



# Hochschulbaugesellschaft

Aktueller Stand, Positionierung der FU Berlin und weitere Schritte

# Hochschulbau in Berlin: kurze Bestandsaufnahme

**Anzahl Gebäude:** 460

**Landeseigene Hochschulflächen:** 1,2 Millionen m<sup>2</sup>

**Baujahr:** frühes 18. Jahrhundert bis Neubauten

**Bewerteter Sanierungszustand 2018:**

130 Objekte mit sehr hohem, 90 Objekte mit hohem mittelfristigen Sanierungsbedarf

**Bewerteter Sanierungsstand nach Fläche:**

250.000 m<sup>2</sup> prioritär sanierungsbedürftig (Kriterium Vermeidung von Gefährdungen und Erhalt der Arbeitsfähigkeit);

300.000 m<sup>2</sup> dringlich sanierungsbedürftig (Vermeidung fortschreitender Werteverlust)

**Sanierungsstau 2026 in Euro:** 8 Milliarden

# Zielsetzung der Hochschulbaugesellschaft

Gesetz zur Berliner Hochschulbaugesellschaft (BHG): Errichtung einer **Anstalt des öffentlichen Rechts** mit folgenden Zielsetzungen:

- Kreditfähigkeit
- Bau, Sanierung, Gebäudemanagement und Betrieb sollen aus einer Hand kommen
- Personal- und Investitionseinsparungen auf der Grundlage einer Reduzierung der Flächen von mittelfristig 30 %

➔ Übertragung der Liegenschaften inklusive Gebäude der FU Berlin an die BHG bis zum Jahr 2032

# Aufgaben der BHG

- Planung und Umsetzung von Sanierungs- und Baumaßnahmen
- Erbringung von Leistungen zur Instandhaltung und für das Gebäudemanagement
- Grundstücksgeschäfte
- Strategische Weiterentwicklung der an der Anstalt übertragenen Liegenschaften zur Herbeiführung von Synergieeffekten und Flächensparsamkeit unter Beteiligung der Hochschulen

# Bei knappen Kassen: Ist das nicht eine gute Idee?

Das Land wird sich aus der Baufinanzierung der Hochschulen herausziehen:

- Bereits im Doppelhaushalt 2026/2027 des Landes Berlin sind Budgets für neue Projektplanungen nicht mehr enthalten
- Große Sanierungs- und Baumaßnahmen sollen nur noch kreditfinanziert erfolgen
- Es wird angenommen, dass der Abbau des Sanierungsstaus über Kredite beschleunigt wird, da mehrere investive Maßnahmen auf einmal durchgeführt werden können

# Bei knappen Kassen: Ist das nicht eine gute Idee?

Hochschulbaugesellschaften können sinnvoll sein, wenn:

1. Sanierung und Bau über **Kredite** ermöglicht wird,
2. Hochschulbaugesellschaft und Hochschulen auf die Bedarfe von Forschung, Lehre und Studium **abgestimmte Aufgabenteilungen** erarbeiten,
3. das Land den Hochschulen für kleinere Sanierungen, Bauunterhalt und Gebäudemanagement ebenso **Mittel bereitstellt** wie auch für Mieten zur Abgeltung von Tilgung und Zinsen und
4. die Hochschulbaugesellschaft den Charakter einer Dienstleistungsgesellschaft hat.

# Was bedeutet dies für die FU Berlin?

- Die FU Berlin muss die Gebäude, die an die BHG übertragen werden, von dieser mieten. Die Mieten sind nicht nachhaltig gesichert.
- Die FU Berlin verliert mindestens 15 % ihrer Flächen, ggf. bis zu 30 %.
- Der Personalbestand der BHG soll aufgebaut werden, in dem Beschäftigte aus der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen und den Hochschulen übernommen werden. Auswirkungen auf die TA und das Gebäudemanagement offen.
- Die Leistungsfähigkeit der BHG ist fraglich. Der Personalbestand und die Investitionsplanung folgen nicht den Realbedarfen.
- Die FU Berlin muss die strategische Bau- und Liegenschaftsentwicklung abgeben.

# Warum kritisieren wir das Konzept: Aufgaben und Governancestruktur

**Aufgabenstellung** zu umfassend: Gebäudemanagement als auch strategische Weiterentwicklung der Liegenschaften können nicht Aufgabe einer BHG sein. Die BHG muss eine Serviceeinrichtung sein, die Strategie liegt beim Land und den Hochschulen.

Hochschulen kommen als entscheidungstragende Mitglieder in der **Governancestruktur** nicht vor: 1 Sitz im Aufsichtsrat, Vorschlagsrecht eines Vorstandmitglieds, Fachrat als Beratungsgremium. Es bleibt unklar, wie die Hochschulstrategie und Campuserwicklung Eingang in die BHG finden.

# Warum kritisieren wir das Konzept: Liegenschaftsübertragung

**Liegenschaftsübertragung** geht einher mit 10 % Kürzung der Fläche (Benennung von Häusern, die nicht übertragen werden). Weitere 5 % sollen kurzfristig über Synergien eingespart werden.

Zusätzliche 15%ige **Flächeneinsparung** langfristig geplant über Synergien, New Work, Digitalisierung, E-Learning.

Eine Flächenkürzung wie die hier vorgesehene ist:

- an einer wachsenden, sich verändernden Hochschule in dieser **Größenordnung und zeitlichen Dimension** nicht möglich und auch nicht sinnvoll.
- **Ohne zusätzliche Investitionen** in Gebäudestrukturen wird bereits die 10%ige Flächenreduzierung ab 2032 nicht möglich sein.

# Warum kritisieren wir das Konzept: Das Mietmodell und dessen Finanzierung durch die Hochschulen

Mietbestandteile: Bestandsgebäude	Mietbestandteile: Saniertes Gebäude
Abschreibung Gebäude	Abschreibung Gebäude
Bauunterhalt	Bauunterhalt
Verwaltungspauschale	Verwaltungspauschale
	Zinsaufwand
	Abschreibung Bauinvestition

Im Falle eines Bestandsgebäudes mit etwa 24.000 m<sup>2</sup> Fläche käme man auf etwa 271.000 € Miete pro Monat (Preis m<sup>2</sup> pro Monat = 11,14 €).

Bei einer Investition von 145 Millionen € würde sich die Miete erhöhen auf 647.000 € pro Monat (Preis m<sup>2</sup> pro Monat = 26,58 €).

# Warum kritisieren wir das Konzept: Das Mietmodell und dessen Finanzierung durch die Hochschulen

## Finanzierung der Miete:

- Das Land sagt, es werden 300 Millionen Euro zur Verfügung gestellt, dies ist aber kein „neues Geld“: Umverteilung von 300 Millionen Euro aus den Haushalten der Hochschulen; die Summe setzt sich zusammen aus den Investitionsmitteln der Hochschulen und dem Bauunterhalt.
- In den Wirtschaftsplanszenarien werden teilweise bereits 2033 die 300 Millionen Euro Mieteinnahmen der BHG überschritten: Die Finanzierung der Mieten ist NICHT gesichert!
- Das Geld wird an anderen Stellen fehlen! Z. B. finanzieren die Hochschulen aus den Investitionsmitteln technische Ausstattungen zur Digitalisierung.

# Warum kritisieren wir das Konzept:

## Der Personalaufwand: Einsparung versus Leistungskraft

- Das Personaltableau der BHG weist insgesamt rd. **110 VZÄ** aus, davon rd. **55 VZÄ** mit direktem **bautechnischem Schwerpunkt** (ca. 50 %). Aktuelle Ausgangsbasis der Berechnung 140 volle Stellen, die aktuell im Bereich Bau tätig sind.
- Für eine Hochschulbaugesellschaft mit dem Kernauftrag der Instandhaltung, des Betriebs und Gebäudemanagements ist diese Personalausstattung kritisch zu hinterfragen.
- Nicht einbezogen in das Konzept: besondere Anforderungen des Bauens im Bestand, die hohe technische und organisatorische Komplexität von Baumaßnahmen im laufenden Hochschulbetrieb (Lehre und Forschung), hohe Personalintensität und Kleinteiligkeit des operativen Tagesgeschäfts.

# Warum kritisieren wir das Konzept:

## Der Personalaufwand: Einsparung versus Leistungskraft

- Bereits jetzt ist die operative Ebene unter den gegebenen Rahmenbedingungen des Sanierungsstaus unterausgestattet!
- Um einen funktionsfähigen Betrieb für Lehrende, Studierende, Mitarbeitende und Forschende sicherzustellen, werden weiterhin Personal an Hochschulen benötigt wie auch Mittel für den Bauunterhalt: Es verbleibt auch hier die Frage, wer das finanziert.

# Warum kritisieren wir das Konzept: Investitionsplanung

- Bis zum Jahr 2030 sollen ausschließlich die Pilotprojekte der FU, HU und TU finanziert werden mit Ausnahme der bereits begonnen laufenden baulichen Maßnahmen.
- Ab dem Jahr 2030 sollen erste Investitionsmittel freigegeben werden mit 16 Millionen Euro, Finanzierung erster größerer Maßnahmen 2033.
- Insgesamt geplant sind Investitionen in Höhe von 2,608 Milliarden Euro (inklusive der Pilotprojekte FU/HU/TU in Höhe von 318 Millionen Euro) zwischen 2027 und 2046.
- Über 20 Jahre sollen hiervon Neubauten, Instandhaltung, Sanierung, Bauunterhalt finanziert werden! Dies entspricht 130 Millionen Euro pro Jahr für 400 Gebäude (bei 10%iger Kürzung der Fläche).

# Warum kritisieren wir das Konzept: Investitionsplanung

## Aber:

- Selbst unter Ansatz einer Flächenreduzierung von 30 % ist das im Business- und Wirtschaftsplan angesetzte Investitionsvolumen nicht ausreichend, um eine nachhaltige Trendumkehr beim Sanierungs- und Instandhaltungsbedarf zu erreichen.
- Die im Business- und Wirtschaftsplan vorgesehenen Investitionsansätze reichen weder zur nachhaltigen Reduzierung des bestehenden Sanierungsstaus noch zur Abbildung der notwendigen Portfolioentwicklungsmaßnahmen aus.

# Warum kritisieren wir das Konzept: Investitionsplanung

## Aber:

- Die Annahmen, auf denen der Business- und Wirtschaftsplan basiert, sind nicht realistisch: Es ist absehbar, dass Projektlaufzeiten und Budgets deutlich überschritten werden, gegenseitige Erwartungen unerfüllbar bleiben und hierdurch die infrastrukturellen Voraussetzungen für Forschung, Lehre und Administration weiter erodieren.

# Auswirkungen aktuell

- Weder im Gesetz noch in der Satzung noch im Wirtschaftsplan sind die Auswirkungen auf das Stammpersonal der Technischen Abteilungen an Berliner Hochschulen deutlich; das zukünftige Personal der BHG ist wesentlich kleiner als das Personal an Hochschulen.
- Die Freiwilligkeit für Übergänge von den Hochschulen auf die BHG bleibt verankert.
- Aktuell wird es keine Auswirkungen geben. Auch falls das Gesetz in Kraft tritt, werden wir in die entsprechenden Mietverhandlungen für die Gebäude im Rahmen des Pilotprojektes gehen und das Gebäudemanagement für uns beanspruchen.

## **Aber:**

- Unsere TA, unser GGM, unsere Beschäftigten gehören zu uns! Ohne Sie geht es nicht!!!

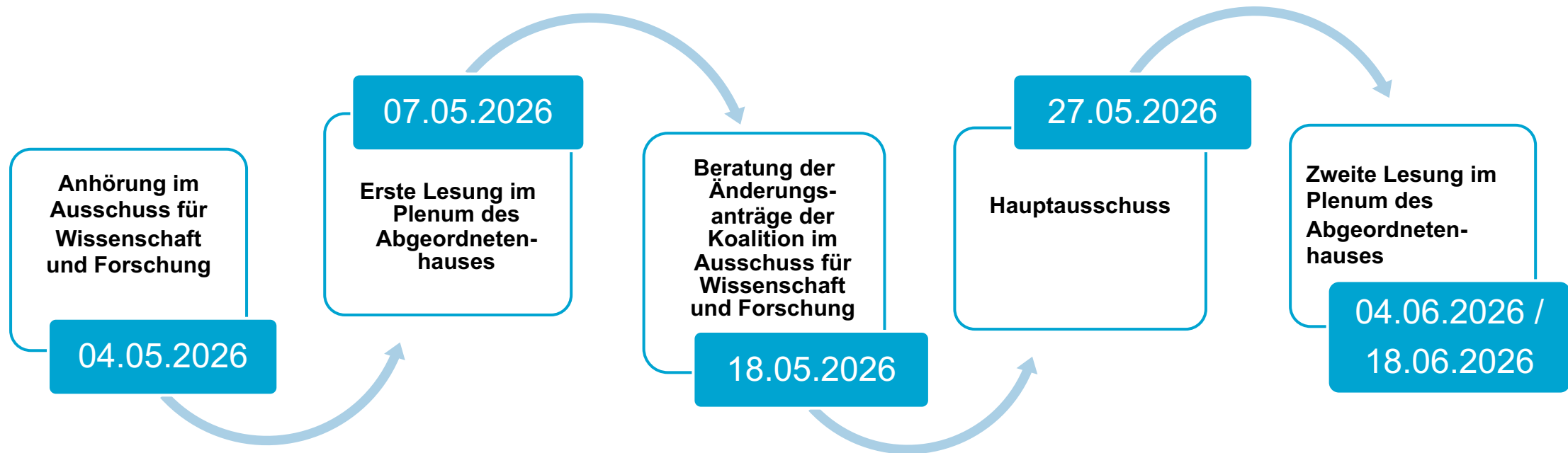
# Was ist zu tun???

Lassen Sie uns laut sein!

Wir wollen mit den zukünftig Verantwortlichen über die Ausgestaltung der BHG sprechen, um eine angemessene Beteiligung an der BHG und deren Ausgestaltung zu erreichen. Das Gesetz sollte in der Form nicht verabschiedet werden.

Machen Sie mit uns gemeinsam deutlich: Exzellente Forschung und Lehre braucht Investitionen und zusätzliches Geld! Über reine Umverteilungen und Verschiebungen der Hochschulhaushalte wird der Sanierungsstau nicht abgebaut werden.

# Zeitplanung des Gesetzesverfahrens



# Unterstützen Sie uns!

Sprechen Sie die Politiker\*innen in Ihrem Wahlkreis an, unterstützen Sie uns über Protestbriefe, kommen Sie zu den Ausschusssitzungen, informieren Sie Ihre Kolleginnen und Kollegen, tragen Sie unsere Kritik zu denjenigen, die darüber entscheiden werden.

Informationen zu Terminen, Positionen zu einzelnen Themen, diese PPP, Protestbriefe und die Originalunterlagen finden Sie auf unserer Homepage unter <https://www.fu-berlin.de/sites/haushaltskuerzungen-berliner-senat/hochschulbaugesellschaft/index.html>

# Anlage: Welche Dokumente liegen uns vor?

**Gesetzentwurf:** Das Gesetz ist kompakt aufgestellt und soll insbesondere die Zielsetzungen, die Aufgaben, die Governance, die Wirtschaftsplanung (Finanzen wie auch Personalwirtschaft) grob festschreiben.

**Satzungsentwurf:** ist für die Detailklärung einzelner Punkte gedacht, um das Gesetz nicht zu komplex zu machen.

**Wirtschaftsplan (WP):** enthält die Aussagen zur Liegenschaftsübertragung und Aufwuchspfad, Bauunterhalt, Investitionsplan, Personal und Sachkosten, Finanzierungsmodell, Mietmodell und den Wirtschaftsplan. Er ist nicht öffentlich!!!