



Transparenz im Public Private Partnership (PPP) für Kommunen

Referent: Dipl.-Ing. Hermann Altmeppe
Kongress „Zukunftsraum Schule“
Stuttgart den 4. November 2009

Altmeppe • Gesellschaft für Immobilienbewertung und -Beratung mbH
Frankfurter Straße 2 38122 Braunschweig www.altmeppe.de



Gliederung

1. Kommunales Wirtschaften
2. Wirtschaftliche Transparenz
3. PPP - Was steckt dahinter?
4. Wieso PPP?
5. Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen im PPP
6. Ausblick



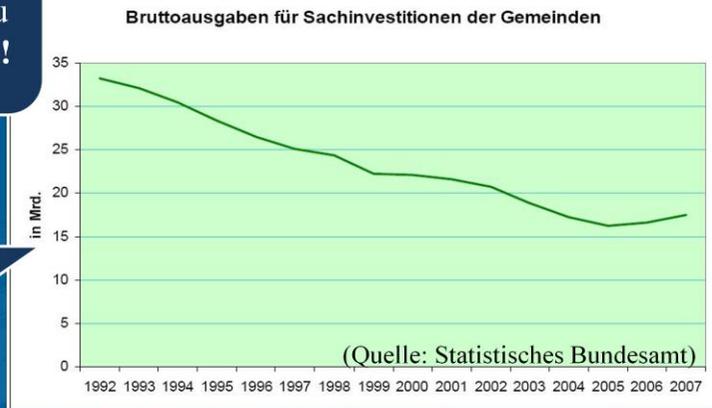
Kommunales Wirtschaften - Aktuelle Situation

Aktueller kommunaler
Investitionsrückstau
rd. 700 Mrd. Euro !

Investitionen
sinken!

Folge:
Kostenstau!

(Quelle: Deutsches Institut für Urbanistik,
Datenerhebung 2009)



Altmeppen • Gesellschaft für Immobilienbewertung und -Beratung mbH
Frankfurter Straße 2 38122 Braunschweig www.altmeppen.de

- Haushaltskonsolidierungszwänge führen zum Rückgang der Sachinvestitionen
- DIFU errechnete das sich der Investitionsstau aktuell in Höhe von 704 Mrd. € befindet
- Folge aufgrund der drastischen Einsparungen in den letzten Jahren

Folgen:

Durch versäumte Instandhaltung, Sanierung oder Instandsetzung der Immobilien befinden sich viele Städte und Gemeinden, mit dem Erhalt ihrer Immobilien in einem gefährlichen Rückstand. So sind einerseits die verfügbaren Mittel für die Bauunterhaltung extrem knapp, andererseits sind die erforderlichen Maßnahmen an den Gebäuden und deren Kosten nur rudimentär oder gar nicht bekannt. **Es mangelt an Kosten- und Maßnahmentransparenz!**

Zudem fehlen die Investitionen als Aufträge in der örtlichen Bauwirtschaft.

Kommunales Wirtschaften

➔ bis zu 20 % Haushaltskosten für Immobilienbewirtschaftung

➔ bisher:
unzureichende Kosten- und
Maßnahmentransparenz

➔ benötigt:
professionelles und
rationelles
Immobilienmanagement



Altmeppen • Gesellschaft für Immobilienbewertung und -Beratung mbH
Frankfurter Straße 2 38122 Braunschweig www.altmeppen.de

Ein Großteil des kommunalen Haushaltes wird für die Unterhaltung eigener Immobilien verwendet. Die Verwaltung ist jedoch momentan oftmals mangelhaft.

Unter diesen Voraussetzungen können die Kommunen keine gezielte Planung und Steuerung zur Bauunterhaltung ihrer Immobilien durchführen. Die Kosten für notwendige Maßnahmen zum Bauerhalt wurden meist nur grob geschätzt oder schlicht vom Vorjahr fortgeschrieben. Insofern existierten in der Regel weder fundierte Budgetpläne, noch konnten die erforderlichen Mittel erfolgreich angemeldet werden. Können die mittelfristigen Kosten für Instandhaltung, Sanierung oder Instandsetzung der nächsten Jahre nicht eingeschätzt werden, ergeben sich dadurch auch bedeutende Schwierigkeiten bei der Verwendungsbeurteilung der Immobilien.

Grundvoraussetzung für gesundes kommunales Wirtschaften ist daher **Professionalität** und **Rationalität**. Kommunale Bauprojekte müssen über den gesamten Lebenszyklus überwacht und gemanagt werden. Dazu gehört insbesondere, dass jedes Projekt vollständig kalkuliert wird, indem ein vollständiger Finanzplan aufgestellt wird und insbesondere die Betriebsphase von Gebäude transparent kalkuliert ist.



Wirtschaftliche Transparenz

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

- Offenlegung aller signifikanten Geldströme durch einen **vollständigen Finanzplan**
- Abschätzung zukünftiger Kosten und Ausgaben (Betriebskosten, Instandhaltungskosten, Modernisierungskosten etc.)
- PPP- Risikobetrachtung / Vertragsvarianten definieren
- ...



Die **Transparenz** wird durch einen umfassenden und vollständigen Finanzplan erreicht der sämtliche Kosten und Ausgaben prognostiziert.

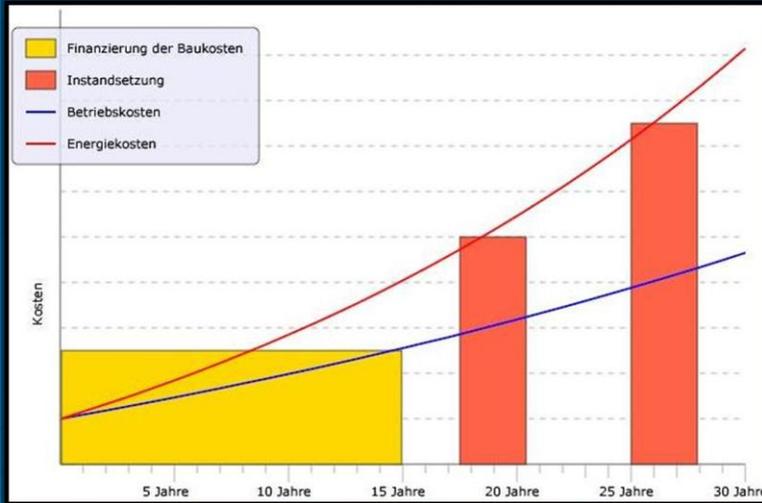
Maßnahmen:

- Zukünftige Entwicklung muss sinnvoll prognostiziert werden
- Des weiteren sind die unterschiedlichen Vertragsvarianten zu prüfen (Bsp. ob ein Objekt am Ende in gutem oder schlechten Zustand übergeben werden soll)
- die exakt definierten Funktionalitäten und das ständige Vertragscontrolling sind entscheidender Bestandteil des PPP-Prozesses → nur durch regelmäßige Bestandsaufnahmen können die Leistungen des privaten Partners geprüft werden
- ...

Zur vollständigen Transparenz des Projektes ist im Vorfeld der Marktwert des Grundstücks inklusive aller Gebäude zu bestimmen, der Aufwand für Sanierung und Modernisierung zu ermitteln sowie eine umfassende Betriebskostenprognose zu erstellen. Anhand eines Vollständigen Finanzplans werden die Kosten und die Kostenentwicklung über die gesamte Laufzeit der Zusammenarbeit offengelegt. Zudem ist vertraglich exakt zu definieren, in welchem Zustand die Gebäude nach der Partnerschaft zu übergeben sind. Für den Fall das Vertragsverletzungen beanstandet werden, ist festzulegen, wer den Zustand der Gebäude zu beurteilen hat.



Wirtschaftliche Transparenz



**Vollständiger
Finanzplan**

Vereinfachte beispielhafte Darstellung der Entwicklung von Kostenpositionen.



Was bedeutet Public Private Partnership?

Öffentlicher
Bereich



Privatwirtschaft

- Langfristig, vertraglich geregelte Zusammenarbeit
- PPP ist keine Privatisierung!

Was bedeutet PPP?

PPP = langfristig, vertraglich geregelte Zusammenarbeit zwischen Öffentlicher Hand und Privatwirtschaft zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben, bei der die erforderlichen Ressourcen in einem gemeinsamen Organisationszusammenhang gestellt werden!

Vorhandene Projektrisiken werden dabei entsprechend der Risikomanagementkompetenz der Projektpartner angemessen verteilt.

PPP ≠ Privatisierung, sondern ein spezielles Werkzeug der öffentlichen Hand.

- Notwendige Investitionen der Daseinsvorsorge sollen realisiert werden
- Private Ertragsabsicht muss durch funktionierendes Vertragscontrolling (**Stichwort Transparenz**) abgesichert werden

Was steckt hinter PPP?



- \rightarrow Kerngedanke des PPP ist der ganzheitliche Ansatz
- \rightarrow Neben der Bauphase wird insbesondere die Betriebsphase im PPP einbezogen
- \rightarrow Viele Kommunen kalkulieren lediglich die Bauphase und bilden die Folgekosten aufgrund Instandsetzung, Modernisierung etc.
 - in der Betriebsphase nicht mehr ab
- \rightarrow die Betriebsphase erzeugt über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie ca. 70 % der Gesamtkosten
- \rightarrow neben dem Bau kann auch die Betriebsphase an einen Privaten vergeben werden



Wieso PPP?

PPP kann zu Kosteneinsparungen führen.

Wieso?

- Private haben andere Beschaffungsmöglichkeiten
- Anreiz- und Wettbewerbssysteme sind möglich
- hohe „Doppik“ Kompatibilität

Für jedes Projekt ist zu analysieren:
Lohnt sich PPP oder nicht?

PPP kann zu Kosteneinsparungen führen. Hier wird bewusst das Wort kann gewählt, da eine öffentlich-private Partnerschaft nicht zwangsläufig zu Kosteneinsparungen führt. Oftmals kann die Kommune allein Objekte effizienter bewirtschaften.

Wie kommt es jedoch zu möglichen Kosteneinsparungen?

Private Partner haben ganz andere Möglichkeiten und rechtliche Voraussetzungen Materialien, Arbeitskräfte, etc. heranzuziehen.

Zudem kann durch entsprechende Anreiz- und Wettbewerbssysteme Kostenbewusstsein gefördert werden.

Des Weiteren stellt die Entwicklung des kommunalen Haushaltswesens –weg von der Kameralistik und hin zur „Doppik“– eine hohe Kompatibilität zum PPP-Gedanken dar. Die wirtschaftlichen Vorzüge der nachhaltigen Lebenszyklusbetrachtung und die effizienzsteigernde Wirkung der ebenfalls am Output orientierten Funktionalausschreibung werden durch die doppische Haushaltsrechnung besonders transparent gemacht.

PPP-Prozess der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung



Ist PPP sinnvoll?

Dargestellte Entscheidungskaskade:

1. Ist das Projekt überhaupt PPP-geeignet bzw. besteht hier überhaupt der Bedarf einer Partnerschaft?
2. Falls ja ist eine vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung durchzuführen, die feststellt ob eine Partnerschaft aus wirtschaftlicher Sicht überhaupt Sinn macht.

Beachte: Eine PPP-Ausschreibung ist immer nur eine Funktionalausschreibung!

3. Nach der Ausschreibung sind die entsprechenden Angebote zu prüfen und eine abschließende Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zu erstellen!
4. Wird der Zuschlag gegeben ist das PPP-Projekt über die gesamte Vertragslaufzeit zu steuern (Projektcontrolling!)

Ausblick



PPP ist eine Chance!

Eine Reihe von Effizienzfaktoren bestimmt den Erfolg dieser Realisierungsform! Die mögliche Risikoverteilung ist dabei ein wichtiger Faktor. Eine Leistungsbeschreibung über den gesamten Lebenszyklus, der Wettbewerb der Ideen, die Projektüberwachung, Anreize und Innovationen sind weitere Vorteile.

Ziel sollte es insbesondere sein, kleinere und mittlere Unternehmen in den PPP-Markt einzubinden, um somit eine Beteiligung des regionalen Mittelstandes zu fördern. Kommen statt der typischen Großunternehmen (vorwiegend Bauunternehmen) regionale Firmen zum Zug, wird die örtliche Wertschöpfung verbessert, und die Akzeptanz in der Bevölkerung steigt.

Werden Verträge und Wirtschaftlichkeitsvergleiche standardisiert und zunehmend transparenter, wird auch der Wettbewerb im PPP Markt fairer. Wichtig sind schlanke Verfahren, die verständlich und anwenderfreundlich sind.



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

Altmeppen • Gesellschaft für
Immobilienbewertung und -beratung mbH
Frankfurter Straße 2 (ARTmax)
38122 Braunschweig
Telefon: 05 31 / 8 01 16 - 60
Fax: 05 31 / 8 01 16 - 66
e-mail: altmeppen@altmeppen.de
Internet: www.altmeppen.de



Referent: Dipl.-Ing. Hermann Altmeppen