VBD
Beratungsgesellschaft
für Behörden mbH

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

zum Vergleich alternativer Finanzierungsvarianten

für den Neubau der Gebrüder-Grimm-Grundschule
inkl. Hort, Ortsteilzentrum, einer Zweifeldsporthalle
und eines Sportplatzes

28. Januar 2016

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

zum Vergleich alternativer Finanzierungsvarianten

für den Neubau der Gebrüder-Grimm-Grundschule inkl. Hort, Ortsteilzentrum, einer Zweifeldsporthalle und eines Sportplatzes

Kontakt:

VBD
Beratungsgesellschaft
für Behörden mbH

Litfaß-Platz 2
10178 Berlin

www.vbd-beratung.de

Ansprechpartner: Hartmut Fischer
Telefon 030.28 52 98-20

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung 3

1 Aufgabenstellung 6

2 Alternative Beschaffungs- und Finanzierungsvarianten 7

2.1 Mietmodell 8

2.2 Leasingmodell 11

2.3 Mietkaufmodell 14

2.4 Werklohnstundungsmodell 18

2.5 Vergleich der Modelle 21

2.6 Schlussfolgerungen 23

3 Vergleichsrechnung 25

3.1 Methoden des Vergleichs 25

3.2 Prämissen zur Planungs- und Bauphase 26

3.3 Prämissen zur Finanzierung 28

3.4 Prämissen zur Darstellung in der Ergebnisrechnung 31

3.5 Darstellung und Bewertung der Risiken 32

4 Ergebnisse des Vergleichs 33

5 Schlussfolgerung und Empfehlung 38

Zusammenfassung

Die Gemeinde Hoppegarten hat in Ihrer Sitzung am 30.11.2015 beschlossen den Neubau der Gebrüder-Grimm-Grundschule mit Zweifach-Sporthalle, Hort und integriertem Ortsteilzentrum in Form einer Gesamtvergabe auszuschreiben. Gleichzeitig wurde die Verwaltung beauftragt, Verhandlungen über Kredite oder kreditähnliche Rechtsgeschäfte aufzunehmen.

Um eine Beschaffungs- und Finanzierungsvariante zu finden, die die Ergebnisrechnung entlastet und zugleich den Haushaltsprinzipien von Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit gemäß § 63 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) entspricht, wurde die VBD beauftragt, marktgängige, alternative Beschaffungsvarianten mit ihren Vor- und Nachteilen gegenüberzustellen, die jeweiligen Finanzierungsaspekte zu erläutern und anschließend mit einer Vergleichsrechnung die Haushaltsbelastungen darzustellen.

Es wurden die folgenden Varianten untersucht:

- Werklohnstundungsmodell
- Mietkauf
- Leasing/Miete

Diese Finanzierungsstrukturen gibt es auch bei ÖPP-Modellen (ÖPP-Inhabermodell, ÖPP-Erwerbermodell, ÖPP-Mietmodell). Bei ÖPP-Modellen werden aber in aller Regel der Bauunterhalt und der technische Betrieb der Schulen an den privaten Partner übertragen. Das ist bei unseren Untersuchungen nicht der Fall.

Bei der Ergebnisrechnung werden Abschreibung und Zinsen als Ausgabe dargestellt. Die Vergleichsrechnung zeigt, dass Leasing oder Miete bzw. Mietkauf zu keiner größeren Entlastung des Ergebnishaushaltes im Vergleich zu einer Kreditfinanzierung bzw. einem Werklohnstundungsmodell (Gesamtvergabe mit Finanzierung) führen. Das liegt daran, dass die vorgegebene Abschreibungszeit für eine Schule in den entsprechenden Erlassen des Brandenburgischen Finanzministeriums 80 Jahre beträgt. Dadurch ist die entsprechende Abschreibung pro Jahr relativ gering. Bei Miete oder Leasing ist die maximale Vertragsdauer 30 Jahre. Der jährliche Tilgungsanteil in den Mietraten ist dadurch bedeutend höher als die Abschreibung.

Tabelle 1: Belastung des Ergebnishaushaltes im Vergleich der vier Varianten für die Jahre 1 bis 5

Jahr	Werklohn-stundung	Werklohn (40% RW)	Mietkauf	Leasing/Miete
1	687.671 €	690.188 €	1.024.881 €	1.232.775 €
2	670.732 €	680.024 €	1.024.881 €	1.232.775 €
3	653.509 €	669.691 €	1.024.881 €	1.232.775 €
4	635.999 €	659.185 €	1.024.881 €	1.232.775 €
5	618.197 €	648.503 €	1.024.881 €	1.232.775 €

Die Finanzrechnung zeigt das folgende Ergebnis:

Tabelle 2: Ergebnisse der Finanzrechnung für die Jahre 1 bis 3

Jahr	Werklohn-stundung	Werklohn (40% RW)	Mietkauf	Leasing/Miete
1	1.403.691 €	1.000.562 €	1.024.881 €	1.232.775 €
2	1.403.691 €	1.000.562 €	1.024.881 €	1.232.775 €
3	1.403.691 €	1.000.562 €	1.024.881 €	1.232.775 €

Die Rate bei der Werklohnstundung ist höher, da im Zeitraum der Betrachtung (20 Jahre) eine komplette Tilgung der Verbindlichkeit erfolgt. Wenn man für die Werklohnstundung auch einen Restwert von 40% ansetzt, entstehen die gleichen Zahlungsstrukturen wie beim Mietkauf und Leasing. Hier ist aus der Rate ersichtlich, was die günstigste Variante ist.

Leasing/Miete ist deutlich teurer aufgrund der Nebenkosten (Grundstückstransaktion, Verwaltungskosten Objektgesellschaft, Grunderwerbssteuer, nicht forfaitierbarer Restwert, der zu kommunalkreditähnlichen Konditionen führt). Mietkauf ist teurer als die Werklohnstundung aufgrund der Kosten für eine Objektgesellschaft.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch Miete oder Leasing keine Entlastung des Ergebnishaushaltes zu erwarten ist.

Für den Wirtschaftlichkeitsvergleich wurden die ermittelten Baukosten vom September 2015 verwendet. In der Zwischenzeit ist das Raumprogramm präzisiert worden. Da die Baukosten für alle Varianten gleich angesetzt worden sind, hat eine Veränderung der Baukosten keine Auswirkung auf den Vergleich der Finanzierungsvarianten untereinander.

Der Wirtschaftlichkeitsvergleich der Finanzierungsvarianten hat folgendes Ergebnis:

Tabelle 3: Barwertvergleich

Barwerte	Werklohnstundung	Werklohnstundung (40% RW)	Mietkauf	Leasing/Miete
Planungs-, Bau- und Finanzierungskosten				
Investitions- und Finanzierungskosten (Zins, Tilgung inkl. Nebenkosten)	25.144.837 €	25.565.718 €	26.034.326 €	30.865.493 €
projektbegleitende Kosten	538.440 €	538.440 €	420.960 €	420.960 €
bewertete Risiken in der Planungs- und Bauphase	356.800 €	356.800 €	356.800 €	356.800 €
bewertete Risiken in der Gewährleistungsphase	164.500 €	164.500 €	164.500 €	164.500 €
Summe »Planen, Bauen und Finanzieren«	**26.204.577 €**	**26.625.458 €**	**26.976.586 €**	**31.807.753 €**
Barwertvorteil/-nachteil Werklohnstundung(absolut)		**-420.881 €**	**-772.008 €**	**-5.603.175 €**
Barwertvorteil für Werklohnstundung (prozentual)		**-1,61%**	**-2,86%**	**-17,62%**

Die wirtschaftlichste Variante ist das Werklohnstundungsmodell. Wenn es um die Entlastung der Finanzrechnung geht, kann auch der Restwert erhöht werden, was zu einer geringeren Finanzierungsrate führt. Die Rate könnte entsprechend der Finanzkraft der Gemeinde gestaltet werden.

Wir empfehlen das Vorhaben als Gesamtvergabe (Werklohnstundung) mit der Finanzierung auszuschreiben, da mit Vertragsschluss auch die Finanzierung abgesichert ist.

Die Vergabe kann unter den Vorbehalt der Finanzierbarkeit gestellt werden, da es sich um ein kreditähnliches Rechtsgeschäft handelt, ist es gemäß § 74 Abs. 5 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) durch die Kommunalaufsicht zu genehmigen. Dieser Vorbehalt kann in den Vergabeunterlagen aufgenommen werden. Bei Nichtgenehmigung durch die Kommunalaufsicht kann die Vergabe entschädigungsfrei aufgehoben werden, da die Bieter darüber informiert waren.

Die Gesamtvergabe mit Finanzierung muss für die Genehmigung durch die Kommunalaufsicht wirtschaftlicher sein als eine konventionelle Realisierung mit einer Einzelgewerksvergabe sein. Die Wirtschaftlichkeit einer Gesamtvergabe haben wir in unserer vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung vom 12. September 2015 nachgewiesen.

Ein weiterer wichtiger Punkt für die Genehmigung ist der Nachweis, dass die Zahlungsverpflichtungen der Gemeinde, gleich ob Miete oder Kreditrate, im Haushalt dargestellt werden können.

1 Aufgabenstellung

Die Gemeinde Hoppegarten hat am 11.05.2015 den Neubau folgender Gebäude und Anlagen beschlossen:

- Neubau der Gebrüder-Grimm-Grundschule,
- Neubau eines am Bedarf einer Grundschule ausgerichteten Horts,
- Neubau einer durch Schule und Vereine nutzbaren Zweifach-Sporthalle,
- Neubau eines am Bedarf einer Grundschule ausgerichteten Sportplatzes,
- Integration des neu zu errichtenden Ortsteilzentrums in das Gesamtkonzept.

Für dieses Bauvorhaben wurde die *VBD Beratungsgesellschaft für Behörden mbH* mit der Erarbeitung einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung beauftragt. Der am 09. September 2015 vorgelegte Vergleich einer konventionellen Realisierung mit der Realisierung im Rahmen einer Gesamtvergabe zeigte, dass die Gesamtvergabe wirtschaftliche Vorteile erwarten lässt. Zur Finanzierung wurde eine Werklohnstundung mit einredefreier Forfaitierung ab Abnahme empfohlen.

In der Sitzung der Gemeindevertretung vom 30.11.2015 wurde beschlossen, *„das Vergabeverfahren in Form einer Gesamtvergabe einzuleiten […]. Voraussetzung dafür ist die Bereitstellung der finanziellen Mittel.“* Der Bürgermeister wurde ermächtigt, unterschiedliche Finanzierungsmodelle zu prüfen und *„Verhandlungen über den Abschluss von Krediten bzw. kreditähnlichen Geschäften zur Finanzierung des Vorhabens aufzunehmen. Die Ergebnisse sind der Gemeindevertretung zur Entscheidung vorzulegen.“*

Um eine Beschaffungs- und Finanzierungsvariante zu finden, die die Ergebnisrechnung entlastet und zugleich den Haushaltsprinzipien von Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit gemäß § 63 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) entspricht, wurde die VBD beauftragt, in einer weiteren Wirtschaftlichkeitsuntersuchung marktgängige, alternative Beschaffungsvarianten mit ihren Vor- und Nachteilen gegenüberzustellen, die jeweiligen Finanzierungsaspekte zu erläutern und anschließend mit einer Vergleichsrechnung die Haushaltsbelastungen darzustellen.

Im Folgenden werden die **in Frage kommenden Beschaffungs- und Finanzierungsvarianten** zunächst hinsichtlich ihrer Vertragsstrukturen skizziert und wesentliche Unterschiede bezüglich Eigentum, Finanzierung, Haushaltsveranschlagung (Bilanz- und Ergebnisrechnung) und Risikoverteilung erläutert. Die **anschließende Vergleichsrechnung** beruht auf den Prämissen der Modellrechnungen vom 09. September 2015. Notwendige Aktualisierungen oder Ergänzungen werden dargestellt und erläutert. Abschließend werden **Schlussfolgerungen und die Empfehlung der wirtschaftlichsten Realisierungsvariante formuliert.**

2 Alternative Beschaffungs- und Finanzierungsvarianten

Für die geplante Gesamtvergabe gibt es eine Reihe alternativer Finanzierungsvarianten. Die Modelle unterscheiden sich u.a. hinsichtlich der Aufgaben- und Risikoverteilung zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer, der möglichen Finanzierungsarten und –strukturen, und den Regelungen am Ende der Vertragslaufzeit, sowie der Zuordnung des wirtschaftlichen Eigentums.

Ein grundlegendes Kriterium für die Unterscheidung ist dabei die Frage der Zuordnung des wirtschaftlichen Eigentums. Anhand dieser Kriterien lassen sich die in Deutschland marktgängigen Finanzierungsmodelle in zwei Gruppen einteilen:

Tabelle 4: Unterteilung der Finanzierungsmodelle nach dem wirtschaftlichen Eigentum

Modelle mit wirtschaftlichem Eigentum beim privaten Auftragnehmer	Modelle mit wirtschaftlichem Eigentum beim öffentlichen Auftraggeber
Mietmodell	Mietkaufmodell
Leasingmodell	Werklohnstundungsmodell

Modelle mit anderen Bezeichnungen (z. B. »Pachtmodell«, »nicht-erlasskonformes Leasing«, »Baukauf«, »Bauerrichtungs- und Finanzierungsvertrag« u. ä.) entsprechen in ihren wesentlichen Vertragsinhalten meist einem der oben genannten Modelle und unterscheiden sich nur in Details.

Bei Modellen mit wirtschaftlichem und zivilrechtlichem Eigentum beim privaten Auftragnehmer trägt dieser insbesondere auch das Verwertungsrisiko der Immobilie, da der öffentliche Auftraggeber die Immobilie nur mietet bzw. least. Der öffentliche Auftraggeber kann in aller Regel nach Ablauf der unkündbaren Grundmietzeit entscheiden, ob er eine Option zum Erwerb oder zur weiteren Anmietung der Immobilie nutzen will.

Bei einer doppischen Haushaltsführung wird die Investition nicht bilanziert. Die Verbindlichkeiten werden nicht bilanziert. Die Ausgaben erscheinen nur in der Gewinn- und Verlustrechnung.

Diese Unterscheidung gemäß der Zuordnung des wirtschaftlichen Eigentums ist auch für die Veranschlagung im doppischen Haushalt der Gemeinde Hoppegarten wesentlich. Es gibt die Überlegung, den Neubau der Grundschule nicht zu bilanzieren, um die Belastung der Ergebnisrechnung durch die Abschreibungen zu vermeiden.

Im nachfolgenden Abschnitt werden die wesentlichen Merkmale der genannten Modelle

aufgezeigt.

2.1 Mietmodell

Mit dem Oberbegriff „Miete“ wird in der Praxis eine Reihe von unterschiedlichen Vertragsverhältnissen bezeichnet. Sie unterscheiden sich im Wesentlichen nach Mietdauer und Kündigungsmöglichkeiten, den Möglichkeiten zur Mietminderung, in der Frage, in welchem Umfang die „vermietertypischen“ Risiken durch den Vermieter getragen werden und darin, wie die Endschaftsregelung am Ablauf der Mietzeit gestaltet ist. Bei der Bewertung von Mietangeboten ist daher der genaue Vertragsinhalt wesentlich, weil die Begrifflichkeit – teils bewusst, teils unbewusst – oft nicht genau verwendet. Wesentlich für alle Mietvarianten ist, dass wirtschaftliche und zivilrechtliche Eigentum während der gesamten Laufzeit beim privaten Auftragnehmer liegt.

„Typische“ Mietverträge beinhalten die zeitweise Gebrauchsüberlassung gegen Entgelt. Die Miethöhe richtet sich nach Angebot und Nachfrage und orientiert sich an den ortsüblichen Vergleichsmieten pro Quadratmeter Mietfläche. Beide Seiten haben in der Regel das vertragliche Recht die Verträge vergleichsweise kurzfristig innerhalb der vereinbarten Fristen zu kündigen. Am Ende der Mietzeit ist bei diesen Verträgen in der Regel ein Übergang des Eigentums an den Mieter *nicht* vorgesehen. Daher trägt der Vermieter umfassend das Auslastungs- und Verwertungsrisiko. Diese aus der Wohn- oder Gewerbevermietung bekannten Verträge kommen bei Spezialimmobilien wie Schulen nicht zur Anwendung. Daher erfolgt die nachfolgende Darstellung für sogenannte „Investorenmodelle“, die auch als „atypische“ Mietverträge bezeichnet werden.

2.1.1 Modellstruktur

Bei Investorenmodellen plant, baut und finanziert der Auftragnehmer – oft nach Vorgabe des künftigen „Mieters“ – ein schlüsselfertiges Gebäude in seinem Eigentum und vermietet es dann an den Auftraggeber. Die Verträge werden meist über lange Zeiträume abgeschlossen, jedoch maximal in der Länge von 90% der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer. Bei einer Immobilie sind das 30 Jahre. Gemäß § 535 BGB hat der Vermieter „die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten.“ Daher ist die Instandhaltung der Gebäude grundsätzlich Sache des Vermieters, auch wenn in der Praxis ein Teil der Leistungen und Lasten auf den Mieter übertragen werden (z. B. bei Schönheitsreparaturen).

Die Höhe der Miete orientiert sich als sogenannte „Finanzierungsmiete“ an den tatsächlichen Investitions- und Finanzierungskosten des Vermieters und beinhaltet einen Aufschlag für die nicht übertragbaren Instandhaltungsaufgaben. Der Vermieter steuert mit der Kalkulation, ob er nach Beendigung des langfristigen Mietvertrages noch ein Risiko für die Amortisation der Investition tragen muss. Sofern sich aus der Lage des Objektes keine überdurchschnittlich guten Vermarktungschancen nach Ablauf der Mietzeit ergeben, wird die

Miete meist so kalkuliert, dass die Investitionskosten weitestgehend oder voll amortisiert sind. Diese Mietvertragskonstruktionen enthalten häufig auch eine Ankaufsoption. Der Optionspreis ist in aller Regel noch nicht fest bestimmt. Er steht häufig in Relation zum Marktwert bei Ausübung des Ankaufsrechts durch den öffentlichen Auftraggeber.

Vertragspartner wird in aller Regel eine Objekt- oder Projektgesellschaft, die speziell für diese Investition gegründet wird. Dieses ist im Interesse beider Vertragspartner, aber auch insbesondere im Interesse der Gemeinde. Wenn die Investition als Bestandteil eines wirtschaftlich tätigen Unternehmens bilanziert wird, hätte im Insolvenzfall der Insolvenzverwalter Zugriff auf das Mietobjekt. Er könnte den Mietvertrag kündigen, um das Mietobjekt zu verkaufen und somit Masse für die Insolvenz zu generieren.

2.1.2 Grundstückseigentum

Bei einem Mietmodell benötigt der Vermieter (private Auftragnehmer) die Verfügungsgewalt über das Grundstück. Diese Verfügungsgewalt kann durch einen Grundstücksverkauf oder über einen Erbbaurechtsvertrag zugunsten des Auftragnehmers erfolgen.

Da der Anbieter für den Fall der Nichtausübung der Kaufoption durch die Gemeinde in der Lage sein muss, seine Investitionskosten zu amortisieren, wird der Investor bei der Einräumung eines Erbbaurechts verlangen, dass dieses Recht länger als die Vertragslaufzeit (maximal 30 Jahre) gewährt wird (in der Regel 50 bis 60 Jahre).

Durch die Grundstückstransaktion fällt Grunderwerbssteuer in Höhe von derzeit 6,5% an. Die Verträge (Grundstücksverkaufsvertrag oder Erbbaurechtsvertrag) werden mit der Verpflichtung zum Bauen der Grundschule abgeschlossen, damit die Gemeinde die Gewähr hat, dass der Bau realisiert wird. Dieses hat zur Folge, dass als Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer der Grundstückswert bzw. der kapitalisierte Erbbauzins zuzüglich der Investitionskosten genutzt wird, da die Grundstücksübertragung mit dem Bauvertrag im wirtschaftlichen Zusammenhang steht. Zudem fallen auch die mit der Grundstückstransaktion zusammenhängenden Nebenkosten an (Notargebühren, Kosten für Grundbucheintragung etc.). Diese Kosten werden Bestandteil der Mietkalkulation.

Als Nebenkosten, die im Rahmen der jährlichen Betriebskostenabrechnung an die Gemeinde weiter gegeben werden, fällt die Grundsteuer an, die aufgrund der Größe des Gebäudes einen fünfstelligen Betrag haben wird.

2.1.3 Aufgaben- und Risikoteilung in der Planungs- und Errichtungsphase

Die Vergabe der Leistungen erfolgt auf der Grundlage einer funktionellen Leistungsbeschreibung für das Mietobjekt, die sich auf die funktionale Beschaffenheit des Mietgegenstandes konzentriert. Sie enthält auch qualitative Standards für die Nachhaltigkeit, da die Betriebskosten der Mieter tragen wird. Der Vermieter hat ein hohes Eigeninteresse mit der entsprechen Qualität zu bauen, da er die Verfügbarkeit des Mietgegenstandes gewährleis-

ten muss, da ansonsten der Mieter das Recht zu Mietminderungen hat.

Die Einflussmöglichkeiten des öffentlichen Auftraggebers (Mieter) auf den Bauprozess sind abhängig von der Ausgestaltung des Vertrages. Es erfolgt eine komplette Übertragung der Planungs- und Baurisiken auf den Vermieter.

Eine Zahlungspflicht des öffentlichen Auftraggebers für die Mieten besteht erst ab Mietbeginn, wenn der Mietgengestand mit den vereinbarten Eigenschaften zum Gebrauch zur Verfügung steht. Wesentliche Planungs- und Baurisiken sowie das allgemeine Fertigstellungsrisiko liegen daher beim Auftragnehmer.

Insgesamt ist bei dieser Konstruktion der Risikotransfer auf den Anbieter in größerem Umfang als bei anderen Modellen möglich, da er wirtschaftlicher und zivilrechtlicher Eigentümer der Immobilie und damit in der entsprechenden Verantwortung ist.

2.1.4 Finanzierungsstruktur

Im Rahmen des Mietmodells ist die Projekt-/Objektgesellschaft zivilrechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer der Immobilie. Da die Projekt-/Objektgesellschaft über das Grundstück verfügt, ist es der finanzierenden Bank möglich, die Finanzierung dinglich durch eine Grundschuld zu besichern. Häufig wird von dem privaten Anbieter durch die refinanzierenden Banken die Einbringung von Eigenkapital gefordert. Die Höhe des einzubringenden Eigenkapitals hängt von der Bewertung der Risiken durch die Banken ab. Die „Finanzierungsmiete“ wird dabei so kalkuliert, dass der Vermieter den Kapitaldienst für das Eigen- und Fremdkapital bedienen kann. Zur Kalkulation werden die tatsächlichen Investitions- und Finanzierungskosten (Grundstücks- und Baukosten) herangezogen.

Aufgrund des hohen Eigenkapitalanteils mit einer üblicherweise höheren Verzinsung und der Darlehensgewährung (Fremdkapital) der Banken im gewerblichen Risiko ist die Finanzierung für die Gemeinde deutlich unwirtschaftlicher als bei einer Eigenfinanzierung über einen Kommunalkredit. Die Kreditkonditionen für den Teil, der durch die Mietraten amortisiert wird, kann optimiert werden, indem der private Vermieter die Forderungen nach Mietzahlungen durch die Gemeinde an eine Bank verkauft. Erteilt die Gemeinde einen Einredeverzicht für diese Mietzahlungen, dann kann die Bank kommunalkreditähnliche Konditionen gewähren. Der Einredeverzicht bedeutet, dass die Gemeinde die Mieten zahlt unabhängig davon, ob das Mietobjekt zur Verfügung steht. Die Gemeinde verzichtet auf ihr Recht auf Mietminderung gemäß § 536 BGB. Die Gemeinde kann aber ihre Forderungen gegenüber dem Vermieter geltend machen. Es fehlt aber das „Druckmittel“ der Zahlungsverweigerung.

Ein wirtschaftlicher Vorteil entsteht nur, wenn die Baukosten durch die strukturellen Vorteile des privaten Bauprozesses deutlich günstiger sind oder durch die Nichtkalkulation einer Vollamortisation der Investitionskosten, da der Vermieter weitere günstige Nachmietmöglichkeiten (Nachnutzung) sieht. Letzteres ist aber im Falle einer Schule nicht ge-

geben.

2.1.5 Haushaltsrechtliche- und Vergaberechtliche Einordnung

Aufgrund der Zuordnung des wirtschaftlichen Eigentums wird das Investitionsobjekt beim Vermieter und nicht beim öffentlichen Auftraggeber bilanziert. Die zu zahlenden Mietraten fließen in die Ergebnisrechnung der Gemeinde als Betriebsausgaben ein. Die Bilanz des öffentlichen Auftraggebers verlängert sich hinsichtlich des Anlagevermögens und des Fremdkapitals nicht. Es wird keine Verbindlichkeit ausgewiesen. Es sind keine ergebniswirksamen Abschreibungen zu berücksichtigen.

Bei dem abzuschließenden langfristigen Mietvertrag handelt es sich kommunalrechtlich um eine Zahlungsverpflichtung, die wirtschaftlich einer Kreditverpflichtung gleichkommt und gemäß § 74 Abs. 5 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgK-Verf)genehmigungspflichtig ist.

2.2 Leasingmodell

Das Leasingmodell ist eine Sonderform des Mietmodells, es basiert ebenfalls auf dem Mietrecht und hat vergleichbare Strukturen.

2.2.1 Modellstruktur

Das Leasingmodell unterscheidet sich vom Mietmodell vor allem dadurch, dass immer eine Kaufoption am Vertragsende besteht und der Preis für die Ausübung dieser Kaufoption bereits bei Vertragsabschluss fest vereinbart wird.

Bei Leasingkonstruktionen steht die Finanzierung im Fokus. Die Kalkulation der Leasingraten ist ausschließlich auf die Finanzierung abgestellt. Um das wirtschaftliche Eigentum dennoch dem Leasinggeber zurechnen zu können, müssen bestimmte Bedingungen eingehalten werden. Die Laufzeit des Leasingvertrages darf nicht kürzer als 40 Prozent und nicht länger als 90 Prozent der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer sein. Der vereinbarte Kaufoptionspreis muss mindestens dem gemeinen Restbuchwert zum Zeitpunkt der Ausübung der Kaufoption entsprechen. Diese Bedingungen sind in den Leasingerlassen des Bundesfinanzministeriums verbindlich geregelt.

Beim Leasing ist es üblich, eine Reihe vermietertypische Pflichten und Risiken auf den Leasingnehmer (Mieter) zu übertragen. Diese Aufgabenübertragung betrifft z.B. in der Regel die Kosten für Bauunterhaltung und Instandhaltung. Nur das Risiko des zufälligen Unterganges des Gebäudes ist in jedem Fall vom Leasinggeber zu tragen.

Der Mieter kann das Objekt, das sich in seinem Besitz befindet, wie sein Eigentum behandeln. Der Leasinggeber hat allerdings in der Regel das Recht, Instandhaltungsmaßnahmen

auf Kosten des Leasingnehmers anzuordnen, wenn er der Meinung ist, dass das Gebäude nicht im erforderlichen Maß instand gehalten wird, da er nach Ablauf der Leasingzeit noch ein Verwertungsrisiko hat, wenn die Mieter sich entscheidet, die Kaufoption nicht auszuüben.

Dieses Nachnutzungsrisiko bei Nichtausübung der Kaufoption ist für den Leasinggeber nicht unerheblich, da der steuerliche Restbuchwert je nach Abschreibung nach z. B. 20 Jahren noch relativ hoch sein kann (40% der Gesamtinvestitionskosten) und noch nicht durch die Finanzierungsmiete amortisiert ist.

Ob der Leasinggeber bereit ist, dieses Risiko zu tragen, ergibt sich vor allem daraus, welche Nachnutzungsmöglichkeiten und zusätzlichen Ertragschancen er nach Beendigung des Vertragsverhältnisses sieht. Sind die Möglichkeiten zur Nachnutzung eingeschränkt, weil die örtliche Lage des Grundstücks keine ausreichende Nachfrage erwarten lässt oder die Immobilie auf eine Nutzung spezialisiert ist, für die es keinen Markt gibt, wird der Leasinggeber versuchen, sein Verwertungsrisiko zu beschränken. Letzteres ist bei Schulgebäuden in der Regel gegeben. In diesem Fall wird er die Leasingraten intern mit einem geringeren Restwert kalkulieren, so dass die Investitionskosten voll oder zumindest zum großen Teil amortisiert sind. Bei einem Ankauf durch den Leasingnehmer ist dann aber trotzdem der Restbuchwert zu zahlen.

2.2.2 Grundstückseigentum

Das Grundstück wird dem Leasinggeber in der Regel über ein Erbbaurechtsvertrag durch den öffentlichen Auftraggeber zur Verfügung gestellt, da beim Leasing der Erwerb der Immobilie nach Beendigung des Leasingvertrages im Fokus steht. Deswegen ist beim Leasing ein Verkauf des Grundstücks an den Leasinggeber unüblich. Durch die Grundstückstransaktion fallen wie beim Mietmodell Grunderwerbsteuer und Grundsteuer wie beim Mietmodell an. Bei Ausübung der Kaufoption würde die Grunderwerbssteuer sogar ein zweites Mal anfallen.

2.2.3 Aufgaben- und Risikoteilung in der Planungs- und Errichtungsphase

Die Vergabe der Bauleistungen erfolgt wie beim Mietmodell auf der Grundlage einer funktionalen Bauleistungsbeschreibung. Im Vergleich zur Miete sind nicht nur wegen der Betriebskosten sondern auch wegen der Bauunterhaltungsaufgaben, die an den Leasingnehmer übertragen werden können, qualitative Standards für die Nachhaltigkeit erforderlich. Da der Leasinggeber wegen seines Verwertungsrisikos auch ein eigenes Interesse hat, dass mit nachhaltiger Qualität gebaut wird, müssen diese aber weniger detailliert ausfallen. Zusätzlich wird der Leasinggeber eine Qualitätskontrolle in der Bauphase durchführen, so dass der öffentliche Auftraggeber eine Unterstützung von Experten beim Baucontrolling erhält.

Eine Zahlungspflicht für den öffentlichen Auftraggeber besteht auch hier erst ab Leasing-

beginn (Mietbeginn), wenn der Leasing(Miet)gegenstand mit den vereinbarten Eigenschaften zum Gebrauch zur Verfügung steht. Es liegen daher Planungs- und Baurisiken sowie das allgemeine Fertigstellungsrisiko auch hier beim Auftragnehmer (Vermieter).

2.2.4 Finanzierungsstruktur

Die Finanzierungsstruktur ist ähnlich wie bei einem Mietmodell. Vertragspartner wird in der Regel eine Objektgesellschaft. Die Rechtsform dieser Objektgesellschaft hängt häufig von den wirtschaftlichen und steuerlichen Interessen des Leasinggebers ab.

Die Leasingraten, die nur auf die Finanzierung der Gesamtinvestitionskosten abstellen, werden an die refinanzierende Bank durch einen Forderungskaufvertrag verkauft (Forfaitierung). Die refinanzierende Bank kann dafür kommunalkreditähnliche Konditionen gewähren, wenn diese Forderungen durch den öffentlichen Auftraggeber einredefrei gestellt werden, d.h. die Leasingraten werden auch dann gezahlt, wenn das Leasingobjekt nicht nutzbar ist. Laut Mietrecht wäre in diesem Fall eine Mietminderungen möglich. Das wird mit der Einredeverzichtserklärung ausgeschlossen. Eventuelle Ansprüche gegenüber dem Leasinggeber bleiben aber erhalten.

Der kalkulierte Restwert kann nicht mit an die refinanzierende Bank verkauft werden, da diese Forderung noch nicht entstanden ist. Es besteht nur eine Option zum Kauf und kein Ankaufspflicht durch die Gemeinde. Das hat zur Folge, dass für diesen Betrag ein Darlehen gewährt wird, das deutlich höhere Zinskonditionen als ein Kommunalkredit hat, da dieses Darlehen auf die Bonität des Leasinggebers abgestellt werden muss und die Banken das Risiko der Nachnutzung bewerten. Eigenkapital ist aber oft nicht erforderlich. In der Kombination mit der einredefreien Forfaitierung werden die Finanzierungskonditionen günstiger als beim Mietmodell ausfallen, aber insbesondere auch durch die Nebenkosten (Grundstückstransaktion, Objektgesellschaft, Strukurierungsentgelte) entstehen Mehrkosten im Vergleich zu einer Kommunalkreditfinanzierung. Hinzu kommt, dass der Leasinggeber wegen der eingeschränkten Nachnutzungsmöglichkeiten intern mit einem geringeren Restwert als dem steuerlichen Restbuchwert kalkulieren wird.

Gestaltungsmöglichkeiten, die sich früher durch die Nutzung von Sonderabschreibungsmöglichkeiten für den Leasinggeber ergeben haben und zu einer Verbesserung der Finanzierungskonditionen geführt haben, sind nicht mehr gegeben. Ein wirtschaftlicher Vorteil entsteht wie beim Mietmodell nur, wenn die Baukosten durch die strukturellen Vorteile des privaten Bauprozesses deutlich günstiger sind.

2.2.5 Haushaltsrechtliche Einordnung

Das Leasingobjekt wird beim Leasinggeber und nicht beim öffentlichen Auftraggeber bilanziert. Im doppischen Haushalt wird Leasing genauso wie die Miete behandelt, so dass sich keine Bilanzverlängerung ergibt und keine ergebniswirksamen Abschreibungen zu buchen sind. Dafür geht die Leasingrate insgesamt als Aufwendung in den Ergebnishaushalt ein.

Bei dem abzuschließenden Leasingvertrag handelt es sich kommunalrechtlich um eine Zahlungsverpflichtung, die wirtschaftlich einer Kreditverpflichtung gleichkommt und gemäß § 74 Abs. 5 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgK-Verf) genehmigungspflichtig ist. Im Runderlass „Kreditwesen der Gemeinden und Gemeindeverbände" des Brandenburgischen Finanzministeriums werden Immobilien-Leasing-Verträge als kreditähnliches Rechtsgeschäft explizit erwähnt und beschrieben.

2.2.6 Vor- und Nachteil von Leasingmodellen (Miete)

Vorteile

- Die Projekt-/Objektgesellschaft (bzw. der Generalübernehmer) übernimmt die Bauherrenaufgaben sowie das Bau- und Projektmanagement und trägt die Bauherrenrisiken.
- Die Investition erfolgt bilanzneutral.
- Durch die bestehende Option am Ende der Vertragslaufzeit ist das Eigeninteresse des Anbieters für einen ordnungsgemäßen Bauunterhalt größer, da er nach Auslaufen des Vertrages noch eine entsprechende Nachnutzung und Verwertung im Auge haben muss.

Nachteile

- Durch die Grundstückstransaktion (Erbbaurecht) ist erheblicher Aufwand erforderlich (Möglichkeit der eigenständigen wirtschaftlichen Nutzung des Grundstückes, ggf. Trennung des Grundstückes, Kontrolle der Grundbücher etc.).
- Nebenkosten durch die Grundstückstransaktion (Notar-, Grundbuchgebühren etc.)
- Es fällt Grunderwerbssteuer auf den Gesamtvertrag an.
- Die Vertragsgestaltung wird komplizierter, um die Zuordnung des wirtschaftlichen Eigentums zu gewährleisten
- Ein Privater ist Erbbauberechtigter mit allen Konsequenzen für mögliche Abgaben (u. a. Grundsteuer), die über die Miet- bzw. Leasingraten an die Gemeinde weiter gegeben werden.

2.3 Mietkaufmodell

2.3.1 Modellstruktur

Der Mietkauf ist eine Kombination aus Werk- und Darlehensvertrag.

Das Mietkaufmodell (Erwerbermodell) ist dadurch gekennzeichnet, dass ein Vermieter (Mietverkäufer) ein Gebäude für den Auftraggeber errichtet und finanziert. Im Gegensatz zum Miet- und Leasingmodell ist die Verwertung am Ende der Vertragslaufzeit nicht offen. Es besteht keine Kaufoption. Mit Vertragsende geht das zivilrechtliche Eigentum automa-

tisch ohne weitere Zahlungen oder Transaktionen an den Mietkäufer (Gemeinde) über. Deswegen die Bezeichnung Mietkauf. Dem wirtschaftlichen Inhalt nach ist Mietkauf ein Ratenkauf einer Immobilie. Dies hat zur Folge, dass unter steuerlichen Gesichtspunkten für den Auftragnehmer das wirtschaftliche Eigentum am Gebäude über die gesamte Vertragslaufzeit dem öffentlichem Auftraggeber und nicht dem Mietverkäufer zugeordnet wird. Vertragspartner wird auch hier eine Objektgesellschaft.

Im Gegensatz zum Leasing unterliegen die Vertragslaufzeiten dieses Modells keinen steuerrechtlich bedingten Einschränkungen und können frei vereinbart werden. Üblich sind vor dem Hintergrund der Finanzierbarkeit aber Laufzeiten zwischen 20 und 30 Jahren. Über die Festlegung der Vertragslaufzeit kann die Höhe der jährlichen Belastungen gesteuert werden, wobei mit längerer Vertragslaufzeit auch die insgesamt über den Zeitraum zu zahlenden Zinsen absolut steigen.

2.3.2 Grundstückseigentum

Eine Besonderheit des Mietkaufmodells ist, dass wirtschaftliches und zivilrechtliches Eigentum auseinanderfallen.

Dem Auftragnehmer wird das Grundstück mittels eines Erbbaurechtsvertrages übertragen. Der Auftragnehmer wird damit zivilrechtlicher Eigentümer der auf dem Grundstück zu errichtenden Gebäude. Der Erbbaurechtsvertrag wird über den gleichen Zeitraum wie ein unkündbarer Mietvertrag abgeschlossen. Mit der letzten Rate (die auch erhöht sein kann) endet der Erbbaurechtsvertrag und das Gebäude fällt wieder in das zivilrechtliche Eigentum des öffentlichen Auftraggebers zurück. Durch diese Konstruktion verfügt die Gemeinde Hoppegarten von Anfang an über die uneingeschränkte wirtschaftliche Verfügungsgewalt des Gebäudes und trägt die damit grundsätzlich verbundenen Chancen und Risiken. Sie ist damit von Beginn an wirtschaftlicher Eigentümer der Immobilie.

Beim Mietkaufmodell findet durch das Bestellen des Erbbaurechts zwar auch ein Eigentumsübergang des zu errichtenden Gebäudes statt, aber anders als beim Leasing bleibt die Rückübertragung am Ende des Mietvertrages nicht offen. Der Eigentumsübergang des Gebäudes ist fest vereinbart. Für diese Fälle wurden mit dem ÖPP-Beschleunigungsgesetz 2005 sowohl das Grunderwerbsteuergesetz als auch das Grundsteuergesetz geändert, so dass keine Grunderwerbsteuer und keine Grundsteuer anfällt, wenn „zwischen dem Erwerber und der juristischen Person des öffentlichen Rechts die Rückübertragung des Grundstücks am Ende des Vertragszeitraums vereinbart worden ist“ (§4 Abs. 5 GrEStG). Die beim Miet- oder Leasingmodell gegebenen Transaktionskosten können also reduziert werden, Notar- und Grundbuchgebühren fallen aber dennoch an.

2.3.3 Aufgaben- und Risikoteilung in der Planungs- und Errichtungsphase

Bei diesem Modell werden die Planungs-, Bau- und Finanzierungsleistungen zusammen ausgeschrieben.

Analog zum Miet- bzw. Leasingmodell wird dem Bieter, der im Ergebnis des Ausschreibungsverfahrens den Zuschlag erhält, zunächst das Grundstück per Erbbaurecht übertragen. Der Bieter baut dann die ausgeschriebenen Gebäude nach abgestimmter Planung auf eigene Rechnung und eigenes Risiko. Eine Zahlungspflicht für den öffentlichen Auftraggeber besteht erst, wenn das Gebäude abgenommen und mit den vereinbarten Eigenschaften frei von wesentlichen Mängeln zum Gebrauch zur Verfügung steht. Wesentliche Planungs- und Baurisiken sowie das allgemeine Fertigstellungsrisiko liegen daher auch hier beim Auftragnehmer.

Da der Eigentumsübergang zurück an die Gemeinde zum Vertragsende bereits feststeht und das Verwertungsrisiko damit nicht übertragen wird, ist das Eigeninteresse des Anbieters an einer langfristig wirtschaftlichen Immobilie im Vergleich zum Miet- bzw. Leasingmodell geringer. Daher sind detailliertere Qualitätsvorgaben in der funktionalen Bauleistungsbeschreibung erforderlich und eine baubegleitende Qualitätskontrolle durch den öffentlichen Auftraggeber sollte ebenfalls erfolgen. Der für das Controlling erforderliche Aufwand ist aber deutlich geringer, als bei der Betreuung einer konventionellen, einzelgewerksweisen Vergabe.

Nach Fertigstellung profitiert der öffentliche Auftraggeber von einer leichteren Nachverfolgung der Mangelansprüche, da er sich nur mit einem gesamtverantwortlichen Auftragnehmer und nicht mit allen Nachunternehmen einzeln auseinanderzusetzen hat.

2.3.4 Finanzierungsstruktur

Die Endfinanzierung erfolgt wie beim Leasing durch den Verkauf der Mietkaufraten an die refinanzierende Bank (Forfaitierung). Weil durch den vereinbarten Eigentumsübergang am Laufzeitende alle Forderungen bereits feststehen, können für die gesamte Finanzierung kommunalkreditähnliche Konditionen erreicht werden. Dies erfolgt wie bereits beschrieben durch die Abgabe einer Einredeverzichtserklärung durch die Gemeinde. Sie verzichtet dabei gegenüber der finanzierenden Bank auf alle Einreden und verpflichtet sich, ihre Zahlungen an die Bank unbeschadet etwaiger Ansprüche an den Mietverkäufer zu leisten. Einreden gegenüber dem Mietverkäufer bleiben jedoch möglich. Dies ist in Anbetracht der damit zu erreichenden Reduzierung der Mietkaufratenhöhe in der Regel wirtschaftlich sinnvoll.

Im Rahmen des Mietkaufmodells ist die Einbindung zinssubventionierten Förderkrediten des KfW-Programms 148 möglich.

2.3.5 Haushaltsrechtliche Einordnung

Die wirtschaftliche Zuordnung des Investitionsobjektes ist handels- und steuerrechtlich geregelt. Maßgebend sind dabei die Immobilienleasing-Erlasse des Bundesfinanzministeriums (BMF-Schreiben vom 23.12.1991), die aus steuerlichen Gründen für die Unternehmen verfasst wurden. Leasing ist ein Mittel zur Gestaltung der Steuerlast für Unternehmen. Darum gibt es für die Zuordnung des wirtschaftlichen Eigentums (wer schreibt ab) strenge

Vorschriften. Mietkauf wird bei Unternehmen immer dem Mietkäufer zugeordnet, im Gegensatz dazu ist gemäß dem Leasingerlass des Bundesfinanzministeriums die Übertragung von Instandhaltungsleistungen.

Im Runderlass zum „Kreditwesen der Gemeinde und Gemeindeverbände" des Brandenburgischen Finanzministeriums wird in Ziffer 3.2.3 der Mietkauf nach „echtem Mietkauf" und „unechten Mietkauf" unterschieden. Ein echter Mietkauf liegt vor, wenn eine Option zum Erwerb des Eigentums im Vertragswerk vorhanden ist. Ein „unechter Mietkauf" existiert, wenn der Eigentumsübergang am Ende der Vertragslaufzeit fest vereinbart ist. Nach der hier vorliegenden Definition wäre auch ein Leasing-Vertrag mit Kaufoption ein Mietkauf-Vertrag.

Weiterhin wird in diesem Runderlass definiert, dass sich Mietkaufverträge von Leasingverträgen dadurch unterscheiden, dass die Haftung für Instandhaltung, Sachmängel, Untergang und Beschädigung der Sache und die Verpflichtung zur Unterhaltung der Sache beim Vermieter liegt. Die Übertragung der Instandhaltungspflichten ist aber gerade beim Leasing gemäß den Erlassen des Bundesfinanzministeriums möglich.

In Ziffer 8.3 des Runderlasses zum Kreditwesen des Brandenburgischen Finanzministeriums wird zur Bilanzierung folgendes ausgeführt: „Bei kreditähnlichen Rechtsgeschäften (außer Schuldübernahmen und Treuhandverhältnisse) ist zu dem Zeitpunkt, an dem das wirtschaftliche Eigentum an dem Vermögensgegenstand an die Gemeinde oder den Gemeindeverband übergeht, der Vermögensgegenstand zu aktivieren." Und weiter heißt es: „Dagegen besteht bei kreditähnlichen Rechtsgeschäften, bei denen die Option zum Erwerb des Vermögensgegenstandes erst am Ende der Laufzeit des Rechtsgeschäftes ausgeübt wird (siehe Nummer 3.1), keine Bilanzierungspflicht."

Die Frage des wirtschaftlichen Eigentums wird nur an die Option geknüpft. Das heißt ein Mietvertrag mit einem Kaufoptionspreis, der deutlich unter dem Restbuchwert liegt, wäre nicht bilanzzierungspflichtig, obwohl es immer steuerlichen Sinne ein Mietkauf ist, bei dem das wirtschaftliche Eigentum bei der Gemeinde liegt.

Diese Betrachtungsweise entspricht unseren Erfahrungen mit anderen Kommunalaufsichten, die einen Mietkauf im steuerlichen Sinne als Miete qualifizieren. Dabei wird argumentiert, dass beim Mietkaufmodell ein Erbbaurecht bestellt wird und der private Auftragnehmer das Gebäude an die Gemeinde vermietet. Steuerliche Fragen der wirtschaftlichen Zuordnung des Gebäudes haben für die Gemeinde keine Bedeutung. Diese Frage müsste mit der Kommunalaufsicht geklärt werden.

Bei dem abzuschließenden Mietkaufvertrag handelt es sich kommunalrechtlich um eine Zahlungsverpflichtung, die wirtschaftlich einer Kreditverpflichtung gleichkommt und gemäß § 74 Abs. 5 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgK-Verf) genehmigungspflichtig ist. Im Runderlass „Kreditwesen der Gemeinden und Gemeindeverbände" des Brandenburgischen Finanzministeriums werden Mietkaufverträge als kreditähnliches Rechtsgeschäft explizit erwähnt und beschrieben.

2.3.6 Vor- und Nachteile

Vorteile

- Die Projekt-/Objektgesellschaft (bzw. der Generalübernehmer) übernimmt die Bauherrenaufgaben sowie das Bau- und Projektmanagement und trägt die Bauherrenrisiken,
- unter bautechnischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten optimierte Planung,
- die Wesentlichen Planungs- und Baurisiken können übertragen werden,
- der Anfall von Grunderwerbssteuer sowie Grundsteuer kann vermieden werden,
- verlängerte Gewährleistungsfrist und leichtere Nachverfolgung der Mangelansprüche,
- die Investition kann ggf. bilanzneutral erfolgen, wenn die Kommunalaufsicht zu der Einschätzung kommt, dass durch die Vertragskonstruktion die Kriterien eines „echten Mietkaufs“ gegeben sind.

Nachteile

- durch die Grundstückstransaktion (Erbbaurecht) ist erheblicher Aufwand erforderlich (Möglichkeit der eigenständigen wirtschaftlichen Nutzung des Grundstückes, ggfs. Trennung des Grundstückes, Kontrolle der Grundbücher etc.),
- Es fallen Nebenkosten durch die Grundstückstransaktion an (Notar-, Grundbuchgebühren etc.),
- die Vertragsgestaltung ist komplizierter, da Fragen des Baurechts unmittelbar mit mietrechtlichen Fragen verbunden werden.

2.4 Werklohnstundungsmodell

2.4.1 Modellstruktur

Beim Werklohnstundungsmodell wird ein Gebäude in der Regel durch ein Bauunternehmen als Generalübernehmer geplant, errichtet und finanziert. Möglich sind aber auch Gestaltungsvarianten, bei denen entweder ein Generalübernehmer nur die Planung- und die Bauausführung (mit Bauzwischenfinanzierung) übernimmt und die Endfinanzierung über Kommunalkredit erfolgt oder aber ein Generalunternehmer nur die Bauausführung und Finanzierung erbringt und die Planung durch den öffentlichen Auftraggeber zur Verfügung gestellt wird.

Im Gegensatz zum Miet-/Leasing- und Mietkaufmodell ist dabei jedoch keine Grundstücksübertragung notwendig, daher können mit dem Werklohnstundungsmodell die bereits in der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung vom 12. September 2015 beschriebenen Vorteile einer Gesamtvergabe genutzt werden, ohne die Nachteile einer Grundstückübertragung hinnehmen zu müssen.

Erfolgt die Gesamtvergabe einschließlich der Planungsleistungen, werden nach der Zuschlagserteilung die Genehmigungs- und Ausführungsplanung für die Baumaßnahme und anschließend die Bauleistungen schlüsselfertig durch den Generalübernehmer erbracht. Er verpflichtet sich, das Bauvorhaben zu einem vertraglich vereinbarten Preis und festen Termin zu errichten. Die Vergütung der Bauleistungen durch die öffentliche Hand sollte erst erfolgen, wenn das Gebäude mit den vereinbarten Gebrauchseigenschaften durch den öffentlichen Auftragnehmer frei von wesentlichen Mängeln abgenommen wurde. Dazu ist die Vereinbarung einer Bauzwischenfinanzierung erforderlich. Durch diese Vorgehensweise verbleiben auch bei diesem Modell wesentliche Planungs- und Baurisiken in der Risikosphäre des Auftragnehmers, der als Bauherr auf Zeit unter anderem auch die Genehmigungsfähigkeit seines Entwurfes verantwortet und die Schnittstellenrisiken währender Bauzeit trägt.

2.4.2 Grundstückseigentum

Die Gemeinde Hoppegarten ist und bleibt bei diesem Modell immer wirtschaftlicher und zivilrechtlicher Eigentümer sowohl des Grundstücks als auch des Gebäudes. Der Generalübernehmer erhält lediglich das Recht das Grundstück mit der Verpflichtung zu betreten und alle Planungs- und Baumaßnahmen als Bauherr auf Zeit durchzuführen. Dieses wird nur schuldrechtlich vereinbart. Es erfolgen keinerlei Eintragungen in das Grundbuch, so dass die entsprechenden Formalien und die damit verbundenen Kosten entfallen.

2.4.3 Aufgaben- und Risikoteilung in der Planungs- und Errichtungsphase

Auch bei diesem Modell werden die zu beauftragenden Leistungen gemeinsam auf Grundlage funktionaler Leistungsbeschreibungen von der Gemeinde Hoppegarten ausgeschrieben.

Wie beim Mietkauf auch ist das Eigeninteresse des Anbieters an einer langfristig wirtschaftlichen Immobilie im Vergleich zum Miet- bzw. Leasingmodell geringer, weil er kein Verwertungsrisiko hat. Daher sind auch hier detailliertere Qualitätsvorgaben in der funktionalen Bauleistungsbeschreibung und eine baubegleitende Qualitätskontrolle erforderlich.

Auftragnehmer ist in der Regel ein Bauunternehmen. Dieses Bauunternehmen beauftragt alle Leistungen, die für die Planung, die Errichtung und die Zwischenfinanzierung der Baumaßnahmen erforderlich sind und verpflichtet sich, das Gebäude zu einem vertraglich vereinbarten Preis und festem Fertigstellungstermin zu errichten. In der Regel bilden sich daher zur Teilnahme an einem solchen Verfahren Bieterkonsortien, die aus Bauunternehmen, Planungsbüros und Banken bestehen.

Der Generalübernehmer baut dann die ausgeschriebenen Gebäude nach abgestimmter Planung auf eigene Rechnung und eigenes Risiko. Die bauordnungsrechtliche Abnahme ist dabei auch hier Sache des Auftragnehmers. Eine Zahlungspflicht für den öffentlichen Auftraggeber besteht dann erst, wenn das Gebäude abgenommen wurde und erfolgt im Rahmen des gewählten Finanzierungsmodells. Wesentliche Planungs- und Baurisiken sowie das

allgemeine Fertigstellungsrisiko liegen daher in der Risikosphäre des Auftragnehmers.

Nach Fertigstellung profitiert die Gemeinde von einer gegenüber den Standardregelungen der VOB/B meist verlängerten Gewährleistungsfrist und von einer leichteren Nachverfolgung der Mangelansprüche, da er sich nur mit einem gesamtverantwortlichen Auftragnehmer und nicht mit allen Nachunternehmen einzeln auseinanderzusetzen hat.

2.4.4 Finanzierungsstruktur

Beim Werklohnstundungsmodell unterteilt sich die Finanzierung in eine Bauzwischen- und eine Endfinanzierung. Für die in der Bauzeit fälligen Abschlagszahlungen an das gesamtbeauftragte Bauunternehmen erfolgt wie bereits beschrieben meist über eine Bauzwischenfinanzierung einer Bank, die damit Teile des Fertigstellungsrisikos und das Insolvenzrisiko des Anbieters übernimmt.

Nach erfolgreicher Gesamtabnahme des schlüssel- und betriebsfertig errichteten Gebäudes kann die entstandene Werklohnforderung entweder direkt aus Haushaltsmitteln beglichen werden. Dazu ist auch die Aufnahme eines Kommunalkredites möglich. Oder die Endfinanzierung ist Teil des ausgeschriebenen Leistungspaketes.

Wurde die Endfinanzierung mit an den Auftragnehmer vergeben, wird die entstandene Werklohnforderung für die Gesamtbauleistung einschließlich der Zwischenfinanzierungskosten an eine Bank verkauft und in einen Kreditvertrag umgewandelt. Um in der Endfinanzierung kommunalkreditähnliche Konditionen zu erzielen, ist auch hier die Abgabe einer Einredeverzichtserklärung durch Gebietskörperschaften in übliches Instrument. In der bereits beschriebenen Erklärung verzichtet die Gemeinde Hoppegarten dabei gegenüber der finanzierenden Bank auf alle Einreden und verpflichtet sich, seine Zahlungen an die Bank unbeschadet etwaiger Ansprüche an das Bauunternehmen zu leisten. Einreden gegenüber dem Vertragspartner (Bauunternehmen) bleiben jedoch möglich. Auf dieser Grundlage werden die Investitionskosten in Form von Kreditraten über die vereinbarte Laufzeit von meist 20 bis 30 Jahren zurückgeführt. Erst zu diesem Zeitpunkt sind die Investitionskosten vollständig getilgt.

Auch im Werklohnstundungsmodell ist die Einbindung zinssubventionierten Förderkrediten des KfW-Programms 148 möglich.

2.4.5 Haushaltsrechtliche Einordnung

Beim Werklohnstundungsmodell sind aufgrund der Eigentümerstellung der Gemeinde die Anschaffungs- und Herstellungskosten wie bei der konventionellen Realisierung grundsätzlich zu aktivieren und gemäß §78 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) abzuschreiben.

Zins und Tilgung sind über die Vertragslaufzeit zu bedienen. Die Zinsen sind dabei in der

Ergebnisrechnung als Aufwand zu buchen.

Da der abzuschließende Bauvertrag bei Übertragung der Endfinanzierung auch Vereinbarungen ähnlich einem Kreditvertrag enthält, handelt es sich um eine Kreditverpflichtung und gemäß § 74 Abs. 5 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgK-Verf) genehmigungspflichtig ist.

2.4.6 Vor- und Nachteile

Vorteile

- Der Generalübernehmer übernimmt die Bauherrenaufgaben sowie das Bau- und Projektmanagement und trägt die Bauherrenrisiken,
- Unter bautechnischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten optimierte Planung,
- Die Wesentlichen Planungs- und Baurisiken können übertragen werden,
- Der Anfall von Grunderwerbssteuer sowie Grundsteuer kann vermieden werden,
- Verlängerte Gewährleistungsfrist und leichtere Nachverfolgung der Mangelansprüche.

Nachteile

- Keine bilanzneutrale Darstellung der Investition.

2.5 Vergleich der Modelle

Nachfolgend wurden die strukturell wichtigsten Unterschiede der Realisierungsvarianten noch einmal in tabellarischer Übersicht zusammengefasst:

Tabelle 5: Synoptische Darstellung der Realisierungsvarianten (Eigentum)

Kriterium	Konvent. Realisie-rung	Miete/ Leasing	Mietkauf	Werklohn-stundung
Immobilieneigentum				
Planungs- und Bau-phase	Grundstück und Gebäude im **Eigentum der Gemeinde**	**Grundstücks-übertragung an Investor**	**Grundstücks-übertragung an Investor**	Grundstück und Gebäude im **Eigentum der Gemeinde**
Nutzungsphase	Grundstück und Gebäude im **Eigentum der Gemeinde**	Grundstück und Gebäude im **Eigentum des Investors**	Grundstück und Gebäude im **zivilrechtlichen Eigentum des Investors** und im **wirtschaftlichen Eigentum der Gemeinde**	Grundstück und Gebäude im **Eigentum der Gemeinde**
am Ende der Nut-zung	Grundstück und Gebäude **im Eigentum der Gemeinde**	**Ohne Ausübung der Kaufoption:** Grundstück und Gebäude im **Eigentum des Investors** **Bei Ausübung der Kaufoption:** **Gemeinde wird Eigentümer**	**Gemeinde wird auch zivilrecht-licher Eigentümer** von Grundstück und Gebäude	Grundstück und Gebäude **im Eigentum der Gemeinde**

Tabelle 6: Synoptische Darstellung der Realisierungsvarianten (Risiken)

Kriterium	Konvent. Realisierung	Miete/ Leasing	Mietkauf	Werklohn-stundung
Verteilung der wesentlichen Risiken				
Planungsphase	Planungsrisiken im Wesentlichen **bei der Gemeinde**	Planungsrisiken im Wesentlichen **beim Anbieter**	Planungsrisiken im Wesentlichen **beim Anbieter**	Planungsrisiken im Wesentlichen **beim Anbieter**
Bauphase/ Gewährleistung	Kosten- und Terminrisiken im Wesentlichen **bei der Gemeinde**	Kosten- und Terminrisiken im Wesentlichen **beim Anbieter**	Kosten- und Terminrisiken im Wesentlichen **beim Anbieter**	Kosten- und Terminrisiken im Wesentlichen **beim Anbieter**

Die Risikounterschiede in der Nutzungsphase sind in die Betrachtung nicht eingeflossen.

2.6 Schlussfolgerungen

2.6.1 Leasing/Miete

Leasing wird im gewerblichen Bereich insbesondere aufgrund von steuerlichen Gestaltungen und aus Bilanzierungsgründen (u.a. Berechnung Eigenkapitalquote/ Verschuldungsgrad) angewendet. Steuerliche Gestaltungen hinsichtlich der Ertragsteuern spielen im kommunalen Bereich kaum eine Rolle.

Wenn kein wirtschaftliches Interesse an einer dauerhaften Nutzung des Wirtschaftsgutes besteht, wird im gewerblichen Bereich auch Leasing genutzt. Auch diese Betrachtung ist bei der Grundschule mit den neu zu bauenden Sportanlagen nicht gegeben. Ein weiterer Faktor für die Nutzung von Leasing im gewerblichen Bereich ist die Nutzung von umfassenden Dienstleistungs- und Serviceangeboten für die Immobile bzw. das Wirtschaftsgut, um sich auf die Kernkompetenzen konzentrieren zu können.

Aus den o.g. Gründen werden sich für die Gemeinde keine qualitativen Vorteile ergeben.

Mit dem Leasing bzw. Mietmodell werden sich keine monetären Vorteile für die Realisierung des Schulneubaus in der Gemeinde Hoppegarten ergeben. Ob die mit diesem Modell verbundenen Mehrkosten (Grundstückstransaktion und Nebenkosten) den Verzicht auf die

Bilanzierung bei der Gemeinde (keine Abschreibung in der Ergebnisrechnung) wert sind, muss anhand der folgenden Vergleichsrechnung (siehe Ziffer 3) die Gemeinde bewerten.

2.6.2 Mietkauf

Über das Mietkaufmodell können zwar die Kostennachteile des Leasing-/ Mietmodells zum Großteil reduziert werden, durch die Grundstückstransaktion entsteht jedoch weiterhin ein erheblicher Aufwand. Das Gebäude wird bei einer steuerlichen Bewertung für den Auftragnehmer (Mietverkäufer) nicht bilanziert.

Die Frage des wirtschaftlichen Eigentums wird im Runderlass für das Kreditwesen des Brandenburgischen Finanzministeriums nur an das Optionsrecht zum Ende der Vertragslaufzeit geknüpft. Das heißt ein Mietvertrag mit einem Kaufoptionspreis, der deutlich unter dem Restbuchwert liegt, wäre nicht bilanzzierungspflichtig, obwohl es immer steuerlichen Sinne ein Mietkauf ist, bei dem das wirtschaftliche Eigentum bei der Gemeinde liegt (siehe Ziffer2.3.5).

Da beim Mietkaufmodell ein Erbbaurecht bestellt wird und der private Auftragnehmer das Gebäude an die Gemeinde vermietet, kann das Gebäude ggf. im doppischen Haushalt auch wie ein „normales“ Mietmodell behandelt werden. Diese Frage müsste mit der Kommunalaufsicht geklärt werden.

2.6.3 Werklohnstundungsmodell

Das Werklohnstundungsmodell verbindet die Vorteile der Übertragung der Kosten- und Terminrisiken im Rahmen der Gesamtvergabe mit einer kommunalkreditähnlichen Finanzierung einschließlich der Nutzbarkeit von KfW Fördermitteln ohne die Nachteile einer Grundstücksübertragung. Das Werklohnstundungsmodell wird daher für die Realisierung des Schulneubaus der Gemeinde Hoppegarten als geeignet eingeschätzt.

Um die grundsätzlichen Unterschiede in der Haushaltsveranschlagung zu verdeutlichen, wurden für die nachfolgende Vergleichsrechnung zwei Modelle stellvertretend ausgewählt. Da die Gesamtvergabe schon beschlossen wurde, kommt die konventionelle Realisierung für den Vergleich nicht in Betracht.

Das Werklohnstundungsmodell wurde ausgewählt, um die Belastung der Ergebnisrechnung darzustellen, wenn die Investition im öffentlichen Haushalt bilanziert und abgeschrieben wird.

Für die Darstellung der Auswirkungen von Finanzierungsvarianten, bei den sich das Eigentum nicht bei der öffentlichen Hand befindet, wurde das Leasingmodell ausgewählt. Das Mietkaufmodell bietet zwar bessere Finanzierungskonditionen, es ist aber nicht sicher, ob die Aufsichtsbehörde einer Bewertung als Miete zustimmt, weil das wirtschaftliche Eigentum nach steuerlichen Maßstäben beim öffentlichen Auftraggeber liegt.

3 Vergleichsrechnung

Zur Verdeutlichung der grundsätzlichen Unterschiede in der Haushaltsveranschlagung wurden drei Modelle für die nachfolgende Vergleichsrechnung dargestellt. Da die Gesamtvergabe schon beschlossen wurde, kommt die konventionelle Realisierung für den Vergleich nicht in Betracht.

Das Werklohnstundungsmodell wurde ausgewählt, um die Belastung der Ergebnisrechnung darzustellen, wenn die Investition im öffentlichen Haushalt bilanziert und abgeschrieben wird.

Für die Darstellung der Auswirkungen von Finanzierungsvarianten, bei den sich das Eigentum nicht bei der öffentlichen Hand befindet, wurde das Leasingmodell und das Mietkaufmodell ausgewählt. Das Mietkaufmodell bietet bessere Finanzierungskonditionen und weniger Nebenkosten, es ist aber nicht abschließend geklärt, ob die Aufsichtsbehörde einer Bewertung als Miete zustimmt, weil das wirtschaftliche Eigentum nach steuerrechtlichen Maßstäben beim öffentlichen Auftraggeber liegt.

Zusätzlich wurde ein Werklohnstundungsmodell mit den gleichen Tilgungsstrukturen, wie beim Mietkauf- und Leasing betrachtet, d. h. das Darlehen wurde während der Vertragslaufzeit nur bis auf einen Restwert von 40 % getilgt.

3.1 Methoden des Vergleichs

Grundsätzlich wurden die nachfolgenden Vergleichsrechnungen mit den gleichen Methoden erstellt, die bereits der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung vom 12. September 2015 zugrunde lagen. Der Variante „Gesamtvergabe“ lag in der damaligen Betrachtung ein Werklohnstundungsmodell einschließlich Endfinanzierung über eine einredefreie Forfaitierung zu Grunde. Die Prämissen wurden weitgehend unverändert übernommen. Sie werden nachfolgend nur dann erläutert, wenn Sie grundsätzliche Unterschiede zu den beiden anderen Modellen veranschaulichen oder wenn Sie aktualisiert wurden. Zusätzlich dargestellt werden jetzt auch die Prämissen für ein Mietkauf- und ein Leasingmodell.

Grundsätzlich wurden wieder eine Nominalwertvergleich und ein Barwertvergleich erstellt. Der Diskontierungszinssatz wurde auf den aktuellen Stichtag 20. Januar 2016 angepasst. Die Annahmen zum Betrachtungszeitraum, zum Diskontierungszeitpunkt und zur Indexierung blieben unverändert. Ergänzend zur Wirtschaftlichkeitsuntersuchung vom 12. September 2015 wurden entsprechend der neuen Fragestellung jetzt auch die Auswirkungen in der Finanz- und Ergebnisrechnung des Haushaltes rechnerisch dargestellt. Diese Auswirkungen stehen im Mittelpunkt der nachfolgenden Betrachtungen.

3.2 Prämissen zur Planungs- und Bauphase

3.2.1 Baukosten

Auch wenn das Leistungsprogramm zwischenzeitlich einige Konkretisierungen erfahren hat, wurden für diesen Vergleich die in der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung vom 12. September 2015 ermittelten Baukosten unverändert übernommen und nur auf die vierte Stelle vor dem Komma gerundet.

Die für die Gesamtvergabe ermittelten Baukosten wurden in gleicher Höhe sowohl dem Werklohnstundungsmodell als auch den anderen Modellen unterstellt, weil die maßgeblichen Optimierungsanreize in beiden Varianten gleich sind.

3.2.2 Einmalige Fixkosten

Für das Werklohnstundungsmodell wegen möglicher Bearbeitungs- und Konzeptionsgebühren der Bank wurden vorsorglich Kosten in Höhe von 10.000 € angesetzt. Wegen des höheren Strukturierungs- und Prüfaufwandes sowie der erforderlichen Gründung einer Objektgesellschaft sind diese Kosten bei den Leasing- und Mietkaufmodellen höher. Sie wurden mit 50.000 € veranschlagt.

3.2.3 Planungs- und Bauzeiten

Die Planungs- und Bauzeit wurde wie in der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung vom 12. September 2015 für die Gesamtvergabe mit 20 Monaten angenommen und für alle Modelle unterstellt, das sich die Prozesse in der Planungs- und Bauphase nicht wesentlich unterscheiden.

3.2.4 Projektbegleitende Kosten

Bauherrenaufgaben/Baumanagement des Auftraggebers

Bei der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung vom 12. September 2015 wurde berücksichtigt, dass die öffentliche Verwaltung bei der Gesamtvergabe im Vergleich zur konventionellen Vorgehensweise von der Ausschreibung und Kontrolle der Einzelgewerke entlastet wird. Die Schnittstellen für die öffentliche Hand werden stark reduziert. In der Verantwortung der Verwaltung verbleibt lediglich das Bauplanungs- und Durchführungscontrolling des Generalunternehmers und ist hier vor allem auf den Abgleich des grundsätzlichen Leistungsumfangs und der wesentlichen Ausführungsqualitäten konzentriert. Daher wurden die Bauherrenaufgaben bei der konventionellen Beschaffung mit 3 Prozent der Baukosten angesetzt, bei der Gesamtvergabe im Rahmen eines Werklohnstundungsmodells mit 1,5 Prozent der Baukosten. Wie unter Ziffer 2.2.3 beschrieben hat der Leasinggeber ein höheres Eigeninteresse an einer qualitativ nachhaltigen Bauausführung und wird ein eigenes Baucontrolling

beauftragen. Um diese zusätzliche Entlastung zu berücksichtigen wurden die Kosten für Bauherrenaufgaben beim Leasingmodell nur mit 1 Prozent der Baukosten angesetzt.

Entschädigung der Bieter

Für die im Rahmen der Angebotserarbeitung erbrachten Planungsleistungen soll den beteiligten, aber nicht bezuschlagten Bietern gemäß VOB/A eine Entschädigung gezahlt werden. Weil hier die Planungsleistungen im Mittelpunkt stehen wurden diese für alle Modelle einheitlich in gleicher Höhe wie in der ursprünglichen Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen angesetzt. Diese Kosten betragen unter Berücksichtig der in der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung vom 12. September 2015 dargestellten Prämissen insgesamt 56.000 €.

Verfahrens- und Beratungskosten

Die Verfahrens- und Beratungskosten wurden analog zur Wirtschaftlichkeitsuntersuchung aus dem September 2016 mit 130.000 Euro für alle Finanzierungsvarianten angesetzt.

Nebenkosten

Beim Mietkauf- und Leasing(Miete) fallen Grundstückstransaktionskosten an. Wenn das Grundstück dem Auftragnehmer über ein Erbbaurecht zur Verfügung gestellt wird, erhält die Gemeinde einen jährlichen Erbbauzins vom Auftragnehmer, der aber über die Miete von der Gemeinde letzt endlich bezahlt wird.

Die zur Verfügung stehenden Grundstücke haben insgesamt eine Größe von 27.929 m². Daraus ergibt sich bei einem Grundstückswert von 120 € pro Quadratmete ein Wert von 3.358.680 €. Der Erbbauzins ist zwar frei vereinbar, aber sowohl die Gemeinde als auch der private Auftragnehmer ist an Regularien gebunden. Die Gemeinde ist angehalten, Grundstücke nicht unter Wert abzugeben. Ein zu niedriger Erbbauzins für den Privaten kann als Umgehungstatbestand für die Berechnung der Grunderwerbsteuer angesehen werden, so dass die Finanzverwaltung für die Berechnung der Grunderwerbssteuer einen marktgerechten Erbbauzins ansetzt. Für unsere Betrachtung wurde ein Erbbauzins von 5% genutzt. Daraus ergibt sich ein Erbbauzins von ca. 165.000 € (3,3 Mio. € x 5%). Die Werte wurden stark gerundet, um nicht den Eindruck einer Scheingenauigkeit in der jetzigen Phase des Projektes zu erzielen. Dieser Erbbauzins wird kapitalisiert und als Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer genutzt. Daraus ergibt sich eine Grunderwerbsteuer, die der private zu zahlen hat, von 1.720.000 €. In den Berechnungen wurde dieser Betrag den Gesamtinvestitionskosten zugeschlagen und sind somit Bestandteil der Mietberechnungen.

3.2.5 Zusammenfassung der Ausgangsdaten für Planen und Bauen

In der folgenden Tabelle sind die Ausgangsdaten zusammengefasst:

Tabelle 7: Ausgangsdaten Planen und Bauen

Ausgangsdaten Planen und Bauen	Werklohnstundungs-modell	Mietkaufmodell	Leasingmodell
Baukosten lt. Kostenschätzung (brutto), KG 200-700	**23.496.000,00 €**	**23.496.000,00 €**	**23.496.000,00 €**
kalkulatorische Zwischenfinanzierungskosten	341.499,68 €	344.424,45 €	394.738,89 €
einmalige Fixkosten (z.B. Abschlussgebühr Bank)	10.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €
Transaktionskosten	**0,00 €**	**60.000,00 €**	**1.780.290,00 €**
Grunderwerbssteuer			1.720.290,00 €
Rechtsanwalts-, Notar-, Grundbuchgebühren		60.000,00 €	60.000,00 €
Gesamtinvestitionskosten/Gesamtfinanzierungsbedarf	**23.847.499,68 €**	**23.950.424,45 €**	**25.721.028,89 €**
Erbbauzins p.a.		165.000,00 €	165.000,00 €
Projektbegleitende Kosten	**538.440,00 €**	**420.960,00 €**	**420.960,00 €**
Bauherrenaufgaben/Baumanagement des Auftraggebers	352.440,00 €	234.960,00 €	234.960,00 €
Entschädigungen für die Bieter	56.000,00 €	56.000,00 €	56.000,00 €
Verfahrens- und Beratungskosten	130.000,00 €	130.000,00 €	130.000,00 €

3.3 Prämissen zur Finanzierung

Die Finanzierung besteht in allen betrachteten Varianten aus einer Zwischenfinanzierung und der Endfinanzierung. Als Betrachtungszeitraum und Laufzeit der Endfinanzierung wurde in allen Fällen 20 Jahre gewählt. Möglich wäre allerdings auch eine längere Laufzeit zu wählen. Maximal wären 30 Jahre möglich, da dieses die maximale Mietzeit beim Leasing wäre.

Je länger die Laufzeit, desto geringer wird die jährliche Tilgungsbelastung. Gleichzeitig nimmt jedoch die Zinsbelastung insgesamt zu.

3.3.1 Restwert

Bei der Werklohnstundung sind wir davon ausgegangen, dass das Darlehen in den 20 Jahren voll getilgt wird.

Beim Mietkauf und beim Leasing wurde als Restwert der Restbuchwert nach 20 Jahren (40% der Gesamtinvestitionskosten angesetzt. Das entspricht 9.580.169 € bzw. 10.288.411 € beim Mietkauf bzw. beim Leasing.

Aus der unterschiedlichen Tilgungsstruktur ergeben sich deutlich Unterschiede in der Höhe der Raten. Diese Unterschiede werden zwar bei der Barwertberechnung durch die Diskontierung beim Wirtschaftlichkeitsvergleich berücksichtigt, aber zur Klarheit des Vergleichs wurde eine Berechnung bei der Werklohnstundung mit 40% Restwert kalkuliert und im Vergleich dargestellt. Der Restwert ist bei der Werklohnstundung frei gestaltbar.

3.3.2 Zwischenfinanzierung

Für alle Realisierungsformen ist eine Zwischenfinanzierung erforderlich. Die fälligen Zinszahlungen werden dabei kapitalisiert und Bestandteil der Gesamtinvestitionskosten.

Für die Planungs- und Bauzeit wurde dabei ein linearer Mittelabfluss unterstellt. Die Dauer der Zwischenfinanzierung wurde für alle Realisierungsformen gemäß der unter Ziffer 3.2.3 erläuterten Planungs- und Bauzeit angesetzt. Projektbegleitende Kosten, siehe Ziffer 3.2.4, werden nicht zwischenfinanziert.

Als einheitlicher Stichtag für die Finanzierungskonditionen wurde der 20.01.2016 festgelegt. Als Referenzzinssatz für die Zwischenfinanzierung wurde der 1-Monats EURIBOR verwendet. Dieser betrug zum Stichtag -0,225% p. a. Auf die ungewöhnliche Finanzmarktsituation negativer Leitzinsen haben Banken reagiert, in dem Sie in ihren Verträgen als Basis für Finanzierungsaufschläge 0% vorsehen, wenn der Referenzzinssatz negativ ist. Dies wurde bei der Bestimmung der Zinskonditionen für die Zwischenfinanzierung berücksichtigt.

Die Finanzierung ist vollständig auf die Bonität des Auftragnehmers abgestellt. Als Aufschlag auf den Referenzzinssatz wurde aufgrund aktueller Ausschreibungsergebnisse 1,80 Prozentpunkte berücksichtigt. Dies entspricht wegen des negativen Referenzzinssatzes einem Nominalzinssatz von 1,80 % p. a.

3.3.3 Endfinanzierung

Für die Endfinanzierung wurde zum Stichtag 20.01.2016 ein tilgungsgewichteter Referenzzinssatz mit 20jähriger Zinsbindung in Höhe von 1,11 % p. a. auf Basis ICE Swap Rate ermittelt. Diese gibt einen Überblick über die Refinanzierungskonditionen für Kredite der öffentlichen Hand.

Der Referenzzinssatz spiegelt das aktuelle Zinsniveau des Kapitalmarktes wider und stellt damit die Grundlage für die Refinanzierung der finanzierenden Banken dar. Bei der Ermittlung der projektbezogenen Zinssätze kalkulieren die finanzierenden Banken Aufschläge ein, die neben den Kosten und den Risiken des Kreditausfalls auch ihre Gewinnmarge enthalten. Dies betrifft auch die Finanzierung der öffentlichen Hand. Die Höhe der Aufschläge variiert im Wesentlichen nach der Laufzeit der Finanzierung und der Zinsbindungsfrist. Die unterstellten Aufschläge basieren auf unseren Erfahrungen aus aktuellen Projekten.

Werklohnstundung

Die Gemeinde Hoppegarten erhält aufgrund der Einredeverzichtserklärung kommunalkreditähnliche Konditionen. Anhand aktueller Ausschreibungsergebnisse wird ein Aufschlag von 0,550 Prozentpunkten auf den Referenzzinssatz der Endfinanzierung kalkuliert. Das ergibt einen Zinssatz für eine Laufzeit von 20 Jahren mit einer 20jährigen Zinsbindung von 1,66% p.a.

Mietkauf

Beim Mietkauf können aufgrund des Forderungsverkaufs an eine Bank verbunden mit dem Einredeverzicht die gleichen Konditionen angewendet werden. Dieses trifft auch auf einen eventuell veranschlagten Restwert zu. Da der Eigentumsübergang am Ende der Vertrags-

laufzeit fest vereinbart ist (keine Option!), ist diese Forderung bereits entstanden und kann mit an die finanzierende Bank verkauft werden.

Leasing/Miete

Für die vereinbarten Mieten kann der gleiche Zinssatz zur Anwendung kommen, da die Mieten als Forderung an die Bank verkauft werden können. Es ist aber auch hier eine Einredeverzichtserklärung gegenüber der Bank erforderlich, da Mietraten gemäß dem gelten Mietrecht (§ 535 ff. BGB) gemindert werden können.

Der vereinbarte Restwert ist mit gewerblichen Konditionen, die der Bonität des Projektes und des Vermieters entsprechen, zu kalkulieren. Die Forderung für den Restwert ist noch nicht entstanden, da der Erwerb nur eine Option ist. Als Aufschlag auf den Referenzzinssatz wurden 1,8 Prozentpunkte angesetzt. Daraus ergibt sich ein Zinssatz von 2,91%p.a.

3.3.4 Finanzierungsnebenkosten

Werklohnstundung

Bei der Werklohnstundung sind bei Vertragsabschluss unter Umständen Fixkosten zu erwarten (z. B. Abschlussgebühr, Bearbeitungsgebühr der finanzierenden Bank, Konzeptionsgebühr für das Finanzierungsmodell), die von einigen Anbietern kalkuliert werden. Diese wurden in Höhe von 10.000 € bereits bei den Investitionskosten als einmalige Fixkosten berücksichtigt (siehe Ziffer 3.2.2). Weitere Finanzierungsnebenkosten fallen bei einer Werklohnstundung erfahrungsgemäß nicht an.

Mietkauf

Die Gestaltung eines Mietkaufvertrages mit der erforderlichen Finanzierungsstruktur ist bedeutend komplexer, daher fallen hier höhere Kosten an (50.000 €). Vertragspartner ist in der Regel eine Objekt- oder Projektgesellschaft, für die während der Vertragslaufzeit Verwaltungsgebühren anfallen. Aufgrund von Erfahrungswerten aus Ausschreibungen wurden hier 20.000 € pro Jahr berücksichtigt. Aus Vereinfachungsgründen wurde auf eine Indexierung der Verwaltungsgebühren, die aber vertraglich vereinbart werden wird, in den Berechnungen nicht vorgenommen.

Leasing/Miete

Die Erläuterungen hinsichtlich des Mietkaufes treffen hier ebenfalls zu. Es wurde hier nur höherer Verwaltungskosten angesetzt, da die Verwaltung der Gesellschaft aufgrund der Bilanzierung bei der Objektgesellschaft komplexer ist. Es wurden 25.000 € angesetzt.

Grundsteuer und Erbbauzins

Der Erbbauzins wurde in die Berechnungen für Mietkauf und Leasing nicht mit einbezogen,

da dieses für die Gemeinde ein durchlaufender Posten ist (Einnahme vom privaten Auftragnehmer, gleichzeitig Bezahlung durch die Gemeinde über die Mieten).

Das gleiche trifft auf die zu zahlende Grundsteuer beim Leasing zu. Die Grundsteuer wurde in den Berechnungen nicht berücksichtigt.

Tabelle 8: Zusammenfassung der Ausgangsdaten Finanzierung

Ausgangsdaten Finanzierung	Werklohnstundungs-modell		Leasingmodell
Bauzwischenfinanzierung			
Dauer der Bauzwischenfinanzierung	20 Monate	20 Monate	20 Monate
Zinssätze			
Zinsaufschlag Zwischenfinanzierung	1,800%	1,800%	1,800%
Zinssatz Zwischenfinanzierung	1,800%	1,800%	1,800%
Zinsaufschlag Endfinanzierung	0,550%	0,550%	0,550%
Zinssatz Endfinanzierung	1,660%	1,660%	1,660%
Zinsaufschlag für nicht forfaitierbaren Restwert			1,800%
Zinssatz für nicht forfaitierbaren Restwert			2,910%
Laufzeit der Finanzierung			
Endfinanzierung nach Fertigstellung	20 Jahre	20 Jahre	20 Jahre
Restwert nach Ablauf der Endfinanzierungen	0,00 €	9.580.169,78 €	10.288.411,56 €

Referenzzinssätze			
Stichtag			20.01.2016
für Zwischenfinanzierung 1-Monats-EURIBOR			-0,225%
für Endfinanzierung mit Zinsbindung 20 Jahre; tilgungsgewichteter Zinssatz (Basis ICE Swap Rate, früher ISDAFIX2)			1,110%
für Endfinanzierung mit Zinsbindung 10 Jahre; tilgungsgewichteter Diskontierungszinssatz (Basis Zinsstrukturkurve Bund)	0,79%	0,79%	0,790%

3.4 Prämissen zur Darstellung in der Ergebnisrechnung

Ein weiterer wesentlicher Unterschied zwischen Werklohnstundungsmodell einerseits und andererseits von Leasing und Mietkauf liegen wie beschrieben in der Veranschlagung im Haushalt.

Beim Werklohnstundungsmodell wird das Gebäude mit seinen Anschaffungskosten aktiviert und die erforderlichen Finanzierungsmittel werden passiviert. In die Ergebnisrechnung fließen die Abschreibung und der Zinsaufwand ein. Die Nutzungsdauer für „Schulgebäude massiv“ beträgt gemäß Abschreibungstabelle des Bewertungsleitfadens Brandenburg (BewertL Bbg, Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung des kommunalen Vermögens und der kommunalen Verbindlichkeiten) 80 Jahre. Die jährliche Abschreibung wurde auf dieser Basis ermittelt. Bei den Finanzierungsraten wurden Tilgungs- und Zinsanteil getrennt ausgewiesen, so dass die Berücksichtigung des Zinsanteils möglich ist. Die jährliche Abschreibung beträgt 298.093 €.

Beim Leasingmodell erfolgt dagegen die Aktivierung beim Leasinggeber. Die Aktivierung und Abschreibung beim öffentlichen Auftraggeber als Leasingnehmer kann vermieden werden. Damit ist die gesamte Leasingrate Ausgabe der laufenden Verwaltung in der Ergebnisrechnung zu berücksichtigen. Das gleiche kann beim Mietkauf zutreffen (vgl. dazu die Erläuterungen in Ziffer 2.3.5).

3.5 Darstellung und Bewertung der Risiken

Für die Planungs- und Bauphase sind die bei der Gesamtvergabe übertragenen Risiken für das Werklohnstundungsmodell und das Leasingmodell in etwa gleich zu bewerten. Der größere Anreiz für hohe Bauqualität und die Unterstützung im Baucontrolling, die beim Leasingmodell zu erwarten ist, wurden bei der Position „Bauherrenaufgaben/Baumanagement des Auftraggebers“ berücksichtigt. Da sich die beauftragte Betrachtung nur auf die Investitionskosten und nicht auf die Betriebskosten bezieht, wurden Risikounterschiede in der Nutzungsphase nicht bewertet und bleiben damit unberücksichtigt.

4 Ergebnisse des Vergleichs

Betrachtet man die Belastung der Ergebnisrechnung der Werklohnstundung über 20 Jahre, so ergibt sich folgendes Bild:

Tabelle 9: Belastung der Ergebnisrechnung beim Werklohnstundungsmodell

Jahr	Werklohnstundungsmodell			
	jährliche Abschreibung	Rate Finanzierung Zinsanteil	Mietaufwand	Belastung Ergebnis-rechnung Gesamt
1	298.093,75	389.577,42	0,00	**687.671,17**
2	298.093,75	372.638,04	0,00	**670.731,79**
3	298.093,75	355.415,72	0,00	**653.509,47**
4	298.093,75	337.905,72	0,00	**635.999,46**
5	298.093,75	320.103,24	0,00	**618.196,98**
6	298.093,75	302.003,39	0,00	**600.097,14**
7	298.093,75	283.601,21	0,00	**581.694,96**
8	298.093,75	264.891,65	0,00	**562.985,39**
9	298.093,75	245.869,57	0,00	**543.963,31**
10	298.093,75	226.529,75	0,00	**524.623,49**
11	298.093,75	206.866,88	0,00	**504.960,63**
12	298.093,75	186.875,58	0,00	**484.969,33**
13	298.093,75	166.550,35	0,00	**464.644,09**
14	298.093,75	145.885,61	0,00	**443.979,36**
15	298.093,75	124.875,70	0,00	**422.969,45**
16	298.093,75	103.514,85	0,00	**401.608,59**
17	298.093,75	81.797,19	0,00	**379.890,93**
18	298.093,75	59.716,77	0,00	**357.810,51**
19	298.093,75	37.267,52	0,00	**335.361,27**
20	298.093,75	14.443,30	0,00	**312.537,04**
	5.961.874,92	**4.226.329,45**	**0,00**	**10.188.204,37**

Exemplarisch wird die Belastung des Ergebnishaushaltes beim Leasing in der folgenden Tabelle dargestellt.

Tabelle 10: Belastung des Ergebnishaushaltes beim Leasing

Jahr	Leasingmodell		
	jährliche Abschreibung	Rate Finanzierung Zinsanteil	Mietaufwand
1	0,00	0,00	1.232.774,51
2	0,00	0,00	1.232.774,51
3	0,00	0,00	1.232.774,51
4	0,00	0,00	1.232.774,51
5	0,00	0,00	1.232.774,51
6	0,00	0,00	1.232.774,51
7	0,00	0,00	1.232.774,51
8	0,00	0,00	1.232.774,51
9	0,00	0,00	1.232.774,51
10	0,00	0,00	1.232.774,51
11	0,00	0,00	1.232.774,51
12	0,00	0,00	1.232.774,51
13	0,00	0,00	1.232.774,51
14	0,00	0,00	1.232.774,51
15	0,00	0,00	1.232.774,51
16	0,00	0,00	1.232.774,51
17	0,00	0,00	1.232.774,51
18	0,00	0,00	1.232.774,51
19	0,00	0,00	1.232.774,51
20	0,00	0,00	1.232.774,51
	0,00	**0,00**	**24.655.490,20**

Mit der langen festgelegten Nutzungsdauer von 80 Jahren durch den entsprechenden Runderlass ist die Abschreibung pro Jahr relativ gering. Der Tilgungsanteil beim Leasing in der Mietrate bei einer Kalkulation, die der Abschreibung entspricht (33 Jahre) ist entsprechend höher, so dass die Mieten deutlich höher sind als Abschreibung plus Zinsanteil des Darlehens beim Werklohnstundungsmodell. Die Ergebnisrechnung wird zwar mit Abschreibungen belastet, ist insgesamt aber geringer als der Tilgungsanteil in der Leasingrate.

Im Folgenden die Tabelle für die Belastung des Ergebnishaushaltes für alle vier berechneten Modelle:

Tabelle 11: Belastung des Ergebnishaushaltes im Vergleich der vier Varianten

Jahr	Werklohn-stundung	Werklohn (40% RW)	Mietkauf	Leasing
1	687.671 €	690.188 €	1.024.881 €	1.232.775 €
2	670.732 €	680.024 €	1.024.881 €	1.232.775 €
3	653.509 €	669.691 €	1.024.881 €	1.232.775 €
4	635.999 €	659.185 €	1.024.881 €	1.232.775 €
5	618.197 €	648.503 €	1.024.881 €	1.232.775 €
6	600.097 €	637.643 €	1.024.881 €	1.232.775 €
7	581.695 €	626.602 €	1.024.881 €	1.232.775 €
8	562.985 €	615.376 €	1.024.881 €	1.232.775 €
9	543.963 €	603.963 €	1.024.881 €	1.232.775 €
10	524.623 €	592.359 €	1.024.881 €	1.232.775 €
11	504.961 €	580.561 €	1.024.881 €	1.232.775 €
12	484.969 €	568.566 €	1.024.881 €	1.232.775 €
13	464.644 €	556.371 €	1.024.881 €	1.232.775 €
14	443.979 €	543.973 €	1.024.881 €	1.232.775 €
15	422.969 €	531.367 €	1.024.881 €	1.232.775 €
16	401.609 €	518.550 €	1.024.881 €	1.232.775 €
17	379.891 €	505.519 €	1.024.881 €	1.232.775 €
18	357.811 €	492.271 €	1.024.881 €	1.232.775 €
19	335.361 €	478.802 €	1.024.881 €	1.232.775 €
20	312.537 €	465.107 €	1.024.881 €	1.232.775 €

Bei der Finanzrechnung (nur liquiditätsmäßige Betrachtung) der Ausgaben sieht das Ergebnis wie folgt aus:

Tabelle 12: Ergebnisse der Finanzrechnung

Jahr	Werklohn-stundung	Werklohn (40% RW)	Mietkauf	Leasing
1	1.403.691 €	1.000.562 €	1.024.881 €	1.232.775 €
2	1.403.691 €	1.000.562 €	1.024.881 €	1.232.775 €
3	1.403.691 €	1.000.562 €	1.024.881 €	1.232.775 €
4	1.403.691 €	1.000.562 €	1.024.881 €	1.232.775 €
5	1.403.691 €	1.000.562 €	1.024.881 €	1.232.775 €
6	1.403.691 €	1.000.562 €	1.024.881 €	1.232.775 €
7	1.403.691 €	1.000.562 €	1.024.881 €	1.232.775 €
8	1.403.691 €	1.000.562 €	1.024.881 €	1.232.775 €
9	1.403.691 €	1.000.562 €	1.024.881 €	1.232.775 €
10	1.403.691 €	1.000.562 €	1.024.881 €	1.232.775 €
11	1.403.691 €	1.000.562 €	1.024.881 €	1.232.775 €
12	1.403.691 €	1.000.562 €	1.024.881 €	1.232.775 €
13	1.403.691 €	1.000.562 €	1.024.881 €	1.232.775 €
14	1.403.691 €	1.000.562 €	1.024.881 €	1.232.775 €
15	1.403.691 €	1.000.562 €	1.024.881 €	1.232.775 €
16	1.403.691 €	1.000.562 €	1.024.881 €	1.232.775 €
17	1.403.691 €	1.000.562 €	1.024.881 €	1.232.775 €
18	1.403.691 €	1.000.562 €	1.024.881 €	1.232.775 €
19	1.403.691 €	1.000.562 €	1.024.881 €	1.232.775 €
20	1.403.691 €	1.000.562 €	1.024.881 €	1.232.775 €
	0 €	9.539.000 €	9.580.170 €	10.288.412 €

Hier ist die Werklohnstundung mit der höchsten Belastung zu verzeichnen. Dieses liegt auf der Hand, da innerhalb der 20 Jahre das Darlehen komplett getilgt wird. Wenn man für die Werklohnstundung auch einen Restwert von 40% ansetzt, entstehen die gleichen Zahlungsstrukturen wie beim Mietkaufund Leasing. Hier ist schon aus der Rate ersichtlich, was die günstigste Variante ist.

Leasing ist deutlich teurer aufgrund der Nebenkosten (Grundstückstransaktion, Verwaltungskosten Objektgesellschaft, Grunderwerbssteuer, nicht forfotairbarer Restwert, der zu kommunalkreditähnlichen Konditionen führt). Mietkauf ist teurer als die Werklohnstundung aufgrund der Kosten für die Objektgesellschaft.

Die nachfolgende Tabelle zeigt das Ergebnis des vollständigen Wirtschaftlichkeitsvergleiches.

Tabelle 13: Barwertvergleich

Barwerte	Werklohnstundung	Werklohnstundung (40% RW)	Mietkauf	Leasing/Miete
Planungs-, Bau- und Finanzierungskosten				
Investitions- und Finanzierungskosten (Zins, Tilgung inkl. Nebenkosten)	25.144.837 €	25.565.718 €	26.034.326 €	30.865.493 €
projektbegleitende Kosten	538.440 €	538.440 €	420.960 €	420.960 €
bewertete Risiken in der Planungs- und Bauphase	356.800 €	356.800 €	356.800 €	356.800 €
bewertete Risiken in der Gewährleistungsphase	164.500 €	164.500 €	164.500 €	164.500 €
Summe »Planen, Bauen und Finanzieren«	**26.204.577 €**	**26.625.458 €**	**26.976.586 €**	**31.807.753 €**
Barwertvorteil/-nachteil Werklohnstundung(absolut)		**-420.881 €**	**-772.008 €**	**-5.603.175 €**
Barwertvorteil für Werklohnstundung (prozentual)		**-1,61%**	**-2,86%**	**-17,62%**

Aufgrund des Wirtschaftlichkeitsvergleiches gemäß des Runderlasses der Finanzministerkonferenz ist das Werklohnstundungsmodell die wirtschaftlichste Variante.

Bei Mietlösungen kann der private Anbieter keine steuerlichen Gestaltungsmöglichkeiten nutzen, die zu einer Verbesserung der Finanzierungsbelastung führen können. Die Nachnutzung der Gebäude (Schule, Hort) oder auch des Grundstückes ist nur nach größeren Investitionsmaßnahmen möglich, so dass bei der Kalkulation der Mieten der Anbieter eine Amortisation der Gesamtinvestitionskosten in das Kalkül ziehen muss. Er kann nicht auf günstige Nachnutzungs- oder Verwertungsmöglichkeiten spekulieren.

Der Nominalwertvergleich ergibt ebenfalls kein anderes Ergebnis, zeigt aber auch die liquiditätsmäßige Belastung.

Tabelle 14: Nominalwertvergleich

Nominalwerte	Werklohn-stundung	Werklohnst. (RW 40%)	Mietkauf	Leasing
Planungs-, Bau- und Finanzierungskosten				
Investitions- und Finanzierungskosten (Zins, Tilgung inkl. Nebenkosten)	28.073.829 €	29.550.245 €	30.077.783 €	35.617.514 €
projektbegleitende Kosten	538.440 €	538.440 €	420.960 €	420.960 €
bewertete Risiken in der Planungs- und Bauphase	356.800 €	356.800 €	356.800 €	356.800 €
bewertete Risiken in der Gewährleistungsphase	164.500 €	164.500 €	164.500 €	164.500 €
Summe »Planen, Bauen und Finanzieren«	**29.133.569 €**	**30.609.985 €**	**31.020.043 €**	**36.559.774 €**
Vorteil für Werklohnstundungsmodell (absolut)		**-1.476.416 €**	**-1.886.474 €**	**-7.426.205 €**
Vorteil für Werklohnstundungsmodell (prozentual)		**-4,82%**	**-6,08%**	**-20,31%**

5 Schlussfolgerung und Empfehlung

Die von uns vorgenommene vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung stellt mögliche Belastungen des Haushaltes in der Ergebnisrechnung und Finanzrechnung für die Gemeinde Hoppegarten zu einem bestimmten Zinsniveau und unter den oben beschriebenen, möglichst realistisch gewählten Prämissen dar.

Um eine Beschaffungs- und Finanzierungsvariante zu finden, die die Ergebnisrechnung entlastet und zugleich den Haushaltsprinzipien von Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit gemäß § 63 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) entspricht, wurde die VBD beauftragt, in einer weiteren Wirtschaftlichkeitsuntersuchung marktgängige, alternative Beschaffungsvarianten mit ihren Vor- und Nachteilen gegenüberzustellen.

Der Gemeinde kam es darauf an, den Ergebnishaushalt zu entlasten und nach Möglichkeiten die jährlichen Abschreibungen im Ergebnishaushalt zu vermeiden.

Das Ergebnis zeigt, dass diese Zielstellung mit einer Miet- oder Leasinglösung nicht zu erreichen ist, da die Abschreibung durch die von der Kommunalaufsicht vorgegebene Nutzungsdauer von 80 Jahren relativ gering ist.

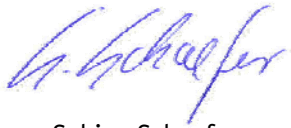
Die wirtschaftlichste Variante ist das Werklohnstundungsmodell. Wenn es um die Entlastung der Finanzrechnung geht, könnte auch der Restwert erhöht werden, was zu einer geringeren Finanzierungsrate führt. Die Rate könnte entsprechend der Finanzkraft der Gemeinde gestaltet werden.

Wir empfehlen das Vorhaben als Gesamtvergabe (Werklohnstundung) mit der Finanzierung auszuschreiben, da mit Vertragsschluss auch die Finanzierung abgesichert ist.

Berlin, den 28.01.2016

VBD Beratungsgesellschaft für Behörden mbH

Hartmut Fischer



Sabine Schaefer