

## Positionierung zur Investitionsplanung der Berliner Hochschulbaugesellschaft (BHG): Nicht genug zum Leben, aber auch nicht wenig genug zum Sterben

### Gebäudebestand und Know-how

Der zu betrachtende Bestand umfasst derzeit rund **460 Gebäude** zzgl. begleitender Infrastruktur. Selbst bei einer signifikanten Reduzierung des Objektbestands ist davon auszugehen, dass sich diese primär auf Fremdanmietungen bezieht. Unter der Annahme einer linearen Objektreduzierung von 10 % verblieben rund **414 Objekte** mit einer Nutzfläche von über **1,0 Mio. m<sup>2</sup> NUF 1–6**, die durch die BHG im Gebäudemanagement zu betreuen wären.

Die Vielzahl der Objekte, die jeweiligen spezifischen technischen Anforderungen, nutzerseitigen Besonderheiten sowie die individuelle Instandhaltungshistorie erfordern das ausgeprägte **orts- und erfahrungsgebundene Wissen** der örtlichen technischen Abteilungen sowie des Gebäudemanagements. Dieses Wissen lässt sich nicht vollständig auf eine rein theoretische oder zentrale Planungsebene übertragen. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels in den Bau- und Liegenschaftsabteilungen besteht das Risiko, dass **relevantes Erfahrungswissen verloren** geht und nicht weitergegeben wird.

### Sanierungszustand des Bestands

Im Gutachten aus dem Jahr 2018 wurden rund **130 Objekte** mit sehr hohem sowie rund **90 Objekte** mit hohem mittelfristigem Sanierungsbedarf bewertet. Die Datengrundlage basiert auf Erhebungen aus den Jahren 2016/2017. Aus heutiger Sicht ist daher von einer **weiteren Verschlechterung des baulichen Zustands** auszugehen. Bereits damals wurden rund **250.000 m<sup>2</sup>** als prioritär sanierungsbedürftig eingestuft, um Gefährdungen zu vermeiden und die Arbeitsfähigkeit aufrechtzuerhalten. Weitere rund **300.000 m<sup>2</sup>** galten als dringlich sanierungsbedürftig, um einen fortschreitenden Wertverlust zu verhindern.

### Investitionsvolumen

Für die avisierte Investitionsplanung im Business- und Wirtschaftsplan wird bis zum Jahr 2046 ein kumuliertes Investitionsvolumen von **2,95 Mrd. Euro** angezeigt.

Im Rahmen der hochschulspezifischen Sanierungs- und Baustrategien ist bereits von erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen ohne Modernisierungsanteile in einer Größenordnung von rund **5,1 Mrd. EUR** (Preisstand II/2022) auszugehen (vgl. *Sanierungs- und Baustrategie für die Berliner Hochschulen zur landesweiten Hochschul-Standort-Entwicklungsplanung*, LKRP, 23.11.2022). Abzüglich bereits durchgeführter Maßnahmen in Höhe von rund 1 Mrd. EUR verbleibt ein weiterer Bedarf von 4,1 Mrd. EUR. Die Fortschreibung auf Basis heutiger Preisstände ergibt unter Anwendung des Baupreisindex (BPI 137,0/115,9) ein Volumen von rund **4,8 Mrd. EUR für Instandhaltungsmaßnahmen ohne Modernisierungsanteile**.

Selbst unter Ansatz einer Flächenreduzierung von 30 % wird das angesetzte Investitionsvolumen entsprechend nicht ausreichen, um eine nachhaltige Trendumkehr beim Sanierungs- und Instandhaltungsbedarf zu erreichen.

- Zusätzlich sind weitere, für die Gebäudebestandsentwicklung zwingend notwendige Maßnahmen zu berücksichtigen, insbesondere für Provisorien und Interimslösungen, Bestandsanpassungen, sowie Erweiterungs- und Ersatzneubauten inklusive weiterer bestandsbezogener Entwicklungsmaßnahmen.

Diese zusätzlichen Immobilieninvestitionen belaufen sich auf rund 3,1 Mrd. EUR (Preisstand II/2022). Hochgerechnet auf heutige Preisstände ergibt sich ein Volumen von rund **3,7 Mrd. EUR** (3,1 Mrd. EUR × BPI 137,0/115,9).

Die im Business- und Wirtschaftsplan vorgesehenen **Investitionsansätze reichen weder zur nachhaltigen Reduzierung des bestehenden Sanierungsstaus noch zur Abbildung der notwendigen Gebäudebestandsentwicklungsmaßnahmen** aus. Auch unter optimistischen Flächenreduzierungsannahmen verbleibt immer noch eine strukturelle Finanzierungslücke von mehreren Milliarden Euro.

Hinzu kommt die **Variable Zeit**: Die im Investitionsplan geplante Umsetzung von Bauprojekten orientiert sich an der Leistungsfähigkeit der BHG und nicht an den tatsächlichen dringenden Bedarfen; hierdurch entstehen zum Teil erhebliche Wartezeiten und damit erhebliche Mehrkosten (Baupreisindex, gestiegener Sanierungsbedarf und bis Baubeginn erhöhte Unterhaltskosten). Zudem sollen bis 2030 keine neuen Baumaßnahmen angeschoben werden: **Mit Ausnahme der Pilotprojekte stehen die Hochschulen in Bezug auf Bauplanungen komplett still**. Die Aufwendungen für die geplanten Investitionen (vgl. S. 20, u. a. Tabelle 14, Wirtschaftsplan) und Bauunterhaltskosten (vgl. Tabelle S. 23, Wirtschaftsplan) sollen trotz Baupreissteigerungen über rund 15 Jahre in etwa gleich bleiben – d. h., indexbereinigt wird weniger investiert. Das Ergebnis ist ebenfalls eine **Steigerung des Sanierungsbedarfs**.

### **Fazit:**

Die vorgesehene Instandhaltungsplanung ist nicht geeignet, um den bestehenden Sanierungsstau systematisch abzubauen. Vielmehr ist davon auszugehen, dass **der Instandhaltungsstau unter den aktuellen Annahmen weiter anwächst**.

**Die angesetzten investiven Mittel sind in ihrer Größenordnung nicht ausreichend**. Es ist absehbar, dass Projektlaufzeiten und Budgets deutlich überschritten werden, gegenseitige Erwartungen unerfüllbar bleiben und hierdurch die infrastrukturellen Voraussetzungen für Forschung und Lehre weiter erodieren.

### **Wir fordern die Politik auf,**

- das **Gesetz zu schärfen**, den Business- und Wirtschaftsplan auf realistische Annahmen unter Einholung der entsprechenden Expertise zu überarbeiten. **Ein kompletter Übergang von Landesfinanzierung auf Kreditfinanzierung ohne zusätzliche Landesmittel kann keine nachhaltige Strategie sein**.
- **tragfähige Lösungen** gemeinsam mit den Hochschulen zu erarbeiten.
- das **Gesetz in seiner vorliegenden Form nicht zu beschließen** und zur **Überarbeitung an die zuständige Senatorin** zurückzugeben.