



Informationen für Presse, Funk und Fernsehen vom 14. Januar 2011

BVVG verkauft landwirtschaftliche Flächen auch in 2010 mit deutlichem Preisanstieg

Konzentration auf Umsetzung der Privatisierungsgrundsätze und 2. Flächenerwerbsänderungsgesetz / Vorwürfe der Preistreiberei unbegründet

Die BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH hat im Jahr 2010 landwirtschaftliche Flächen zum Verkehrswert im Durchschnitt für 10.418 EUR/Hektar verkauft. Das bedeutet einen Anstieg um rund 27 Prozent zum Vorjahr. Dennoch lag der Preis weiterhin deutlich unter dem durchschnittlichen Niveau in den alten Bundesländern. Im Jahr 2009 betrug dieses rund 17.700 EUR je Hektar.

Die Geschäftsführer der BVVG widersprachen in diesem Zusammenhang entschieden den seit Monaten verbreiteten Behauptungen, die BVVG sei Preistreiber auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt und fördere den „Ausverkauf von Ackerland“ an Investoren. Die BVVG arbeitet nach den von Bundes- und Landespolitik verabschiedeten Privatisierungsgrundsätzen 2010, in denen wie schon zuvor die Ausschreibung als Regelverfahren bei der Privatisierung landwirtschaftlicher Flächen zum Verkehrswert festgeschrieben ist. „Dadurch werden die Verhältnisse auf den Märkten transparent. Die Gebote kommen ganz überwiegend von ortsansässigen Landwirten, die damit die Preise bestimmen“, betonte der Sprecher der Geschäftsführung Dr. Wolfgang Horstmann.

„Die öffentliche Hand, zu der auch die BVVG gehört, darf nach EU-Recht keine unzulässigen Subventionen ausreichen“, erläuterte Horstmann weiter. Die in Ausschreibungen ermittelten Marktdaten bilden zusammen mit ähnlich zustande gekommenen Preisen zwischen Dritten die Grundlage für die Preisermittlung beim direkten Verkauf von Acker- und Grünland an Pächter. Der Europäische Gerichtshof entschied in seinem Urteil C-239/09 vom 16. Dezember 2010, dass deutsche Wertermittlungsvorschriften dem EU-Recht nur dann entsprechen, wenn sich der Preis dem Marktwert dieses Grundstückes möglichst weit annähert. „Wir sehen unser Vorgehen durch dieses Urteil bestätigt.“

Die BVVG verkauft auch nicht, wie oft dargestellt wird, in nennenswertem Umfang an Kapitalanleger. „Die seit Anfang 2007 verkauften knapp 210.000 Hektar Acker- und Grünland gingen nahezu vollständig an ortsansässige Landwirtschaftsbetriebe“, stellte Geschäftsführer Dr. Wilhelm Müller erneut klar. „Für Kapitalanleger sind unsere Ausschreibungen mit durchschnittlich rund 10 Hektar uninteressant.“ Sie kaufen eher ganze Landwirtschaftsbetriebe, zum Beispiel durch Übernahme von Geschäftsanteilen. Darauf hat die BVVG keinen Einfluss.

2010 hat die BVVG den im Herbst 2009 geplanten Überschuss nicht erreicht. Sie verkaufte mit rund 25.800 Hektar Acker- und Grünland und rund 6.300 Hektar Wald weniger Fläche als der Plan vorsah. Dieser lag bei 44.000 Hektar bzw. 10.200 Hektar. Insgesamt wurde ein Überschuss von rund 320 Millionen EUR erzielt, knapp ein Viertel weniger als ursprünglich geplant. Die Gründe dafür sind vor allem der bis März gültige Verkaufsstopp für Ausschreibungen landwirtschaftlicher Flächen, die Verschiebung der Direktverkäufe durch die im Februar verabschiedeten neuen Privatisierungsgrundsätze in die Folgejahre sowie der hohe Anteil von begünstigten Waldverkäufen an Alteigentümer.

Nach den Privatisierungsgrundsätzen 2010 können Pächter mit einer Berechtigung zum Direkterwerb Flächen in beschränktem Umfang sofort oder innerhalb der Laufzeit eines neuen 4-jährigen Pachtvertrages direkt erwerben. Sie können auch bei der BVVG einen neuen 9-jährigen Pachtvertrag mit Verzicht auf ihre Direkterwerbsmöglichkeit abschließen. Die Varianten können kombiniert werden. Von den im Jahr 2010 geendeten Pachtverträgen mit 92.400 Hektar gingen 13 Prozent in den Direktverkauf, 56 Prozent in einen 4-jährigen Pachtvertrag und 31 Prozent in einen 9-jährigen Pachtvertrag.

Im Jahr 2010 wurden rund 5.600 Hektar vor allem Waldflächen unentgeltlich an die Länder bzw. von ihnen benannte Einrichtungen übertragen, davon 4.900 Hektar für die Sicherung des Nationalen Naturerbes.

2011: Pachtfrei werdende Flächen und 2. Flächenerwerbsänderungsgesetz

Im Jahr 2011 hat die BVVG durch Verkauf bzw. Verpachtung von land- bzw. forstwirtschaftlichen Flächen einen Überschuss von rund 438 Millionen EUR geplant. Dabei konnten die Auswirkungen des 2. Flächenerwerbsänderungsgesetzes nicht berücksichtigt werden.

In diesem Jahr enden für insgesamt 135.800 Hektar Acker- und Grünland die Pachtverträge. Die BVVG geht im Jahr 2011 von einem Verkauf von rund 35.900 Hektar landwirtschaftlichen Flächen nach den Privatisierungsgrundsätzen 2010 aus. Außerdem will die BVVG 11.200 Hektar forstwirtschaftliche Flächen veräußern. Rund 1.300 Hektar Umwidmungsflächen sollen vorrangig für investive Zwecke, wie Infrastruktur, Wohnungsbau oder Gewerbeansiedlung privatisiert werden.

Die BVVG wird sich nach dessen Inkrafttreten auf die Umsetzung des 2. Flächenerwerbsänderungsgesetzes konzentrieren. Danach wird Alteigentümern die Möglichkeit eröffnet, Flächen in einem begrenzten Umfang deutlich günstiger als bisher zu erwerben. Für die Berechnung des Kaufpreises soll der Verkehrswert zum Stichtag 1. Januar 2004 zugrunde gelegt werden, von dem 35 Prozent abgezogen werden. Hierauf erfolgt jedoch noch ein Zinsaufschlag, der individuell abhängig ist von dem Zeitpunkt des Ausgleichsleistungsbescheids. Es wird eine befristete rückwirkende Erwerbsmöglichkeit nach dieser Regelung für solche Berechtigte eingeführt, die innerhalb des Zeitraumes ab 1. Januar 2004 bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes zur Ausübung des Erwerbsrechtes berechtigt waren. Nachteile beim begünstigten Erwerb durch lange Bearbeitungszeiten für die Ausstellung des Ausgleichsleistungsbescheides sollen damit vermieden werden. Das Ende Dezember 2010 im Bundestag beschlossene Gesetz soll am 11. Februar im Bundesrat abschließend beraten werden.

Außerdem soll mit der unentgeltlichen Übertragung von weiteren 23.000 Hektar Flächen die Flächensicherung für das Nationale Naturerbe weitgehend abgeschlossen werden. Bisher wurden mit den Ländern Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern und Niedersachsen entsprechende Vereinbarungen unterzeichnet.

Im Durchschnitt des Jahres 2011 wird die BVVG mit ihren acht Niederlassungen und dem Hauptsitz noch rund 675 Mitarbeiter beschäftigen. Die Niederlassung Sachsen arbeitet seit Januar nur noch am Standort Dresden.

Die BVVG wurde 1992 gegründet und ist vom Bund beauftragt, die ehemals volkseigenen land- und forstwirtschaftlichen Flächen zu privatisieren. Das Unternehmen hat in den Ländern Mecklenburg-Vorpommern, Brandenburg, Sachsen-Anhalt, Sachsen und Thüringen noch rund 370.000 Hektar landwirtschaftliche sowie etwa 75.000 Hektar forstwirtschaftliche Flächen zu privatisieren.

Einzelresultate 2010 (vorläufiger Stand 31.12.2010):

Finanzen

• Erlöse Verkauf von Flächen 2010	312 Millionen Euro
• Erlöse Verpachtung	73 Millionen Euro
• Überschuss 2010	320 Millionen Euro

Landwirtschaftsflächen

• Verkauf Agrarflächen 2010	25.800 Hektar
• darunter nach EALG	190 Hektar
• Verkaufspreis Agrarflächen (ohne Tausch)	
• Ø Kaufpreis Verkehrswert 2010 (2009) alle neuen Bundesländer	10.418 (8.205*) EUR/Hektar
• Ø Kaufpreis Verkehrswert 2010 (2009) Bundesland Mecklenburg-Vorpommern	12.152 (9.859**) EUR/Hektar
• Ø Kaufpreis Verkehrswert 2010 (2009) Bundesland Brandenburg	7.842 (6.110) EUR/Hektar
• Ø Kaufpreis Verkehrswert 2010 (2009) Bundesland Sachsen-Anhalt	14.053 (10.998) EUR/Hektar
• Ø Kaufpreis Verkehrswert 2010 (2009) Bundesland Sachsen	9.225 (7.182) EUR/Hektar
• Ø Kaufpreis Verkehrswert 2010 (2009) Bundesland Thüringen	11.100 (7.878) EUR/Hektar
• Verpachtung Agrarflächen	
• Verpachtete Fläche (31.12.2010)	354.100 Hektar
• Ø Pachtzins bei Bestandspachten 2010 (2009)	205 (175) EUR/Hektar und Jahr
• Ø Pachtzins bei Neupachten 2010 (2009)	271 (263) EUR/Hektar und Jahr

*Ohne Berücksichtigung der Ergebnisse von drei Sonderverkäufen mit 245 bis 632 Hektar in Mecklenburg-Vorpommern betrug der durchschnittliche Kaufpreis für alle neuen Bundesländer 7.611 EUR je Hektar.

** Ohne Berücksichtigung der Ergebnisse von drei Sonderverkäufen mit 245 bis 632 Hektar in Mecklenburg-Vorpommern betrug der durchschnittliche Kaufpreis für Mecklenburg-Vorpommern 8.311 EUR je Hektar.

Forstflächen

• Verkauf Wald 2010	6.300 Hektar
• darunter nach EALG § 3, Absatz 5 und 8	3.700 Hektar

Umwidmungsflächen

• Verkauf Umwidmung 2010	1.650 Hektar
• Verkauf und Rückgabe von Objekten 2010	1.800 Ställe, Scheunen etc.

Naturschutzflächen

• Übertragung Naturschutzflächen 2010	5.600 Hektar
---------------------------------------	--------------

Vorhaben im Geschäftsjahr 2011:

Finanzielle Ziele

• Erlöse Verkauf	405 Millionen Euro
• Erlöse Verpachtung	71 Millionen Euro
• Überschuss	438 Millionen Euro

Landwirtschaftsflächen

• Verkauf Agrarflächen 2011	35.900 Hektar
• Pachtfrei werdende Flächen 2011 insgesamt	135.800 Hektar
• in Mecklenburg-Vorpommern	48.600 Hektar
• in Brandenburg	54.200 Hektar
• in Sachsen-Anhalt	21.600 Hektar
• in Sachsen	2.700 Hektar
• in Thüringen	8.700 Hektar

Forstflächen

• Verkauf Wald 2011	11.200 Hektar
---------------------	---------------

Umwidmungsflächen

• Verkauf Umwidmung 2011	1.300 Hektar
--------------------------	--------------

Übertragung von Flächen zur Sicherung des Nationalen Naturerbes

• Übertragung Naturschutzflächen 2011	23.000 Hektar
---------------------------------------	---------------

BVVG-Flächen-Portfolio

• Aktueller Flächenbestand Agrarflächen	370.000 Hektar
• Aktueller Flächenbestand Wald	75.000 Hektar