sich die Preisniveaus im Bauen. BKI-Regionalfaktoren geben Aufschluss darüber, inwieweit die

---

<sup>72</sup> Competitionline 2019, „Entwurf einer modularen Grundschule (4-zügig) mit modularer Sporthalle, 1. Preis“, a.a.O.

<sup>73</sup> Loy/Vieth-Entus 2019, a.a.O.

<sup>74</sup> Sylvia Vogt (2019): „Handwerkskammer: Berliner Baufirmen werden benachteiligt“, Tagesspiegel vom 3.5.2019, Online unter: <https://www.tagesspiegel.de/berlin/schulbauoffensive-des-senats-handwerkskammer-berliner-baufirmen-werden-benachteiligt/24284476.html>

Baukosten in einer bestimmten Region Deutschlands teurer oder günstiger liegen als im Bundesdurchschnitt. Sie können dazu verwendet werden, BKI-Baukostenangaben an das jeweilige Baupreisniveau einer Region anzupassen<sup>75</sup>:

Korrekturfaktor im Verhältnis zum Bundesdurchschnitt			
1,036	Berlin	1,097	Frankfurt a.M.
1,094	Hamburg	0,914	Oberhavel (Hohen-Neuendorf)

Abbildung 31: (tabellarisch) Korrekturfaktoren für verschiedene regionale Baupreisniveaus

Möchte man ein realisiertes Projekt in Hamburg mit einem Projekt in Berlin vergleichen, kann man auf den Bundesdurchschnitt normieren, indem man beide Projektkosten durch den Regionalfaktor teilt.

KG 200 bis 700, nicht enthalten: Grundstück, Finanzierung								
Ort	Schule	Gesamtkosten	darin enthalten	BGF <sup>76</sup>	Schulplätze	Kosten pro Schulplatz	Sporthalle	Fertigstellung
		in Mio. Euro		in m <sup>2</sup>		in Euro		
Berlin	Berlin Bilingual School	5,2	Sanierung: Schule komplett barrierefrei, Erneuerung der Fenster und der Lärmisolation, Erneuerung der Fassade, neue Sonnenblenden, neue Schulcafeteria, neuer Fahrstuhl, neue Toiletten, Umsetzung der Schule für die Bauzeit	k.A.	290	17.931	nein	2018
Berlin	Integrierte Sekundarschule in Mahlsdorf	34,8	Neubau: Einzelmodule in Holzbauweise mit zusätzlicher Sporthalle und Außensportanlage, motorische Fensterlüftung, höherer Anteil technischer Ausstattungen für naturwiss. Fachräume	11.188	550	63.273	ja	2020
Berlin	Grundschule Europacity Mitte	24,8	Neubau: viergeschossige Grundschule mit einer darüber angeordneten Sporthalle, massive Bauweise (Beton), Lüftungsanlage, vorgeschalteter modularer Ergänzungsbau	7.708	576	42.977	ja	2020
Frankfurt a.M.	Gymnasium Riedberg	56	Neubau Gymnasium m. Sporthalle, Passivhaus	21.000	1.350	40.741	ja	2013

<sup>75</sup> Baukosteninformationszentrum 2018, a.a.O.

<sup>76</sup> BGF = Bruttogeschossfläche

Kostengruppen 200 bis 700, nicht enthalten: Grundstück, Finanzierung								
Ort	Schule	Gesamt- kosten	darin enthalten	BGF	Schul- plätze	Kosten / Schulplatz	Sport- halle	Fertig- stellung
		in Mio. Euro		in m <sup>2</sup>		in Euro		
Hamburg	Lessing Stadtteilschule und Erweiterung Alexander-von- Humboldt- Gymnasium	44,9	Neubau Lessing Stadtteilschule 9.610 m <sup>2</sup> mit, Aula, interner Bibliothek, moderne Computertechnik , Erweiterung Alexander- von-Humboldt- Gymnasium 1.090 m <sup>2</sup> , gemeinsame Nutzung durch beide Schulen von 1.300 m <sup>2</sup> Mensa- und Ganztagsgebäude, modernen Sportanlagen sowie Außenräumen abzüglich der derzeit bebauten Fläche ca. 45.000 m <sup>2</sup>	k.A.	1.200	37.417	ja	2018
Hohen- Neuendorf	Grundschule Niederheide	12,8	Grundschule mit Dreifach-Sporthalle, PlusEnergieSchule, Leuchtturmprojekt der Förderinitiative „Energieeffiziente Schulen“, Hort, Außensportanlage mit 100-m-Bahn und Weitsprunganlage, gestalteter Außenbereich, differenzierte, teilbare und flexibel nutzbare Räume als Gegenentwurf zum klassischen Frontalunterricht	7.414	540	23.704	ja	2011
Frankfurt a.M.	Gymnasium Nord	61,0	Neubau Gymnasium mit Dreifelderturnhalle und Mensa in Holzmodulbauweise, inkl. provisorischem Standort für die Bauzeit	k.A.	1.440	42.361	ja	2022

Abbildung 32: (tabellarisch) Schulbaubeispiele, absolute Kosten und Kosten pro Schulplatz

## 6.9. Schulneubauten im Vergleich

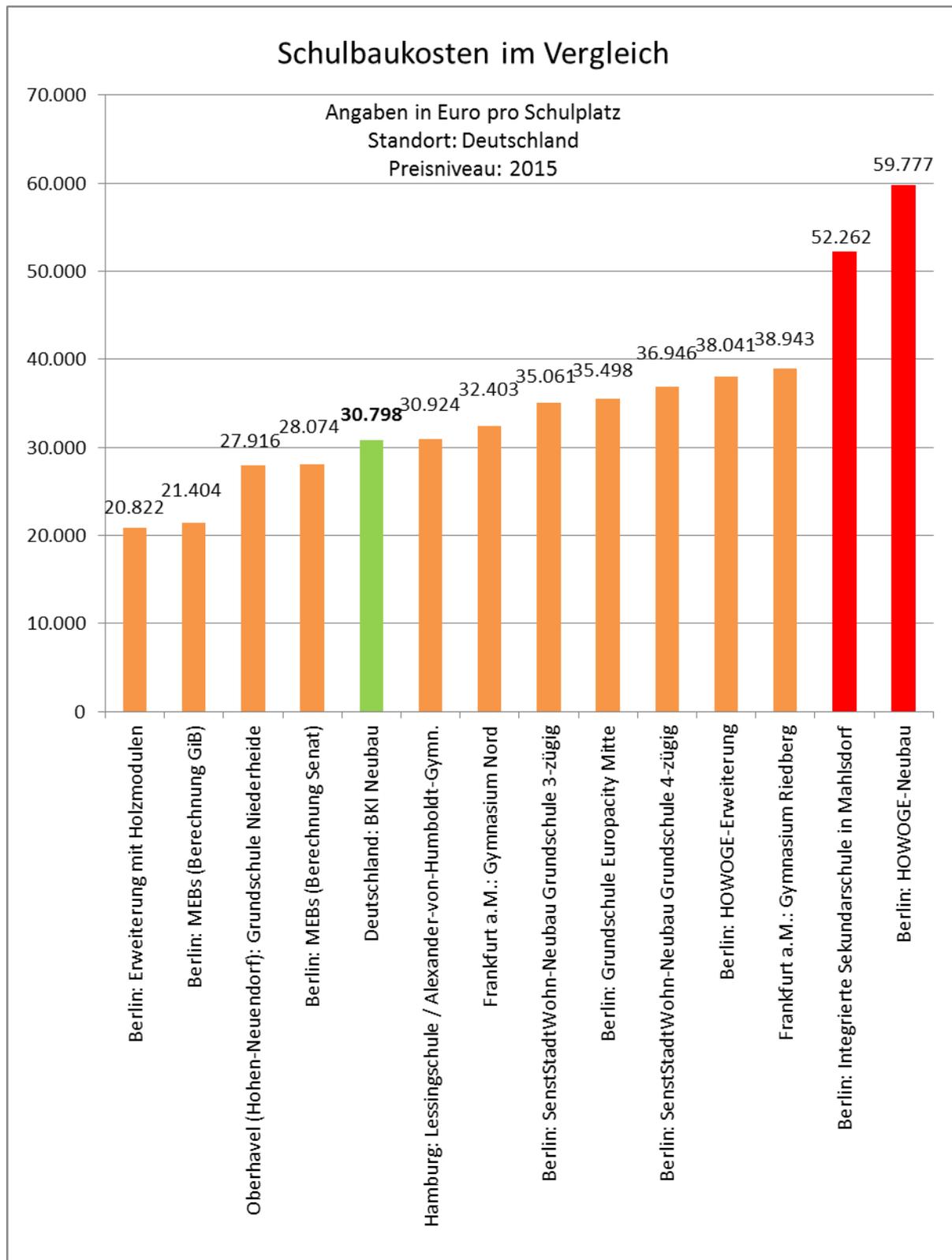
Die Werte aus der vorausgegangenen Tabelle werden nachfolgend auf das Preisniveau von 2015 sowie auf Regionalniveau Deutschland normiert. Zu Beispielen ohne Sporthalle werden die Kosten einer Sporthalle pro Schulplatz hinzugerechnet.

Ort	Schule	Kosten / Schulplatz	Korrektur Sport-halle	Fertigstellung	/ Regional-korrektur	/ Preis-index	Ver-gleichs-wert	in % vom BKI
Berlin	Erweiterung mit Holzmodulen	12.222	24.711	2019	1,036	1,146	20.822	67,6
Berlin	MEBs (Berechnung GiB)	10.218	22.707	2016	1,036	1,024	21.404	69,5
Hohen-Neuendorf	Grundschule Niederheide	23.704	23.704	2011	0,914	0,929	27.916	90,6
Berlin	MEBs (Berechnung Senat)	17.294	29.783	2016	1,036	1,024	28.074	91,2
<b>Deutsch-land</b>	<b>BKI Neubau</b>	<b>21.573</b>	<b>34.062</b>	<b>2018</b>	<b>1,000</b>	<b>1,106</b>	<b>30.798</b>	<b>100,0</b>
Hamburg	Lessingschule / Alexander-von-Humboldt-Gymn.	37.417	37.417	2018	1,094	1,106	30.924	100,4
Frankfurt a.M.	Gymnasium Nord	42.361	42.361	2021	1,097	1,192	32.403	105,2
Berlin	SenstStadtWohn-Neubau Grundschule 3-zügig	43.287	43.287	2021	1,036	1,192	35.061	113,8
Berlin	Grundschule Europacity Mitte	42.977	42.977	2020	1,036	1,169	35.498	115,3
Berlin	SenstStadtWohn-Neubau Grundschule 4-zügig	45.614	45.614	2021	1,036	1,192	36.946	120,0
Frankfurt a.M.	Gymnasium Riedberg	41.481	41.481	2013	1,097	0,971	38.943	126,4
Berlin	HOWOGE-Erweiterung	50.605	50.605	2025	1,036	1,284	38.041	123,5
Berlin	Integrierte Sekundarschule in Mahlsdorf	63.273	63.273	2020	1,036	1,169	52.262	169,7
Berlin	HOWOGE-Neubau	79.520	79.520	2025	1,036	1,284	59.777	194,1

**Abbildung 33:** (tabellarisch) Schulbaubeispiele und BKI, Kosten pro Schulplatz im Vergleich in Euro (alle mit Sporthalle, normiert auf das Preisniveau von 2015, normiert auf das Regionalniveau Deutschland)

*Die HOWOGE-Neubauschulen sollen fast doppelt so teuer sein wie der bundesweite Durchschnitt.*

Es wird deutlich, dass die HOWOGE-Neubauschulen fast doppelt so teuer sein sollen wie der bundesweite Durchschnitt. Die Kosten für die von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ausgeschriebenen Grundschulen liegen 14 bis 20 Prozent über dem BKI-Durchschnitt. Die Kosten für die Erweiterungsbauten durch MEBs liegen hingegen 10 bis 30 Prozent darunter. Das erscheint plausibel, da bestimmte Anforderungen wie Teamhäuser, Fachräume, Mensa etc. dort nicht erfüllt werden (müssen). Demgegenüber liegen Erweiterungen durch die HOWOGE sie 33 Prozent über dem BKI-Durchschnitt.



**Abbildung 34:** (Diagramm) Schulbaubeispiele und BKI, Kosten pro Schulplatz im Vergleich in Euro (alle mit Sporthalle, normiert auf das Preisniveau von 2015, normiert auf das Regionalniveau Deutschland)

Da Berliner Schulen nur in Berlin gebaut werden können, werden Werte aus der vorausgegangenen Tabelle werden auf Regionalniveau Berlin normiert. Das durchschnittliche Fertigstellungsjahr für Howoge-Schulen liegt nach offiziellen Angaben im Jahr 2025 und später. Es wird daher ergänzend auf das Preisniveau 2015 umgerechnet. Das Verhältnis der Kosten zu einander bleibt bei dieser Umrechnung erhalten, der BKI-Neubau-Durchschnitt wird weiterhin als 100 Prozent-Wert angesehen.

Ort	Schule	Kosten / Schulplatz	Korrektur Sport-halle	Fertigstellung	/ Regional-korrektur	/ Preis-index	Ver-gleichs-wert	in % vom BKI
Berlin	Erweiterung mit Holzmodulen	12.222	24.711	2019	1,000	0,892	27.699	67,6
Berlin	MEBs (Berechnung GiB)	10.218	22.707	2016	1,000	0,797	28.473	69,5
Hohen-Neuendorf	Grundschule Niederheide	23.704	23.704	2011	0,882	0,723	37.136	90,6
Berlin	MEBs (Berechnung Senat)	17.294	29.783	2016	1,000	0,797	37.346	91,2
<b>Deutsch-land</b>	<b>BKI Neubau</b>	<b>21.573</b>	<b>34.062</b>	<b>2018</b>	<b>0,965</b>	<b>0,861</b>	<b>40.969</b>	<b>100,0</b>
Hamburg	Lessingschule / Alexander-von-Humboldt-Gymn.	37.417	37.417	2018	1,056	0,861	41.137	100,4
Frankfurt a.M.	Gymnasium Nord	42.361	42.361	2021	1,059	0,928	43.105	105,2
Berlin	SenstStadtWohn-Neubau Grundschule 3-zügig	43.287	43.287	2021	1,000	0,928	46.641	113,8
Berlin	Grundschule Europacity Mitte	42.977	42.977	2020	1,000	0,910	47.222	115,3
Berlin	SenstStadtWohn-Neubau Grundschule 4-zügig	45.614	45.614	2021	1,000	0,928	49.148	120,0
Frankfurt a.M.	Gymnasium Riedberg	41.481	41.481	2013	1,059	0,756	51.804	126,4
Berlin	HOWOGE-Erweiterung	50.605	50.605	2025	1,000	1,000	50.605	123,5
Berlin	Integrierte Sekundarschule in Mahlsdorf	63.273	63.273	2020	1,000	0,910	69.522	169,7
Berlin	HOWOGE-Neubau	79.520	79.520	2025	1,000	1,000	79.520	194,1

Abbildung 35: (tabellarisch) Schulbaubeispiele und BKI, Kosten pro Schulplatz im Vergleich in Euro (alle mit Sporthalle, normiert auf das Preisniveau von 2025, normiert auf das Regionalniveau Berlin)

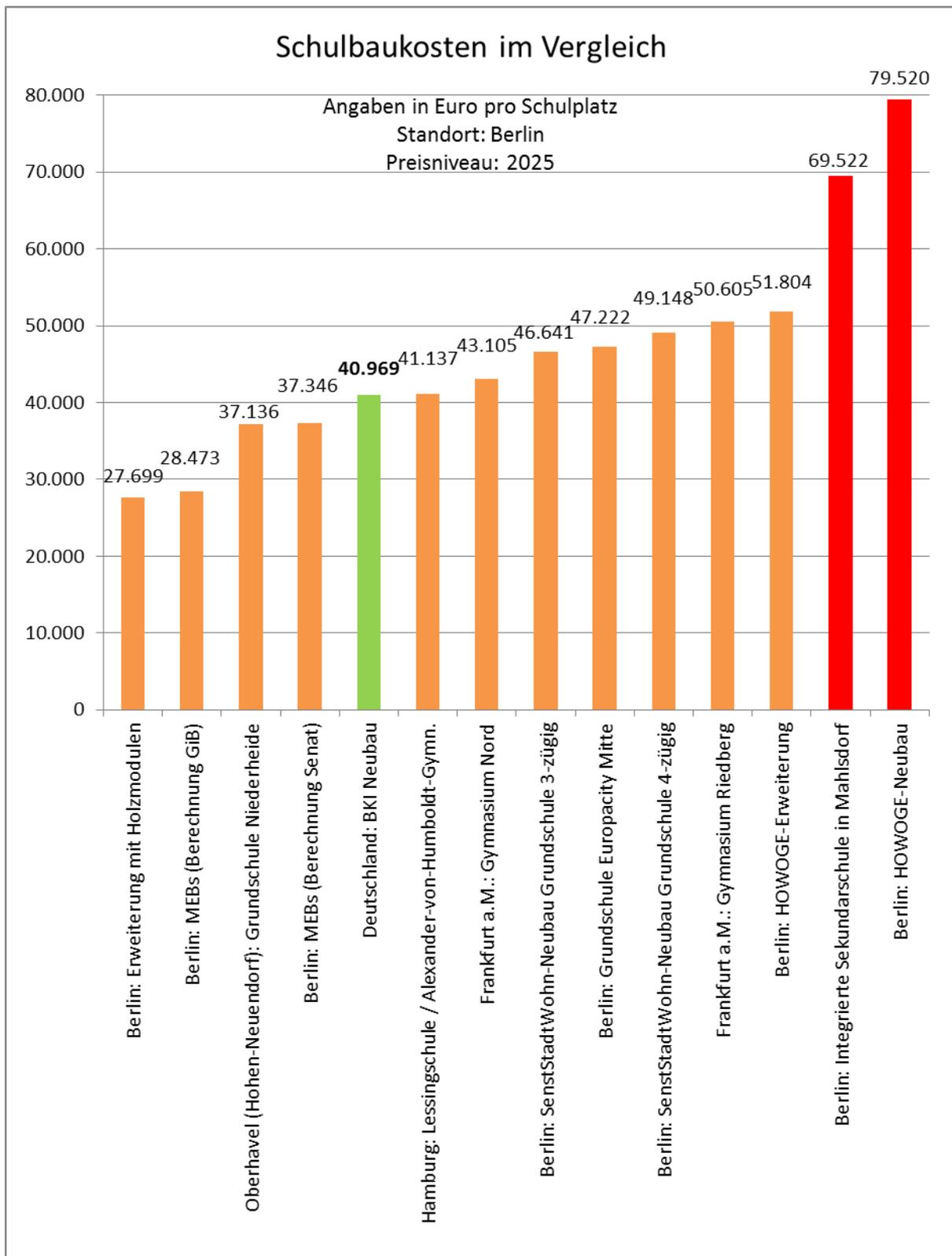


Abbildung 36: (Diagramm) Schulbaubeispiele und BKI, Kosten pro Schulplatz im Vergleich in Euro (alle mit Sporthalle, normiert auf das Preisniveau von 2025, normiert auf das Regionalniveau Berlin)

### 6.10. Schulsanierungen im Vergleich

Modernisierungen im Schulbau kosteten 2017 im Bundesdurchschnitt 10.090 Euro in den Kostengruppen 300 und 400.<sup>77</sup> Die durchschnittliche Bauzeit betrug dabei 60 Wochen. Planungskosten (Kostengruppe 700) waren in der BKI-Aufstellung 2017 noch nicht enthalten. Sie werden konservativ mit zusätzlichen 20 % der Summe der Kostengruppen 300 und 400 angenommen.

Bezieht man die Kostengruppen 200 sowie 500 bis 700 ein, so ergeben sich die folgenden Werte:

Modernisierungskosten im Schulbau (Stand 2017)		min	Ø	max
<b>KG300 + KG400 = 100%</b>				
100	Grundstück	--	--	--
200	Herrichten und Erschließen	0,7	2,5	7,3
300 + 400	Baukonstruktion und technische Anlagen	100,0	100,0	100,0
500	Außenanlagen	2,1	4,2	11,1
600	Ausstattung und Kunstwerke	0,6	4,0	14,7
700	Baunebenkosten (Schätzung GiB)	20,0	20,0	20,0
alle Angaben in Prozent, Summen:		123,4	<b>130,7</b>	153,1
<b>KG200 bis KG700 = 100%</b>				
100	Grundstück	--	--	--
200	Herrichten und Erschließen	0,5	1,9	5,6
300 + 400	Baukonstruktion und technische Anlagen	76,5	76,5	76,5
500	Außenanlagen	1,6	3,2	8,5
600	Ausstattung und Kunstwerke	0,5	3,1	11,2
700	Baunebenkosten (Schätzung GiB)	15,3	15,3	15,3
alle Angaben in Prozent, Summen:		94,4	<b>100,0</b>	117,1
<b>absolute Werte</b>				
100	Grundstück	--	--	--
200	Herrichten und Erschließen	71	252	737
300 + 400	Baukonstruktion und technische Anlagen	10.090	10.090	10.090
500	Außenanlagen	212	424	1.120
600	Ausstattung und Kunstwerke	61	404	1.483
700	Baunebenkosten (Schätzung GiB)	2.018	2.018	2.018
alle Angaben in Euro pro Schulplatz, Summen:		12.451	<b>13.188</b>	15.448

Abbildung 37: (tabellarisch) Schulsanierungskosten pro Schulplatz nach BKI, KG 200 - 600 in Euro

Es werden nachfolgend auch die Kosten für die Sanierung eines typischen DDR-Schulplattenbaus der Marke „Gangtyp“, einem Stahlbeton-Skelettbau aus den 60er-Jahren, den durchschnittlichen Sanierungskosten der HOWOGE gegenübergestellt. Bei der Sanierung der Plattenbauschule wurden die SchülerInnen für 1,5 Jahre umgesetzt. Die Schule ist nun komplett barrierefrei, unter anderem durch

<sup>77</sup> Alle Angaben zu Schulmodernisierungen aus: Baukosteninformationszentrum (2017): Objektdaten – Sonderband Schulen, Kosten abgerechneter Bauwerke und statistische Kostenkennwerte, S. 662 ff., Stuttgart.

einen neuen Fahrstuhl. Die Fenster wurden erneuert und mit neuen Sonnenblenden versehen, die Toiletten sind neu, Lärmsolierung und Fassade wurden erneuert, eine neue Schulcafeteria wurde eingebaut. Eine solche Sanierung ist für viele Schulen im Osten der Stadt typisch. Im Vergleich werden die Preise auf das Jahr 2015 normiert. Um auch sie mit den Neubaukosten vergleichen zu können, wird auch der Regionalfaktor für Berlin berücksichtigt.

Ort	Schule	Kosten / Schulplatz	Fertigstellung	/ Regionalkorrektur	/ Preisindex	Vergleichswert
D	BKI Sanierung	13.404	2017	1,000	1,057	12.477
Berlin	Berlin Bilingual School	17.931	2018	1,036	1,106	15.649
Berlin	HOWOGE-Sanierung	34.693	2025	1,036	1,284	26.080

**Abbildung 38:** (tabellarisch) Schulsanierungskosten pro Schulplatz im Vergleich in Euro (normiert auf das Preisniveau von 2015, normiert auf das Regionalniveau Deutschland)

Es ist ersichtlich, dass die HOWOGE-Sanierungen im Durchschnitt mehr als doppelt so teuer sein sollen wie der BKI-Bundesdurchschnitt und auch erheblich teurer als ein Berliner Beispiel aus dem Jahr 2018 (Berlin Bilingual School).

Rechnet man auf Berlin um sowie auf das Preisniveau von 2025, ergeben sich die folgenden Kosten:

Ort	Schule	Kosten / Schulplatz	Fertigstellung	/ Regionalkorrektur	/ Preisindex	Vergleichswert
D	BKI Sanierung	13.188	2017	0,965	0,823	16.598
Berlin	Berlin Bilingual School	17.931	2018	1,000	0,861	20.817
Berlin	HOWOGE-Sanierung	34.693	2025	1,000	1,000	34.693

**Abbildung 39:** (tabellarisch) Schulsanierungskosten pro Schulplatz im Vergleich in Euro (normiert auf das Preisniveau von 2025, normiert auf das Regionalniveau Berlin)

Da die durch die Howoge zu sanierenden und neu zu bauenden Schulplätze zahlenmäßig bereits bekannt sind, lässt sich errechnen, wie viel der Einbezug der Howoge mehr kosten wird als Schulbau im Bundesdurchschnitt.

	Schulplätze HOWOGE	Referenzwert	Kosten HOWOGE	Differenz	Mehrausgaben für HOWOGE-Modell
Neubau	15.781	40.969	79.520	38.551	608.368.479
Sanierung	11.399	16.598	34.693	18.095	206.270.541
				Summe	<b>814.639.020</b>

**Abbildung 40:** (tabellarisch) Mehrausgaben für das HOWOGE-Erbpacht-Modell in Euro

Auch die Zahl der Howoge-Erweiterungsplätze ist bekannt. Für Erweiterungsbauten bei Schulen liegen allerdings keine bundesweiten Kennzahlen vor. Will man hier dennoch die Howoge-Mehrkosten erfassen, kann man die bisherigen Erweiterungskosten des Senats als Referenzwert ansetzen:

	Schulplätze HOWOGE	Referenzwert	Kosten HOWOGE	Differenz	Mehrausgaben für HOWOGE-Modell
Erweiterung	992	37.346	50.605	13.259	<b>13.152.629</b>

Abbildung 41: (tabellarisch) Mehrausgaben für das HOWOGE-Erbpacht-Modell in Euro

Zusammengefasst: Würde die HOWOGE zu den Preisen der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen die Schulen erweitern und würde die HOWOGE die Schulen zu Kosten neu bauen und sanieren wie es dem Bundesdurchschnitt entspricht, könnten insgesamt 827,8 Mio. Euro gespart werden.

*Würde würde die HOWOGE die Schulen zu  
Kosten neu bauen und sanieren, wie es  
dem Bundesdurchschnitt entspricht,  
könnten 814,6 Mio. Euro gespart werden.*

## 7. Kosten, die nur durch die HOWOGE-Erbpacht-Einbindung anfallen

In der Stellungnahme der Volksinitiative „Unsere Schulen“ zur Anhörung am 7.11.2018 wurde darauf hingewiesen, dass die Einbindung der HOWOGE Kosten verursacht, die nicht anfallen würden, wenn die öffentliche Hand ihre Schulen ausnahmslos selbst finanzieren, planen, bauen und unterhalten würde.

Es ist aus den Kostenprognosen für die HOWOGE-Schulen nicht ersichtlich, ob dort solche Mehrkosten bereits eingepreist sind. Zumindest teilweise entstehen diese Kosten bei den Bezirken oder beim Land Berlin, so dass anzunehmen ist, dass sie den einzelnen Schulbauvorhaben nicht zugerechnet wurden. Es ist aber auch vorstellbar, dass spezifische Kosten durch das HOWOGE-Modell noch überhaupt nicht berücksichtigt wurden und daher später noch extra anfallen.

Es wurden in der Stellungnahme Kostenrisiken bis zu 2.325 Mio. Euro identifiziert, darunter für die Auslagerung des Kredits 59 Mio. Euro, für Bereitstellungskosten zu einem späteren Abrufen von Krediten 255 Mio. Euro, wegen des Verlust eines effektiven Controllings und Verzögerungen 750 Mio. Euro, für das Aufsetzen der Vertragswerke und für 25 Jahre Vertragscontrolling 10 Mio. Euro, für Berater und Transaktionskosten 100 Mio. Euro, für Steuerrisiken 39 Mio. Euro, für höhere Betriebskosten 48 Mio. Euro, für Risiken in den Gewährleistungsabnahmen und im baulichen Unterhalt 100 Mio. Euro, für Verzögerungen 300 Mio. Euro sowie für Risiken hinsichtlich des Verfehlens der Kriterien zur Umgehung von Schuldenregeln 664 Mio. Euro. Auf die dortigen Darstellungen wird verwiesen. Sie werden nachfolgend ergänzt um weitere Kostenrisiken, die seit dem 7.11.2018 bekannt wurden (für Projektentwicklung und für Partizipation) sowie konkretisiert (Steuerrisiken).

### 7.1. Projektentwicklungsleistungen

Der Ausschuss der Verbände und Kammern der Ingenieure und Architekten für die Honorarordnung (AHO) beschreibt das Leistungsbild der Projektsteuerung genau. Für Schulgebäude erhält man in Berlin zwischen zwei und drei Prozent der Investitionssumme. BIM und HOWOGE haben für sich eine 65 bis 150 Prozent höhere Vergütung ausgehandelt.

*„Die HOWOGE erhält einen Ausgleich für ihre Projektentwicklungsleistungen in Höhe von zurzeit 5 % (entsprechend dem Verhandlungsergebnis mit der BIM aus den aktuellen Verhandlungen für 2019 und 2020) der Investitionssumme des jeweiligen Projektes bezogen auf die Kostengruppen 200 – 700 nach DIN 276 (ohne Berücksichtigung des internen Aufwands der HOWOGE).“<sup>78</sup>*

Diese Regelung verursacht erhebliche Mehrkosten:

(28)	1,71 Mrd. Euro Investitionssumme * (5% - 3%) = 34 Mio. Euro
	1,71 Mrd. Euro Investitionssumme * (5% - 2%) = 51 Mio. Euro

Gegenüber der bisherigen Vergütungshöhe entstehen also zusätzliche Kosten von 34 bis 51 Mio. Euro.

### 7.2. Partizipation

Im Rahmenvertrag werden Entwurfsplanung und Partizipation vermengt:

*„Für die Erstellung der Entwurfsplanung, deren Prüfung und die Durchführung der Partizipation entstehen Kosten in Höhe von 3 – 5 Mio. Euro je Neubauvorhaben.“<sup>79</sup>*

Für die Entwurfsplanung erhält die Objektplanung 15 Prozent des gesamten Honorars. Von 24 HOWOGE-Neubauten sind die Kosten schon benannt (1,255 Mrd. Euro).

(29)	1,255 Mrd. Euro * 15 % * 15 % / 24 Schulen = 1,18 Mio. Euro / Schule
------	--

Von den 3 Mio. Euro bis 5 Mio. Euro pro Projekt werden also 1,82 Mio. bis 3,82 Mio. Euro für Partizipation aufgewendet. Nun ist Partizipation fraglos erstrebenswert. GiB fordert wiederholt bessere

<sup>78</sup> Senat von Berlin 2018: Entwurf des Rahmenvertrags, a.a.O.

<sup>79</sup> Senat von Berlin 2018: Entwurf des Rahmenvertrags, a.a.O.

Bedingungen für Bürgerbeteiligung. Es ist auch richtig, dass es Partizipation nicht zum Nulltarif geben kann. Im vorliegenden Fall deutet jedoch manches darauf hin, dass unter dem Deckmantel der Partizipation eine Position geschaffen wurde, die vorrangig dazu dient, der HOWOGE sichere Einnahmen zu verschaffen.

Anders als die Entwurfsplanung oder die Projektsteuerung ist Partizipation im Leistungsumfang nicht ansatzweise im Detail geregelt. Da zudem für die HOWOGE und die BIM das Informationsfreiheitsgesetz nicht gilt, können Auskunftsanfragen mit Verweis auf das Betriebs- und Geschäftsgeheimnis abgelehnt werden. Tatsächlich ist die HOWOGE bisher mit Anfragen so verfahren und hat Auskünfte verweigert. Damit kann die HOWOGE wesentlich selbst bestimmen, was sie für Bürgerbeteiligung bereitstellt und was nicht. Der genaue Umfang der Partizipation kann zwar in den jeweiligen Projektvereinbarungen noch genauer geregelt werden. Dass die Bezahlung aber schon feststeht, könnte sich in den zugehörigen Verhandlungen als schwierig herausstellen. Es ist für die HOWOGE wirtschaftlich, so wenig Beteiligung wie möglich organisieren zu müssen.

*Es ist für die HOWOGE wirtschaftlich, so wenig Beteiligung wie möglich organisieren zu müssen. Je weniger Ausgaben sie für Partizipation hat, umso mehr darf sie von den 55 bis 115 Mio. Euro behalten, die sie für Beteiligung bekommen soll.*

Die HOWOGE soll 30 Schulen bauen. Die Partizipation für diese Neubauten darf mehr kosten als die Kosten für die komplette Entwurfsplanung. Insgesamt kostet die HOWOGE-Partizipation so viel:

(30)	1,82 Mio. Euro / Schule * 30 Schulen	=	54,6 Mio. Euro
	3,82 Mio. Euro / Schule * 30 Schulen	=	114,6 Mio. Euro

Diese Summen erscheinen umso höher, als bei Schulneubauten meist den künftig betroffenen Eltern und LehrerInnen nicht bekannt ist, dass ihre Kinder an diese Schule gehen werden beziehungsweise dass sie an dieser Schule unterrichtet werden. Die Beteiligung beschränkt sich somit im Wesentlichen auf AnwohnerInnen und Gremien wie die Bezirks- und Landeselternausschüsse und die Bezirks- und Landeslehrerausschüsse.

### 7.3. Grunderwerbsteuer und Grundsteuer

Wie die Antwort auf eine parlamentarische Anfrage des Abgeordneten Mario Czaja (CDU) ergeben hat, ist von der HOWOGE für die ihr übertragenen Grundstücke im Zuge der Erbpacht Grunderwerbsteuer zu zahlen. Daraus folgt zudem, dass die Bezirke am Ende der Laufzeit ebenfalls Grunderwerbsteuer zahlen müssen, denn bei dieser Steuer handelt es sich um eine sogenannte Verkehrssteuer, die pro Vorgang anfällt. Die Einnahmen aus der Grunderwerbsteuer gehen vollständig an das Land, insofern entstehen unter dem Strich zunächst keine Mehrkosten. Allerdings verschieben sich die Lasten. Zum einen wird die HOWOGE alle mit der Grunderwerbsteuer verbundenen Kosten in die Miete einpreisen, die sie den Bezirken dann abverlangt. Unter Umständen entstehen dadurch auch zusätzliche Kapitalkosten, wenn nämlich die HOWOGE das Geld für die Grunderwerbsteuer nicht hat und dazu Kredite aufnimmt.

Die Gesamtgrundstücksfläche der Berliner Schulen sowie der HOWOGE-Schulen kann im Rahmen dieser Studie nicht ermittelt werden. Es wird daher vereinfachend für eine Überschlagsrechnung angenommen, dass pro Schulplatz 12 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zur Verfügung stehen. Der Grundstückswert der innerstädtischen, voll erschlossenen Flächen wird mit 600 Euro pro m<sup>2</sup> angenommen. Die HOWOGE soll Grundstücke für 28.172 SchülerInnen übernehmen. Der Gesamtwert der zugehörigen Grundstücke beträgt dann etwa:

(31)	28.172 Schulplätze * 12 m <sup>2</sup> / Schulplatz * 600 Euro / m <sup>2</sup>	=	202.838.400 Euro
------	---	---	------------------

Der Erbpachtzins soll für soziale, kulturelle und sportliche Zwecke nur noch 1,5 Prozent betragen.<sup>80</sup> Daraus ergibt sich eine Grunderwerbsteuer von ca. 5,15 Mio. Euro:

Grundstückswerte	=	202.838.400 Euro
$V \text{ (Vervielfältiger)} = 1 / q^n * (q^n - 1) / (q - 1)$	=	(Siehe <sup>81</sup> )
p = Zinssatz	=	1,5 %
q = Zinsfaktor = $1 + p : 100 = 1 + 1,5 : 100$	=	1,015
n = Restnutzungsdauer/Restlaufzeit	=	37 Jahre
$V \text{ (Vervielfältiger)} = 1 / 1,015^{37} * (1,015^{37} - 1) : (1,015 - 1)$	=	28,24
Jahreszinszahlung = $202.838.400 * 1,5 \%$	=	3.042.576 Euro
Steuersatz für die Grunderwerbsteuer in Berlin	=	6,0 %
Grunderwerbsteuer = $28,24 * 3.042.576 * 6 \%$	=	5.154.816 Euro

**Abbildung 42:** (tabellarisch) Beispielrechnung Grunderwerbsteuer in Euro

Auch die Grundsteuer ist für den bis zu 37-jährigen Vertragszeitraum von der HOWOGE zu entrichten. Wie die Grunderwerbsteuer fließt die Grundsteuer ans Land. Die HOWOGE holt sich die Grundsteuer von den Bezirken zurück.

Insgesamt erhöhen sich die Mietkosten und Mietnebenkosten für die Bezirke durch die Spezifika des HOWOGE-Erbpacht-Modells. Zwar garantiert das Land im Sideletter<sup>82</sup>, den Bezirken die Kosten zu erstatten. Wie tragfähig und dauerhaft diese Zusage ist, muss sich jedoch erst erweisen. Zunächst erhöhen sich die Kosten nur für die Bezirke. Es ist gut möglich, dass sich damit die Abhängigkeit vom Land Berlin weiter vergrößert.

#### 7.4. Mehrwertsteuer

Viele Leistungen der öffentlichen Verwaltung im Schulbau könnten künftig 19 Prozent teurer werden, wenn sie an die HOWOGE und die BIM ausgelagert werden. Dazu gehören insbesondere Asset-Management-Kosten, Verwaltungsgebühren, Gebühren für Projektentwicklung, Leistungen im baulichen Unterhalt sowie Planungsleistungen. Der Abgeordnete Mario Czaja (CDU) stellte der Landesregierung dazu die folgende Frage:

*„Wurden im Rahmen des Auftrags [an die Kanzlei DENTONS Europe LLP] offene Fragen [...] der Umsatzsteuer behandelt (bitte begründen)? Wenn ja, mit welchem Ergebnissen?“<sup>83</sup>*

Diese Frage zur Umsatzsteuer respektive Mehrwertsteuer wurde allerdings nicht beantwortet. Damit ist weiterhin offen, ob und wenn ja wie viel der Summe, die der HOWOGE zur Verfügung gestellt wird, zusätzlich für die Bezahlung der Umsatzsteuer aufgewendet wird. Die Umsatzsteuer fließt nur teilweise wieder an das Land Berlin zurück. Die im BKI angegebenen Kosten enthalten alle Mehrwertsteuer, ebenso die Schulbaubeispiele aus Frankfurt a.M., Hohen Neuendorf und Hamburg. Im Fall der HOWOGE könnte es sein, dass noch Mehrwertsteueranteile hinzugerechnet werden müssen.

<sup>80</sup> Reinhard Büniger (2018): „Erbbaurecht - Berlin ist noch in der Hochzinsphase“, Tagesspiegel vom 2.5.2018, online unter <https://www.tagesspiegel.de/wirtschaft/immobilien/erbbaurecht-berlin-ist-noch-in-der-hochzinsphase/21220602.html>

<sup>81</sup> Formel siehe BGBI. I 2008, S. 3068, online unter: [https://dejure.org/gesetze/BewG/Anlage\\_21.html](https://dejure.org/gesetze/BewG/Anlage_21.html)

<sup>82</sup> Senat von Berlin (2019), a.a.O.

<sup>83</sup> Senatsverwaltung für Finanzen (2019): Schriftliche Anfrage des Abgeordneten Mario Czaja (CDU) vom 08. April 2019 zum Thema: Bewertungs- und Beratungsmandat in steuerlicher Hinsicht im Zusammenhang mit der Einbindung der HOWOGE in die Berliner Schulbauoffensive (BSO) und Antwort vom 23. April 2019

## 8. Auswirkungen auf die Beschäftigten

In einer Kurzstudie zu den Auswirkungen der Berliner Schulbauoffensive (BSO) auf Beschäftigte in Berlin und Brandenburg<sup>84</sup> hat GiB bereits dargelegt, dass die geplante Einbindung der HOWOGE mbH für viele Beschäftigte in Berlin und Brandenburg Verschlechterungen ihrer Arbeitsbedingungen mit sich bringen wird. Es steht zu befürchten, dass Arbeitsplätze in der Region verloren gehen und nicht oder durch schlechtere Arbeitsverhältnisse ersetzt werden. Auch droht auch, dass die öffentliche Verwaltung dauerhaft geschwächt wird. Mit der vorliegenden Studie ist nun der Umfang der Gelder deutlicher, die dem Land Berlin bzw. der Region Berlin Brandenburg verloren gehen: 827,8 Mio. Euro. Nachfolgend soll darauf eingegangen werden, was das für die Einstellungstätigkeit der öffentlichen Hand bedeutet. Es sollen auch die Aspekte befristete Beschäftigung und Arbeitsverdichtung angesprochen werden.

*Es ist zu befürchten, dass Arbeitsplätze in der Region verloren gehen und nicht oder nur durch schlechtere Arbeitsverhältnisse ersetzt werden.*

### 8.1. Rückgang der Einstellungstätigkeit der öffentlichen Hand

Die HOWOGE hat mehrfach erklärt, nur wenige Beschäftigte zusätzlich einstellen zu wollen. Zuletzt war von 18 die Rede, siehe dazu auch die zugehörige Kritik in der Stellungnahme der Volksinitiative 2018. Gleichzeitig zeigte die Antwort auf eine parlamentarische Anfrage des Abgeordneten Mario Czaja (CDU), dass sowohl Land als auch Bezirke nur sehr zögerlich einstellen. Die im Zuge der BSO eigens eingerichtete gemeinsame Geschäftsstelle der drei Regionalverbände hatte bis Ende April 2019 erst eine neue Stelle erhalten:

*„Frage 14: Wie viele der neu geschaffenen Stellen [...] in den Regionalverbänden sind*

*a) bereits ausgeschrieben worden (bitte unter Angabe des Ausschreibungsdatums)?*

*b) bereits besetzt (bitte unter Angabe des Einstellungsdatums)?*

*Antwort: [...] Bisher konnte eine Stelle besetzt werden (Assistenz im Regionalverbund Nordwest).“<sup>85</sup>*

In den Regionalverbänden sind ca. 12 Vollzeitäquivalente vorgesehen, aufgeteilt auf 15 Stellen. Es wurde also trotz einer enormen geplanten Steigerung der Ausgaben an den drei Knotenpunkten der BSO so gut wie überhaupt nicht eingestellt. Dabei ist das Potential insgesamt sehr groß:

*„Legt man dieses Szenario den Berechnungen zugrunde, so lässt sich ein Arbeitsplatzpotenzial von knapp 4.000 Arbeitsplätzen (+12 % der Beschäftigten) über einen Zeitraum von zwölf Jahren ermitteln. Zudem entstehen weitere indirekte oder induzierte Effekte, die hier nicht beziffert wurden, von denen aber neben dem Baugewerbe auch weitere Wirtschaftszweige profitieren werden.“<sup>86</sup>*

Das Szenario den Berechnungen geht dabei von einem Produktionswert von 700 Mio. Euro pro Jahr aus. Wie gezeigt wurde, sind die Schätzungen überhöht. Aber auch bei 350 Mio. Euro pro Jahr wären das immer noch 2000 Arbeitsplätze. Ein guter Anteil davon könnten Arbeitsplätze bei der öffentlichen Hand sein. Stattdessen wird viel Geld ohne adäquaten Mehrwert ausgegeben. Unter der Annahme, dass ein Vollzeitäquivalent VÄ 78.000 Euro pro Jahr entspricht, bedeutet die 827,8 Mio. Euro Mehrkosten:

$$(32) \quad 827,8 \text{ Mio. Euro} / (78.000 \text{ Euro} / \text{Vollzeitäquivalent}) / 10 \text{ Jahre} = 1061,3 \text{ VÄ} / \text{Jahr}$$

Die 827,8 Mio. Euro unnötige, durch keine Mehrleistung begründbare Mehrkosten bedeuten somit, dass 10 Jahre lang pro Jahr über 1.000 Stellen nicht besetzt werden können.

<sup>84</sup> Carl Waßmuth 2018, a.a.O.

<sup>85</sup> Abgeordnetenhaus Berlin (2019): Schriftliche Anfrage des Abgeordneten Mario Czaja (CDU) vom 12. April 2019 zum Thema: Berliner Schulbauoffensive – Handlungsfeld Personalgewinnung und behördenübergreifende Kommunikation (III) und Antwort vom 27. April 2019 (Drucksache 18 / 18 625)

<sup>86</sup> Luipold/Argus 2019, a.a.O., S. 25

## 8.2. Arbeitsverdichtung bei der öffentlichen Hand

Die Berliner Schulbauoffensive sieht eine erhebliche Steigerung der zu verausgabenden Mittel im Schulbau vor. Wenn – wie dargestellt wird – kaum eingestellt wird, verdichtet sich die Arbeit zwangsläufig bei den bereits Beschäftigten. Dies ist schon jetzt zu beobachten:

*„Deutlich wird, dass sich die Arbeitsbelastung der Mitarbeitenden seit 2015 drastisch erhöht und sich die Mittel je Vollzeitäquivalent bereits im Jahr 2018 verdreifacht hat. Mit dem Anlaufen der verschiedenen Investitionsprogramme – darunter auch die BSO - wird sich diese Situation weiter verschärfen.“<sup>87</sup>*

Die Arbeitsverdichtung verschärft sich durch altersbedingtes Ausscheiden:

*„Die personelle Ausstattung der Abteilungen verschlechtert sich laut Personalstatistik zudem altersbedingt weiter. Der Rückgang beläuft sich in der Spitze (Jahr 2019) auf bis zu 18 Vollzeitäquivalente (VÄ) pro Jahr über beide Abteilungen. Auch die angekündigte Aufstockung der Abteilungen mit 40 zusätzlichen Vollzeitäquivalenten [...] kann eine weitere extreme Steigerung der Arbeitsbelastung pro Mitarbeiter nur geringfügig entgegenwirken. Die Prognose bis 2021 lässt im Vergleich zum Jahr 2017 statistisch eine weitere Verdreifachung der Arbeitsbelastung pro Mitarbeiter erwarten.“<sup>88</sup>*

In Schlüsselbereichen wie der Baugenehmigung droht die Situation dramatisch zu werden:

*„Im Bereich der Baugenehmigungen beläuft sich das bearbeitete Volumen je Mitarbeitenden und Jahr auf ca. 55 Millionen Euro in den letzten 8,5 Jahren. Problematisch ist, dass in den nächsten zehn Jahren vier der sechs Beschäftigten in diesem Bereich altersbedingt ausscheiden werden. Die Stellenbesetzung ist offenbar noch deutlich schwieriger, als in der Abteilung Schulbau. So beläuft sich die durchschnittliche Vakanz bei neu zu besetzenden Stellen auf 8 Monate, von drei seit 2016 ausgeschriebenen Stellen konnte bislang nur eine besetzt werden. Die Stellen mussten dabei teilweise auch mehrfach ausgeschrieben werden.“<sup>89</sup>*

Vakanzeiten von acht Monaten sind für die verbliebenen Beschäftigten so etwas wie eine acht Monate andauernde Urlaubsvertretung. Dazu kommt die Einarbeitung, die ebenfalls neben der eigentlichen

*Die zögerliche Einstellungspolitik unter dem Motto „die HOWOGE wird's schon richten“ führt zu Arbeitsverdichtung.*

Tätigkeit zu leisten ist. Die zögerliche Einstellungspolitik und die sich daran anschließende Arbeitsverdichtung sind aktuell noch nicht unmittelbar mit den zu hohen Kostenprognosen für HOWOGE-Schulbauarbeiten verknüpft. Kommt jedoch eine Kostensteigerung hinzu, begrenzen die dann reduzierten freien Mittel jede Einstellung, die

einer vorausgegangenen zögerlichen Einstellungspolitik mit anschließender Arbeitsverdichtung entgegen wirken könnte.

## 8.3. Befristete Beschäftigung

Die beiden GmbHs HOWOGE und BIM haben unter den Wohnungsbaugesellschaften Berlins schon heute eine überdurchschnittliche Befristungsquote:

<sup>87</sup> Luipold/Argus 2019, a.a.O., S. 26

<sup>88</sup> Luipold/Argus 2019, a.a.O., S. 26

<sup>89</sup> Luipold/Argus 2019, a.a.O., S. 24

Name	Anteil Land Berlin	Beschäftigte in VZÄ	Anzahl befristet Beschäftigter gesamt	davon Sachgrundlos befristet		Befristungsquote	Quote Sachgrundlose Befristung
<b>BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH</b>	<b>100 %</b>	<b>430</b>	<b>78</b>	<b>14</b>		<b>18 %</b>	<b>18 %</b>
Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin	96,69 %	574	59	22		10 %	37 %
<b>HOWOGE Wohnungsbau-gesellschaft mbH</b>	<b>100 %</b>	<b>643</b>	<b>61</b>	<b>19</b>		<b>9 %</b>	<b>31 %</b>
Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH	100 %	337	32	10		9 %	31 %
degewo Aktiengesellschaft	100 %	1.117	73	21		7 %	29 %
GESOBAU AG	100 %	367	22	3		6 %	14 %
STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH	100 %	551	22	0		4 %	0 %
WBM Wohnungsbau-gesellschaft Berlin-Mitte mbH	100 %	355	6	4		2 %	67 %
Summen		4.374	353	93	∅	8 %	26 %

**Abbildung 43:** (tabellarisch) Befristete Beschäftigung in den Berliner Wohnungsbaugesellschaften sowie der BIM GmbH, Quelle: Senatsverwaltung für Finanzen, Beteiligungsbericht 2018 (Geschäftsjahr 2017)

Da die Aufgaben Schulneubau und Schulsanierung für die HOWOGE auf zehn Jahre und die Aufgabe „Baulicher Unterhalt“ auf fünf Jahre befristet ist, kann davon ausgegangen werden, dass viele oder sogar alle damit in Verbindung stehenden Anstellungen befristet sein werden.

Dazu kommt die besonders problematische Befristung ohne Sachgrund gemäß § 14 Abs. 2 TzBfG. Das Land Berlin hat 2018 bekannt gegeben, künftig keine Arbeitsverträge mehr ohne sachlichen Grund befristet zu wollen. Die HOWOGE hat derzeit fast ein Drittel ihrer befristet Beschäftigten sachgrundlos befristet. Es deutet sich an, dass im Zuge der Auslagerung an GmbHs die Berliner Selbstvorgabe „keine sachgrundlose Befristung mehr“ umgangen werden soll.

*Die HOWOGE hat unter den Wohnungsbaugesellschaften Berlins eine überdurchschnittliche Befristungsquote. Zudem sind derzeit fast ein Drittel ihrer befristet Beschäftigten sachgrundlos befristet.*

## 9. Fazit

Von vornherein hat der Berliner Senat die Investitionssumme der BSO zu hoch angesetzt. Ohne Berücksichtigung der Entwicklung der SchülerInnenzahl betragen die Investitionen in der BSO 4,0 Mrd. Euro, die 1,5 Mrd. Euro für baulichen Unterhalt wurden fälschlicherweise eingerechnet.

Berücksichtigt man die reale, auch dem Senat bekannte Entwicklung der SchülerInnenzahl, so muss die Investitionssumme von 4,0 Mrd. Euro auf 2,94 Mrd. Euro nach unten korrigiert werden. Der geplante Anteil der HOWOGE-Schulen am korrigierten Gesamtinvestitionsvolumen beträgt dann ca. 50 Prozent.

Eine Korrektur der Investitionssumme ist wichtig, weil droht, dass die Differenz der HOWOGE (und eventuell der BIM) zugeschlagen wird – ohne dass dadurch mehr, bessere oder schneller bereitgestellte Schulplätze entstehen. Man würde einfach viel mehr Steuergeld für die gleiche Leistung bezahlen – oder für viel weniger Schulplätze das gleiche Geld.

Würde der zusätzliche Bedarf an 54.000 Schulplätzen im Zeitraum 2016 -2025 über Holzbau-Erweiterungsmodule gedeckt, wie sie der Bezirk Tempelhof-Schöneberg hat aufstellen lassen, würde das 660 Mio. Euro kosten – und nicht 1,76 Mrd. Euro (entsprechend der Schulplatzkosten des Senats), und erst recht nicht 2,8 Mrd. Euro (Neubaukosten, die der Senat für 86.000 Schulplätze veranschlagt).

Die Struktur der Übertragung des Schulbaus an die HOWOGE macht aus Kostenprognosen, wie man sie von der HOAI und der DIN 276 kennt (mit Kostenrahmen und Kostenschätzung), schon weit vor Beginn der Entwurfsplanung reale, verbindliche Zahlungsverpflichtungen. Die Kostenprognosen bilden die Basis für bis zu 37 Jahre lang laufende, unkündbare Verträge, die schon in Kürze unterzeichnet werden sollen.

Die prognostizierten Kosten für HOWOGE-Schulneubau, HOWOGE-Schülerweiterung und für die HOWOGE-Sanierungen liegen signifikant höher als bundesweite Vergleichswerte und auch höher als die Kostenprognosen des Senats für diejenigen Schulen, die das Land selbst neu baut. Ein Schulbaubeispiel in Hohen Neuendorf zeigt anschaulich, dass auch in unmittelbarer Nähe zu Berlin hochwertige Schulen zu bezahlbaren Preisen errichtet werden können.

Durch die wesentlich zu hohen Kostenprognosen, die aber vertraglich bindend festgeschrieben werden sollen, entstehen geschätzte 827,8 Mio. Euro Mehrkosten gegenüber einem durchschnittlichen Kosten-niveau – Kosten, die nicht durch Mehrleistung begründbar wären. Für dieses Geld könnte Berlin 10 Jahre lang über 1000 Beschäftigte in den betreffenden Verwaltungen zusätzlich bezahlen.

Die HOWOGE-Übertragung hat zudem ersichtlich zahlreiche Kostenbereiche, die nur für dieses spezielle Erbpacht-Modell anfallen. Es ist dabei nicht sichergestellt, dass all diese Kosten bereits in den geschätzten Mehrkosten von 827,8 Mio. Euro enthalten sind oder ob nicht Anteile davon gesondert anfallen.

Es ist zu befürchten, dass durch diese Mehrkosten Arbeitsplätze in der Region verloren gehen und nicht oder nur durch schlechtere Arbeitsverhältnisse ersetzt werden. Gleichzeitig befördert das HOWOGE-Modell in der BSO die Arbeitsverdichtung im öffentlichen Dienst sowie befristete Beschäftigung bei der HOWOGE.

Es wird dringend empfohlen, umfangreich in den Bauverwaltungen einzustellen.

Die HOWOGE und die BIM sollten – wenn überhaupt – nur als Baudienstleister für einzelne Schulen einbezogen werden. Vom Erbpacht-Modell sollte grundsätzlich abgesehen werden.

Die Sanierungsplanung sollte von der öffentlichen Verwaltung verantwortlich konkretisiert werden. Die Angaben aus dem Gebäudescan erscheinen für eine solide Planung zu ungenau. Es wird angeraten, Schäden handnah zu begutachten und Sanierungen gebäudebezogen zu planen.

Erweiterungskosten liegen deutlich unter den Neubaukosten. Geringer sind nur noch die Kosten für Reaktivierungen. Es sollte daher der Grundsatz gelten: Reaktivierung vor Erweiterung, Erweiterung vor Neubau.

## Glossar

Eine **Bauplanung** umfasst die städtebauliche Planung und die Landschaftsplanung sowie die Objektplanung einschließlich aller Fachplanungen wie Tragwerksplanung u. a. In den einzelnen Leistungsphasen nach Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) werden die verschiedenen Leistungsbilder nach HOAI wie Landschaftsplan, Gebäude und Innenräume, Freianlagen u. a. für die Bauplanung bestimmt. Die Planungskosten bestehen aus der Vergütung der Architekten und Ingenieure und richtet sich nach den Regelungen in der HOAI (letzte Ausgabe 2013).

Der **Baupreisindex** gibt die Entwicklung der Baupreise für den Neubau und die Instandhaltung von Wohn- und Gewerbebauten an. Baupreisindizes beziehen sich auf ein Basisjahr, zu dem der Neubauwert in Euro ins Verhältnis gesetzt wird. Das Ergebnis ist der aktuelle Indexwert, veröffentlicht vom Statistischen Bundesamt. Das Amt ermittelt den Index vierteljährlich. Das Basisjahr 2015 erhält den Wert 100, analog zur Angabe des Verbraucherpreisindex. Preisindizes am Bau werden für Neubauten im Hochbau im Bereich von Wohn-, Büro- und gewerblichen Gebäuden, Einfamilienhäusern in vorgefertigter Bauart, Neubauten im Tiefbau sowie für die Instandhaltung von Wohngebäuden.

Beim **Einredevorzicht** verzichtet die öffentliche Hand als Mieter darauf, künftige Mietzahlungen wegen Mängeln zu kürzen. Weil damit die regelmäßigen Zahlungen sicherer werden, erlaubt ein Einredevorzicht oft der vermietenden Gesellschaft, günstigere Kreditkonditionen zu bekommen.

Die **Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI)** regelt als Verordnung des Bundes die Vergütung der Leistungen von Architekten und Ingenieuren, die Planungsleistungen in den Bereichen der Architektur, der Stadtplanung und des Bauwesens erbringen. Die Objektplanung ist in neun sogenannte **Leistungsphasen (LPen)** gegliedert:

- LP1: Grundlagenermittlung
- LP2: Vorplanung mit Kostenschätzung
- LP3: Entwurfsplanung und Kostenberechnung
- LP4: Genehmigungsplanung
- LP5: Ausführungsplanung
- LP6: Vorbereitung der Vergabe, Mengenermittlung und Aufstellen von Leistungsverzeichnissen
- LP7: Mitwirkung bei der Vergabe inklusive Kostenanschlag
- LP8: Objektüberwachung (Bauüberwachung und Dokumentation)
- LP9: Objektbetreuung (Mängelfeststellung und Bewertung Gewährleistungsansprüche)

**Zur Grundlagenermittlung** zählen die der eigentlichen Planung vorgeschalteten Maßnahmen und Überlegungen, insbesondere Gespräche mit dem Auftraggeber bzw. Bauherren. Die HOAI erwähnt als sog. Grundleistungen beispielsweise „Klären der Aufgabenstellung, Beraten zum gesamten Leistungsbedarf“ und als besondere Leistungen „Bestandsaufnahme, Standortanalyse“. Der Bundesgerichtshof hat in seinem Urteil VII ZR 230/11 vom 21. März 2013 entschieden, dass Architekten verpflichtet sind, schon im Rahmen der Grundlagenermittlung, also im Rahmen von Leistungsphase 1, die Kostenvorstellungen des Bauherrn zu ermitteln (den Kostenrahmen).

Eine **Kostenschätzung** im Bauwesen ist gemäß HOAI

*„die überschlägige Ermittlung der Kosten auf der Grundlage der **Vorplanung**. Die Kostenschätzung ist die vorläufige Grundlage für Finanzierungsüberlegungen. Der Kostenschätzung liegen zugrunde:*

*1. Vorplanungsergebnisse [...]“<sup>90</sup>*

Die **Kostengruppen nach der DIN 276** bilden die Grundlage für eine Differenzierung der Kostenermittlung. Sie bilden die Basis für den **Kostenrahmen** als Grundlage für Entscheidungen über die Bedarfsplanung sowie für grundsätzliche Wirtschaftlichkeitsüberlegungen zur Investitionsmaßnahme. Sie liegen der Kostenschätzung zugrunde für die Entscheidung über die Vorplanung, der Kostenberechnung als eine Grundlage für die Entscheidung über die **Entwurfsplanung**, usf.

---

<sup>90</sup> HOAI (2013): Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen, in Kraft getreten am 17.07.2013, online unter: [https://www.hoai.de/online/HOAI\\_2013/HOAI\\_2013.php](https://www.hoai.de/online/HOAI_2013/HOAI_2013.php)

Die **Kostengruppen (KG)** im Einzelnen:

KG	Beschreibung	enthält
100	Grundstück	110 Grundstückswert 120 Grundstücksnebenkosten 130 Rechte Dritter
200	Vorbereitende Maßnahmen (vorher: Herrichten und Erschließen)	210 Herrichten 220 Öffentliche Erschließung 230 Nichtöffentliche Erschließung 240 Ausgleichsmaßnahmen und -abgaben 250 Übergangsmaßnahmen
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	310 Baugrube/Erdbau 320 Gründung, Unterbau 330 Außenwände/Vertikale Baukonstruktionen, außen 340 Innenwände/Vertikale Baukonstruktionen, innen 350 Decken/Horizontale Baukonstruktionen 360 Dächer 370 Infrastrukturanlagen 380 Baukonstruktive Einbauten 390 Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen
400	Bauwerk - Technische Anlagen	410 Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen 420 Wärmeversorgungsanlagen 430 Raumluftechnische Anlagen 440 Elektrische Anlagen 450 Kommunikations-, sicherheits- und informationstechnische Anlagen 460 Förderanlagen 470 Nutzungsspezifische und verfahrenstechnische Anlagen 480 Gebäude- und Anlagenautomation 490 Sonstige Maßnahmen für technische Anlagen
500	Außenanlagen und Freiflächen (vorher: Außenanlagen)	510 Erdbau 520 Gründung, Unterbau 530 Oberbau, Deckschichten 540 Baukonstruktionen 550 Technische Anlagen 560 Einbauten in Außenanlagen und Freiflächen 570 Vegetationsflächen 580 Wasserflächen 590 Sonstige Maßnahmen für Außenanlagen und Freiflächen
600	Ausstattung (z.B. Möbel oder IT) und Kunstwerke	610 Allgemeine Ausstattung 620 Besondere Ausstattung 630 Informationstechnische Ausstattung 640 Künstlerische Ausstattung 690 Sonstige Ausstattung
700	Baunebenkosten, darunter die Planung	710 Bauherrenaufgaben 720 Vorbereitung der Objektplanung 730 Objektplanung 740 Fachplanung 750 Künstlerische Leistungen 760 Allgemeine Baunebenkosten 790 Sonstige Baunebenkosten
800	Finanzierung	

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Verhältnis baulicher Unterhalt, Sanierung, Neubau und Erweiterung gemäß Senatsverwaltung für Finanzen sowie Senat insgesamt.....	9
Abbildung 2:	Aufteilung BSO-Volumen zwischen den Akteuren gemäß Senatsv. für Finanzen .....	10
Abbildung 3:	„Wer macht was“ in baulichem Unterhalt, Sanierung, Neubau und Erweiterung gemäß Senatsverwaltung für Finanzen .....	10
Abbildung 4:	Verteilung des baulichen Unterhalts im BSO-Zeitraum in Mio. Euro .....	11
Abbildung 5:	Entwicklung der SchülerInnenzahl gemäß Senatsverwaltung für Finanzen.....	14
Abbildung 6:	(tabellarisch) Entwicklung der SchülerInnenzahl gemäß Senatsverwaltung für Bildung im Verhältnis zur Zahl der 6- bis 17-Jährigen gemäß Statistischem Landesamt .....	15
Abbildung 7:	(Diagramm) Entwicklung der SchülerInnenzahl gemäß Senatsverwaltung für Bildung im Verhältnis zur Zahl der 6- bis 17-Jährigen gemäß Statistischem Landesamt .....	15
Abbildung 8:	(Diagramm) GiB-Prognose der Entwicklung der SchülerInnenzahlen bis 2030.....	16
Abbildung 9:	(tabellarisch) GiB-Prognose der Entwicklung der SchülerInnenzahlen bis 2030.....	16
Abbildung 10:	Modellrechnung Schulplatzbedarf 2020/2021, Quelle: SenBFJ .....	17
Abbildung 11:	(tabellarisch) Kosten pro Schulplatz bei Modularen Ergänzungsbauten.....	18
Abbildung 12:	(tabellarisch) Sanierungskosten pro Akteur (BIM-Schulen in Priorität 1) in Mio. Euro .....	21
Abbildung 13:	(tabellarisch) Berliner Schulbauoffensive: Wer macht was.....	22
Abbildung 14:	(Diagramm) Berliner Schulbauoffensive: Wer investiert wie viel .....	22
Abbildung 15:	(tabellarisch) Entwicklung der Schulplätze, von der HOWOGE zu sanierende Schulen .....	25
Abbildung 16:	(tabellarisch) Anlagenwerte und Kostenprognosen für HOWOGE-Schulsanierungen.....	26
Abbildung 17:	(tabellarisch) Kosten der HOWOGE pro Erweiterungsplatz .....	27
Abbildung 18:	(tabellarisch) Entwicklung der Schulplätze an neugebauten HOWOGE-Schulen.....	28
Abbildung 19:	(tabellarisch) Kostenprognosen für neugebaute HOWOGE-Schulen .....	29
Abbildung 20:	(tabellarisch) Anteil der Akteure am BSO-Gesamtinvestitionsvolumen in Mrd. Euro .....	30
Abbildung 21:	(Diagramm) Anteil der Akteure am BSO-Gesamtinvestitionsvolumen in Mrd. Euro .....	30
Abbildung 22:	(tabellarisch) BKI-Kostenkennwerte für Schulen 2018.....	31
Abbildung 23:	(tabellarisch) Anteil von Sporthallenkosten an HOWOGE-Neubauschulen .....	32
Abbildung 24:	(Diagramm) Schulen ohne Sporthalle: Neubaukosten nach BKI 2018 .....	33
Abbildung 25:	(Diagramm) Schulen mit Sporthalle: Neubaukosten nach BKI 2018 .....	34
Abbildung 26:	(Diagramm) Preisentwicklung für Wohngebäude, Bürogebäude und gewerbliche Betriebsgebäude gegenüber der allgemeinen Preisentwicklung („Inflation“).....	35
Abbildung 27:	(Diagramm) Längerfristige Preisentwicklung für Wohngebäude gegenüber der allgemeinen Preisentwicklung .....	35
Abbildung 28:	(tabellarisch) Preisindex Schulen 2013 bis 2025, Berechnung: GiB, 2015 = 100 %.....	36
Abbildung 29:	(tabellarisch) Kosten im Schulbau nach Kostengruppen .....	37
Abbildung 30:	(tabellarisch) Verschiedene Mehrkosten und ihre Zuordnung zu Kostengruppen .....	39
Abbildung 31:	(tabellarisch) Korrekturfaktoren für verschiedene regionale Baupreisniveaus .....	42
Abbildung 32:	(tabellarisch) Schulbaubeispiele, absolute Kosten und Kosten pro Schulplatz.....	43
Abbildung 33:	(tabellarisch) Schulbaubeispiele und BKI, Kosten pro Schulplatz im Vergleich in Euro (mit Sporthalle, Preisniveau von 2015, Regionalniveau Deutschland).....	44
Abbildung 34:	(Diagramm) Schulbaubeispiele und BKI, Kosten pro Schulplatz im Vergleich in Euro (mit Sporthalle, Preisniveau von 2015, Regionalniveau Deutschland).....	45
Abbildung 35:	(tabellarisch) Schulbaubeispiele und BKI, Kosten pro Schulplatz im Vergleich in Euro (mit Sporthalle, Preisniveau 2025, Regionalniveau Berlin) .....	46
Abbildung 36:	(Diagramm) Schulbaubeispiele und BKI, Kosten pro Schulplatz im Vergleich in Euro (mit Sporthalle, Preisniveau von 2025, Regionalniveau Berlin) .....	47
Abbildung 37:	(tabellarisch) Schulsanierungskosten pro Schulplatz nach BKI, KG 200 - 600 in Euro.....	48
Abbildung 38:	(tabellarisch) Schulsanierungskosten pro Schulplatz im Vergleich in Euro (normiert auf das Preisniveau von 2015, normiert auf das Regionalniveau Deutschland) .....	49
Abbildung 39:	(tabellarisch) Schulsanierungskosten pro Schulplatz im Vergleich in Euro (normiert auf das Preisniveau von 2025, normiert auf das Regionalniveau Berlin) .....	49

Abbildung 40: (tabellarisch) Mehrausgaben für das HOWOGE-Erbpacht-Modell in Euro .....	49
Abbildung 41: (tabellarisch) Mehrausgaben für das HOWOGE-Erbpacht-Modell in Euro .....	50
Abbildung 42: (tabellarisch) Beispielrechnung Grunderwerbsteuer in Euro .....	53
Abbildung 43: (tabellarisch) Befristete Beschäftigung in den Berliner Wohnungsbaugesellschaften sowie der BIM GmbH.....	56

## Literaturverzeichnis

- Abgeordnetenhaus von Berlin, 2019, Schriftliche Anfrage des Abgeordneten Mario Czaja (CDU), Berliner Schulbauoffensive – Handlungsfeld Personalgewinnung und behördenübergreifende Kommunikation (III), vom 12. April 2019, Berlin.
- Abgeordnetenhaus von Berlin, 2017, Schriftliche Anfrage der Abgeordneten Bettina König, vom 21. Juli 2017, Berlin.
- Abgeordnetenhaus von Berlin, 2017, Senatsvorlage Berliner Schulbauoffensive Phase I, Drucksache 18/0351, online unter: <https://www.parlament-berlin.de/ados/18/IIIPlen/vorgang/d18-0351.pdf>, vom 12. Mai 2017, Berlin.
- Abgeordnetenhaus von Berlin, 2017, Schriftliche Anfrage des Abgeordneten Stefan Förster (FDP) vom 01. September 2017 zum Thema Modulare Ergänzungsbauten (MEB) für Schulen, Drucksache 18/12193, online unter: <http://pardok.parlament-berlin.de/starweb/adis/citat/VT/18/SchrAnfr/s18-12193.pdf>, Berlin.
- Abgeordnetenhaus von Berlin, 2018, Stefanie Frensch in der Anhörung der Volksinitiative „Unsere Schulen“ im Hauptausschuss am 7. November 2018, Wortprotokoll, online unter: <https://www.parlament-berlin.de/adosservice/18/Haupt/protokoll/h18-039-wp.pdf>, Berlin.
- Abgeordnetenhaus von Berlin, 2019, Beschlussprotokoll Hauptausschuss, online unter: <https://www.parlament-berlin.de/adosservice/18/Haupt/protokoll/h18-048-bp.pdf>, vom 29. Mai 2019, Berlin.
- Abgeordnetenhaus von Berlin, 2019, Beschlussprotokoll Hauptausschuss, online unter: <https://www.parlament-berlin.de/adosservice/18/Haupt/protokoll/h18-049-bp.pdf>, vom 7. August 2019, Berlin.
- Baukosteninformationszentrum, 2018, BKI Baukosten 2018 - Gebäude, Kosten abgerechneter Bauwerke und statistische Kostenkennwerte, S. 178 ff., Stuttgart.
- Baukosteninformationszentrum, 2017, Kosten abgerechneter Bauwerke und statistische Kostenkennwerte, Objektdaten – Sonderband Schulen, S. 662 ff., Stuttgart.
- Bernau, Nikolaus, 2019, Rechteckig und dicht gepackt - Siegerentwürfe für Berlins neue Grundschulen stehen fest, Berliner Zeitung, online unter: <https://www.berliner-zeitung.de/berlin/rechteckig-und-dicht-gepackt-siegerentwuerfe-fuer-berlins-neue-grundschulen-stehen-fest-31962834>, vom 30. Januar 2019, Berlin.
- BIM, 2019, Unsere Mieter - Oberstufenzentren, online unter: <https://www.bim-berlin.de/immobilien/unsere-mieter/>, vom 9. Mai 2019, Berlin.
- Bundesgesetzblatt Teil I, 2008, Erbschaftsteuerreformgesetz - ErbStRG, Bewertungsgesetz, Anlage 21 - Vervielfältiger,, online unter: [https://dejure.org/gesetze/BewG/Anlage\\_21.html](https://dejure.org/gesetze/BewG/Anlage_21.html), S. 3068, Berlin.
- Bürger, Reinhart, 2018, Erbbaurecht - Berlin ist noch in der Hochzinsphase, Tagesspiegel, online unter: <https://www.tagesspiegel.de/wirtschaft/immobilien/erbbaurecht-berlin-ist-noch-in-der-hochzinsphase/21220602.html>, vom 2. Mai 2018, Berlin.
- Colmenares, Katja, 2019, Längere Bauzeit, höhere Kosten - Berliner Wirtschaft warnt vor Scheitern der Schulbau-Offensive, BZ, online unter: <https://www.bz-berlin.de/berlin/berliner-wirtschaft-warnt-vor-scheitern-der-schulbau-offensive>, vom 5. Mai 2019, Berlin.
- competitionline, 2019, Entwurf einer modularen Grundschule, 3-zügig mit modularer Sporthalle, 1. Preis, online unter: <https://www.competitionline.com/de/beitraege/166845>, Berlin.
- competitionline, 2019, Entwurf einer modularen Grundschule, 4-zügig mit modularer Sporthalle, 1. Preis, online unter: <https://www.competitionline.com/de/beitraege/166839>, Berlin.

- Der Regierende Bürgermeister von Berlin, 2018, Berliner Schulbauoffensive - Senat beschließt Beteiligung der landeseigenen HOWOGE an Sanierungs- und Neubaumaßnahmen, Pressemitteilung, online unter: <https://www.berlin.de/rbmskz/aktuelles/pressemitteilungen/pressemitteilung.742923.php>, vom 31. Mai 2016, Berlin.
- Der Regierende Bürgermeister von Berlin, 2016, Senat beschließt Modellvorhaben zur Beschleunigung von Schulbaumaßnahmen, Pressemitteilung, online unter: <https://www.berlin.de/rbmskz/aktuelles/pressemitteilungen/2016/pressemitteilung.482486.php>, vom 31. Mai 2016, Berlin.
- Dullien; Hirschel; Priewe; Reiner; Trochowski; Troost; Truger; Wolf, 2018, Zukunftsinvestitionen ermöglichen – Spielräume der Schuldenbremse in den Bundesländern nutzen!, online unter: [https://www.rosalux.de/fileadmin/rls\\_uploads/pdfs/sonst\\_publicationen/Zukunftsinvestitionen\\_erm%C3%B6glichen - Spielr%C3%A4ume der Schuldenbremse in den Bundesl%C3%A4ndern\\_nutzen.pdf](https://www.rosalux.de/fileadmin/rls_uploads/pdfs/sonst_publicationen/Zukunftsinvestitionen_erm%C3%B6glichen_-_Spielr%C3%A4ume_der_Schuldenbremse_in_den_Bundesl%C3%A4ndern_nutzen.pdf), S.5, Berlin.
- Hasselmann, 1997, Praktische Baukostenplanung und -kontrolle, Verlag Rudolf Müller, Köln.
- HOAI, 2013, Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen, online unter: [https://www.hoai.de/online/HOAI\\_2013/HOAI\\_2013.php](https://www.hoai.de/online/HOAI_2013/HOAI_2013.php), Berlin.
- HOWOGE, 2019, Ausschreibung Dienstleistungen von Architektur-, Konstruktions- und Ingenieurbüros und Prüfstellen 2018/S 127-289727, online unter: <https://ted.europa.eu/TED/notice/udl?uri=TED:NOTICE:289727-2018:TEXT:DE:HTML>, Berlin.
- Klesman, Martin, 2016, Bildungssenat - Nachhilfe aus Hamburg beim Schulbau, Berliner Zeitung, online unter: <https://www.berliner-zeitung.de/berlin/bildungssenat-nachhilfe-aus-hamburg-beim-schulbau-24906490>, vom 12. Oktober 2016, Berlin.
- Klesman, Martin, 2019, Grundschulen der Zukunft Senatsverwaltung entscheidet über Umsetzung der Entwürfe,, online unter: <https://www.berliner-zeitung.de/berlin/grundschulen-der-zukunft-senatsverwaltung-entscheidet-ueber-umsetzung-der-entwuerfe-31962942>, Berlin.
- Loy, Thomas; Vieth-Entus, Susanne, 2019, Schulbau in Berlin - Bankrotterklärung des öffentlichen Bauens, Tagesspiegel, online unter: <https://www.tagesspiegel.de/berlin/schulbau-in-berlin-bankrotterklaerung-des-oeffentlichen-bauens/23924858.html>, vom 30. Januar 2019, Berlin.
- Luipold, Uwe; Argus, Simon, 2019, Dimension, Herausforderungen, Ansätze - Auswirkungen geplanter Neubau- und Sanierungsmaßnahmen speziell im öffentlichen Hochbau Berlins für Bauwirtschaft und öffentliche Verwaltung - das Beispiel der „Berliner Schulbauoffensive“ (BSO) - Endbericht, Studie von Regioconsult, Handwerkskammer Berlin und der Fachgemeinschaft Bau Berlin-Brandenburg e.V., online unter: [https://www.hwk-berlin.de/fileadmin/user\\_upload/Dokumente/Pressestelle/19-02-18.Endbericht\\_Schulbau\\_Endversion.pdf](https://www.hwk-berlin.de/fileadmin/user_upload/Dokumente/Pressestelle/19-02-18.Endbericht_Schulbau_Endversion.pdf), Berlin.
- Mallwitz, Gudrun, 2019, Tempelhof nutzt mittlerweile zwei Schulgebäude in modularer Holzbauweise. Ein Modell auch für andere Berliner Bezirke?, Berliner Morgenpost vom 13. Juni 2019, online unter: <https://www.morgenpost.de/berlin/article226143549/Tempelhof-bekommt-Fliegendes-Klassenzimmer-aus-Holz.html>, Berlin.
- Schneider, Torsten; Böhning, Björn, 2016, Abschlussbericht der AG Schule der SPD Berlin, online unter: [https://www.spd.berlin/w/files/spd-positionen/abschlussbericht\\_ag-schule.pdf](https://www.spd.berlin/w/files/spd-positionen/abschlussbericht_ag-schule.pdf), Berlin.
- Scholz, Ulrich; Waßmuth, Carl, 2018, Kurzstudie zur Wirtschaftlichkeit der Auslagerung von Krediten für Schulbau und -sanierung in Berlin aus dem Landeshaushalt in eine GmbH, Gemeingut in BürgerInnenhand, online unter: <https://www.gemeingut.org/gib-studie-zu-zinskosten-im-schulbau/>, Berlin.
- Scholz, Ulrich; Waßmuth, Carl, 2017, Kurzstudie zur Entwicklung der Ausgaben für Schulbau und -sanierung in Berlin 2012 bis 2017, Gemeingut in BürgerInnenhand, online unter: <https://www.gemeingut.org/wp-content/uploads/2017/11/Kurzstudie-Ausgaben-Schulbau-und-Sanierung-2012-bis-2017.pdf>, Berlin.
- Schönball, Ralf, 2019, Schulbauoffensive in Berlin - so sehen die neuen Berliner Schulen aus, Tagesspiegel, online unter: <https://www.tagesspiegel.de/berlin/schulbauoffensive-in-berlin-so-sehen-die-neuen-berliner-schulen-aus/23929420.html>, vom 30. Januar 2019, Berlin.

- Senat von Berlin, 2018, Entwurf des Rahmenvertrags, Rote Nummer 1479A, online unter: <https://www.parlament-berlin.de/adosservice/18/Haupt/vorgang/h18-1479.A-v.pdf>, Berlin.
- Senat von Berlin, 2019, Sideletter zum Rahmenvertrag mit der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH über deren Einbindung in die Berliner Schulbauoffensive, online unter: <https://www.berlin.de/sen/finanzen/haushalt/schulbauoffensive/howoge/sideletter.pdf>, Berlin.
- Senat von Berlin, 2018, Finanzplanung 2018 – 2022, Drucksache 18/1340, online unter: <https://www.parlament-berlin.de/adosservice/18/IIIPlen/vorgang/d18-1340.pdf>, vom 26. September 2018, Berlin.
- Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie Berlin, 2019, Schaubild zu allen Bildungsgängen, online unter: <https://www.berlin.de/sen/bildung/schule-und-beruf/berufliche-bildung/berufliche-schulen/osz-liste-pdf-a3.pdf>, vom 9. Mai 2019, Berlin.
- Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie Berlin, 2019, Website, online unter: <https://www.berlin.de/sen/bjf/schulsanierung/sanierungsbedarf-der-schulen/>, vom 28. Oktober 2018, Berlin.
- Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie Berlin, 2017, Folgebericht zum Gebäudescan der Schulbauten mit Sanierungsbedarf, Rote Nummer 0131 G, Berlin.
- Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie Berlin, 2017, Folgebericht zum Gebäudescan der Schulbauten mit Sanierungsbedarf, Rote Nummer 0131 G, Berlin.
- Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie Berlin, 2017, Kosten des Gebäudescans der Schulen, Rote Nummer 0131 M, vom 20. November 2017, Berlin.
- Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie Berlin, 2018, 2018/19 2.700 neue Lehrkräfte an Berliner Schulen, Pressemitteilung, online unter: <https://www.berlin.de/sen/bjf/service/presse/pressearchiv-2018/pressemitteilung.730184.php>, vom 16. August 2018, Berlin.
- Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie Berlin, 2018, Schulbau in Berlin - Maßnahmen und Finanzen, Arbeitsstand 17.04.2018, online unter: <https://www.berlin.de/schulbau/massnahmen-und-finanzen/>, vom 17. Mai 2019, Berlin.
- Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie Berlin, 2019, 2. Halbjährlicher Bericht der Taskforce Schulbau zum Maßnahmen- und Finanz-controlling zum Schulbauprogramm (Fortschrittsbericht) Rote Nummer 1189 M, online unter: <https://www.parlament-berlin.de/adosservice/18/Haupt/vorgang/h18-1189.M-v.pdf>, vom 14. Mai 2019, Berlin.
- Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie Berlin, 2019, Aktueller Sachstandsbericht Berliner Schulbauoffensive (BSO) , Rote Nummer 1653 A, online unter: <https://www.parlament-berlin.de/adosservice/18/Haupt/vorgang/h18-1653.A-v.pdf>, vom 27. Mai 2019, Berlin.
- Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie Berlin, 2019, Schreiben an den Hauptausschuss des Abgeordnetenhaus von Berlin , Rote Nummer 1189 N, online unter: <https://www.parlament-berlin.de/adosservice/18/Haupt/vorgang/h18-1189.N-v.pdf>, vom 21. Juni 2019, Berlin.
- Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie Berlin, 2019, Schreiben an den Hauptausschuss des Abgeordnetenhaus von Berlin , Rote Nummer 1189 O, online unter: <https://www.parlament-berlin.de/adosservice/18/Haupt/vorgang/h18-1189.O-v.pdf>, vom 22. Juli 2019, Berlin.
- Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie Berlin, 2019, Konkretisierte Bedarfsprognose und Maßnahmenprogramm zur beschleunigten Beschaffung von Schulplätzen, Unterlage zur Senatspressekonferenz , vom 13. August 2019, Berlin.
- Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie Berlin, 2019, Pressemitteilung: Scheeres präsentiert neue Schülerprognosezahlen, vom 13. August 2019, Berlin.
- Senatsverwaltung für Finanzen Berlin, 2019, Die Schulbauoffensive des Berliner Senats, online unter: <https://www.berlin.de/sen/finanzen/haushalt/schulbauoffensive/artikel.613867.php>, vom 9. Mai 2019
- Senatsverwaltung für Finanzen Berlin, 2019, Schriftliche Anfrage des Abgeordneten Mario Czaja (CDU), Bewertungs- und Beratungsmandat in steuerlicher Hinsicht im Zusammenhang mit der Einbindung der HOWOGE in die Berliner Schulbauoffensive, vom 8. April 2019, Berlin.

- Vieth-Entus, Susanne, 2016, Zu wenig Schulplätze - Bezirke weisen Vorwurf zurück, Tagesspiegel, online unter: <https://www.tagesspiegel.de/berlin/schulentwicklungsplan-fuer-berlin-zu-wenig-schulplaetze-bezirke-weisen-vorwurf-zurueck/14603940.html>, vom 27. September 2016, Berlin.
- Vieth-Entus, Susanne, 2018, 5,5 Milliarden Euro reichen nicht für den Schulbau, Tagesspiegel, online unter: Berlin. <https://www.tagesspiegel.de/berlin/schule/sanierung-und-neubau-in-berlin-5-5-milliarden-euro-reichen-nicht-fuer-den-schulbau/23460136.html>, vom 7. November 2018, Berlin.
- Vieth-Entus, Susanne, 2017, CDU schätzt Sanierungsbedarf drei Milliarden höher als Senat, Tagesspiegel, online unter: <https://www.tagesspiegel.de/berlin/berliner-schulen-cdu-schaetzt-sanierungsbedarf-drei-milliarden-hoeher-als-senat/19889350.html>, vom 4. Juni 2017, Berlin.
- Vogt, Sylvia, 2019, Handwerkskammer - Berliner Baufirmen werden benachteiligt, Tagesspiegel, online unter: <https://www.tagesspiegel.de/berlin/schulbauoffensive-des-senats-handwerkskammer-berliner-baufirmen-werden-benachteiligt/24284476.html>, vom 3. Mai 2019, Berlin.
- Volksinitiative Unsere Schulen, 2018, Schriftliche Stellungnahme im Rahmen der Anhörung im Hauptausschuss und im Ausschuss für Bildung, Jugend und Familie des Berliner Abgeordnetenhauses am 7. November 2018, online unter: [www.gemeingut.org/Stellungnahme](http://www.gemeingut.org/Stellungnahme), Berlin.
- Waßmuth, Carl, 2018, Kurzstudie zu den Auswirkungen der Berliner Schulbauoffensive (BSO) auf Beschäftigte in Berlin und Brandenburg, Gemeingut in BürgerInnenhand, online unter: <https://www.gemeingut.org/kurzstudie-bso-und-beschaeftigte-in-berlin-und-brandenburg>, Berlin.

## Über den Autor

Carl Waßmuth, Jg. 1969, Diplombauingenieur, Mitbegründer von Gemeingut in BürgerInnenhand, Mitglied im wissenschaftlichen Beirat von Attac, Autor verschiedener Schriften zu Privatisierung und Daseinsvorsorge, u.a. :

Jana Mattert / Laura Valentukeviciute / Carl Waßmuth (2017): „Gemeinwohl als Zukunftsaufgabe – Öffentliche Infrastrukturen zwischen Daseinsvorsorge und Finanzmärkten“, Studie von GiB in Kooperation mit der Heinrich-Böll-Stiftung, 144 Seiten, 7 Tabellen, 25 farbige Abbildungen, ISBN 978-3-86928-163-6, online: [https://www.gemeingut.org/wp-content/uploads/2017/06/Endf-Gemeinwohl-als-Zukunftsaufgabe\\_Web.pdf](https://www.gemeingut.org/wp-content/uploads/2017/06/Endf-Gemeinwohl-als-Zukunftsaufgabe_Web.pdf)

Dr. Bernhard Knierim / Ludwig Lindner / Karl-Heinz Ludewig / Carl Waßmuth (2017): „Auswirkungen der geplanten Autobahnreform auf die künftige Höhe der Pkw-Maut in Deutschland“, Studie im Auftrag von GiB, online unter [https://www.gemeingut.org/wp-content/uploads/2017/05/2017-04-25\\_-Maut-Gutachten\\_GiB.pdf](https://www.gemeingut.org/wp-content/uploads/2017/05/2017-04-25_-Maut-Gutachten_GiB.pdf)

Katja Thiele / Carl Waßmuth (2016), „Aktuelle Entwicklungen bei der Privatisierung der Daseinsvorsorge in Deutschland mit besonderem Fokus auf Bundesfernstraßen“, Studie im Auftrag von ver.di und der Rosa-Luxemburg-Stiftung, [https://www.gemeingut.org/wp-content/uploads/2016/02/Studie\\_Privatisierung\\_Fernstrassen\\_-2016\\_02\\_09.pdf](https://www.gemeingut.org/wp-content/uploads/2016/02/Studie_Privatisierung_Fernstrassen_-2016_02_09.pdf)

Mehr unter: [www.Gemeingut.org](http://www.Gemeingut.org)

Spenden an:

Konto: 1124229100, BLZ 43060967, GLS-Bank  
IBAN: DE 2043 0609 6711 2422 9100  
BIC: GENODEM 1 GLS