

Bund treibt PPP-Modelle an

Nach dem Boomjahr 2007 sinkt die Zahl öffentlich-privater Partnerschaften

CLAUDIA ROMETSCH | BONN

Bis vor wenigen Monaten saß der Freudenberger Bürgermeister Eckhard Günther in einem maroden Rathaus. Durch die einfach verglasten Fenster zog im Winter die Kälte. Und um die verschiedenen Abteilungen seiner Verwaltung zu erreichen, musste der Bürgermeister des südwestfälischen Städtchens zwischen drei Standorten pendeln. Doch die Stadtkasse war leer. Für die Sanierung der heruntergekommenen Verwaltungsgebäude fehlte das Geld. An einen Neubau war gar nicht zu denken.

Dennoch arbeiten Bürgermeister Eckhard Günther und seine Verwaltung seit August in einem funkelneuen Rathaus – gebaut von einem privaten Investor. „Eine 1000-prozentige Verbesserung“, freut sich der Bürgermeister. Die Stadt mietet das Gebäude für die nächsten 25 Jahre von dem Investor. Dann fällt es in ihren Besitz zurück. Ein Geschäft, das sich rechnet, sagt Günther. Große Einsparungen bringe die Konzentration von bisher drei Standorten auf ein Gebäude. Zudem könne die Stadt nun zwei Häuser verkaufen.

Renovierungstau in Kommunen

So wie der 19 000-Einwohner-Stadt Freudenberg geht es vielen Kommunen. Jahrelang wurden Renovierungsarbeiten hinausgezögert. Jetzt gibt es vielerorts einen Sanierungstau bei Rathäusern, Schulen, Schwimmbädern oder Krankenhäusern. Aber in den Kassen herrscht Ebbe. Für immer mehr Städte und Gemeinden waren deshalb in den vergangenen Jahren Partnerschaften mit der Privatwirtschaft die Lösung, so genannte Public Private Partnerships (PPP). Das bescherte dem Modell 2007 ein Rekordjahr. Bundesweit wurden nach Angaben des Hauptverbandes der deutschen Bauindustrie im Hochbau 33 Projekte mit einem Investitionsvolumen von 875 Mio. Euro in Angriff genommen.

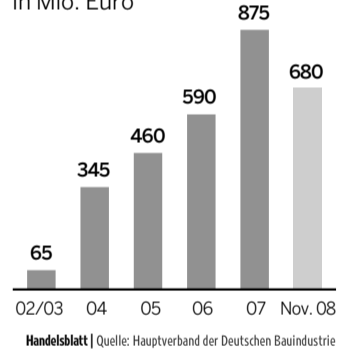
„Bei PPP-Projekten werden wir in den kommenden Jahren einen Boom erleben“, erwartet Michael Janetschek von Ernst & Young. Laut einer Umfrage der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wird es bis 2013 in 40 Prozent der deutschen Kom-



Ohne privaten Investor hätte sich die Gemeinde Freudenberg im Siegerland kein neues Rathaus leisten können.

Wachstumsdelle

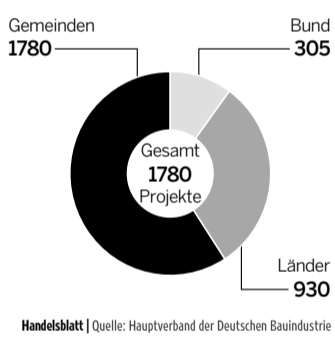
Investitionen in PPP-Projekte, in Mio. Euro



Handelsblatt | Quelle: Hauptverband der Deutschen Bauindustrie

Städte vorn

Investitionen für bereits vergebene PPP-Projekte in Mio. Euro



Handelsblatt | Quelle: Hauptverband der Deutschen Bauindustrie

munen PPP-Projekte geben. Die Bauwirtschaft ist für den wachsenden PPP-Markt gerüstet. Firmen wie Bilfinger Berger und Hochtief haben Tochterfirmen gegründet, die den Bau und die Unterhaltung öffentlicher Gebäude betreiben.

Im Vergleich zu den angelsächsischen Ländern sei der deutsche PPP-Markt dennoch bescheiden, sagt der Vorsitzende des PPP-Instituts, Rüdiger Scheller. Während dort um die 20 Prozent erreicht

würden, hätten PPP-Projekte in Deutschland lediglich einen Anteil von vier bis fünf Prozent. Dabei gebe es im öffentlichen Bereich einen Instandhaltungsrückstand von 700 Mrd. Euro, sagt Scheller. Insgesamt sind nach Angaben des Bundesbauministeriums 15 Prozent der Infrastrukturmaßnahmen PPP-geeignet. Bei PPP-Projekten spare die öffentliche Hand im Durchschnitt 15 Prozent.

Die Bundesregierung sähe es

deshalb gerne, wenn mehr öffentliche Investitionen als PPP-Projekte abgewickelt würden. Bislang scheuten allerdings viele Kommunen vor Partnerschaften mit der Privatwirtschaft zurück, weil das Verfahren sehr kompliziert sei, sagt Scheller. Ohne Hilfe von Experten gehe es nicht. Das Bundesbauministerium

Jeder sechste Euro von Privaten

hat aus diesem Grund den Beratungsdienstleister Partnerschaften Deutschland gegründet, der ab Anfang des kommenden Jahres Bund, Länder und Kommunen bei der Umsetzung von PPP-Projekten unterstützen soll. Damit hofft die Bundesregierung, ihrem Ziel näher zu kommen, den PPP-Anteil auf 15 Prozent zu erhöhen.

Auf dem Weg dorthin müssen die PPP-Befürworter jedoch zunächst einmal einen Rückschlag einstecken. In Folge der Finanzkrise werde die Zahl der 2008 begonnenen PPP-Projekte wohl deutlich hinter dem Rekordjahr 2007 zurückbleiben, befürchtet der Hauptverband der deutschen Bauindustrie.

Insolvenz für Ochel-Firmen beantragt

DÜSSELDORF. Zwei Gesellschaften der auf den Verkauf von Wohnungen an Kapitalanleger spezialisierten Dr.-Ochel-Gruppe in Bochum haben Insolvenz angemeldet. Es handele sich um die Dr. Ochel Asset Management und Dr. Ochel Sales Management, bestätigte Geschäftsführer Matthias Fieseler einen Bericht des Branchenblattes „Immobilien Zeitung“ (IZ). Fieseler wie auch sein Geschäftsführungskollege Jörg Behler haben mit dem Insolvenzantrag beim Amtsgericht Bochum auch die Geschäftsführung niedergelegt.

Die Gesellschaften hätten Liquiditätsprobleme bekommen, sagte Fieseler. Er habe in Absprache mit Mehrheitsgesellschafter Corestate Kapitalnachschüsse erreichen wollen. Corestate habe sich mit den Mitgesellschaftern nicht auf ein neues Geschäftsmodell einigen können, sagte ein Sprecher des von Ex-Cerberus-Manager Ralph Winter in der Schweiz gegründete Immobilienverwalters Corestate.

Corestate hält jeweils 51 Prozent an den insolventen Gesellschaften. Die übrigen Anteile gehören der Dr. Ochel Holding, an der Fieseler und Behler sowie ein weiterer, öffentlich nicht genannter Investor beteiligt sind.

Ursächlich für den Liquiditätsengpass ist der schleppende Verkauf von Wohnungen in den vergangenen vier Monaten. „Unsere Erwartungen in diesem Jahr wurden nicht erfüllt“, sagte Fieseler. Bis in den August hätten die Zahlen noch gestimmt. Damals hatte er noch gesagt: „Das Interesse am Erwerb einer vermieteten Wohnung ist derzeit sehr hoch.“ Nun steht fest, dass sich der Absatz in diesem Jahr gegenüber 2007 auf 260 Wohneinheiten halbiert hat. Darüber hinaus zehrten Vorlaufkosten für einen erstmals aufgelegten geschlossenen Wohnimmobilienfonds am Kas- senbestand.

Im Sommer war auch Jürgen F. Kelber, Geschäftsführer der Stuttgarter Alt & Kelber Wohnungsprivatvermittlung GmbH, optimistisch. Er suche für gut 2 500 Wohneinheiten Käufer, sagte der Chef der zur österreichischen Conwert gehörenden Firma damals. Alt & Kelber hat ein zusätzliches Standbein im Wohnungsverwaltungsgeschäft. rrl

Kommunen sollen mehr Beratung bekommen

Um die Akzeptanz von Public-Private-Partnership-Modellen zu steigern, gründet der Bund eine eigene Gesellschaft

BONN. Mit der Gründung seiner eigenen Beratungsgesellschaft Partnerschaften Deutschland hofft der Bund, mehr PPP-Projekte auf den Weg zu bringen. Die Gesellschaft soll Bund, Länder und Kommunen bei der Umsetzung von PPP-Projekten beraten. Vorbild für das Modell ist die britische Partnerships UK. Ihre Arbeit aufnehmen wird Partnerschaften Deutschland Anfang des kommenden Jahres.

Die Gesellschaft soll gleich mehrere Aufgaben übernehmen: Neben ihrer Funktion als Berater hat der Bund seiner Neugründung

auch ins Aufgabenheft geschrieben, in seinem Auftrag die Standards und institutionellen Grundlagen für Modelle öffentlich-privater Partnerschaften weiter zu entwickeln. Ziel sei es, die Rahmenbedingungen für PPP-Verfahren zu vereinfachen.

Partnerschaften Deutschland ist selbst ein öffentlich-privates Projekt: 50,1 Prozent der Anteile liegen bei der öffentlichen Hand, 49,9 Prozent sollen privatwirtschaftliche Unternehmen über eine Beteiligungsgesellschaft halten. Allerdings soll die Gesellschaft aus-

schließlich für die öffentliche Hand tätig werden dürfen. Die Leistungen werden zu marktüblichen Konditionen abgerechnet.

Die Idee des Bundes hat einen nahe liegenden Grund: Mit einer PPP-Quote von vier bis fünf Prozent hinkt Deutschland im internationalen Vergleich hinterher. Untersuchungen zeigten, dass dies vor allem an Vorbehalten von Kommunalpolitikern und Verwaltung liege, sagt Rüdiger Scheller vom PPP-Institut. So zum Beispiel in Bonn: Dort ist das 270 Jahre alte Rokokothaus in einem so be-

klagenswerten Zustand, dass Oberbürgermeisterin Bärbel Dieckmann sich nach eigenen Worten schämt, darin Gäste zu empfangen. Doch für eine Grundsanierung, die mindestens 4,5 Mio. Euro kosten würde, fehlt der Stadt derzeit das Geld. Der Bonner Immobilieninvestor Marc Asbeck bot der Stadt eine öffentlich-private Partnerschaft an. Er will das Rathaus kaufen, nach den Wünschen der Stadt sanieren und es dann zu einem ortsüblichen Preis vermieten. Zudem soll die Stadt das Gebäude jederzeit zu einem vorab vereinbarten

Preis zurückkaufen können. Das Besondere: Asbeck will PPP mit bürgerschaftlichem Engagement verknüpfen und das Projekt zum Selbstkostenpreis umsetzen. Doch Kommunalpolitiker und Verwaltung winkten ab. Das traditionsreiche Haus müsse im Besitz der Stadt bleiben, hieß es. Und so modert das Rathaus, das in Glanzzeiten Gäste wie Queen Elizabeth II. oder Michail Gorbatschow gesehen hat, weiter vor sich hin. Ob eine Beratung durch Partnerschaften Deutschland daran etwas ändern könnte, muss sich weisen. cro