

Übersicht PPP – Vertragsmodelle

1. Verfügbarkeitsmodelle

PPP-Erwerbermodell (E-Modell)

Der private Auftragnehmer übernimmt bei diesem Modell auf einem in seinem Eigentum stehenden Grundstück Planung, Bau, Finanzierung und den Betrieb z.B. einer Immobilie, die von der öffentlichen Hand genutzt wird. Zum Vertragsende geht das Eigentum an Grundstück und Gebäude auf den öffentlichen Auftraggeber über. Das Entgelt besteht in einer regelmäßigen Zahlung an den Auftragnehmer; es wird bei Vertragsabschluss festgesetzt und enthält Komponenten für Planung, Bau, Betrieb, Finanzierung und Erwerb der Immobilie inkl. Grundstück, einschließlich möglicher Zuschläge für den betriebswirtschaftlichen Gewinn, der auch die Risikoübertragung abdeckt.

PPP-Inhabermodell (I-Modell)

Der private Auftragnehmer übernimmt bei diesem Modell Planung, Bau, Finanzierung und den Betrieb z.B. einer Immobilie oder Straße, die von der öffentlichen Hand genutzt wird und in ihrem Eigentum steht. Das Entgelt besteht in einer regelmäßigen Zahlung an den Auftragnehmer; es wird bei Vertragsabschluss festgesetzt und enthält Komponenten für Planung, Bau, Betrieb und Finanzierung einschließlich möglicher Zuschläge für den betriebswirtschaftlichen Gewinn, der auch die Risikoübertragung abdeckt. Das PPP-Inhabermodell unterscheidet sich daher vom Erwerbermodell durch die bereits von Anfang an bestehende Eigentümerstellung des öffentlichen Auftraggebers an Immobilie incl. Grundstück.

PPP-Leasingmodell (L-Modell)

Der private Auftragnehmer übernimmt hier Planung, Bau, Finanzierung, Betrieb und optional die Verwertung einer Immobilie. Anders als beim PPP-Erwerbermodell besteht jedoch keine Verpflichtung zur Übertragung des Gebäudeeigentums am Ende der Vertragslaufzeit. Der Auftragnehmer hat vielmehr ein Optionsrecht, die Immobilie entweder zurückzugeben oder zu einem vorab fest kalkulierten Restwert zu übernehmen. Neben der Kaufoption sind auch Mietverlängerungsoptionen oder Verwertungsabreden möglich. Als Nutzungsentgelt zahlt der Auftragnehmer regelmäßige Raten („Leasingraten“), welche ebenso wie der Preis für die Einlösung der Kaufoption bei Vertragsabschluss festgelegt werden. Bestandteile der Raten sind Entgelte für die (Teil-)Amortisation der Planungs-, Bau- und Finanzierungskosten sowie den Betrieb (Facility Management) einschließlich Gewinn- und Risikozuschlag.

PPP-Mietmodell (M-Modell)

Der private Auftragnehmer übernimmt hier Planung, Bau, Finanzierung, Betrieb und Verwertung z.B. einer Immobilie. Das Mietmodell entspricht weitgehend dem Leasingmodell, jedoch ohne Kaufoption mit zuvor festgelegtem Kaufpreis. Das Gebäude kann zum im Zeitpunkt des Vertragsablaufs zu ermittelnden Verkehrswert erworben werden. Der Auftraggeber zahlt regelmäßige Raten an den Auftragnehmer in bei Vertragsabschluss feststehender Höhe; Bestandteile dieser Raten sind das Entgelt für die Gebrauchsüberlassung („Miete“) und den Betrieb (Facility Management).

2. PPP-Konzessionsmodelle (K-Modell)

Der private Auftragnehmer verpflichtet sich z.B. ein Gebäude oder eine Straße für die öffentliche Hand zu planen, zu errichten und zu betreiben (Baukonzession) und bestimmte Dienstleistungen gegenüber den Nutzern zu erbringen (Dienstleistungskonzession). Er finanziert sich unmittelbar bei den Nutzern (Nutzungsentgelte wie z.B. Eintrittsgebühren, Tunnelmaut, Parkgebühren); zusätzlich können von der öffentlichen Hand Zahlungen erfolgen (z.B. Anschubfinanzierung). Im Verkehrssektor finden sich die sog. A-Modelle zum sechs-spurigen Ausbau von Bundesautobahn-Abschnitten und die F-Modelle nach dem Fernstraßenbauprivatfinanzierungsgesetz.

3. PPP-Gesellschaftsmodell (G-Modell)

Nach dem Gesellschaftsmodell errichten und betreiben öffentliche Hand und Private Partner z.B. ein Gebäude über eine gemeinsame Gesellschaft. Hierbei werden häufig Elemente anderer Vertragsmodelle eingebunden.