

Hrsg.: BPPP Bundesverband Public Private Partnership  
Prof. Dr. Dietrich Budäus, Prof. Dr. Andreas Pfnür

Michael Pfeiffer

# Immobilienwirtschaftliche PPP Modelle im Schulsektor: Großbritannien und Deutschland im Vergleich

|   |
|---|
| <b>Technische Universität Darmstadt</b> |
| Fachbereich 1                           |
| Betriebswirtschaftliche Bibliothek      |
| Inventar-Nr.: 55.230                    |
| Abstell-Nr.: A27/180                    |
| .....                                   |
| .....                                   |
| .....                                   |



Ottokar Schreiber Verlag GmbH • Hamburg

# Inhaltsverzeichnis

|   |      |
|---|------|
| Anmerkung .....   | III  |
| Inhaltsverzeichnis .....  | IV   |
| Abbildungsverzeichnis .....   | VIII |
| Tabellenverzeichnis .....   | IX   |
| Anlagen .....   | IX   |
| Abkürzungsverzeichnis .....   | X    |
| <br>  |      |
| 1 Einleitung .....  | 2    |
| <br>  |      |
| 2 Grundlagen zu PPP und PFI .....                                   | 4    |
| 2.1 Begriffsabgrenzung zwischen PFI und PPP .....                   | 4    |
| 2.2 Ziele der bei PFI/PPP - Projekten<br>beteiligten Parteien ..... | 7    |
| 2.2.1 Zielsetzung der kommunalen Auftraggeber .....                 | 7    |
| 2.2.2 Zielsetzung der Investoren .....                              | 10   |
| 2.3 Zusammenfassung der Vorteile .....                              | 11   |
| <br>  |      |
| 3 Historische Entwicklung .....                                     | 12   |
| 3.1 Historische Entwicklung in Großbritannien .....                 | 12   |
| 3.2 Entwicklung und aktuelle Situation<br>in Deutschland .....      | 17   |
| 3.2.1 Bestand und Entwicklung .....                                 | 17   |
| 3.2.2 Beispiele Monheim und Offenbach .....                         | 18   |
| <br>  |      |
| 4 PPP-Modell in Großbritannien:<br>Beispiel W.-Schools .....        | 23   |
| 4.1 Besonderheiten des englischen Schulsystems .....                | 23   |
| 4.2 Einführung in das Fallbeispiel W.-Schools .....                 | 24   |

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 4.3   | Kommunales Haushaltsrecht in Großbritannien                           | 25 |
| 4.3.1 | Zusammensetzung eines Kommunalen Haushalts<br>in Großbritannien       | 25 |
| 4.3.2 | Staatliche Unterstützung von PFI - Projekten                          | 32 |
| 4.3.3 | Problematik der Staatshaftung für Kommunen                            | 35 |
| 4.3.4 | Zusammenfassung   | 36 |
| 4.4   | Der Public Sector Comparator  | 37 |
| 4.4.1 | Allgemeiner Aufbau des PSC in Großbritannien                          | 38 |
| 4.4.2 | Laufende Aktualisierung des PSC<br>im Vergabeprozess                  | 40 |
| 4.5   | Analyse der Risiken   | 41 |
| 4.5.1 | Übersicht über die Einbindung von Risiken<br>in die Kostenberechnung  | 41 |
| 4.5.2 | Identifikation  | 43 |
| 4.5.3 | Verteilung der Risiken auf die Vertragspartner                        | 46 |
| 4.5.4 | Verteilung der Risiken auf die Vertragspartner<br>im Falle W. Schools | 55 |
| 4.6   | Modellstruktur  | 55 |
| 4.6.1 | Typische PFI-Modellstruktur   | 55 |
| 4.6.2 | Modellstruktur im Fall W.-Schools                                     | 60 |
| 4.7   | Finanzierung  | 61 |
| 4.7.1 | Allgemein   | 61 |
| 4.7.2 | Finanzierungsstruktur im Fall W.-Schools                              | 67 |
| 4.8   | Vergabe der Aufträge  | 70 |
| 4.9   | Steuerliche Behandlung  | 74 |
| 4.9.1 | Umsatzsteuer  | 74 |
| 4.9.2 | Gewerbsteuer und Grundsteuer  | 75 |
| 4.9.3 | Einkommen- und Körperschaftssteuer                                    | 76 |
| 4.9.4 | Gewinnausschüttungen  | 76 |
| 4.9.5 | Zusammenfassung   | 77 |

|        |   |     |
|--------|---|-----|
| 4.10   | Endschaftsregelungen  | 77  |
| 4.10.1 | Vertragsbeendigung nach Ablauf<br>der Vertragslaufzeit                        | 78  |
| 4.10.2 | Vorzeitige Vertragsbeendigung   | 80  |
| 4.10.3 | Vertragsbeendigung im Fallbeispiel  | 87  |
| 4.11   | Zusammenfassung   | 87  |
| 5      | Überprüfung der Übertragbarkeit bestehender<br>PFI-Strukturen auf Deutschland | 89  |
| 5.1    | Akzeptanz privatwirtschaftlicher Lösungsansätze                               | 90  |
| 5.2    | Kommunales Haushaltsrecht in Deutschland                                      | 92  |
| 5.2.1  | Verwaltungs- und Vermögenshaushalt  | 92  |
| 5.2.2  | Gesetzliche Grenzen der Kreditaufnahme  | 93  |
| 5.2.3  | Haushaltsrecht  | 95  |
| 5.2.4  | Zusammenfassung und Bewertung   | 97  |
| 5.3    | Der Public Sektor Comparator in Deutschland                                   | 99  |
| 5.4    | Überprüfung der Risikoverteilung  | 102 |
| 5.5    | Überprüfung der Modellstruktur  | 102 |
| 5.5.1  | Allgemeines zum Gesellschaftsrecht  | 102 |
| 5.5.2  | Die GmbH  | 103 |
| 5.5.3  | Beteiligung einer Kommune an Unternehmen                                      | 104 |
| 5.5.4  | Der Beirat einer GmbH   | 104 |
| 5.5.5  | Allgemeines zum Arbeitsrecht  | 105 |
| 5.5.6  | Abordnung von verbeamtetem Personal   | 106 |
| 5.5.7  | Übertragung von Angestelltenverhältnissen                                     | 107 |
| 5.5.8  | Zusammenfassung und Bewertung   | 108 |
| 5.6    | Finanzierung  | 109 |
| 5.7    | Bau- und vergaberechtliche Besonderheiten<br>in Deutschland                   | 112 |

|       |   |     |
|-------|---|-----|
| 5.7.1 | Bestimmung der Art der zu vergebenden Aufträge                | 112 |
| 5.7.2 | Ausschreibungspflicht   | 116 |
| 5.7.3 | Bestimmung der Vergabeart                                     | 117 |
| 5.7.4 | Ausschreibungen der Projektgesellschaft                       | 122 |
| 5.7.5 | Entschädigungsansprüche                                       | 124 |
| 5.7.6 | Zusammenfassung und Bewertung                                 | 125 |
| 5.8   | Steuerrecht   | 127 |
| 5.8.1 | Grunderwerbsteuer und Grundsteuer                             | 127 |
| 5.8.2 | Umsatzsteuer  | 128 |
| 5.8.3 | Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer                          | 129 |
| 5.8.4 | Verdeckte Gewinnausschüttung                                  | 132 |
| 5.8.5 | Besteuerung von Gewinnausschüttung                            | 132 |
| 5.8.6 | Zusammenfassung und Bewertung                                 | 133 |
| 5.9   | Endschaftsregelungen  | 134 |
| 5.12  | Zusammenfassung   | 134 |
| 6     | Lösungsansätze  | 135 |
| 6.1   | Akzeptanz privatwirtschaftlicher Lösungen                     | 135 |
| 6.2   | Anpassung des kommunalen Haushaltsrecht                       | 136 |
| 6.3   | Leitfaden zur Erstellung eines PSC                            | 137 |
| 6.4   | Anpassungen der Modellstruktur                                | 140 |
| 6.5   | Anpassung vergaberechtlicher Besonderheiten                   | 141 |
| 6.6   | Anpassung steuerrechtlicher Benachteiligung von PPP-Projekten | 143 |
| 7     | Zusammenfassung und Ausblick                                  | 144 |