



Informationen für Presse, Funk und Fernsehen vom 9. Januar 2014

Verkauf an Alteigentümer und berechtigte Pächter stand 2013 im Fokus der BVVG

Die BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH hat im Jahr 2013 insgesamt rund 36.100 Hektar landwirtschaftliche Flächen, knapp 15.100 Hektar Wald und 4.270 Hektar Umwidmungsflächen veräußert. Sie hat rund 436 Millionen EUR Überschuss an die Gesellschafterin abgeführt.

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 gesetzlichen Ansprüche der Alteigentümer haben Vorrang vor den Ansprüchen nach den PG 2010.

Verkauf an Alteigentümer zum begünstigten Preis

Auch im Jahr 2013 hat die BVVG mit Priorität den begünstigten Verkauf von landwirtschaftlichen Flächen an Alteigentümer durchgeführt; knapp 15.800 Hektar wurden an Alteigentümer veräußert. Von den insgesamt bisher 2.913 eingegangenen Anträgen von Alteigentümern hat die BVVG 2.004 Anträge abschließend erledigt, darunter 843 im Jahr 2013.

Direkterwerb zum Verkehrswert nach PG 2010

Knapp 10.700 Hektar landwirtschaftliche Flächen hat die BVVG an berechtigte Pächter direkt – also ohne Ausschreibung – veräußert. Viele berechtigte Pächter nutzten ihre entsprechende Direkterwerbsmöglichkeit nach den PG 2010. Von den 2013 endenden Pachtverträgen mit Direkterwerbsmöglichkeit von rund 14.500 Hektar gingen 34 Prozent in den Direktverkauf, 36 Prozent in einen 4-jährigen Pachtvertrag und 29 Prozent in einen 9-jährigen Pachtvertrag. Nach den PG 2010 können berechtigte 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.

Verkauf nach Ausschreibung

Im Ergebnis von Ausschreibungen hat die BVVG im Jahr 2013 rund 8.900 Hektar landwirtschaftliche Flächen verkauft. 11.600 Hektar wurden nach Ausschreibung verpachtet. Die Ausschreibungslose waren im Durchschnitt 9,5 Hektar groß. Im Durchschnitt gaben 4 Interessenten je Ausschreibungslos ein Gebot ab. 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 25 Hektar nach Möglichkeit vermieden.

Verkauf nach beschränkter Ausschreibung

Die BVVG hat nach den PG 2010 rund 6.100 Hektar landwirtschaftliche Fläche im Jahr 2013 beschränkt ausgeschrieben. Bei diesen Ausschreibungen dürfen nur arbeitsintensive Betriebsformen, zum Beispiel ökologisch wirtschaftende Betriebe, Gemüseanbauer oder seit Ende März 2013 Junglandwirte ein Gebot abgeben. Von den im Jahr 2013 beschränkt ausgeschrieben Flächen wurden bisher rund 4.300 Hektar verpachtet und 1.500 Hektar an berechnigte Betriebe verkauft.

Verkehrswert im Jahr 2013 stieg weiter

Die BVVG verkaufte 2013 landwirtschaftliche Flächen zum Verkehrswert für durchschnittlich 15.411 EUR/Hektar. Das sind 12 Prozent mehr als im Vorjahr, wobei die Entwicklung regional wiederum sehr unterschiedlich war. Der Durchschnitt in den alten Bundesländern lag im Jahr 2012 bei 22.300 EUR je Hektar.

Gründe für gestiegene Preise sind vielfältig

Die Gründe, warum die Bodenpreise nicht nur in Ostdeutschland, sondern weltweit steigen, sind vielfältig. Der landwirtschaftliche Boden ist nicht vermehrbar. Die Nachfrage nach landwirtschaftlichen Flächen steigt stetig, während die landwirtschaftliche Nutzfläche abnimmt. Auch in der Bundesrepublik Deutschland gehen jeden Tag rund 90 Hektar Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung verloren. Zunehmend werden Flächen für die erneuerbaren Energien, zum Beispiel für die Biogaserzeugung, benötigt. Dazu kommt, dass global gesehen die Bevölkerung wächst. Auch veränderte Essgewohnheiten führen zu mehr Fleischproduktion, die wiederum mehr Fläche benötigt. Steigende Nachfrage und Preise sind also keine ostdeutschen Trends, sondern vollziehen sich weltweit.

Insofern treffen die in der Öffentlichkeit geäußerten immer gleichen Vorwürfe nicht zu. Weder ist die BVVG Preistreiber beim Verkauf landwirtschaftlicher Flächen, noch verkauft sie in Größenordnungen an sogenannte Investoren. „Die Vorwürfe werden auch durch ständige Wiederholung nicht richtiger“, betonte Dr. Wilhelm Müller. „Die BVVG arbeitet strikt nach den für sie maßgeblichen Gesetzen sowie den zwischen Bund und Ländern abgestimmten PG 2010“, ergänzte Dr. Detlev Hammann.

Mit Verkauf zum Marktwert werden staatliche Beihilfen ausgeschlossen

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 wird sichergestellt, dass die BVVG keine Beihilfe ausreicht. Das ist der BVVG wie auch der öffentlichen Hand nach den geltenden wettbewerbs- und haushaltsrechtlichen Vorschriften nicht erlaubt. 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.

Der Verkaufspreis bei den Direktverkäufen an berechnigte Pächter nach den Privatisierungsgrundsätzen 2010 wird mit Hilfe des Vergleichspreissystems (VPS) der BVVG ermittelt. Anfang 2013 hat die Europäische Kommission das VPS notifiziert. Die Kommission hob hervor, dass bei Anwendung des VPS der vom Erwerber gezahlte Preis so weit wie möglich den Marktwert der Fläche widerspiegelt.

Verkauf meist an ortsansässige Landwirtschaftsbetriebe

Die BVVG hat auch in 2013 landwirtschaftliche Flächen zum Verkehrswert weit überwiegend an ortsansässige Landwirtschaftsbetriebe verkauft. Das resultiert zum einen aus dem direkten Verkauf an Pächter nach den PG 2010. Zum anderen gingen die nach Ausschreibung verkauften landwirtschaftlichen Flächen zum weitaus größten Teil 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.

Verkauf von Wald

Von den rund 15.100 Hektar privatisiertem Wald wurden 11.700 Hektar begünstigt an Alteigentümer nach dem EALG verkauft. Die Ausschreibungslose von Wald waren im Durchschnitt rund 12 Hektar groß. 8 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 des Vorjahres fort.

Unentgeltliche Übertragung von Naturschutzflächen

Bisher hat die BVVG in Ostdeutschland rund 62.900 Hektar Naturschutzflächen an die Bundesländer oder von ihnen benannte Einrichtungen unentgeltlich übertragen, darunter rund 1.450 Hektar im Jahr 2013. Noch rund 2.100 Hektar Naturschutzflächen stehen für die unentgeltliche Übergabe bereit, darunter rund 1.100 Hektar im Freistaat Thüringen. Damit will die BVVG die Aufgabe in diesem Jahr beenden.

Ziele der BVVG für 2014

Insgesamt rechnet die BVVG im Jahr 2014 mit einem ähnlichen Verkaufsumfang wie im abgelaufenen Jahr. Rund 37.700 Hektar landwirtschaftlicher Fläche, darunter 21.200 Hektar zum Verkehrswert sollen privatisiert werden. Von den Verkehrswertverkäufen werden voraussichtlich rund 60 Prozent auf den Direkterwerb und 40 Prozent auf den Verkauf nach Ausschreibungen entfallen.

Gegenwärtig liegen der BVVG noch 909 Anträge von Alteigentümern auf begünstigten Erwerb zur Bearbeitung vor, wofür voraussichtlich noch etwa 16.500 Hektar landwirtschaftliche Fläche benötigt werden. Die vorliegenden Anträge sollen im Wesentlichen bis Ende 2014 erledigt werden. Nach den Erfahrungen der letzten beiden Jahre erwartet die BVVG auch für die nächsten Jahre einen überschaubaren Neuzugang von jährlich bis zu 150 Anträgen.

Außerdem plant die BVVG im Jahr 2014 rund 15.200 Hektar forstwirtschaftliche Flächen zu verkaufen, darunter rund 13.000 Hektar nach dem 2. Flächenerwerbsänderungsgesetz. Damit soll der Verkauf von selbständig privatisierungsfähigen Waldlosen ebenfalls im Wesentlichen abgeschlossen werden.

Rund 2.100 Hektar sollen als sogenannte Umwidmungsflächen - Bauland und bebaute Flächen - privatisiert werden. Interessenten können auf www.bvvg.de Informationen über unbebaute und bebaute Grundstücke finden.

Im Jahr 2014 erwartet die BVVG durch Verkauf, Verpachtung bzw. Bewirtschaftung von land- und forstwirtschaftlichen Flächen einen Überschuss von rund 440 Millionen EUR.

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 225.000 Hektar landwirtschaftliche sowie etwa 33.000 Hektar forstwirtschaftliche Flächen zu privatisieren.

Einzelresultate 2013 (Stand: 31. Dezember 2013 vorläufig und gerundet):

Finanzen

• Überschuss 2013	436 Millionen Euro
-------------------	--------------------

Landwirtschaftsflächen (LN)

• Verkauf LN 2013	36.100 Hektar
• darunter nach 2. FIErwÄndG	15.800 Hektar
• Verkaufspreis LN	
• Ø Kaufpreis Verkehrswert 2013 (2012) alle neuen Bundesländer	15.411 (13.761) EUR/Hektar
• Ø Kaufpreis Verkehrswert 2013 (2012) Bundesland Mecklenburg-Vorpommern	16.438 (16.116) EUR/Hektar
• Ø Kaufpreis Verkehrswert 2013 (2012) Bundesland Brandenburg	12.038 (9.769) EUR/Hektar
• Ø Kaufpreis Verkehrswert 2013 (2012) Bundesland Sachsen-Anhalt	19.356 (17.392) EUR/Hektar
• Ø Kaufpreis Verkehrswert 2013 (2012) Bundesland Sachsen	14.076 (11.869) EUR/Hektar
• Ø Kaufpreis Verkehrswert 2013 (2012) Bundesland Thüringen	12.860 (10.508) EUR/Hektar
• Verpachtung LN	
• Verpachtete Fläche (31.12.2013)	220.100 Hektar
• Ø Pachtzins bei Bestandspachten 2013 (2012)	311 (283) EUR/Hektar und Jahr
• Ø Pachtzins bei Neupachten 2013 (2012)	389 (347) EUR/Hektar und Jahr

Forstflächen

• Verkauf Wald 2013	15.100 Hektar
• darunter nach 2. FIErwÄndG	11.700 Hektar
• Ø Kaufpreis zum Verkehrswert 2013 (2012)	5.302 (5.464) EUR/Hektar

Sonstiges

• Verkauf Umwidmungsflächen 2013	4.270 Hektar
• Übertragung Naturschutzflächen 2013	1.450 Hektar

Bilanz seit 1992

• Verkauf landwirtschaftliche Flächen	781.300 Hektar
• darunter nach EALG (seit 1.7.1996)	422.600 Hektar
• Verkauf Wald	569.600 Hektar
• darunter nach EALG (seit 1.7.1996)	456.000 Hektar
• Verkauf von Umwidmungsflächen	67.400 Hektar
• Zuordnung von Flächen	
• Rückgabe nach VermG	216.700 Hektar
• Zuordnung nach VZOG	1.298.100 Hektar

Vorhaben im Geschäftsjahr 2014:

Finanzielle Ziele

• Überschuss 2014	440 Millionen Euro
-------------------	--------------------

Landwirtschaftsflächen (LN)

• Verkauf LN 2014 davon	37.700 Hektar
• zum Verkehrswert	21.200 Hektar
• nach 2. FIERwÄndG	16.500 Hektar

Forstflächen

• Verkauf Wald 2014 davon	15.200 Hektar
• zum Verkehrswert	2.200 Hektar
• nach 2. FIERwÄndG	13.000 Hektar

Umwidmungsflächen

• Verkauf Umwidmung 2014	2.100 Hektar
--------------------------	--------------

Unentgeltliche Übertragung von Naturschutzflächen

• Übertragung Naturschutzflächen 2014	2.100 Hektar
---------------------------------------	--------------

BVVG-Flächen-Portfolio

• Aktueller Bestand landwirtschaftliche Flächen	225.100 Hektar
• Aktueller Bestand Wald	33.000 Hektar