



## **Informationen für Presse, Funk und Fernsehen vom 13. Februar 2015**

### **BVVG in Mecklenburg-Vorpommern verkauft fast alle Flächen an ortsansässige Landwirte und Alteigentümer**

*Die BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH im Land Mecklenburg-Vorpommern (MV) hat im Jahr 2014 rund 14.600 Hektar Fläche veräußert. Insgesamt haben die Niederlassungen Schwerin und Neubrandenburg Erlöse von circa 205 Millionen EUR erzielt. Die beiden Niederlassungen trugen zum BVVG-Gesamtüberschuss rund 34 Prozent bei. Die Leiter der Niederlassungen Schwerin und Neubrandenburg, Johann Jakob Nagel und Bettina Walter erklärten auf der Pressekonferenz am Freitag die Aufgabe unentgeltliche Übertragung von Naturschutzflächen für abgeschlossen. Der Verkauf von Wald werde zum überwiegenden Teil in diesem Jahr abgeschlossen.*

#### **Privatisierung landwirtschaftlicher Flächen**

Die BVVG hat 2014 im Land Mecklenburg-Vorpommern 10.950 Hektar landwirtschaftliche Fläche veräußert.

#### **Verkauf an Alteigentümer nach dem 2. Flächenerwerbsänderungsgesetz**

Die beiden Niederlassungen verkauften 3.800 Hektar landwirtschaftliche Flächen zu begünstigten Preisen nach dem 2. Flächenerwerbsänderungsgesetz an Alteigentümer. Von den im Land Mecklenburg-Vorpommern bisher 1.019 eingegangenen Anträgen von Alteigentümern haben die Niederlassungen 919 Anträge abschließend erledigt, darunter 240 im Jahr 2014.

#### **Direktverkauf an berechtigte Pächter zum Verkehrswert**

Erwerbsberechtigte Pächter haben auch in 2014 sehr stark von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, direkt – also ohne Ausschreibung – landwirtschaftliche Flächen von der BVVG zu kaufen. Diese Direkterwerbsmöglichkeit ist in den Privatisierungsgrundsätzen 2010 geregelt. Im Jahr 2014 hat die BVVG in MV rund 4.500 Hektar landwirtschaftliche Fläche an berechtigte Pächter auf dieser Grundlage veräußert. Circa 1.100 Hektar gingen in einen 4-jährigen Pachtvertrag mit Kaufoption und 800 Hektar in einen 9-jährigen Pachtvertrag ohne Kaufoption.

#### **Bedingungsfreie Ausschreibung landwirtschaftlicher Flächen**

Die Niederlassungen haben 2014 rund 7.400 Hektar landwirtschaftliche Fläche öffentlich ausgeschrieben. Davon wurden circa 1.500 Hektar verkauft und 4.300 Hektar verpachtet. Die Ausschreibungslose waren im Schnitt 12 Hektar groß. Sie sind damit für sogenannte Investoren in der Regel nicht interessant. Das Gros ging an ortsansässige Landwirtschaftsbetriebe. Im Durchschnitt gaben je Ausschreibungslos 4 Interessenten ihre Gebote ab. Rund 400 Hektar wurden im Rahmen von Kleinverkäufen zum Beispiel zusammen mit Wald verkauft. Die restlichen Flächen sind noch in Bearbeitung.

Die Niederlassungen verkauften landwirtschaftliche Flächen zum Verkehrswert im Durchschnitt für 19.730 EUR je Hektar. Der Wert liegt damit rund ein Fünftel über dem des Vorjahres. Im Durchschnitt der alten Bundesländer wurde 2013 ein Hektar landwirtschaftliche Fläche für rund 25.200 EUR verkauft.

### **Beschränkte Ausschreibung landwirtschaftlicher Flächen**

Die BVVG im Land Mecklenburg-Vorpommern hat nach den Privatisierungsgrundsätzen 2010 rund 3.350 Hektar landwirtschaftliche Nutzfläche im Jahr 2014 beschränkt ausgeschrieben. Bei diesen Ausschreibungen sind nur arbeitsintensive Betriebsformen teilnahmeberechtigt, zum Beispiel Betriebe mit mehr als 0,5 Vieheinheiten/Hektar, ökologisch wirtschaftende Betriebe, Gemüseanbauer oder seit Ende März 2013 Junglandwirte. Von den im Jahr 2014 beschränkt ausgeschrieben Flächen wurden bisher rund 2.300 Hektar verpachtet und 450 Hektar an berechnigte Betriebe verkauft. Für die restlichen Ausschreibungslose über circa 600 Hektar ist die Vergabe in Vorbereitung.

### **Verpachtung landwirtschaftlicher Flächen**

Die beiden Niederlassungen hatten zum 31. Dezember 2014 rund 60.700 Hektar landwirtschaftliche Fläche verpachtet. Dabei lag der Anteil an langfristigen Pachtverträgen mit über 6 Jahren Laufzeit bei 52 Prozent. Der durchschnittliche Pachtzins betrug 366 EUR je Hektar und Jahr – 15 Prozent mehr als 2013. Bei Neuverpachtungen wurde ein Pachtzins von 447 EUR je Hektar und Jahr erzielt. Das sind 28 Prozent mehr als im Vorjahr.

### **Verkauf von Wald**

Die BVVG im Land Mecklenburg-Vorpommern hat im letzten Jahr rund 3.000 Hektar Wald verkauft, darunter 2.000 Hektar zu begünstigten Bedingungen nach dem 2. Flächenerwerbsänderungsgesetz an Alteigentümer. Diese haben beim Erwerb von Wald Vorrang vor Nichtberechtigten mit Verkehrswertgeboten. Das Interesse, Waldflächen zu erwerben, war auch im Jahr 2014 groß. Je Ausschreibungslos gingen durchschnittlich 11 Gebote bzw. Bewerbungen ein.

### **Unentgeltliche Übertragung von Naturschutzflächen beendet**

Die gesetzlich vorgesehene unentgeltliche Übertragung von Naturschutzflächen hat die BVVG in MV abgeschlossen. Insgesamt hat sie in MV rund 19.650 Hektar Naturschutzflächen an das Land oder von ihm benannte Einrichtungen unentgeltlich übertragen, darunter 380 Hektar im Jahr 2014.

### **Ziele Geschäftsjahr 2015**

Die 104 Mitarbeiter in den Niederlassungen werden sich im Jahr 2015 vorrangig auf den Verkauf landwirtschaftlicher Flächen über Ausschreibungen und Direktvergaben nach den Privatisierungsgrundsätzen 2010 sowie die Abarbeitung von Alteigentümergebüden nach dem 2. Flächenerwerbsänderungsgesetz konzentrieren.

In diesem Jahr wollen die Niederlassungen in Mecklenburg-Vorpommern rund 8.700 Hektar Fläche veräußern, darunter 6.950 Hektar landwirtschaftliche Flächen und 1.550 Hektar Wald. Insgesamt sollen 179 Millionen EUR Erlöse erwirtschaftet werden.

Die BVVG in Mecklenburg-Vorpommern plant im Jahr 2015, circa 1.000 Hektar landwirtschaftliche Fläche nach dem 2. Flächenerwerbsänderungsgesetz zu veräußern. Die Niederlassungen haben derzeit noch 100 Anträge zu bearbeiten. Die Leiter der Niederlassungen Schwerin und Neubrandenburg gehen davon aus, für den begünstigten Verkauf insgesamt in den nächsten Jahren noch etwa 2.000 Hektar landwirtschaftliche Fläche zu benötigen. Von den 5.950 Hektar geplanten Verkehrswertverkäufen landwirtschaftlicher Flächen werden voraussichtlich rund 55 Prozent direkt erworben und 45 Prozent auf den Verkauf nach Ausschreibungen entfallen.

Aufgrund des sinkenden Aufgabenvolumens wird Ende 2015 die Niederlassung Neubrandenburg schließen. Die Aufgaben werden künftig von der Landesniederlassung Mecklenburg-Vorpommern in Schwerin wahrgenommen.

Die BVVG wurde 1992 gegründet und ist vom Bund beauftragt, die ehemals volkseigenen land- und forstwirtschaftlichen Flächen zu privatisieren. Das Unternehmen hat im Land Mecklenburg-Vorpommern noch rund 68.300 Hektar Fläche, davon 63.900 Hektar landwirtschaftliche Fläche zu privatisieren.

## Ergebnisse und Ziele für Mecklenburg-Vorpommern in der Übersicht

**Resultate 2014      Vorhaben 2015**

### Finanzen

• Erlöse	205 Millionen Euro	179 Millionen Euro
----------	--------------------	--------------------

### Landwirtschaftsflächen

• Verkauf Landwirtschaftsflächen	10.950 Hektar	6.950 Hektar
darunter nach 2. FIErwÄndG	3.800 Hektar	1.000 Hektar
Ø Kaufpreis Verkehrswert 2014 (2013)	19.730 (16.438) EUR/Hektar	
• Verpachtete Fläche (31.12.2014)	60.700 Hektar	
• Ø Pachtzins 2014 (2013)	366 (319) EUR/Hektar & Jahr	
• Ø Pachtzins bei Neupachten 2014 (2013)	447 (349) EUR/Hektar & Jahr	
• Pachtfrei werdende Fläche 2015		13.550 Hektar

### Forstflächen

• Verkauf Wald	3.000 Hektar	1.550 Hektar
darunter nach 2. FIErwÄndG	2.050 Hektar	1.100 Hektar
Ø Kaufpreis Verkehrswert 2014 (2013)	5.157 (5.262) EUR/Hektar	

### Sonstiges

• Verkauf Umwidmungsflächen	600 Hektar	245 Hektar
• Verkauf von Objekten	276 Ställe, Scheunen etc.	

<i>Verkauf Landwirtschaftsflächen 1992 – 2014</i>	<i>313.200 Hektar</i>
<i>Verkauf Wald 1992 – 2014</i>	<i>103.600 Hektar</i>
<i>Verkauf Umwidmung 1992 – 2014</i>	<i>18.000 Hektar</i>

### BVVG-Flächen-Portfolio

• <i>Bestand Landwirtschaftsflächen (31.12.2014)</i>	<i>63.900 Hektar</i>
• <i>Bestand Wald (31.12.2014)</i>	<i>4.400 Hektar</i>

## 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 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

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. 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 bedingungslosen 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 bedingungslosen Ausschreibungen auch keinen Orientierungswert vor. Jeder Bieter entscheidet selbst, wieviel ihm die angebotene Fläche wert ist.

### Gründe für gestiegene Preise

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 gerade bei pflanzlichen Produkten 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. Grund und Boden gilt mehr denn je als krisenfeste Kapitalanlage. Insgesamt ist die Preisentwicklung auf dem Bodenmarkt daher das Ergebnis einer erhöhten Nachfrage nach dem knappen Gut Agrarfläche.