

Darmstadt, 12.08.2011

**Leiter
Prof. Dr. Andreas Pfnür
Dr. Christian Glock**

Protokoll

der 23. Sitzung des Arbeitskreises PPP im Management öffentlicher Immobilien

Datum: 08.08.2011, 14:00 bis 18:30 Uhr

Ort: KPMG in „The Squire“, Frankfurt am Main

Thema **Wertschöpfungspartnerschaften im lebenszyklusorientierten Management von Unternehmensimmobilien – Was private Unternehmen von PPPs lernen können**

Teilnehmer: Siehe Seite 2

Moderation: Herr Dr. Christian Glock
(Bilfinger Berger Hochbau GmbH),

Prof. Dr. Andreas Pfnür (TU Darmstadt)
und
Thomas Glatte, CoreNet Global (BASF SE)

Sitz
Bundesverband
Public Private Partnership e.V.
Bleichenbrücke 9
20354 Hamburg
Tel.: +49 (0)40 355280-86
Fax: +49 (0)40 355280-80
e-mail: info@bppp.de
www.bppp.de

Vorstand
Dr. Thomas Baumeyer
Dr. Jörg Hopfe
Prof. Dr. Andreas Pfnür
Dr. Martin Schellenberg
Dr. Christian Scherer-Leydecker
Heino von Schuckmann

Teilnehmerliste

1	Rainer	Algermissen	KMPG Rechtsanwalts-gesellschaft mbH
2	Dr. Hartmut	Arlt	Lahmeyer Rhein-Main GmbH
3	Marc	Bahn-müller	KPMG Rechtsanwalts-gesellschaft
4	Oliver	Baumann	HSG Zander GmbH
5	Dr. Thomas	Baumeyer	Serco GmbH
6	Jutta	Bukotas	Magistrat der Stadt Frankfurt am Main, Stadtkämmerei
7	Thomas	Glatte	CoreNet Global, BASF SE
8	Dr. Christian	Glock	Bilfinger Berger Hochbau GmbH
9	Alexander	Hartmann	HSG Zander GmbH
10	Frank	Heudorf	Stadt Frankfurt am Main
11	Markus	Heuer	Bilfinger Berger SE
12	Ralf	Heuser	Jones Lang LaSalle GmbH
13	Günter	Hoher	HeidelbergCement AG
14	Ingrid	Kalisch	Kaye Scholer (Germany) LLP
15	Kai	Krüger	Norton Rose LLP
16	Volker	Lange	Sächsisches Immobilien- und Baumanagement
17	Mayk	Laumann	Laumann Architektur Immobilien Ökonomie
18	Stephan	Leimbach	Jones Lang LaSalle GmbH
19	Rainer	Leyendecker	Bundesministerium der Verteidigung
20	Markus	Messerschmidt	makon GmbH & Co. KG
21	Günter	Neumann	CREIS
22	Joachim	Nolden	SKE Facility Management GmbH
23	Sandra	Pfister	Kaye Scholer (Germany) LLP
24	Prof. Dr. Andreas	Pfnür	TU Darmstadt
25	Gerhard	Piefke	Marsh GmbH, Industry Practice Construction
26	Carola	Poerschke	UNDKRAUSS Baugesellschaft mbH Berlin
27	Stephen	Ponweera	BNP Paribas Real Estate GmbH
28	Hans-Peter	Richter	Bilfinger Berger Hochbau GmbH
29	Sven	Rode	TÜV SÜD Industrie Service GmbH
30	Christian	Schlicht	Adolf Würth GmbH & Co. KG

31	Michael	Schöneich	ISG Deutschland GmbH
32	Anne	Schratz	TU Darmstadt
33	Karl	Schwarz	Kreis Offenbach
34	Peter	Sieben	KPMG Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
35	Hermann	Simons	Bundesministerium der Verteidigung
36	Wolfgang	Spohr	Bilfinger Berger Hochbau GmbH
37	Gisela	van der Weyden	VBD Beratungsgesellschaft für Behörden mbH
38 Dr.	Richard	Vestner	Dorsch International Consultants GmbH
39	Heino	von Schuckmann	Deloitte Consulting GmbH
40	Lars	Vornhusen	Norton Rose LLP
41	Ralf	Weber	Landeshauptstadt Wiesbaden
42	Larissa	Weger	HSG Zander GmbH
43	Volker	Weiß	Heidelberger Druckmaschinen AG
44	Christian	Weyer	Andree Consult GmbH
45	Sven	Wingerter	Eurocres Consulting GmbH
46	Anna	Wohlthat	GMM Global Mining and Minerals Germany AG
47	Stefan	Wolter	Johnson Controls IFM Industrie GmbH
48	Ronald	Wulle	Unternehmensberater
49	Ulrich	Zimmermann	UTAG Ingenieure GmbH

TOP 1 Begrüßung und Einführung

Herr Rainer Algermissen (KPMG Rechtsanwaltsgesellschaft mbH) begrüßt die Teilnehmer der AK-Sitzung stellvertretend für Herrn Mathias Oberndörfer (KPMG Rechtsanwaltsgesellschaft). Er gibt einen kurzen Überblick über das Unternehmen KPMG, eines der größten Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsunternehmen weltweit, und den Standort „The Square“ am Frankfurter Flughafen.

Im Anschluss begrüßen auch Herr Dr. Christian Glock (Bilfinger Berger Hochbau GmbH) und Prof. Dr. Andreas Pfnür (TU Darmstadt) im Namen des BPPP die Teilnehmer. Die Besonderheit dieser Veranstaltung, gemeinsam durchgeführt mit CoreNet Global, vertreten durch Herrn Thomas Glatte (BASF SE), wird hervorgehoben. Ziel dieser Veranstaltung sei es, mögliche Handlungsspielräume für das weniger bekannte betriebliche Immobilienmanagement (oder auch CREM) durch Anwendung des PPP-Konzepts aufzuzeigen. Es soll ein Austausch und Dialog zwischen diesen beiden Bereichen ermöglicht werden. Raum dafür vorgesehen ist in den Diskussionsrunden der Tagesordnung, die durch Herrn Dr. Glock vorgestellt wird.

Herr Prof. Dr. Pfnür hebt in seinem Teil der Einleitung hervor, dass das Konzept PPP kein Allheilmittel sein könne, jedoch in etwa 15 % der Fälle eine sehr geeignete Vorgehensweise ist. Hauptunterschied zu konventionellen Konzepten sei, dass eine Dienstleistungsbeziehung im Gegensatz zu einer Vermieter-Mieter-Beziehung im Vordergrund stehe. Im CREM seien die Fortschritte dahingehend eher schleppend, da große Sachzwänge vorhanden seien. Es gelte hierfür, vier Hürden zu umgehen. Da das PPP-Konzept ähnliche Probleme aufweise, müsse dieses Konzept in analoger Anwendung geeignet sein, diese Hürden zu beseitigen.

Herr Dr. Glock geht in seinem Teil der Einleitung darauf ein, warum es nötig sei, einen lebenszyklusorientierten Ansatz zur Bereitstellung von Immobilien zu verfolgen. Da die Kostenbeeinflussbarkeit in der Planungsphase noch sehr hoch sei und die Kosten für diese Phase nicht sehr stark ins Gewicht fallen, gelte es durch eine phasenübergreifende Denkweise (beinhaltet Entwicklung, Planung, Bau und Betrieb sowie Finanzierung) die Planung zu optimieren. Dies werde durch Anwendung des ganzheitlichen PPP-Konzeptes auf Grund einer Gesamtkostenbetrachtung, klarer Strukturen und eines partnerschaftlichen Gedankens ermöglicht.

TOP 2 Vortrag von Herrn Dr. Thomas Beyerle (CSR & Research, IVG)

Thema: *Ersatz- und Neuinvestitionsbedarf an immobilien Betriebsmitteln von Corporates und öffentlicher Hand*

Herr Dr. Thomas Beyerle weist zu Beginn seines Vortrages darauf hin, dass es sich bei allen vorgestellten Zahlen und Werten lediglich um Schätzwerte handele, da der Immobilienmarkt in Deutschland stark durch exogene Faktoren beeinflusst werde. Er hebt hervor, dass zukünftig statt einer starken Fokussierung auf Neubauten innerhalb der Branche, eine Rückbesinnung auf den Bestand stattfinden müsse. Im Moment bestehe in den nächsten fünf Jahren ein Sanierungs- und Ersatzbedarf im Bereich Nichtwohngebäude / Infrastruktur von 244 Mrd. €. Problem bei der Ermittlung des Bestandes sei zum einen die Festlegung der Nutzungsdauern von Gebäuden, die bei öffentlichen Gebäuden viel länger seien, zum anderen fehlende Transparenz über den Immobilienbestand, z. B. bei den „Einheiten“ von Immobilienkennzahlen.

In Deutschland gebe es zurzeit einen Gesamtbestand an Bauten von etwa 9 Bill. €. Herr Dr. Beyerle stellt in seinem Vortrag die Bestandstruktur und die Nutzungsstruktur dar. Insgesamt entfallen 204 Mrd. € des Sanierungs- und Ersatzbedarfs auf die öffentliche Hand (inklusive Straßen-, Tiefbau und Infrastruktur) und 40 Mrd. € auf Corporates. Abschließend wird darauf hingewiesen, dass größere Transparenz im Markt, aufgrund des sinkenden Risikos für die Marktteilnehmer, zu höheren Preisen führen könne.

TOP 3 Vortrag von Herrn Volker Lange (Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement)

Thema: *Erfahrungsbericht über das PPP-Pilotprojekt Justizzentrum Chemnitz*

Herr Volker Lange stellt in seinem Vortrag das PPP-Projekt zum Bau des Justizzentrums in Chemnitz vor. Bevorzugt wurde dabei der Begriff öffentliche private Partnerschaft (ÖPP). Aufgabe dieses Projektes war die Unterbringung von Justizbehörden unter wirtschaftlichen Aspekten. Dass dies mit Hilfe eines ÖPP-Konzeptes umgesetzt wurde, wurde durch das Kabinett im Jahr 2003 beschlossen. Ziel war es Lerneffekte für das Planen, Bauen und das Betreiben durch Private zu realisieren. Vorteilhaft bei dem ÖPP-Konzept sei die finanzielle Betrachtung über den ganzen Betriebszeitraum von 20 Jahren, sodass mögliche Einsparpotenziale besser identifiziert werden können.

Die Leistungen, die dabei an Private vergeben wurden, beinhalteten die Planung und das Bauen, den Betrieb sowie die Finanzierung. Da zu Beginn des Projekts beim Freistaat Sachsen keine Erfahrung im Bezug auch ÖPP-Projekte vorhanden war, galt es durch intensive Vorbereitung mit Dritten (auch wirtschaftliche, rechtliche und bauliche Beratung)

eine Projektorganisation sowie einen Lenkungsausschuss zu bilden. Um die bestmögliche Umsetzung zu realisieren wurde eine europaweite Ausschreibung vorgenommen. Von fünf daraus resultierenden Angeboten, erhielt Bilfinger Berger den Zuschlag.

Wichtig sei bei einem solchen Projekt vor allem, dass klare vertragliche Regelungen getroffen werden. So sei zur Absicherung der Flexibilität eine Vertragsverlängerung für 5 Jahre möglich, ein Sonderkündigungsrecht vorhanden, der Freistaat Sachsen von Anfang an Gebäude- und Grundstückseigentümer und ein Malussystem vorhanden. Das Risiko im Gebäudebetrieb entfalle außerdem. Die Zahlung sei durch ein monatliches Entgelt bestehend aus zwölf Bestandteilen gesichert. Wichtig sei außerdem die Einrichtung eines Änderungsmanagements.

Herr Lange hebt hervor, dass Grundvoraussetzung für ein erfolgreiches Projekt dieser Art die Partnerschaft und daraus resultierendes Vertrauen sei. Problematisch seien der nicht unerhebliche personelle Aufwand sowie die Vergabe nicht hoheitlicher Tätigkeiten an Externe. Die Vorteile dabei seien eher wirtschaftlicher Art. Um mögliche Änderungen vornehmen zu können, können Änderungsanträge über das Änderungsmanagement eingereicht werden. Ebenso sei es notwendig ein Sicherungsmanagement einzurichten, um den Ablauf der nicht hoheitlichen Tätigkeiten zu sichern. Um einen reibungslosen Ablauf zu gewährleisten, sei es wichtig, dass ein Entscheidungsgremium eingerichtet werde. Ebenso habe sich eine jährliche gemeinsame Baubegehung als hilfreich herausgestellt, auch um den Austausch von Know-how herzustellen.

Jedoch ergeben sich auch Grenzen, vor allem politischer Art, in der langfristigen Betrachtung des öffentlichen Eigentums. Herr Lange sieht den größten Vorteil des ÖPP Konzeptes in der Sicherstellung des Betriebes der Immobilie über die Vertragslaufzeit und der anschließenden Übernahme eines gut instandgehaltenen Gebäudes. Für das ÖPP Projekt in Chemnitz wurde der PPP-Innovationspreis sowie das DGNB Gütesiegel vergeben.

TOP 4 Vortrag von Herrn Volker Weiß (Heidelberger Druckmaschinen AG)

Thema: *Anforderungen an „PPPs für Private“ aus Sicht des Corporate Real Estate Managements*

Ziel des Vortrags von Herrn Volker Weiß ist es, Anforderungen an das Konzept PPP und Anforderungen an die Partner eines solchen Projektes zu identifizieren. Dabei hebt Herr Weiß hervor, dass die vorgetragenen Ideen aus Sicht des Unternehmens Heidelberger Druckmaschinen zu sehen seien, sodass Widersprüche und Ergänzungen durchaus erlaubt seien. Zunächst regt der Vortragende an, einen griffigeren Begriff für die etwas widersprüchliche Bezeichnung „PPPs für Private“ zu entwickeln. Er stellt dar, dass einige

Bausteine von „Wertschöpfungspartnerschaften im lebenszyklusorientierten Management von Unternehmensimmobilien“ auch in Corporates schon vorhanden seien. Jedoch fehle es an einer „One-Touch“-Lösung, die alle Angebote und Bausteine verknüpft.

Um ein Konzept für Private interessant zu machen, sei es erforderlich, Mehrwert zu schaffen, der auch eindeutig quantifizierbar sein müsse. Dies müsse das Oberziel bei einer Konzeptentwicklung sein. Desweiteren sei es nötig, Transparenz in allen Belangen zu erreichen, da dies die Grundlage für eine auf Vertrauen beruhende Partnerschaft sei. Eine weitere Besonderheit bei der Anwendung sei die nicht vorhandene langfristige Nutzungssicherheit bei Unternehmensimmobilien. Daher sei es entscheidend, ein hohes Maß an Flexibilität zu gewährleisten. Mögliche Anpassungs- und Exitmechanismen müssen klar vertraglich geregelt sein und in allen Phasen des Projektes zur Verfügung stehen.

Herr Weiß zeigt auf, dass Corporates bereit seien, neue Wege zu gehen. Jedoch sei niemand bereit, das „Versuchsobjekt“ zu sein. Deshalb müsse Kompetenz auf methodischer, technischer und kaufmännischer Ebene vorhanden sein, um das Risiko einer Anwendung des PPP-Konzeptes möglichst gering zu halten. Ein weiteres Problem bei der Durchführung eines solchen Projektes sei der noch nicht ausreichend vorhandene Wettbewerb. Bei solch großen Investitionssummen, wie bei PPP-Projekten, sei es nötig, ausreichend vergleichen zu können, um so die beste Auswahl zu treffen.

Damit die Einführung von PPPs bei Privaten erfolgreich sein könne, dürfen nicht lediglich alte Bausteine unter einem neuen Namen angepriesen werden, macht Herr Volker Weiß deutlich. Ebenso gehe es nicht darum, ausschließlich Gebäude in guter Lage mit Hilfe eines PPP-Konzeptes zu realisieren, da in der Industrie dies meist nicht gegeben sei. Insgesamt sei es ohnehin bei Industrieimmobilien schwerer, da diese Immobilien meist nicht drittnutzungsfähig seien, solange es nicht nur um Büroimmobilien gehe.

TOP 5 Tagesauswertung

Prof. Dr. Pfnür geht in der Tagesauswertung darauf ein, dass sich gezeigt habe, dass PPPs gut funktionieren können. Es sei vorteilhaft, einen Dienstleister als Gesprächspartner statt eines Vermieters zu haben. Bei deutlich über 100 realisierten PPP-Projekten in Deutschland sei ebenso schon Know-how wie auch echter Wettbewerb vorhanden. Wichtig sei, dass sich die Unternehmen am möglichen Mehrwert orientieren und durch Ausschreibungen die wirtschaftlichste Möglichkeit identifizieren. Dann könne es ein Marktpotenzial von „PPPs für Private“ geben.

Am Ende der Sitzung geht der Dank an die Referenten sowie CoreNet Global für die Durchführung der gemeinsamen Veranstaltung. Auch wird dem Gastgeber KPMG gedankt, der zu einem „Get together“ im Anschluss an die Veranstaltung einlädt.

Gez. Anne Schratz, TU Darmstadt