



Informationen für Presse, Funk und Fernsehen vom 26. Februar 2015

BVVG in Brandenburg verkauft fast alle Flächen an ortsansässige Landwirte und Alteigentümer

Die BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH im Land Brandenburg (BB) hat im Jahr 2014 rund 15.100 Hektar Fläche veräußert. Insgesamt haben die Niederlassungen Brandenburg/Berlin und Cottbus Erlöse von circa 139 Millionen EUR erzielt. Die beiden Niederlassungen trugen zum BVVG-Gesamtüberschuss rund 24 Prozent bei. Die Leiter der Niederlassungen Brandenburg/Berlin und Cottbus, Dr. Bernd Klages und Sabine Heitkam erklärten auf der Pressekonferenz am Donnerstag die Aufgabe unentgeltliche Übertragung von Naturschutzflächen für abgeschlossen.

Privatisierung landwirtschaftlicher Flächen

Die BVVG hat 2014 im Land Brandenburg 10.060 Hektar landwirtschaftliche Fläche veräußert.

Verkauf an Alteigentümer nach dem 2. Flächenerwerbsänderungsgesetz

Die beiden Niederlassungen verkauften 3.540 Hektar landwirtschaftliche Flächen zu begünstigten Preisen nach dem 2. Flächenerwerbsänderungsgesetz an Alteigentümer. Von den bisher 737 eingegangenen Anträgen von Alteigentümern haben die Niederlassungen im Land Brandenburg 679 Anträge abschließend erledigt, darunter 184 im Jahr 2014.

Direktverkauf an berechnigte Pächter zum Verkehrswert

Erwerbsberechnigte Pächter haben auch in 2014 sehr 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.

Im Jahr 2014 hat die BVVG in BB rund 3.800 Hektar landwirtschaftliche Fläche an berechnigte Pächter direkt – also ohne Ausschreibung – veräußert. Circa 250 Hektar gingen in einen 4-jährigen Pachtvertrag mit Kaufoption und 700 Hektar in einen 9-jährigen Pachtvertrag ohne Kaufoption.

Bedingungsfreie Ausschreibung landwirtschaftlicher Flächen

Die Niederlassungen haben 2014 rund 4.900 Hektar landwirtschaftliche Fläche öffentlich ausgeschrieben. Davon wurden circa 1.230 Hektar verkauft und rund 2.400 Hektar verpachtet. Die Ausschreibungslose waren im Schnitt 11 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. Im Rahmen von Kleinverkäufen zum Beispiel zusammen mit Wald wurden ca. 700 Hektar veräußert. Die restlichen Flächen befinden sich noch in Bearbeitung.

Die Niederlassungen verkauften landwirtschaftliche Flächen zum Verkehrswert im Durchschnitt für 13.732 EUR je Hektar. Der Wert liegt damit rund 14 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 Brandenburg hat nach den Privatisierungsgrundsätzen 2010 rund 1.900 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 850 Hektar verpachtet und 760 Hektar an berechnigte Betriebe verkauft. Für die restlichen Ausschreibungslose über circa 300 Hektar ist die Vergabe in Vorbereitung.

Verpachtung landwirtschaftlicher Flächen

Die beiden Niederlassungen hatten zum 31. Dezember 2014 rund 59.600 Hektar landwirtschaftliche Fläche verpachtet. Dabei lag der Anteil an langfristigen Pachtverträgen mit über 6 Jahren bei 64 Prozent. Der durchschnittliche Pachtzins betrug 257 EUR je Hektar und Jahr – 8 Prozent mehr als 2013. Bei Neuverpachtungen wurde ein Pachtzins von 314 EUR je Hektar und Jahr erzielt. Das sind 4 Prozent mehr als im Vorjahr.

Verkauf von Wald

Die BVVG im Land Brandenburg hat im letzten Jahr rund 3.950 Hektar Wald verkauft, darunter 3.300 Hektar zu begünstigten Bedingungen nach 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 groß. Je Ausschreibungslos gingen durchschnittlich 11 Gebote bzw. Bewerbungen ein.

Unentgeltliche Übertragung von Naturschutzflächen beendet

Die gesetzlich vorgesehene unentgeltliche Übertragung von Naturschutzflächen hat die BVVG in BB abgeschlossen. Insgesamt hat sie in BB rund 23.200 Hektar Naturschutzflächen an das Land oder von ihm benannte Einrichtungen unentgeltlich übertragen, darunter 189 Hektar im Jahr 2014.

Ziele Geschäftsjahr 2015

Die 110 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 Brandenburg rund 11.500 Hektar Fläche veräußern, darunter 8.150 Hektar landwirtschaftliche Flächen und 1.850 Hektar Wald. Insgesamt sollen 130 Millionen EUR Erlöse erwirtschaftet werden.

Von den 6.450 Hektar geplanten Verkehrswertverkäufen landwirtschaftlicher Flächen werden voraussichtlich rund 67 Prozent direkt erworben und 33 Prozent auf den Verkauf nach Ausschreibungen entfallen.

Die BVVG in Brandenburg plant im Jahr 2015, rund 1.700 Hektar landwirtschaftliche Fläche nach dem 2. Flächenerwerbsänderungsgesetz zu veräußern. Die Niederlassungen haben derzeit 58 Anträge zu bearbeiten. Die Leiter der Niederlassungen Brandenburg/Berlin und Cottbus gehen davon aus, für den begünstigten Verkauf insgesamt in den nächsten Jahren noch etwa 2.700 Hektar landwirtschaftliche Fläche zu benötigen.

Aufgrund des sinkenden Aufgabenvolumens wird Ende 2015 die Niederlassung Cottbus schließen. Die Aufgaben werden ab 2016 von der Landesniederlassung Brandenburg/Berlin in Berlin 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 Brandenburg noch rund 63.200 Hektar Fläche, davon 58.000 Hektar landwirtschaftliche Fläche zu privatisieren.

Ergebnisse und Ziele für Brandenburg/Berlin in der Übersicht

Resultate 2014 **Vorhaben 2015**

Finanzen

• Erlöse	139 Millionen Euro	130 Millionen Euro
----------	--------------------	--------------------

Landwirtschaftsflächen

• Verkauf Landwirtschaftsflächen	10.060 Hektar	8.150 Hektar
darunter nach 2. FIErwÄndG	3.540 Hektar	1.700 Hektar
Ø Kaufpreis Verkehrswert 2014 (2013)	13.732 (12.038) EUR/Hektar	
• Verpachtete Fläche (31.12.2014)	59.600 Hektar	
• Ø Pachtzins 2014 (2013)	257 (238) EUR/Hektar & Jahr	
• Ø Pachtzins bei Neupachten 2014 (2013)	314 (301) EUR/Hektar & Jahr	
• Pachtfrei werdende Fläche 2015		12.900 Hektar

Forstflächen

• Verkauf Wald	3.950 Hektar	1.850 Hektar
darunter nach 2. FIErwÄndG	3.300 Hektar	1.600 Hektar
Ø Kaufpreis Verkehrswert 2014 (2013)	5.438 (5.568) EUR/Hektar	

Sonstiges

• Verkauf Umwidmungsflächen	1.150 Hektar	1.500 Hektar
• Verkauf von Objekten	165 Ställe, Scheunen etc.	

<i>Verkauf Landwirtschaftsflächen 1992 – 2014</i>	<i>229.600 Hektar</i>	-
<i>Verkauf Wald 1992 – 2014</i>	<i>222.700 Hektar</i>	
<i>Verkauf Umwidmung 1992 – 2014</i>	<i>21.700 Hektar</i>	

BVVG-Flächen-Portfolio

• Bestand Landwirtschaftsflächen (31.12.2014)	58.000 Hektar
• Bestand Wald (31.12.2014)	5.200 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 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.