



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

HOWOGE soll sich an Neubau und Sanierung von Schulen beteiligen

17.04.2018 Fachinformation

Die landeseigene HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH soll künftig große Schulsanierungen sowie einen Teil der Schulneubauten im Rahmen der Berliner Schulbauoffensive übernehmen. Dies hat der Berliner Senat am 17. April 2018 bekanntgegeben.

Mit der Einbindung der HOWOGE werden bestehende Strukturen gestärkt und parallel weitere aufgebaut, um die umfangreichen Schulbaumaßnahmen zu bewältigen. Neben den Bezirken, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH, die für die zentralverwalteten Schulen zuständig ist, wird es nun mit der HOWOGE insgesamt vier baudurchführende Akteure zur Umsetzung der Berliner Schulbauoffensive geben.

Stefanie Frensch, Geschäftsführerin der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH: „Die HOWOGE wertet die Entscheidung des Senats als Ausdruck des Vertrauens unseres Gesellschafters in die Wirtschaftskraft, die Zuverlässigkeit und das Entwicklungspotenzial der HOWOGE. Wir sehen uns mit unserer großen Erfahrung als Bauherrin und Quartiersentwicklerin gut gerüstet für die wichtige Aufgabe des Schulbaus.“

Die Schulbauoffensive hat zum Ziel, den Instandhaltungsstau baldmöglichst zu beheben, den anerkannten Zu- und Neubaubedarf zügig zu realisieren und die werterhaltende Instandhaltung der Schulimmobilien fortzuführen. Im Zeitraum 2017 bis 2026 sollen für den investiven und unterhaltenden Schulbau insgesamt rund 5,5 Milliarden Euro zur Verfügung gestellt werden. Davon sind knapp 2,8 Milliarden Euro für den Schulneubau, rund 1,3 Milliarden Euro für die Schulsanierung und 1,5 Milliarden Euro für den baulichen Unterhalt vorgesehen.

Aufteilung der Zuständigkeiten

Aufgrund des Sanierungsstaus an vielen Schulen auf der einen Seite, dank des starken Bevölkerungswachstums in Berlin und des damit eingehenden Bedarfs an neuen Schulen auf der anderen Seite, sind landesweit umfangreiche Sanierungs- und Neubaumaßnahmen erforderlich. Senat und Bezirke haben eine Aufteilung der Zuständigkeiten festgelegt mit dem Ziel, die Aktivitäten auf mehr Baudurchführende zu verteilen und die Bezirke künftig zu entlasten. Als Schulträger werden die Bezirke wie bisher den baulichen Unterhalt der Schulen verantworten. Darunter sind Maßnahmen zu verstehen, die dazu beitragen, dass die Schulen auf einem Stand in Ordnung gehalten werden, der Sanierungsbedarf gar nicht erst entstehen lässt. Die Mittel dafür wurden deutlich erhöht.

Von Großsanierungen und der Aufgabe des Neubaus werden die Bezirke dagegen künftig entlastet. Hierfür sind die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie die HOWOGE zuständig. Dabei gilt für Sanierungen folgende Aufgabenteilung: Die Bezirke konzentrieren sich auf die kleineren Maßnahmen unter 10 Millionen Euro, das Land auf die größeren Sanierungen. Bei den Schulsanierungen mit einem Volumen von jeweils mehr als 5,5 Millionen Euro und unter 10 Millionen Euro konnten die Bezirke außerdem Anträge auf Amtshilfe durch die Stadtentwicklungsverwaltung stellen. Auf diese Weise werden die bezirklichen Bauämter entlastet und Kapazitäten für zusätzliche Sanierungen und Bauunterhalt an ihren Schulen freigemacht.

Einbindung der HOWOGE über Erbbaurecht

Die kommunale HOWOGE, zu deren Aufgaben neben dem Wohnungsneubau auch die Schaffung von Infrastrukturen, z.B. der Bau von KITAS gehört, soll künftig in Abstimmung

mit der Stadtentwicklungsverwaltung einen Teil der Schulen mit hohem Sanierungsbedarf übernehmen sowie einen Teil der Schulneubauten umsetzen. Knapp 60 neue Schulen sollen von beiden insgesamt in den kommenden Jahren gebaut werden. Die Baumaßnahmen werden bei der HOWOGE durch einen eigenen Bereich mit eigenem Rechnungskreis und jährlicher Wirtschaftsprüfung geführt, so dass Transparenz über Investitions- sowie Bauunterhaltungskosten einerseits und Mieteinnahmen andererseits besteht. Durch die Einbindung der HOWOGE werden zusätzliche Planungs- und Baukapazitäten für den Schulbau aktiviert, um zu gewährleisten, dass die erforderlichen Schulplätze in Berlin zügig bereitgestellt bzw. gesichert werden.

Die HOWOGE erhält die Schulgrundstücke vom Land in Erbbaurecht. Damit behält das Land Berlin das Grundstück und die HOWOGE im Gegenzug das Recht, darauf zu bauen. Der Bau der Schulen erfolgt kreditfinanziert; die HOWOGE kann auch nach 2020, dem Jahr der Schuldenbremse, Kredite aufnehmen. Die so neu gebauten Schulen vermietet die HOWOGE an die Bezirke. Nach Ablauf der Mietzeit von mindestens 25 und maximal 33 Jahren fallen die HOWOGE-Schulen an die Bezirke. Das Erbbaurecht endet automatisch.

Ähnlich wird bei Sanierungen verfahren: Die HOWOGE erwirbt die Schulen mit sehr hohem Sanierungsbedarf; der Kaufpreis wird allerdings gestundet. Gläubiger ist das Land Berlin. Mit den kreditfinanzierten Mitteln saniert die HOWOGE die Schulen, um sie – nach erfolgter Sanierung – an die Bezirke zu vermieten. Nach dem Abschreibungszeitraum von 33 Jahren fallen die Schulen an die Bezirke zurück. Den Restwert müssen sie zwar bezahlen, aber dieser entspricht dem zuvor gestundeten Kaufpreis. Das Erbbaurecht läuft automatisch aus.