



MedienInformation

28. Januar 2020

BVVG hat 2019 rund 7.700 Hektar Acker- und Grünland vorrangig an örtlich wirtschaftende Betriebe verkauft

Die BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH hat im letzten Jahr mit rund 1.300 Kaufverträgen 7.700 Hektar Acker- und Grünland verkauft. Damit lag die durchschnittliche Größe der verkauften Lose im Schnitt bei sechs Hektar. Die weiterhin rund 1.400 neu abgeschlossenen Pachtverträge hatten eine durchschnittliche Größe von 12,5 Hektar und machten in Summe rund 17.500 Hektar aus. In beiden Fällen waren dem Vertragsabschluss weit überwiegend Ausschreibungen vorangegangen, da die Ansprüche auf Direktvergaben nach den Privatisierungsgrundsätzen bereits in 2018 weitgehend abgeschlossen waren.

Mit den geringen Losgrößen sowohl bei Verkauf als auch Verpachtung hat die BVVG die im Jahr 2015 zwischen Bund und ostdeutschen Ländern vereinbarten und seitdem bewährten Anpassungen bei der Flächenprivatisierung gemäß der Privatisierungsgrundsätze (PG 2010) mit dem Ziel der Erleichterung des Zugangs zu Nutzflächen und der Sicherung der Existenzgrundlage der örtlichen landwirtschaftlichen Betriebe weiterhin erfolgreich umgesetzt.

Um dabei gleichzeitig noch größere Transparenz zu schaffen, wer die Flächen der BVVG erwirbt, führt die BVVG seit 2016 auf freiwilliger Basis eine Käuferbefragung durch. Diese weist mit rund 90 Prozent der befragten Käufer eine durchgängig hohe Rücklaufquote auf. Danach sind 80 Prozent der Käufer mit 86 Prozent der verkauften Fläche landwirtschaftliche Betriebe. Von diesen wiederum wirtschaften 60 Prozent der Käufer mit 60 Prozent der Fläche in der Rechtsform eines Einzelunternehmers oder einer Personengesellschaft.

„Es zeigt sich, dass die von Bund und Ländern beschlossenen Anpassungen der Privatisierungsgrundsätze die beabsichtigte Wirkung entfalten“, betont Geschäftsführer Thomas Windmöller. „Der Kaufdruck auf dem Bodenmarkt wurde deutlich verringert und zeitlich gestreckt. Die vor Ort wirtschaftenden Landwirtschaftsbetriebe können ihre Investitionsplanung entsprechend ausrichten und die Verkaufslose sind aufgrund ihrer geringen Größe für Investoren uninteressant.“

Die BVVG soll auf dieser Basis die Privatisierung der ehemals volkseigenen land- und forstwirtschaftlichen Flächen bis zum Jahr 2030 fortführen.

Ergebnisse der BVVG 2019

Insgesamt hat die BVVG 2019 rund **7.700 Hektar landwirtschaftliche Flächen** veräußert. Außerdem gingen **580 Hektar Wald** und rund **850 Hektar Umwidmungsflächen** an neue Eigentümer. Im Ergebnis hat die BVVG im Jahr 2019 rund 219 Millionen EUR Überschuss an die Gesellschafterin, die Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben (BvS), abgeführt.

Verkauf landwirtschaftlicher Flächen

Die Privatisierung landwirtschaftlicher Flächen erfolgte im Jahr 2019 im Wesentlichen über Ausschreibungen zum Verkehrswert. Wenige Flächen wurden im Direkterwerb (260 Hektar) nach den PG 2010 zum Verkehrswert sowie an Alteigentümer nach dem Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz (EALG) veräußert.

Der Verkauf über öffentliche Ausschreibungen von landwirtschaftlichen Flächen zum Verkehrswert wird nach den Privatisierungsgrundsätzen durchgeführt, die zwischen Bund und ostdeutschen Ländern vereinbart sind.

Bedingungsfreie Ausschreibung von Acker- und Grünland

Im Ergebnis von öffentlichen, bedingungsfreien Ausschreibungen hat die BVVG im Jahr 2019 rund 6.200 Hektar landwirtschaftliche Flächen verkauft, rund 9.900 Hektar wurden neu verpachtet.

Freiwerdende landwirtschaftliche Flächen werden öffentlich in der Regel alternativ zum Kauf oder zur Pacht auf der Website der BVVG www.bvvg.de ausgeschrieben. Innerhalb des festgesetzten Zeitraumes können Interessenten ihre Gebote abgeben. Den Zuschlag erhält grundsätzlich der Bestbieter. Die Kaufpreise der BVVG bilden damit die Preise ab, die interessierte Käufer am Markt im Wege des Wettbewerbs für diese Flächen zu zahlen bereit sind. Mit diesem transparenten Verfahren handelt die BVVG nach den geltenden wettbewerbs- und haushaltsrechtlichen Vorschriften. Das Verfahren gewährleistet auch die Einhaltung der EU Regelungen zum Beihilferecht.

Beschränkte Ausschreibung von Acker- und Grünland

Die BVVG hat nach den PG 2010 und den zwischen Bund und ostdeutschen Ländern einvernehmlichen ergänzenden Protokollnotizen im Jahr 2019 rund 7.000 Hektar landwirtschaftliche Fläche beschränkt ausgeschrieben. Davon wurden an berechnigte Betriebe rund 1.000 Hektar verkauft und 4.100 Hektar verpachtet. Weitere 1.900 Hektar sind noch in Bearbeitung.

Bei diesen Ausschreibungen sind ausschließlich arbeitsintensive Betriebsformen, zum Beispiel ökologisch wirtschaftende Betriebe, Gemüseanbauer sowie Junglandwirte teilnahmeberechtigt.

Verkauf an berechnigte Alteigentümer nach dem EALG

Die BVVG hat an berechnigte Alteigentümer nach dem EALG zu begünstigten Preisen rund 240 Hektar landwirtschaftliche Nutzfläche veräußert. Die gesetzlichen Ansprüche der Alteigentümer haben Vorrang vor den Ansprüchen nach den Privatisierungsgrundsätzen.

BVVG-Kaufpreise steigen nur leicht, Pachtpreise bleiben auf gleichem Niveau

In den letzten drei Jahren hat sich die seit circa 2007 auf dem Bodenmarkt beobachtete Preisdynamik deutlich abgeschwächt, was sich auch in den von der BVVG erzielten Kauf- und Pachtpreisen niederschlägt.

Die BVVG verkaufte 2019 landwirtschaftliche Flächen zum Verkehrswert für durchschnittlich 21.379 EUR/Hektar. Im Jahr 2018 belief sich der Durchschnittspreis auf 20.195 EUR/Hektar. Die Bundesstatistik weist im Jahr 2018 für Deutschland einen Durchschnittspreis von 25.485 Euro je Hektar beim Verkauf von Acker- und Grünland aus.

Die BVVG verpachtete 2019 landwirtschaftliche Flächen für durchschnittlich 437 EUR je Hektar und Jahr. Der Pachtpreis liegt damit fast auf dem gleichen Niveau des Vorjahres (2018: 430 EUR je Hektar und Jahr).

Die von der BVVG am Markt erzielten Preise folgen der allgemeinen Marktentwicklung. Dies kann auch nicht anders sein, da dem Gros der Vertragsabschlüsse Ausschreibungen zu Grunde liegen und die Preise damit die Gebote der Marktteilnehmer repräsentieren.

Beim Vergleich der von der BVVG über die letzten Jahre erzielten Kaufpreise ist insbesondere seit 2016 eine Besonderheit zu berücksichtigen: Aufgrund der deutlich reduzierten jährlichen Verkaufsfläche hat die unterschiedliche regionale Zusammensetzung der Verkaufsflächen mit ihren regional geprägten Bodenqualitäten und Kaufpreisniveaus sowie die jeweils unterschiedlichen Anteile des verkauften Acker- und Grünlandes einen deutlich stärkeren Einfluss auf den jährlichen Durchschnittspreis als in den früheren Jahren. Dadurch werden gegebenenfalls auch allgemeine Entwicklungen der regionalen Marktpreisniveaus überlagert, so dass allein aus den Kaufpreisen der BVVG keine belastbaren Rückschlüsse möglich sind. Um diesbezügliche Fehlinterpretationen soweit als möglich einzugrenzen, veröffentlicht die BVVG zukünftig Durchschnittspreise nur noch bei einer jährlichen Verkaufsfläche über 1.000 Hektar je Bundesland.

Vorhaben der BVVG für 2020

Im Jahr 2020 liegt der Schwerpunkt der BVVG wiederum auf dem Verkauf landwirtschaftlicher Flächen über Ausschreibungen.

Insgesamt plant die BVVG im Jahr 2020 eine Privatisierung von rund 7.500 Hektar landwirtschaftlicher Fläche, darunter rund 7.000 Hektar zum Verkehrswert. Durch die zeitlich gestreckte Privatisierung hat die Neuverpachtung von rund 24.500 Hektar landwirtschaftlicher Flächen nach wie vor hohe Bedeutung für die Arbeit der BVVG.

Im Jahr 2020 erwartet die BVVG durch Verkauf, Verpachtung bzw. Bewirtschaftung von land- und forstwirtschaftlichen Flächen einen Überschuss von rund 196 Millionen EUR.

Zurzeit arbeiten in den vier Landesniederlassungen und in der Zentrale der BVVG 348 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. „Aufgrund des sinkendes Flächenbestandes beabsichtigt die BVVG, die Landesniederlassung Sachsen/Thüringen Ende 2021 zu schließen“, erläutert Geschäftsführer Martin Kern. Die dann verbleibenden Aufgaben im Land Sachsen soll die Landesniederlassung Brandenburg/Berlin, die in Thüringen die Landesniederlassung Sachsen-Anhalt wahrnehmen.

Die BVVG wurde 1992 gegründet und ist vom Bund beauftragt, die ehemals volkseigenen land- und forstwirtschaftlichen Flächen zu privatisieren. Das Unternehmen hat in den fünf ostdeutschen Ländern noch rund 109.000 Hektar landwirtschaftliche sowie rund 6.000 Hektar forstwirtschaftliche Flächen zu privatisieren. Gemessen an der landwirtschaftlichen Fläche in den fünf Ländern entspricht das einem durchschnittlichen Flächenanteil von rund zwei Prozent der jeweiligen landwirtschaftlichen Nutzfläche der Länder.

Davon entfallen auf das Land:

- Mecklenburg-Vorpommern: 39.000 Hektar landwirtschaftliche Fläche und 600 Hektar Wald,
- Brandenburg: 33.900 Hektar landwirtschaftliche Fläche und 1.400 Hektar Wald,
- Sachsen-Anhalt: 23.500 Hektar landwirtschaftliche Fläche und 1.000 Hektar Wald,
- Sachsen: 7.900 Hektar landwirtschaftliche Fläche und 600 Hektar Wald und
- Thüringen: 4.700 Hektar landwirtschaftliche Fläche und 2.400 Hektar Wald.

Der Anteil der BVVG-Flächen an der landwirtschaftlichen Nutzfläche in den Bundesländern ist nur noch gering und liegt zwischen drei Prozent in Mecklenburg-Vorpommern und 0,6 Prozent in Thüringen.

Einzelresultate 2019 (Stand 31. Dezember 2019 vorläufig und gerundet):

Finanzen

Überschuss 2019	219 Millionen Euro
-----------------	--------------------

Landwirtschaftsflächen (LN)

Verkauf LN 2019 insgesamt	7.700 Hektar	
• darunter nach EALG/2. FIErwÄndG	240 Hektar	
Verkauf LN zum Verkehrswert und Ø Kaufpreis 2019 (2018) insgesamt und nach Bundesländern:	7.500 Hektar	21.379 (20.195) EUR/Hektar
• in Mecklenburg-Vorpommern	2.800 Hektar	24.336 (23.389) EUR/Hektar
• in Brandenburg	2.100 Hektar	15.607 (13.857) EUR/Hektar
• in Sachsen-Anhalt	1.900 Hektar	23.179 (24.253) EUR/Hektar
• in Sachsen	450 Hektar	keine Angabe
• in Thüringen	250 Hektar	keine Angabe

Verpachtete LN zum 31.12.2019 insgesamt	109.000 Hektar	
Verpachtete LN nach Bundesländern:		
• in Mecklenburg-Vorpommern	39.000 Hektar	
• in Brandenburg	33.900 Hektar	
• in Sachsen-Anhalt	23.500 Hektar	
• in Sachsen	7.900 Hektar	
• in Thüringen	4.700 Hektar	
Pachtpreis LN je Jahr Ø Pachtpreis 2019 (2018) insgesamt	437 (430) EUR/Hektar	
• Ø Pachtpreis 2019 (2018) Bundesland Mecklenburg-Vorpommern	467 (457) EUR/Hektar	
• Ø Pachtpreis 2019 (2018) Bundesland Brandenburg	318 (313) EUR/Hektar	
• Ø Pachtpreis 2019 (2018) Bundesland Sachsen-Anhalt	583 (580) EUR/Hektar	
• Ø Pachtpreis 2019 (2018) Bundesland Sachsen	434 (400) EUR/Hektar	
• Ø Pachtpreis 2019 (2018) Bundesland Thüringen	379 (382) EUR/Hektar	

Wald

Verkauf Wald 2019	580 Hektar
• darunter nach EALG/2. FIErwÄndG	345 Hektar
Verkauf Wald nach Bundesländern:	
• in Mecklenburg-Vorpommern	130 Hektar
• in Brandenburg	245 Hektar
• in Sachsen-Anhalt	95 Hektar
• in Sachsen	60 Hektar
• in Thüringen	50 Hektar

Umwidmungsflächen

Verkauf Umwidmungsflächen 2019	850 Hektar
Verkauf Umwidmung nach Bundesländern:	
• in Mecklenburg-Vorpommern	120 Hektar
• in Brandenburg	470 Hektar
• in Sachsen-Anhalt	110 Hektar
• in Sachsen	90 Hektar
• in Thüringen	60 Hektar

Bilanz seit 1992

Verkauf landwirtschaftliche Flächen (LN)	876.900 Hektar
• darunter nach EALG (seit 1.7.1996)	441.100 Hektar
Verkauf LN nach Bundesländern:	
• in Mecklenburg-Vorpommern	334.500 Hektar
• in Brandenburg	248.200 Hektar
• in Sachsen-Anhalt	152.400 Hektar
• in Sachsen	93.700 Hektar
• in Thüringen	48.100 Hektar
Verkauf Wald	596.800 Hektar
• darunter nach EALG (seit 1.7.1996)	476.500 Hektar
Verkauf Wald nach Bundesländern:	
• in Mecklenburg-Vorpommern	107.700 Hektar
• in Brandenburg	227.300 Hektar
• in Sachsen-Anhalt	100.000 Hektar
• in Sachsen	99.700 Hektar
• in Thüringen	62.100 Hektar
Verkauf Umwidmungsflächen gesamt und nach Bundesländern:	82.700 Hektar
• in Mecklenburg-Vorpommern	21.300 Hektar
• in Brandenburg	25.300 Hektar
• in Sachsen-Anhalt	17.500 Hektar
• in Sachsen	12.300 Hektar
• in Thüringen	6.300 Hektar
Unentgeltliche Übertragung von Naturschutzflächen gesamt und nach Bundesländern:	65.000 Hektar
• in Mecklenburg-Vorpommern	20.100 Hektar
• in Brandenburg	23.300 Hektar
• in Sachsen-Anhalt	14.900 Hektar
• in Sachsen	4.900 Hektar
• in Thüringen	1.800 Hektar
Zuordnung von Flächen	
• Rückgabe nach VermG	219.800 Hektar
• Zuordnung nach VZOG	1.305.900 Hektar

Vorhaben im Geschäftsjahr 2020:

Überschuss 2020	196 Millionen Euro
-----------------	--------------------

Landwirtschaftsflächen (LN)

Verkauf LN 2020 davon	7.500 Hektar
• zum Verkehrswert	7.000 Hektar
• nach EALG/2. FIErwÄndG	500 Hektar
Verkauf LN nach Bundesländern:	
• in Mecklenburg-Vorpommern	2.600 Hektar
• in Brandenburg	2.200 Hektar
• in Sachsen-Anhalt	1.900 Hektar
• in Sachsen	300 Hektar
• in Thüringen	500 Hektar

Wald

Verkauf Wald 2020 davon	800 Hektar
• zum Verkehrswert	150 Hektar
• nach EALG/2. FIErwÄndG	650 Hektar
Verkauf Wald nach Bundesländern:	
• in Mecklenburg-Vorpommern	50 Hektar
• in Brandenburg	150 Hektar
• in Sachsen-Anhalt	50 Hektar
• in Sachsen	150 Hektar
• in Thüringen	400 Hektar

Umwidmungsflächen

Verkauf Umwidmung 2020:	600 Hektar
• in Mecklenburg-Vorpommern	150 Hektar
• in Brandenburg	200 Hektar
• in Sachsen-Anhalt	100 Hektar
• in Sachsen	100 Hektar
• in Thüringen	50 Hektar