



Finanzministerium
des Landes Nordrhein-Westfalen



21. ÖPP-Forum am 25. Juni 2012 in Düsseldorf

ÖPP gegen Instandhaltungstau: 1 : 0 **- Aktueller Bericht -**

Klaus Dohmen, PPP-Task Force im Finanzministerium des Landes Nordrhein-Westfalen

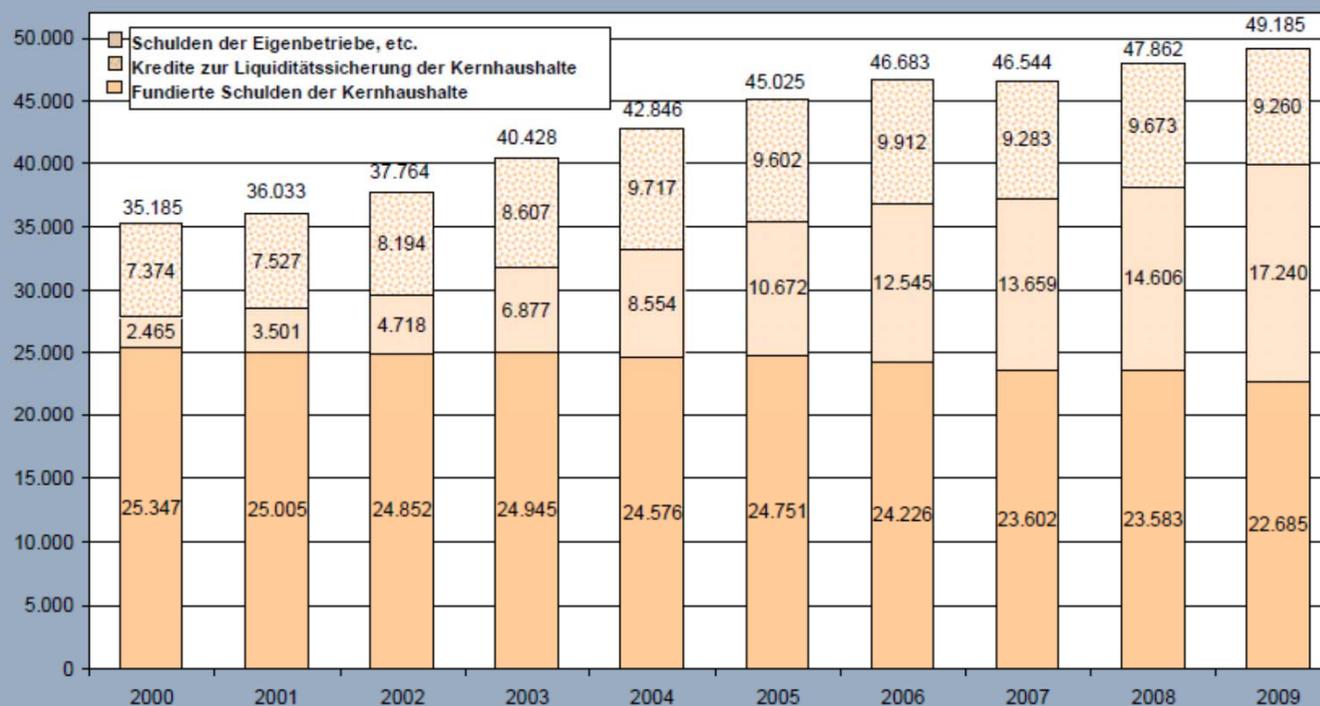
Dr. Jörg Hopfe, Abteilungsleiter Öffentliche Kunden, NRW.BANK



Finanzsituation der Kommunen – Beispiel NRW

Anmerkungen zur Haushaltssituation der Kommunen in NRW

Verbindlichkeiten der Kommunen in Nordrhein-Westfalen
- in Mio. Euro -



Quelle: Johannes Winkel, Innenministerium NRW, Vortrag am 03.11.2010, Evangelische Akademie Loccum

Finanzielle Situation

Differenz der Sachinvestitionen der Länder und ihrer Gemeinden zum Durchschnitt der Flächenländer in Mio. Euro (rot: unter dem Durchschnitt; grün: über dem Durchschnitt)

Ebene	FL	BW	BY	BB	HE	MV	NI	NW	RP	SL	SN	ST	SH	TH
Summe	0	44	1 790	- 146	548	170	- 1 158	- 3 565	- 208	23	- 235	16	- 73	- 41
L	0	- 320	- 89	- 116	202	231	- 590	- 1 786	- 152	205	676	533	448	490
G	0	365	1 879	- 30	346	- 61	- 568	- 1 780	- 56	- 128	- 527	- 291	- 299	- 285

Durchschnittliche Bruttoabschreibungen der Länder: 70 Euro/Einwohner

Durchschnittliche Bruttoabschreibungen der Gemeinden: 312 Euro pro Einwohner

Durchschnittliche Nettoabschreibungen der Gemeinden: ca. 125 Euro pro Einwohner

Saldo der lfd. Rechnung (ohne Abschreibungen) der Länder und ihrer Gemeinden 2011 in Mio. Euro (rot: Kommunen schlechter als Land; grün: Kommunen besser als Land)

Ebene	FL	BW	BY	BB	HE	MV	NI	NW	RP	SL	SN	ST	SH	TH
Summe	19.409	5.814	9.293	876	-519	530	309	-828	-279	-457	3.147	715	134	674
L	10.310	2.366	4.398	829	374	445	-925	525	-419	-322	2.461	513	-193	257
G	9.099	3.448	4.894	47	-893	85	1.234	-1.353	140	-135	685	202	327	418

Quelle: Ingolf Deubel: NRW und seine Kommunen im Ländervergleich

Das Land hilft mit drei Bausteinen

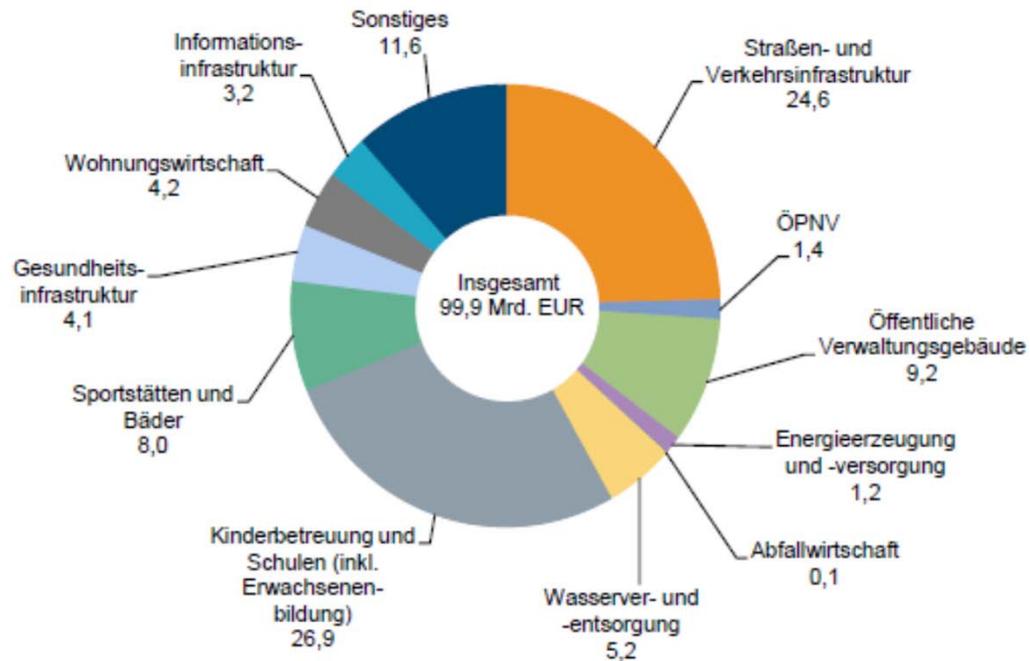
- **Mehr Geld im Gemeindefinanzierungsgesetz (GFG)**
- **Konsolidierungshilfe (Stärkungspaktgesetz)**
- **Verlängerte Planungszeiträume (76 GO)**

Herausforderung:

Wie können die besonders verschuldeten Städte sinnvolle Investitionen in ihren Konsolidierungsplänen darstellen?

Investitionsrückstand im Bereich der öffentlichen Infrastruktur

- Bestandsaufnahme:



Quelle: KfW Kommunalpanel 2011, durchgeführt vom Difu von August bis November 2011

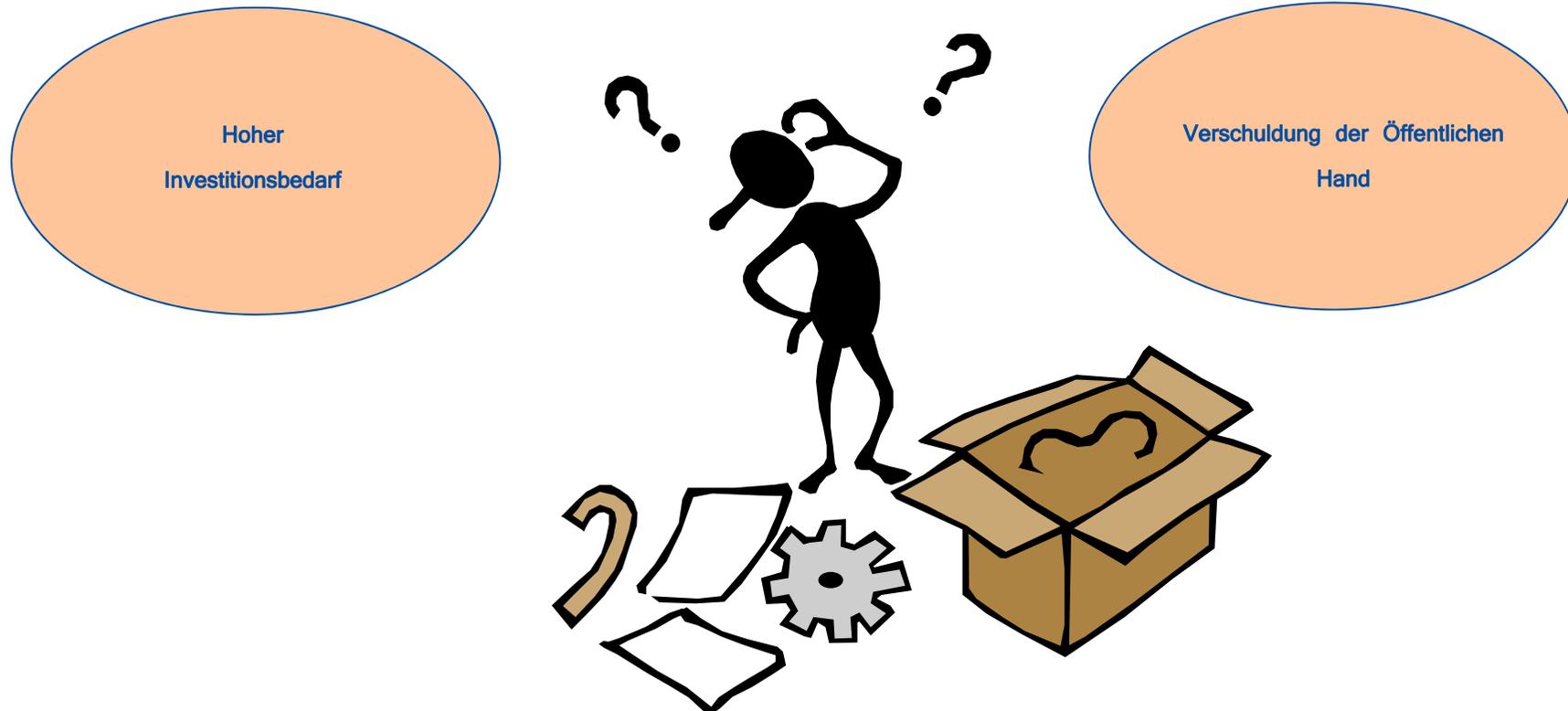
Grafik 23: Investitionsrückstand in Mrd. EUR (Hochrechnungen für Gemeinden und Landkreise)

Weitergehende Aspekte

- **Energetische Sanierungsmaßnahmen sind ein Beitrag zur Energiewende und zum Klimaschutz**
 - Für Strom und Heizung in den 176.000 kommunalen Gebäuden in Deutschland werden jährlich 2,5 Mrd. € ausgegeben. (Quelle: Vgl. KfW-Magazin Chancen, 3/2011, S.9)

**„Die beste Energie ist die, die eingespart und gar nicht erst produziert wird.
So werden Mittel frei und es wird ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet.“**
Dr. Gerd Landsberg, DStGB

Zentrale Problemstellung



Wie soll vor diesem Hintergrund noch investiert werden?

Beispiele kommunaler Handlungsoptionen

Projekt zur Analyse der Wirtschaftlichkeit im NKF, in dem die Beispiele von Handlungsoptionen der Kommunen untersucht werden:

Betrachtungszeitraum: Lebenszyklus (25 Jahre)

- **0-Variante**

Durchführung durch **Kommune** der notwendigen Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherung und derzeitigen Funktion des Gebäudes nach den geltenden technischen Regeln und den fachlichen nutzungsbedingten Regeln.

- **Eigenrealisierungsvariante**

Durchführung durch **Kommune** einer Modernisierungsmaßnahme zur Herstellung der Funktion eines Gebäudes nach dem aktuellen Stand der Technik unter Berücksichtigung des rechtlichen und technischen Standes und den fachlichen nutzungsbedingten Regeln.

- **ÖPP-Variante**

Durchführung durch **Privaten** einer Modernisierungsmaßnahme zur Herstellung der Funktion eines Gebäudes nach dem aktuellen Stand der Technik unter Berücksichtigung des rechtlichen und technischen Standes und den fachlichen nutzungsbedingten Regeln.

Pilotprojekte

- **Erweiterung der Maßstäbe zur Bewertung von „Wirtschaftlichkeit“ bei kommunalen Immobilien**
 - Strategie und Planung statt Reaktion mit Ad-hoc-Maßnahmen
 - Berücksichtigung von Risiken
 - Langfristbetrachtung / Lebenszyklus
 - Berücksichtigung der Buchwerteffekte

- **Entwicklung und Erprobung von Bewertungsinstrumenten in Pilotprojekten**
 - „Dummy“: O-Variante / Sanierung / ÖPP
 - Mülheim: O-Variante / Sanierung / ÖPP
 - Marienheide: O-Variante / Sanierung / ÖPP

} Grundlagen-Bericht 7/2011

 - Schwelm: O-Variante / Sanierung / Neubau / ÖPP
 - Witten: O-Variante / Sanierung / Neubau / ÖPP

} Berichtserweiterung

Pilotprojekt Stadt Schwelm

Varianten:
Details nach
Leistungs-
bereichen

Varianten (V)	Variante 1 0-Variante	Variante 2 Sanierungsvariante	Variante 3 Neubauvariante
Investition	keine wertsteigernden Investitionen	- Grundsanierung des Gebäudebestands einschl. energetischer Sanierung; Interimslösung während der Bauzeit	- Abriss von Bestandsgebäuden, Neubau Verwaltungsgebäude am Standort VG II für Personalkonzept 2015, Interimslösung für abgerissene Bestandsgebäude, Veräußerung nicht mehr benötigter Bestandsgebäude
Umsetzung; Ansatz Baunebenkosten	- gewerkweise Ausschreibung, keine BNK	- gewerkweise Ausschreibung; 21% BNK	- gewerkweise Ausschreibung; 18% BNK
Raumbedarf	- Rückgang der Mitarbeiterzahl kann in den einzelnen Gebäuden räumlich nicht umgesetzt werden - insgesamt keine Aufgabe von Gebäuden möglich	- Rückgang der Mitarbeiterzahl kann in den einzelnen Gebäuden räumlich nicht umgesetzt werden - insgesamt keine Aufgabe von Gebäuden möglich	- Neubau entsprechend Personalplanung - nachfolgend weitere Reduzierung städt. Personal, dafür ab 2023 Mieteinnahmen
Finanzierung und bilanzielle Aktivierung	- keine Aktivierung in der Bilanz	- Finanzierung (Kommunalkredit) und bilanzielle Aktivierung der Investitionskosten im Jahr der Fertigstellung	- Finanzierung Investitionen durch Veräußerungserlöse und Kommunalkredit; bilanzielle Aktivierung der Investitionskosten im Jahr der Fertigstellung
Abschreibung	- Vermögensbewertung und Restlaufzeit nach Begehung, planmäßige Abschreibung	- Vermögens-Neubewertung, planmäßige Abschreibung	- Vermögens-Neubewertung, planmäßige Abschreibung
Instandhaltung	- lediglich Instandhaltungsaufwand zur Aufrechterhaltung von Funktion und Verkehrssicherheit - Finanzierung von 20 % (Annahme) der Instandhaltungskosten durch Kassenkredite (10-jahres Durchschnitt)	- Instandhaltung entsprechend zur regulären Abschreibung nach AfA - Finanzierung von 20 % (Annahme) der Instandhaltungskosten durch Kassenkredite (10-jahres Durchschnitt)	- Instandhaltung entsprechend zur regulären Abschreibung nach AfA - Finanzierung von 20 % (Annahme) der Instandhaltungskosten durch Kassenkredite (10-jahres Durchschnitt)
Gebäudebetrieb	- Eigenrealisierung durch Stadt	- Eigenrealisierung durch Stadt; im Vergl. zu V1 reduzierte Energiekosten	- Eigenrealisierung durch Stadt, im Vergl. zu V1 deutlich reduzierte Energiekosten; im Vergl. zu V1 reduzierte Personalkosten
Betriebsleistung Außenanlagen	- keine Berücksichtigung im Vergleich	- keine Berücksichtigung im Vergleich	- keine Berücksichtigung im Vergleich
Verwaltung / Management	- Verwaltungskosten	- Verwaltungskosten (im Vergl. zu V1 reduziert)	- Verwaltungskosten (im Vergl. zu V1 reduziert)
ÖPP-Entgelt	- entfällt	- entfällt	- entfällt
Risiko	- Risikokosten (hoch)	- Risikokosten (im Vergl. zu V1 z.T. reduziert)	- Risikokosten (im Vergl. zu V1 z.T. deutlich reduziert)



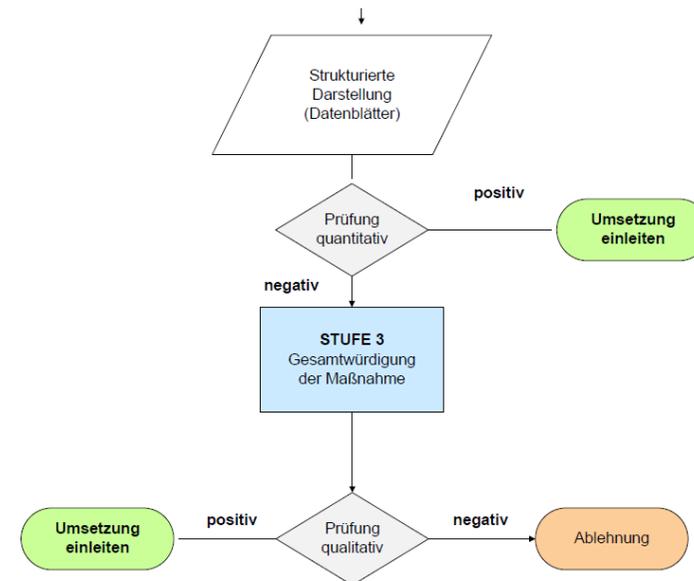
Referenzprojekt Stadt Mülheim an der Ruhr



• Ergebnisse:

	<u>0-Variante</u>	<u>Eigenrealisierung</u>	<u>ÖPP-Variante</u>
Buchwert zum Ende	1.086.027 €	10.200.390 €	9.294.953 €
Summe der Aufwendungen	<u>-21.304.413 €</u>	<u>-26.694.835 €</u>	<u>-23.821.208 €</u>
Saldierte Ressourcenveränderung *) (Gesamtkosten abzüglich Restbuchwert)	-20.218.386 €	-16.494.445 €	-14.526.255 €

- Sanierung und nachfolgend werterhaltende Instandhaltung bei NKF-Bewertung belegbar wirtschaftlicher als 0-Variante
- ÖPP wirtschaftlicher als Eigenrealisierung
- Zusätzlich: qualitative Vorteile



Referenzprojekt Gesamtschule Gemeinde Marienheide



• Ergebnis

	<u>o-Variante</u>	<u>Eigenrealisierung</u>	<u>ÖPP-Variante</u>
Buchwert zum Ende	752.962 €	11.596.568 €	11.618.523 €
Summe der Aufwendungen	<u>-21.871.077 €</u>	<u>-33.543.482 €</u>	<u>-30.540.742 €</u>
Saldierte Ressourcenveränderung *) (Gesamtkosten abzüglich Restbuchwert)	-21.118.115 €	-21.946.914 €	-18.922.219 €

- ÖPP-Variante sollte allein aufgrund der quantitativen Betrachtung befürwortet werden
- Unter Betrachtung der Bestandsnotwendigkeit der Gebäude ist auch die Eigenrealisierung zu befürworten, da Verbesserung der Qualität und signifikante Verlängerung der RND nach Betrachtungszeitraum

Buchwert zum Ende	752.962 €	11.596.568 €	11.618.523 €
verbleibende Restnutzungsdauer	2 Jahre	20 Jahre	20 Jahre

Referenzprojekt Stadt Witten



• Ergebnisse:

	0-Variante	Eigenrealisierung	ÖPP-Variante
Buchwert zum Ende	0 %	20 %	19 %
Summe der Aufwendungen	100 %	107 %	100 %
Saldierte Ressourcenveränderung*)	100 %	87 %	81 %

*Gesamtkosten abzüglich Restbuchwert

- **Sanierung** und nachfolgend werterhaltende Instandhaltung bei NKF-Bewertung belegbar wirtschaftlicher als 0-Variante
- **ÖPP** wirtschaftlicher als Eigenrealisierung
- Zusätzlich: **qualitative Vorteile** (Flächennutzung)

Fazit

- Die Berechnungen verdeutlichen, dass Ausgabenvermeidung um jeden Preis (in der 0-Variante) zu höheren Gesamtbelastungen über einen entsprechenden Betrachtungszeitraum führen kann.
- Anders als in der Kameralistik, die den Vermögensverzehr nicht berücksichtigt hat, bietet die kaufmännische Buchführung eine veränderte Betrachtungsweise.
- Die Studie, die Diskussionen im Rahmen der Regionalveranstaltungen und die Zwischenergebnisse zu den Pilotprojekten belegen die Notwendigkeit der ressourcenorientierten Betrachtung .
- Im Zuge des Projektes wurden die Kriterien und Instrumente für die speziellen Wirtschaftlichkeitsanalysen definiert und die Systematik für die Darstellung im NKF konzipiert.
- Es hat sich herausgestellt, dass Sanierungsprojekte bereits innerhalb des Konsolidierungszeitraums von 10 Jahren nach 76 GO Haushaltsentlastungen bringen können.
- Die erweiterte Sicht bei der Beurteilung von wirtschaftlichen Investitionen spielt aufgrund der häufig enthaltenen energetischen Aspekte auch bei Fragen zur Energiewende eine wichtige Rolle.

Ausblick

- Bericht um aktuelle Erkenntnisse aus Projekten erweitern
- weitere Pilotprojekte
- Rechentool NKF
- Beratungsangebot ausbauen



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Klaus Dohmen

PPP-Task Force

Finanzministerium NRW

E-Mail: klaus.dohmen@fm.nrw.de

www.ppp.nrw.de

Dr. Jörg Hopfe

Abteilungsleiter Öffentliche Kunden

NRW.BANK

E-Mail: joerg.hopfe@nrwbank.de

www.nrwbank.de