

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

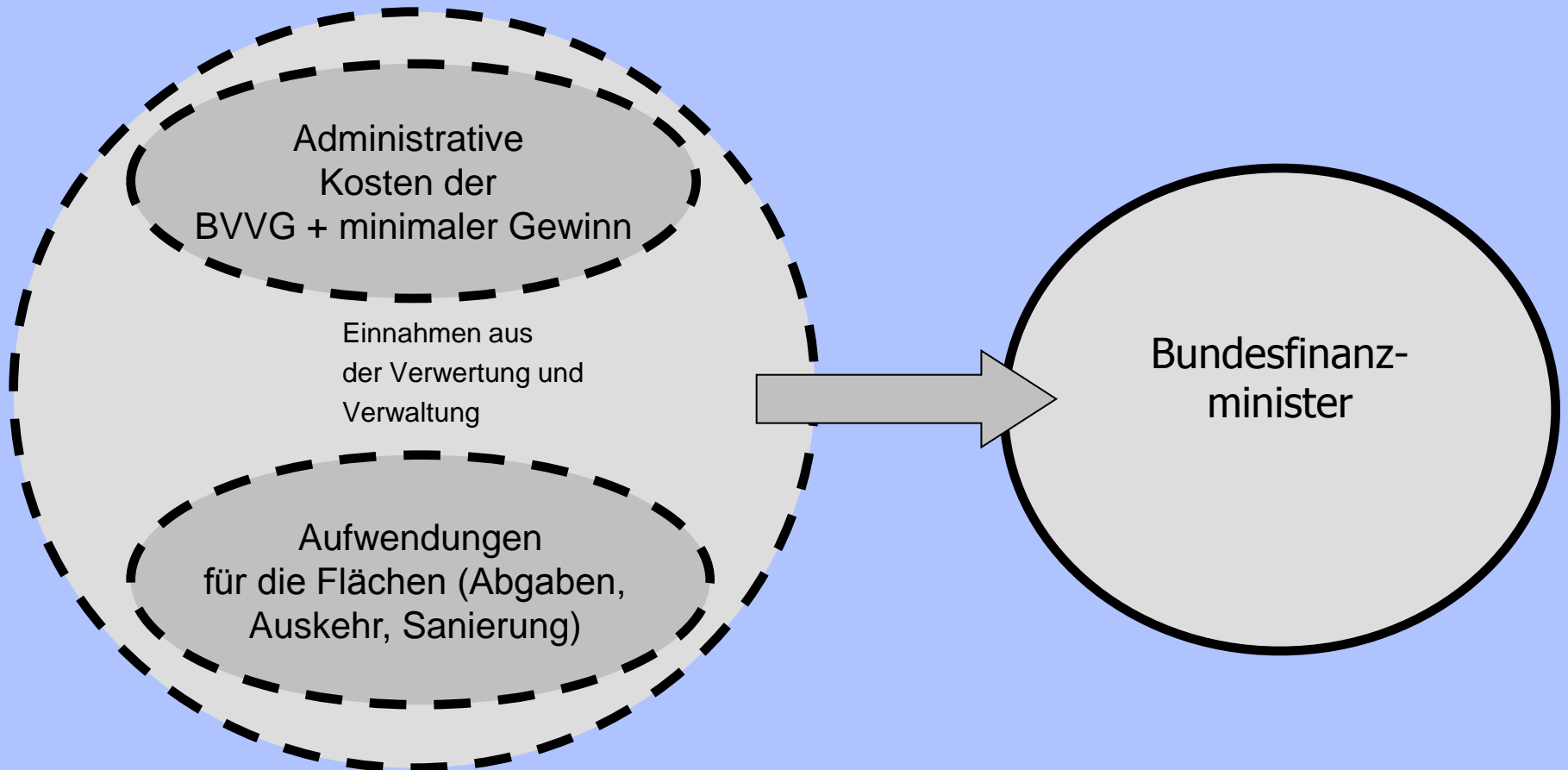
- Zentrale in Berlin
 - Geschäftsführung
 - Fachbereiche (fachliche Anleitung)170 Mitarbeiter
zuständig für Strategie
und Grundsätze

- 8 Niederlassungen
 - operatives Geschäft
 - Verkauf, Verpachtung
 - Restitution, Reprivatisierung469 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

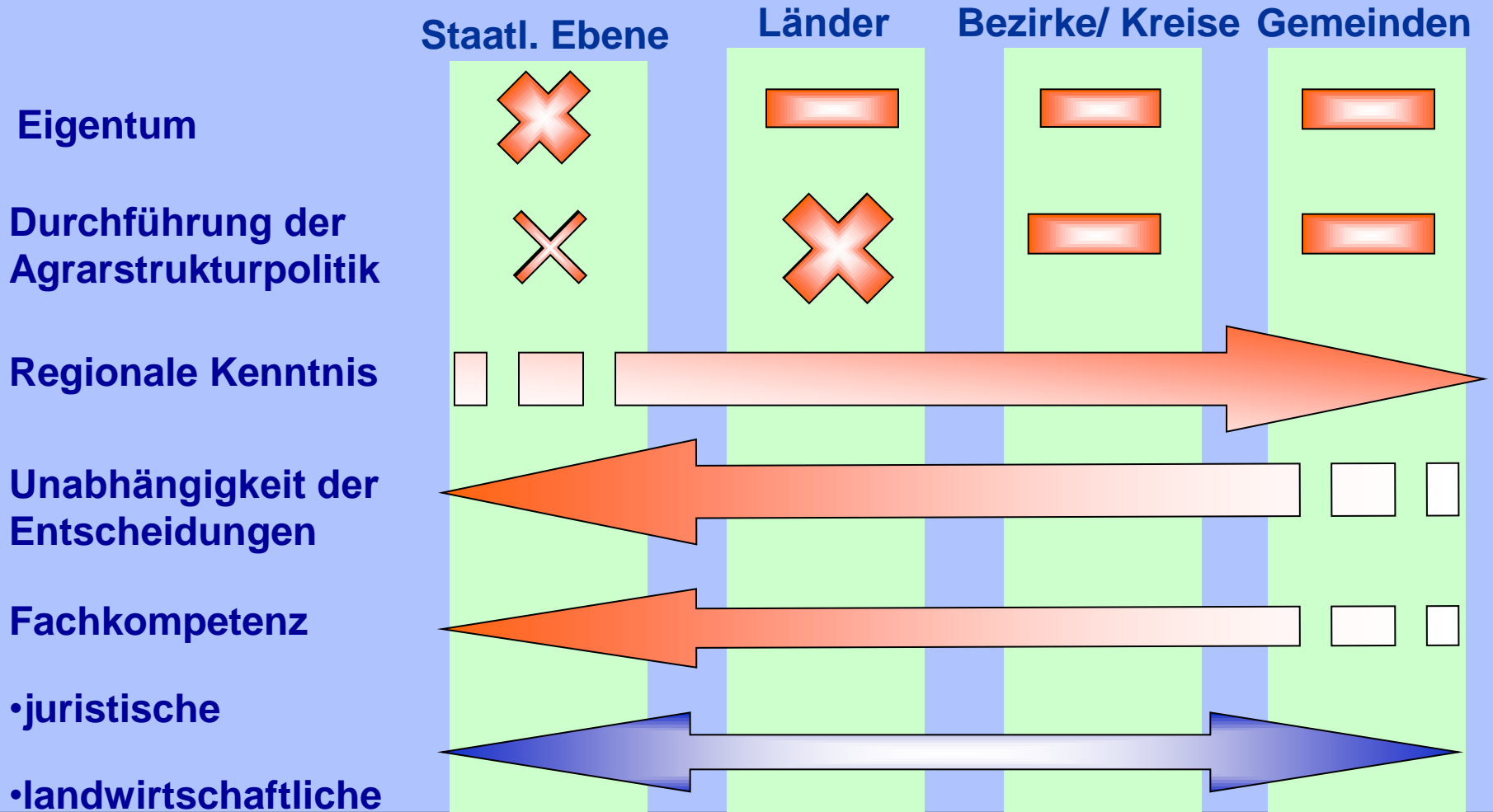
Bestimmungsfaktoren

- **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

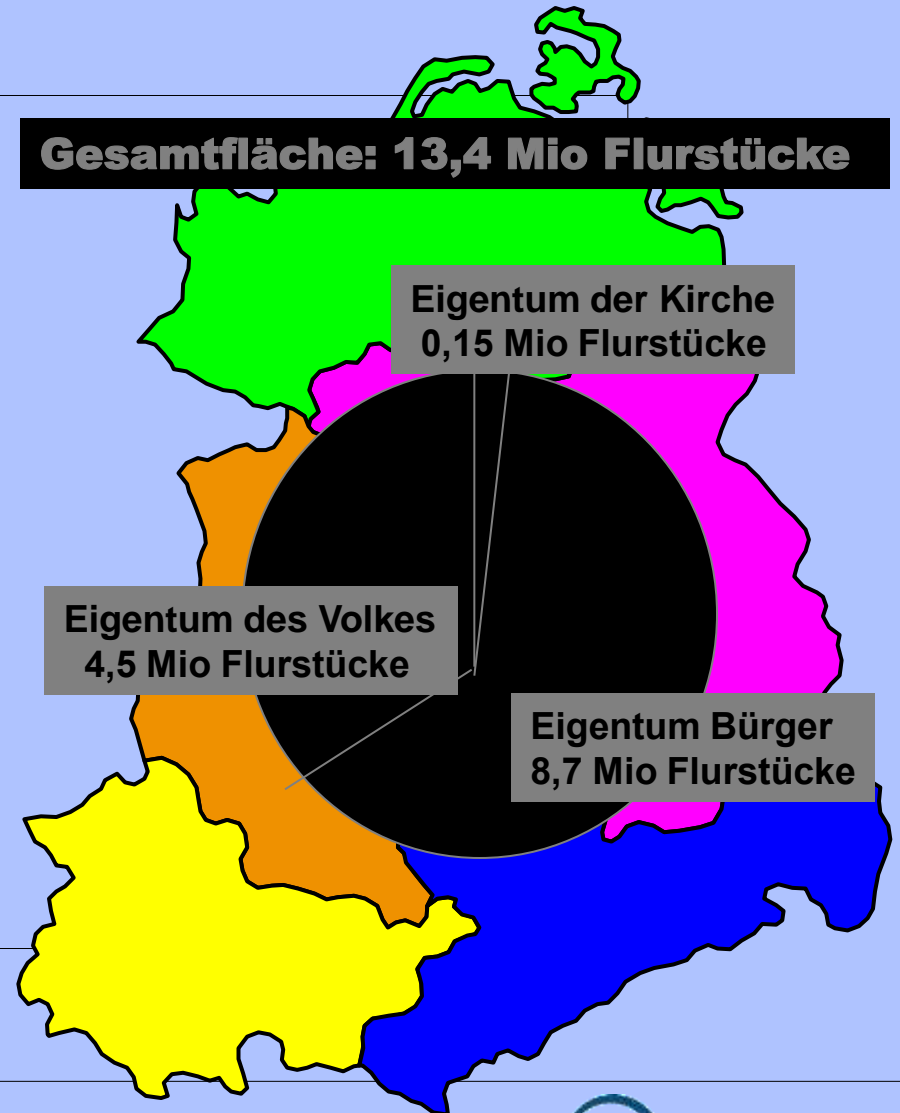
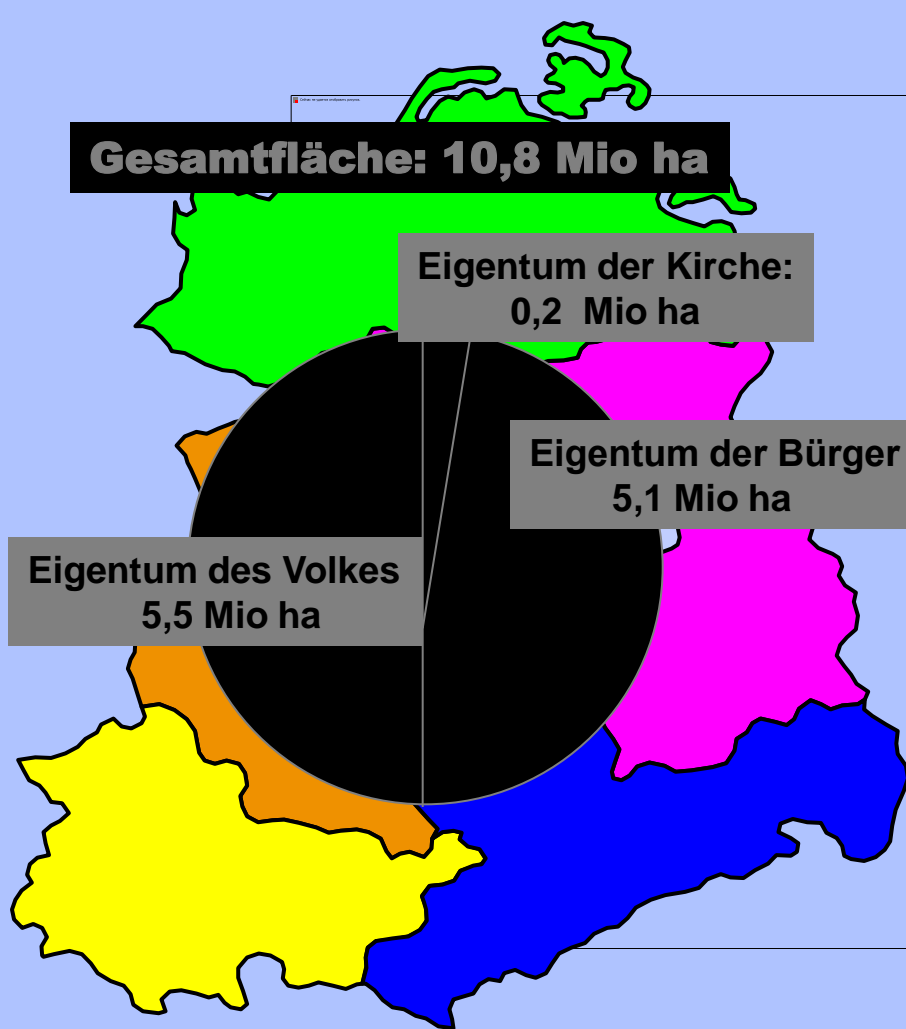
- Bodenreform 1945-1949
- Kollektivierung nach 1949
- Privatisierung nach der Wende 1989



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

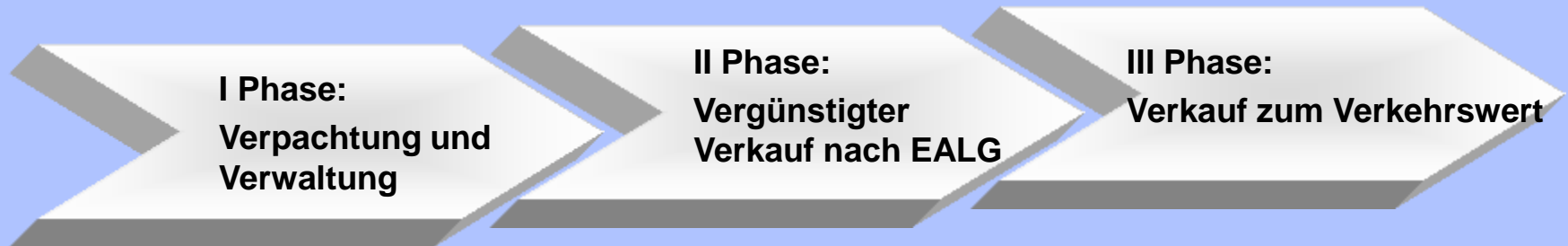
Wahrnehmung der Interessen

- **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

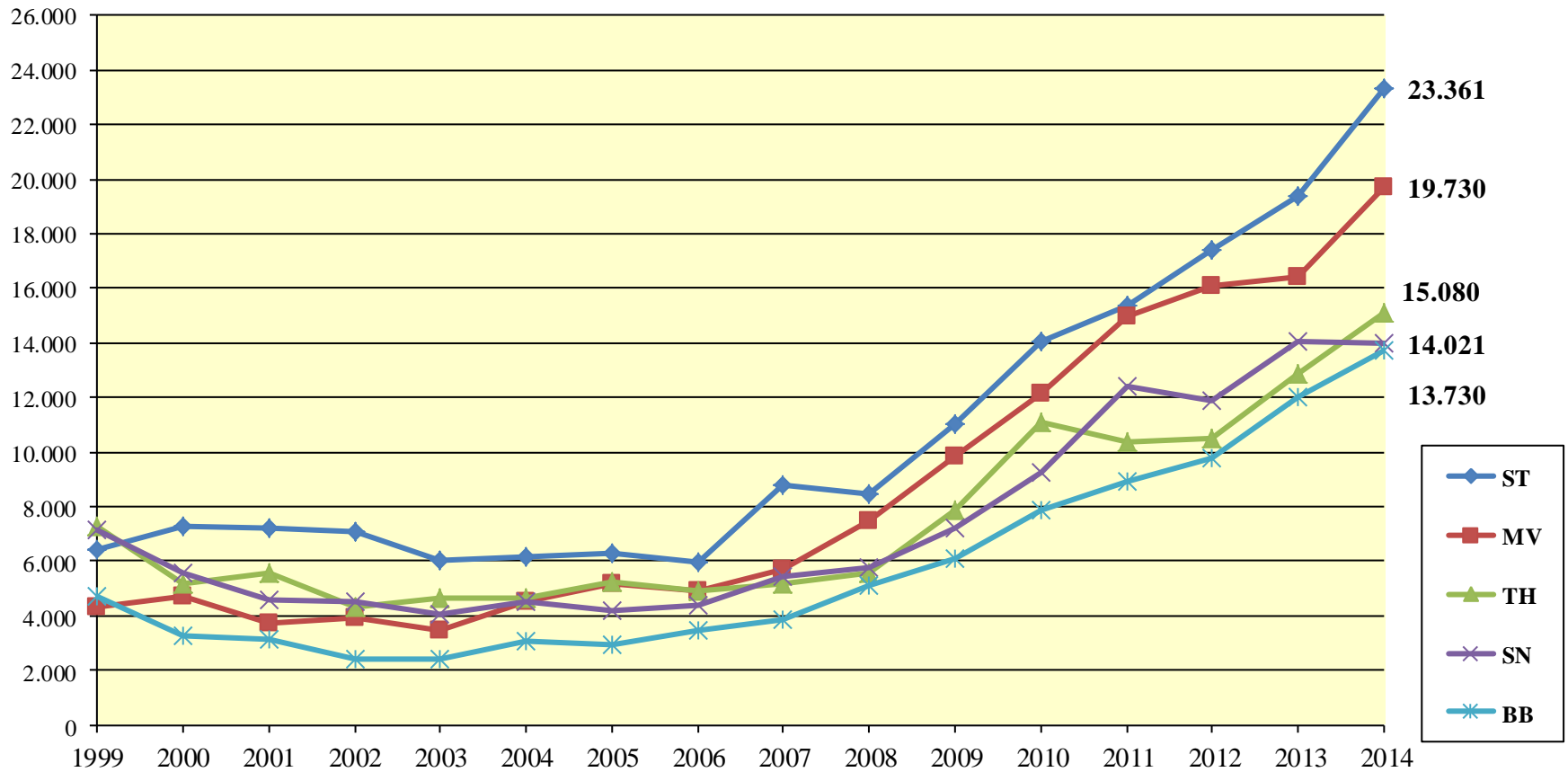
bisher verkauft:

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

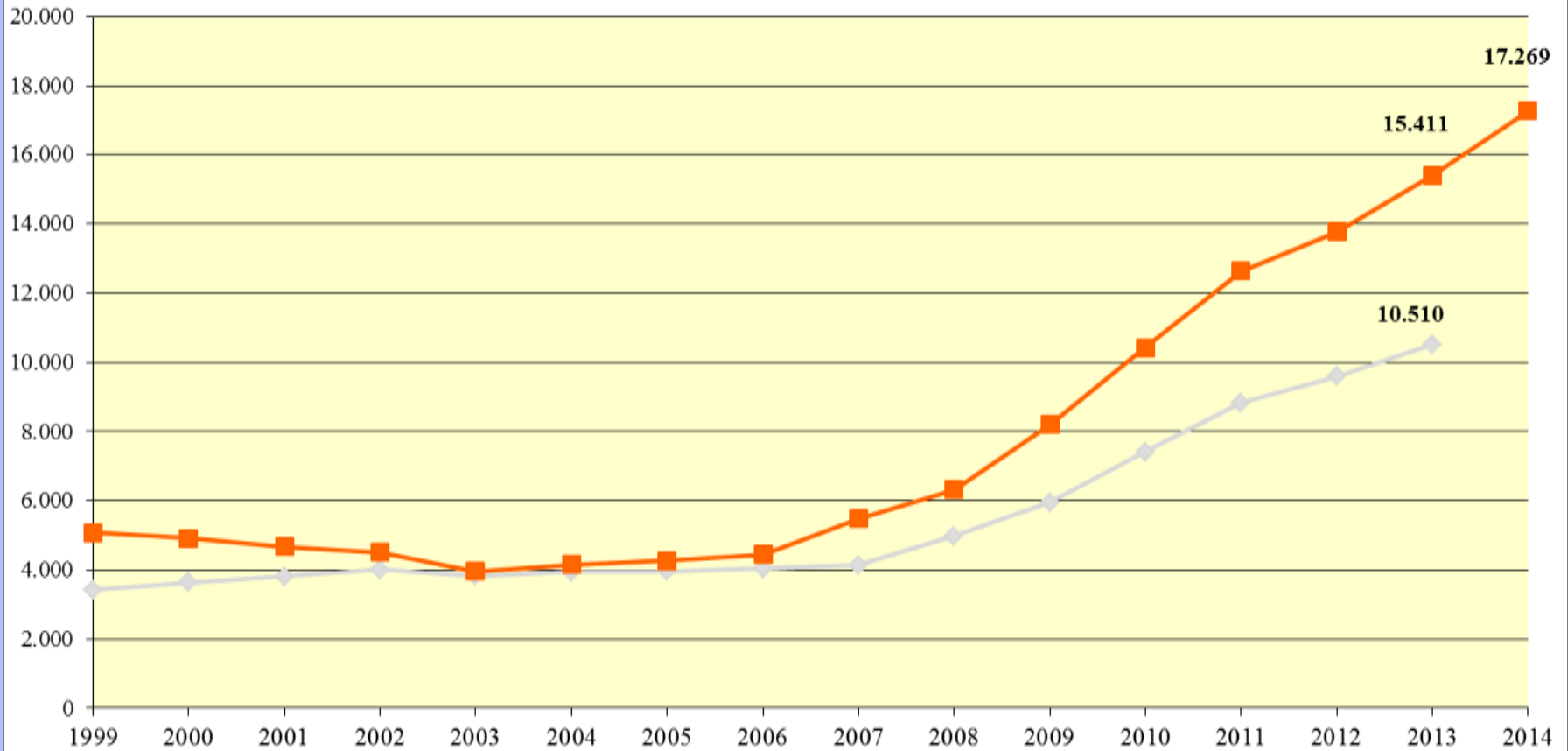
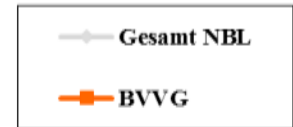
Abwicklung von 405 Staatsfarmen

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

Entwicklung der BVVG-Kaufpreise (EUR/ha)



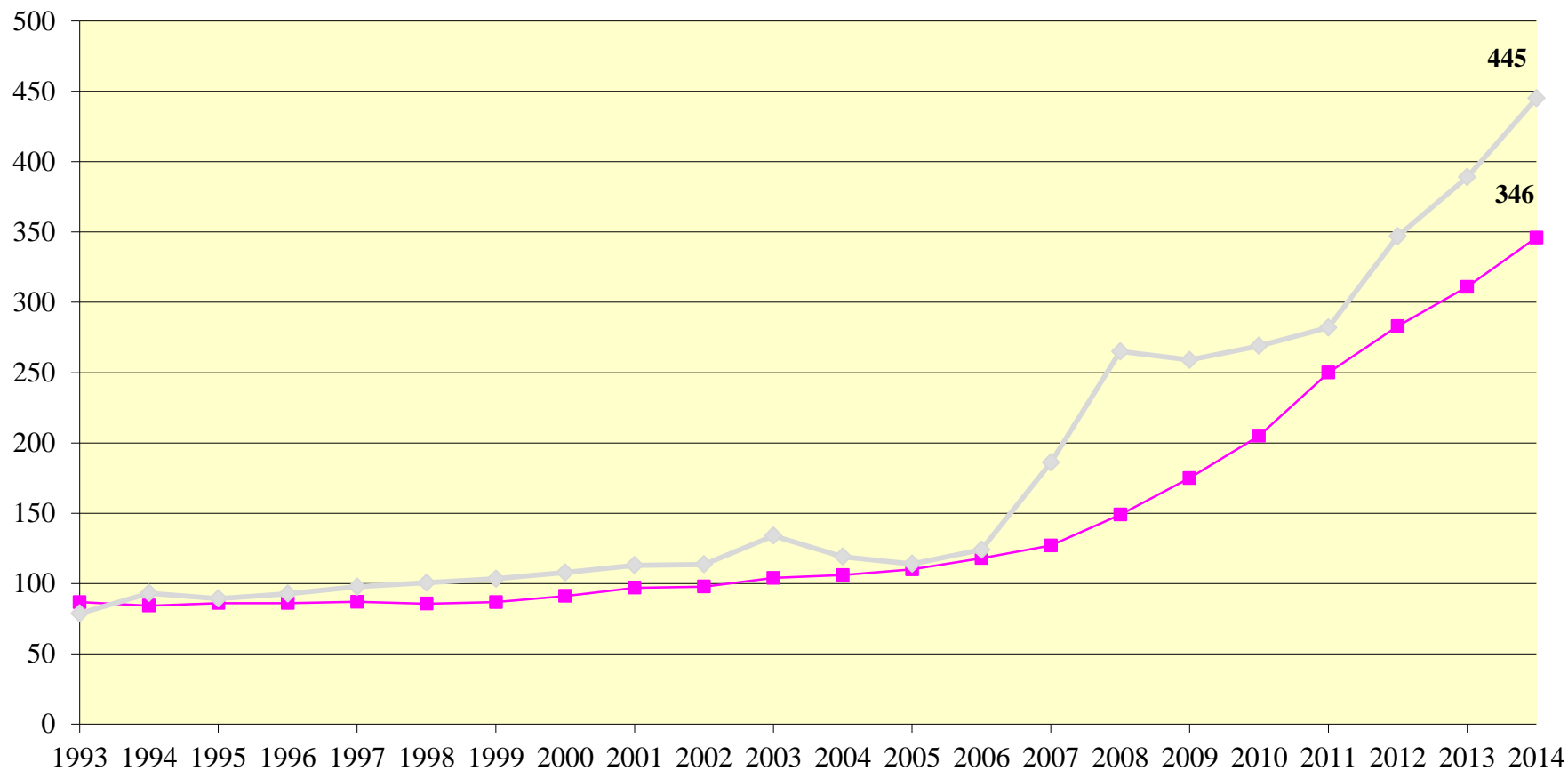
Entwicklung der BVVG-Kaufpreise (EUR/ha)



Entwicklung der BVVG-Pachtpreise (EUR/ha)

Bestandspacht

Neupacht



**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!