

The background of the slide features a black and white photograph of a modern building's exterior. It shows a series of large, rectangular glass windows and a prominent staircase with a glass railing that leads upwards. The lines of the architecture are sharp and create a sense of depth and movement.

Bewertung der wirtschaftlichen Machbarkeitsstudie der ÖPP-Deutschland AG

Joachim Fritz, Mai 2015

Inhalt

- Die Macher: ÖPP Deutschland AG, PPP Task Force NRW, Bulwiengesa AG
- Erfahrungen der Verwaltung bei den Kölner Schulsanierungen
- Lebenszyklusmodell
- Case-Betrachtungen, Berechnungsmethoden
- Zeiten für Vertragsabschluss, Planung und Bau, Dringlichkeit
- Vor- und Nachteile der Modellvarianten (Eigenrealisierung vs. ÖPP)
- Forfaitierung mit Einredeverzicht
- Risikoanalyse-/Verteilung
- Sonstiges

Inhalt

- Nicht im Fokus:
 - Generelle Sinnhaftigkeit des gesamten Projektes
 - Notwendigkeit der Verlegung
 - Großmarkt als Objekt der Daseinsvorsorge oder nicht
 - Geplante Größe des Frischezentrums
 - Umweltaspekte
 - Umfrageergebnisse
 - Zielort der Verlagerung (Marsdorf)

Die Macher der Studie

- ÖPP Deutschland AG
- Bulwiengesa AG
- PPP-Task-Force NRW (Sponsor der Studie)
- Unabhängige und seriöse Studie?



Erfahrungen mit Kölner Schulsanierungen

(Kölner Verwaltung – nicht Gegenstand der Machbarkeitsstudie)

- Angeblicher Vorteil gegenüber Nicht-ÖPP: 2,5%-8,0%
- Wie berechnen sich diese Werte? (Quellen, Methoden,...)
- Wie kann man diese Werte ca. 20 Jahre vor Ende der Vertragslaufzeit bestimmen?
- Argument der Verwaltung: Die Benutzer seien zufrieden
- Prognostiziert wurden 20% Ersparnis!
- Schon jetzt ist also absehbar, dass die damalige Schätzung 12,0%-17,5% zu hoch angesetzt war!

Lebenszyklus-Modell (30 Jahre)

- Gängige Nutzungszeit von Gebäuden = 80-100 Jahre
- Lebenszyklus bei ÖPP = 30 Jahre
- Danach: Rückfall an die Stadt
- 30 Jahre Inflexibilität, Nutzungsänderungen sind kaum möglich
- Bundesrechnungshof: Lebenszyklusmodell führt zu erheblichen Zusatzkosten

Case-Betrachtungen, Berechnungsmethoden

- **Szenario-Analysen**
 - Standard-Methode in BWL-Lehrbüchern
 - Worst-/Base- und Best Case-Betrachtungen
 - Keine Worst-Case-Methode in der Machbarkeitsstudie
- **Bundesrechnungshof fordert:**
 - Szenario-Berechnung ohne Risikozuschläge
 - Neben der Barwertmethode auch die Zeitwertmethode
 - Beide Forderungen bleiben unberücksichtigt

Zeiten für Vertragsabschluss, Planung und Bau, Dringlichkeit

- Komplexe und langwierige Vorbereitungszeit für den Vertragsabschluss
- Trotzdem soll die ÖPP-Variante schneller sein
- Die Bauplanung und der Bau sollen in ÖPP-Form um „bis zu 33%“ schneller sein.
- Erzeugung von Zeitdruck durch Dringlichkeitsanträge der Verwaltung (Ratsbeschluss vor 8 Jahren!)

Vor- und Nachteile der Modellvarianten

- Angebliche Nachteile der Eigenrealisierung:
 - „Volle Risikotragung in Bezug auf Kosten- und Marktrisiken durch die Stadt“
 - „Kurz- bis mittelfristig ausgelegtes Modell, kein Lebenszyklusansatz“
 - „Kein bzw. eingeschränkter Leistungswettbewerb“

Vor- und Nachteile der Modellvarianten

- **Angebliche Vorteile der ÖPP-Modelle:**
 - „Volle Steuerungsmöglichkeiten [...] der Stadt für alle [...] zusammenhängenden Leistungen“
 - „Systematische Risikoverteilung [...] möglich“
 - „Vertraglich fixierte Anreizmechanismen führen zur Kosten- und Leistungsoptimierung“
 - „Langfristig ausgelegtes Modell, Lebenszyklusansatz wird berücksichtigt“
 - „Leistungen werden im Wettbewerb vergeben“

Forfaitierung mit Einredeverzicht

- Sofortiger Verkauf der Forderungen
- Stadt statt ÖPP-Gesellschaft haftet gegenüber der Bank
- „Einredeverzicht“: Haftung für Zins- und Tilgung unabhängig von Leistungserbringung
- Kreditähnliches Rechtsgeschäft: Faktische Umwandlung von Mietzahlungen in Zins-/Tilgungszahlungen
- Deutlich schlechtere Konditionen als bei einem Kommunalkredit
- Stadt (Bürger/Steuerzahler) trägt volles Risiko (inkl. Insolvenzrisiko)
- Kredit kann weiterverkauft werden
- Kredit kann in handelbares Wertpapier umgewandelt werden (ABS=Asset Backed Securities)
- Bundesrechnungshof: Forfaitierung mit Einredeverzicht = Verschiebung der Risiken zur öffentlichen Hand.
- Fazit:
 - ÖPP-Partner macht sofort Kasse.
 - Höhere Kreditkosten bei gleichzeitig erhöhtem Risiko und Verzicht auf die „Einrede“.
 - Druckmittel bei Nicht-/Schlechterfüllung von Leistungen aus der Hand gegeben.

Risikoanalyse/-verteilung

	Eigenrealisierung	ÖPP-Inhabermodelle
Planungsrisiken	15%	9%
Baurisiken	15%	8,6%
Instandsetzungsrisiken	15%	8,3%
Objektmanagementrisiken (Stadt)	12%	12%
Objektmanagementrisiken (Privater)	—	6,3%
Betriebsrisiken	20%	13%
Kalkulationsrisiko Mieten (Mietausfall)	8%	8%

Risikoanalyse/-verteilung

- „Vor dem Hintergrund, dass in einem ÖPP-Modell die Risiken übertragen werden sollten, die der Private besser und effizienter steuern kann, ist davon auszugehen, dass hierin ein Kostenvorteil des Privaten liegt“
 - Umkehrschluss: Schlecht und ineffizient zu steuernde Risiken verbleiben bei der Stadt
- Das Vermietungsrisiko bleibt zu 100% bei der Stadt
- Private könnten Risiken besser und effizienter steuern als die Stadt.
- Private könnten besser optimieren

Risikoanalyse/-verteilung

- Keine Betrachtung eventueller Nutzungsänderungen
- Es wird davon ausgegangen, dass Kenngrößen wie Ressourcenkosten, Personalkosten, Mietpreisentwicklungen, Mietauslastungen etc. bis zum Jahr 2050 bekannt sind.
- ÖPP-Gesellschaft kauft Heizenergie, Strom und Wasser angeblich 5% günstiger ein als die Stadt.
- Runde Risikoaufschläge (15%, 20%) deuten auf Willkür hin

Sonstiges

- **ÖPP-Projektgesellschaft hätte größere Erfahrung als die Stadt.**
- **Stadt Köln soll als Pilot für einen Großmarkt in ÖPP-Form erhalten.**
- **ÖPP-Partner baut paralleles Objektmanagement auf und dies sei ein Effizienzgewinn.**
- **Finanzierungskonditionen der Stadt werden mit 3,8% angegeben.**
 - **Tatsächliche aktuelle Konditionen: 1,9-2,3%**
(Auskunft NRW.BANK vom 18.05.2015)
- **ÖPP-Finanzierungskonditionen werden einmal 4,1% Zinsen ein anderes Mal mit 4,76% Zinsen plus 1,5% Kreditarrangierungskosten plus 0,5% Bereitstellungszinsen angegeben.**

Fazit

- **Seriöses und unabhängiges Gutachten?**
- **Vorgaben des Bundesrechnungshofes wurden mehrfach ignoriert**
- **Betriebswirtschaftliche Lehrbuch-Standards wurden ignoriert**
- **Unfaire Risikoverteilung zu Lasten der Stadt (z.B. 100% Vermietungsrisiko)**
- **Unbegründete/falsche Risikoaufschläge zu Lasten der Stadt**
- **Falsche Darstellung der Vor- und Nachteile (Vertauschung)**
- **Unterschlagung von Risiken beim ÖPP-Modell (z.B. Insolvenz)**
- **Stadt Köln trägt das „ÖPP-Großmarkt-Pilot-Risiko“**
- **Massiv höhere Finanzierungskosten für die Stadt**
- **Beschneidung der Rechte der Stadt (Einredeverzicht)**
- **Ausschaltung des Wettbewerbs bis zum Jahr 2050**
- **Steuerzahlergarantierte Renditegarantie für den ÖPP-Partner**
- **Unterschiedliche und nicht belegte Zahlen bei den Finanzierungsbedingungen**

Lese-Empfehlungen

- Werner Rügemer: „Heuschrecken im öffentlichen Raum“
- Werner Rügemer: „Colonia Corrupta: Globalisierung, Privatisierung und Korruption im Schatten des Kölner Klüngels“
- Hagen Siemers: „Das hätten wir uns sparen können“
- GiB – Gemeingut in BürgerInnenhand: www.gemeingut.org
- Nachdenkseiten: www.nachdenkseiten.de
(Suchwörter: ÖPP, PPP)