

0049 C

An den
Vorsitzenden des Hauptausschusses
über
die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

**Garantieverträge mit der IBB zugunsten des Schulbaus der HOWOGE - Fragen der
Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen und Die Linke**

rote Nummer:

Vorgang: 37. Sitzung des HA am 07.06.2023, Rote Nummer 0049 B

Ansätze (tabellarisch) zu allen thematisierten Titeln:

entfällt, da Haushalt nicht betroffen

Gesamtkosten: entfällt, da Haushalt nicht betroffen

Der Hauptausschuss hat in seiner 37. Sitzung am 07.06.2023 die Vorlage Rote Nummer 0049 B der Senatsverwaltung für Finanzen über Garantieverträge des Landes Berlin mit der IBB zugunsten von Schulbauprojekten der HOWOGE (regelmäßiger Bericht) zur 1. Lesung des Einzelplans 15 im Rahmen der Beratungen zum Doppelhaushalt 2024/25 vertagt und die Einreichung schriftlicher Fragen der Fraktionen zugelassen.

Die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen hat folgende Fragen schriftlich eingereicht, die schriftlich rechtzeitig zu den jeweiligen 1. Lesungen im Hauptausschuss beantwortet werden sollen:

1. Wie ist der aktuelle Planungs- bzw. Umsetzungsstand und die aktuelle Kostenprognose für die Schulbaumaßnahmen, die der HOWOGE zugeordnet sind?
2. Welchen zusätzlichen Bedarf an Eigenkapitalzuführungen bzw. Kreditrahmen benötigt die HOWOGE zur Umsetzung, der bisher zugeordneten Schulbaumaßnahmen?

3. Welche Planungen bestehen zur Umsetzung der im Koalitionsvertrag angekündigten Verdoppelung der Investitionsmittel der HOWOGE im Bereich Schulbau und Schulsanierung?

Die Fraktion Die Linke hat folgende Fragen schriftlich eingereicht, die schriftlich rechtzeitig zu den jeweiligen 1. Lesungen im Hauptausschuss beantwortet werden sollen:

1. Welche Lösungsansätze sieht der Senat, die HOWOGE von den steigenden Zinssätzen zu entlasten?
2. In welchem regelhaften Verhältnis steht das Laufzeitende der Kreditverträge zu dem voraussichtlichen Fertigstellungszeitpunkt?
3. Im Zuge der Besprechung zum Jahresabschluss 2022 wurden wir darüber informiert, dass Kredite mit kurzer Laufzeit für das Land momentan mit einer höheren Zinslast ausgestattet sind, als Kredite mit einer langen Laufzeit. Wäre es sinnvoll die Kreditfinanzierung wie im vorliegenden Fall mit einer langen Laufzeit abzuschließen, um von der beschriebenen Marktlage zu profitieren?

Der Hauptausschuss nimmt den Bericht zur Kenntnis.

Hierzu wird berichtet:

Fragen der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen:

- 1. Wie ist der aktuelle Planungs- bzw. Umsetzungsstand und die aktuelle Kostenprognose für die Schulbaumaßnahmen, die der HOWOGE zugeordnet sind?**

Die HOWOGE hat dazu im Wesentlichen ausgeführt:

Schulneubau

Der HOWOGE sind aktuell 19 Schulneubauvorhaben in klassischer Bauweise und bis zu 7 Holzmodulbauten durch die TaskForce Schulbau zugeordnet.

Alle 18 Schulneubauten, die die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie in der Rolle des Bedarfsträgers bei der HOWOGE abgerufen hat, sind grundsätzlich im Zeitplan. Derzeit befinden sich neun Schulen in der Planungsphase, davon vier bereits im Bau. Im Herbst 2023 erfolgt der fünfte Baustart.

Das 2021 begonnene Schulbauprojekt mit zwei Schulen an der Allee der Kosmonauten (Lichtenberg) für 1.564 zu Beschulende wird zum Ende des 1.Quartals 2024 fertiggestellt. Am Breiten Luch (Lichtenberg) baut die HOWOGE eine Integrierte Sekundarschule mit 725 Schulplätzen. Ein weiteres Projekt wurde mit dem Gymnasium an der Erich-Kästner-Straße (Marzahn-Hellersdorf) begonnen, welches 830 Schulplätze bieten wird. Das Grundstück für die Gemeinschaftsschule Adlershof für 1.332 zu Beschulende wurde durch die HOWOGE bereits vorbereitet und der Baubeginn wird wie oben beschrieben noch in 2023 folgen.

Darüber hinaus befinden sich vier Schulen in der konkreten Planung: das Gymnasium Schulstraße (Mitte), die Integrierten Sekundarschulen Garzauer Straße (Marzahn-Hellersdorf) und Eisenacher Straße (Tempelhof-Schöneberg) sowie der Ersatzneubau für das Heinrich-Hertz-Gymnasium (Friedrichshain-Kreuzberg). Beim Heinrich-Hertz Gymnasium hat die HOWOGE 2022 ein besonders umfangreiches Partizipationsverfahren mit Einbindung der erweiterten Schulgemeinschaft durchgeführt. Die übrigen abgerufenen Projekte befinden sich in der Phase der Bedarfsplanung.

Insgesamt stellen sich die Zuordnung und der Stand wie folgt dar:

| Bezirk | Standort | Schulplätze | Status | Baubeginn ¹ | Fertigstellung ¹ |
|--------------------------|--------------------------------------|-------------|---|------------------------|-----------------------------|
| Mitte | Gymnasium Schulstraße | 664 | Planung / EVU+ | Q3 / 2024 | Q3 / 2026 |
| Mitte | Gemeinschaftsschule Pankstraße | 1.326 | Bedarfsprogramm in Erstellung | Q4 / 2027 | Q2 / 2030 |
| Friedrichshain-Kreuzberg | Heinrich-Hertz-Gymnasium | 784 | Planung / EVU+ | Q2 / 2024 | Q3 / 2026 |
| Spandau | Gemeinschaftsschule Insel Gartenfeld | 1.326 | Bedarfsprogramm geprüft; Wettbewerb in Vorbereitung | Q3 / 2026 | Q1 / 2029 |
| Spandau | Gemeinschaftsschule Wilhelmstadt | 1.326 | Kein Abruf | Q3 / 2028 | Q4 / 2030 |
| Spandau | Gymnasium Rhenaniastraße | 664 | Planung / EVU+ | Q4 / 2025 | Q1 / 2028 |
| Tempelhof-Schöneberg | ISS Eisenacher Straße | 600 | Baugenehmigung erteilt | Q1 / 2024 | Q2 / 2026 |
| Tempelhof-Schöneberg | ISS Solling-Schule | 600 | Bedarfsprogramm in Erstellung | Q4 / 2027 | Q1 / 2031 |
| Tempelhof-Schöneberg | ISS Tirschenreuther Ring | 600 | Kein Abruf | Q1 / 2028 | Q1 / 2030 |
| Treptow-Köpenick | Gemeinschaftsschule Adlershof | 1.332 | Baugenehmigung erteilt | Q3 / 2023 | Q1 / 2026 |

¹ Die Terminangaben sind als voraussichtliche Termine zu verstehen.

| | | | | | |
|---------------------|--------------------------------------|-----|---|-----------|-----------|
| Marzahn-Hellersdorf | Gymnasium Erich-Kästner-Straße | 830 | Bauphase | Q1 / 2023 | Q2 / 2025 |
| Marzahn-Hellersdorf | ISS Garzauer Straße | 600 | Planung / EVU+ | Q2 / 2024 | Q2 / 2026 |
| Lichtenberg | ISS Allee der Kosmonauten | 900 | Bauphase | Q4 / 2021 | Q1 / 2024 |
| Lichtenberg | Gymnasium Allee der Kosmonauten | 664 | Bauphase | Q4 / 2021 | Q1 / 2024 |
| Lichtenberg | ISS Am Breiten Luch | 725 | Bauphase | Q4 / 2022 | Q2 / 2025 |
| Lichtenberg | Gemeinschaftsschule Waldowallee | 976 | Kein Abruf | Q2 / 2028 | Q2 / 2030 |
| Lichtenberg | Grundschule Rheinpfalzallee | 432 | Bedarfsprogramm geprüft, Wettbewerb in Vorbereitung | Q1 / 2026 | Q2 / 2028 |
| Reinickendorf | ISS Kurt-Schumacher-Quartier | 600 | Bedarfsprogramm in Erstellung | Q4 / 2028 | Q2 / 2031 |
| Reinickendorf | Grundschule Kurt-Schumacher-Quartier | 576 | Bedarfsprogramm in Erstellung | Q4 / 2028 | Q2 / 2031 |

Darüber hinaus erstellt die HOWOGE derzeit die Planungsunterlagen für zwei 3-zügige Grundschulen (je 432 Schulplätze) am Rosenfelder Ring (Lichtenberg) und an der Marienfelder Allee (Tempelhof-Schöneberg). Diese Schulen werden in Holzmodulbauweise errichtet, wobei das Projekt Rosenfelder Ring als Pilot mit der Besonderheit ausgeschrieben wird, bis zu 3 weitere baugleiche Schulen optional abrufen zu können.

Die weiteren bis zu 5 Holzmodulschulen wurden aufgrund noch nicht erfolgter Standortkonkretisierungen noch nicht abgerufen; drei Neubauvorhaben in konventioneller Bauweise (Tirschenreuther Ring, Waldowallee und Wilhelmstraße) befinden sich noch in der schulfachlich-bedarflichen Abstimmung.

Schulsanierung

Im Rahmen der BSO VII (Großsanierungsmaßnahmen über 10 Mio. € lt. Gebäudesan 2015 in Prio 1, Umsetzung durch HOWOGE) sollen 12 Sanierungen mit teils auch

Kapazitätserweiterungen und/oder Schulformänderungen durch die HOWOGE durchgeführt werden:

| Bezirk | Standort | Zügigkeit Ist/Soll | Schulplätze | Sanierungs-kategorie | Status |
|---------|-------------------------------|--------------------|---------------|---|---|
| Mitte | Ernst-Reuter-Schule | 6-4 / 8-4 | 900 / 1.100 | Sanierung zzgl. teilweise Rückbau mit Ersatz- und Erweiterungsbau | Bedarfsprogramm in Prüfung, Projektvereinbarung in Abstimmung |
| Pankow | Primo-Levi-Gymnasium | 2-6 / 2-6 | 1.116 / 1.116 | Sanierung zzgl. Ersatzneubau | Bedarfsprogramm nach Einreichung in erneuter Überarbeitung |
| Spandau | Martin-Buber-Oberschule | 6-5 / 6-5 | 975 / 975 | Sanierung und Erweiterungsbau | Bedarfsprogramm geprüft, Projektvereinbarung abgestimmt, Entscheidung über weiteres Vorgehen nach den Haushaltsberatungen |
| Spandau | Grundschule im Beerwinkel | 4 / 4 | 576 / 576 | Sanierung und Erweiterungsbau | Bedarfsprogramm geprüft, Projektvereinbarung abgestimmt, Entscheidung über weiteres Vorgehen nach den Haushaltsberatungen |
| Spandau | Carlo-Schmid-Oberschule | 6-5 / 6-4 | 975 / 900 | Sanierung und Erweiterungsbau | Bedarfsprogramm in Prüfung |
| Spandau | Schule an der Jungfernheide | 0-4-0 / 2-6-2 | 405 / 1.038 | Erweiterung zur Gemeinschaftsschule | Bedarfsprogramm in Erstellung, Projektvereinbarung in Vorbereitung |
| Spandau | B.-Traven-Gemeinschaftsschule | 1-4-0 / 2-6-0 | 544 / 888 | Sanierung zzgl. teilweise Rückbau mit Ersatz- und Erweiterungsbau | Bedarfsprogramm geprüft, Projektvereinbarung unterzeichnet |

| | | | | | |
|----------------------|----------------------------|-------------|-------------|--|---|
| Steglitz-Zehlendorf | Wilma-Rudolph-Schule | 6-4 / 6-4 | 900 / 900 | Sanierung zzgl. teilweise Rückbau mit Ersatz- und Erweiterungsbau | Sanierungskonzept / Bedarfsprogramm in Erstellung |
| Steglitz-Zehlendorf | Bröndby-Oberschule | 6-4 / 7-4 | 900 / 1.000 | Sanierung | Bedarfsprogramm in Prüfung |
| Steglitz-Zehlendorf | Schadow-Gymnasium | 2-5,5 / 2-5 | 1.033 / 950 | Sanierung zzgl. teilweise Rückbau und Erweiterungsbau | Planung / EVU+, Projektvereinbarung unterzeichnet |
| Tempelhof-Schöneberg | Georg-Büchner-Gymnasium | 0-3 / 0-6 | 498 / 996 | Machbarkeitsstudie zur Wirtschaftlichkeit Neubau vs. Sanierung mit Erweiterungsbau erstellt | Testat und TaskForce-Beschluss zur Machbarkeitsstudie stehen aus |
| Reinickendorf | Friedrich-Engels-Gymnasium | 2-5 / 2-5 | 913 / 950 | Sanierung zzgl. teilweise Rückbau mit Ersatz- und Erweiterungsbau (Sporthalle mit 6 Hallenteilen, 3 für benachbarte Grundschule) | Bedarfsprogramm geprüft, Projektvereinbarung abgestimmt, aufgrund ausstehender Entscheidung über Sporthallenteile für eine andere Schule (GS Aroser Allee) Abschluss ausstehend |

Alle Partizipationsverfahren sind bereits abgeschlossen. Darauf aufbauend wurden Vorzugsvarianten zur Schulsanierung erarbeitet und Bedarfsprogramme erstellt. Zwei Schulsanierungen befinden sich in der konkreteren Planung. Alle weiteren Schulsanierungen befinden sich entweder noch im Prüfprozess bzw. bedarf es noch der projektkonkreten Projektvereinbarung zum Start der konkreten Planungsphase.

Die Projektzuweisungen an die HOWOGE wurden seit deren Einbindung in die Berliner Schulbauoffensive in 2018 den sich verändernden erforderlichen Schulplatzbedarfen und den Grundstücksverfügbarkeiten für Schulneubauten angepasst. Als „ursprüngliche Planung“ wurde hier der Beschluss 05/2020 der TaskForce Schulbau vom Mai 2020 herangezogen. Zu diesem Stand wurden der HOWOGE bis zu 36 Schulen zugeordnet, in der BSO III 15 Neubauten, in der BSO VII 13 Großsanierungen und in der BSO V bis zu 8 Holzmodulbauschulen. Daran anschließend wies die TaskForce in 2020 drei weitere Schulen zu und reduzierte ein Holzmodulbauprojekt, so dass sich der bis heute unveränderte Stand von bis zu 38 Maßnahmen ergab. Hierfür wurden Projektkosten in Höhe von 2,6 Mrd. € ermittelt, die der Senat im März 2021 als Deckel (Investitionsplafond) festgelegt hat (SB-4300/2021).

Projektkosten nach Definition des Landes Berlin bilden die letzten Prüfergebnisse zu den Bauausgaben ohne Hochrechnung des Baukostenindex auf den aktuellen Stand (nachfolgender Wert; B0=**Kosten nach MFC**²) ab, auch wenn die Prüfung bereits eine längere Zeit zurückliegt.

Ergänzend zur Systematik des Landes Berlin wurden bei der HOWOGE, aufgrund der gesonderten Finanzierungsstruktur und dem Erfordernis der Gesamtprojektkostenkalkulation, zur Ermittlung späterer Mietzahlungen die vorgenannten Kostenansätze auf BPI (DESTATIS-Baupreisindex) Februar 2023 indexiert sowie bei Projekten mit vorliegendem späterem Prüfergebnis diese Werte verwendet (nachfolgender Wert; B1=**Kostenansatz**). Die nächste Neuberechnung ist mit dem BPI August 2023 vorgesehen.

Auf dieser Basis werden anhand von Projekt-Terminplänen Hochrechnungen entsprechend dem Haushaltswirtschaftsrundschreiben des Landes Berlin mit einer kalkulatorischen Baukostenentwicklung von 8,1 % p.a. (nachfolgender Wert; B2=**Bauinvestition**) auf den voraussichtlichen Fertigstellungszeitpunkt fortgeschrieben.

Die modellbedingten Kosten durch das ÖÖP-Modell zwischen dem Land Berlin und der HOWOGE und hier insbesondere die Finanzierungskosten bis zur Übergabe der Schule sowie die Development Fee der HOWOGE bilden zusammen mit der Bauinvestition B2 die Gesamtinvestition bis zur Übergabe der Schule. Mit Übergabe der Schule werden die bis zur Fertigstellung der Schulen entstandenen Gesamtinvestitionen (nachfolgender Wert; B3=**Gesamtinvestition**) umfinanziert und projektkonkret über die Mietzahlungen (über 25 Jahre) refinanziert.

Die bis zur Übergabe anfallenden Finanzierungskosten werden fortlaufend angepasst. Bei den 38 zugeordneten Schulen werden unter Berücksichtigung aktueller Hochrechnungen mit Baukostenindex zum Stand Februar 2023 folgende Kosten kalkuliert:

² MFC = Maßnahmen- und Finanzcontrolling

***B0 = Kosten nach MFC rd. 3,5 Mrd. Euro
(Bau- und Projektkosten ohne Indexierung)***

***B1 = Kostenansatz rd. 4,0 Mrd. Euro
(Bau- und Projektkosten indexiert zum Stand Februar 2023)***

***B2 = Bauinvestition rd. 5,6 Mrd. Euro
(Bau- und Projektkosten indexiert bis zur jeweiligen Fertigstellung)***

***B3 = Gesamtinvestition rd. 6,4 Mrd. Euro
(B2 zzgl. Fee, modellbedingter Kosten und Finanzierungskosten bis zur Übergabe)***

Die nächste Kostenanpassung wird auf Basis des Baukostenindex August 2023 nach dessen Veröffentlichung zum Jahresende 2023 erfolgen.

Diese Gesamtinvestitionen werden über annuitätische Kredite finanziert. Die Annuität inklusive der damit verbundenen Zinsen und die während der gesamten 25-jährigen Laufzeit anfallenden modellbedingten Kosten bedingen bei einem unterstellten Kalkulationszinssatz von 4% einen Bedarf an Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von ca. 11,7 Mrd. € für die entsprechenden Mietverpflichtungen. Dies sind die Gesamtausgaben, die über die Laufzeit der Grundmietverträge durch Mietzahlungen des Landes an die HOWOGE zu leisten sind.

Für die Ausübung der mietvertraglichen Verlängerungsoption über die Grundmietzeit hinaus sind dann erneute Verpflichtungsermächtigungen erforderlich.

2. Welchen zusätzlichen Bedarf an Eigenkapitalzuführungen bzw. Kreditrahmen benötigt die HOWOGE zur Umsetzung der bisher zugeordneten Schulbaumaßnahmen?

Eigenkapitalzuführungen oder weitere Gesellschafterdarlehen benötigt die HOWOGE zur Umsetzung der derzeit zugewiesenen 38 Maßnahmen nicht.

Eine Zuführung von Eigenkapital mit dem Ziel, dieses zum Zwecke einer Verringerung der späteren Mieten für die Schulgebäude aufzuzehren, würde sich aus verschiedenen Gründen als problematisch darstellen.

Zum einen würde dieser Eigenkapitalverzehr ein negatives Bild in den (Konzern-) Abschlüssen der HOWOGE erzeugen und könnte damit unvorteilhafte Auswirkungen auf ihre Finanzierung auch des Wohnungsbaus haben.

Zum anderen ist ein Grundelement der Einbindung der HOWOGE in die Berliner Schulbauoffensive zur Vermeidung jeglicher Risiken in Bezug auf Wettbewerbs- und Beihilferecht die Einhaltung von marktüblichen Rahmenbedingungen. So hat die

HOWOGE für das ihr gewährte Gesellschafterdarlehen im Regelfall marktübliche Zinsen zu zahlen. Dies gilt entsprechend auch für die von ihr zu entrichtenden Erbbauzinsen für die zu ihren Gunsten auf landeseigenen Grundstücken bestellten Erbbaurechte.

Letztlich orientiert sich die Erstattung ihres Aufwandes im Zusammenhang mit den Schulbaumaßnahmen (Development-Fee) an der Marktüblichkeit.

Mit diesen Grundsätzen wäre ein geplanter Eigenkapitalverzehr nicht kompatibel und würde nicht dem entsprechen, wie ein privater Investor handeln würde (sog. Private-Investor-Test - PIT).

Mit dem Nachtragshaushalt 2018 wurde zugunsten des Schulbaus der HOWOGE ein Gesellschafterdarlehen in Höhe von 200 Mio € etatisiert und im Sommer 2019 durch einen Gesellschafterdarlehensvertrag zwischen der HOWOGE und dem Land Berlin konkretisiert und umgesetzt.

Diese Mittel dienen einerseits bis zu 130 Mio € der Vorfinanzierung von Planungen, Gutachten und bauvorbereitenden Maßnahmen (Altlastensanierung, Leitungsverlegungen, Rückbau von Altgebäuden, Baumfällungen etc.). Mit Beginn der konkreten Baumaßnahme werden diese Beträge von der Zwischenfinanzierung durch die IBB mitumfasst und fließen somit an die HOWOGE zurück (revolvierendes Verfahren). Sie können dann für weitere Projekte bis zu deren Baubeginn verwendet werden.

Andererseits stehen bis zu 70 Mio € für auf Schulbaugrundstücke bezogene Grundstücksgeschäfte zur Verfügung. So wurden der HOWOGE bereits Mittel für den Ankauf des Schulbaugrundstücks auf der Insel Gartenfeld sowie für die Umbuchung des Schulbaugrundstücks Rheinpfalzallee aus ihrem Wohnungs- in das Schulbauvermögen bereitgestellt. Die Darlehensrückzahlungsansprüche werden voraussichtlich 2024 mit der - dann insoweit kostenfreien - Übertragung des Grundstückseigentums in das Fachvermögen Schule des jeweiligen Bezirks verrechnet.

In mehreren Tranchen sind bisher 90 Mio € ausgezahlt worden; die restliche 110 Mio € können gemäß den vertraglichen Regelungen bis Ende 2024 abgerufen werden, was nach derzeitiger Planung auch geschehen wird.

Aufgrund des revolvierende Charakters der überwiegenden Darlehensmittel ist derzeit ein Bedarf für eine Erhöhung des Gesellschafterdarlehens nicht erkennbar und auch nicht im Entwurf des Doppelhaushalts 2024/25 eingeplant. Sollte sich jedoch die Anzahl der HOWOGE-Projekte erhöhen, könnte hier Handlungsbedarf entstehen, um Verzögerungen bei der Planung oder der Bauvorbereitung zu vermeiden.

Es ist für die HOWOGE kein Kreditrahmen festgelegt worden.

3. Welche Planungen bestehen zur Umsetzung der im Koalitionsvertrag angekündigten Verdoppelung der Investitionsmittel der HOWOGE im Bereich Schulbau und Schulsanierung?

Der Senat hat mit Beschluss in seiner Sitzung am 05.09.2023 den Investitionsplafond der HOWOGE für Schulbaumaßnahmen im Rahmen der Berliner Schulbauoffensive von 2,6 auf 5,6 Mrd. € angehoben. Damit ist die Verfügbarkeit von Investitionsmitteln für die HOWOGE mehr als verdoppelt worden.

Mit dieser Plafondanhebung ist die Umsetzung der 38 der HOWOGE derzeit zugewiesenen Schulbauprojekte gesichert.

Zugleich ist die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie aufgefordert zusammen mit der HOWOGE zu untersuchen, ob durch Anpassung oder Änderung von Planungsvorgaben die Umsetzung weiterer Maßnahmen unter Einhaltung des Investitionsplafonds möglich ist.

Darüber hinaus wird die Taskforce Schulbau nach Vorlage des Abschlussberichts zum Monitoring 2022/23 der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie mit den Bezirken die Bedarfssituation analysieren und unter Berücksichtigung der Entscheidungen zum Investitionsprogramm 2023 – 2027 und der dort vorgesehenen Schulbaumaßnahmen der Bezirke und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen gegebenenfalls Vorschläge zur Anpassung des Investitionsplafonds der HOWOGE unterbreiten.

Fragen der Fraktion Die Linke:

1. Welche Lösungsansätze sieht der Senat, die HOWOGE von den steigenden Zinssätzen zu entlasten?

Die steigenden Zinssätze für die Bauzwischen- und die Endfinanzierung belasten die HOWOGE nur als durchlaufende Posten. Die Zwischenfinanzierungszinsen sind endfällig und werden mit der Ausreichung der Darlehensmittel für die Endfinanzierung ausgeglichen. Die annuitätisch zu tilgenden Darlehen aus der Endfinanzierung werden wiederum aus den Mietzahlungen der Bezirke an die HOWOGE refinanziert, so dass die HOWOGE im Ergebnis nicht belastet wird.

Eine aus dem Landeshaushalt geleistete Ausgleichsmaßnahme würde daher nicht die HOWOGE entlasten, sondern „nur“ die späteren Mietzahlungen reduzieren, die ebenfalls aus dem Gesamthaushalt erstattet werden.

Durch die Garantieverträge mit der IBB zugunsten des HOWOGE-Schulbaus (Zwischenfinanzierung) und der Forfaitierung mit Einredeverzicht (Endfinanzierung) ist bereits sichergestellt, dass die HOWOGE kommunalkreditähnliche Konditionen erhält, die deutlich unter ihren Konditionen für den Wohnungsbau liegen.

2. In welchem regelhaften Verhältnis steht das Laufzeitende der Kreditverträge zu dem voraussichtlichen Fertigstellungszeitpunkt?

Die Zwischenfinanzierungen mit der IBB sowie die Garantieverträge dazu haben eine grundsätzliche Laufzeit von 5 Jahren; die Zinsbindung liegt jedoch je nach Projekt bei 2,5 bis 3 Jahren und entspricht der erwarteten Bauzeit. Damit ist sichergestellt, dass diese Kreditverträge im zeitlichen Zusammenhang mit der Gebäudefertigstellung durch die Endfinanzierung abgelöst werden können und die Garantieverträge ihr Ende finden. Bei kurzfristigen Bauzeitverzögerungen wäre für die Zeit der Überschreitung der Zinsbindung der jeweils dann aktuelle kommunalkreditähnliche Zins zu bezahlen.

3. Im Zuge der Besprechung zum Jahresabschluss 2022 wurden wir darüber informiert, dass Kredite mit kurzer Laufzeit für das Land momentan mit einer höheren Zinslast ausgestattet sind, als Kredite mit einer langen Laufzeit. Wäre es sinnvoll die Kreditfinanzierung wie im vorliegenden Fall mit einer langen Laufzeit abzuschließen, um von der beschriebenen Marktlage zu profitieren?

Der Gedanke, die gesamte Zeitspanne ab Baubeginn bis zum Ablauf der Grundmietzeit mit einem langfristigen Darlehen abzudecken, entspricht der Ausgangsregelung im Rahmenvertrag über die Einbindung der HOWOGE in die Berliner Schulbauoffensive.

Aufklärende Gespräche mit der IBB haben jedoch gezeigt, dass diese Gestaltung für die Schulbaufinanzierung der HOWOGE und Gewährung von kommunalkreditähnlichen Konditionen nicht geeignet ist:

Zum einen sieht die Bauzeitfinanzierung keine Zins- und Tilgungsleistungen während ihrer Laufzeit vor (Endfälligkeit), da die HOWOGE in dieser Phase keine Einnahmen erzielt, aus denen diese erbracht werden könnten. Die Mietzahlungen der Bezirke setzen erst mit der Übergabe der fertiggestellten Gebäude ein.

Zum anderen kann die Forfaitierung der Mietverträge mit dem Einredeverzicht des Landes zugunsten der Banken von der IBB als Sicherheit und Kreditgrundlage erst ab dem Beginn der tatsächlichen Mietzahlungen akzeptiert werden. Daher ist für die Bauzeitfinanzierung die gesonderte Besicherung durch die Garantieverträge notwendig, was eine Trennung der Darlehensverträge bedingt.

Darüber hinaus ist bei der derzeitigen Marktlage am Bau ein absoluter Festpreis nicht realisierbar. Vielmehr werden alle Bauverträge mit Preisanpassungsklauseln geschlossen. Daraus ergibt sich, dass die endgültigen Kosten der Projekte erst nach Fertigstellung be- und abgerechnet werden können; eine vorherige Finanzierungsfestlegung ist folglich nicht möglich.

Auch der zuvor beschriebene Mechanismus des von der Laufzeit abweichenden Zinsbindungszeitraums bei der Bauzeitfinanzierung zur Erreichung der erforderlichen

Flexibilität bei Verzögerungen oder Preissteigerungen am Bau wäre mit einer langfristigen Darlehensgestaltung nicht darstellbar.

In Vertretung
Wolfgang Schyrocki
Senatsverwaltung für Finanzen