



Informationen für Presse, Funk und Fernsehen vom 8. Januar 2016

BVVG auf neue Vorgaben ausgerichtet Struktur an gesunkenen Flächenbestand angepasst

Die BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH BVVG hat ihre Arbeit strategisch auf ihre neuen Vorgaben ausgerichtet. Grundlage dafür waren die zwischen Bund und ostdeutschen Bundesländern zum 1. Juli 2015 geänderten Protokollnotizen zu den Privatisierungsgrundsätzen 2010 (PG 2010).

BVVG führt Privatisierung bis 2030 fort

Die BVVG führt die Privatisierung der ehemals volkseigenen land- und forstwirtschaftlichen Flächen bis zum Jahr 2030 fort und damit 5 Jahre länger als bis dahin in den Privatisierungsgrundsätzen festgelegt. Gleichzeitig wurde die bisher festgeschriebene maximale Losgröße bei Ausschreibungen landwirtschaftlicher Flächen von 25 auf 15 Hektar reduziert.

Die Änderungen bedingen eine strategische Neuausrichtung der BVVG bei der Verwertung der landwirtschaftlichen Flächen für die nächsten 15 Jahre. Bereits ab 2016 wird die jährliche Verkaufsfläche auf rund 10.000 Hektar landwirtschaftliche Fläche reduziert. „Mit der Neuausrichtung berücksichtigt die BVVG die agrarstrukturellen Ziele der Länder. Die Änderungen sollen dazu beitragen, den vor Ort wirtschaftenden Landwirtschaftsunternehmen bei tendenziell steigenden Preisen die Möglichkeit zu geben, kleinere Lose über einen längeren Zeitraum zu erwerben“, führte Geschäftsführer Stefan Schulz aus.

„Auf dieser Basis konnten dann für die BVVG die Geschäftsplanung 2016 sowie die mittelfristige Planung bis 2020 mit den entsprechend verringerten betriebs- und personalwirtschaftlichen Eckwerten kongruent aufgesetzt werden“, setzte Geschäftsführer Wolfgang Suhr fort.

BVVG arbeitet ab sofort in vier Landesniederlassungen

Parallel dazu hat die BVVG ihre Struktur angepasst. Ab 1. Januar 2016 wird die Privatisierung der ehemals volkseigenen Flächen und Vermögenswerte in der Landesniederlassung Mecklenburg-Vorpommern in Schwerin, Landesniederlassung Brandenburg/Berlin in Berlin, Landesniederlassung Sachsen-Anhalt in Magdeburg und Landesniederlassung Sachsen/Thüringen in Dresden durchgeführt.

Die Niederlassungen Neubrandenburg, Halle, Cottbus und Thüringen wurden zum 31. Dezember 2015 geschlossen. Die neue Organisationsstruktur der BVVG mit vier Landesniederlassungen ist das Ergebnis der erfolgreichen Privatisierung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen durch die Niederlassungen und des damit verbundenen zurückgegangenen Flächenbestandes.

Ergebnisse der BVVG 2015

Insgesamt hat die BVVG 2015 rund 26.300 Hektar landwirtschaftliche Flächen, 7.200 Hektar Wald und rund 1.200 Hektar Umwidmungsflächen veräußert. Sie hat rund 492 Millionen EUR Überschuss an die Gesellschafterin abgeführt.

Verkauf landwirtschaftlicher Flächen nach den Privatisierungsgrundsätzen

Die Privatisierungsgrundsätze regeln die Verfahrensweise der BVVG beim Verkauf landwirtschaftlicher Flächen außerhalb der gesetzlichen Erwerbsansprüche nach dem Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz (EALG). Danach wird der weit überwiegende Teil der Flächen an vor Ort wirtschaftende Landwirtschaftsbetriebe veräußert. Dazu zählen zum einen die nach den PG 2010 zum Direktverkauf von Acker- und Grünland berechtigten Pächter. Zum anderen geht der überwiegende Teil der nach Ausschreibungen verkauften Flächen ebenfalls an vor Ort wirtschaftende Landwirtschaftsbetriebe.

Direktvergabe landwirtschaftlicher Flächen an Pächter

Rund 12.500 Hektar landwirtschaftliche Flächen hat die BVVG 2015 an berechnigte Pächter nach den PG 2010 direkt – also ohne Ausschreibung – zum Marktwert veräußert. Rund 600 Hektar gingen in einen 4-jährigen Pachtvertrag und rund 500 Hektar in einen 9-jährigen Pachtvertrag. Nach den PG 2010 können berechnigte Pächter in beschränktem Umfang sofort oder innerhalb der Laufzeit eines neuen 4-jährigen Pachtvertrages direkt erwerben. Sie können auch mit der BVVG einen neuen 9-jährigen Pachtvertrag mit Verzicht auf ihre Direkterwerbsmöglichkeit abschließen.

Bedingungsfreie Ausschreibung von Acker- und Grünland

Im Ergebnis von bedingungsfreien Ausschreibungen hat die BVVG im Jahr 2015 rund 8.700 Hektar landwirtschaftliche Flächen verkauft, rund 8.600 Hektar wurden verpachtet. Im Durchschnitt gaben drei Interessenten je Ausschreibungslos ein Gebot ab. Die alternativ zum Verkauf oder zur Verpachtung ausgeschriebenen Lose waren im Schnitt des gesamten Jahres 17 Hektar groß (2. Halbjahr: durchschnittliche Losgröße von 14 Hektar). Der überwiegende Teil der verkauften Lose ging an ortsansässige Landwirtschaftsbetriebe. Für Kapitalanleger sind die Ausschreibungen der BVVG durch die geringen Losgrößen und die Streulagen der Flurstücke in der Regel uninteressant. Sie kaufen eher ganze Landwirtschaftsbetriebe, zum Beispiel durch Übernahme von Geschäftsanteilen. Darauf hat die BVVG keinen Einfluss.

Beschränkte Ausschreibung von Acker- und Grünland

Die BVVG hat nach den PG 2010 rund 7.000 Hektar landwirtschaftliche Fläche im Jahr 2015 beschränkt ausgeschrieben. Bei beschränkten Ausschreibungen sind nur arbeitsintensive Betriebsformen, zum Beispiel ökologisch wirtschaftende Betriebe, Gemüseanbauer, oder seit Ende März 2013 Junglandwirte teilnahmeberechnigt. Bisher wurden von den im Jahr 2015 beschränkt ausgeschriebenen Flächen rund 4.200 Hektar verpachtet und rund 1.500 Hektar an berechnigte Betriebe verkauft.

Verkaufspreise im Osten unter denen der alten Bundesländer

Die BVVG verkaufte 2015 landwirtschaftliche Flächen zum Marktwert für durchschnittlich 19.368 EUR/Hektar, im Jahr 2014 für 17.269 EUR/Hektar. Der Durchschnitt in den alten Bundesländern lag im Jahr 2014 bei 28.427 EUR je Hektar. Vergleicht man die durchschnittlichen Verkaufspreise aus dem Jahr 2014, liegen die der BVVG rund 40 Prozent unter denen der alten Bundesländer.

Verkauf nach dem 2. Flächenerwerbsänderungsgesetz

Auch im Jahr 2015 hat die BVVG den begünstigten Verkauf von landwirtschaftlichen Flächen an Alteigentümer nach dem 2. Flächenerwerbsänderungsgesetz (2. FlErwÄndG) fortgeführt; rund 4.600 Hektar Acker- und Grünland wurden an Alteigentümer veräußert. Von den insgesamt bisher nach dem 2. FlErwÄndG eingegangenen 3.110 Anträgen von Alteigentümern hat die BVVG 2.907 Anträge abschließend erledigt, darunter 191 im Jahr 2015.

Verkauf von Wald

Mit dem Verkauf von rund 7.200 Hektar Wald im Jahr 2015 ist die BVVG dem Ziel, die Privatisierung der ehemals volkseigenen Waldflächen abzuschließen, ein großes Stück näher gekommen. Von dem im Jahr 2015 privatisierten Wald wurden rund 5.700 Hektar begünstigt an Alteigentümer nach EALG verkauft. Die Ausschreibungslose waren im Durchschnitt 17 Hektar groß. 19 Interessenten gaben durchschnittlich je Ausschreibungslos ein Gebot bzw. eine Bewerbung ab. Besonders groß war das Interesse von Alteigentümern, die beim Erwerb Vorrang vor Nichtberechtigten mit Verkehrswertgeboten haben. Damit setzte sich der Trend der Vorjahre fort. Außer in Thüringen und Sachsen-Anhalt handelt es sich bei den verbliebenen Waldflächen zumeist um Kleinst- und Splitterflächen, die im Zusammenhang mit landwirtschaftlichen Flächen veräußert werden sollen.

Ziele der BVVG für 2016

Im Jahr 2016 liegen die Schwerpunkte wie im letzten Jahr auf dem Verkauf landwirtschaftlicher Flächen über Ausschreibungen und Direktvergaben sowie auf der Abarbeitung von Alteigentümeransprüchen.

Insgesamt plant die BVVG im Jahr 2016 einen Verkauf von rund 9.900 Hektar landwirtschaftlicher Fläche, darunter rund 8.300 Hektar zum Verkehrswert. Von den Verkehrswert-Verkäufen werden voraussichtlich rund 46 Prozent auf den Direkterwerb und 54 Prozent auf den Verkauf nach Ausschreibungen entfallen.

Der Bund ist bereit, den Ländern für Maßnahmen des Hochwasserschutzes und zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie geeignete Flächen zu verkaufen. Derzeit wird über rund 10.000 Hektar verhandelt. Die BVVG hat den Verkauf für das Jahr 2017 eingeplant. Je nach Verhandlungsfortschritt mit den Ländern können Verkäufe aber auch bereits im Jahr 2016 stattfinden.

Gegenwärtig liegen der BVVG noch 203 Anträge von Alteigentümern auf begünstigten Erwerb landwirtschaftlicher Flächen zur Bearbeitung vor. Unter Berücksichtigung noch künftig eingehender Anträge rechnet die BVVG mit einem Flächenbedarf in den nächsten Jahren von insgesamt rund 4.000 Hektar für die Abwicklung der EALG-Verkäufe.

Im Jahr 2016 erwartet die BVVG durch Verkauf, Verpachtung bzw. Bewirtschaftung von land- und forstwirtschaftlichen Flächen einen Überschuss von rund 216 Millionen EUR.

Aufgrund der Umstrukturierung musste die BVVG ihr Personal deutlich reduzieren. Im Jahr 2016 wird die BVVG über durchschnittlich 408 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter verfügen, also 117 weniger als 2015. Die Anzahl der Beschäftigten wird entsprechend dem neuen Langfristkonzept in den nächsten Jahren weiter leicht rückläufig bleiben.

Die BVVG wurde 1992 gegründet und ist vom Bund beauftragt, die ehemals volkseigenen land- und forstwirtschaftlichen Flächen zu privatisieren. Das Unternehmen hat in den fünf ostdeutschen Ländern noch 156.000 Hektar landwirtschaftliche sowie rund 11.800 Hektar forstwirtschaftliche Flächen zu privatisieren.

Davon entfallen auf das Land:

- Mecklenburg-Vorpommern: 54.000 Hektar landwirtschaftliche Fläche und 2.550 Hektar Wald,
- Brandenburg: 47.000 Hektar landwirtschaftliche Fläche und 3.550 Hektar Wald,
- Sachsen-Anhalt: 37.000 Hektar landwirtschaftliche Fläche und 1.500 Hektar Wald,
- Sachsen: 12.000 Hektar landwirtschaftliche Fläche und 1.300 Hektar Wald und
- Thüringen 6.000 Hektar landwirtschaftliche Fläche und 2.900 Hektar Wald.

Einzelresultate 2015 (Stand 31. Dezember 2015 vorläufig und gerundet):

Finanzen

Überschuss 2015	492 Millionen Euro
Erlöse 2015 insgesamt	571 Millionen EUR
Erlöse nach Bundesländern: <ul style="list-style-type: none">• in Mecklenburg-Vorpommern• in Brandenburg• in Sachsen-Anhalt• in Sachsen• in Thüringen	220 Millionen EUR 138 Millionen EUR 132 Millionen EUR 38 Millionen EUR 43 Millionen EUR

Landwirtschaftsflächen (LN)

Verkauf LN 2015 insgesamt	26.300 Hektar
• darunter nach 2. FlErwÄndG	4.600 Hektar
Verkauf LN nach Bundesländern: <ul style="list-style-type: none">• in Mecklenburg-Vorpommern• in Brandenburg• in Sachsen-Anhalt• in Sachsen• in Thüringen	8.900 Hektar 8.800 Hektar 4.500 Hektar 2.300 Hektar 1.800 Hektar
Verkaufspreis LN <ul style="list-style-type: none">• Ø Kaufpreis Verkehrswert 2015 (2014) alle neuen Bundesländer	19.368 (17.269) EUR/Hektar
• Ø Kaufpreis Verkehrswert 2015 (2014) Bundesland Mecklenburg-Vorpommern	23.359 (19.730) EUR/Hektar
• Ø Kaufpreis Verkehrswert 2015 (2014) Bundesland Brandenburg	13.663 (13.730) EUR/Hektar
• Ø Kaufpreis Verkehrswert 2015 (2014) Bundesland Sachsen-Anhalt	25.179 (23.361) EUR/Hektar
• Ø Kaufpreis Verkehrswert 2015 (2014) Bundesland Sachsen	14.962 (14.021) EUR/Hektar
• Ø Kaufpreis Verkehrswert 2015 (2014) Bundesland Thüringen	17.533 (15.080) EUR/Hektar
Verpachtete LN zum 31.12.2015 insgesamt	154.500 Hektar
Verpachtete LN nach Bundesländern: <ul style="list-style-type: none">• in Mecklenburg-Vorpommern• in Brandenburg• in Sachsen-Anhalt• in Sachsen• in Thüringen	53.000 Hektar 47.000 Hektar 37.000 Hektar 12.000 Hektar 5.500 Hektar

Pachtpreis LN je Jahr Ø Pachtpreis 2015 (2014) alle neuen Bundesländer	385 (347) EUR/Hektar
• Ø Pachtpreis 2015 (2014) Bundesland Mecklenburg-Vorpommern	411 (366) EUR/Hektar
• Ø Pachtpreis 2015 (2014) Bundesland Brandenburg	279 (257) EUR/Hektar
• Ø Pachtpreis 2015 (2014) Bundesland Sachsen-Anhalt	505 (467) EUR/Hektar
• Ø Pachtpreis 2015 (2014) Bundesland Sachsen	333 (308) EUR/Hektar
• Ø Pachtpreis 2015 (2014) Bundesland Thüringen	328 (315) EUR/Hektar

Forstflächen

Verkauf Wald 2015	7.200 Hektar
• darunter nach 2. FIERwÄndG	5.700 Hektar
Verkauf FO nach Bundesländern:	
• in Mecklenburg-Vorpommern	2.100 Hektar
• in Brandenburg	2.000 Hektar
• in Sachsen-Anhalt	500 Hektar
• in Sachsen	1.200 Hektar
• in Thüringen	1.400 Hektar
Ø Kaufpreis zum Verkehrswert 2015 (2014)	5.018 (5.445) EUR/Hektar

Sonstiges

Verkauf Umwidmungsflächen 2015	1.200 Hektar
Verkauf Umwidmung nach Bundesländern:	
• in Mecklenburg-Vorpommern	200 Hektar
• in Brandenburg	600 Hektar
• in Sachsen-Anhalt	200 Hektar
• in Sachsen	100 Hektar
• in Thüringen	100 Hektar
Unentgeltliche Übertragung von Naturschutzflächen 2015	1.150 Hektar

Bilanz seit 1992

Verkauf landwirtschaftliche Flächen	841.300 Hektar
• darunter nach EALG (seit 1.7.1996)	437.600 Hektar
Verkauf Wald	590.300 Hektar
• darunter nach EALG (seit 1.7.1996)	471.900 Hektar
Verkauf von Umwidmungsflächen	70.800 Hektar
Zuordnung von Flächen	
• Rückgabe nach VermG	219.000 Hektar
• Zuordnung nach VZOG	1.302.000 Hektar

Vorhaben im Geschäftsjahr 2016:

Finanzielle Ziele

Überschuss 2016	216 Millionen Euro
------------------------	---------------------------

Erlöse 2016 insgesamt	284 Millionen EUR
Erlöse nach Bundesländern: <ul style="list-style-type: none">• in Mecklenburg-Vorpommern• in Brandenburg• in Sachsen-Anhalt• in Sachsen• in Thüringen	118 Millionen EUR 58 Millionen EUR 68 Millionen EUR 30 Millionen EUR 10 Millionen EUR

Landwirtschaftsflächen (LN)

Verkauf LN 2016 davon	9.900 Hektar
• zum Verkehrswert	8.300 Hektar
• nach 2. FIErwÄndG	1.600 Hektar
Verkauf LN nach Bundesländern: <ul style="list-style-type: none">• in Mecklenburg-Vorpommern• in Brandenburg• in Sachsen-Anhalt• in Sachsen• in Thüringen	3.300 Hektar 2.700 Hektar 1.900 Hektar 1.700 Hektar 300 Hektar

Forstflächen (FO)

Verkauf FO 2016 davon	3.400 Hektar
• zum Verkehrswert	400 Hektar
• nach 2. FIErwÄndG	3.000 Hektar
Verkauf FO nach Bundesländern: <ul style="list-style-type: none">• in Mecklenburg-Vorpommern• in Brandenburg• in Sachsen-Anhalt• in Sachsen• in Thüringen	800 Hektar 1.800 Hektar 100 Hektar 500 Hektar 200 Hektar

Umwidmungsflächen

Verkauf Umwidmung 2016: <ul style="list-style-type: none">• in Mecklenburg-Vorpommern• in Brandenburg• in Sachsen-Anhalt• in Sachsen• in Thüringen	550 Hektar 200 Hektar 100 Hektar 100 Hektar 100 Hektar 50 Hektar
---	--

Hintergrund: Verkauf landwirtschaftlicher Flächen

Der Verkauf von landwirtschaftlichen Flächen zum begünstigten Preis an Alteigentümer erfolgt nach dem **Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz (EALG)** und dem 2. Flächenerwerbsänderungsgesetz (2. FlErwÄndG).

Der Verkauf von landwirtschaftlichen Flächen zum Verkehrswert wird nach **den Privatisierungsgrundsätzen 2010 (PG 2010)** durchgeführt, die zwischen Bund und ostdeutschen Ländern abgestimmt sind. Die gesetzlichen Ansprüche der Alteigentümer haben Vorrang vor den Ansprüchen nach den PG 2010. Nach diesen Grundsätzen verkauft die BVVG landwirtschaftliche Flächen nach öffentlicher Ausschreibung oder direkt – also ohne Ausschreibung an berechnigte Pächter von BVVG-Flächen.

Direkterwerb landwirtschaftlicher Flächen durch berechnigte Pächter

Nach den PG 2010 können berechnigte Pächter in beschränktem Umfang sofort oder innerhalb der Laufzeit eines neuen 4-jährigen Pachtvertrages direkt landwirtschaftliche Flächen von der BVVG erwerben. Sie können auch mit der BVVG einen neuen 9-jährigen Pachtvertrag mit Verzicht auf ihre Direkterwerbsmöglichkeit abschließen.

Der Verkaufspreis bei den Direktverkäufen an berechnigte Pächter nach den Privatisierungsgrundsätzen 2010 wird mit Hilfe des Vergleichspreissystems (VPS) der BVVG ermittelt. Grundlage des VPS ist eine statistische Berechnung des Marktwertes auf der Basis vorliegender Vergleichsfälle. Anfang 2013 hat die Europäische Kommission das VPS genehmigt. Die Kommission hob hervor, dass bei Anwendung des VPS der vom Erwerber gezahlte Preis so weit wie möglich den Marktwert der Fläche widerspiegelt und damit einen beihilfefreien Preis gewährleistet.

Verkauf nach Ausschreibung

Freiwerdende landwirtschaftliche Flächen werden öffentlich in der Mehrheit der Fälle alternativ zum Kauf oder zur Pacht auf der Website der BVVG www.bvvg.de ausgeschrieben.

Entsprechend der zwischen Bund und Ländern vereinbarten Änderung der Privatisierungsgrundsätze hat die BVVG die Ausschreibung von Losen mit einer Größe von über 15 Hektar nach Möglichkeit vermieden. Außerdem dürfen dem Landwirtschaftsbetrieb durch Ausschreibungen der BVVG innerhalb von 6 Jahren maximal 20 Prozent seiner Gesamtbetriebsfläche entzogen werden. So sollen die Landwirtschaftsbetriebe nicht durch Ausschreibungen der BVVG in Existenznot geraten.

Bei einer öffentlichen bedingungsreifen Ausschreibung geben innerhalb des festgesetzten Zeitraumes die Interessenten ihr Gebot ab. Der Höchstbieter erhält den Zuschlag. Mit diesem Verkauf zum Marktwert handelt die BVVG nach den geltenden wettbewerbs- und haushaltsrechtlichen Vorschriften. Um Vorwürfen der Preistreiberei entgegen zu treten, gibt die BVVG in den bedingungsreifen Ausschreibungen auch keinen Orientierungswert vor. Jeder Bieter entscheidet selbst, wieviel ihm die angebotene Fläche wert ist.

Die Gründe, warum die Bodenpreise nicht nur in Ostdeutschland, sondern in ganz Deutschland steigen, sind vielfältig. Alle Prognosen deuten langfristig auf einen erhöhten Bedarf und damit steigende Erzeugerpreise hin. Diese positive Markteinschätzung wirkt sich auf den Bodenmarkt aus, denn der landwirtschaftliche Boden ist nicht vermehrbar. Die Wirkung wird verstärkt durch die Tatsache, dass in der Bundesrepublik Deutschland jeden Tag rund 70 Hektar Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung verloren gehen. Auch das nach wie vor niedrige Zinsniveau hat einen großen Anteil an den steigenden Bodenpreisen. Insgesamt ist die Preisentwicklung auf dem Bodenmarkt das Ergebnis einer erhöhten Nachfrage nach dem begrenzten Gut Agrarfläche.