

Senatsverwaltung für Wissenschaft,  
Gesundheit und Pflege  
- IV E 2 -

Berlin, den 25. Mai 2026  
Tel.: 9026 (926) 5252  
E-Mail: Susann.Burkhardt@senwgp.berlin.de

An den

Vorsitzenden des Hauptausschusses

über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

## **Ergebnisse der Prüfung von alternativen Finanzierungsvarianten für die Charité**

Rote Nummer 2733

90. Sitzung des Hauptausschusses vom 14.11.2025

### **Kapitel 0940 Titel 83131 (bis 2025 beim Kap. 0910)**

Ansatz des abgelaufenen Haushaltsjahres:	35.100.000 €
Ansatz des laufenden Haushaltsjahres:	76.900.000 €
Ansatz des kommenden Haushaltsjahres:	107.700.000 €
Ist des abgelaufenen Haushaltsjahres:	22.873.907,90 €
Verfügungsbeschränkungen:	13.900.000 €
Aktuelles Ist (Stand 27.04.2026):	0,00 €

Der Hauptausschuss hat in seiner oben bezeichneten Sitzung Folgendes beschlossen:

„SenWGP wird gebeten, dem Hauptausschuss im April 2026 die Ergebnisse der Prüfung von alternativen Finanzierungsvarianten für die Charité, z. B. auch ein Mieter-Vermieter-Modell, darzustellen.“

Es wird gebeten, mit nachfolgendem Bericht den Beschluss als erledigt anzusehen.

Hierzu wird berichtet:

Bei der Universitätsmedizin handelt es sich um eine Einrichtung an der Schnittstelle zwischen Wissenschafts- und Gesundheitssystem. Die Finanzverantwortung ist entsprechend komplex:

Die Finanzierung der Krankenversorgung basiert auf dem Prinzip der dualen Finanzierung. Die laufenden Betriebskosten, wie Personal- und Sachkosten für die Krankenversorgung, werden über Vergütungen für Behandlungen durch die Krankenkassen finanziert. In Bezug auf die Leistungen in der Krankenversorgung besteht das Wirtschaftlichkeitsgebot.

Die Finanzierung der hoheitlichen Aufgaben von Forschung und Lehre einschließlich Investitionen erfolgt entsprechend der landesrechtlichen Vorgaben durch das Land Berlin mittels eines konsumtiven Staatszuschusses. Dabei müssen auch die Belange der Krankenversorgung Beachtung finden.

Erschwerend kommt hinzu, dass wegen der Krankenversorgung der Finanzierungsbedarf der Hochschulmedizin vergleichsweise um ein Vielfaches höher ist, da es dabei um Infrastrukturen geht, bei denen Ziele wie Innovation, qualitativ hochwertige Ausbildung und Gesundheitsversorgung der Bevölkerung zu beachten sind.

Vor dem Hintergrund begrenzter finanzieller Ressourcen der öffentlichen Haushalte werden Möglichkeiten geprüft, Maßnahmen vereinzelt durch alternative Finanzierungsmodelle umzusetzen.

## **1. Transaktionskredit der Senatsverwaltung für Finanzen**

Veranschlagung: Kapitel 0940, Titel 83131

Bezüglich der Abgrenzung wird auf die RN 2026 J hingewiesen. Maßnahmen, die für dieses Finanzierungsmodell in Frage kommen, müssen den Nachweis der Werthaltigkeit erfüllen. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass das zugeführte Eigenkapital langfristig erhalten bleibt. Nachdem eine Machbarkeit im Zuge des Nachtrages 2025 (Herzmedizin) und in Vorbereitung des Doppelhaushaltes 2026/2027 (Pharmazeutisches Zentrum, Klimaschutzmaßnahmen) durch SenWGP geprüft und bestätigt worden ist, findet das Finanzierungsmodell für folgende konkrete Projekte der Charité Anwendung:

- Neubau des Deutschen Herzzentrums der Charité inkl. Zentraler Notaufnahme
- Pharmazeutisches Zentrum
- Klimaschutzmaßnahmen

## **2. Fremdfinanzierung durch die Charité**

Die Charité hat mit der Novellierung des Berliner Universitätsmedizingesetzes durch die Regelung des § 32 Abs. 10 BerlUniMedG seit 07.03.2026 die Möglichkeit erlangt, Kredite

und Sonderfinanzierungen für investive Beschaffungen aufzunehmen. Die Ermächtigung ist bis zum Ende des Jahres 2035 befristet. Damit ist die Charité vom hochschulrechtlichen Verbot gemäß § 87 Absatz 4 Satz 2 des Berliner Hochschulgesetzes mit Ausnahme des Translationsforschungsbereichsausgenommen. Die Regelung soll insbesondere die Fremdfinanzierung von Großgeräten oder von der Digitalisierung dienenden Maßnahmen ermöglichen. Das Kreditvolumen ist auf einen Betrag von insgesamt maximal 400 Millionen Euro begrenzt. Zudem sind die Wirtschaftlichkeit und die Tragfähigkeit der Maßnahmen zu belegen. Der Schuldendienst soll aus den durch Kreditaufnahme oder Sonderfinanzierung finanzierten Maßnahmen erwirtschaftet werden. Ferner stehen die Maßnahmen unter Zustimmungsvorbehalt des Berliner Senats und des für den Haushalt zuständigen Ausschusses des Abgeordnetenhauses von Berlin. Als erster Anwendungsfall hat der Hauptausschuss der Kreditfinanzierung des Krankenhausinformationssystems am 18.03.2026 zugestimmt. Als nächsten Schritt hat die Charité die Ausschreibung und Beschaffung verschiedener kreditfinanzierter Großgeräte vorgesehen. Eine entsprechende Hauptausschussvorlage wird derzeit vorbereitet.

### **3. Energie-Contracting**

Zur Erneuerung der Anlagentechnik bereitet die Charité die Ausschreibung eines Energie-Contractings vor. Ziel ist die Einbindung eines industriellen Kooperationspartners, der Ersatz für veraltete technische Anlagen bereitstellt.

Beim Energie-Contracting übernimmt ein externer Contractor Planung, Finanzierung und Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen. Die Refinanzierung erfolgt über vertraglich garantierte und tatsächlich erzielte Einsparungen bei den Energiekosten. Während der Vertragslaufzeit übernimmt der Contractor zudem Controlling, Wartung und Instandhaltung. Die Anlagen gehen mit Abnahme in das Eigentum der Charité über.

Das Instrument dient insbesondere dazu, veraltete technische Infrastruktur zu modernisieren, Energieverbrauch und Energiekosten zu senken, Klimaziele zu unterstützen sowie interne Ressourcen zu entlasten. Schwerpunkt des Projekts ist der Campus Charité Benjamin Franklin mit dem Austausch der Dampfanlage (Baujahr 1968), deren Betrieb aktuell nicht mehr wirtschaftlich ist. Ergänzend können optionale Maßnahmen Bestandteil der Gesamtlösung sein, insbesondere:

- Erneuerung der Raumluftechnik
- Nachhaltige Kälteerzeugung
- Erneuerung des Wasserwerks
- Erneuerung der Wärmeversorgung
- Implementierung von LED-Technik
- Maßnahmen zur Warmwasserversorgung

Die im Rahmen des Klimapaktes vom Land Berlin bereitgestellten Mittel für den Austausch der Dampfanlage werden als Baukostenzuschuss in das Projekt eingebracht und tragen zu günstigeren Vertragskonditionen bei.

Durch die vertraglich gesicherte Einspargarantie und die daraus resultierenden reduzierten Energiekosten wird das Projekt nach Ertüchtigung der Anlagen - auch unter Berücksichtigung der laufenden Projektkosten - mindestens ergebnisneutral in der Gewinn- und Verlustrechnung geführt.

Haushaltsrechtlich ist Energie-Contracting in Berlin grundsätzlich zulässig und politisch gewollt. Vor Umsetzung sind jedoch insbesondere Wirtschaftlichkeit, Vergabereife, konkrete Vertragsgestaltung sowie Genehmigungsfragen zu prüfen. Zudem wird bei der Vertragsgestaltung darauf geachtet, dass keine Sonderfinanzierung im Sinne von §32 Abs. 10 BerlUniMedG entsteht.

Der Charité-Aufsichtsrat hat den Bericht des Vorstandes über das Vorhaben am 22.05.2026 zur Kenntnis genommen.

#### **4. Mieter-Vermieter-Modell**

Die Idee des Mieter-Vermieter-Modells (MVM) ist, die einmalige hohe Belastung zur initialen Finanzierung eines Bauvorhabens zu vermeiden und stattdessen eine gleichbleibende jährliche Miete des Nutzers einzuführen.

Das Modell funktioniert über einen geschlossenen Kreislauf, der auf vertraglichen Beziehungen und der Kreditaufnahme durch eine Objektgesellschaft beruht:

- Eine Finanzierungs- bzw. Objektgesellschaft übernimmt die Errichtung des Gebäudes und die Rolle des Vermieters (ggf. wären die Eigentumsrechte des Landes an den Immobilien an eine solche Objektgesellschaft zu übertragen).
- Die Charité als Nutzerin des Gebäudes tritt als Mieterin auf und schließt mit dem Vermieter eine mietvertragsähnliche Vereinbarung ab.
- Die Charité würde für die Anmietung der Gebäude bei der Objektgesellschaft Mittel aus dem Landeshaushalt (Finanzierungszusage des Landes mit entsprechender Verpflichtungsermächtigung im Landeshaushalt, ggf. im Rahmen des Charité-Vertrages) erhalten.
- Die Finanzierung von Baumaßnahmen im Mieter-Vermieter-Modell erfolgt durch die Objektgesellschaft. Diese Gesellschaft nimmt für die Bauprojekte Kredite auf.
- Die Absicherung dieser Kredite erfolgt durch die Abtretung der Mittelzusage des Landes gegenüber der Charité an das Kreditinstitut (Forfaitierung).
- Die Rückzahlung der aufgenommenen Kredite erfolgt durch die Finanzierungs- bzw. Objektgesellschaft aus der Miete, die die Charité der Objektgesellschaft schuldet. Diese Miete deckt die Annuitäten der Kredite bzw. die Verzinsung der Darlehen ab. Der tatsächliche Zahlungsfluss erfolgt direkt vom Land an das Kreditinstitut.

- Die Interaktion zwischen der Finanzierungs- bzw. Objektgesellschaft und der Charité als Nutzer wird vertraglich in einem Geschäftsbesorgungsvertrag geregelt.

Die bisherige Regulatorik würde damit durch komplexe vertragliche Strukturen und mit höheren Gesamtkosten (Kreditkosten) ersetzt werden. Insbesondere die haushaltsrechtlichen Vorschriften für Investitionsförderung, die das Verhältnis zwischen dem Land als Zuschussgeber und der Charité als Zuschussempfängerin bisher regeln, sind durch neue, langfristig geltende vertragliche Regelungen zu ersetzen. Für die Kreditgeber bzw. Banken setzt die Mitwirkung ausreichende Bonität des Kreditnehmers und eine Rendite der von ihnen eingesetzten Mittel voraus. Aus Sicht der Charité ist für die Umsetzung des Modells unabdingbar, dass das Land die Nutzungsentgelte bzw. Mietzahlungen erstattet. Dafür sind entsprechende Verpflichtungsermächtigungen und/oder Ausgabenansätze im Berliner Landeshaushalt einzuplanen, welche sodann zur Finanzierung dauerhaft gegenüber den Kreditgebern abzutreten wären (Forfaitierung).

In Modellbetrachtungen ist das Mieter-Vermieter-Modell in 2025 als Alternative sowohl für das Pharmazeutische Zentrum als auch für die Beschaffung des Krankenhausinformationssystems geprüft worden. Im Fall des Pharmazeutischen Zentrums wurde aus Zeit- und Verfahrensgründen der Transaktionskredit als Sonderfinanzierung umgesetzt. Für die Beschaffung des Krankenhausinformationssystems ist wegen der Besonderheit von Digitalisierungsmaßnahmen eine Kreditfinanzierung nach § 32 Abs. 10 BerlUniMedG zu bevorzugen.

In Vertretung

Dr. Henry Marx

Senatsverwaltung für Wissenschaft,  
Gesundheit und Pflege