



Informationen für Presse, Funk und Fernsehen vom 30. Januar 2014

Landwirtschaftsbetriebe und Alteigentümer fragen BVVG-Flächen stark nach

Die BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH im Land Mecklenburg-Vorpommern hat im Jahr 2013 rund 16.500 Hektar Fläche veräußert. Insgesamt haben die Niederlassungen Schwerin und Neubrandenburg Erlöse von rund 201 Millionen EUR erzielt. Die beiden Niederlassungen trugen zum BVVG-Gesamtüberschuss rund 38 Prozent bei.

Verkauf landwirtschaftliche Flächen

Die BVVG hat 2013 im Land Mecklenburg-Vorpommern 13.200 Hektar landwirtschaftliche Fläche veräußert. Die Leiter der Niederlassungen Schwerin und Neubrandenburg, Johann Jakob Nagel und Bettina Walter betonten auf der Pressekonferenz am Donnerstag, dass die Privatisierung nach dem 2. Flächenerwerbsänderungsgesetz und den zwischen Bund und Ländern abgestimmten Privatisierungsgrundsätzen 2010 erfolgt.

Verkauf an Alteigentümer nach dem 2. Flächenerwerbsänderungsgesetz

Die beiden Niederlassungen verkauften 6.100 Hektar landwirtschaftliche Flächen zu begünstigten Preisen nach dem 2. Flächenerwerbsänderungsgesetz an Alteigentümer. Von den bisher 995 eingegangenen Anträgen von Alteigentümern haben die Niederlassungen im Land Mecklenburg-Vorpommern 679 Anträge abschließend erledigt, darunter 259 im Jahr 2013.

Direktverkauf an berechtigte Pächter zum Verkehrswert

Erwerbsberechtigte Pächter haben auch in 2013 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 2013 endeten Pachtverträge über rund 5.600 Hektar mit Direkterwerbsansprüchen. Die berechtigten Pächter wählten von diesen für 35 Prozent der Fläche den sofortigen Direktkauf, 30 Prozent einen 4-jährigen Pachtvertrag mit Kaufoption und 35 Prozent einen 9-jährigen Pachtvertrag ohne Kaufoption. Die 3 Varianten können kombiniert werden.

Verkauf nach Ausschreibung

Die Niederlassungen haben 2013 rund 4.300 Hektar landwirtschaftliche Fläche öffentlich ausgeschrieben. Davon wurden rund 1.750 Hektar verkauft. Die Ausschreibungslose waren im Schnitt 8 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 Niederlassungen verkauften landwirtschaftliche Flächen zum Verkehrswert im Durchschnitt für 16.438 EUR je Hektar: Der Wert liegt damit auf dem Niveau des Vorjahres. Im Durchschnitt der alten Bundesländer wurde 2012 ein Hektar landwirtschaftliche Fläche für rund 22.300 EUR verkauft.

Verkauf nach beschränkter Ausschreibung

Die BVVG im Land Mecklenburg-Vorpommern hat nach den Privatisierungsgrundsätzen 2010 rund 2.450 Hektar landwirtschaftliche Nutzfläche im Jahr 2013 beschränkt ausgeschrieben. Bei diesen Ausschreibungen sind nur arbeitsintensive Betriebsformen zuschlagsberechtigt, zum Beispiel Betriebe mit mehr als 0,5 Vieheinheiten/Hektar, ökologisch wirtschaftende Betriebe, Gemüseanbauer oder seit Ende März 2013 Junglandwirte. Von den im Jahr 2013 beschränkt ausgeschrieben Flächen wurden bisher rund 1.700 Hektar verpachtet und 390 Hektar an berechnete Betriebe verkauft.

Verpachtung landwirtschaftlicher Flächen

Die beiden Niederlassungen hatten zum 31. Dezember 2013 rund 73.800 Hektar landwirtschaftliche Fläche verpachtet. Dabei lag der Anteil an langfristigen Pachtverträgen mit über 6 Jahren bei rund 49 Prozent. Der durchschnittliche Pachtzins betrug 319 EUR je Hektar und Jahr – rund 11 Prozent mehr als 2012. Bei Neuverpachtungen wurde ein Pachtzins von 349 EUR je Hektar und Jahr erzielt. Das sind 4 Prozent mehr als im Vorjahr.

Verkauf Wald

Die BVVG im Land Mecklenburg-Vorpommern hat im letzten Jahr rund 3.100 Hektar Wald verkauft, darunter 2.200 Hektar zu begünstigten Bedingungen nach dem 2. Flächenerwerbsänderungsgesetz an Alteigentümer. Das Interesse Waldflächen zu erwerben, ist weiterhin groß, insbesondere das von Alteigentümern, die beim Erwerb Vorrang vor Nichtberechtigten mit Verkehrswertgeboten haben. Je Ausschreibungslos gehen durchschnittlich 9 Gebote bzw. Bewerbungen ein. Damit setzte sich der Trend des Vorjahres fort.

Ziele Geschäftsjahr 2014

Die 113 Mitarbeiter in den Niederlassungen werden sich auch weiterhin vorrangig auf die Umsetzung des 2. Flächenerwerbsänderungsgesetzes, den Verkehrswertverkauf nach den Privatisierungsgrundsätzen 2010 und den Verkauf von Wald konzentrieren.

In diesem Jahr wollen die Niederlassungen in Mecklenburg-Vorpommern rund 16.600 Hektar Fläche veräußern, darunter 13.100 Hektar landwirtschaftliche Flächen und 3.000 Hektar Wald. Insgesamt sollen rund 185 Millionen EUR Erlöse erwirtschaftet werden.

Die BVVG in Mecklenburg-Vorpommern plant im Jahr 2014, rund 6.500 Hektar landwirtschaftliche Fläche nach dem 2. Flächenerwerbsänderungsgesetz zu veräußern. Die Niederlassungen haben derzeit 316 Anträge zu bearbeiten. Die vorliegenden Anträge sollen im Wesentlichen bis Ende 2014 erledigt werden. Nach den Erfahrungen der letzten beiden Jahre erwarten die Niederlassungen einen Neuzugang von jährlich bis zu 20 Anträgen. Die Leiter der Niederlassungen Schwerin und Neubrandenburg gehen davon aus, für den begünstigten Verkauf nach 2014 noch rund 1.600 Hektar landwirtschaftliche Fläche zu benötigen.

Von den rund 6.500 Hektar geplanten Verkehrswertverkäufen landwirtschaftlicher Flächen werden voraussichtlich rund 56 Prozent direkt erworben und 44 Prozent auf den Verkauf nach Ausschreibungen entfallen.

Von den rund 3.000 Hektar zu verkaufenden Waldflächen plant die BVVG in Mecklenburg-Vorpommern rund 2.500 Hektar nach dem 2. Flächenerwerbsänderungsgesetz zu begünstigten Preisen zu veräußern.

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 76.200 Hektar landwirtschaftliche sowie etwa 7.200 Hektar forstwirtschaftliche Flächen zu privatisieren.

Ergebnisse und Ziele für Mecklenburg-Vorpommern in der Übersicht

Resultate 2013 Vorhaben 2014

Finanzen

• Erlöse	201 Millionen Euro	185 Millionen Euro
----------	--------------------	--------------------

Landwirtschaftsflächen

• Verkauf Landwirtschaftsflächen	13.200 Hektar	13.100 Hektar
darunter nach 2. FIErwÄndG	6.100 Hektar	6.500 Hektar
Ø Kaufpreis Verkehrswert 2013 (2012)	16.438 (16.116) EUR/Hektar	
• Verpachtete Fläche (31.12.2013)	73.800 Hektar	
• Ø Pachtzins 2013 (2012)	319 (286) EUR/Hektar & Jahr	
• Ø Pachtzins bei Neupachten 2013 (2012)	349 (336) EUR/Hektar & Jahr	
• Pachtfrei werdende Fläche 2014		19.600 Hektar

Forstflächen

• Verkauf Wald	3.100 Hektar	3.000 Hektar
darunter nach 2. FIErwÄndG	2.200 Hektar	2.500 Hektar
Ø Kaufpreis Verkehrswert 2013 (2012)	5.262 (5.842) EUR/Hektar	

Sonstiges

• Verkauf Umwidmungsflächen	257 Hektar	529 Hektar
• Verkauf von Objekten	318 Ställe, Scheunen etc.	

<i>Verkauf Landwirtschaftsflächen 1992 – 2013</i>	<i>302.200 Hektar</i>	-
<i>Verkauf Wald 1992 – 2013</i>	<i>100.600 Hektar</i>	
<i>Verkauf Umwidmung 1992 – 2013</i>	<i>17.400 Hektar</i>	

BVVG-Flächen-Portfolio

• <i>Bestand Landwirtschaftsflächen (31.12.2013)</i>	<i>76.200 Hektar</i>
• <i>Bestand Wald (31.12.2013)</i>	<i>7.200 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 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 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.

Beschränkte Ausschreibungen

Bei diesen Ausschreibungen dürfen nur arbeitsintensive Betriebsformen, zum Beispiel ökologisch wirtschaftende Betriebe, Gemüseanbauer oder seit Ende März 2013 Junglandwirte ein Gebot abgeben.

Gründe für gestiegene Preise

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.