

Die Umsetzung von Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen aus Sicht des Beraters

Informationsveranstaltung Verein PPP Schweiz
Bern, 5. Dezember 2013

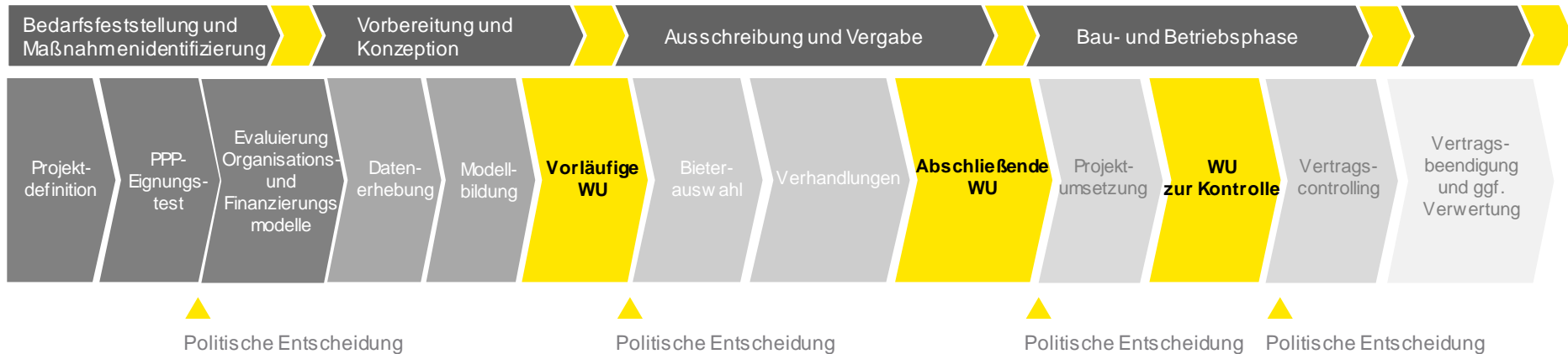
Anna Schümann, Manager EY RE

1. Zielsetzung einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung
2. Herausforderungen bei der Erstellung einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung
3. Stellenwert von Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen aus Sicht des Beraters

1. Zielsetzung einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung
2. Herausforderungen bei der Erstellung einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung
3. Stellenwert von Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen aus Sicht des Beraters

- Wirtschaftliche Bereitstellung öffentlicher Infrastrukturen unter Berücksichtigung haushaltspolitischer Restriktionen
- Ergebnisoffener Vergleich unterschiedlicher Beschaffungsvarianten (konventionelle Beschaffung (GU, TU), PPP, Investorenmodell, etc.)
- Vollständige Betrachtung der Lebenszykluskosten (Planungs-, Bau-, Finanzierungs-, Betriebs-, Instandhaltungs- und Rückbaukosten) unterschiedlicher Beschaffungsvarianten inkl. Risikokosten
- Kostentransparenz für den Vergabeprozess und die Umsetzung eines Projekts und vergleichbarer Projekte in Zukunft
- Prüffähige und nachvollziehbare Ergebnisse als Entscheidungsgrundlage für die Projektbeteiligten, Entscheidungsgremien und Aufsichtsbehörden
- Sensibilisierung im Umgang mit Projektkosten, mit Kostentreibern und Projektrisiken
- Identifizierung der wirtschaftlichsten Beschaffungsvariante für die öffentliche Hand

Die WU im Beschaffungsprozess



- Die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung dient als Grundlage für die **Realisierungsentscheidung** der öffentlichen Hand
- Die (fortgeschriebene) Wirtschaftlichkeitsuntersuchung ist ein Begleitinstrument des **Wirtschaftlichkeitscontrollings** während des gesamten Immobilienlebenszyklus

Grundlagen der Realisierungsentscheidung



1. Zielsetzung einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung
2. Herausforderungen bei der Erstellung einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung
3. Stellenwert von Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen aus Sicht des Beraters

Herausforderungen bei der Erstellung einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

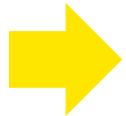
- Tools und Methodik
- Datengrundlage und Belastbarkeit
- Qualitative vs. quantitative Aspekte
- Projekterfahrungen

Internationale Standards

- PPP ist in Europa und weltweit ein Instrument, um den erheblichen Infrastrukturbedarf der Öffentlichen Hand mit zu decken
- International zahlreiche erfolgreiche PPP-Projekte im Hochbau und der Verkehrsinfrastruktur (z.B. Deutschland, Grossbritannien, Frankreich)
- Umfangreiche Leitfäden, Handreichungen, Gutachten und Tools vorhanden, hoher Standardisierungsgrad auf internationaler Ebene

Nationale Rahmenbedingungen

- Grundlagenstudie PPP in der Schweiz
- Leitfaden PPP Eignungstest
- PPP Praxisleitfaden Hochbau (Erfahrungsbericht Neumatt)
- Erste Projekterfahrungen sowie diverse projektspezifische Grundlagenstudien, u.a. Gotthard Tunnel oder Querung Genfer See

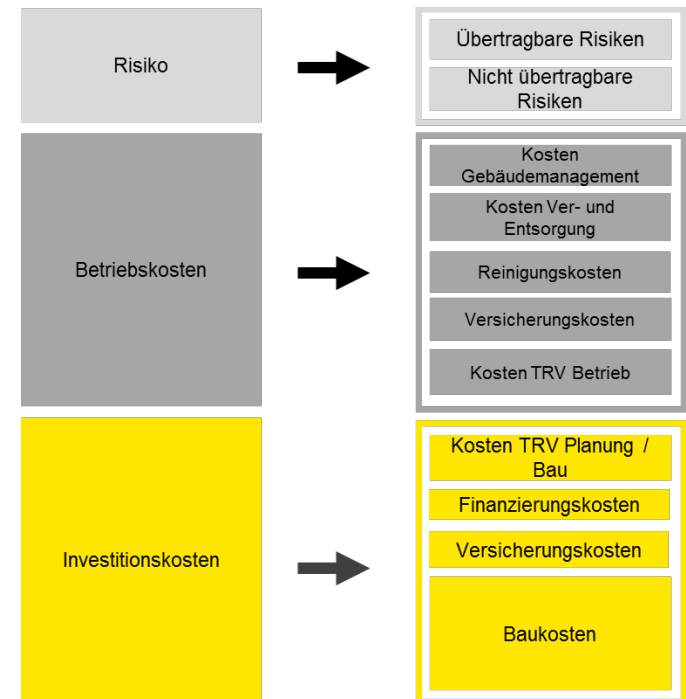


Internationale Tools und Methodik problemlos in der Schweiz anwendbar

„...Ein Berechnungsmodell ist nur so gut wie seine Eingangsdaten...“

Internationale Standards


- Ermittlung Eingangsdaten für die konventionelle Realisierungsvariante auf Grundlage von Erfahrungswerten der öffentlichen Hand sowie umfangreichen Benchmarking-Tools
- Ermittlung Eingangsdaten PPP auf Grundlage bereits realisierter Projekte und empirisch festgestellter Effizienzvorteile (Top down >< Bottom up)
- Möglichkeit zur Spiegelung der Ergebnisse durch Austausch mit erfahrenen Marktteilnehmern möglich
- Durchführung von Szenario- und Sensitivitätsanalysen dringend empfohlen



*„...Ein Berechnungsmodell ist nur so gut wie seine
Eingangsdaten...“*

Nationale Rahmenbedingungen

- Parallelausschreibungen nicht zulässig, Aufbau WU auf Kostenkennwerten
- Kostenexpertise auf Seiten der öffentlichen Hand und damit Kostenkennwerte für die konventionelle Realisierung, z.B. Baukosten, grundlegend vorhanden
- Betriebskostenkennwerte zum Teil nicht verfügbar/belastbar oder aufgrund unterschiedlichem Leistungsbild (Lebenszyklusansatz vs. Betriebsleistungen nach Bedarf) nicht mit PPP-Ansatz vergleichbar
- PPP-Expertise noch im Aufbau begriffen,
- Nationale PPP-Benchmarks (quasi) nicht vorhanden

 Rückgriff auf internationale Erfahrungen/Benchmarks
Aufbau eines nationalen PPP-Benchmarking mit zunehmender Zahl realisierter Projekte
Intensiver Austausch mit Marktteilnehmern

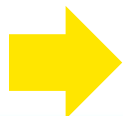
„...Kosten und Qualitäten sind zwei Seiten der selben Medaille...“

Internationaler Standard

- Realisierungsentscheidung meist auf rein quantitativer/monetärer Basis (z.B. in Deutschland)

Nationale Rahmenbedingungen

- Die Wahl der Beschaffungsvariante hat nicht nur einen Einfluss auf die Projektkosten, sondern bringt auch erhebliche qualitative Unterschiede mit sich, z.B. in Hinblick auf den Leistungs- und Qualitätsstandard oder die Termin- und Kostensicherheit
- Hoher Stellenwert qualitativer Aspekte bei der Evaluierung eines geeigneten Organisations- und Finanzierungsmodells sowie in der politischen Diskussion in der Schweiz (Stichwort Eigentum, Einflussmöglichkeiten der öffentliche Hand, Risikotragung und Sicherheiten der öffentlichen Hand, etc.)

 Einbeziehung qualitativer Aspekte in die Entscheidungsgrundlage

Bewertung qualitativer Aspekte



Beispiel einer Nutzwertanalyse

- Durch eine Nutzwertanalyse kann eine Entscheidungsgrundlage geschaffen werden, die sowohl auf quantitativen (monetäre) als auch auf qualitativen Aspekten beruht

Beurteilungskriterium	Gewichtung G	Eigenrealisierung		PPP-Modell	
		Wertung W	Summe G x W	Wertung W	Summe G x W
1. Wirtschaftlichkeit	50	9,5	475,0	10	500,0
2. Leistungs- und Qualitätsstandard	20	8,75	175,0	9,00	180,0
Einflussmöglichkeit / Flexibilität öffentliche Hand		10		7	
Umsetzung Lebenszyklusansatz		7		10	
Schnittstellen während der Bau- und Betriebsphase		8		9	
Realisierungszeitraum		10	10		
3. Risiko für die öffentliche Hand	10	9,00	90,0	8,00	80,0
Während der Bauphase		7		10	
Während der Betriebsphase		10		8	
Rechtliche Aspekte		10	6		
4. Eigentümersituation	10	10,00	100,0	10,00	100,0
Grundstück		10		10	
Gebäude		10		10	
5. Anreizsituation	10	6,67	66,7	10,00	100,0
Terminsicherheit		6		10	
Kostensicherheit		6		10	
Qualität der Leistungserbringung		8		10	
Erreichte Gesamtpunktzahl		907		960	
Rang		2		1	
Wertung: 1 bis 10					

➔ Ergebnis WU

➔ Ergebnis der Evaluierung geeigneter Organisations- und Finanzierungsmodelle

➔ Entscheidungsgrundlage

Pilotprojekt Burgdorf Neumatt

- Umfangreiche Grundlagenarbeit zur Prüfung der Umsetzbarkeit eines PPP-Modells nach internationalem Standard und nach gültigem Schweizer Recht
- Durchführung eines PPP-Eignungstest, einer Machbarkeitsstudie sowie einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung
- Erstmalige Anwendung internationaler Berechnungstools und Methodik für die Erstellung einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung in der Schweiz
- Erstellung der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung auf Grundlage vergleichbarer Projekte im Bereich von Verwaltungsgebäuden, Justizzentren und Gefängnissen aus dem Ausland
- Kontinuierliche Einbindung und Vorinformation der politischen Gremien
- Auftrag der Regierung zur Vorbereitung des Vergabeverfahrens auf Grundlage der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung
- Durchführung eines Wirtschaftlichkeitsnachweises auf Grundlage der letztverbindlichen Angebote zur Bestätigung der wirtschaftlichen Vorteilhaftigkeit

Polizeipräsidium Bern

- Rückgriff auf Erfahrungswerte aus dem Pilotprojekt Burgdorf Neumatt
- Einbindung der Nutzer in die Kostenermittlung
- Projekt aufgrund nicht ausreichend detailliertem Bedarf nicht weiterverfolgt

Sport- und Freizeitzentrum Gruyère

- Durchführung einer zweistufigen Marktansprache zur Evaluierung eines geeigneten Organisations- und Finanzierungsmodells vor der Erstellung der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Zentrale Verwaltung Luzern

- Einbeziehung eines Investorenmodells in die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung
- Durchführung einer Nutzwertanalyse zur Schaffung einer Entscheidungsgrundlage

Querung Genfer See

- Durchführung einer detaillierten Ansprache des nationalen Banken- und Kapitalmarkts zur Evaluierung eines geeigneten Organisationsmodells sowie möglicher Finanzierungsbedingungen

1. Zielsetzung einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung
2. Herausforderungen bei der Erstellung einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung
3. Stellenwert von Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen aus Sicht des Beraters

- In der internationalen PPP-Praxis sind Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen im Rahmen der Realisierungsentscheidung und des Wirtschaftlichkeitscontrollings etabliert
- Die Methodik und Tools sind auf internationaler Ebene durch Leitfäden sowie erfolgreich realisierte PPP-Projekte abgesichert und durch die Rechnungshöfe anerkannt
- Auch auf nationaler Ebene gibt es bereits eine gewisse Sicherheit im Umgang mit Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen durch Leitfäden sowie erste Projekterfahrungen
- Insbesondere in der Schweiz scheinen Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen alleine jedoch häufig keine sachgerechte Entscheidungsgrundlage bieten zu können und sollten durch qualitative Aspekte im Rahmen einer Nutzwertanalyse ergänzt werden

Fazit

- Methodik, Tools, internationale Best-Practice, erste nationale Erfahrungen sowie spezifische Beratungsansätze sind in der Schweiz vorhanden – es bedarf nur des politischen Willen zur Umsetzung

Ansprechpartner Ernst & Young Real Estate Transaction Advisory Services

Monica A. Schulte Strathaus, Partner

Tel.: +49 (0) 211 9352 25984

E-Mail: monica.a.schulte.strathaus@de.ey.com

Christian Hedrich, Direktor

Tel.: +49 (0) 211 9352 13995

E-Mail: christian.hedrich@de.ey.com

Anna Schümann, Manager

Tel.: +49 (0) 211 9352 10067

E-Mail: anna.schuemann@de.ey.com