



Informationen für Presse, Funk und Fernsehen vom 6. Februar 2014

BVVG-Flächen in Thüringen stark nachgefragt

Die BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH im Freistaat Thüringen hat im Jahr 2013 rund 4.800 Hektar Fläche veräußert. Insgesamt hat die Niederlassung Thüringen Erlöse von rund 43 Millionen EUR erzielt. Die Niederlassung trug zum BVVG-Gesamtüberschuss rund 7 Prozent bei.

Verkauf landwirtschaftliche Flächen

Die BVVG hat 2013 im Freistaat Thüringen circa 2.400 Hektar landwirtschaftliche Fläche veräußert. Der Leiter der Niederlassung Thüringen, Winfried Eschert, betonte auf der Pressekonferenz am Donnerstag, dass die BVVG nach den für sie maßgeblichen Gesetzen sowie zwischen Bund und Ländern abgestimmten Privatisierungsgrundsätzen 2010 arbeitet.

Verkauf an Alteigentümer nach dem 2. Flächenerwerbsänderungsgesetz

Die Niederlassung verkaufte rund 300 Hektar landwirtschaftliche Flächen zu begünstigten Preisen nach dem 2. Flächenerwerbsänderungsgesetz an Alteigentümer. Von den bisher 169 eingegangenen Anträgen von Alteigentümern hat die Niederlassung im Freistaat Thüringen 106 Anträge abschließend bearbeitet, darunter 42 im Jahr 2013.

Direktverkauf an berechnigte Pächter zum Verkehrswert

Im Jahr 2013 endeten Pachtverträge über rund 275 Hektar mit Direkterwerbsansprüchen. Die berechtigten Pächter wählten von diesen für 90 Prozent der Fläche den sofortigen Direktkauf und 10 Prozent einen 4-jährigen Pachtvertrag mit Kaufoption.

Verkauf nach Ausschreibung

Die Niederlassung hat 2013 rund 1.800 Hektar landwirtschaftliche Fläche ausgeschrieben. Die Ausschreibungslose waren im Schnitt 4 Hektar groß. Sie sind damit für sogenannte Investoren in der Regel nicht interessant. Das Gros ging an ortsansässige Landwirtschaftsbetriebe. Im Durchschnitt gaben je Ausschreibungslos 3 Interessenten ihre Gebote ab.

Die Niederlassung verkaufte landwirtschaftliche Flächen zum Verkehrswert im Durchschnitt für 12.860 EUR je Hektar: Das sind 22 Prozent mehr als in 2012. Im Durchschnitt der alten Bundesländer wurde 2012 ein Hektar landwirtschaftliche Fläche für rund 22.300 EUR verkauft.

Verkauf nach beschränkter Ausschreibung

Die BVVG im Freistaat Thüringen hat nach den Privatisierungsgrundsätzen 2010 rund 490 Hektar landwirtschaftliche Nutzfläche 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 140 Hektar verpachtet und 240 Hektar an berechnigte Betriebe verkauft.

Verpachtung landwirtschaftlicher Flächen

Die Niederlassung hatte zum 31. Dezember 2013 rund 11.000 Hektar landwirtschaftliche Fläche verpachtet. Dabei lag der Anteil an langfristigen Pachtverträgen mit über 6 Jahren bei rund 42 Prozent. Der durchschnittliche Pachtzins betrug 284 EUR je Hektar und Jahr – rund 6 Prozent mehr als 2012. Bei Neuverpachtungen wurde ein Pachtzins von 419 EUR je Hektar und Jahr erzielt. Das sind 7 Prozent mehr als im Vorjahr.

Verkauf Wald

Die BVVG im Freistaat Thüringen hat im letzten Jahr rund 2.300 Hektar Wald verkauft, darunter 1.600 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 50 Mitarbeiter in der Niederlassung werden sich auf die Umsetzung des 2. Flächenerwerbsänderungsgesetzes, den Verkehrswertverkauf nach den Privatisierungsgrundsätzen 2010 und den Verkauf von Wald konzentrieren.

In diesem Jahr will die Niederlassung in Thüringen rund 5.500 Hektar Fläche veräußern, darunter 2.600 Hektar landwirtschaftliche Flächen und 2.700 Hektar Wald. Insgesamt sollen rund 42 Millionen EUR Erlöse erwirtschaftet werden.

Die BVVG in Thüringen plant im Jahr 2014, rund 480 Hektar landwirtschaftliche Fläche nach dem 2. Flächenerwerbsänderungsgesetz zu veräußern. Die Niederlassung hat derzeit 63 Anträge zu bearbeiten. Die vorliegenden Anträge sollen im Wesentlichen bis Ende 2014 erledigt werden. Nach den Erfahrungen der letzten beiden Jahre erwartet die Niederlassung einen Neuzugang von jährlich bis zu 10 Anträgen. Der Leiter der Niederlassung Thüringen geht davon aus, für den begünstigten Verkauf noch rund 756 Hektar landwirtschaftliche Fläche zu benötigen.

Von den rund 2.100 Hektar geplanten Verkehrswertverkäufen landwirtschaftlicher Flächen werden voraussichtlich rund 33 Prozent direkt erworben und 67 Prozent auf den Verkauf nach Ausschreibungen entfallen.

Von den rund 2.700 Hektar zu verkaufenden Waldflächen plant die BVVG in Thüringen rund 2.200 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 Freistaat Thüringen noch rund 11.600 Hektar landwirtschaftliche sowie etwa 8.300 Hektar forstwirtschaftliche Flächen zu privatisieren.

Ergebnisse und Ziele für Thüringen in der Übersicht

	Resultate 2013	Vorhaben 2014
Finanzen		
• Erlöse	43 Millionen Euro	42 Millionen Euro
Landwirtschaftsflächen		
• Verkauf Landwirtschaftsflächen	2.400 Hektar	2.600 Hektar
darunter nach 2. FIErwÄndG	300 Hektar	480 Hektar
Ø Kaufpreis Verkehrswert 2013 (2012)	12.860 (10.508) EUR/Hektar	
• Verpachtete Fläche (31.12.2013)	11.000 Hektar	
• Ø Pachtzins 2013 (2012)	284 (267) EUR/Hektar & Jahr	
• Ø Pachtzins bei Neupachten 2013 (2012)	419 (392) EUR/Hektar & Jahr	
• Pachtfrei werdende Fläche 2014		2.700 Hektar
Forstflächen		
• Verkauf Wald	2.300 Hektar	2.700 Hektar
darunter nach 2. FIErwÄndG	1.600 Hektar	2.200 Hektar
Ø Kaufpreis Verkehrswert 2013 (2012)	5.463 (6.174) EUR/Hektar	
Sonstiges		
• Verkauf Umwidmungsflächen	140 Hektar	100 Hektar
• Verkauf von Objekten	109 Ställe, Scheunen etc.	
<i>Verkauf Landwirtschaftsflächen 1992 – 2013</i>	<i>41.800 Hektar</i>	
<i>Verkauf Wald 1992 – 2013</i>	<i>56.800 Hektar</i>	
<i>Verkauf Umwidmung 1992 – 2013</i>	<i>5.900 Hektar</i>	
BVVG-Flächen-Portfolio		
• Bestand Landwirtschaftsflächen (31.12.2013)	11.600 Hektar	
• Bestand Wald (31.12.2013)	8.300 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 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.