

Position zum Finanzierungsmodell der Berliner Hochschulbaugesellschaft: Die Refinanzierung der BHG ist nicht gesichert

Die BHG soll sich maßgeblich aus den erhobenen Mieten selber tragen. In die Mieten einkalkuliert werden der Bauunterhalt, die Zinsaufwände, Abschreibungen und die Verwaltungspauschale.

An dieser Stelle sei angemerkt, dass die **Refinanzierung der BHG aus Mieten** und sonstigen Entgelten eine große Herausforderung darstellt, da durch die BHG und deren Geschäftsmodell erhebliche Zusatzkosten ausgelöst werden, die in dem bisherigen Modell der Zusammenarbeit der Hochschulen mit den Senatsverwaltungen zum Thema Bau nicht erforderlich sind – bspw. für eigenes Personal zum Betrieb der BHG, zur Übernahme von BHG-internen Aufgaben oder die Zinsbelastungen aus der Kreditaufnahme.

Die **Bauunterhaltskosten** sollen auf die Miete umgelegt werden – demnach müssen die Hochschulen für stark sanierungsbedürftige Gebäude höhere Mieten zahlen. Geht man davon aus, dass der aktuelle Gebäudebestand der Hochschulen mit etwa zwei Dritteln stark sanierungsbedürftig ist, werden die Mieten entsprechend hoch bis sehr hoch sein, da der Bauunterhalt kostentreibend und ein Bestandteil der Miete ist.

Die Mietfestsetzung erfolgt per Vertragsverhandlung pro **Gebäude** auf der Grundlage eines hierfür einzuholenden externen Gutachtens. Inwieweit die Hochschulen tatsächlich verhandeln können, ist fraglich, da sie in **starker Abhängigkeit von den Entscheidungen der BHG** stehen. Weiterhin steht die BHG nicht in Konkurrenz mit dem freien Markt – entsprechend bleibt auch offen, ob die Mieten marktüblich sein werden. Die Hochschulen sind damit weit davon entfernt, selbstständig wirtschaftlich agieren zu dürfen – ein weiterer Rückschritt in der Hochschulpolitik des Landes Berlin. Gleichzeitig führt dies dazu, dass die BHG keine finanziellen Anreize hat, möglichst schnell wichtige Sanierungsvorhaben umzusetzen.

Finanzierung der Mieten:

Die Mieten sind aus den Haushalten der Hochschulen zu erbringen. Hier stellt sich bereits die Frage: Wie kann diese Refinanzierung aus den Hochschulhaushalten erbracht werden?

Die Mittel für die Mieten werden den konsumtiven Zuschüssen und den Investitionsbudgets der Hochschulen entnommen. **Das Land geht von Mitteln in Höhe von 300 Millionen Euro aus, die ausreichen sollen, um die BHG vollumfänglich zu refinanzieren.** Es wird also kein neues Geld in die Hand genommen, um die Herausforderungen des Hochschulbaus inklusive des Sanierungsstaus anzugehen, sondern es wird angenommen, dass die Hochschulen mit den ihnen bereits zur Verfügung stehenden Mitteln diesen Stau lösen und zusätzlich den neuen Überbau der BHG finanzieren können.

Das wird aus unterschiedlichen Gründen nicht funktionieren:

1. Die **Mittel für Bauunterhalt**, mit denen die Hochschulen unter dem Titel Bauunterhalt kalkulieren, basieren auf dem so genannten KGST-Wert¹. Dieser umfasst allerdings nicht den eigentlichen Sanierungsstau und die damit verbundenen auch im laufenden Betrieb sich stellenden finanziellen Herausforderungen. Insofern werden der Berechnung der Bauunterhaltskosten über die KGST-Werte fiktive Bauunterhaltskosten zugrunde gelegt, die aus den Hochschulen gezogen werden und den realen Bauunterhaltskosten, die in der Miete abgebildet werden sollen, nicht entsprechen, sobald sie auf stark sanierungsbedürftige Gebäude angewendet werden. **Damit basiert die Kalkulation der Miete zur Vollfinanzierung der BHG auf einer falschen Annahme.**
2. Die im Business- und Wirtschaftsplan dargestellten verschiedenen Finanzierungsszenarien verdeutlichen, dass die angenommenen 300 Millionen Euro nur kurzfristig nach Übertragung aller Liegenschaften an die BHG ausreichen – zwischen 2033 und 2038 überschreiten alle Szenarien die 300-Millionen-Euro-Grenze. Damit ist die **Finanzierung der Mieten NICHT gesichert.**
3. Die genannten **Szenarien nutzen unterschiedliche Variablen**, wie bspw. Veränderungen des angenommenen Zinssatzes von 4 % über 20 Jahre oder einen festen Baupreisindex von 2 %. Die in der Begründung zum Gesetzestext genutzten Zahlen basieren auf dem Kostenstand 2025 und sind damit bereits zum heutigen Zeitpunkt veraltet. Die wesentlich näher an die Realität kommenden Annahmen bietet die Indexierung auf Basis des 10-Jahresmittels Destatis². Davon ausgehend sind wesentlich höhere Kreditaufnahmen sowie um 50 % höhere Mieten im Jahr 2046 in Höhe von 540 Millionen Euro notwendig, um die BHG voll zu finanzieren. **Die Refinanzierung der BHG auf der Grundlage** der angenommenen 300 Millionen Euro aus den Mieten der Hochschulen ist nicht gesichert.
4. Das Land ist Gewährträger der BHG und wird entweder über den Verkauf eigener Liegenschaften fehlende Mieten auffangen oder die Kredite selbst finanzieren müssen, wenn die Hochschulen dies nicht mehr können.

Vor diesem Hintergrund ist das vorgeschlagene **Finanzierungsmodell grundsätzlich stark zu überdenken oder sogar neu zu denken**. Eine Kostenneutralität ist in dem Modell nicht möglich. Das Land wird, wenn es den Sanierungsstau an Hochschulen abbauen will, zusätzliche Mittel in die Hand nehmen müssen. **Die Hochschulen werden die BHG und deren neue Aufgaben nicht aus ihren Zuschüssen refinanzieren können.** Das Risiko des Landes, aufgrund nicht bedienbarer Kredite der BHG eigene Liegenschaften zu verlieren, ist ein realistisches Szenario, das es dringend zu prüfen gilt. **Wir fordern das Land auf, das Finanzierungsmodell besser und realistischer aufzustellen, die Folgekosten über die ihm zur Verfügung stehende Expertise gründlich einzuschätzen und die Kosten der Miete nicht zu Lasten von Forschung und Lehre umzulegen**, denn dies würde in der Konsequenz geschehen, wenn das angenommene Finanzierungsvolumen für die BHG 300 Millionen Euro übersteigt.

¹ Der KGSt-Wert entspricht 1,2 % des Wiederbeschaffungswerts des Gebäudes x liegenschaftsspezifischen Korrekturfaktor (dieser berücksichtigt Gebäudealter, Technikanteil und Nutzungsart). KGSt-Werte sind vom Verband für kommunales Management herausgegebene branchenübliche Kennzahlen, die Kommunen oder öffentlichen Einrichtungen als Kennzahlen für z. B. Kostenrechnung und Verwaltungsmanagement dienen.

² Preissteigerungen: entsprechend 10-Jahresmittel Destatis, d.h. Baupreissteigerung 5,7%, Bauunterhalt 4,8 %, Personalkostensteigerung 2,7 %, sonstige steigende Kosten 2,58 %