



Informationen für Presse, Funk und Fernsehen vom 24. Februar 2015

Fast alle Flächen verkauft die BVVG in Sachsen-Anhalt an ortsansässige Landwirte und Alteigentümer

Die BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH im Land Sachsen-Anhalt (ST) hat im Jahr 2014 rund 6.500 Hektar Fläche veräußert. Insgesamt haben die Niederlassungen Magdeburg und Halle Erlöse von circa 126 Millionen EUR erzielt. Die beiden Niederlassungen trugen zum BVVG-Gesamtüberschuss rund 21 Prozent bei. Die Leiter der Niederlassungen Magdeburg und Halle, Hans-Egbert von Arnim und Arnfried Knüpfer erklärten auf der Pressekonferenz am Dienstag die Aufgabe unentgeltliche Übertragung von Naturschutzflächen für abgeschlossen.

Privatisierung landwirtschaftlicher Flächen

Die BVVG hat 2014 im Land Sachsen-Anhalt 5.400 Hektar landwirtschaftliche Fläche veräußert.

Verkauf an Alteigentümer nach dem EALG

Die beiden Niederlassungen verkauften 1.800 Hektar landwirtschaftliche Flächen nach dem Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz (EALG) in Verbindung mit dem 2. Flächenerwerbsänderungsgesetz an Alteigentümer. Von den bisher 773 eingegangenen Anträgen von Alteigentümern haben die Niederlassungen im Land Sachsen-Anhalt 684 Anträge abschließend erledigt, darunter 130 im Jahr 2014.

Direktverkauf an berechnigte Pächter zum Verkehrswert

Erwerbsberechnigte Pächter haben auch in 2014 stark von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, direkt – also ohne Ausschreibung – landwirtschaftliche Flächen von der BVVG zu kaufen. Diese Direkterwerbsmöglichkeit ist in den zwischen Bund und Ländern vereinbarten Privatisierungsgrundsätzen 2010 geregelt, in denen das Land Sachsen-Anhalt zusätzliche Regelungen für agrarstrukturelle Aspekte vorgenommen hat.

Im Jahr 2014 hat die BVVG in ST rund 2.000 Hektar landwirtschaftliche Fläche an berechnigte Pächter direkt – also ohne Ausschreibung – veräußert. Circa 500 Hektar gingen in einen 4-jährigen Pachtvertrag mit Kaufoption und 500 Hektar in einen 9-jährigen Pachtvertrag ohne Kaufoption.

Bedingungsfreie Ausschreibung landwirtschaftlicher Flächen

Die Niederlassungen haben 2014 rund 3.200 Hektar landwirtschaftliche Fläche öffentlich ausgeschrieben. Davon wurden circa 860 Hektar verkauft und 2.200 Hektar verpachtet. Die Ausschreibungslose waren im Schnitt 9 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. Die restlichen Flächen befinden sich noch in Bearbeitung.

Die Niederlassungen verkauften landwirtschaftliche Flächen zum Verkehrswert im Durchschnitt für 23.361 EUR je Hektar. Der Wert liegt damit rund 21 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 Sachsen-Anhalt hat nach den Privatisierungsgrundsätzen 2010 rund 1.650 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 1.100 Hektar verpachtet und 400 Hektar an berechnete Betriebe verkauft. Für die restlichen Ausschreibungslose über circa 150 Hektar ist die Vergabe in Vorbereitung.

Verpachtung landwirtschaftlicher Flächen

Die beiden Niederlassungen hatten zum 31. Dezember 2014 rund 42.000 Hektar landwirtschaftliche Fläche verpachtet. Dabei lag der Anteil an langfristigen Pachtverträgen mit über 6 Jahren bei 55 Prozent. Der durchschnittliche Pachtzins betrug 468 EUR je Hektar und Jahr – 9 Prozent mehr als 2013. Bei Neuverpachtungen wurde ein Pachtzins von 577 EUR je Hektar und Jahr erzielt. Das sind 2,5 Prozent weniger als im Vorjahr.

Verkauf von Wald

Die BVVG im Land Sachsen-Anhalt hat im letzten Jahr rund 950 Hektar Wald verkauft, darunter 600 Hektar zu begünstigten Bedingungen nach dem EALG in Verbindung mit 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 sehr groß. Je Ausschreibungslos gingen durchschnittlich 10 Gebote bzw. Bewerbungen ein. Das führt zu erheblich komplizierten und aufwendigen Auswahlverfahren.

Unentgeltliche Übertragung von Naturschutzflächen beendet

Die gesetzlich vorgesehene unentgeltliche Übertragung von Naturschutzflächen hat die BVVG in ST abgeschlossen. Insgesamt hat sie in ST rund 14.900 Hektar Naturschutzflächen an das Land oder von ihm benannte Einrichtungen unentgeltlich übertragen.

Ziele Geschäftsjahr 2015

Die 86 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 Sachsen-Anhalt rund 4.600 Hektar Fläche veräußern, darunter 4.000 Hektar landwirtschaftliche Flächen und 350 Hektar Wald. Insgesamt sollen 113 Millionen EUR Erlöse erwirtschaftet werden.

Von den 3.100 Hektar geplanten Verkehrswertverkäufen landwirtschaftlicher Flächen werden voraussichtlich rund 53 Prozent direkt erworben und 47 Prozent auf den Verkauf nach Ausschreibungen entfallen.

Die BVVG in Sachsen-Anhalt plant im Jahr 2015, rund 850 Hektar landwirtschaftliche Fläche nach EALG mit dem 2. Flächenerwerbsänderungsgesetz zu veräußern. Die Niederlassungen haben derzeit 89 Anträge zu bearbeiten. Die Leiter der Niederlassungen Magdeburg und Halle gehen davon aus, für diesen Verkauf insgesamt in den nächsten Jahren noch etwa 2.000 Hektar landwirtschaftliche Fläche zu benötigen.

Aufgrund des sinkenden Aufgabenvolumens wird Ende 2015 die Niederlassung Halle schließen. Die Aufgaben werden ab 2016 von der Landesniederlassung Sachsen-Anhalt in Magdeburg 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 Sachsen-Anhalt noch rund 44.000 Hektar Fläche, davon 42.000 Hektar landwirtschaftliche Fläche zu privatisieren.

Ergebnisse und Ziele für Sachsen-Anhalt in der Übersicht

Resultate 2014

Vorhaben 2015

Finanzen

• Erlöse	126 Millionen Euro	113 Millionen Euro
----------	--------------------	--------------------

Landwirtschaftsflächen

• Verkauf Landwirtschaftsflächen	5.400 Hektar	4.000 Hektar
darunter nach 2. FIErwÄndG	1.800 Hektar	850 Hektar
darunter nach Ausschreibung	860 Hektar	
Ø Kaufpreis Verkehrswert 2014 (2013)	23.361 (19.356) EUR/Hektar	
• Verpachtete Fläche (31.12.2014)	42.000 Hektar	
• Ø Pachtzins 2014 (2013)	468 (427) EUR/Hektar & Jahr	
• Ø Pachtzins bei Neupachten 2014 (2013)	577 (592) EUR/Hektar & Jahr	
• Pachtfrei werdende Fläche 2015		7.650 Hektar

Forstflächen

• Verkauf Wald	950 Hektar	350 Hektar
darunter nach 2. FIErwÄndG	600 Hektar	200 Hektar
Ø Kaufpreis Verkehrswert 2014 (2013)	5.850 (4.246) EUR/Hektar	

Sonstiges

• Verkauf Umwidmungsflächen	200 Hektar	200 Hektar
• Verkauf von Objekten	187 Ställe, Scheunen etc.	

Verkauf Landwirtschaftsflächen 1992 – 2014	140.000 Hektar
Verkauf Wald 1992 – 2014	99.000 Hektar
Verkauf Umwidmung 1992 – 2014	12.200 Hektar

BVVG-Flächen-Portfolio

• Bestand Landwirtschaftsflächen (31.12.2014)	42.000 Hektar
• Bestand Wald (31.12.2014)	2.000 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 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 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 den neuen Bundesländern, 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 krisenreife Kapitalanlage. Auch besteht weiterhin ein deutliches Preisgefälle zwischen alten und den neuen Bundesländern. Insgesamt ist die Preisentwicklung auf dem Bodenmarkt daher das Ergebnis einer erhöhten Nachfrage nach dem knappen Gut Agrarfläche.