



Informationen für Presse, Funk und Fernsehen vom 9. Januar 2015

Verkauf von Wald und unentgeltliche Übertragung von Naturschutzflächen in der Schlussphase

Die BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH ist im Jahr 2014 mit dem Verkauf von selbständig privatisierbaren Waldobjekten und der unentgeltlichen Übertragung von Naturschutzflächen weit vorangekommen. Auch die Alteigentümer-Anträge nach dem Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz (EALG) und dem 2. Flächenerwerbsänderungsgesetz (2. FlErwÄndG) sind zu einem großen Teil erledigt.

Privatisierungsaufgaben 2014 effizient erledigt

Insgesamt hat die BVVG 2014 rund 33.700 Hektar landwirtschaftliche Flächen, knapp 13.400 Hektar Wald und rund 2.200 Hektar Umwidmungsflächen veräußert. Sie hat rund 507 Millionen EUR Überschuss an die Gesellschafterin abgeführt. „Die anspruchsvollen Aufgaben im Jahr 2014 haben die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der BVVG mit hohem Engagement erledigt“, erklärt Geschäftsführer Stefan Schulz.

Verkauf von selbständig privatisierbaren Waldobjekten in der Schlussphase

Mit dem Verkauf von rund 13.400 Hektar Wald im Jahr 2014 hat die BVVG den Verkauf von selbständigen Waldobjekten konsequent fortgesetzt. Von dem im Jahr 2014 privatisierten Wald wurden knapp über 10.000 Hektar begünstigt an Alteigentümer nach dem Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz (EALG) verkauft. Die Ausschreibungslose von Wald waren im Durchschnitt 14 Hektar groß. Zehn Interessenten gaben durchschnittlich je Ausschreibungslos ein Gebot bzw. eine Bewerbung ab. Besonders groß war das Interesse von Alteigentümern, die beim Erwerb Vorrang vor Nichtberechtigten mit Verkehrswertgeboten haben. Damit setzte sich der Trend der Vorjahre fort. In diesem Jahr steht der Verkauf von weiteren rund 6.200 Hektar Wald an, vor allem in den Niederlassungen Cottbus, Sachsen und Thüringen.

Übertragung von Naturschutzflächen nahezu abgeschlossen

Die gesetzlich vorgesehene unentgeltliche Übertragung von Naturschutzflächen hat die BVVG als 100-prozentige Tochter des Bundes weitgehend abgeschlossen. Bisher hat sie rund 63.460 Hektar Naturschutzflächen an die ostdeutschen Bundesländer oder von ihnen benannte Einrichtungen unentgeltlich übertragen, darunter rund 840 Hektar im Jahr 2014. Noch 1.057 Hektar Naturschutzflächen stehen im Freistaat Thüringen für die unentgeltliche Übergabe bereit, die unmittelbar bevorsteht.

Bearbeitung von Alteigentümer-Anträgen nach dem EALG weiterhin Priorität

Im Jahr 2014 hat die BVVG mit Priorität den begünstigten Verkauf von landwirtschaftlichen Flächen an Alteigentümer durchgeführt; knapp 10.500 Hektar Acker- und Grünland wurden an Alteigentümer veräußert. Von den insgesamt bisher nach dem 2. FlErwÄndG 3.033 eingegangenen Anträgen von Alteigentümern hat die BVVG 2.716 Anträge abschließend erledigt, darunter 712 im Jahr 2014. Aktuell liegen noch 317 Anträge vor, ein Großteil davon allerdings mit unvollständigen Unterlagen. Die BVVG geht davon aus, dass auch weiterhin Anträge von Alteigentümern auf den begünstigten Kauf von Acker- und Grünland nach EALG eingehen, da die zuständigen Landesämter zur Regelung offener Vermögensfragen noch nicht alle Bescheide ausgestellt haben.

Direkterwerb landwirtschaftlicher Flächen an Pächter läuft auf Hochtouren

Viele berechnigte Pächter nutzten auch im Jahr 2014 ihre Direkterwerbsmöglichkeit nach den Privatisierungsgrundsätzen (PG) 2010. Rund 13.300 Hektar landwirtschaftliche Flächen hat die BVVG an berechnigte Pächter direkt – also ohne Ausschreibung – veräußert. Rund 2.600 Hektar gingen in einen 4-jährigen Pachtvertrag und rund 2.200 Hektar in einen 9-jährigen Pachtvertrag. Nach den PG 2010 können berechnigte Pächter in beschränktem Umfang sofort oder innerhalb der Laufzeit eines neuen 4-jährigen Pachtvertrages direkt erwerben. Sie können auch mit der BVVG einen neuen 9-jährigen Pachtvertrag mit Verzicht auf ihre Direkterwerbsmöglichkeit abschließen.

Vergabe landwirtschaftlicher Flächen nach bedingungsfreier Ausschreibung

Im Ergebnis von bedingungsfreien Ausschreibungen hat die BVVG im Jahr 2014 rund 7.100 Hektar landwirtschaftliche Flächen verkauft, rund 9.500 Hektar wurden verpachtet. Der überwiegende Teil der verkauften Lose ging an ortsansässige Landwirtschaftsbetriebe. Für Kapitalanleger sind die Ausschreibungen der BVVG durch die geringen Losgrößen und die Streulagen der Flurstücke in der Regel uninteressant. Sie kaufen eher ganze Landwirtschaftsbetriebe, zum Beispiel durch Übernahme von Geschäftsanteilen. Im Durchschnitt gaben vier Interessenten je Ausschreibungslos ein Gebot ab. Rund 800 Hektar sind im Rahmen von Kleinverkäufen zum Beispiel zusammen mit Wald privatisiert wurden. Die alternativ zum Verkauf oder zur Verpachtung ausgeschriebenen Lose waren im Schnitt 17,8 Hektar groß.

Vergabe landwirtschaftlicher Flächen nach beschränkter Ausschreibung

Die BVVG hat nach den PG 2010 rund 7.600 Hektar landwirtschaftliche Fläche im Jahr 2014 beschränkt ausgeschrieben. Das liegt sogar leicht über dem zwischen Bund und Ländern vereinbarten Umfang von 7.500 Hektar. Bei beschränkten Ausschreibungen sind nur arbeitsintensive Betriebsformen, zum Beispiel ökologisch wirtschaftende Betriebe, Gemüseanbauer oder seit Ende März 2013 Junglandwirte teilnahmeberechnigt. Von den im Jahr 2014 beschränkt ausgeschriebenen Flächen wurden bisher rund 4.500 Hektar verpachtet und rund 2.000 Hektar an berechnigte Betriebe verkauft. Für die restlichen Ausschreibungslose über rund 1.100 Hektar ist die Vergabe in Vorbereitung.

Verkehrswert im Jahr 2014 stieg weiter

Die BVVG verkaufte 2014 landwirtschaftliche Flächen zum Verkehrswert für durchschnittlich 17.269 EUR/Hektar. Das sind 12 Prozent mehr als im Vorjahr, wobei die Entwicklung regional wiederum sehr unterschiedlich war. „Die BVVG-Preise spiegeln die aktuelle Entwicklung auf dem Bodenmarkt wider“, erklärt Geschäftsführer Stefan Schulz. Der Durchschnitt in den alten Bundesländern lag im Jahr 2013 bei 25.200 EUR je Hektar.

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.

Ziele der BVVG für 2015

„Im Jahr 2015 liegen die Schwerpunkte auf dem Verkauf landwirtschaftlicher Flächen über Ausschreibungen und Direktvergaben sowie auf der Abarbeitung von Alteigentümeransprüchen“, unterstrich Geschäftsführer Wolfgang Suhr. Gleichzeitig gilt es, die Aufwendungen für Immobilienverwaltung und Verkehrssicherung zu minimieren.

Insgesamt rechnet die BVVG im Jahr 2015 mit einem Verkauf von rund 23.200 Hektar landwirtschaftlicher Fläche, darunter rund 18.800 Hektar zum Verkehrswert. Von den Verkehrswert-Verkäufen werden voraussichtlich rund 60 Prozent auf den Direkterwerb und 40 Prozent auf den Verkauf nach Ausschreibungen entfallen.

Gegenwärtig liegen der BVVG noch 317 Anträge von Alteigentümern auf begünstigten Erwerb landwirtschaftlicher Flächen zur Bearbeitung vor. Unter Berücksichtigung noch künftig eingehender Anträge rechnet die BVVG mit einem Flächenbedarf in den nächsten Jahren von insgesamt unter 10.000 Hektar für die Abwicklung der EALG-Verkäufe.

Rund 2.200 Hektar sollen als sogenannte Umwidmungsflächen - Bauland und bebaute Flächen - privatisiert werden. Interessenten können auf www.bvvg.de Informationen über unbebaute und bebaute Grundstücke finden. Ebenso sollen weiterhin für die Errichtung von Windenergieanlagen Flächen bereitgestellt werden.

Im Jahr 2015 erwartet die BVVG durch Verkauf, Verpachtung bzw. Bewirtschaftung von land- und forstwirtschaftlichen Flächen einen Überschuss von rund 450 Millionen EUR.

In den kommenden Jahren wird der Verkauf von Landwirtschafts-, Wald- und Umwidmungsflächen planmäßig auf maximal 20.000 Hektar jährlich zurückgefahren, um bis zum vorgesehenen Ende der Privatisierungstätigkeit 2025 ein möglichst gleichmäßiges Flächenangebot sicherzustellen.

Derzeit arbeiten in der BVVG 582 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Aufgrund des sinkenden Aufgabenvolumens werden Ende 2015 die Niederlassungen Neubrandenburg, Cottbus, Halle und Thüringen schließen. Die Aufgaben werden zukünftig von den vier Landesniederlassungen Mecklenburg-Vorpommern in Schwerin, Sachsen-Anhalt in Magdeburg, Brandenburg in Berlin und 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 in den Ländern Mecklenburg-Vorpommern, Brandenburg, Sachsen-Anhalt, Sachsen und Thüringen noch knapp 187.000 Hektar landwirtschaftliche sowie rund 19.000 Hektar forstwirtschaftliche Flächen zu privatisieren.

Einzelresultate 2014 (Stand: 31. Dezember 2014 vorläufig und gerundet):

Finanzen

Überschuss 2014	507 Millionen Euro
-----------------	--------------------

Landwirtschaftsflächen (LN)

Verkauf LN 2014	33.700 Hektar
• darunter nach 2. FIErwÄndG	10.500 Hektar
Verkaufspreis LN	
• Ø Kaufpreis Verkehrswert 2014 (2013) alle neuen Bundesländer	17.269 (15.411) EUR/Hektar
• Ø Kaufpreis Verkehrswert 2014 (2013) Bundesland Mecklenburg-Vorpommern	19.730 (16.438) EUR/Hektar
• Ø Kaufpreis Verkehrswert 2014 (2013) Bundesland Brandenburg	13.730 (12.038) EUR/Hektar
• Ø Kaufpreis Verkehrswert 2014 (2013) Bundesland Sachsen-Anhalt	23.361 (19.356) EUR/Hektar
• Ø Kaufpreis Verkehrswert 2014 (2013) Bundesland Sachsen	14.021 (14.076) EUR/Hektar
• Ø Kaufpreis Verkehrswert 2014 (2013) Bundesland Thüringen	15.080 (12.860) EUR/Hektar
Verpachtung LN	
• Verpachtete Fläche (31.12.2014)	184.400 Hektar
• Ø Pachtzins bei Bestandspachten 2014 (2013)	347 (311) EUR/Hektar und Jahr
• Ø Pachtzins bei Neupachten 2014 (2013)	433 (389) EUR/Hektar und Jahr

Forstflächen

Verkauf Wald 2014	13.400 Hektar
• darunter nach 2. FIErwÄndG	10.050 Hektar
• Ø Kaufpreis zum Verkehrswert 2014 (2013)	5.445 (5.302) EUR/Hektar

Sonstiges

Verkauf Umwidmungsflächen 2014	2.215 Hektar
unentgeltliche Übertragung von Naturschutzflächen 2014	840 Hektar

Bilanz seit 1992

Verkauf landwirtschaftliche Flächen	815.000 Hektar
• darunter nach EALG (seit 1.7.1996)	433.000 Hektar
Verkauf Wald	583.100 Hektar
• darunter nach EALG (seit 1.7.1996)	466.200 Hektar
Verkauf von Umwidmungsflächen	69.600 Hektar
Zuordnung von Flächen	
• Rückgabe nach VermG	218.700 Hektar
• Zuordnung nach VZOG	1.300.000 Hektar

Vorhaben im Geschäftsjahr 2015:

Finanzielle Ziele

Überschuss 2015	453 Millionen Euro
-----------------	--------------------

Landwirtschaftsflächen (LN)

Verkauf LN 2015 davon	23.200 Hektar
• zum Verkehrswert	18.800 Hektar
• nach 2. FIErwÄndG	4.400 Hektar

Forstflächen (FO)

Verkauf FO 2015 davon	6.200 Hektar
• zum Verkehrswert	1.600 Hektar
• nach 2. FIErwÄndG	4.600 Hektar

Umwidmungsflächen

Verkauf Umwidmung 2015	2.200 Hektar
------------------------	--------------

BVVG-Flächen-Portfolio

Aktueller Bestand landwirtschaftliche Flächen	186.800 Hektar
Aktueller Bestand Wald	19.000 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 ost-deutschen 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. 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

Freiwerdende landwirtschaftliche Flächen werden öffentlich in der Mehrheit der Fälle alternativ zum Kauf oder zur Pacht auf der Website der BVVG www.bvvg.de ausgeschrieben.

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 handelt die BVVG nach den geltenden wettbewerbs- und haushaltsrechtlichen Vorschriften. 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.

Sonderform: Beschränkte Ausschreibungen

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