



Informationen für Presse, Funk und Fernsehen vom 20. Februar 2015

BVVG-Thüringen: Wald stößt auf großes Interesse

Die BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH im Land Thüringen (TH) hat im Jahr 2014 rund 6.500 Hektar Fläche veräußert. Insgesamt hat die Niederlassung Thüringen Erlöse von circa 69 Millionen EUR erzielt. Die Niederlassung trug zum BVVG-Gesamtüberschuss rund 13 Prozent bei. Der Leiter der Niederlassung Thüringen, Winfried Eschert erklärte auf der Pressekonferenz am Freitag, dass der Verkauf von Wald bereits weit vorangeschritten ist.

Privatisierung landwirtschaftlicher Flächen

Die BVVG hat 2014 im Land Thüringen 3.100 Hektar landwirtschaftliche Fläche veräußert.

Verkauf an Alteigentümer nach dem 2. Flächenerwerbsänderungsgesetz

Die Niederlassung verkaufte 450 Hektar landwirtschaftliche Flächen zu begünstigten Preisen nach dem 2. Flächenerwerbsänderungsgesetz an Alteigentümer. Von den bisher 182 eingegangenen Anträgen von Alteigentümern hat die Niederlassung im Land Thüringen 166 Anträge abschließend erledigt, darunter allein 60 im Jahr 2014.

Direktverkauf an berechnigte Pächter zum Verkehrswert

Erwerbsberechnigte 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 TH auf dieser Grundlage rund 750 Hektar landwirtschaftliche Fläche an berechnigte Pächter direkt veräußert. Nur vereinzelt wurde ein 4-jähriger Pachtvertrag mit Kaufoption oder ein 9-jähriger Pachtvertrag ohne Kaufoption abgeschlossen.

Bedingungsfreie Ausschreibung landwirtschaftlicher Flächen

Die Niederlassung hat 2014 knapp 1.900 Hektar landwirtschaftliche Fläche öffentlich ausgeschrieben. Davon wurden circa 1.400 Hektar verkauft und 220 Hektar verpachtet. Die Ausschreibungslose waren im Schnitt 5 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. Über 200 Hektar wurden im Rahmen von Kleinverkäufen – auch zusammen mit Wald – verkauft.

Die Niederlassung verkaufte landwirtschaftliche Flächen zum Verkehrswert im Durchschnitt für 15.080 EUR je Hektar. Der Wert liegt damit um 17 Prozent 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 Thüringen hat nach den Privatisierungsgrundsätzen 2010 rund 400 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 50 Hektar verpachtet und 300 Hektar an berechnigte Betriebe verkauft. Für die restlichen Ausschreibungslose über circa 50 Hektar ist die Vergabe in Vorbereitung.

Verpachtung landwirtschaftlicher Flächen

Die Niederlassung hatte zum 31. Dezember 2014 rund 7.800 Hektar landwirtschaftliche Fläche verpachtet. Dabei lag der Anteil an langfristigen Pachtverträgen bei 50 Prozent. Der durchschnittliche Pachtzins betrug 315 EUR je Hektar und Jahr – 11 Prozent mehr als 2013. Bei Neuverpachtungen wurde ein Pachtzins von 350 EUR je Hektar und Jahr erzielt. Das sind 16 Prozent weniger als im Vorjahr.

Verkauf von Wald

Die BVVG im Land Thüringen hat im letzten Jahr rund 3.300 Hektar Wald verkauft, darunter 2.900 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 in diesem Jahr groß. Je Ausschreibungslos gingen durchschnittlich 16 Gebote bzw. Bewerbungen ein.

Unentgeltliche Übertragung von Naturschutzflächen

Zum 1. Februar 2015 sind rund 1.100 Hektar schützenswerte Flächen an das Land Thüringen unentgeltlich übertragen worden, nachdem das Land vor kurzem die dazu notwendige Rahmenvereinbarung unterzeichnet hatte. Bis dahin hatte die Niederlassung in TH rund 770 Hektar Naturschutzflächen an das Land oder von ihm benannte Einrichtungen unentgeltlich übertragen.

Ziele Geschäftsjahr 2015

Die 36 Mitarbeiter in der Niederlassung 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 will die Niederlassung Thüringen rund 3.200 Hektar Fläche veräußern, darunter 1.900 Hektar landwirtschaftliche Flächen und 1.200 Hektar Wald. Insgesamt sollen 40 Millionen EUR Erlöse erwirtschaftet werden.

Von den 1.850 Hektar geplanten Verkehrswertverkäufen landwirtschaftlicher Flächen werden voraussichtlich rund 60 Prozent direkt erworben und 40 Prozent auf den Verkauf nach Ausschreibungen entfallen.

Der Leiter der Niederlassung Thüringen geht davon aus, für den begünstigten Verkauf nach dem 2. Flächenerwerbsänderungsgesetz in den nächsten Jahren insgesamt noch etwa 600 Hektar landwirtschaftliche Fläche zu benötigen.

Aufgrund des sinkenden Aufgabenvolumens wird Ende 2015 die Niederlassung Thüringen schließen. Die Aufgaben werden ab 2016 von der Landesniederlassung Sachsen/Thüringen in Dresden 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 Thüringen noch rund 12.000 Hektar Fläche, davon 8.000 Hektar landwirtschaftliche Fläche zu privatisieren.

Ergebnisse und Ziele für Thüringen in der Übersicht

	Resultate 2014	Vorhaben 2015
Finanzen		
• Erlöse	69 Millionen Euro	40 Millionen Euro
Landwirtschaftsflächen		
• Verkauf Landwirtschaftsflächen	3.100 Hektar	1.900 Hektar
darunter nach 2. FIErwÄndG	450 Hektar	80 Hektar
Ø Kaufpreis Verkehrswert 2014 (2013)	15.080 (12.860) EUR/Hektar	
• Verpachtete Fläche (31.12.2014)	7.800 Hektar	
• Ø Pachtzins 2014 (2013)	315 (284) EUR/Hektar & Jahr	
• Ø Pachtzins bei Neupachten 2014 (2013)	350 (419) EUR/Hektar & Jahr	
• Pachtfrei werdende Fläche 2015		2.500 Hektar
Forstflächen		
• Verkauf Wald	3.300 Hektar	1.200 Hektar
darunter nach 2. FIErwÄndG	2.900 Hektar	1.000 Hektar
Ø Kaufpreis Verkehrswert 2014 (2013)	7.356 (5.463) EUR/Hektar	
Sonstiges		
• Verkauf Umwidmungsflächen	100 Hektar	85 Hektar
• Verkauf von Objekten	74 Ställe, Scheunen etc.	
<i>Verkauf Landwirtschaftsflächen 1992 – 2014</i>	<i>45.000 Hektar</i>	
<i>Verkauf Wald 1992 – 2014</i>	<i>60.000 Hektar</i>	
<i>Verkauf Umwidmung 1992 – 2014</i>	<i>6.000 Hektar</i>	
BVVG-Flächen-Portfolio		
• Bestand Landwirtschaftsflächen	8.000 Hektar	
• Bestand Wald	4.000 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 wird mit Hilfe des Vergleichspreisystems (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 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.

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.