

Vier Fragen an: Jens Nagel, Immobilieninvestor Hemsö

„Schulen können wir besser bauen“

Über die Auslagerung des Baus und der Verwaltung von Schulen an Privatunternehmen

Neben Pflegeimmobilien errichten Sie inzwischen auch Schulen in Deutschland – gibt es da inhaltliche Verbindungen?

Tatsächlich hat Hemsö mehr als zehn Jahre Erfahrung mit Schulen. In Schweden und Finnland gehören uns mehr als 100 Bildungsimmobilien. Nur in Deutschland sind wir damit noch ganz am Anfang. Bildungs- und Pflegeimmobilien haben durchaus einige Gemeinsamkeiten, etwa dass die Erträge im Wesentlichen aus der öffentlichen Hand kommen. Zudem sind beides Betreiberimmobilien, weshalb die Restwertentwicklung der Immobilien ganz anders ist als zum Beispiel bei Wohn- oder Büroimmobilien. In meinen Augen die wichtigste Gemeinsamkeit ist jedoch die starke Abhängigkeit der Bedarfszahlen beider Immobiliensegmente von der Demographie. Diese Zahlen lassen sich leicht ermitteln, sie sind berechenbar und vorhersehbar. Es gibt weniger Überraschungen, mehr Planbarkeit. Auch wenn sich die Politik noch immer damit schwertut, das in tatsächliche Planungen umzusetzen.

Können Sie den Bau von Schulen besser und billiger als der Staat?

Es ist ja normalerweise nicht der Staat, der Schulen baut, sondern es sind die Gemeinden. Ihnen gegenüber hat Hemsö den großen Vorteil, dass wir viel mehr Expertise haben. Das betrifft nicht nur unsere Immobilien- und Projektentwicklungsexpertise allgemein, sondern auch ganz spezifisch den Bau von Schu-

len. Eine durchschnittliche Stadt baut vielleicht eine Schule in zwanzig Jahren. Hemsö baut in vier bis fünf Jahren zwanzig Schulen. Dadurch haben wir Knowhow und Erfahrungswissen, das Kommunen einfach nicht haben können. In Schweden haben wir zudem interessante Modelle für Zwischen- und Parallelnutzungen der Schulgebäude entwickelt, etwa in den Ferien oder für Abendschulen. Davon könnten auch deutsche Kommunen profitieren.

Gibt es Chancen auf Synergien, wenn Bau und Verwaltung eines Gebäudes in einer Hand liegen?

Das ergibt sich vor allem aus der Angleichung der Interessen. Wenn derjenige, der ein Gebäude errichtet, es anschließend auch verwaltet, hat er Interesse daran, möglichst solide zu bauen. In Schweden ist Hemsö bei allen Schulneubauten für die Projektentwicklung ebenso wie für die anschließende Instandhaltung zuständig. Somit übernehmen wir von Anfang an langfristige Verantwortung. Aus Mietersicht ist das optimal, wenn derjenige, der die Standards und die Qualität am Bau festlegt, auch für die Instandhaltung geradestehen muss. Denn alles, woran er beim Bau spart, muss er hinterher selbst ausbaden.

Es gibt negative Beispiele dafür, dass der Staat viel Geld verliert, wenn er den Bau und die Verwaltung von Schulen an Privatunternehmen auslagert. Was antworten Sie den Kritikern darauf?

Vorweg muss ich sagen, dass in der Vergangenheit in vielen Fällen die Kritik berechtigt war. Da haben einige Unternehmen intransparente Modelle entwickelt, die für die öffentliche Hand nur schwer durchschaubar waren. Die Lösung dafür ist komplette Transparenz. In Zossen beispielsweise, wo Hemsö aktuell zusammen mit der Gemeinde eine Schule baut, haben wir alle Pläne, alle Geldflüsse und die ganze Organisation offengelegt. Die Stadt Zossen ist Miteigentümer der Immobilie und hat dadurch Zugriff auf alle Unterlagen. Zudem verdient Hemsö mit der Projektentwicklung nichts. Wir haben keine Vorabprovision oder ähnliches erhalten, wir bekommen keine Margen, während die Schule errichtet wird. Geld, in Form von Miete, fließt erst in unsere Richtung, wenn das Gebäude fertig ist und genutzt wird. Dabei sind wir weiterhin nur Miteigentümer, zusammen mit der Gemeinde. Das Risiko liegt also bei Hemsö genauso wie bei der Gemeinde. Dementsprechend haben wir genau dasselbe Interesse wie die Zossener: dass die Baukosten im Rahmen bleiben, der Bau pünktlich und in hoher Qualität fertiggestellt wird und der Schulbetrieb reibungslos laufen kann. Das Zauberwort ist echte Partnerschaft: Hemsö und die Stadt Zossen sind als gemeinsame Eigentümer Partner auf Augenhöhe. Das ist in meinen Augen das Modell der Zukunft.

Die Fragen stellte **Michael Psotta**