

PUBLIC PRIVATE PARTNERSHIP

Der Mut fehlt noch häufig

Kommunen sehen viele Risiken. Von hohen Ausgaben ist die Rede. Dabei sind etwa Transaktionskosten „Sowieso-Kosten“.

Text | Volko Depner, Rechtsanwalt, Braunschweig (www.canzlei.de)

Aus der aktuellen Bestandsaufnahme der Task-Force Bund ergibt sich, dass zunehmend auch kleinere PPP-Projekte im Bereich der kommunalen Strukturen realisiert werden. Rund 30 Prozent der Projekte beziehen sich auf Investitionsklassen bis zehn Millionen Euro. Derartige Projekte können auch von mittelständischen Unternehmen in Zusammenarbeit mit kompetenten Partnern geschultert werden. Insgesamt ist jedoch zu berücksichtigen, dass ungeachtet dieser Zahlen PPP-Projekte noch Einzelfälle sind. Die Masse der Kommunen realisiert keine Projekte. Von der politisch gewollten PPP-Quote von 15 Prozent ist man nach wie vor weit entfernt.

Nach wie vor überwiegt die Skepsis gegen privates Gewinnstreben. Furcht vor Qualitätseinbußen, Angst vor Kontrollverlust und PPP als Schattenhaushalt sind Thesen, die immer noch vorgebracht werden. Dies verwundert, da nach einer aktuellen Studie des Deutschen Instituts für Urbanistik die dort evaluierten PPP-Projekte sowohl vonseiten der öffentlichen Auftraggeber als auch vonseiten der ausführenden Unternehmen mit gut bis sehr gut bewertet werden.

Die Komplexität von PPP schreckt aber nach wie vor viele mittelständische Unternehmen und kleinere Kommunen ab. Viele Kommunen sind noch immer verwaltungs- und gesetzesorientiert und nicht strategisch und selbstgestaltend organisiert. Das Zusammenprallen von privatem professionellem Immobilienmanagement und kommunaler Bestandsver-

waltung alter Schule führt zur Ablehnung und vor allen Dingen auch zu Ängsten. Auch mit schwierigen und komplexen Quasikrisensituationen können die Kommunen schlecht umgehen.

Bestandsaufnahme, Bedarfsermittlung und zukünftige Nutzung sowie Bilanzierung der Immobilienwerte sind bei vielen Kommunen noch nicht realisiert. Diese mangelnde Aufbereitung der Immobilienstände führt nicht nur zu erheblichen Mehrkosten bei der Vorbereitung von PPP-Projekten, sondern auch zu Fehleinschätzungen bei der Bewertung.



Auf einen Blick

- » Die Masse der Kommunen praktiziert keine PPP-Projekte, die Skepsis ist nach wie vor groß.
- » Dabei sind bei realisierten Projekten sowohl die Kommunen als auch die Unternehmen zufrieden.
- » Häufig schreckt die Komplexität der Projekte die Kommunen ab.
- » Die getätigten Investitionen rechnen sich allerdings auch auf anderen Ebenen.

Hinzu kommt, dass Transaktionskosten oft falsch kommuniziert werden. Sie sind aber in starkem Maße Sowieso-Kosten. Ohne Bestandserfassung und Bedarfsermittlung kann und sollten keine öffentlichen Investitionen erfolgen – und zwar völlig unabhängig davon, ob durch PPP



Einsparpotenzial durch PPP: Putzfrauen

Foto: imago/Gerhard Leber

oder konventionell. Demzufolge sind diese Kosten auch keine Transaktionskosten im engeren Sinne, sondern notwendige Vorlaufkosten, die die Kommunen auch unabhängig von der Strukturierung von PPP notwendigerweise aufbringen müssen. Effizienzgewinne sind nicht nur in der Investitionsphase, sondern vor allem in der Betriebsphase möglich.

Einsparpotenziale von bis zu 60 Prozent

Die Benchmarking-Auswertungen des Süddeutschen-Verbundprojekts „Immobilienbenchmarks für Kommunen“ der Realis 2006 zeigen enorme Einsparpotenziale auf. Bei professionellem Immobilienmanagement besteht ein Einsparpotenzial von bis zu 60 Prozent. Allein bei den Reinigungskosten in Schulen 40 Prozent, und diese allein machen 50 Prozent der Gesamtanteile der Bewirtschaftungskosten bei den Kommunen aus. Diesem Unterschied zwischen externer und interner Leistungserbringung kann sich niemand verschließen.

Möglicherweise unterliegt die öffentliche Wahrnehmung von PPP einem Normalisierungsprozess. Im Grunde weiß man, worum es geht. Es ist jetzt an der Zeit, verstärkt in die sachliche Diskussion der Machbarkeit und Umsetzung einzutreten – also PPP dort zu nutzen, wo es sinnvoll ist. Der Mut, PPP endlich anzupacken, scheint aber vielerorts noch zu fehlen.