

Neue Wege suchen: Intelligente Finanzierung fördert Wettbewerb

Im Mittelpunkt öffentlich-privater Partnerschaften (ÖPP) steht die bessere wirtschaftliche Erfüllung öffentlicher Aufgaben. Auf Initiative der Bundesregierung ist bei der Erschließung von Effizienzgewinnen der Betrieb der Immobilien seit 2003 stärker in das Blickfeld gerückt. Grundgedanke ist es, bereits während der Planung das wirtschaftlichste Verhältnis von Baukosten und den späteren Bauunterhalts-, Betriebs- und Bewirtschaftungskosten zu finden.

Damit rückte die Optimierung der Finanzierung in den Hintergrund. Die Praxis zeigt jedoch, dass Fragen der Finanzierung weiterhin große Bedeutung für die Wirtschaftlichkeit der öffentlichen Investitionsvorhaben, den Wettbewerb und die Wettbewerbsfähigkeit von Bauunternehmen haben.

Private Anbieter haben ein existenzielles Interesse an wirtschaftlich optimierten Lösungen, wenn Sie die Gesamtkosten und -risiken einer Immobilieninvestition tragen. Im Interesse einer möglichst vollständigen Risikoübertragung wird derzeit diskutiert, auch die Finanzierungsrisiken komplett auf die privaten Partner zu übertragen.

Bei diesen Projektfinanzierungen werden die Finanzierungsmittel nicht auf die Bonität der Projektbeteiligten abgestellt, sondern in Abhängigkeit von der erwarteten Projektwirtschaftlichkeit ausgezahlt. Die Bank orientiert sich bei der Finanzierungsentscheidung vorrangig an den prognostizierten Cashflows. Neben dem von der Bank bereitgestellten Fremdkapital ist für diese Finanzierungsform aber auch Eigenkapital erforderlich – in der Regel in Höhe von 10 bis 20 Prozent der Investitionskosten.

Diese Eigenkapitalbeschaffung bereitet bisher allen Marktteilnehmern erhebliche Schwierigkeiten. Insbesondere kleine und mittlere Bauunternehmen sind mitunter nicht in der Lage, die erforderlichen Mittel aufzubringen und für die gesamte Vertragslaufzeit in einem Projekt zu binden. Auch der Zugang zu weiteren Eigenkapitalquellen gestaltet sich für diese Unternehmen schwierig, da sich in Deutschland entsprechende Marktstrukturen erst im Aufbau befinden.

Bisher werden deutsche ÖPP-Projekte vor allem über den einredefreien Forderungsverkauf finanziert. Der private Anbieter verkauft nach Nutzungsbeginn die entstandenen Forderungen an die refinanzierende Bank. Die Finanzierung kann zu kommunalkreditähnlichen Konditionen erfolgen, sofern der Schuldner ein öffentlicher Auftraggeber ist und eine Einreदेverzichtserklärung gegenüber der Bank abgibt.

Darin übernimmt er die Verpflichtung, die vereinbarten Raten unabhängig von allen Gegenrechten gegenüber dem privaten Anbieter zu zahlen. Auf diese Weise trägt die öffentliche Hand das Finanzierungsrisiko während der Nutzung, stellt sich aber nicht schlechter als bei der konventionellen Realisierung. Auch hier müssen bei

Ansprüchen gegenüber einem Bauunternehmen die Raten des Kommunalkredites bedient werden.

Die größeren Risiken der Finanziers bei der Projektfinanzierung, die unter anderem daraus resultieren, dass der öffentliche Auftraggeber bei schlechter Leistung die Zahlungen mindern darf, drücken sich auch in deren Renditeerwartungen aus. Dieser Risikoaufschlag und die höheren Kosten der Bank bei der Projektprüfung verteuern die Projektfinanzierung gegenüber dem einredefreien Forderungsverkauf deutlich.

Es ist zu prüfen, ob das in angemessenem Verhältnis zu den übertragenen Risiken steht. Wenn das Projekt keine Marktrisiken trägt und die Cashflows in vertraglich vereinbarter Höhe ausschließlich von der öffentlichen Hand kommen, ist zu erwarten, dass die Finanzierung über den einredefreien Forderungsverkauf wirtschaftlicher gestaltet werden kann.

Eine ansprechende Prüfung kann nur für jedes Projekt individuell erfolgen. Anschließend müssen intelligente Finanzstrukturen entwickelt werden, die eine faire und den Marktverhältnissen angepasste Risikoteilung zwischen öffentlicher Hand und privatem Anbieter ermöglichen. Unseres Erachtens ist es sinnvoll, dabei neue Wege zu suchen und die Vorteile der hier vorgestellten Finanzierungsarten zu kombinieren. Insbesondere bei kommunalen Projekten mit kleinerem Volumen könnten beispielsweise die reinen Immobilieninvestitionen in Form des einredefreien Forderungsverkaufs dargestellt werden.

Für die Vergütung der Dienstleistungen während des Betriebs kann dann eine Bonus-/Malus-System entwickelt werden, so dass wirtschaftliche Anreizmechanismen der Projektfinanzierung auf diesen Teil der Leistungen übertragen werden. Diese Trennung ist für den öffentlichen Auftraggeber auch unter steuerlichen Gesichtspunkten interessant, da so die Umsatzsteuer auf die Finanzierungszinsen vermieden werden kann.

Die projektspezifische Allokation der Finanzierungsrisiken ist aber nicht nur hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit der öffentlichen Investitionsvorhaben von großer Bedeutung. Es ist auch im Interesse des Wettbewerbs, wenn sich mittelständische Bauunternehmen weiterhin an Ausschreibungen zu ÖPP-Vorhaben beteiligen können und nicht durch unangemessen hohe Erwartungen an die Risikoübernahme von vornherein ausgeschlossen werden.

Quelle:

Hartmut Fischer (2005). Intelligente Finanzierung fördert Wettbewerb. In: Allgemeine Bauzeitung, Nr.36/2004, S.12.



VBD Beratungsgesellschaft für Behörden mbH
Invalidenstr. 34
10115 Berlin
Tel.: (030) 285 298-0
Fax: (030) 285 298-27
E-Mail: kontakt@vbd-beratung.de