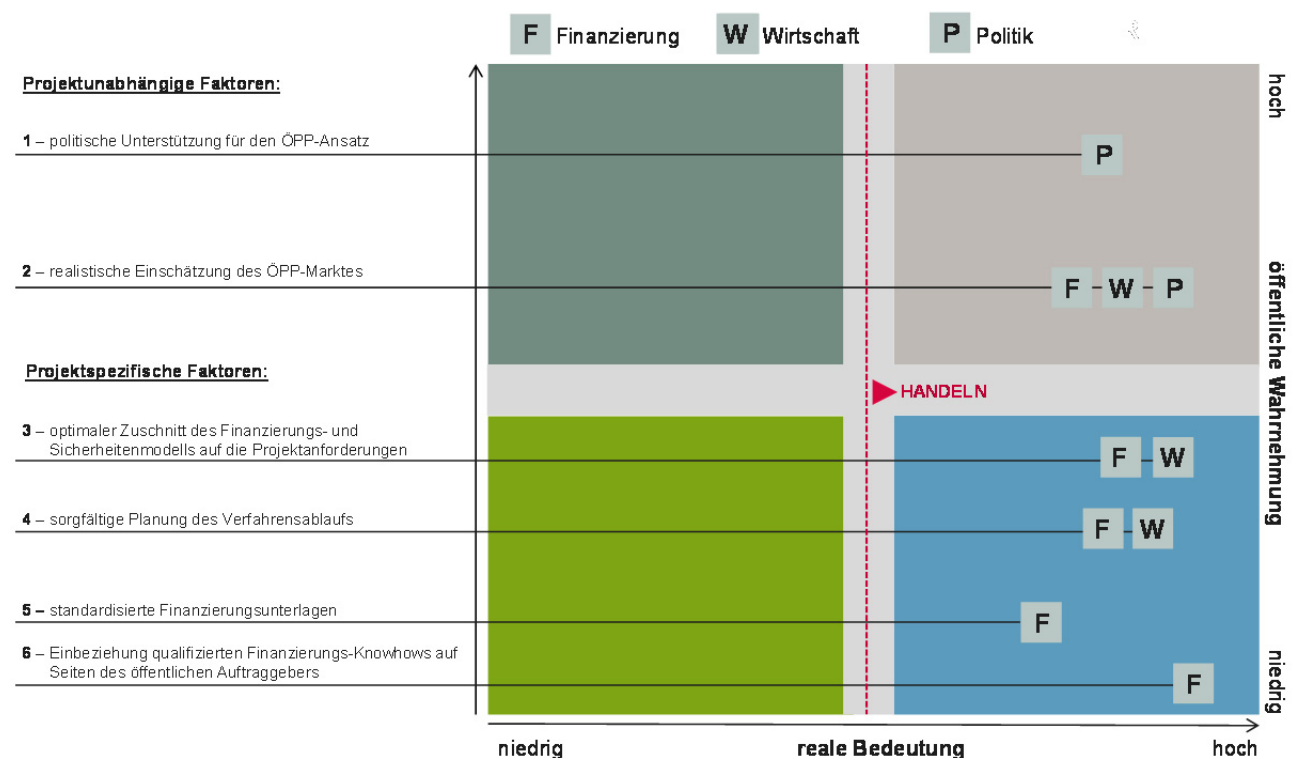


Finanzierung kommunaler ÖPP-Projekte

Verfahrensleitfaden Finanzierung

Über ein optimal auf die Projektziele ausgerichtetes Finanzierungsmodell kann in einem ÖPP-Projekt eine zusätzliche wirtschaftliche Absicherung des Vorhabens erreicht werden. Im Rahmen einer Marktbefragung im Auftrag der KfW wurden von Partnerschaften Deutschland erstmals alle Beteiligten der über 140 bisher durchgeführten kommunalen ÖPP-Projekte in Deutschland bezüglich der Finanzierungsleistung befragt.¹ Die Befragung zeigt: Es gibt sechs wesentliche Erfolgsfaktoren für die Umsetzung von ÖPP-Projekten im kommunalen Raum. Die in Grafik 1 dargestellten Faktoren lassen sich in projektunabhängig und projektspezifisch unterscheiden. Die Analyse der politischen, finanzierungsbezogenen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist in der separat verfügbaren Veröffentlichung „Erfolgsfaktoren kommunaler Projekte“ nachzulesen.

Grafik 1: Erfolgsfaktoren der ÖPP-Finanzierung



Der vorliegende Verfahrensleitfaden wurde auf der Basis der aus der Befragung generierten projektspezifischen Erfolgsfaktoren erarbeitet. Während die Befragungsteilnehmer überwiegend sehr

¹ Vgl. KfW (2015), Tabellenband zu Finanzierung kommunaler ÖPP-Projekte.

zufrieden mit der Finanzierungsleistung in Projekten sind, ist auch deutlich geworden, dass die Sichtweisen auf den Finanzierungsprozess sehr unterschiedlich gelagert sind. Auf Seiten der öffentlichen Hand findet die Auseinandersetzung mit der Finanzierung gegenüber den Fragestellungen zu Planung, Bau und Betrieb oft in weniger detaillierter Form statt. Dadurch werden die Funktionen der Finanzierung als Unterstützung des ÖPP-Ansatzes nicht in jedem Fall optimal genutzt.

Ein großes Optimierungspotenzial wird darin identifiziert, Verfahrensabläufe in Bezug auf die Finanzierung stärker zu vereinheitlichen, an den entsprechenden Stellen auf Seiten der öffentlichen Hand qualifiziertes Finanzierungs-Knowhow einzubinden und Musterdokumente der Finanzierung als Orientierungshilfen bereitzustellen.²

Mit diesem Verfahrensleitfaden wird erstmals der Finanzierungsprozess für die öffentlichen Auftraggeber beleuchtet und die flankierenden Arbeits- und Entscheidungsschritte der Unternehmens- und Bankenseite erläutert. Betrachtet werden alle Verfahrensstufen von der Frühphase und der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung bis hin zur Vorbereitung und Durchführung des Vergabeverfahrens sowie der Umsetzung des ÖPP-Projektes. Die abgebildeten Phasen orientieren sich an der im Leitfaden der Finanzministerkonferenz definierten Struktur von ÖPP-Verfahren.³ Ergänzt wird der Verfahrensleitfaden durch die für die Vorbereitung der Finanzierung notwendigen Orientierungshilfen und Musterdokumente.

Die Empfehlungen beziehen sich auf die Sichtweise der öffentlichen Hand bei einem ÖPP-Projekt auf Grundlage einer Forfaitierung mit Einredeverzicht und haben zum Ziel, einen einheitlichen Verfahrensablauf für kommunale ÖPP-Projekte zu beschreiben. Beispielhaft wird das bisher am häufigsten umgesetzte zweistufige Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb abgebildet.

Hinweis: Die nachfolgend abgebildeten Verfahrensschritte und Dokumente stellen ein exemplarisches Vorgehen bei kommunalen ÖPP-Projekten dar. Es ist in jedem Einzelfall zu prüfen, ob aufgrund spezifischer Projektrahmenbedingungen und -anforderungen eine Abweichung von diesem standardisierten Vorgehen erforderlich ist. Weitere Leitfäden und vertiefende Fachbeiträge zum Thema ÖPP und Finanzierung stellen die Task Forces der Länder und die ÖPP Deutschland AG (www.partnerschaften-deutschland.de) zur Verfügung.

Der Verfahrensleitfaden wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Die ÖPP Deutschland AG, die übrigen Beteiligten und die KfW Bankengruppe übernehmen jedoch keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Inhalte des Leitfadens.

Die Nutzung des Verfahrensleitfadens erfolgt auf eigene Gefahr des Nutzers. Die KfW übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der in dem Verfahrensleitfaden getroffenen Aussagen. Der Nutzer hat die Musterdokumente vor Verwendung auf Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität zu prüfen und Anpassungen in Bezug auf den konkreten Bedarf sowie die Besonderheiten des jeweiligen Projektes vorzunehmen. Die Musterdokumente stellen keine Rechtsberatung dar und ersetzen insoweit keine fachkundige Beratung durch einen qualifizierten Rechtsbeistand.

Mit der Nutzung der Musterdokumente oder Teilen davon kommt keinerlei Vertragsverhältnis zwischen dem Nutzer und der ÖPP Deutschland AG oder einem der übrigen Beteiligten zu Stande. Eine Weitergabe oder Vervielfältigung der Musterdokumente, die nicht dem o. g. Zweck dient, ist dem Nutzer untersagt.

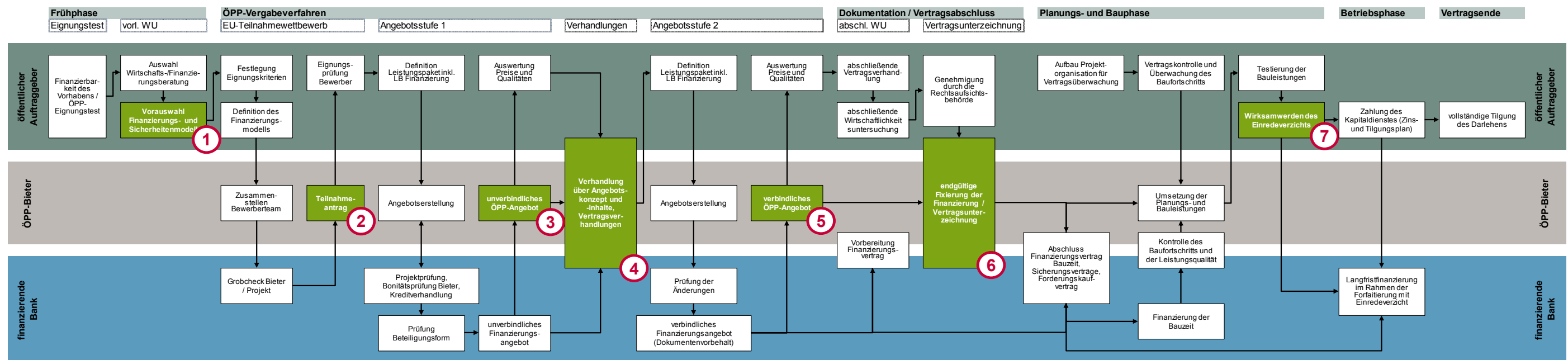
² Vgl. KfW (2015), Finanzierung kommunaler ÖPP-Projekte – Erfolgsfaktoren.

³ Vgl. Finanzministerkonferenz (2006), Leitfaden Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen bei PPP-Projekten, S. 7.

Inhaltsverzeichnis

1.	Standardisierter ÖPP-Finanzierungsprozess	4
2.	Meilensteine des ÖPP-Verfahrens	5
3.	Verfahrens-Checkliste Finanzierung	6
Anlage 1:	Checkliste zur Auswahl des Finanzierungsmodells	13
Anlage 2:	Muster für einen Abtretungsvertrag von Ansprüchen gegen Nachunternehmer zur Sicherung der Finanzierung	18
Anlage 3:	Muster für einen Vertragseintritt in Nachunternehmervertrag	22
Anlage 4:	Muster für eine Gliederung eines Direktvertrages zwischen Auftraggeber und [projekt- oder bauzwischen-]finanzierender Bank	23
Anlage 5:	Muster Einredeverzichtserklärung	25
Anlage 6:	Muster für einen Verfahrensbriefbaustein zur Forfaitierung mit Einredeverzichtserklärung	29
Anlage 7:	Muster für eine Bürgschaftsurkunde Vertragserfüllungsbürgschaft Bau	33
Anlage 8:	Muster für eine Bürgschaftsurkunde Vertragserfüllungsbürgschaft Betrieb	35
Anlage 9:	Beispiel Mittelherkunfts- und -verwendungsplan	37
Anlage 10:	Beispiel Zins- und Tilgungsplan	39
Anlage 11:	Beispiel Ablauf Financial Close	40

1. Standardisierter ÖPP-Finanzierungsprozess



2. Meilensteine des ÖPP-Verfahrens

Das ÖPP-Verfahren ist in die folgenden 7 Verfahrensschritte untergliedert worden:

Meilensteine	Beschreibung	Wichtige Entscheidungsschritte
1 – Eignungstest und vorläufige WU	Die Wirtschaftlichkeit des ÖPP-Modells ist geprüft und das bevorzugte Finanzierungs- und Sicherheitenkonstrukt in groben Zügen umschrieben.	<ul style="list-style-type: none"> – Vorentscheidung für oder gegen eine Weiterverfolgung von ÖPP-Realisierungsvarianten – Vorauswahl Finanzierungs- und Sicherheitenmodell – Vorentscheidung für oder gegen eine ÖPP-Ausschreibung (durch politische Gremien) – Veranschlagung im Haushalt und Ausschreibung
2 – Teilnahmewettbewerb	Es ist eine angemessene Anzahl qualifizierter Bergergemeinschaften aus Planern, Bauunternehmen, Banken und Betreibern ausgewählt worden, die den definierten Anforderungen des öffentlichen Auftraggebers entsprechen.	<ul style="list-style-type: none"> – Festlegung Verfahrensablauf – Auswahl der Eignungs- und Bewertungskriterien
3 – indikative Angebote	Mit Abschluss der 1. Angebotsphase liegen unverbindliche Angebote für das Leistungspaket aus Planung, Bau, Finanzierung und Betrieb vor, das von den Bietern mit Blick auf die Anforderungen der Kommune optimiert wurde. In diesem Zusammenhang wurden zwischen den Bietern und ihren Banken Kreditverhandlungen aufgenommen.	<ul style="list-style-type: none"> – ggf. Freigabe der Leistungsbeschreibungen inkl. LB Finanzierung (eine Entscheidung durch politische Gremien ist nicht zwingend und muss im Rahmen des erforderlichen politischen Prozesses projektspezifisch organisiert werden) – Aufforderung der geeigneten Bieter zur Abgabe eines indikativen Angebotes
4 – Verhandlungen	Die von der Kommune über die Bewertungskriterien ausgewählten Angebote und insbesondere auch die Finanzierungs- und Sicherheitenmodelle wurden mit den Bietern und ihren Banken verhandelt. Wesentliche Grundlage der Verhandlungen ist der ÖPP-Projektvertrag.	<ul style="list-style-type: none"> – Auswertung der indikativen Angebote – Auswahl einer geeigneten Anzahl an Bietern für die Verhandlungen
5 – verbindliche Angebote	Mit Ausnahme der variablen Bestandteile der Finanzierung liegen verbindliche Angebote für das ausgeschriebene Leistungspaket vor. Die Leistungskonzepte sowie die Preise für Planung, Bau und Betrieb stehen fest. Allein die variablen Finanzierungsbestandteile wie z. B. der Stichtag des Referenzzinssatzes können zu diesem Zeitpunkt innerhalb der Bindefristen angepasst werden.	<ul style="list-style-type: none"> – Aufforderung der ausgewählten Bieter zur Abgabe eines verbindlichen Angebotes
6 – abschließende WU und Vertragsunterzeichnung	Die Wirtschaftlichkeit des ÖPP-Angebotes gegenüber der Eigenrealisierung wurde abschließend geprüft. Der Vertrag mit dem bestplatzierten Bieter ist unterzeichnet. Die Finanzierung ist langfristig fixiert. Die Genehmigung des Vorhabens und des kreditähnlichen Rechtsgeschäftes durch die zuständige Rechtsaufsichtsbehörde liegt vor.	<ul style="list-style-type: none"> – Auswertung der verbindlichen Angebote – Auswahl des besten Bieters – Genehmigung der zuständigen Rechtsaufsichtsbehörde auf Grundlage der abschließenden Wirtschaftlichkeitsuntersuchung – Endgültige Entscheidung über Zuschlagserteilung und Vertragsunterzeichnung (durch politische Gremien) – Einleitung der Planungs- und Bauphase mit Aufbau der Projektorganisation für die Bau- und Vertragsüberwachung
7 – Planung und Bau	Die Planungs- und Bauphase ist erfolgreich abgeschlossen, und der Betrieb kann aufgenommen werden. Die abschließenden Bau- und Zwischenfinanzierungskosten sind ermittelt und die Bauzeitfinanzierung wird nach erfolgter Übergabe des Objektes durch die Langfristfinanzierung abgelöst.	<ul style="list-style-type: none"> – Finanzierung von Nachträgen über Eigenmittel oder im Rahmen der übertragenen Finanzierung – Prüfung und Freigabe der Schlussrechnung für die Investitionen – Einleitung der Betriebsphase

3. Verfahrens-Checkliste Finanzierung

Hinweis: Die folgende Verfahrens-Checkliste gibt die Sicht des öffentlichen Auftraggebers in einem ÖPP-Projekt wieder. Um die Entscheidungsschritte in Bezug auf die Finanzierung vollständig abbilden zu können, sind in gesondert gekennzeichneten Abschnitten (kursiver Text mit Benennung des verantwortenden Beteiligten im ÖPP-Verfahren) die Aufgaben und Entscheidungsschritte der Bieterseite und der finanzierenden Bank ergänzend erläutert.

1. Eignungstest und vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung			
erforderliche Arbeitsschritte	Zeitbedarf	Unterlagen	Projektorganisation
<ul style="list-style-type: none"> - Prüfung der Finanzierbarkeit und der Haushaltsverträglichkeit der geplanten Maßnahme (nicht ÖPP-spezifisch, gilt für alle Investitionsmaßnahmen) - Durchführung des ÖPP-Eignungstests - Berechnung und Festlegung eines Budgets für die Umsetzung der Maßnahme in Eigenregie als Benchmark für das ÖPP-Modell (kostenorientierte Planung) - Durchführung der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (u. a. Analyse der Wirtschaftlichkeit infrage kommender Finanzierungsvarianten, Prüfung der Einbindung von Fördermitteln) - Identifikation und Beschreibung eines angemessenen Finanzierungs- und Sicherheitenmodells für das ÖPP-Projekt 	<ul style="list-style-type: none"> ca. 4–10 Wochen - Eignungstest etwa 2 Wochen - vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung etwa 4–8 Wochen 	<ul style="list-style-type: none"> - Eignungstest - Bericht zur Wirtschaftlichkeitsuntersuchung 	<ul style="list-style-type: none"> - Aufbau einer entsprechenden Projektorganisation (Lenkungsausschuss, Projektgruppe) - sofern notwendig: Auswahl Wirtschafts- / Finanzierungsberatung
<p>Erfolgskriterien:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bereits in der Frühphase des ÖPP-Verfahrens ist ein Finanzierungs- und Sicherheitenkonzept zu entwickeln, das dem Bedürfnis nach wirtschaftlicher Absicherung des Projektes entspricht und das auf der anderen Seite einen ausreichenden Bietermarkt im Vergabeverfahren erwarten lässt. (vgl. Anlage 1)* - Dazu ist es notwendig, qualifiziertes ÖPP- und Finanzierungs-Knowhow einzubinden. Sofern der öffentliche Projektträger nicht über ausreichende Ressourcen oder Fachkompetenzen verfügt, ist eine Unterstützung durch erfahrene und qualifizierte externe Berater zu empfehlen (ÖPP und Finanzierung). - Im Sinne einer transparenten Projektorganisation sind die mit dem Vorhaben in Verbindung stehenden Bereiche des öffentlichen Auftraggebers einzubeziehen (z. B. Fachbereiche Bau, Immobilien, Gebäudemanagement, Finanzierung, Nutzervertretung etc.). - Bereits zu dieser frühen Projektphase können die Einbindungsmöglichkeiten von Fördermitteln entscheidungsrelevant sein (z. B. in Bezug auf Projektlaufzeit und Standortalternativen sowie gesellschaftsrechtliche Fragestellungen oder die geplante Zuordnung von Eigentum). 			
<p>Meilenstein 1 – Eignungstest und vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung: Die Wirtschaftlichkeit des ÖPP-Modells ist geprüft und das bevorzugte Finanzierungs- und Sicherheitenmodell in groben Zügen umschrieben.</p>			
<p>Wichtige Entscheidungsschritte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vorentscheidung für oder gegen eine Weiterverfolgung von ÖPP-Realisierungsvarianten - Vorauswahl Finanzierungs- und Sicherheitenmodell - Vorentscheidung für oder gegen eine ÖPP-Ausschreibung (durch politische Gremien) - Veranschlagung im Haushalt und Ausschreibung 			

*Anmerkung: Sofern sich der Auftraggeber nicht für das Forfaitierungsmodell sondern für eine öffentlich beigestellte Langfristfinanzierung entscheidet, sind die im standardisierten Finanzierungsprozess abgebildeten Abstimmungen zwischen der Bank und dem ÖPP-Bieter durch den Auftraggeber selbst mit seiner jeweiligen Bank durchzuführen. In diesem Fall muss der Auftraggeber Sorge tragen (auch unter Risikoaspekten), dass die ÖPP-Abläufe zu denen der beigestellten Finanzierung passen.

2. Teilnahmewettbewerb			
erforderliche Arbeitsschritte	Zeitbedarf	Unterlagen	Projektorganisation
<ul style="list-style-type: none"> - Konkretisierung des Finanzierungsmodells und der Eignungskriterien für die Bewerber - Formulierung der Anforderungen an die rechtliche, wirtschaftliche und technische Leistungsfähigkeit und die Referenzen der Bewerber - Vorbereitung der EU-Bekanntmachung, evtl. Erstellung eines zusätzlichen Bewerbermemorandums - Beantwortung von Bewerberfragen - Eignungsprüfung der Bewerber, Auswahl einer angemessenen Anzahl an Bietern (3–6) 	<p>ca. 9–11 Wochen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vorbereitung der Bekanntmachung etwa 4–6 Wochen - Erstellung Teilnahmeanträge ab Bekanntmachung mind. 5 Wochen (mind. 37 Kalendertage) 	<p>Öffentlicher Auftraggeber:</p> <ul style="list-style-type: none"> - EU-Bekanntmachung - ggf. Bewerbermemorandum <hr/> <p>ÖPP-Bieter:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Teilnahmeantrag</i> - <i>Referenzen</i> <hr/> <p>Finanzierende Bank:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>unverbindliche Finanzierungsabsichtserklärung (Letter of Intent),</i> - <i>Vertraulichkeitserklärung</i> - <i>ggf. Exklusivitätserklärung der Bank</i> 	<ul style="list-style-type: none"> - sofern notwendig: Auswahl Wirtschafts- / Finanzierungsberatung, Rechtsberatung und technische Beratung - Zeitplanung Vergabeverfahren - Festlegung der Anzahl auszuwählender Bieter im Vergabeverfahren
<p>Erfolgskriterien:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Damit die privaten Interessenten ihr Bewerberteam optimal auf die Anforderungen des Projektes ausrichten können, sind u. a. das gewählte Finanzierungsmodell und die Anforderungen an Sicherheiten sowie die erforderlichen Referenzen und Leistungsfähigkeiten zu beschreiben. [Hinweis: Auf dieser Grundlage können die Interessenten eine Bankenansprache durchführen und erste Sondierungsgespräche führen. Die Zusammensetzung der Bewerbergemeinschaften kann ausschließlich in dieser Phase durch die definierten Eignungskriterien beeinflusst werden.] - Zentrales Ziel dieser Phase muss sein, den Banken- und somit auch den Bewerberkreis nicht durch komplizierte Finanzierungsstrukturen oder überhöhte Sicherheitsanforderungen – bei gleichzeitiger Interessenwahrung des öffentlichen Auftraggebers – einzugrenzen. [Hinweis: So können auch die Transaktionskosten des ÖPP-Modells reduziert werden.] 			
<p>Meilenstein 2 – Teilnahmewettbewerb:</p> <p>Es ist eine angemessene Anzahl qualifizierter Bewerbergemeinschaften aus Planern, Bauunternehmen, Banken und Betreibern ausgewählt worden, die den definierten Anforderungen des öffentlichen Auftraggebers entsprechen.</p>			
<p>Wichtige Entscheidungsschritte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Festlegung Verfahrensablauf - Auswahl der Eignungs- und Bewertungskriterien 			

3. Indikative Angebote				
erforderliche Arbeitsschritte	Zeitbedarf	Unterlagen	Verfahrensorganisation	
<ul style="list-style-type: none"> - Erstellung der Vertragsentwürfe und der ergebnisorientierten Leistungsbeschreibung sowie der für die Angebotsabgabe vorgesehenen Formblätter (vgl. Anlagen 2–8) - Formulierung von Vorgaben für die Einbindung von Fördermitteln - Beantwortung von Bieterfragen 	ca. 20–29 Wochen <ul style="list-style-type: none"> - Erstellung der Vergabeunterlagen etwa 10–15 Wochen (kann parallel zum Teilnahmewettbewerb erfolgen) 	Öffentlicher Auftraggeber: <ul style="list-style-type: none"> - Vergabeunterlagen inkl. Leistungsbeschreibung Finanzierung - Muster Vertragsdokumente - Angebotsformblätter - Preistabelle 	<ul style="list-style-type: none"> - Zusammenführung aller notwendigen Unterlagen für die Ausschreibung 	
	ÖPP-Bieter: <ul style="list-style-type: none"> - Erstellung der Angebote etwa 10–14 Wochen 	ÖPP-Bieter: <ul style="list-style-type: none"> - <i>indikatives Angebot</i> - <i>ausgefüllte Musterdokumente</i> - <i>ausgefüllte Preistabelle</i> - <i>Bonitätsunterlagen und Projektkalkulation für die interne Prüfung der Bank</i> 		
			Finanzierende Bank: <ul style="list-style-type: none"> - <i>Beschreibung d. Finanzierungs- und Sicherheitskonzepts</i> - <i>unverbindliches Term Sheet der Bank</i> - <i>Kalkulation der Bauzwischenfinanzierung / Mittelherkunfts- und -verwendungsplan (vgl. Anlagen 9 und 10)</i> - <i>Kalkulation Langfristfinanzierung</i> - <i>Indikative Zins- und Tilgungspläne</i> 	Finanzierende Bank: <ul style="list-style-type: none"> - <i>Projekt- und Bonitätsprüfung des Bieters durch die Bank und damit verbundene Entscheidung über:</i> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Einstieg in Kreditverhandlungen</i> - <i>Einholung eines Grundsatzbeschlusses durch die Bank</i> - <i>indikative Konditionierung</i>
Erfolgskriterien: <ul style="list-style-type: none"> - Im Vertrag müssen die Finanzierungs- und Sicherheitsbedingungen eindeutig und widerspruchsfrei definiert werden, damit die finanzierende Bank die vorgesehene Risikostruktur prüfen und bewerten kann. - Die formalen Anforderungen an die Angebote müssen so definiert werden, dass ein Vergleich der Angebote möglich ist und dass aufseiten der Bieter kein unangemessen hoher Aufwand für die Vorbereitung des Angebotes entsteht.* - Die Fristen im Vergabeverfahren müssen so ausreichend definiert werden, dass die Bieter ein Angebot in angemessener Qualität erstellen können und dass der Gesamtprojektplan mit allen erforderlichen Entscheidungs-, Genehmigungs- und Vertragsfristen eingehalten werden kann. - Sofern bestimmte Förderprogramme vorgegeben werden, müssen die Antragsvoraussetzungen und Nachweispflichten mit allen weiteren Ausschreibungsunterlagen korrespondieren. 				
Meilenstein 3 – indikative Angebote: Mit Abschluss der 1. Angebotsphase liegen unverbindliche Angebote für das Leistungspaket aus Planung, Bau, Finanzierung und Betrieb vor, das von den Bietern mit Blick auf die Anforderungen der Kommune optimiert wurde. In diesem Zusammenhang wurden zwischen den Bietern und ihren Banken Kreditverhandlungen aufgenommen.				
Wichtige Entscheidungsschritte: <ul style="list-style-type: none"> - ggf. Freigabe der Leistungsbeschreibungen inkl. LB Finanzierung (eine Entscheidung durch politische Gremien ist nicht zwingend und muss im Rahmen des erforderlichen politischen Prozesses projektspezifisch organisiert werden) - Aufforderung der geeigneten Bieter zur Abgabe eines indikativen Angebotes 				

*Anmerkung: Je nach Stabilität des Kapitalmarktes kann das Bedürfnis des Auftraggebers nach Informationen zum Finanzierungsangebot schwanken. In Zeiten stark volatiler Finanzierungsbedingungen werden von den finanzierenden Banken i. d. R. mehr Informationen abgefordert, um die Entwicklungen des Finanzierungsangebotes zwischen der ersten und zweiten Angebotsstufe besser nachvollziehen zu können. Dies betrifft u. a. Angaben zu den verschiedenen Margenbestandteilen der Finanzierung, wie z. B. Zinssicherungskosten, Liquiditätskosten oder die Höhe der Kreditmarge. In jedem Fall muss zur Nachvollziehbarkeit des Angebotes der Referenzzinssatz zum angegebenen Stichtag und Zeitpunkt ausgewiesen werden.

4. Verhandlungen			
erforderliche Arbeitsschritte	Zeitbedarf	Unterlagen	Verfahrensorganisation
<ul style="list-style-type: none"> - formale Prüfung der indikativen Angebote (Vollständigkeit) und Bewertung der Angebote gemäß bekanntgegebener Bewertungskriterien (Preis und Qualität) - Auswahl einer angemessenen Anzahl an Bietern für die Verhandlungen (2–3) - Verhandlungsbedarf den Bietern ggü. mitteilen - Vorbereitung, Durchführung und Nachbereitung der Verhandlungen 	ca. 10–12 Wochen <ul style="list-style-type: none"> - Auswertung der Angebote etwa 4–6 Wochen - Verhandlungen etwa 6-8 Wochen 	ÖPP-Bieter: <ul style="list-style-type: none"> - ggf. Angebotspräsentation 	<ul style="list-style-type: none"> - Festlegung Verhandlungsstrategie
Erfolgskriterien: <ul style="list-style-type: none"> - In den Verhandlungen besteht die Möglichkeit, mit den Bietern Fragen zu den Angeboten, z. B. zum Finanzierungs- und Sicherheitenmodell zu klären. - Damit die Gespräche zielgerichtet durchgeführt werden können und die Bieter ihre Besetzung zu den Verhandlungen organisieren können, ist es sinnvoll die geplanten Verhandlungsthemen vorher bekannt zu geben. - Zur Sicherstellung einer Verhandlung auf Augenhöhe sollte die Verhandlungsführung durch die Fachkompetenzen Recht, Technik, Wirtschaft und Finanzierung unterstützt werden. 			
Meilenstein 4 – Verhandlungen: Die von der Kommune über die Bewertungskriterien ausgewählten Angebote und insbesondere auch die Finanzierungs- und Sicherheitenmodelle wurden mit den Bietern und ihren Banken verhandelt. Wesentliche Grundlage der Verhandlungen ist der ÖPP-Projektvertrag.			
Wichtige Entscheidungsschritte: <ul style="list-style-type: none"> - Auswertung der indikativen Angebote - Auswahl einer geeigneten Anzahl an Bietern für die Verhandlungen 			

5. Verbindliche Angebote			
erforderliche Arbeitsschritte	Zeitbedarf	Unterlagen	Verfahrensorganisation
<ul style="list-style-type: none"> - ggf. Überarbeitung der Vergabeunterlagen auf Grundlage der Ergebnisse der Verhandlungen - Beantwortung von Bieterfragen 	ca. 6–12 Wochen <ul style="list-style-type: none"> - Überarbeitung der Vergabeunterlagen etwa 2-4 Wochen - Erstellung verbindlicher Angebote etwa 4–8 Wochen 	Öffentlicher Auftraggeber: <ul style="list-style-type: none"> - überarbeitete Vergabeunterlagen einschl. abgestimmter Fassung des ÖPP-Projektvertrags 	<ul style="list-style-type: none"> - Zusammenführung aller notwendigen Unterlagen für die Ausschreibung (Stufe 2)
		ÖPP-Bieter: <ul style="list-style-type: none"> - verbindliches Angebot - ausgefüllte Musterdokumente - ausgefüllte Preistabelle 	
		Finanzierende Bank: <ul style="list-style-type: none"> - verbindliche Kreditsage, Term Sheet und Kalkulation d. Bauzwischenfinanzierung, evtl. Musterdokumente - angepasste Kalkulation der Konditionen für die Langfristfinanzierung, Zins- und Tilgungsplan - Entwurf Einredeverzichtserklärung - Entwurf Kreditvertrag zur Bauzwischenfinanzierung (zwischen Bank und Bieter) - Entwurf des Forderungs Kaufvertrags der Werklohnforderungen für die Langfristfinanzierung (zwischen Bank und Bieter) 	Finanzierende Bank: <ul style="list-style-type: none"> - (Kredit-)Beschluss zur Bauzwischen-, Langfristfinanzierung und zur Bürgschaftsübernahme mit Dokumentationsvorbehalt
Erfolgskriterien: <ul style="list-style-type: none"> - Vgl. Erfolgskriterien der Angebotsstufe 1 - Bereits zu diesem Zeitpunkt sollte eine Abstimmung der Formulierungen in der Einredeverzichtserklärung erfolgen, um eventuelle Risiken aus dem abstrakten Schuldanerkenntnis der Kommune zu vermeiden. Dies erfordert einen intensiven Dialog mit den Bietern bzw. den finanzierenden Banken. [Hinweis: Die Einredeverzichtserklärung kann als Muster vom öffentlichen Auftraggeber vorgeschlagen werden. In der Regel haben Banken aber spezifische Bedingungen, die ebenfalls in den Dialog einbezogen werden sollten.] - Es ist zu empfehlen, dass die finanzierende Bank im verbindlichen Angebot die Gremiovorbehalte ausräumen muss. So kann gewährleistet werden, dass die Entscheidungsgremien des Finanziers dem Projekt zugestimmt haben und dem öffentlichen Auftraggeber zuschlagsreife Angebote vorliegen. 			
Meilenstein 5 – verbindliche Angebote: Mit Ausnahme der variablen Bestandteile der Finanzierung* liegen verbindliche Angebote für das ausgeschriebene Leistungspaket vor. Die Leistungskonzepte sowie die Preise für Planung, Bau und Betrieb stehen fest. Allein die variablen Finanzierungsbestandteile wie z. B. der Stichtag des Referenzzinssatzes können zu diesem Zeitpunkt innerhalb der Bindefristen angepasst werden.			
Wichtige Entscheidungsschritte: <ul style="list-style-type: none"> - Aufforderung der ausgewählten Bieter zur Abgabe eines verbindlichen Angebotes 			

*Anmerkung: In der Preistabelle muss durch den Auftraggeber festgelegt werden, welche Margenbestandteile der Finanzierung von der Bank in dieser Angebotsstufe verbindlich oder variabel angegeben werden sollen. Nur die variablen Bestandteile bleiben bis zur Fixierung der Finanzierung (Financial Close) veränderbar. Zu diesen variablen Bestandteilen gehört mindestens der Referenzzinssatz, der in jedem Fall erst zum Financial Close festgelegt wird.

6. Abschließende Wirtschaftlichkeitsuntersuchung und Vertragsunterzeichnung			
erforderliche Arbeitsschritte	Zeitbedarf	Unterlagen	Verfahrensorganisation
<ul style="list-style-type: none"> - Auswertung der verbindlichen Angebote - Auswahl des besten Angebotes - Abstimmung letzter vertraglicher Details mit dem bestplatzierten Bieter - Durchführung der abschließenden Wirtschaftlichkeitsuntersuchung - Vorbereitung Vertragsunterzeichnung und Financial Close 	<p>ca. 8 bis 14 Wochen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Auswertung der Angebote etwa 2–4 Wochen - Vertragsabstimmung etwa 4–6 Wochen - abschließende Wirtschaftlichkeitsuntersuchung etwa 2–4 Wochen (kann parallel zu Vertragsabstimmung erfolgen) - Abstimmung Rechtsaufsicht (Zeitbedarf gemeindespezifisch) - Vorbereitung Verträge etwa 2–4 Wochen - Informationsfrist § 13 VgV 	<p>Öffentlicher Auftraggeber:</p> <ul style="list-style-type: none"> - abschließende Wirtschaftlichkeitsuntersuchung - unterschriftsreife Verträge (paginiert und paraphiert) - kommunalrechtliche Genehmigung <p><i>Finanzierende Bank:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Kredit- und Sicherungsvertrag der Bauzwischenfinanzierung</i> - <i>Forderungskaufvertrag für die Langfristfinanzierung</i> - <i>Einredeverzichtserklärung</i> 	<ul style="list-style-type: none"> - Organisation der Genehmigung durch die Rechtsaufsichtsbehörde - Organisation Financial Close (vgl. Anlage 11) und Vertragsunterzeichnung
<p>Erfolgskriterien:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Zeitplanung von kommunalrechtlicher Genehmigung, Vertragsunterzeichnung und Financial Close sollte mit ausreichenden Vorlaufzeiten und in enger Abstimmung mit den Beteiligten erfolgen. (vgl. Anlage 11) - Dabei sind die gegenseitigen Anforderungen der Rechtsaufsichtsbehörden und der Bieter und ihrer Banken zu berücksichtigen. [Hinweis: In der Regel fordern die Bieter und Banken zum Financial Close und zur Vertragsunterzeichnung eine Genehmigung des Projektes durch die Rechtsaufsichtsbehörden. Die Rechtsaufsichtsbehörden fordern jedoch zur Genehmigung des Verfahrens in der Regel unterzeichnete Verträge. Eine Lösung kann z. B. sein, eine vorbehaltliche Einschätzung der Rechtsaufsichtsbehörde einzuholen, die dem Bieter und der Bank die Fixierung der Finanzierungsverträge ermöglicht. Die Anforderungen der Parteien müssen in jedem Einzelfall abgefragt und in Einklang gebracht werden.] 			
<p>Meilenstein 6 – abschließende Wirtschaftlichkeitsuntersuchung und Vertragsunterzeichnung:</p> <p>Die Wirtschaftlichkeit des ÖPP-Angebotes gegenüber der Eigenrealisierung wurde abschließend geprüft. Der Vertrag mit dem bestplatzierten Bieter ist unterzeichnet. Die Finanzierung ist langfristig fixiert. Die Genehmigung des Vorhabens und des kreditähnlichen Rechtsgeschäftes durch die zuständige Rechtsaufsichtsbehörde liegt vor.</p>			
<p>Wichtige Entscheidungsschritte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Auswertung der verbindlichen Angebote - Auswahl des besten Bieters - Genehmigung der zuständigen Rechtsaufsichtsbehörde auf Grundlage der abschließenden Wirtschaftlichkeitsuntersuchung - Endgültige Entscheidung über Zuschlagserteilung und Vertragsunterzeichnung (durch politische Gremien) - Einleitung der Planungs- und Bauphase mit Aufbau der Projektorganisation für die Bau- und Vertragsüberwachung 			

7. Planung und Bau			
erforderliche Arbeitsschritte	Zeitbedarf	Unterlagen	Verfahrensorganisation
<ul style="list-style-type: none"> - Begleitung der Planungsphase in regelmäßigen Gesprächen vor Ort (Jour Fixe), insbesondere Auslegung von Vertragsinhalten - ggf. Unterstützung des privaten Partners im Rahmen von Genehmigungsverfahren - Prüfung der Ziehungsvoraussetzungen von Sicherheiten, Bürgschaften o. ä. im Fall von Schlechtleistungen - Mitwirkung bei den Funktionsprüfungen - Teilnahme an Begehungen zur Testierung von erreichten Bautenständen (im Fall vereinbarter Abschlagszahlungen) bzw. zur Feststellung der Nutzbarkeit - Erstellung einer nachprüfbaren Schlussrechnung durch den Auftragnehmer - Auszahlung der Werklohnforderung des Auftragnehmers durch die Bank nach geprüfter und freigegebener Schlussrechnung 	<ul style="list-style-type: none"> - abhängig vom Projektumfang ca. 18 bis 36 Monate bei durchschnittlicher Projektgröße - es ist ein Planungsvorlauf zwischen Vertragsunterzeichnung und Baubeginn vorzusehen (Auftragnehmer) 	<p>Öffentlicher Auftraggeber:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Änderungs- und Anpassungsliste („Plus-Minus-Liste“) - Protokolle Jour Fixe - bei Abschlagszahlungen: Muster Testate - bei Nachträgen: Änderungen von finanzierungsrelevanten Inhalten der Verträge – meist nur mit Zustimmung der finanzierenden Banken - nachprüfbare Schlussrechnung <p>Finanzierende Bank:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Bautenstandsberichte zur Beurteilung der vorgesehenen Auszahlungen</i> - <i>Verwendungsnachweis Fördermittel</i> - <i>Nachverhandlung der Finanzierungsbedingungen bei Abweichungen von den Kreditzusagen, z. B. bei Überschreitung des Kreditrahmens oder der vereinbarten Zeitpunkte</i> - <i>regelmäßige Informationspflicht der Kreditnehmer über seine wirtschaftlichen Verhältnisse</i> 	<ul style="list-style-type: none"> - Aufbau einer Projektorganisation für die Begleitung der Planungs- und Bauphase - sofern notwendig: Auswahl Wirtschafts- / Finanzierungsberatung, Rechtsberatung und technische Beratung - Aufbau und Aktualisierung einer „Plus-Minus“-Liste mit Aufnahme von Kostenveränderungen durch Entfall / Aufnahme / Änderung von Leistungsinhalten - kontinuierliche Terminüberwachung sowie Kosten- und Nachtragscontrolling zur Einhaltung des Mittelabflussplanes
<p>Erfolgskriterien:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die erforderlichen Arbeitsschritte unterscheiden sich von der herkömmlichen Planungs- und Bauabwicklung durch die entfallenden Koordinationsaufgaben des öffentlichen Projektträgers ggü. den Planern und den Gewerken. Darüber hinaus entfallen Aufgaben der Planfreigabe (mit Risikoübernahme), der Vorbereitung und Mitwirkung an den Abnahmen von Planung und Bauwerk. - Aufseiten des öffentlichen Auftraggebers ist eine qualifizierte Arbeitsgruppe zur Überwachung der Planungs- und Bauphase einzurichten, damit die vertragsgemäße Leistungserbringung durch den privaten Partner kontrolliert werden kann und dem privaten Partner bei Fragestellungen ein direkter Ansprechpartner zur Verfügung steht. - Der Schwerpunkt der Begleitung liegt in der Detail-Abstimmung der Ausführung und im Management von Änderungen (partnerschaftliche Zusammenarbeit). 			
<p>Meilenstein 7 – Planung und Bau:</p> <p>Die Planungs- und Bauphase ist erfolgreich abgeschlossen und der Betrieb kann aufgenommen werden. Die abschließenden Bau- und Zwischenfinanzierungskosten sind ermittelt und die Bauzeitfinanzierung wird nach erfolgter Übergabe des Objektes durch die Langfristfinanzierung abgelöst.</p>			
<p>Wichtige Entscheidungsschritte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Finanzierung von Nachträgen über Eigenmittel oder im Rahmen der übertragenen Finanzierung - Prüfung und Freigabe der Schlussrechnung für die Investitionen - Einleitung der Betriebsphase 			

➤ **Im Rahmen der Forfaitierung mit Einredeverzicht wird das Projekt unter üblichen Verfahrensabläufen eines Kreditgeschäfts umgesetzt.**

Anlage 1: Checkliste zur Auswahl des Finanzierungsmodells

Entscheidungskriterium 1: Grundsätzliche Finanzierbarkeit des Vorhabens

Fragestellung	Erläuterung	Hinweise zur Umsetzung
Stehen Haushaltsmittel zur Finanzierung der Investition und für Betriebskosten zur Verfügung?	– Eigenkapital	– Finanzierung aus Eigenmitteln
	– Festlegungen zur Finanzierung in der mittelfristigen Investitions- und Finanzplanung	– Finanzierung aus Fremdmitteln
	– Haushaltspositionen für Betriebsleistungen	

Entscheidungskriterium 2: Finanzierungsstrategie des öffentlichen Auftraggebers

Fragestellung	Erläuterung	Hinweise zur Umsetzung
Stehen zukünftig Mittel zur Tilgung von Investitionskrediten zur Verfügung?	– Wenn z. B. liquidierbare Kapitalanlagen mit festen Fälligkeiten oder sichere Erlöse aus Verwertungen o. ä. verfügbar sind, sind geeignete Teiltranchen des Gesamtkredites mit entsprechenden Laufzeiten zu bilden bzw. Sondertilgungen in entsprechender Höhe zu vereinbaren	<ul style="list-style-type: none"> – Aufteilung der Finanzierung in Einzeltranchen, z. B. endfällige Zwischenkredite – Vereinbarung von Sondertilgungen
Ist eine Amortisation der Finanzierung in einem festlegbaren Zeitraum vorgesehen?		<ul style="list-style-type: none"> – Wahl geeigneter, i. d. R. längerer Laufzeiten, um die Tilgungslast während der Laufzeit zu reduzieren – Wenn keine Amortisation vorgesehen ist, ist das Zinsanpassungsrisiko zu bewerten und die Anschlussfinanzierung (ggf. in Verbindung mit Einzeltranchen o. ä.) zu planen

Entscheidungskriterium 3: Marktkonditionen

Fragestellung	Erläuterung	Hinweise zur Umsetzung
Welche Rahmenbedingungen sind in der aktuellen Situation zu berücksichtigen?	<p>Aktuelles Zinsniveau</p> <ul style="list-style-type: none"> – Kommunaldarlehen – gewerbliche Darlehen <p>Stabilität der Zinsmärkte, insb.</p> <ul style="list-style-type: none"> – mögliche Zinsbindungsfristen – Volatilität der Konditionen 	<ul style="list-style-type: none"> – Ein hohes Zinsniveau verteuert die Finanzierung insb. bei langen Laufzeiten; hier sollte die Chance von Zinsanpassungen über kurze Laufzeiten gewahrt werden. – Bei einem niedrigen Zinsniveau sollten eher lange Laufzeiten gewählt werden. – Der Abstand von gewerblichen zu kommunalen Konditionen wird bestimmt von der jeweiligen Bonitätsbewertung: je nach Abstand sollte ein gewerblicher Finanzierungsanteil geringer oder kürzer gehalten werden oder die Bonität über kommunale Sicherheiten (Bürgschaften, Forderungskaufvertrag mit Einredeverzichtserklärung o. ä.) erhöht werden.
	<p>Fördermittel allg. / Fördermittel des Bundes / der Länder und der Kommunen</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Die Verfügbarkeit geeigneter Fördermittel sollte frühzeitig geprüft werden. – Öffentliche Fördermittel werden i. d. R. über die Hausbank beantragt. Diese sucht aus den Programmen der Förderbanken die geeigneten Finanzierungsmöglichkeiten aus und übernimmt anschließend die kredittechnische Abwicklung. – Sie prüft, ob die Förderkriterien eingehalten werden, ermittelt die Bonität des Antragstellers und beantragt den Kredit bei der Förderbank. – Öffentliche Kreditnehmer (Städte und Gemeinden) sind vom Hausbankprinzip ausgenommen und können Förderanträge auch direkt stellen. – Bei der Inanspruchnahme von Förderkrediten sind die Förderbedingungen einzuhalten. Das heißt es ist darauf zu achten, Zwischen- und Schlussrechnungen sowie erforderliche bauliche und / oder energetische Nachweise fristgerecht vorzulegen.

Entscheidungskriterium 4: Einfluss der Finanzierungsvariante auf den Bietermarkt

Fragestellung	Erläuterung	Hinweise zur Umsetzung
<p>Wie kann auch kleineren Unternehmen der Zugang zum Verfahren ermöglicht werden?</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Kleinere Unternehmen verfügen oft nicht über die gleichen finanziellen Reserven wie größere Unternehmen, sodass die Finanzierungsbereitschaft der Banken eingeschränkt ist. - Eine auf eine breite Beteiligung angelegte Finanzierungsvariante birgt Chancen⁴ und Risiken für die öffentliche Hand: Zum Ausgleich der Nachteile aus eingeschränkten finanziellen Reserven können <ul style="list-style-type: none"> - der Verzicht auf Übertragung der Bauzeitfinanzierung oder - die Gewährung von Abschlagszahlungen gewählt werden. 	<ul style="list-style-type: none"> - Vgl. Hinweise zur Bauzeitfinanzierung unter Entscheidungskriterium 5 - Vgl. Hinweise zur Langfristfinanzierung unter Entscheidungskriterium 5
<p>Welche Möglichkeiten stehen im Rahmen der Bauzeitfinanzierung zur Verfügung, um den Kreis der Bieter möglichst weit zu öffnen?</p>		<ul style="list-style-type: none"> - Bei einem Verzicht auf die Übertragung der Bauzeitfinanzierung können sich viele Unternehmen beteiligen; für die öffentliche Hand birgt sie jedoch das Risiko von Kostensteigerungen aus Nachtragsforderungen z. B. aus Insolvenzen oder Terminverzögerungen.

⁴ Die Chancen einer breiten Beteiligung liegen für die öffentliche Hand in dem größeren Wettbewerb und an der Möglichkeit, kleinere Unternehmen an der Ausschreibung zu einem ÖPP-Projekt zu beteiligen. Letzteres wird häufig durch die Politik gefordert oder im Rahmen der politischen Gremien diskutiert.

Entscheidungskriterium 5: Finanzierungsvarianten

Fragestellung	Erläuterung	Hinweise zur Umsetzung
Ist ein Verzicht auf Übertragung der Bauzeitfinanzierung sinnvoll?	<ul style="list-style-type: none"> – Bei Nicht-Übertragung der Bauzeitfinanzierung sind aus Sicht der öffentlichen Hand (die vertraglich vereinbarten) Abschlagszahlungen nach (nicht testiertem) Baufortschritt zu zahlen. – Je nach Umfang der Verpflichtung sind entsprechende Kommunalkredite schon während der Bauzeit aufzunehmen. 	<ul style="list-style-type: none"> – Aus Sicht der öffentlichen Hand droht das Risiko einer Überzahlung durch Abschlagszahlungen auf nicht-testierte Forderungen auf erbrachte Leistungen. Im Fall einer Insolvenz stehen den aufgewendeten Mitteln keine verwertbaren Leistungen gegenüber. – Für die Banken besteht bei dieser Wahl kein Risiko, da sie nur über die (risikofreien) Kommunalkredite auf öffentlicher Seite involviert ist.
Kann durch die Gewährung von Abschlagszahlungen im Projektfortschritt die Finanzierung optimiert werden?	<ul style="list-style-type: none"> – Wenn die Bauzeitfinanzierung übertragen werden soll, können Abschlagszahlungen während der Bauzeit das bankenseitige Risiko der Zwischenfinanzierung während der Bauzeit positiv beeinflussen. – Hierdurch steht auch kleineren Unternehmen eine Teilnahme am Projekt offen, und – die Finanzierungskosten insgesamt sinken, da die Abschlagszahlungen nicht bankenseitig mitfinanziert werden müssen. 	<ul style="list-style-type: none"> – Bei Übertragung der Bauzeitfinanzierung auf das gewerbliche Unternehmen sollten Abschlagszahlungen nur für in sich abgeschlossene, über Testate unabhängiger Dritter nachvollziehbar erreichte Bautenstände zugelassen werden; – dies sichert den öffentlichen Auftraggeber gegen eine Überzahlung ab und – ermöglicht der Bank, testierte Teiltranchen in die Langfristfinanzierung mit entsprechend angepassten (ggf. kommunalkreditähnlichen) Konditionen zu überführen.
Welche Möglichkeiten stehen im Rahmen der Langfristfinanzierung zur Verfügung, um die Finanzierung zu optimieren?	<p>Zur Optimierung der Langfristfinanzierung können</p> <ul style="list-style-type: none"> – der Verzicht auf Übertragung der Langfristfinanzierung oder die – Absicherung der Finanzierung durch ergänzende Maßnahmen gewählt werden. 	<p>Bei einem Verzicht auf die Übertragung der Langfristfinanzierung muss die Investition</p> <ul style="list-style-type: none"> – bei Nicht-Übertragung der Bauzeitfinanzierung schon während der Bauzeit, – bei Übertragung der Bauzeitfinanzierung mit Übergabe des Objektes <p>über Kommunalkredite ausbezahlt werden.</p> <p>Im Fall einer übertragenen Bauzeitfinanzierung sind die wesentlichen Kosten- und Terminrisiken abgesichert.</p>
Wie kann die Langfristfinanzierung durch ergänzende Maßnahmen optimiert werden?	<p>Bei Übertragung der Langfristfinanzierung erfolgt die Konditionierung der Finanzierung (neben den marktseitigen Komponenten) auf</p> <ul style="list-style-type: none"> – Grundlage der Kapitalflüsse des Projektes oder auf – Grundlage der Bonität des gewerblichen Bieters. 	

<p>Wodurch zeichnet sich die Konditionierung auf Grundlage der Kapitalflüsse aus?</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Wird die Finanzierung auf die Kapitalflüsse des Projektes abgestellt, ist eine umfassende Prüfung der Belastbarkeit sämtlicher Projektannahmen und -grundlagen durch die finanzierende Bank erforderlich (Projektfinanzierung). - Aufsichtsrechtlich handelt es sich um ein kreditähnliches Rechtsgeschäft. - Diese technische, rechtliche und wirtschaftliche Prüfung des Projektes ist aufwendig und verteuert die Finanzierung erheblich, da ausschließlich gewerbliche Finanzierungsbedingungen anfallen. 	<p>Gleichzeitig führt sie aber</p> <ul style="list-style-type: none"> - zu einer weit gehenden Übertragung von Projektrisiken auf den Bieter und die Bank - sichert im Insolvenzfall durch Eintritt der Bank die uneingeschränkte Fortführung der Nutzung - ist u. U. nicht auf den Schuldenstand anzurechnen.
<p>Wodurch zeichnet sich die Konditionierung auf Grundlage der Bonität des gewerblichen Bieters aus?</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Bei Abstellung auf die Bonität des Bieters fallen ebenfalls gewerbliche Finanzierungsbedingungen an. - Aufsichtsrechtlich handelt es sich um ein kreditähnliches Rechtsgeschäft. - Das Risiko der Bank aus der Leistungsfähigkeit des Bieters (z. B. hinsichtlich Insolvenz nach Abnahme) kann durch Sicherheitsleistung Dritter reduziert werden. 	<p>Gleichzeitig führt sie aber</p> <ul style="list-style-type: none"> - zu einer teilweisen Übertragung von Projektrisiken auf den Bieter und die Bank und - sichert im Insolvenzfall durch Eintrittsrechte der Bank die Fortführung der Nutzung weit gehend ab.
<p>Welche Auswirkungen haben die Forderungen von Patronatserklärungen und Bürgschaften?</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Patronatserklärungen oder Bürgschaften gewerblicher Dritter kann die Konditionen i. d. R. nur zum Teil verbessern. - Durch eine Bürgschaft der öffentlichen Hand auf Zahlung der Verpflichtungen aus Zins und Tilgung wird die Kreditaufnahme quasi risikofrei, da im Vergleich zu gewerblichen Finanzierungen die erforderliche Eigenkapitalhinterlegung entfällt. 	<ul style="list-style-type: none"> - Anstelle einer Bürgschaft der öffentlichen Hand kann ein Forderungsankauf mit Einredevorzicht treten.
<p>Was wird unter einem Forderungsankauf mit Einredevorzicht verstanden?</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Die Bank kauft die Forderung des Bieters aus Bauleistungen und Stundung des Forderungsausgleichs in Bausch und Bogen an (Forfaitierung) und zahlt den Bieter mit Abnahme und Rechnungsstellung aus. - Die öffentliche Hand erklärt ihr Einverständnis und erklärt, hinsichtlich der Rückzahlung der gestundeten Werklohnforderung den Verzicht auf die Einrede; aus Sicht der Banken wird die Forderung hierdurch risikofrei. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Forderungsverkauf mit Einredevorzicht ist ein genehmigungspflichtiges, kreditähnliches Rechtsgeschäft.

Anlage 2: Muster für einen Abtretungsvertrag von Ansprüchen gegen Nachunternehmer zur Sicherung der Finanzierung**Abtretungsvertrag****Präambel**

Der Auftraggeber und der Auftragnehmer haben am [•] den als Anlage [•] beigefügten Projektvertrag über [•] abgeschlossen („Projektvertrag“). Nach § 6.2 des Projektvertrags hat der Auftragnehmer sämtliche bestehenden und künftigen Mängel- und Schadensersatzansprüche aus den von ihm im Zusammenhang mit dem Projektvertrag abgeschlossenen Nachunternehmerverträgen sowie etwaige Rückgewähransprüche gegen sonstige Dritte sicherungshalber an den Auftraggeber abgetreten. Auf schriftliches Verlangen des Auftragnehmers hin, ist der Auftraggeber nach Maßgabe von § 6.2 des Projektvertrags bereit, die nach § 6.1 lit. a) des Projektvertrags an ihn abgetretenen Ansprüche sicherungshalber an die Bank weiter abzutreten.

Der Auftragnehmer und die Bank haben am [•] den als Anlage [•] beigefügten Kreditvertrag über die Gewährung eines Kredits in Höhe von insgesamt bis zu EUR [•] abgeschlossen („Kreditvertrag“).

§ 1 Begriffsbestimmungen

Definitionen und Begriffe, die hier nicht anderweitig definiert sind, haben die ihnen im Projektvertrag zugewiesene Bedeutung.

§ 2 Gegenstand der Abtretung

Der Auftraggeber tritt hiermit die ihm vom Auftragnehmer nach § 6.1 lit. a) des Projektvertrags abgetretenen bestehenden und künftigen Gewährleistungs- und Schadensersatzansprüche aus den vom Auftragnehmer im Zusammenhang mit dem Projektvertrag abgeschlossenen Nachunternehmerverträgen sowie die ihm vom Auftragnehmer nach § 6.1 lit. a) des Projektvertrags abgetretenen Rückgewähransprüche gegen sonstige Dritte sicherungshalber an die Bank ab („Abtretung“).

Die Bank nimmt die Abtretung an.

Bestehende abgetretene Ansprüche gehen mit der Unterzeichnung dieses Vertrags auf die Bank über, alle zukünftigen abgetretenen Ansprüche gehen mit dem Zeitpunkt ihrer Entstehung auf die Bank über. Eine weitere Abtretung oder sonstige Verfügung der Bank

über die abgetretenen Ansprüche ist ausgeschlossen, es sei denn, der Auftraggeber stimmt einer solchen weiteren Abtretung oder Verfügung ausdrücklich schriftlich zu.

§ 3 Sicherungszweck

Die abgetretenen Ansprüche dienen der Sicherung aller bestehenden, künftigen und bedingten Ansprüche der Bank gegen den Auftragnehmer aus dem Kreditvertrag.

§ 4 Anzeige der Abtretung

Die Bank ist nach Abstimmung mit dem Auftraggeber zur Anzeige dieser Abtretung an die Nachunternehmer und sonstigen Dritte berechtigt.

§ 5 Ausübungsermächtigung

Soweit und solange der Auftragnehmer seinen Pflichten aus dem Projektvertrag vertragsgerecht nachkommt und die abgetretenen Ansprüche im Rahmen eines ordnungsgemäßen Geschäftsbetriebs geltend macht, bleibt er im Innen- und Außenverhältnis ermächtigt, die abgetretenen Gewährleistungsansprüche gegenüber den Nachunternehmern und die abgetretenen Rückgewähransprüche gegenüber den sonstigen Dritten in vollem Umfang auszuüben. Die Bank kann mit vorheriger Zustimmung des Auftraggebers zur Wahrung ihrer berechtigten Belange die Befugnis des Auftragnehmers, die abgetretenen Ansprüche auszuüben, beschränken oder für die Ausübung Auflagen erteilen.

§ 6 Informationspflichten

Werden abgetretene Ansprüche gepfändet, hat der Auftragnehmer die Bank und den Auftraggeber hiervon, jeweils gesondert, unverzüglich zu informieren und den Pfändungsgläubiger unverzüglich schriftlich von den Sicherungsrechten der Bank und des Auftraggebers zu unterrichten. Die Bank teilt dem Auftraggeber möglichst im Voraus mit, wenn sie beabsichtigt, abgetretene Rechte geltend zu machen oder durchzusetzen.

§ 7 Sicherheitenfreigabe

Nach Befriedigung ihrer durch die Abtretung gesicherten Ansprüche hat die Bank an den Auftraggeber die ihr abgetretenen Ansprüche an den Auftraggeber zurückzuübertragen und einen etwaigen Übererlös aus der Verwertung dem Auftraggeber herauszugeben.

Die Bank ist schon vor vollständiger Befriedigung ihrer durch die Abtretung gesicherten Ansprüche verpflichtet, auf Verlangen des Auftragnehmers oder des Auftraggebers die ihr abgetretenen Ansprüche an den Auftraggeber zurückzuübertragen, sofern der realisierbare

Wert sämtlicher Sicherheiten [125 %] der gesicherten Ansprüche der Bank nicht nur vorübergehend überschreitet.

§ 8 Keine Zusicherungen und Gewährleistungen, Haftungsausschluss

Der Auftraggeber übernimmt – Arglist ausgenommen – keinerlei Gewährleistung und gibt mit diesem Abtretungsvertrag keine Zusicherungen ab. Jegliche Haftung des Auftraggebers ist – mit Ausnahme einer Haftung wegen Arglist – ausgeschlossen.

§ 9 Rückabtretung

Die Bank tritt hiermit, ohne dass es einer weiteren Erklärung der Parteien bedarf, unwiderruflich die abgetretenen Ansprüche mit Ablauf des [•] an den Auftraggeber ab; der Auftraggeber nimmt diese Rückabtretung an. Dies gilt nicht, sofern bis zum [•] der Sicherungsfall eingetreten ist und dies dem Auftraggeber bis zum [•] schriftlich angezeigt wurde.

§ 10 Auflösende Bedingung

Die Abtretung nach 2. ist auflösend bedingt durch den alternativen Eintritt eines der folgenden Ereignisse:

- 10.1** der Auftraggeber hat den Einredeverzicht nach § [•] des Projektvertrags erklärt;
- 10.2** der Bank stehen keine Forderungen gegen den Auftragnehmer aus dem Kreditvertrag zu;
- 10.3** die Bank scheidet aus der Finanzierung des Projekts aus;
- 10.4** die Bank (a) stellt ihre Zahlungen dauerhaft oder vorübergehend ein oder droht an, ihre Zahlungen einzustellen oder ist nach den für die Bank maßgeblichen Insolvenzvorschriften zahlungsunfähig oder droht zahlungsunfähig zu werden; (b) ist nach den für die Bank maßgeblichen Insolvenzvorschriften überschuldet; (c) ist nach den für die Bank maßgeblichen Insolvenzvorschriften zur Stellung eines Antrags auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über ihr Vermögen (oder einen Teil desselben) verpflichtet oder zur Stellung eines solchen Antrags berechtigt; oder (d) nimmt Verhandlungen mit Gläubigern über einen außergerichtlichen Vergleich oder einen Zahlungsaufschub auf oder unterbreitet einen entsprechenden Vorschlag, jeweils zum Zweck der Abwendung des Eintritts eines Insolvenzgrundes nach den für die Bank maßgeblichen Insolvenzvorschriften; oder
- 10.5** die Bank hat trotz Eintritt der Insolvenz des Auftragnehmers von ihrem Recht, in die bestehenden Nachunternehmerverträge einzutreten, innerhalb einer Frist von 4 Wochen keinen Gebrauch gemacht; soweit dem Auftragnehmer in diesem Fall gegen den Nachunternehmer Ansprüche auf Vorfälligkeitsentschädigung oder Ersatz

eines sonstigen Schadens der Bank zustehen, tritt der Auftraggeber diese der Bank ab.

§ 11 Gerichtsstand

Gerichtsstand und Erfüllungsort sind [•].

Ort, Datum

Unterschrift Auftraggeber

Ort, Datum

Unterschrift finanzierende Bank

Quelle: ÖPP Deutschland AG (Hrsg.), ÖPP-Schriftenreihe Band 15, ÖPP-Mustervertrag für ein Inhabermodell im Hochbau, Anlage zu § 6.2, Berlin 2014

Anlage 3: Muster für einen Vertragseintritt in Nachunternehmervertrag**Vertragseintritt**

[•]

- nachfolgend „Auftraggeber“ -

und

[•]

- nachfolgend „Auftragnehmer“ -

haben am [•] einen ÖPP-Projektvertrag über die ÖPP-Maßnahme [•] abgeschlossen.

In § 6.6 a des Projektvertrages haben die Parteien dieses Projektvertrags vereinbart, dass der Hauptauftraggeber im Falle der Beendigung des Projektvertrags gleich aus welchem Grund berechtigt, nicht verpflichtet ist, in diesen Vertrag des Auftragnehmers mit Dritten im Wege der Vertragsübernahme einzutreten. Der Nachauftragnehmer erklärt hiermit für den Fall der Beendigung des Projektvertrags unwiderruflich seine Zustimmung zur Übernahme dieses Nachunternehmervertrags durch den Hauptauftraggeber.

Bis zur Vertragsübernahme erbrachte Leistungen sind vom Nachauftragnehmer dem Auftragnehmer gegenüber abzurechnen. Leistungen, die der Nachauftragnehmer nach der Vertragsübernahme erbringt, sind gegenüber dem Auftraggeber abzurechnen. Die Parteien verpflichten sich, unter Einbeziehung des Auftraggebers unverzüglich nach der Vertragsübernahme ein gemeinsames Aufmaß zum Nachweis der vom Nachauftragnehmer bis zur Vertragsübernahme erbrachten Leistungen und der noch offen stehenden Restleistungen zu erbringen. Der Auftraggeber haftet ausschließlich für Forderungen des Nachauftragnehmers aus den Restleistungen, die nach der Vertragsübernahme erbracht werden.

Der Auftraggeber ist unmittelbar im Wege eines Vertrags zugunsten Dritter berechtigt, die Rechte aus dieser Bestimmung geltend zu machen.

 Ort, Datum

 Unterschrift Auftragnehmer

 Ort, Datum

 Unterschrift Nachauftragnehmer

Anlage 4: Muster für eine Gliederung eines Direktvertrages zwischen Auftraggeber und [projekt- oder bauzwischen-]finanzierender Bank

Direktvertrag

§ 1 Definitionen

§ 2 Voraussetzungen für den Eintritt des Kreditgebers bzw. eines vom

Kreditgeber bestimmten Dritten in den Projektvertrag

1.1 Recht bzw. Absicht des Auftraggebers, den Projektvertrag aus wichtigem Grund zu kündigen oder einen Insolvenzantrag über das Vermögen des Auftragnehmers zu stellen

1.2 Vorliegen eines Kreditkündigungsrechts / Forderungsrückkaufrechts des Kreditgebers

§ 3 Anzeige- und Informationspflichten

3.1 Kündigung des Projektvertrages / Insolvenzantrag nur nach vorheriger Anzeige des Auftraggebers an den Kreditgeber

3.2 Mit Anzeige vorzulegende Informationen und Unterlagen

3.3 Anzeige- und Informationspflichten des Kreditgebers gegenüber dem Auftraggeber

§ 4 Abhilfe

4.1 Verzicht des Auftraggebers auf Kündigung innerhalb bestimmter Fristen nach Anzeige

4.2 Recht des Kreditgebers, die zur Kündigung des Auftraggebers berechtigenden Umstände zu beheben, erforderlichenfalls einen Restrukturierungsplan vorzuschlagen

4.3 Inhaltliche Anforderungen an den Restrukturierungsplan

4.4 Mögliche Einwände des Auftraggebers gegen den Restrukturierungsplan

4.5 Abhilfe-, Vorlage- und Erklärungsfristen

§ 5 Qualifikation / Referenzen des eintretenden Dritten

§ 6 Vertragseintritt

- 6.1 Vertragsübernahmeangebot des Kreditgebers
- 6.2 Annahme des Angebots durch Auftraggeber
- 6.3 Zustimmungen
- 6.4 Ausschlussfristen
- 6.5 Folgen der Ablehnung des Vertragsübernahmeangebots

§ 7 Sicherung der Baustelle / Sicherstellung des laufenden Betriebs

§ 8 Ansprüche gegenüber Nachunternehmern

- 8.1 Abtretung von Ansprüchen gegenüber Nachunternehmern an den Kreditgeber (ergänzend oder ersetzend die Regelung in § 6 des ÖPP-Standardvertrages)
- 8.2 Abtretung von Ansprüchen gegenüber Nachunternehmern an den Auftraggeber
- 8.3 Eintrittsrechte in Nachunternehmerverträge im Verhältnis zwischen Kreditgeber und Auftraggeber

§ 9 [Zusicherungen und Gewährleistungen]

§ 10 [Versicherungsumfang]

§ 11 Sonstiges

Ort, Datum

Unterschrift Auftraggeber

Ort, Datum

Unterschrift finanzierende Bank

Anlage 5: Muster Einredevorzichtserklärung

Einredevorzichtserklärung

der

[•]

- nachfolgend „Auftraggeber“ -

und

[•]

- nachfolgend „Bank“ -

sowie

[•]

- nachfolgend „Auftragnehmer“ -

Auftraggeber, Bank und Auftragnehmer werden nachfolgend gemeinsam als „Parteien“ bezeichnet.

Präambel

Der Auftraggeber hat mit dem Auftragnehmer am [•] einen Vertrag über [genaue Bezeichnung des Vertrages] (nachfolgend: „Projektvertrag“, als Anlage 1 ohne weitere Anlagen beigefügt) mit einer Laufzeit von [•] Jahren geschlossen. Wesentlicher Gegenstand dieses Projektvertrages ist die Neuerrichtung des [•] sowie [•]. Gemäß § [•] dieses Projektvertrages hat der Auftragnehmer gegen den Auftraggeber einen Anspruch auf Vergütung der nach dem Projektvertrag zu erbringenden Bauleistungen in Höhe der nach Abnahme und Rechnungsprüfung festgestellten Kosten einschließlich der Zwischenfinanzierungskosten (nachfolgend: „Werklohnforderung“). Die Werklohnforderung wird gemäß § [•] des Projektvertrages gestundet und verzinst. Der Auftraggeber tilgt die Werklohnforderung und zahlt die Stundungszinsen nach Maßgabe eines zwischen Auftragnehmer und Auftraggeber vereinbarten Zins- und Tilgungsplans (Anlage 2), der ggf. nach Rechnungsprüfung anzupassen ist.

Mit Forderungskaufvertrag vom [•] (Anlage 3) zwischen dem Auftragnehmer und der Bank (nachfolgend „Forderungskaufvertrag“) wurden die Werklohnforderung, der Anspruch auf Zahlung der Stundungszinsen (Werklohnforderung und Stundungszinsen nachfolgend zusammen „Verzinsten Werklohnforderung“) sowie sämtliche dem Auftragnehmer gegenwärtig oder zukünftig bis zur Höhe der verzinsten Werklohnforderung zustehenden vertragli-

chen und/oder gesetzlichen Ersatzansprüche, die im Ganzen oder teilweise an die Stelle der verzinsten Werklohnforderung treten, an die Bank verkauft und abgetreten. Diese Forderungen werden nachfolgend zusammen „Projektforderungen“ genannt.

Diese Präambel ist Bestandteil des nachfolgenden Vertrages. Dies vorausgeschickt vereinbaren die Parteien Folgendes:

§ 1 Zustimmung zum Forderungsverkauf und zur Abtretung

1.1 Der Auftraggeber stimmt dem Verkauf und der Abtretung der Projektforderungen an die Bank gemäß dem Forderungskaufvertrag zu. Im Übrigen ist der Auftragnehmer nicht berechtigt, seine Rechte und/oder Pflichten aus dem Projektvertrag ohne vorherige Zustimmung des Auftraggebers an Dritte abzutreten bzw. auf Dritte zu übertragen.

1.2 Der Auftraggeber stimmt weiteren Abtretungen der Projektforderungen durch die Bank bzw. durch andere zukünftige Inhaber der Projektforderungen zu, vorausgesetzt, derartige Abtretungen erfolgen zugunsten eines Kreditinstituts oder eines Kredit- und/oder Kautionsversicherers mit Sitz in der Europäischen Union, in einem Staat der Vertragsparteien des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder in einem Staat der Vertragsparteien des WTO-Abkommens über das öffentliche Beschaffungswesen und der jeweilige Zessionar tritt in die Rechte und Pflichten der Bank unter dieser Einredeverzichtserklärung ein. In diesen Fällen ist der Auftraggeber auch damit einverstanden, dass die Bank dem Refinanzier neben den sonstigen erforderlichen Informationen (z.B. Kreditbetrag, Fälligkeit) auch seinen Namen, die Namen seiner gesetzlichen Vertreter, die Landeszugehörigkeit und seinen Geschäftssitz mitteilt. In allen anderen Fällen bedarf die Abtretung der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Auftraggebers, die der Auftraggeber nur aus wichtigem Grund verweigern darf. In jedem Fall ist die Bank dazu verpflichtet, den Auftraggeber unverzüglich über eine Abtretung der Projektforderungen zu unterrichten. Zur Einhaltung dieser Unterrichtungspflicht hat die Bank den jeweiligen Zessionar gegenüber dem Auftraggeber zu verpflichten.

§ 2 Verzicht auf Einreden, Einwendungen und Aufrechnungen

2.1 Im Hinblick auf die Projektforderungen verzichtet der Auftraggeber ausschließlich gegenüber der Bank umfassend, unbedingt und unwiderruflich auf die Geltendmachung jeglicher gegenwärtiger und zukünftiger Einreden und Einwendungen sowie sonstiger Gegenrechte, insbesondere auf das Recht zur Minderung, zur Aufrechnung, zur Anfechtung oder zur Zurückbehaltung. Der Auftraggeber verpflichtet sich ausschließlich gegenüber der Bank, alle Projektforderungen jeweils vollständig und pünktlich zu begleichen.

2.2 Die Beschränkungen des § 489 BGB finden keine Anwendung.

2.3 Die Einrede-, Einwendungs- und Aufrechnungsverzichtserklärung nach Ziffer 2.1 gilt auch für den Fall einer weiteren Abtretung der Ansprüche von der Bank an ein anderes Kreditinstitut zugunsten des jeweiligen Zessionars, soweit der Auftraggeber dieser weiteren Abtretung nach Maßgabe von Ziffer 1.2 zugestimmt und der bisherige Forderungsinhaber die Abtretung dem Auftraggeber angezeigt hat.

2.4 Die Einrede-, Einwendungs- und Aufrechnungsverzichtserklärung nach Ziffer 2.1 lässt die weiterhin mögliche Geltendmachung von Einreden, Einwendungen und Aufrechnungen des Auftraggebers gegenüber dem Auftragnehmer unberührt.

§ 3 Zahlungen

3.1 Der Auftraggeber wird die jeweils fälligen Zahlungen nach Maßgabe des Zins- und Tilgungsplans (Anlage 2) an die Bank leisten. Für den Fall, dass die Parteien des Projektvertrages Änderungen des Zins- und Tilgungsplans vereinbaren, erstreckt sich dieses Zahlungsverprechen auf die jeweils fälligen Zahlungen nach Maßgabe des so geänderten Zins- und Tilgungsplans.

3.2 Erfüllungswirkung tritt mit Eingang der geschuldeten Beträge auf einem von der Bank benannten bzw. zu benennenden Konto ein. Soweit in der Zahlungsregelung des Projektvertrages ein anderes Konto genannt ist, tritt das seitens der Bank zu benennende Konto an die Stelle des bislang im Projektvertrag genannten Kontos.

3.3 Der Auftraggeber ist in Abweichung vom Zins- und Tilgungsplan (Anlage 2) jederzeit zur vorzeitigen Zahlung der verzinsten Werklohnforderung berechtigt. Neben dem Barwert der zu diesem Zeitpunkt noch bestehenden verzinsten Werklohnforderung kann die Bank vom Auftraggeber eine Vorfälligkeitsentschädigung verlangen, die sich der Höhe nach an der Höhe des Zinsschadens bemisst, der der Bank durch die vorzeitige Zahlung des Auftraggebers nachweislich entstanden ist.

§ 4 Wirksamkeit der Verzichtserklärung

Diese Einredeverzichtserklärung wird erst wirksam, wenn kumulativ folgende Voraussetzungen (aufschiebende Bedingungen) erfüllt sind:

- a) Übergabe der Gesamtleistung gem. § [•] des Projektvertrages und Aushändigung des vom Auftraggeber unterzeichneten Übergabeprotokolls an [•];
- b) Stellung der gemäß § [•] des Projektvertrages vereinbarten Sicherheit zugunsten des Auftraggebers durch den Auftragnehmer.

Der Auftraggeber hat die Bank über das Erfüllen der vorgenannten Voraussetzungen schriftlich zu informieren.

§ 5 Sonstiges

5.1 Der Auftraggeber sichert zu, dass alle kommunal-, kommunalaufsichts- und kommunalhaushaltsrechtlichen Voraussetzungen und Genehmigungen für die Wirksamkeit dieser Einredeverzichtserklärung und die Erfüllung der hieraus entstehenden Verpflichtungen des Auftraggebers vorliegen bzw. erfüllt sind.

5.2 Die Bank und der Auftragnehmer sichern zu, dass der Forderungskaufvertrag im Hinblick auf den Abtretungsgegenstand den in der Präambel dieser Einredeverzichtserklärung beschriebenen Inhalt hat.

5.3 Änderungen und Ergänzungen dieser Einredeverzichtserklärung, einschließlich dieser Schriftformklausel, bedürfen der Schriftform.

5.4 Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland. Gerichtsstand für Streitigkeiten aus dieser Einredeverzichtserklärung ist [•].

Anlagen:

Anlage 1: Projektvertrag zwischen dem Auftraggeber und dem Auftragnehmer

Anlage 2: Zins- und Tilgungsplan

Anlage 3: Forderungskaufvertrag

Anlage 4: Beschlüsse und Genehmigungen für die Einredeverzichtserklärung

Anlage 5: Genehmigung Kommunalaufsicht

Ort, Datum Auftraggeber

Ort, Datum Bank

Ort, Datum Auftragnehmer

Quelle: ÖPP Deutschland AG (Hrsg.), ÖPP-Schriftenreihe Band 15, ÖPP-Mustervertrag für ein Inhabermodell im Hochbau, Anlage zu § 8.2.3 a, Berlin 2014

Anlage 6: Muster für einen Verfahrensbriefbaustein zur Forfaitierung mit Einredeverzichtserklärung

Baustein des Verfahrensbriefs

INHALTSVERZEICHNIS

1. Aufgabenstellung für die Finanzierung
2. Rahmenbedingungen für die Finanzierung
 - 2.1 Finanzierungsbestandteile
 - 2.2 Finanzierungsstruktur
 - 2.3 Grundstück
 - 2.4 Zwischenfinanzierung
 - 2.5 Dauer der Finanzierung
 - 2.6 Zahlungsweise des Auftraggebers
 - 2.7 Zinsbindung
 - 2.8 Referenzzinssätze
- 3 Verbindlichkeit der Finanzierungsmarge

1. Aufgabenstellung für die Finanzierung

Der Auftragnehmer hat die Finanzierung der erforderlichen Planungs- und Bauleistungen bis zum Zeitpunkt der Abnahme sicherzustellen und zur Amortisation der Gesamtinvestitionskosten über die geplante Finanzierungsdauer eine Endfinanzierung anzubieten.

2. Rahmenbedingungen für die Finanzierung

2.1 Finanzierungsbestandteile

Die Gesamtinvestitionskosten setzen sich aus den erforderlichen Planungs-, Bau- und Bauzwischenfinanzierungskosten sowie sonstigen Kosten zusammen.

2.2 Finanzierungsstruktur

Während der Planungs- und Bauphase ist die Finanzierung vollständig auf den privaten Auftragnehmer abzustellen. Der Auftraggeber stellt bis zur Abnahme des Vertragsobjektes keine Sicherheiten für die Finanzierung.

Zur Optimierung der Konditionen für die Endfinanzierung stellt der Auftraggeber eine Ein-

redeverzichtserklärung zur Verfügung. Diese Einredeverzichtserklärung wird erst mit Abnahme des Vertragsobjektes wirksam.

2.3 Grundstück

Das Grundstück, auf dem das Vertragsobjekt errichtet werden soll, befindet sich im Eigentum des Auftraggebers. Ein Verkauf des Grundstücks an den Auftragnehmer ist ausgeschlossen. Ebenso das Übertragen eines Erbbaurechts auf den Auftragnehmer.

2.4 Zwischenfinanzierung

Die Berechnung der Zwischenfinanzierungskosten ist nachvollziehbar darzustellen und gemäß dem Muster in Anlage [•] zu strukturieren. Zur Berechnung ist die Eurozinsmethode act./360 zu verwenden. Die Zwischenfinanzierung endet mit dem Tag der Abnahme des jeweiligen Vertragsobjektes.

2.5 Dauer der Finanzierung

Die Endfinanzierung erfolgt nach Abnahme des Vertragsobjektes über eine Dauer von [20/25 /30] Jahren.

2.6 Zahlungsweise des Auftraggebers

Die Zahlung von Zins und Tilgung hat in gleichbleibenden Raten [monatlich/vierteljährlich/halbjährlich/jährlich] nachschüssig zu erfolgen.

2.7 Zinsbindung

Die Endfinanzierung ist mit einer [20- /25- /30-]jährigen Zinsbindung anzubieten.

Bei von der Vertragslaufzeit abweichenden Zinsbindungszeiträumen sind Regelungen zu treffen bezüglich der Zinsänderungsrisiken. Im Allgemeinen sowie einer eventuellen Änderung der Referenzzinssätze und einer Öffnungsklausel bezüglich einer eventuellen Anpassung der Margen auf die jeweiligen Referenzzinssätze.

2.8 Referenzzinssätze

Als Referenzzinssätze sind die folgenden Zinssätze zu verwenden.

a) für die Zwischenfinanzierung:

[1/3/6]-Monats-Euribor

- Stichtag des Referenzzinssatzes für die vorzulegenden Angebote ist der [•].; 11:00 Uhr MEZ

Der 1-Monats-Euribor kann als Referenzzins Anwendung finden. Der Auftragnehmer sollte jedoch mit seiner finanzierenden Bank abstimmen, ob hier nicht ein 3 oder 6-Monats-Euribor in der Zwischenfinanzierungsphase günstiger ist. Dies sollte ggf. beim Financial Close umgestellt werden.

b) für die Endfinanzierung:

Den tilgungsgewichteten Zinssatz mit einer Laufzeit von 1 bis [20/25/30] Jahren ermittelt auf Grundlage des SWAP-Euro-Euribor (ISDAFIX 2)

- Stichtag des Referenzzinssatzes für die vorzulegenden Angebote ist der [•]; 11:00 Uhr MEZ.

Aus diesem Referenzzinssatz wird ein tilgungsgewichteter Referenzzinssatz zur Verwendung in den Angeboten ermittelt.

Die Berechnung, insbesondere auch der Tilgungsgewichtung, sollte der jeweiligen finanzierenden Bank überlassen werden.

An dieser Stelle könnten auch Regelungen zur Einbeziehung von KfW-Investitionskrediten oder EIB-Mitteln vorgenommen werden. Aufgrund der komplexen Antragsverfahren müssen bei der Einbeziehung öffentlicher Finanzierungsmittel Auftraggeber und Auftragnehmer bei der Strukturierung der Finanzierung eng zusammenarbeiten und jeweils individuelle Lösungen (Beantragung der Finanzierungsmittel/Beantragungszeitpunkt der Finanzierungsmittel etc.) vereinbaren.

3. Verbindlichkeit der Finanzierungsmarge

Die mit dem Angebot abzugebenden Finanzierungsmargen dürfen zunächst unter dem marktüblichen Vorbehalt (Gremiovorbehalt) der finanzierenden Bank stehen. Zu eventuellen Vorbehalten zur Verbindlichkeit der Aufschläge auf den Referenzzinssatz, müssen sich die Bieter bis zum Ende der Phase des Verhandlungsverfahrens erklären. Eventuelle Gremiovorbehalte zur Verbindlichkeit der Aufschläge auf den Referenzzinssatz, sind spätestens [•] Werktagen vor der Versendung der Informationsschreiben nach § 101 a GWB an die nicht berücksichtigten Bieter aufzulösen beziehungsweise zurückzunehmen. Der Auftraggeber wird dem ausgewählten Bieter spätestens zwei Wochen vor dem Versenden der Informationsschreiben nach § 101 a GWB einen entsprechenden Hinweis geben.

4. Liquiditätsänderungsrisiko

[...]

Der Finanzierungszins errechnet sich als Summe aus Basiszins und Zinsmarge. In die Zinsmarge kalkulieren Banken ihre volumensabhängigen Kosten ein, insbesondere Liquiditätskosten, Risikokosten und Eigenkapitalkosten. Seit der Finanzkrise machen die Liquiditätskosten dabei den größten Anteil aus, sie übersteigen beim gegenwärtig niedrigen Zinsniveau in der Regel sogar den Basiszins.

Im Gegensatz zum Basiszins herrscht bei Liquiditätskosten wenig Transparenz. Während sich der jeweils aktuelle Basiszins anhand veröffentlichter und relativ zuverlässig korrelierender Referenzwerte nachvollziehen lässt, wie z.B. dem EURIBOR im kurzfristigen Bereich oder den Swapsatzquotierungen (z.B. nach ISDAFIX oder ICAPEURO) im langfristigen, fehlen solche Möglichkeiten in Bezug auf die Liquiditätskosten, die von Bank zu Bank deutlich divergieren können. Die Aktualisierung der Finanzierungsbedingungen eines An-

gebots zum späteren Stichtag des Vertragsschlusses bzw. Zinsfixing kann von der Warte des Auftraggebers daher allenfalls für die Basiszinskomponente zahlengenau verifiziert werden.

Hinzu kommt, dass nicht allein der Basiszins, sondern als Folge krisenbedingt geringerer Stabilität der Finanzmärkte inzwischen auch die Liquiditätskosten hohen Schwankungen unterliegen. In der gegenwärtigen Marktverfassung werden sich viele Banken daher kaum länger als einige Wochen an Margenangebote gebunden halten. Sofern sie es tun, gehen sie schwer kalkulierbare Preisrisiken ein, welche die Attraktivität des Angebots schmälern können. Umgekehrt benötigen öffentliche Auftraggeber häufig längere Fristen, um Angebote im Rahmen einer ÖPP-Ausschreibung umfassend auszuwerten und eine Vergabeentscheidung herbeizuführen.

Um das Problem zu entschärfen, ist zu empfehlen, die Entscheidungen in der Endphase des Vergabeverfahrens abzustufen, um auf diese Weise die finanzierungsspezifische Bindefrist möglichst kurz zu halten. Dabei werden die in die Endausscheidung gehenden Angebote zwar generell mit einer ausreichenden Bindefrist versehen, dürfen jedoch unter den Vorbehalt einer Aktualisierung der Finanzierungsmarge nach Bekanntgabe des bevorzugten Bieters gestellt werden. Nach Bewertung der Angebote sowohl vor, als auch nach Finanzierungskosten wird der bevorzugte Bieter bekanntgegeben. Gleichzeitig werden der bevorzugte, eventuell auch der zweitplatzierte Bieter aufgefordert, das Preisangebot auf Basis der gegebenenfalls nochmals aktualisierten Zinsmarge nunmehr vorbehaltlos bindend zu bestätigen. Innerhalb einer ab Bestätigung auf nur wenige Wochen begrenzten Restbindefrist erfolgen dann Vergabeentscheidung und Vertragsschluss. Sollte sich nach Aktualisierung der Zinsmarge die Bewertungsreihenfolge ändern, kann die zugunsten des bevorzugten Bieters getroffene Entscheidung revidiert, der Zuschlag an den nach vorne gerückten Bieter erteilt werden.

Die nach Festlegung des bevorzugten Bieters bis zum regulären Abschluss des Vergabeverfahrens zu treffenden Entscheidungen werden im Hinblick auf die begrenzt verbleibende Restbindefrist an den Leiter der Ausschreibung delegiert, dem dabei auch ein gewisser Entscheidungsspielraum für finanzierungsbedingt notwendige Preisanpassungen eingeräumt wird.

Quelle: ÖPP Deutschland AG (Hrsg.), ÖPP-Schriftenreihe Band 15, ÖPP-Mustervertrag für ein Inhabermodell im Hochbau, Anlage zu § 8.2. a, Berlin 2014

Anlage 7: Muster für eine Bürgschaftsurkunde Vertragserfüllungsbürgschaft Bau

Vertragserfüllungsbürgschaft Bau

[•]

- nachfolgend „Auftraggeber“ -

und

[•]

- nachfolgend „Auftragnehmer“ -

haben am [•] einen ÖPP-Projektvertrag über die ÖPP-Maßnahme [•] abgeschlossen.

Nach § 13.1 a des Projektvertrages hat der Auftragnehmer als Sicherheit für die vertragsgemäße Erfüllung seiner Planungs- und Baupflichten eine Vertragserfüllungsbürgschaft Bau eines in der europäischen Gemeinschaft zugelassenen Kreditinstitutes oder Kreditversicherers (mit einem Mindestrating von [A-]) zu stellen. Die Vertragserfüllungsbürgschaft sichert sowohl den Anspruch des Auftraggebers gegen den Auftragnehmer auf rechtzeitige und vollständige Erfüllung der vertraglichen Planungs- und Baupflichten als auch sämtliche weitere vertragliche Ansprüche des Auftraggebers gegen den Auftragnehmer, insbesondere Ansprüche auf Schadensersatz wegen Nichterfüllung und/oder Verzug, Mängelansprüche, die vor Übergabe des Werks bestehen, Nacherfüllungsansprüche, Vertragsstrafenansprüche sowie die Erstattung von Überzahlungen einschließlich der Zinsen.

Der Bürge

[Name]

übernimmt hiermit für den Auftragnehmer die selbstschuldnerische Bürgschaft zur Besicherung aller Ansprüche des Auftraggebers gegen Auftragnehmer aus dem ÖPP-Projektvertrag bis zur vertragsgemäßen Übergabe. Er verpflichtet sich, jeden Betrag bis zu einer Höhe von insgesamt

[•] EUR [entspricht 5% des Pauschal festpreises ohne Mehrwertsteuer]

(in Worten: Euro [•])

an den Auftraggeber zu zahlen.

Die Bürgschaft ist unwiderruflich. Der Bürge verzichtet gemäß § 771 BGB auf die Einrede der Vorausklage. Er verzichtet außerdem auf die Einrede der Anfechtbarkeit gemäß § 770 Abs. 1 BGB sowie auf die Einrede der Aufrechnung gemäß § 770 Abs. 2 BGB, wenn und soweit die Gegenforderung des Hauptschuldners nicht unbestritten oder rechtskräftig festgestellt worden ist.

Die Bürgschaft ist für die Dauer von mindestens [fünf] Jahren ab Abnahme der Bauleistung zu stellen, darf vom Auftragnehmer aber nach Abnahme der Bauleistung (und Erklärung des Einredevverzichts) durch den Auftraggeber auf einen Betrag in Höhe von [•] EUR reduziert werden, es sei denn, der Auftraggeber hat sich nach § 25.4 des Projektvertrages die Geltendmachung einer Vertragsstrafe vorbehalten.

Die Bürgschaft erlischt mit der Rückgabe dieser Bürgschaftsurkunde. Die Bürgschaftsurkunde ist binnen [•] Werktagen nach Übergabe aller Vertragsobjekte zurück zu geben.

Ein Wechsel in der Person des Auftragnehmers oder eine Änderung seiner Rechtsform berühren die Wirksamkeit der Bürgschaft nicht.

Auf diese Bürgschaft findet deutsches Recht Anwendung. Gerichtsstand ist [•].

Ort, Datum

Unterschrift Bürge

Quelle: ÖPP Deutschland AG (Hrsg.), ÖPP-Schriftenreihe Band 15, ÖPP-Mustervertrag für ein Inhabermodell im Hochbau, Anlage zu § 13.1. a, Berlin 2014

Anlage 8: Muster für eine Bürgschaftsurkunde Vertragserfüllungsbürgschaft Betrieb

Vertragserfüllungsbürgschaft Betrieb

[•]

- nachfolgend „Auftraggeber“ -

und

[•]

- nachfolgend „Auftragnehmer“ -

haben am [•] einen ÖPP-Projektvertrag über die ÖPP-Maßnahme [•] abgeschlossen.

Nach § 13.4 a dieses Projektvertrages hat der Auftragnehmer als Sicherheit für die vertragsgemäße Erfüllung seiner Betriebsleistungen eine Vertragserfüllungsbürgschaft Betrieb eines in der europäischen Gemeinschaft zugelassenen Kreditinstitutes oder Kreditversicherers (mit einem Mindestrating von [A-]) zu stellen. Die Vertragserfüllungsbürgschaft sichert sowohl den Anspruch des Auftraggebers gegen den Auftragnehmer auf rechtzeitige und vollständige Erfüllung der vertraglichen Betriebspflichten als auch sämtliche weitere vertragliche Ansprüche des Auftraggebers gegen den Auftragnehmer, insbesondere Ansprüche auf Schadensersatz wegen Nichterfüllung und/oder Verzug, Nacherfüllungsansprüche, Vertragsstrafenansprüche sowie die Erstattung von Überzahlungen einschließlich der Zinsen.

Der Bürge

[Name]

übernimmt hiermit für den Auftragnehmer die selbstschuldnerische Bürgschaft zur Besicherung aller Ansprüche des Auftraggebers gegen den Auftragnehmer aus dem ÖPP-Projektvertrag aus der Betriebsphase. Er verpflichtet sich, jeden Betrag bis zu einer Höhe von insgesamt

[•] EUR [entspricht einem Jahresentgelt]

(in Worten: Euro [•])

an den Auftraggeber zu zahlen.

Die Bürgschaft ist unwiderruflich. Der Bürge verzichtet gemäß § 771 BGB auf die Einrede der Vorausklage. Er verzichtet außerdem auf die Einrede der Anfechtbarkeit gemäß § 770 Abs. 1 BGB sowie auf die Einrede der Aufrechnung gemäß § 770 Abs. 2 BGB, wenn und soweit die Gegenforderung des Hauptschuldners nicht unbestritten oder rechtskräftig festgestellt worden ist.

Die Bürgschaft ist unbefristet. Sie erlischt mit der Rückgabe dieser Bürgschaftsurkunde. Die Bürgschaftsurkunde ist binnen [•] Werktagen nach Übergabe aller Vertragsobjekte zurück zu geben.

Ein Wechsel in der Person des Auftragnehmers oder eine Änderung seiner Rechtsform berühren die Wirksamkeit der Bürgschaft nicht.

Auf diese Bürgschaft findet deutsches Recht Anwendung. Gerichtsstand ist [•].

Ort, Datum

Unterschrift Bürge

Quelle: ÖPP Deutschland AG (Hrsg.), ÖPP-Schriftenreihe Band 15, ÖPP-Mustervertrag für ein Inhabermodell im Hochbau, Anlage zu § 13.4. a, Berlin 2014

Anlage 9: Beispiel Mittelherkunfts- und -verwendungsplan

Bauzwischenfinanzierung: Mittelherkunfts- und -verwendungsplan (Mittelabflussplan)

Valuta	Kapitalvortrag	Kapitalbedarf	Umschuldung	Summe	Zinstermin	Zinstage	Zinskapital
Investitionskosten				Gebühren			
Baukosten brutto		2.261.000,00		Bearbeitung (einmalig)		1,00 %	
Baukosten netto		1.900.000,00		Bereitstellung		0,40 %	
Verteilung	Anschub monatlich	100.000,00					
		50.000,00					
01.01.2010	0,00	100.000,00		100.000,00	30.01.2010	31	3.100.000,00
01.02.2010	100.236,81	50.000,00		150.236,81	28.02.2010	28	4.206.630,56
01.03.2010	150.558,15	50.000,00		200.558,15	30.03.2010	31	6.217.302,51
01.04.2010	201.033,08	50.000,00		251.033,08	30.04.2010	30	7.530.992,35
01.05.2010	251.608,36	50.000,00		301.608,36	30.05.2010	31	9.349.859,23
01.06.2010	302.322,59	50.000,00		352.322,59	30.06.2010	30	10.569.677,63
01.07.2010	353.129,99	50.000,00		403.129,99	30.07.2010	31	12.497.029,80
01.08.2010	404.084,63	50.000,00		454.084,63	30.08.2010	31	14.076.623,46
01.09.2010	455.159,93	50.000,00		505.159,93	30.09.2010	30	15.154.797,76
01.10.2010	506.317,58	50.000,00		556.317,58	30.10.2010	31	17.245.845,09
01.11.2010	557.634,97	50.000,00		607.634,97	30.11.2010	30	18.229.049,24
01.12.2010	609.027,47	50.000,00		659.027,47	30.12.2010	31	20.429.851,61
01.01.2011	660.588,09	50.000,00		710.588,09	30.01.2011	31	22.028.230,64
01.02.2011	712.270,80	50.000,00		762.270,80	28.02.2011	28	21.343.582,32
01.03.2011	763.901,21	50.000,00		813.901,21	30.03.2011	31	25.230.937,50
01.04.2011	815.828,57	50.000,00		865.828,57	30.04.2011	30	25.974.857,19
01.05.2011	867.812,76	50.000,00		917.812,76	30.05.2011	31	28.452.195,67
01.06.2011	919.986,20	50.000,00		969.986,20	30.06.2011	30	29.099.585,85
01.07.2011	972.209,08	50.000,00		1.022.209,08	30.07.2011	31	31.688.481,48
01.08.2011	1.024.629,73	50.000,00		1.074.629,73	30.08.2011	31	33.313.521,57
01.09.2011	1.077.174,51	50.000,00		1.127.174,51	30.09.2011	30	33.815.235,33
01.10.2011	1.129.757,62	50.000,00		1.179.757,62	30.10.2011	31	36.572.486,19
01.11.2011	1.182.551,35	50.000,00		1.232.551,35	30.11.2011	30	36.976.540,52
01.12.2011	1.235.375,95	50.000,00		1.285.375,95	30.12.2011	31	39.846.654,37
01.01.2012	1.288.419,79	50.000,00		1.338.419,79	30.01.2012	31	41.491.013,47
01.02.2012	1.341.589,24	50.000,00		1.391.589,24	29.02.2012	29	40.356.088,01
01.03.2012	1.394.672,00	50.000,00		1.444.672,00	30.03.2012	31	44.784.831,95
01.04.2012	1.448.093,06	50.000,00		1.498.093,06	30.04.2012	30	44.942.791,86
01.05.2012	1.501.526,19	50.000,00		1.551.526,19	30.05.2012	31	48.097.311,95
01.06.2012	1.555.200,29	50.000,00		1.605.200,29	30.06.2012	30	48.156.008,76
01.07.2012	1.608.878,88	50.000,00		1.658.878,88	30.07.2012	31	51.425.245,16
01.08.2012	1.662.807,19	50.000,00		1.712.807,19	30.08.2012	31	53.097.023,00
01.09.2012	1.716.863,22	50.000,00		1.766.863,22	30.09.2012	30	53.005.896,48
01.10.2012	1.770.912,28	50.000,00		1.820.912,28	30.10.2012	31	56.448.280,60
01.11.2012	1.825.224,30	50.000,00		1.875.224,30	30.11.2012	30	56.256.728,97
01.12.2012	1.879.521,69	50.000,00		1.929.521,69	30.12.2012	31	59.815.172,33
01.01.2013	1.934.090,90	50.000,00	-1.984.090,90	0,00	30.01.2013	31	0,00
Kapitalbedarf insgesamt:		1.900.000,00	-1.984.090,00	36.096.907,54		1127	976.775,83

Zinsbezug	Einstand	Liquidität	Marge	Sicherung	Zinssatz	Zinsbetrag	Gesamtkosten
-----------	----------	------------	-------	-----------	----------	------------	--------------

Zinsbezug

1-M-Euribor	0,500 %	0,250 %	1,250 %	0,750 %			
-------------	---------	---------	---------	---------	--	--	--

1-M-Euribor	0,500 %	0,250 %	1,250 %	0,750 %	2,750 %	236,81	100.236,81
1-M-Euribor	0,500 %	0,250 %	1,250 %	0,750 %	2,750 %	321,34	150.558,15
1-M-Euribor	0,500 %	0,250 %	1,250 %	0,750 %	2,750 %	474,93	201.033,08
1-M-Euribor	0,500 %	0,250 %	1,250 %	0,750 %	2,750 %	575,28	251.608,36
1-M-Euribor	0,500 %	0,250 %	1,250 %	0,750 %	2,750 %	714,23	302.322,59
1-M-Euribor	0,500 %	0,250 %	1,250 %	0,750 %	2,750 %	807,41	353.129,99
1-M-Euribor	0,500 %	0,250 %	1,250 %	0,750 %	2,750 %	954,63	404.084,63
1-M-Euribor	0,500 %	0,250 %	1,250 %	0,750 %	2,750 %	1.075,30	455.159,93
1-M-Euribor	0,500 %	0,250 %	1,250 %	0,750 %	2,750 %	1.157,66	506.317,58
1-M-Euribor	0,500 %	0,250 %	1,250 %	0,750 %	2,750 %	1.317,39	557.634,97
1-M-Euribor	0,500 %	0,250 %	1,250 %	0,750 %	2,750 %	1.392,50	609.027,47
1-M-Euribor	0,500 %	0,250 %	1,250 %	0,750 %	2,750 %	1.560,61	660.588,09
1-M-Euribor	0,500 %	0,250 %	1,250 %	0,750 %	2,750 %	1.682,71	712.270,80
1-M-Euribor	0,500 %	0,250 %	1,250 %	0,750 %	2,750 %	1.630,41	763.901,21
1-M-Euribor	0,500 %	0,250 %	1,250 %	0,750 %	2,750 %	1.927,36	815.828,57
1-M-Euribor	0,500 %	0,250 %	1,250 %	0,750 %	2,750 %	1.984,19	867.812,76
1-M-Euribor	0,500 %	0,250 %	1,250 %	0,750 %	2,750 %	2.173,43	919.986,20
1-M-Euribor	0,500 %	0,250 %	1,250 %	0,750 %	2,750 %	2.222,89	972.209,08
1-M-Euribor	0,500 %	0,250 %	1,250 %	0,750 %	2,750 %	2.420,65	1.024.629,73
1-M-Euribor	0,500 %	0,250 %	1,250 %	0,750 %	2,750 %	2.544,78	1.077.174,51
1-M-Euribor	0,500 %	0,250 %	1,250 %	0,750 %	2,750 %	2.583,11	1.129.757,62
1-M-Euribor	0,500 %	0,250 %	1,250 %	0,750 %	2,750 %	2.793,73	1.182.551,35
1-M-Euribor	0,500 %	0,250 %	1,250 %	0,750 %	2,750 %	2.824,60	1.235.375,95
1-M-Euribor	0,500 %	0,250 %	1,250 %	0,750 %	2,750 %	3.043,84	1.288.419,79
1-M-Euribor	0,500 %	0,250 %	1,250 %	0,750 %	2,750 %	3.169,45	1.341.589,24
1-M-Euribor	0,500 %	0,250 %	1,250 %	0,750 %	2,750 %	3.082,76	1.394.672,00
1-M-Euribor	0,500 %	0,250 %	1,250 %	0,750 %	2,750 %	3.421,06	1.448.093,06
1-M-Euribor	0,500 %	0,250 %	1,250 %	0,750 %	2,750 %	3.433,13	1.501.526,19
1-M-Euribor	0,500 %	0,250 %	1,250 %	0,750 %	2,750 %	3.674,10	1.555.200,29
1-M-Euribor	0,500 %	0,250 %	1,250 %	0,750 %	2,750 %	3.678,58	1.608.878,88
1-M-Euribor	0,500 %	0,250 %	1,250 %	0,750 %	2,750 %	3.928,32	1.662.807,19
1-M-Euribor	0,500 %	0,250 %	1,250 %	0,750 %	2,750 %	4.056,02	1.716.863,22
1-M-Euribor	0,500 %	0,250 %	1,250 %	0,750 %	2,750 %	4.049,06	1.770.912,28
1-M-Euribor	0,500 %	0,250 %	1,250 %	0,750 %	2,750 %	4.312,02	1.825.224,30
1-M-Euribor	0,500 %	0,250 %	1,250 %	0,750 %	2,750 %	4.297,39	1.879.521,69
1-M-Euribor	0,500 %	0,250 %	1,250 %	0,750 %	2,750 %	4.569,21	1.934.090,90
1-M-Euribor	0,500 %	0,250 %	1,250 %	0,750 %	2,750 %	0,00	0,00

2,7500 % 84.090,90

Quelle: Deutscher Sparkassen- und Giroverband (Hrsg.), Alternative Finanzierungsformen für PPP-Projekte: „Forfaitierung mit Einredeverzicht“, Berlin 2011

Anlage 10: Beispiel Zins- und Tilgungsplan

Tilgungsplan – monatliche Zahlung				
25 Jahre Monat	Kapital ¹⁾ zu Beginn	Annuität 6,317	Zins ²⁾ 3,974	Tilgung ³⁾ 2,343
1	2.361.068,17	12.428,72	7.819,07	4.609,65
2	2.356.458,53	12.428,72	7.803,81	4.624,91
3	2.351.833,62	12.428,72	7.788,49	4.640,23
4	2.347.193,39	12.428,72	7.773,12	4.655,60
5	2.342.537,79	12.428,72	7.757,70	4.671,01
6	2.337.866,78	12.428,72	7.742,24	4.686,48
7	2.333.180,30	12.428,72	7.726,72	4.702,00
8	2.328.478,30	12.428,72	7.711,14	4.717,57
9	2.323.760,72	12.428,72	7.695,52	4.733,20
10	2.319.027,53	12.428,72	7.679,85	4.748,87
11	2.314.278,66	12.428,72	7.664,12	4.764,60
12	2.309.514,06	12.428,72	7.648,34	4.780,38
97	1.841.115,86	12.428,72	6.097,16	6.331,56
98	1.834.784,31	12.428,72	6.076,19	6.352,52
99	1.828.431,78	12.428,72	6.055,16	6.373,56
100	1.822.058,22	12.428,72	6.034,05	6.394,67
101	1.815.663,55	12.428,72	6.012,87	6.415,84
102	1.809.247,71	12.428,72	5.991,63	6.437,09
103	1.802.810,62	12.428,72	5.970,31	6.458,41
104	1.796.352,21	12.428,72	5.948,92	6.479,80
105	1.789.872,41	12.428,72	5.927,46	6.501,26
106	1.783.371,15	12.428,72	5.905,93	6.522,79
107	1.776.848,37	12.428,72	5.884,33	6.544,39
108	1.770.303,98	12.428,72	5.862,66	6.566,06
295	73.715,52	12.428,72	244,12	12.184,60
296	61.530,93	12.428,72	203,77	12.224,95
297	49.305,98	12.428,72	163,28	12.265,43
298	37.040,55	12.428,72	122,67	12.306,05
299	24.734,50	12.428,72	81,91	12.346,80
300	12.387,69	12.428,72	41,02	12.387,69
301	0,00			
		3.728.615,13	1.367.546,96	2.361.068,17

¹⁾ Finanzierungsbedarf (netto) aus Mittelherkunft und -verwendung zzgl. Gebühren und Umsatzsteuer (Übernahme aus Kalkulation Einstand)

²⁾ Übernahme aus Kalkulation Einstand

³⁾ Ermittlung über Zielwertsuche

Quelle: Deutscher Sparkassen- und Giroverband (Hrsg.), Alternative Finanzierungsformen für PPP-Projekte: „Forfaitierung mit Einredeverzicht“, Berlin 2011

Anlage 11: Beispiel Ablauf Financial Close

1. Vorbereitung „Financial Close“

- Der Auftraggeber (AG) wird den Auftragnehmer (AN) mit einer Frist von 10 Werktagen über den bevorstehenden Termin des „Financial Close“ unter genauer Angabe des Ortes informieren. Die Information der finanzierenden BANK obliegt dem AN.
- Der AG, der AN sowie die BANK werden innerhalb von 5 Werktagen nach der Mitteilung des AG über den Termin des „Financial Close“ jeweils einen bevollmächtigten Vertreter sowie dessen Stellvertreter benennen. Die Namen der Vertreter, der Stellvertreter sowie deren Vollmacht sind gegenseitig an die Vertreter der BANK, des AG sowie des AN zu übermitteln.

2. Ablauf „Financial Close“

- Am Tag des „Financial Close“ treffen sich Vertreter des AG und des AN am ausgewählten Ort (z. B. in den Räumen des AG). Die Verfügbarkeit und Handlungsfähigkeit der finanzierenden BANK sicherzustellen obliegt dem AN (u. U. ist auch eine telefonische Beteiligung denkbar).
 - Seitens AG ein oder zwei Vertreter des AG, die autorisiert sind, für den AG der verbindlichen Konditionierung zuzustimmen.
 - Seitens des AG ein Berater, der die Konditionierung für den AG plausibilisiert.
 - Seitens des AN ein Vertreter, der autorisiert ist, für den AN der verbindlichen Konditionierung zuzustimmen.
 - Seitens der BANK ein oder zwei Vertreter, die autorisiert sind, für die BANK die abschließende Konditionierung verbindlich zuzusagen.

3. Ermittlung der Bauzwischenfinanzierungskosten

- In einem ersten Schritt wird gegen 10:00 Uhr die Konditionierung der Bauzwischenfinanzierung (BZF) festgestellt
 - Referenzzins ist (z. B.) der 1-M-Euribor am Tag des Financial Close
 - Auf dieser Basis wird der (ggf. ziehungsgewichtete) Referenzzinssatz entsprechend der im Angebot des AN dargestellten Methode ermittelt
 - Die Vertreter der BANK berechnen und benennen die aktuellen Liquiditätskosten
 - Die Vertreter der BANK benennen die Sicherungskosten (Swap-Satz) auf Basis des Ziehungsprofils und Tilgungsprofils für die BZF
 - Der Berater des AG prüft und bestätigt Zinsermittlung.
 - Die Kreditmarge wurde bereits im Angebot verbindlich zugesagt und steht fest
- Mit dem Zinssatz der BZF werden auf Basis der verbindlichen Mittelherkunfts- und Verwendungspläne objektbezogen der Zins- und Bereitstellungsaufwand kalkuliert
 - Damit steht der Gesamtaufwand der BZF – Zins, Bereitstellung und Gebühren – fest

4. Ermittlung der Langfristfinanzierungskosten

- Entsprechend der diesbezüglichen Regelungen im Projekt- und / oder Finanzierungsvertrag werden nunmehr objekt- und terminbezogen die Beträge der Langfristfinanzierungen gebildet.
 - Planungs- und Bauleistungen
 - Kosten der Bauzwischenfinanzierung
 - Umsatzsteuer
- Um 11:00 Uhr werden von den Vertretern der BANK (z. B.) die Sätze ISDAFIX2 Frankfurt (sofern diese Kurve als Referenzzinskurve vereinbart wurde) abgerufen und dem AG bekannt gegeben. Damit kann der AG die Herleitung der tilgungsgewichteten Referenzzinssätze für die unterschiedlichen Laufzeiten nachvollziehen.
- Die BANK nennt die tilgungsgewichteten Referenzzinssätze und der AG stimmt bei positiver Plausibilisierung zu.
- Die BANK nennt die Zinssicherungskosten und der AG stimmt bei positiver Plausibilisierung innerhalb der von der BANK vorgegebenen Haltedauer zu. Die von der BANK benannte Haltedauer darf dabei nicht kürzer sein, als der zeitliche Aufwand, den der AG für eine gewissenhafte Plausibilisierung benötigt.
- Aus den Referenzzinssätzen, den Zinssicherungskosten, dem vereinbartem Liquiditätsaufschlag und der vereinbarten Kreditmarge werden die Zinssätze der Langfristfinanzierungen gebildet.

5. Abschluss

- Mit den festgesetzten Zinssätzen werden durch die BANK die Tilgungspläne erstellt.
- Das Ergebnis des „Financial Close“ wird dokumentiert und unterzeichnet.
- Die Einverständniserklärung wird der BANK zeitnah übermittelt, damit die Sätze in den Handelssystemen der BANK abschließend fixiert werden können.

Quelle: Deutscher Sparkassen- und Giroverband (Hrsg.), Alternative Finanzierungsformen für PPP-Projekte: „Forfaitierung mit Einredeverzicht“, Berlin 2011

Impressum

Herausgeber
KfW Bankengruppe
Palmengartenstraße 5-9
60325 Frankfurt am Main
Telefon 069 7431-0
Telefax 069 7431-2944
www.kfw.de

Endredaktion
KfW Bankengruppe
Abteilung Volkswirtschaft
Dr. Mareike Köller
Telefon 069 7431-3567

Inhaltliche Bearbeitung
ÖPP Deutschland AG (Partnerschaften Deutschland)
Autoren: Melanie Kunzmann, Bernward Kulle

unter Mitarbeit von
Michael Schultze-Rhonhof, DKC Deko Kommunal Consult GmbH

Frankfurt am Main, Juli 2015