

Immobilienfrühstück  
Braunschweig 30.01.2007

# Immobilienwirtschaft und PPP

Dr. Rüdiger Scheller

Vorstandsvorsitzender PPP-Institut e.V.  
Leiter des Arbeitskreises PPP im BFW

Canzlei der Rechtsanwälte  
Dr. Scheller, Hofmeister & Partner GbR

Stadt der Wissenschaften auch Stadt der Immobilienwirtschaft?

Hinweis des Herausgebers

## **I. Vorstellung PPP-Institut e. V. - Ziele:**

- Abbau von Akzeptanzhürden
- Verbesserung praxisnaher PPP-Modelle
- Transparenz bereits realisierter Modelle
- Pilot- und „Leuchtturmfunktion“
- Verbesserung der Finanzierungsmöglichkeiten
- Mittelstandsförderung bei PPP-Investments

## **I. Vorstellung PPP-Institut e. V. - Organisation:**

- Gegründet 2004
- Persönlichkeiten aus Politik, Wirtschaft, Finanzbranche und Wissenschaft
- Breite Streuung der Mitglieder
- Neutralität
- Arbeitskreise zu unterschiedlichen Themen

## II. Was ist PPP? - Definition:

- Zusammenarbeit zwischen Kommunen und Privatwirtschaft
- Langfristig (10- 30 J.) und vertraglich geregelt
- Zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben
- Gemeinsamer Organisationszusammenhang

## II. PPP - Merkmale:

- Lebenszyklusbetrachtung (Vorbereiten – Planen – Bauen – Finanzieren – Betreiben aus einer Hand)
- Funktionale Leistungsbeschreibung (Output-orientiert)
- Effizienzvorteile durch Wirtschaftlichkeitsvergleich und Wettbewerb
- Optimale Risikoverteilung
- Anreizorientierte Vergütung (Bonus/Malus - System)
- Definitionskompetenz der öffentlichen Hand

### **III. Situation der öffentlichen Haushalte, insbesondere Kommunen**

1. Kommunen sind hoch verschuldet und können Aufgaben nicht mehr erfüllen
2. Kommunale Wohnungsgesellschaften stehen unter Druck
2. steigender Investitionsstau
3. Zusatzbelastung:
  - deutsche Einheit
  - Arbeitslosigkeit
  - steigende Sozialkosten wegen demographischen Wandel

#### **Ergebnis:**

Schuldenspirale dreht sich immer schneller und führt zu „Herzflimmern vor Infarkt“: Zinszahlungen können nur mit neuer Kreditaufnahme gesichert werden.

Hinweis des Herausgebers

## **Lösungsansätze (1):**

### **1. Haushaltskonsolidierung**

- Lineare Kürzungen aller freiwilligen Leistungen
- Sparmaßnahmen (z.B. Schließung von Einrichtungen)
- Verwaltungsabbau und –modernisierung
- Weg von Kameralistik hin zu DOPPIK und Bilanzierung
- Know - How der privaten Immobilienwirtschaft nutzen und einbinden
- Professionelles Facility Management einführen

Hinweis des Herausgebers

## Lösungsansätze (2):

### 2. PPP in unterschiedlichen Ausprägungen:

- Verkauf (z.B. Krankenhäuser, Wohnungsunternehmen, Stadtwerke etc.)
- Sale and Lease-Back (z.B. Bestandsgebäude mit öffentlichen Nutzern)
- Forfaitierung als PPP-Light (z.B. Schulen, Justizzentren, Rathäuser)
- Voll-PPP mit Betriebsverantwortung (ÖPP) (z.B. Gefängnisse, Schulen)
- Business Improvement Districts (BID) (z.B. Stadtteilrevitalisierungen)
- Öffentlich-Gemeinnützige-Partnerschaft (ÖGP) (z.B. VW-Halle BS, Kulturzentrum Fürth)
- Öffentlich-Private-Partnership (ÖPPo) (z.B. Berliner Stiftung Denkmalpflege)
- Öffentlich-Öffentliche Partnerschaften (ÖÖP) (z.B. Schulen durch Regiegesellschaft)

Hinweis des Herausgebers

## IV. Entwicklung: Stellenwert von PPP

**2005:** PPP-Projekte werden ab 13 Mio. € realisiert  
(Bestandsaufnahme Task-Force Bund 2005).

**2006:** Bisher nur 2 – 3 % des Investitionsvolumen der  
öffentlichen Hand als PPP-Projekte.

**2007:** Deutlich steigende Akzeptanz von PPP Modellen auch bei  
kleinerem Investitionsbedarf erkennbar.

### **Folge:**

PPP-Projekte spielen noch keine wesentliche Rolle im Gesamtvolumen der  
öffentlichen Investitionen in Deutschland!

### **Aber:**

PPP steht kurz davor, sich auf breiter Front als innovative  
Beschaffungsvariante zu etablieren.

### **Ziel:**

15 % PPP – Projekte bei allen öffentlichen Investitionen

## V. Rahmenbedingungen für PPP

1. Schaffung einheitlicher Rechtsstrukturen
2. Rechtliche Hemmnisse beseitigen, z. B. Umsatzsteuerproblematik
3. Standardisierung senkt Transaktionskosten  
(z.B. PPP-Leitfaden Fördermittel,  
PPP-Leitfaden Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen,  
PPP-Leitfaden Vergaberecht)
4. ÖPP Beschleunigungsgesetz I verabschiedet und II im Abstimmungsprozess (Bund)
5. Landesgesetze z.B. ÖPP Gesetz Schleswig-Holstein mit weiterführendem Ansatz: Pflichtprüfung
6. bestehende Vorbehalte (z.B. Komplexität des Prozesses, Beraterresistenz, Schattenhaushalt, Transaktionskosten) durch objektive Informationen weiter abbauen

Hinweis des Herausgebers

## **VI. Probleme für die Immobilienwirtschaft bei PPP-Projekten**

- Komplexität der Verfahren
- hohe Vorlaufkosten
- mangelnde Kompetenz bei komplexen PPP-Verfahren
- Finanzierungsrisiken für Zwischen- und Endfinanzierung
- Anforderungsprofile und Sicherheitsvorgaben hoch

Hinweis des Herausgebers

## **VII. PPP - Chancen für die Immobilienwirtschaft**

1. Ganzheitliche Immobilienkompetenz
2. Privatwirtschaftliches Know-How einbringen
3. Kompetenznetzwerk und Kooperationen ermöglichen  
Beteiligungen an komplexen PPP-Verfahren
4. Qualifikation und Teambildung schaffen Einstiegsvoraussetzungen
5. Entwicklung und Umsetzung innovativer Modelle  
(nicht nur Verkauf und Vollprivatisierung)
6. Immobilienwirtschaft als Partner der Kommunen

Hinweis des Herausgebers

© 2007, Herausgeber + Copy-Right ist PPP-Institut e.V., Berlin. Das Urheberrecht für sämtliche Texte und Grafiken liegt bei dem/n jeweiligen Autor/en. Jede Form der Vervielfältigung z.B. auf drucktechnischem, elektronischem, optischem, photomechanischem oder ähnlichem Wege – auch auszugsweise – bedarf der ausdrücklichen, schriftlichen Einwilligung sowohl des Herausgebers als auch des jeweiligen Autors der Texte und Grafiken. Es ist auch Dritten nicht gestattet, die Materialien zu vervielfältigen

## VIII. Immobilienkompetenzen bündeln (1)

### *Kompetenzbereiche:*

#### Projektvorbereitung:

- Beratung bei Vorbereitung
- Projektmanagement/ -steuerung
- PPP-Eignungstest
- PPP-Recht
- Due Dilligence
- Markterkundung
- Öffentlichkeitsarbeit/Vorträge/  
Veranstaltungen
- Wirtschaftlichkeitsvergleiche/PSC
- Chefsache

#### Planen:

- Planung (Architekten)
- Fachplanung (Ingenieure)

#### Bauen:

- Bauausführung
- Projektsteuerung

Hinweis des Herausgebers

## VIII. Immobilienkompetenzen bündeln (2)

Finanzierung:

- Mietkauf, Leasing
- Inhabermodelle/Fortfaitierung
- Erwerbermodelle
- alternative Finanzierungsmodelle  
(Genussschein, Anleihen, Stiftungsmodelle)
- Fondsmodelle
- Kooperationsmodelle
- Förderungsmöglichkeiten

Betrieb:

- Betriebsmanagement (CREM -> PREM)
- Facility Management/Energy Contracting
- Vertragscontrolling/Vertragsmanagement

Hinweis des Herausgebers

## VIII. Immobilienkompetenzen bündeln (3)

### *Referenzliste für Projektsegmente:*

- Verwaltungsgebäude
- Kultur und Bildung, Hochschulen
- Gesundheitswesen
- Sportanlagen
- Hallen- und Freizeitbäder
- Gefängnisse
- Ver- und Entsorgungstechnik
- Infrastruktur und Verkehr
- Technische Anlagen
- Energy Contracting
- Stadtentwicklung
- Wohnungswirtschaft

Hinweis des Herausgebers

## IX. Kompetenzmatrix

	Projektvorbereitung	Planen	Bauen	Finanzierung	Betrieb
Verwaltungsgebäude					
Kultur + Bildung					
Schulen					
Gesundheitswesen					
Sportanlagen					
Hallen- + Freizeitbäder					
Gefängnisse					
Ver- + Entsorgungstechnik					
Infrastruktur und Verkehr					
Technische Anlagen					
Energy Contracting					
Stadtentwicklung					
Wohnungswirtschaft					

Hinweis des Herausgebers

## **X. Beispiele von kleineren und mittleren Projekten aus der Region (1)**

### **1. Schule in Seelze**

Volumen: ca. 12 Mio. €, Realisierung 2005

Eigentum Kommune

Forfaitierungsmodell

Keine Bewirtschaftung

### **2. Amtsgericht Wernigerode**

Volumen: ca. 4 Mio. €

Eigentum privat, PPP-Light

In Betrieb seit 2002

## **X. Beispiele von kleineren und mittleren Projekten aus der Region (2)**

### **3. Feuerwehrgerätehaus Wernigerode**

Volumen: ca. 3 Mio. €

Realisierung 1998

Eigentum privat

Langjähriger Mietvertrag mit Gemeinde

Teilweise Instandhaltung, keine Bewirtschaftung

### **4. Gymnasium in Vechelde**

Volumen: ca. 6 Mio. €

Neubau und Sanierung des Altbestandes

Bauen und Finanzieren (PPP light)

Angebotsphase angelaufen

## 5. Beispiel: Braunschweig- ganzheitlicher Ansatz

### 1. Konsequente Haushaltskonsolidierung:

- Lineare Kürzungen aller freiwilligen Leistungen 20 %
- Sparmaßnahmen (Freibäder geschlossen und Teilprivatisierung (private e.V.), Straßenbeleuchtung, Reinigung städtischer Gebäude)
- Verwaltungsabbau seit 2002 mehr als 600 Stellen

### 2. Konsequente Privatisierung:

- 2001 Stadtreinigung 49 %	9,2 Mio. €
- 2001 2x Energie 75 %	425,0 Mio. €
- 2004 GWK Wohnungsgesellschaft	12,2 Mio. €
- 2003 Städtereklame	4,6 Mio. €
- 2005 Abwasser	<u>238,0 Mio. €</u>
Gesamt	689,0 Mio. €

### 3. PPP:

- Wirtschaftsakademie Braunschweig	6,0 Mio. €
- 2005 Betreibermodell (Ampeln + Licht)	1,0 Mio. € Ersparnis p.a.

## **XI. Wann und wie kann PPP erfolgreich sein?**

### 1. Öffentliche Hand

- vor Wahlen ankündigen und zielstrebig umsetzen (ggf. auch mit kleiner Mehrheit),
- vollständige Transparenz,
- Chef muss PPP selbst voranbringen,
- feste Vorgabe und definitive Voraussetzungen schaffen klare Auftragslage,
- Kommunikation + PR-Management für alle Beteiligten (Mitarbeiter, Politik, Bürger, Medien, Kommunalaufsicht),
- keine Nachteile für Bürger erzeugen,
- Sicherheit für Mitarbeiter (z.B. 10 Jahre Kündigungsschutz) schaffen,

- Gebühren- und Kostenstabilität garantieren,
- Eigentumslage von vornherein klären,
- professionelles Vertragscontrolling sicherstellen,
- Risikoübertragung auch bei Weiterverkauf steuern,

## 2. Mittelstand

- Einstiegshürden bei Sicherheiten und Risikotransfer reduzieren,
- Vereinfachung und Standardisierung reduziert Berührungspunkte,
- schlanke Finanzierung und off-Balance-Option sichern  
Rating der Unternehmen.

## **XII. Fazit**

- Ergebnis 1: Konsequenter und schneller Schuldenabbau stoppt Schuldenspirale.
- Ergebnis 2: „Freie Spitzen“ im Verwaltungshaushalt, verbessertes Rating.
- Ergebnis 3: Öffentliche Hand gewinnt Freiheit zurück:
- Aufbruchstimmung,
  - Raum für neue Investitionsprogramme,
  - Kürzungen aufheben,
  - Lebensqualität für Bürger steigern.
- Ergebnis 4: Vom Verwaltungs zum Gewährleistungsstaat schafft schlanken Staat:
- Verantwortlichkeit bleibt, aber Deregulierung, Liberalisierung und Privatisierung vollziehen Wandel zu effizientem Staat mit hohem Bürgernutzen.
- Ergebnis 5: Mittelständische Bau- und Immobilienwirtschaft erlebt Aufschwung und schafft lokale Arbeitsplätze.

Hinweis des Herausgebers

**ICH DANKE IHNEN FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT UND  
WÜNSCHE IHNEN EINEN ANGENEHMEN TAG!**

**Dr. Rüdiger Scheller**

Vorstandsvorsitzender PPP-Institut e.V.  
web: [www.ppp-institut.de](http://www.ppp-institut.de) e-Mail: [info@ppp-institut.de](mailto:info@ppp-institut.de)

Leiter des Arbeitskreises PPP  
im Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.

Partner der Kanzlei der Rechtsanwälte  
Dr. Scheller, Hofmeister & Partner GbR,  
Petritorwall 28, 38118 Braunschweig,  
Tel.: 0531/2428127, Fax: 0531/2428112,  
web: [www.kanzlei.de](http://www.kanzlei.de) e-mail: [ruediger.scheller@kanzlei.de](mailto:ruediger.scheller@kanzlei.de)

Hinweis des Herausgebers