

# BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH

07/2014



BVVG  
Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH

Supported by:



Federal Ministry of  
Food, Agriculture  
and Consumer Protection

based on a decision of the Parliament  
of the Federal Republic of Germany

# Wir sind

- Eine Organisation der Bundesrepublik Deutschland
  - Alleiniger Gesellschafter ist das Bundesministerium für Finanzen (BMF)
  - Die Kontrolle über die BVVG hat das BMF in Zusammenarbeit mit dem Bundesministerium für Verbraucherschutz, Ernährung und Landwirtschaft (und Forsten) = BMVEL
- Wir erfüllen den gesetzlichen Auftrag
  - Privatisierung und Reprivatisierung von ehemals volkseigenen land- und forstwirtschaftlichen Flächen

# Struktur

Berlin, Zentrale  
170 Mitarbeiter



Führung, Stäbe und  
zentrale Dienste



Niederlassungen  
469 Mitarbeiter

Durchführungen



Kunden

# Organisationsstruktur der BVVG

- Zentrale in Berlin
  - Geschäftsführung
  - Fachbereiche (fachliche Anleitung)

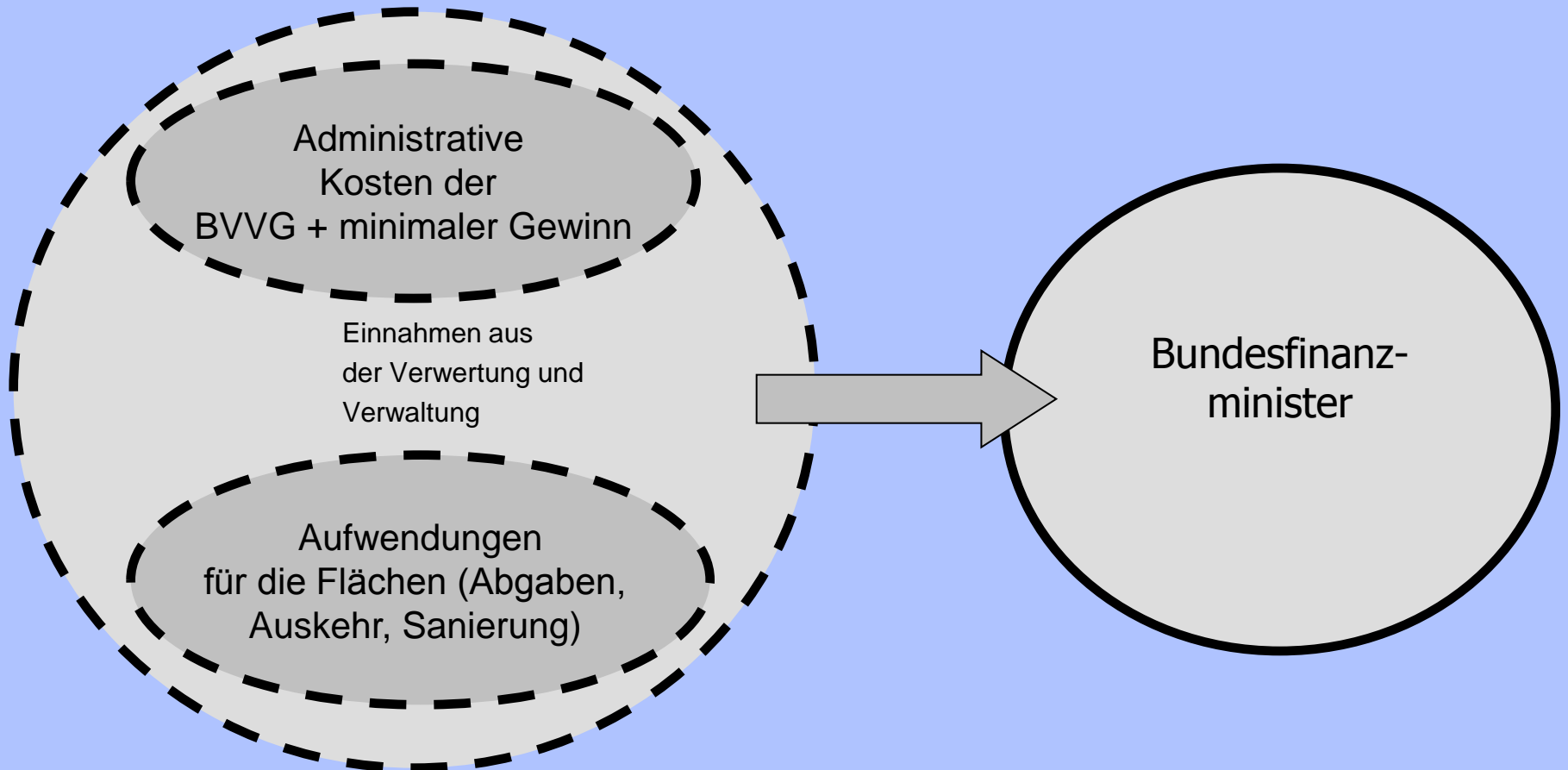
170 Mitarbeiter  
zuständig für Strategie  
und Grundsätze
- 8 Niederlassungen
  - operatives Geschäft
    - Verkauf, Verpachtung
    - Restitution, Reprivatisierung

469 Mitarbeiter

# Grundidee der BVVG

- **Einheitliche** Privatisierung in allen neuen Bundesländern
- **Unabhängige** Privatisierung durch privatwirtschaftliche Organisation – relativ geringer Einfluss der Tagespolitik
- **Umsatzorientierte Privatisierung** - Einnahmen werden an den Bundesfinanzminister abgeführt
- **Sozial verantwortliche Privatisierung** für eine ausgewogene Entwicklung des ländlichen Raumes in Abstimmung mit den Agrar- und Forstbehörden und den gewählten Parlamenten (Bund/Länder)

# BVVG - Dienstleister des Finanzministeriums



# Unsere Kernkompetenz ist...

Die Transformation der Eigentumsverhältnisse im ländlichen Raum durch ...

- den Verkauf von land- und forstwirtschaftlichen Flächen sowie von Bauland
- die Verpachtung landwirtschaftlicher Flächen, von Fischereirechten und Jagdrevieren
- die Verwaltung und Abriss von Gebäuden im ländlichen Raum
- die Umsetzung von Kommunalisierungs- und Reprivatisierungsentscheidungen

**Die BVVG -  
Beispiel für ein zentrales  
Organisationsmodell für die  
Verpachtung und den Verkauf  
von Agrarflächen**



**BVVG**  
Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH



# Auftrag der BVVG

- Privatisierung gemäß § 1 (6) Treuhandgesetz, d.h. unter Berücksichtigung der ökonomischen, ökologischen, strukturellen und eigentums-rechtlichen Besonderheiten der Landwirtschaft
- Begünstigter Verkauf nach EALG und Flächen-erwerbsverordnung (FIErwV)
- Bis zum Verkauf ordnungsgemäße Zwischenbewirtschaftung durch effiziente Verpachtung

# Grundkonzept der BVVG

- **Eindeutige Zielsetzung** für die Privatisierung auf der Basis von Bundesgesetzen und Verordnungen
- Wirkungsvolle **Steuerungsmöglichkeiten** für den Auftraggeber
- **Qualitätssicherung** durch erfahrene und qualifizierte Führungskräfte und Mitarbeiter
- **Einheitliche** Privatisierung in allen Regionen
- **Flexible Anpassung** an veränderte Rahmenbedingungen
- **Effiziente gewinnorientierte** Privatisierung; der Überschuss fließt direkt in den Bundeshaushalt
- Weitgehende **Unabhängigkeit** und **Selbständigkeit**; deshalb vergleichsweise **geringer Einfluss der Tagespolitik**
- Gute **Kontrollmöglichkeiten** für den Auftraggeber

# Bestimmungsfaktoren und Beurteilungskriterien bei Organisationsentscheidungen

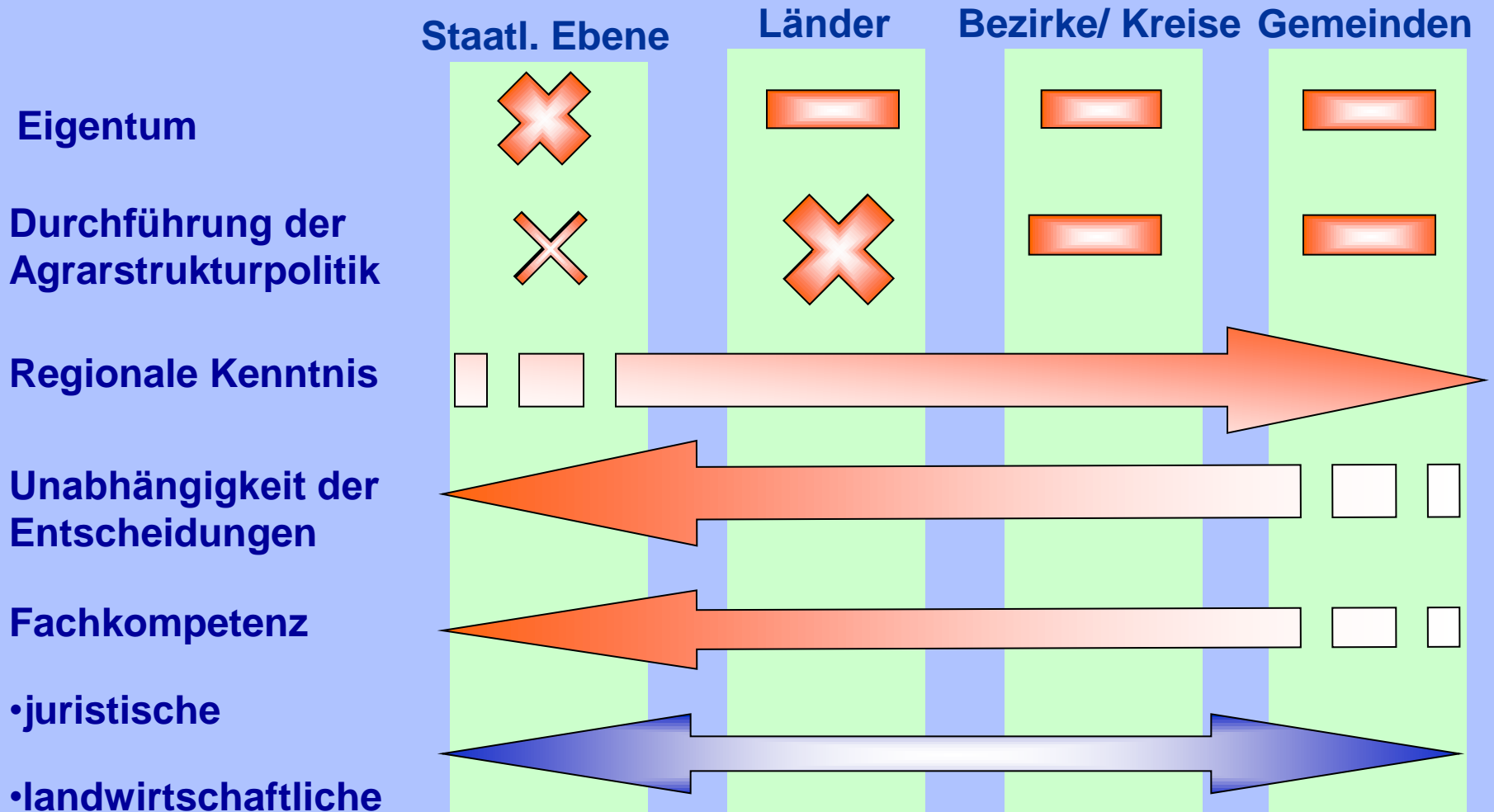
## Bestimmungsfaktoren

- **Arbeitsinhalt:**  
Was ist zu tun?
- **Arbeitsumfang:**  
Wieviel ist zu tun?
- **Arbeitsverteilung:**  
Wer erledigt die Arbeit?  
Wo wird die Arbeit erledigt?

## Beurteilungskriterien

- Zielkongruenz
- Steuerung
- Qualität der Arbeit
- Einheitlichkeit
- Flexibilität
- Effizienz
- Fremdeinfluss
- Kontrollmöglichkeit

# Verteilung der Interessen und Kompetenzen



# Zentrale Organisation - dezentrale Aufgabenerledigung

## Alternativen sind kaum vorstellbar

- Denkbar ev.: Zentrale mit Aufgabenerledigung durch örtliche/regionale Dienstleister  
**Problem: Gibt es überhaupt geeignete Dienstleister?**

 Dienstleister können sehr effizient arbeiten

 Dienstleister können sehr flexibel sein

- Großer Koordinierungs- und Kontrollaufwand  
(Gewährleistung der Ordnungsmäßigkeit und Einheitlichkeit)

# Organisatorische Alternativen zur BVVG

- Unmittelbare Bundesbehörde oder Bundesanstalt
- Erledigung der Bundesaufgabe durch die Länder (Länderverwaltung und/oder Landesgesellschaft)
- Kapitalgesellschaft im Eigentum von Bund **und** Ländern

# Bewertung der Alternativen

Bewertungs- kriterien	Organisationsform			
	BVVG	Behörde	Länder	B/L-Gesellschaft
Zielkongruenz	0	0	-	-
Steuerung	0	+	-	-
Qualität	0	0	0	0
Einheitlichkeit	0	0	--	-
Flexibilität	0	-	(-)	-
Effizienz	0	(-)	-	-
Fremdeinfluss	0	-	-	0
Kontrolle	0	+	-	0

# Privatrechtliche Gesellschaft mit staatlichem Alleingesellschafter

## Behörde

(Treuhand Landwirtschaft)

- starre organisatorische Vorschriften
- hohe Weisungsabhängigkeit
- + gute Kontrollmöglichkeiten tagespolitischen Einflüssen unmittelbar ausgesetzt
- ± Tendenz zur sektoralen Ver- selbständigung: Verwendung der Einnahmen zur Förderung
- bürokratische Verfahren

## Privatrechtliche Gesellschaft

- + flexibel an veränderte Entwicklungen anzupassen
- + größere Selbständigkeit und Eigenverantwortung
- + gute Kontrolle möglich, wenn Staat Hauptgesellschafter
- ± tagespolitische Einflüsse wirken nur mittelbar
- ± Konzentration auf Verwertungs- und Verwaltungsaufgabe
- + wirtschaftliche Orientierung, Transparenz



# Empfehlungen - auf Grund der BVVG-Erfahrungen

- Klare Zielsetzung - keine Zielkonflikte
- Eindeutige Festlegung von
  - Entscheidungskompetenzen
  - Beteiligungspflichten
  - Konfliktlösungen
- Gewährleistung von Qualität und Einheitlichkeit
- Förderung von Effizienz und Flexibilität
- Sicherung von Transparenz und Kontrolle
- ➔ Zentrale Einrichtung mit Regionalstellen



# Neuordnung des Bodens



BVVG  
Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH

# Historischer Hintergrund

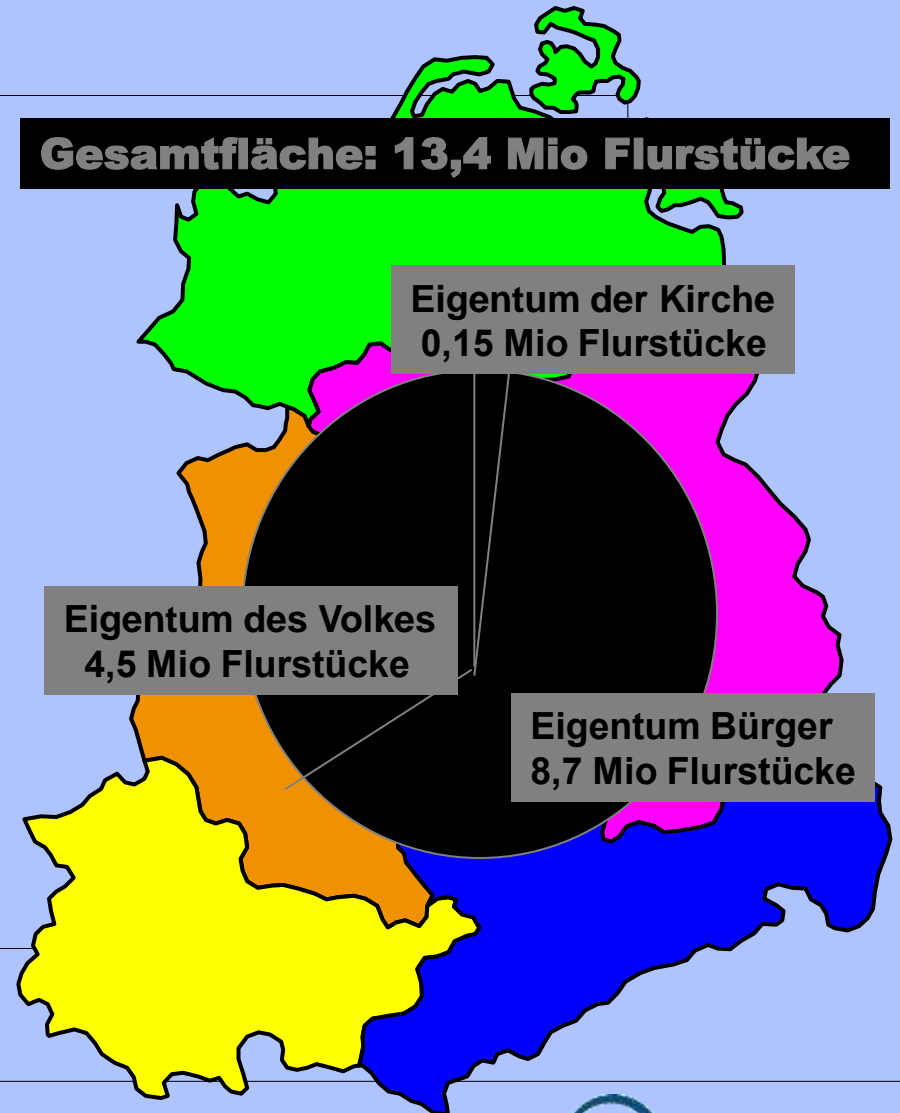
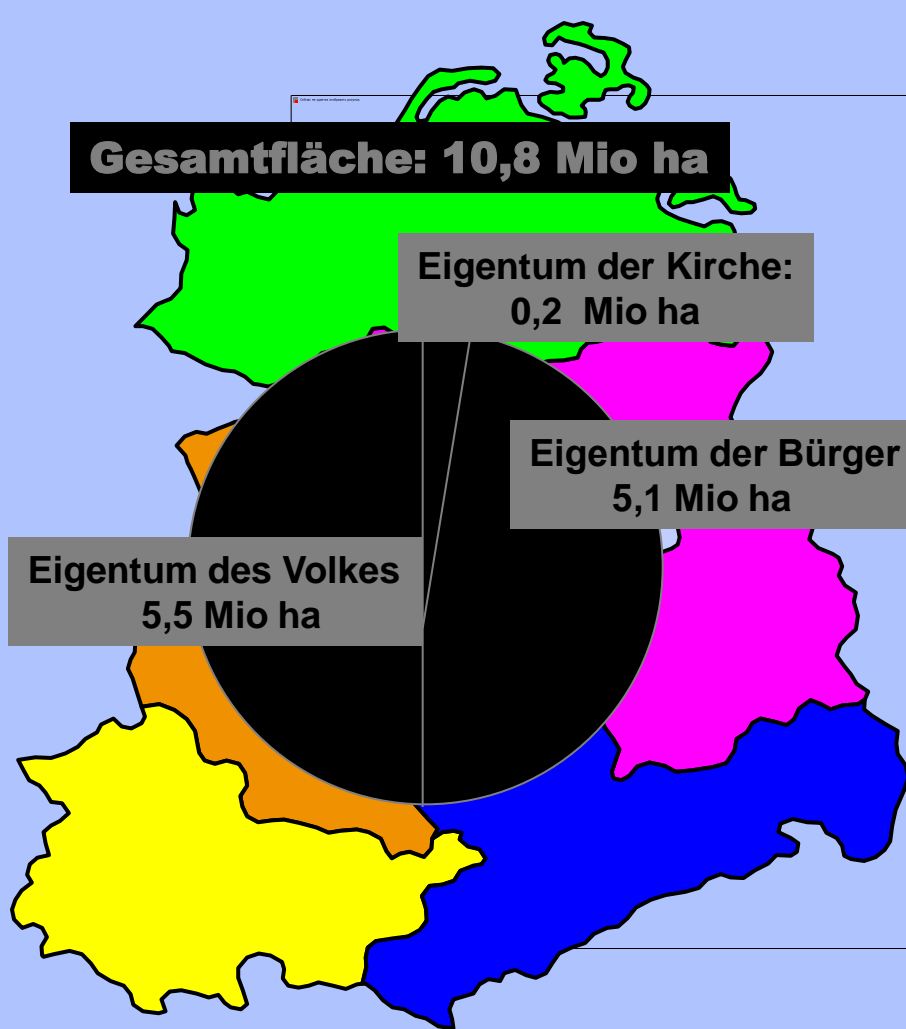
- Bodenreform 1945-1949
- Kollektivierung nach 1949
- Privatisierung nach der Wende 1989



## Situation der Landwirtschaft 1989

- 4.500 Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaften (LPG)
- 515 Volkseigene Güter (VEG)
- 2,2 Mio ha der landwirtschaftliche Nutzfläche im Staatseigentum
- 2,0 Mio ha der Forstfläche im Staatseigentum

# Ausgangslage



# Agrarstrukturelle und fiskalische Ausgangssituation

## Agrarstruktur

- bäuerliche Familienbetriebe im Westen (Ø-Größe ca. 20 ha)
- Großbetriebsstruktur (LPG/ VEG) im Osten (Ø-Größe ca. 285 ha)
- Überschuss an Arbeitskräften (1990 = 362.000; 2002 = 155.000)
- Großer Investitionsbedarf bei Gebäuden und Maschinen
- Anpassungsbedarf des Angebots an die Nachfrage auf dem Europäischen Markt

## Finanzen

- Hoher Finanzbedarf zur Anpassung der Lebensverhältnisse zwischen Ost und West
- Hohe Sozialkosten z. Abbau von Arbeitskräften, z. Ausbildung und Umschulung sowie z. Frühverrentung
- Umfangreiche Investitionshilfen zur Wieder- und Neueinrichtung landwirtschaftlicher Betriebe
- Anpassungshilfen für ehemalige LPG und VEG

**Lösungsansatz: Verwendung der Einnahmen aus der Privatisierung zur Deckung der Agrarstrukturmaßnahmen**

# Wichtige Bundesgesetze des Transformationprozesses

- Gesetz zur Privatisierung und Reorganisation des volkseigenen Vermögens (Treuhandgesetz)
- Gesetz über die Feststellung der Zuordnung von ehemals volkseigenem Vermögen (Vermögenszuordnungsgesetz)
- Gesetz zur Regelung offener Vermögensfragen - Vermögensgesetz
- Entschädigungsausgleichsgesetz (EALG)
- Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG)

# Privatisierung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen



# Volkseigentum zu Privateigentum

- Gründung der Treuhandanstalt - Januar 1990
  - Ziel: Privatisierung des volkseigenen Vermögens
- Gründung der BVVG - Juli 1992
  - Ziel 1: Privatisierung staatlichen Vermögens Land- und Forstwirtschaft
  - Ziel 2: Restitution und Vermögenszuordnung
- Kontrolle der BVVG durch das Bundesfinanzministerium
  - in Zusammenarbeit mit dem Bundesministerium für Verbraucherschutz, Ernährung und Landwirtschaft

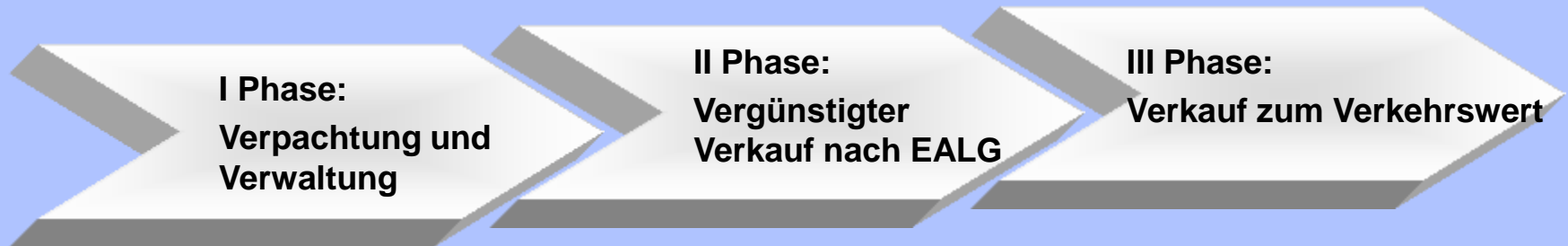
# Wahrnehmung der Interessen

- **Bund:**
  - Eigentümer der Flächen
  - Eigentümer der Privatisierungsgesellschaft
  - Auftraggeber der Privatisierungsgesellschaft
- **BVVG:**
  - Trifft Privatisierungsentscheidungen
- **Länder:**
  - Information über Vorhaben und Entscheidungen
  - Gelegenheit zur Stellungnahme
- **Bezirke/Kreise/Gemeinden:**
  - Schaffen rechtliche Rahmenbedingungen für Flächennutzung
  - Binden damit die BVVG

## Mitwirkung der BVVG bei ...

- Beratung des Privatisierungsprozesses - weltweit
- Begleitung des Transformationsprozesses im Liegenschaftsbereich der Land- und Forstwirtschaft
- Entwicklung des Bodenmarktes durch Gesetze, Regularien, Bewertungsgrundsätze
- Gestaltung und Optimierung des staatlichen Liegenschaftsmanagements

# Der Weg der ostdeutschen Privatisierung



- Stabilisierung der Agrarbetriebe
  - Sicherung des Waldbestandes
  - Basis für den Verkauf
- 1992 - 1996

- Konsolidierung der landwirtschaftlichen Betriebe
  - Entwicklung neuer Privatwaldkultur
- 1996 - 2010

- Verkauf von Agrarflächen auf dem entwickelten Bodenmarkt
- Verkauf der Waldrestflächen

# Agrarstrukturelle Gesichtspunkte

- In Deutschland: Landpacht- und das Grundstücksverkehrsgesetz
  - Anzeigepflicht von Landpachtverträgen
  - Genehmigungspflicht von Grundstückskaufverträgen
  - Zweck: Förderung der Agrarstruktur, Vermeidung von ungesunder Verteilung der Bodennutzung
  - aber nicht Lenkung des Bodenmarkts
  - vor allem aber keine Regelung von Erwerbshöchstgrenzen bei Erwerb von privatem Land bzw. keine Regelung von Eigentumshöchstgrenzen

# Effiziente landwirtschaftliche Betriebe

- Art. 7 / Art. 2 Absatz 3 sollen als Grundlage für die Interessensabgrenzung und zum Schutz landwirtschaftlicher Unternehmen fungieren.
- Wer setzt die Grenzen bzw. Größen eines „effizienten landwirtschaftlichen Betriebes“ fest ?
  - Wie schnell sollen diese verändert werden ?
  - Wie wird auf unternehmerische Entwicklungen Rücksicht genommen? (Marktentwicklung)
  - Wer stellt die entsprechenden Pläne auf, wer ändert und bezahlt diese?
- Betriebswirtschaftliche Aktivitäten überholen wissenschaftliche, politische und planerische Entwicklungen



# Rahmenbedingungen für die Flächenprivatisierung

(voller Wert)  
• Grundstückverkehrsrecht (GrdstVG, LPachtVG,  
**Bundes- und Landesrecht**  
• Haushaltsrecht Reichssiedlungsg)

**Politische Vorgaben**  
• Umfang pro Zeiteinheit  
• qualitative Vorgaben

**Entscheidung  
nach finanziellem  
Gebot auf Grund des  
Ausschreibungsergebnisses**

Bei **vergleichbaren finanziellen Geboten**  
können Prioritäten gesetzt werden:

- z.B.
- Größenklassen nach ha
  - Produktionsform, z. B. ökologisch
  - Vorhandensein von BVVG-Flächen
  - EALG-Berechtigung schon wahrgenommen

## **EU-Recht**

- Diskriminierungsverbot
- Beihilfeverbot  
⇒ Mitteilung der EU-Kommission

# Verwertung und Verwaltung

## Langfristige Verpachtung statt schnellem Verkauf

- + Geringer Kapitalbedarf der Betriebe für die Flächennutzung; Kapitaleinsatz für Gebäude und Maschinen möglich.
- + Konsolidierung der Agrar- und Betriebsstruktur nach Fach-kunde der Landwirte möglich, nicht nur nach Finanzkraft.
- + Vermeidung unvorhersehbarer Preisschwankungen auf dem Bodenmarkt.
- + Erhaltung der Eigentumsflächen als stabile Kreditsicherung
- Höhere Kosten der Verwertung und Verwaltung durch längere Tätigkeit der durchführenden Gesellschaft



# BVVG-Verpachtung

- Ziel: Stabilisierung wettbewerbsfähiger Betriebe
- Weg: Marktpreise - Transparenz - Objektivität
- Art: Langfristige Verpachtung 12 bis 18 Jahre
- Basis: Business Plan für mindestens 4 Jahre

# Kriterien der Pächterauswahl

- Eigenbewirtschaftung, keine Unterverpachtung
- Ortsansässigkeit
- Qualifikation der Betriebsleiter
- Umfang geplanter Investitionen/Arbeitsplätze
- Auswirkungen auf die Agrarstruktur
- Interessenausgleich für enteignete Alteigentümer
- Existenzsicherung der Altbetriebe

# Verkauf zum vergünstigten Preis

- **Ziel:**
  - breite Eigentumsbildung in Privathand
  - Stabilisierung der Betriebe
  - Ausgleich Vermögensentzug durch Bodenreform
- **Prinzip:**
  - Reduzierung des Kaufpreises bis zur Beihilfegrenze der Europäischen Union

# Subventionierung des Verkaufs

## Kombination von Wiedergutmachung an frühere Eigentümer und agrarstrukturellem Förderungsprogramm

- Gefahr der Fehlallokation öffentlicher Mittel
  - öffentliche Mittel fließen in die „falschen“ Betriebe
  - Betriebe verwenden die vorhandenen Mittel für „falsche“ Maßnahmen
- Risiko von Zielkonflikten und Ungerechtigkeiten
- Hohe Subventionen fördern das Betrugs- und Korruptionspotential
- + Beschleunigung des Flächenverkaufs

# Besondere Vertragsbedingungen...

- Verkaufsverbot:
  - 20 Jahre - sonst Vertragsauflösung und Flächen zurück an BVVG
- Zweck- und Personenbindung:
  - Keine Umwidmung und keine Unterverpachtung
- Festschreibung der Eigentümerstruktur
  - Änderung der Eigentümerstruktur > 25% - Auflösung des Vertrages

# Verkehrswertverkauf Agrarflächen

- Prinzip Ausschreibung vor Einzelvergabe
- Ausschreibungsprozedere
  - Internet, Anzeigen, Expose
- Bewertung
- Welche Bedingungen haben sich bewährt?
  - Arbeitsplätze
  - Investitionen
  - Umnutzungsbeschränkungen

# Ergebnisse der Privatisierung der staatlichen Landwirtschaftsflächen

# Flächenmanagement in Zahlen (1)

- Übernommenes Portfolio in 1992: 3,2 Mio ha  
davon
  - 1,5 Mio ha land- und forstwirtschaftliche Flächen an natürliche Personen nach dem Vermögensgesetz sowie an Gebietskörperschaften nach dem Vermögenszuordnungsgesetz zurückgegeben (Stichtag 31.12.2014)
  - ca. 1,5 Mio. ha verkauft (Stichtag 31.12.2014)
  - ca. 206 tsd ha noch in der Verwaltung der BVVG



## Flächenmanagement in Zahlen (Stichtag 31.12.2014)

- 186.800 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche
- 18.900 ha Forst
- 1.000 ha sonstige Flächen

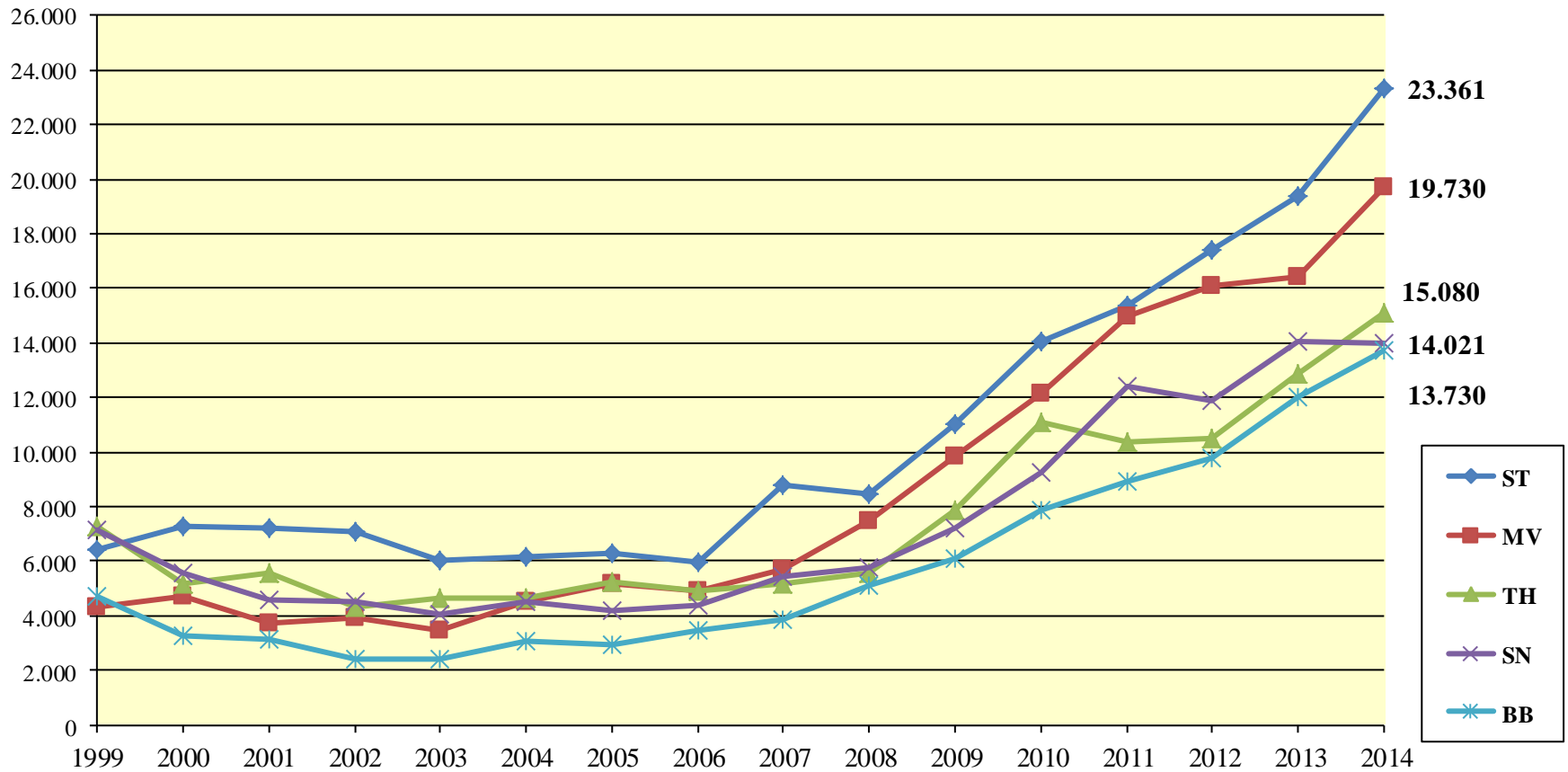
bisher verkauft:

- 815.900 ha landw. Nutzfläche,
- 583.100 ha. Forsten,
- 69.600 ha Flächen für investive Zwecke, inkl. Gebäudefläche

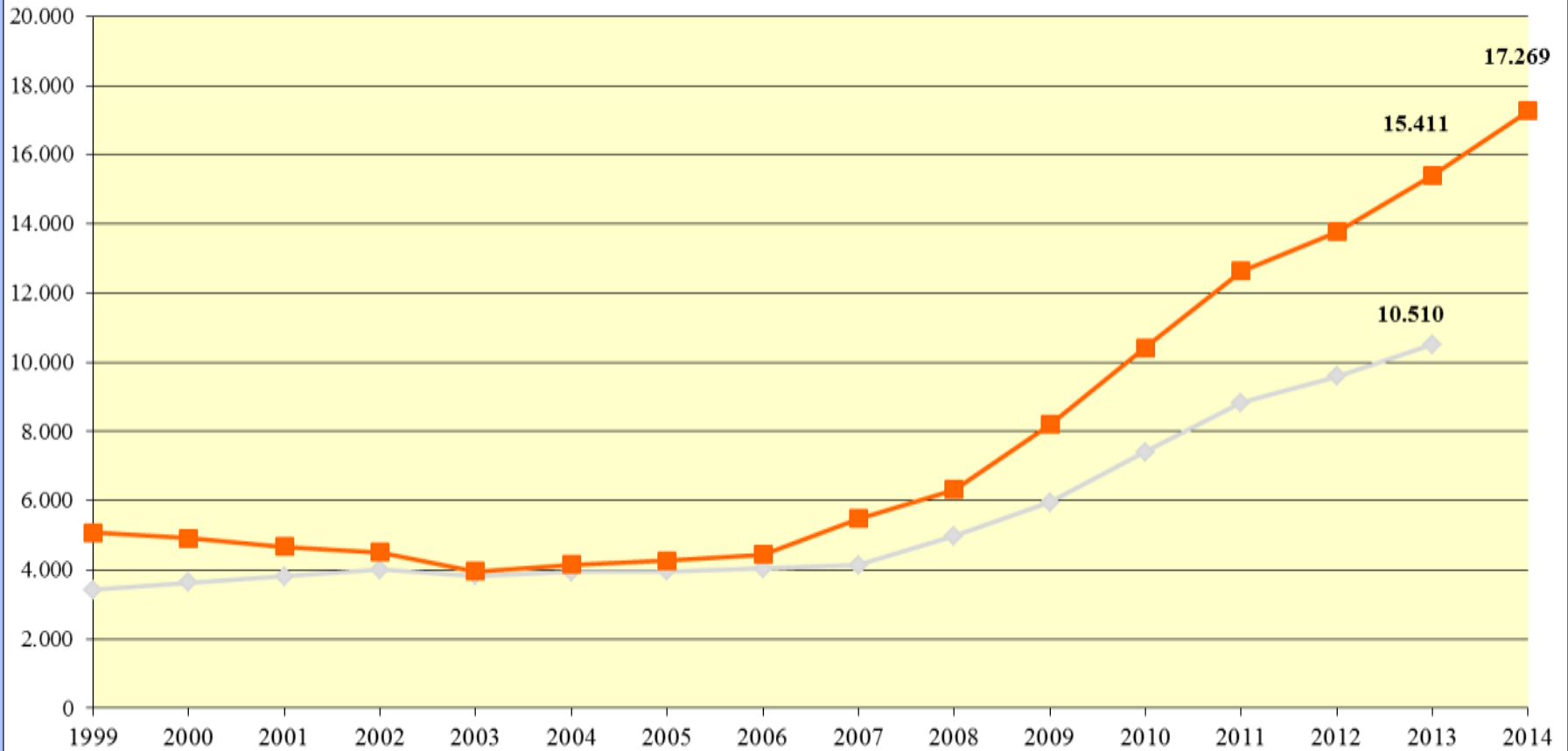
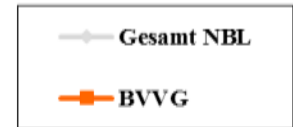
Abwicklung von 405 Staatsfarmen

**Seit 1992 Einnahmeüberschuss von ca. 6,5 Mrd. Euro an den Bundeshaushalt abgeführt.**

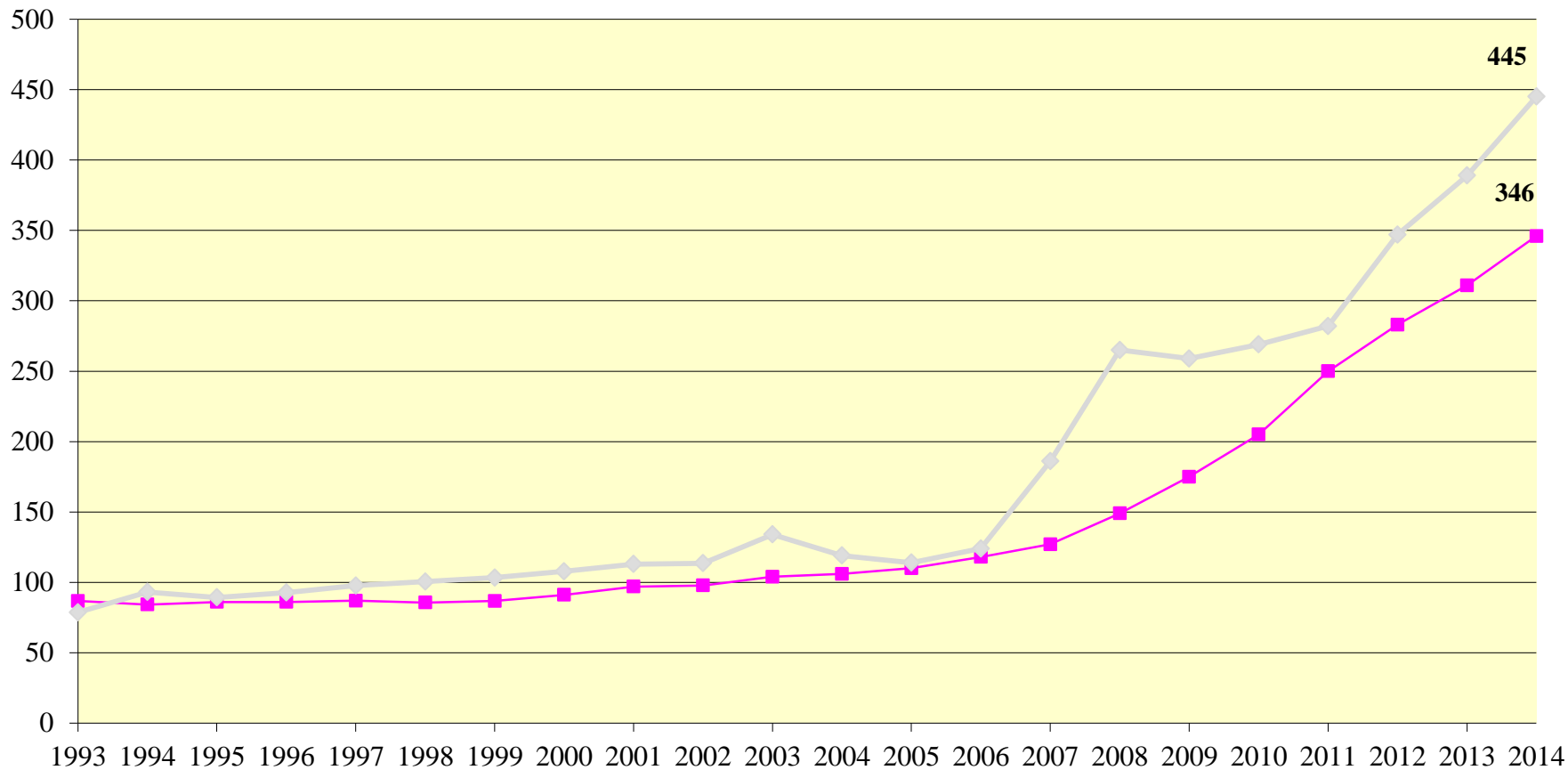
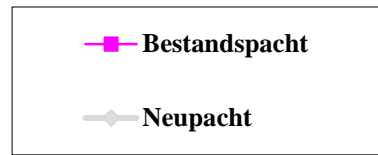
# Entwicklung der BVVG-Kaufpreise (EUR/ha)



# Entwicklung der BVVG-Kaufpreise (EUR/ha)



# Entwicklung der BVVG-Pachtpreise (EUR/ha)



**Danke für Ihre  
Aufmerksamkeit!**

# Erfolgsfaktoren: Die vier „K“

- **Kompetenz:**  
Vorbildfunktion für Preisermittlung, Methodik, Transparenz und Objektivität
- **Kooperation:**  
Bereitschaft zur Berücksichtigung der Interessen und Erfahrungen von Regionen, Verbänden und Fachleuten
- **Kompromissfähigkeit:**  
Sachgerechte Abwägung der Entscheidungen  
Berücksichtigung der Auswirkungen  
Gewährleistung der Umsetzung
- **Konsequenz:**  
intern einheitliche Erledigung der Aufgaben  
extern Einhaltung der beiderseitigen Vereinbarungen und Verpflichtungen

# Bedeutung der ostdeutschen Erfahrungen für andere postsozialistische Staaten

- Die Ausgangssituation zu Beginn des Transformationsprozesses ist vergleichbar (Eigentümerstruktur und die Agrarstruktur sind ähnlich)
- Probleme, die in Ostdeutschland gelöst wurden treten in anderen postsozialistischen Ländern zeitverzögert auf
- ➔ andere postsozialistische Staaten können von dem im Transformationsprozess erworbenen Know-How's profitieren

Der Transformationsprozess vollzieht sich unterschiedlich

**ABER:** Die zu lösenden Probleme, sind vergleichbar!