



Informationen für Presse, Funk und Fernsehen vom 13. Februar 2014

BVVG-Flächen in Sachsen von Landwirtschafts- betrieben und Alteigentümern nachgefragt

Die BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH im Freistaat Sachsen hat im Jahr 2013 rund 4.800 Hektar Fläche veräußert. Insgesamt hat die Niederlassung Sachsen Erlöse von rund 49 Millionen EUR erzielt. Die Niederlassung trug zum BVVG-Gesamtüberschuss rund 8 Prozent bei.

Verkauf landwirtschaftliche Flächen

Die BVVG hat 2013 im Freistaat Sachsen circa 3.400 Hektar landwirtschaftliche Fläche veräußert. Der Leiter der Niederlassung Sachsen, Markus Meyer, betonte auf der Pressekonzferenz 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 1.200 Hektar zu begünstigten Preisen nach dem 2. Flächenerwerbsänderungsgesetz an Alteigentümer. Von den bisher 308 eingegangenen Anträgen von Alteigentümern hat die Niederlassung im Freistaat Sachsen 170 Anträge abschließend erledigt, darunter 79 im Jahr 2013.

Direktverkauf an berechnigte Pächter zum Verkehrswert

Erwerbsberechnigte 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 4.400 Hektar mit Direkterwerbsansprüchen. Die berechnigten Pächter wählten von diesen für 41 Prozent der Fläche den sofortigen Direktkauf, 48 Prozent einen 4-jährigen Pachtvertrag mit Kaufoption und 11 Prozent einen 9-jährigen Pachtvertrag. Die 3 Varianten können kombiniert werden.

Verkauf nach Ausschreibung

Die Niederlassung hat 2013 rund 1.100 Hektar landwirtschaftliche Fläche ausgeschrieben. 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 5 Interessenten ihre Gebote ab.

Die Niederlassung verkaufte landwirtschaftliche Flächen zum Verkehrswert im Durchschnitt für 14.100 EUR je Hektar: Das sind 19 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 Sachsen hat nach den Privatisierungsgrundsätzen 2010 etwas über 200 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 130 Hektar verpachtet und 60 Hektar an berechnigte Betriebe verkauft.

Verpachtung landwirtschaftlicher Flächen

Die Niederlassung hatte zum 31. Dezember 2013 rund 18.700 Hektar landwirtschaftliche Fläche verpachtet. Dabei lag der Anteil an langfristigen Pachtverträgen mit über 6 Jahren bei rund 49 Prozent. Der durchschnittliche Pachtzins betrug 265 EUR je Hektar und Jahr – rund 12 Prozent mehr als 2012. Bei Neuverpachtungen wurde ein Pachtzins von 305 EUR je Hektar und Jahr erzielt. Das sind 23 Prozent mehr als im Vorjahr.

Verkauf Wald

Die BVVG im Freistaat Sachsen hat im letzten Jahr rund 1.200 Hektar Wald verkauft, darunter 700 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 6 Gebote bzw. Bewerbungen ein. Damit setzte sich der Trend des Vorjahres fort.

Ziele Geschäftsjahr 2014

Die 57 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 Sachsen rund 6.900 Hektar Fläche veräußern, darunter 4.500 Hektar landwirtschaftliche Flächen und 2.300 Hektar Wald. Insgesamt sollen rund 59 Millionen EUR Erlöse erwirtschaftet werden.

Die BVVG in Sachsen plant im Jahr 2014, rund 1.700 Hektar landwirtschaftliche Fläche nach dem 2. Flächenerwerbsänderungsgesetz zu veräußern. Die Niederlassung hat derzeit 138 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 Sachsen geht davon aus, für den begünstigten Verkauf noch rund 2.200 Hektar landwirtschaftliche Fläche zu benötigen.

Von den rund 2.800 Hektar geplanten Verkehrswertverkäufen landwirtschaftlicher Flächen werden voraussichtlich rund 86 Prozent in Direkterwerb und 14 Prozent auf den Verkauf nach Ausschreibungen entfallen.

Von den rund 2.300 Hektar zu verkaufenden Waldflächen plant die BVVG in Sachsen rund 1.700 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 Sachsen noch rund 19.500 Hektar landwirtschaftliche sowie etwa 4.800 Hektar forstwirtschaftliche Flächen zu privatisieren.

Ergebnisse und Ziele für Sachsen in der Übersicht

	Resultate 2013	Vorhaben 2014
Finanzen		
• Erlöse	49 Millionen Euro	59 Millionen Euro
Landwirtschaftsflächen		
• Verkauf Landwirtschaftsflächen	3.400 Hektar	4.500 Hektar
darunter nach 2. FIErwÄndG	1.200 Hektar	1.700 Hektar
Ø Kaufpreis Verkehrswert 2013 (2012)	14.076 (11.869) EUR/Hektar	
• Verpachtete Fläche (31.12.2013)	18.700 Hektar	
• Ø Pachtzins 2013 (2012)	265 (238) EUR/Hektar & Jahr	
• Ø Pachtzins bei Neupachten 2013 (2012)	305 (249) EUR/Hektar & Jahr	
• Pachtfrei werdende Fläche 2014		6.300 Hektar
Forstflächen		
• Verkauf Wald	1.200 Hektar	2.300 Hektar
darunter nach 2. FIErwÄndG	700 Hektar	1.700 Hektar
Ø Kaufpreis Verkehrswert 2013 (2012)	5.435 (6.330) EUR/Hektar	
Sonstiges		
• Verkauf Umwidmungsflächen	140 Hektar	130 Hektar
• Verkauf von Objekten	219 Ställe, Scheunen etc.	
<i>Verkauf Landwirtschaftsflächen 1992 – 2013</i>	<i>83.200 Hektar</i>	
<i>Verkauf Wald 1992 – 2013</i>	<i>95.500 Hektar</i>	
<i>Verkauf Umwidmung 1992 – 2013</i>	<i>11.600 Hektar</i>	
BVVG-Flächen-Portfolio		
• Bestand Landwirtschaftsflächen (31.12.2013)	19.500 Hektar	
• Bestand Wald (31.12.2013)	4.800 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.