

Voraussetzungen und Anforderungen an die Finanzierung von PPP-Projekten

**Arbeitskreis Finanzierung im
Bundesverband PPP**

Verfasser:

Arbeitskreis Finanzierung im Bundesverband PPP

Leitung:

Dr. Markus Vogel

Drees & Sommer GmbH
Büro Berlin
Bundesallee 39-40a
10717 Berlin
Tel: +49 (0)30/25 43 94-990
Fax: +49 (0)30/25 43 94-111
e-mail: Markus.Vogel@dreso.com

Dr. Martin Schellenberg

HEUKING KÜHN LÜER WOJTEK
Bleichenbrücke 9
20354 Hamburg
Tel: +49 (0)40/35 52 80-86
Fax: +49 (0) 40/35 52 80-80
e-mail: m.schellenberg@heuking.de

Mitglieder:

Brigitte Bremer
Dr. Monika Brockmüller

Peter Brüning
Jörg Bünning
Jan Eden
Klaus Everts
André Fiedler

Michael Fuchs
Andreas Funke
Oliver Ganzert
Thomas Gogolin

Hartwig Hasenkamp
Ulrike Harmsen
Frank Heudorf
Rolf-Roger Hoepfner
Markus Höppner
Marc Hübscher
Dieter Jacob
Dr. Jan Jasper

Bernd Kochendörfer
Theodor Kruse
Olaf Kühl
Steffen Leiwesmeier
Matthias Meyer
Wolfgang Neubauer

Bremer Consulting GmbH
Rechnungshof der Freien Hansestadt Bremen
G.E.B.B. GmbH
Deloitte Consulting GmbH
Bremer Landesbank
Projektmanagement 3D
Schüßler-Plan Ingenieurgesellschaft für
Bau- und Verkehrswegeplanung mbH
Deloitte & Touche
PWC
BAM PPP Deutschland GmbH
MEAG MUNICH ERGO AssetManagement
GmbH
HSH Real Estate AG
HSH Nordbank
Stadt Frankfurt/Main
erha consulting group
DZ Bank AG
Ernst & Young AG
PSPC GmbH
GPV Bremer Gesellschaft für Projektmanagement im Verkehrswegebau mbH
TU Berlin
K&P Unternehmensberatung
Investitionsbank Schleswig-Holstein
NIBC Bank N.V.
NIBC Bank N.V.
KfW IPEX-Bank

Matthias Neugebauer
Philipp Newzella
Heiko Nissen
Petra Nowacki
Stephan Orlich
Andreas Roth
Artur Skipiol
Jacek Skrobis
Rolf Ulrich
Carsten Vogt

Ruprecht von Heusinger
Hans-Joachim Wegner

Kathrin Wendland

Dipl.-Ing. Ulrich Zimmermann

Landesbank Baden-Württemberg
Bank of Scotland Corporate Europe
Commerzbank
STRABAG Projektentwicklung GmbH
EDS Business Solutions GmbH
Dresdner Bank AG
Bilfinger Berger BOT
SKE GmbH
Commerzbank AG
Rechtsanwälte Hecker Werner Himmelreich
Nacken
DEPFA Bank plc
WestKC Westdeutsche Kommunal Consult
GmbH
Deutsche Genossenschafts-
Hypothekenbank AG
UTAG Ingenieure GmbH

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeine Voraussetzungen und Anforderungen

a) Anforderungen an den Auftraggeber

Allgemeine Rahmenbedingungen

Vertragswerk und Ausschreibung

Refinanzierung

b) Anforderungen an den Bieter

c) Anforderungen an das Projekt

2 Zusätzliche Anforderungen bei Umsetzung als Projektfinanzierung

a) Anforderungen an den Auftraggeber

Allgemeine Rahmenbedingungen

Vertragswerk und Ausschreibung

Refinanzierung

b) Anforderungen an den Bieter

c) Anforderungen an das Projekt

1 Allgemeine Voraussetzungen und Anforderungen

a) Anforderungen an den Auftraggeber

Allgemeine Rahmenbedingungen

- Auftraggeber sollten bei der Gestaltung der Verfahren darauf achten, dass unnötige Kosten auf beiden Seiten vermieden werden und die Vergabe sowohl für Bieter als auch für die öffentliche Hand wirtschaftlich erfolgt.
- Die Öffentliche Hand hat bis zur Vertragsunterzeichnung das Zinsänderungsrisiko zu übernehmen.
- Steueränderungsrisiken sind zur Vertragsunterzeichnung im Vertrag angemessen zu berücksichtigen.
- Der Ausschreibende sollte alle Bestandsinformationen und Unterlagen zur Verfügung stellen

Vertragswerk und Ausschreibung

- Das Vertragswerk ist in geeigneten Bereichen zu standardisieren, um Transaktionskosten zu senken, das Dealvolumen zu erhöhen und die Finanzierung zu erleichtern. Dabei hat eine Unterscheidung nach der Projektart (ähnlich wie Musterkonzessionsvertrag bei A-Modellen) und Typ der öffentlichen Hand zu erfolgen. Eine modulare Vorgabe von Musterklauseln erscheint sachgerecht, um ausreichend Spielraum für individuelle Aspekte des Projekts zu lassen.
- Die Ausschreibungsunterlagen dürfen keine „Rohversionen“ von Vertragsdokumenten darstellen – mit Ausnahme des „wettbewerblichen Dialogs“. Sie müssen abschließend fertig gestellt sein. Nur dann können die Risikoanalyse und Finanzierungsprüfung bei Bietern und Finanziers schnell erfolgen.
- In den Ausschreibungsunterlagen muss eindeutig geregelt werden, wie die Aufgaben und das Risiko verteilt sind.
- Durch angenommene Malusregelungen sollten Anreize für eine Erhöhung der Qualität der Leistung geschaffen werden.
- Risiken, die nicht wirtschaftlich versicherbar und entsprechend kalkulierbar sind, sollten im Vertrag beim Auftraggeber verbleiben. Risiken sind transparent zu machen.

Refinanzierung

- Eindeutige Vorgabe eines bank- und marktüblichen Referenzzinssatzes, zu dem auch die Refinanzierung der Banken möglich ist, muss Bestandteil der Ausschreibung sein.
- Das Zinsänderungsrisiko bis zur endgültigen Reservierung der Mittel liegt beim Auftraggeber. Alternativ sind die Zinssicherungskosten mit einzupreisen und vom Auftraggeber zu tragen.
- Für den Fall einer vorzeitigen Auflösung der Finanzierung (VFE) oder von Zinsabsicherungsinstrumenten und wenn der Auftraggeber die Vertragskündigung zu vertreten hat, muss die Kostenerstattung für den finanzierenden Partner geregelt sein. Die Finanzierungsform ist dabei unerheblich.
- Auch für den Fall eines durch den Auftraggeber verschuldeten Untergangs des Vertragsobjektes müssen für den finanzierenden Partner zufrieden stellende Entschädigungsregelungen festgelegt sein.

b) Anforderungen an den Bieter

- Die zur Verfügung gestellten, entscheidungsrelevanten Informationen müssen ein höchst mögliches Qualitätsniveau aufweisen.
- Die technische Leistungsfähigkeit der Bieter und Nachunternehmer muss vor Vertragsschluss nachgewiesen und geprüft worden sein.
- Die Bieter (und gegebenenfalls deren Subunternehmer) müssen zufrieden stellende Bonitäten/Ratings aufweisen und damit bereits vorher [s. o.] ihre finanzielle Leistungsfähigkeit unter Beweis stellen.
- Ausreichende Managementkapazitäten müssen auf Seiten des Bieters und der vom Bieter eingesetzten externen Dienstleister vorhanden sein.
- Die Interessen und Anforderungen der finanzierenden Banken sind in den Vertragsentwürfen frühzeitig zu berücksichtigen. Zudem ist eine partnerschaftliche Behandlung von Störungen (im Verhältnis Auftraggeber und Auftragnehmer sowie Auftraggeber und finanzierendem Partner) erforderlich.

c) Anforderungen an das Projekt

- Die langfristige Nutzung des Objektes ist durch den Auftraggeber sicherzustellen. Insbesondere vor dem Hintergrund einer möglichen Aufgabe der vorgesehenen Nutzung infolge eines gesunkenen Bedarfs (z.B. Schulen/sinkende Schülerzahlen) ist das Objekt auf seine Fungibilität zu überprüfen.
- Die Nutzungs- und Finanzierungsdauer soll aus Sicht des finanzierenden Partners in Abhängigkeit von dem Objekt 30 Jahre nicht überschreiten.

2 Zusätzliche Anforderungen bei Umsetzung als Projektfinanzierung

a) Anforderungen an den Auftraggeber

Allgemeine Rahmenbedingungen

- Wenn als Finanzierungsform eine Projektfinanzierung gefordert wird, müssen ausreichend große Projektvolumina vorhanden sein
Empfohlen werden mindestens 20 Mio. Euro.

Vertragswerk und Ausschreibung

- Ein fundiertes eigenes Know-How in der Verwaltung des Auftraggebers ist noch wichtiger als bei der Umsetzung des PPP mittels „Forfaitierung mit Einredeverzicht“.
- Vertragseintrittsrechte sind für gewisse Fälle zu Gunsten der finanzierenden Bank einzuräumen
- Weiterverkauf von Anteilen an Projektgesellschaften sollte möglich sein/ nicht ausgeschlossen sein

Refinanzierung

- Die Höhe und Form des in ein Projekt einzubringenden Eigenkapitals muss frei wählbar sein. Damit können beispielsweise auch Nachrangdarlehen, Mezzaninkapital oder anderes risikoadäquates Haftungskapital in die Finanzierung eingebunden werden. Diese Faktoren sollten von den Unternehmen, die die Mittel investieren, frei gewählt werden können, solange die öffentliche Hand diese nicht selbst bereitstellt.

b) Anforderungen an den Auftragnehmer

- Ein PPP-gerechtes Finanzierungsknow sollte auch bei AN vorhanden sein. Das Finanzierungs-Know-how bei Auftragnehmern ist für den Umgang mit der Finanzierungsform Projektfinanzierung sicherzustellen.
- Bei der Projektfinanzierung muss die Qualität der zur Verfügung gestellten, entscheidungsrelevanten Informationen noch besser sein als bei der Forfaitierung mit Einredeverzicht (z. B. Vorlage eines Cash Flow-Modells) und sämtlichen nach § 18 KWG relevanten Unterlagen.
- Die Interessen und Anforderungen der finanzierenden Banken sind in den Vertragsentwürfen frühzeitig zu berücksichtigen. Dieses ist bei Projektfinanzierungen noch wichtiger und in größerem Umfang notwendig als bei der Forfaitierung mit Einredeverzicht. Zudem ist eine partnerschaftliche Behandlung von Störungen im Verhältnis Auftraggeber und Auftragnehmer sowie Auftraggeber und finanzierendem Partner erforderlich.
- Die Finanziere sollten im Vorfeld in die Verhandlungen mit dem Auftraggeber einbezogen werden, idealerweise als gleichberechtigter Partner im Bieterkonsortium.

c) Anforderungen an das Projekt

- Ein geringer bis mittlerer Technologieanteil in der Betriebsphase fördert die Kalkulierbarkeit des Gesamtprojekts.
- Die Projekt-Cash Flows müssen auskömmlich kalkuliert und belastbar sein, damit Kostensteigerungen (z. B. bei Austausch von Nachunternehmern) abgedeckt werden können.
- Die Projektgesellschaft sollte mit angemessenem Eigenkapital oder äquivalentem Haftkapital ausgestattet werden, das dem Projektrisiko angemessen ist.
- Die Financial Covenants und Cover Ratios müssen zufrieden stellend sein.
- Die Sicherungsabtretung aller Ansprüche aus Projektverträgen und Versicherungen muss möglich sein.
- Projekt- und Reservekonten sind im Idealfall zu verpfänden.
- Hinsichtlich der Sicherheiten, beispielsweise Sicherungsabtretung oder Verpfändung, ist der finanzierenden Bank ein Vorrang vor Ansprüchen des Auftraggebers einzuräumen.