



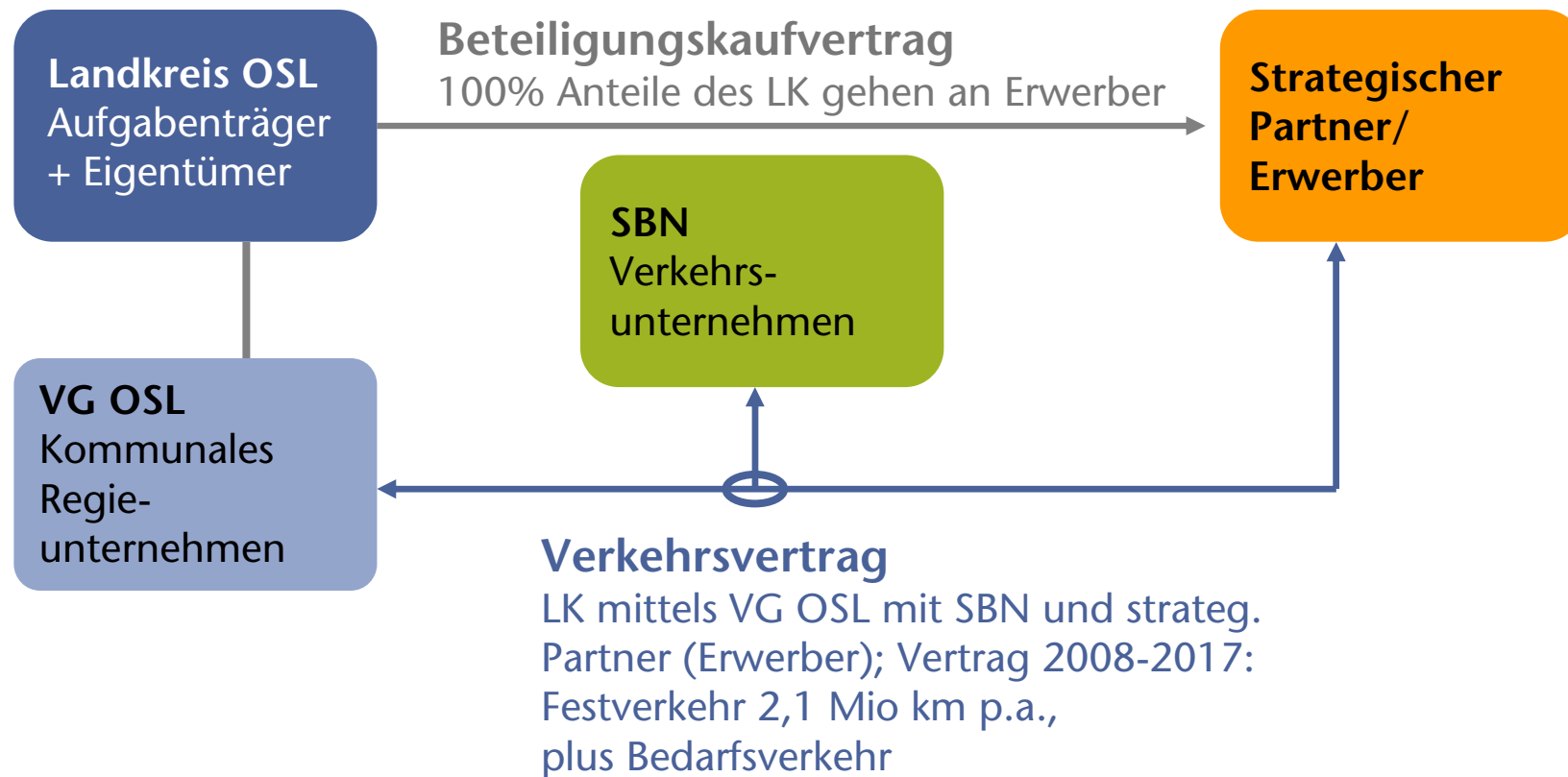
# Maximierung Verkaufserlös versus Sicherung kommunaler Immobilienwerte

Konferenz „Kommunales Infrastruktur-Management“

Marc Gorter, Birgit Christmann, Sylke Balzer  
14. Mai 2009, Berlin

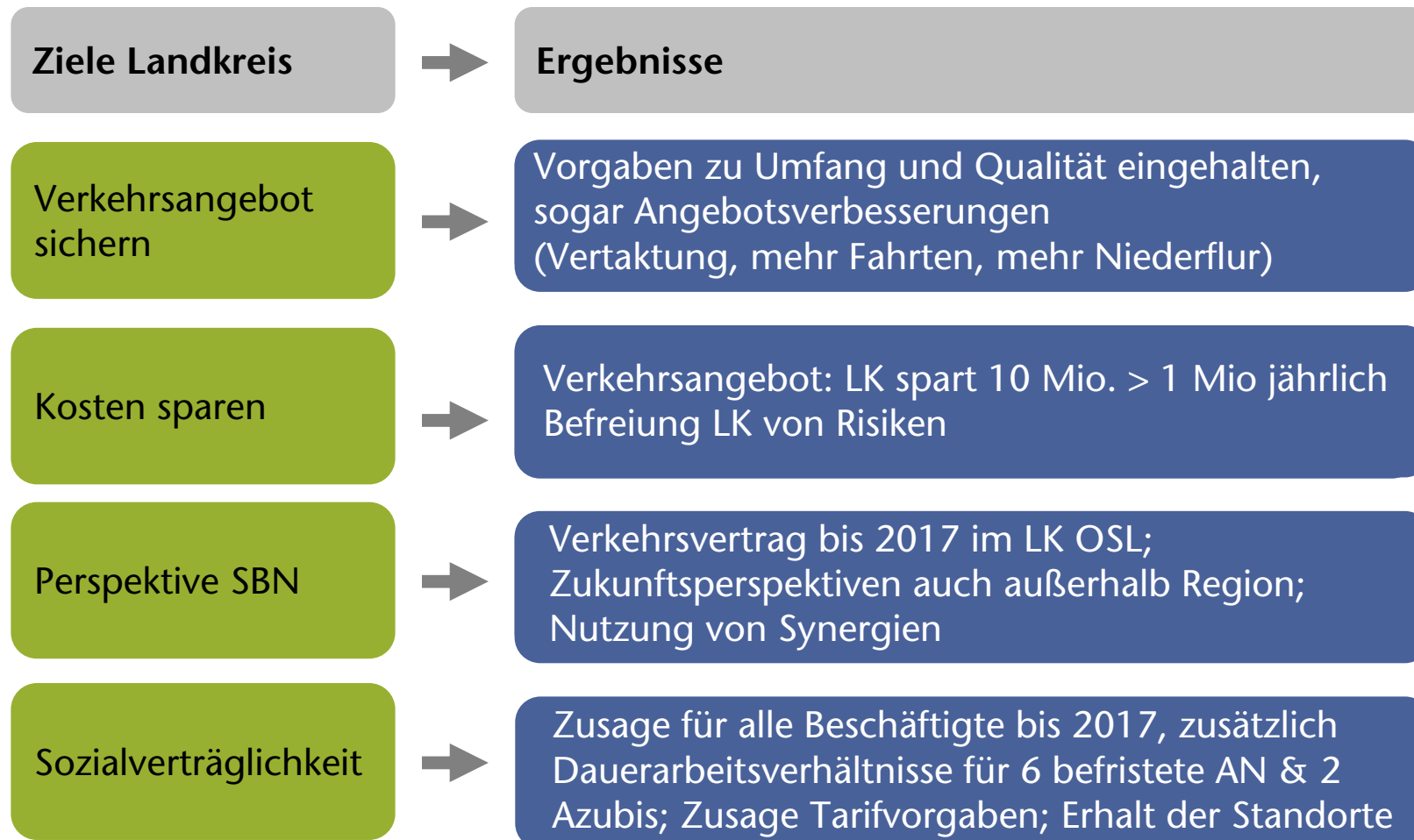
# Privatisierung Südbrandenburger Nahverkehr 2008

## Die „kombinierte Vergabe“ - Vertragsbeziehungen (Auszug)



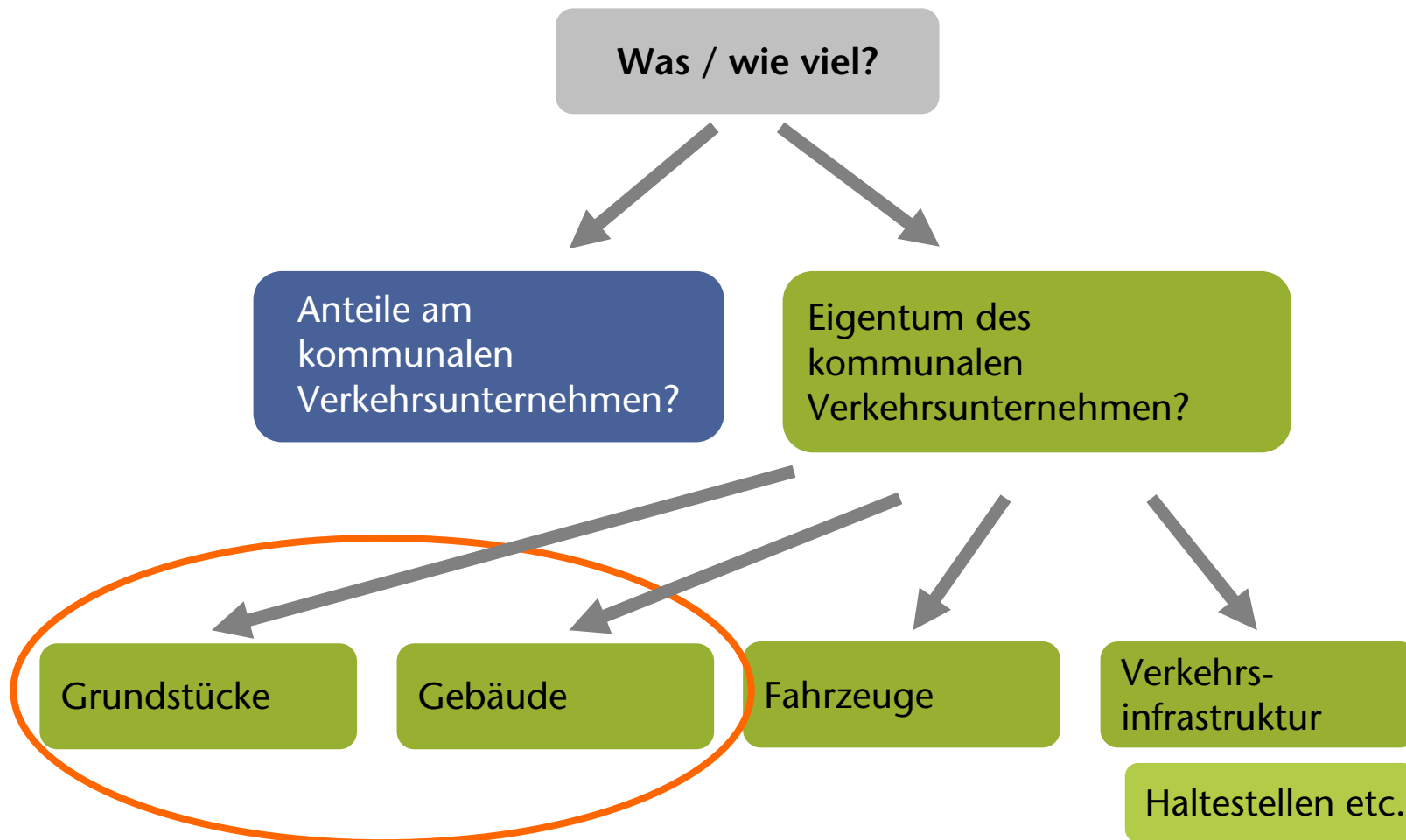
# Wesentliche Ergebnisse Privatisierung SBN

## Ziele und Ergebnisse



# Gegenstand der Vergabe

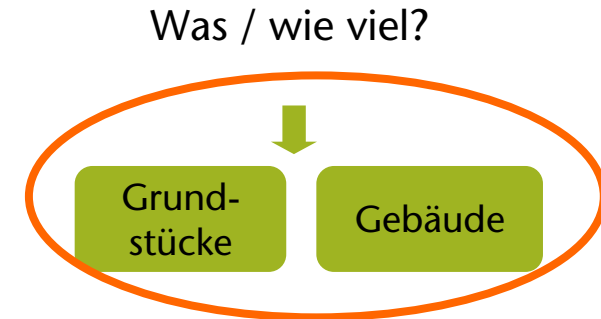
Frage vor Vergabe: Was will ich veräußern?



# Übertragung kommunalen Eigentums (Immobilien)

## Stellgrößen und Kosten-Nutzen-Abwägung

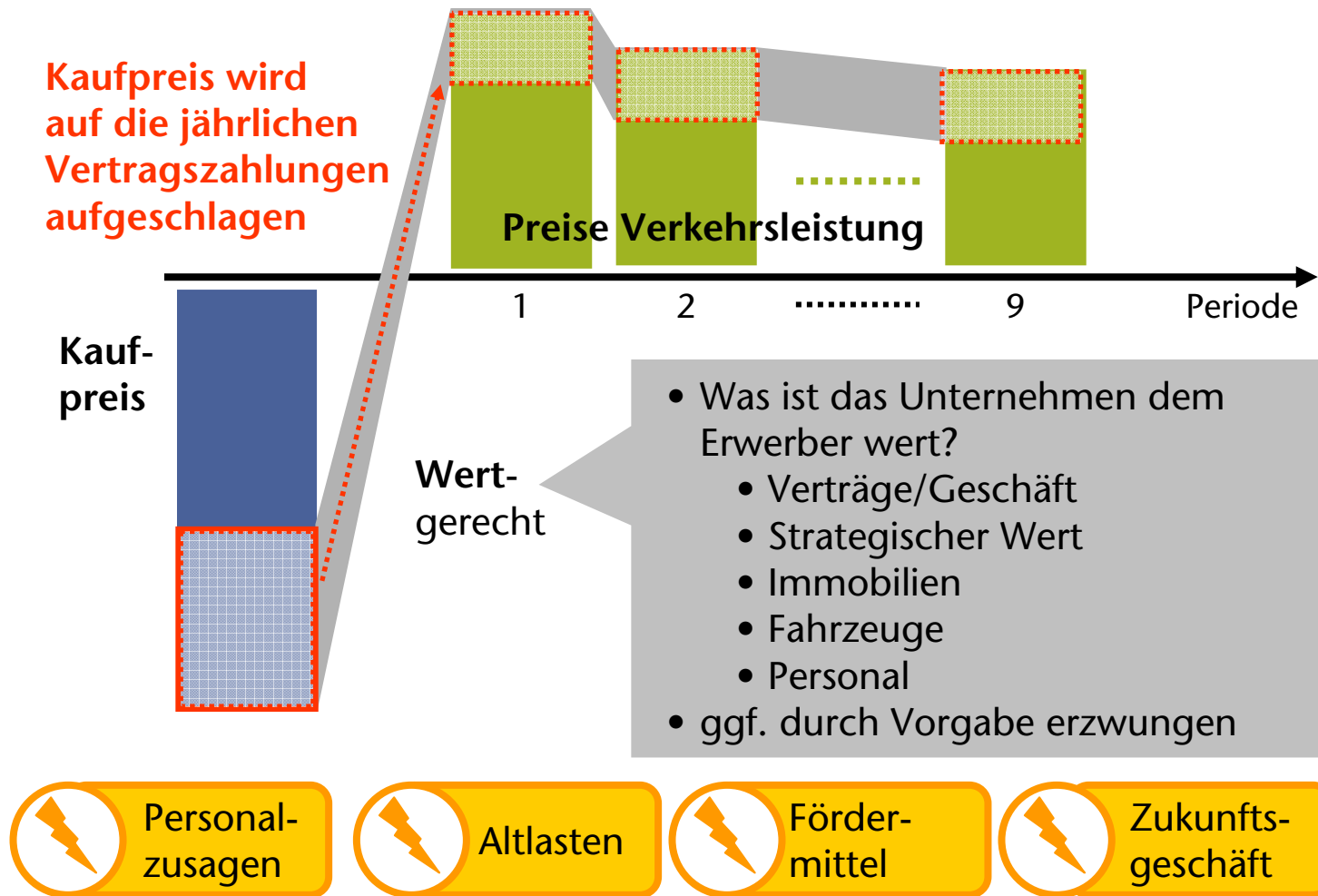
- Was kann der Erwerber damit anfangen?
- Was könnte die Kommune damit anfangen?
- Welche steuerlichen und buchhalterischen Effekte bestehen?
- Welcher Wert würde am Markt erzielt?
- Welche Organisationsstruktur sind in dem „Konzern Kommune“ gegeben?
- Welche Risiken bestehen und/oder werden vom Bieter gesehen?
- In der Langfristperspektive: Welche Auswirkung auf das Ergebnis der nächsten Ausschreibung werden angenommen?



! Risiko soll der zugewiesen bekommen, der es am besten beherrschen kann

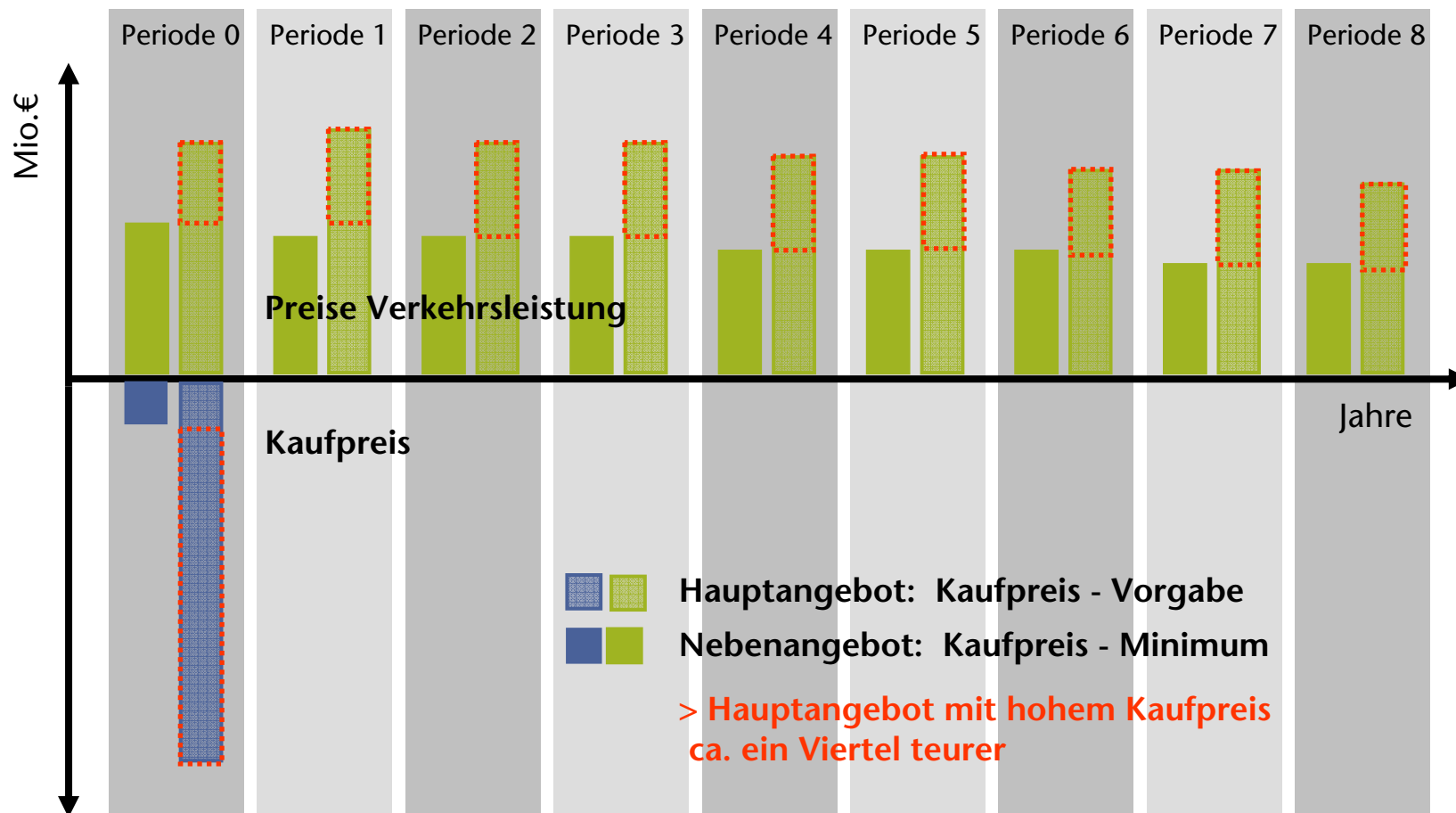
! Kommunale Kredite sind billiger als private Finanzierungen

# Was wirkt auf das Angebot (Belastung Kommune)?



# Finanzieller Effekt

## Wechselwirkung Kaufpreis und Preis für Verkehrsleistung



## Fazit

### Optimale Zuordnung von Werten & Risiken

- Ein hoher Kaufpreis für das Unternehmen und seine Werte (Immobilien, Fahrzeuge) ist kein Selbstzweck. Im Vordergrund steht die Gesamtbelastung für den Landkreis.
- Das Vergabeverfahren soll so gestaltet sein, dass je nach Kosten- und Nutzeneinschätzung die Unternehmenswerte, Chancen sowie Risiken optimal zugeordnet werden
- „Falsch“ zugeordnete Risiken treiben den privaten Finanzierungsbedarf hoch (kommunale Kredite sind billiger, gerade jetzt!)
- Unsicherheiten bzgl. Bieter einschätzungen sollten – wenn vergaberechtlich zulässig - im Vergabeverfahren ausgeräumt werden bzw. sichtbar gemacht werden (z.B. durch Optionen, in Verhandlungen)



**Herzlichen Dank für die Aufmerksamkeit!**



Fragen & Diskussion



## Kontakt

Marc Gorter, Birgit Christmann,  
Sylke Balzer

KCW GmbH

Büro Berlin

Charlottenstraße 65

D-10117 Berlin

Fon: +49 (0) 30/21 00 27 – 60

Fax: +49 (0) 30/21 00 27 – 61

Mail: [info@kcw-online.de](mailto:info@kcw-online.de)

Web: [www.kcw-online.de](http://www.kcw-online.de)