



12. Bodenforum

**auf der Internationalen Grünen
Woche 2015 in Berlin**

Zur Rolle der BVVG auf dem Bodenmarkt in den neuen Ländern

Stefan Schulz

Geschäftsführer der BVVG
Bodenverwertungs- und verwaltungs GmbH



**Die BVVG hat einen
gesetzlichen
Privatisierungsauftrag.**



Treuhandgesetz

§1

Vermögensübertragung

(1) Das volkseigene Vermögen ist zu privatisieren.
...

(6) Für die Privatisierung und Reorganisation des volkseigenen Vermögens in der Land- und Forstwirtschaft ist die Treuhandschaft so zu gestalten, dass den ökonomischen, ökologischen, strukturellen und eigentumsrechtlichen Besonderheiten dieses Bereiches Rechnung getragen wird."



Weitere rechtliche Rahmenbedingungen

- Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz – **EALG** sowie Flächenerwerbsverordnung - **FlErwV** (aktuell **2. FlErwÄndG**)
- Privatisierungsgrundsätze 2010 – **PG2010**, einschl. Protokollnotizen



Aufgabenschwerpunkte

- Begünstigter Verkauf landwirtschaftlicher Flächen an Alteigentümer nach Ausgleichsleistungsgesetz und Flächenerwerbsverordnung
- Verkauf/ Verpachtung landwirtschaftlicher Flächen nach Privatisierungsgrundsätzen
- Privatisierung der Waldflächen
- Flächenbereitstellung für andere Projekte (Naturschutz, Erneuerbare Energien, Wohnen, Gewerbe, Infrastruktur, ...)



Flächenverkäufe der BVVG seit 1992¹⁾

in Tha	Landwirtschaft			Forstwirtschaft			Umw.	BVVG
	EALG	VW	gesamt	EALG	VW	gesamt	gesamt	
MV	155	159	314	77	27	104	18	436
BB	113	116	229	174	48	222	22	473
ST	89	51	140	84	15	99	12	251
SN	55	32	87	79	19	98	12	197
TH	22	23	45	52	8	60	6	111
Ges.	434	381	815	466	117	583	70	1.468

¹⁾ Stand 31.12.2014

Quelle: BVVG



Flächenbestand am 31.12.2014

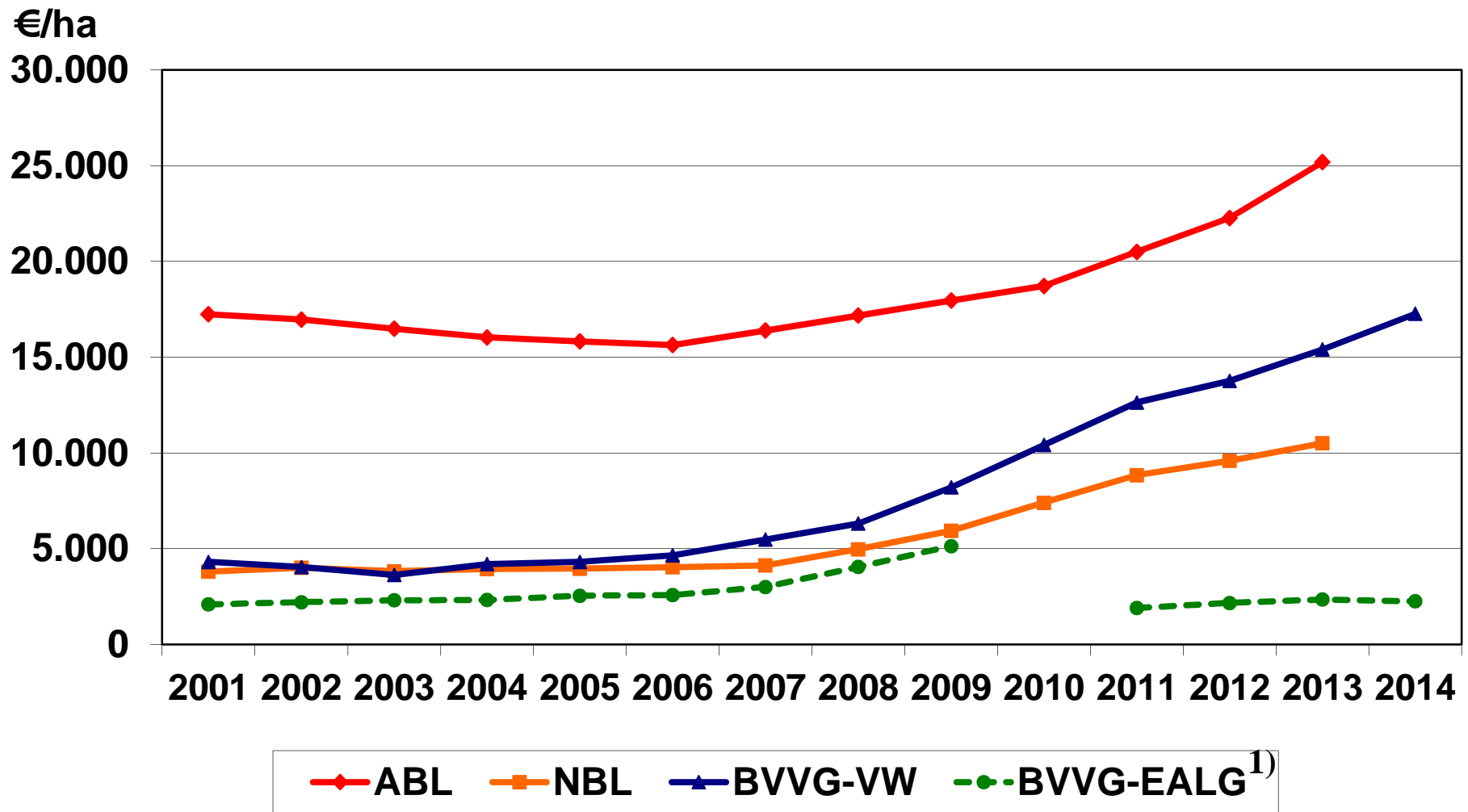
in ha	Insgesamt ¹⁾	Landw. Flächen	Forstw. Flächen
MV	68.201	63.791	4.410
BB	63.210	57.957	5.253
ST	43.644	41.751	1.893
SN	17.383	14.932	2.451
TH	13.256	8.332	4.924
BVVG	205.694	186.763	18.931

¹⁾ Darin enthalten sind Flächen, die nach VZOG und VermG an Dritte sowie zum Nationalen Naturerbe noch zu übertragen sind.

Quelle: BVVG



Entwicklung der Kaufwerte für landwirtschaftliche Flächen



¹⁾ EALG-Verkäufe ab 2011 auf Basis RWA 2004, im Jahr 2010 konnten keine aussagefähigen Preise ermittelt werden
Quelle: Statistisches Bundesamt und BVVG



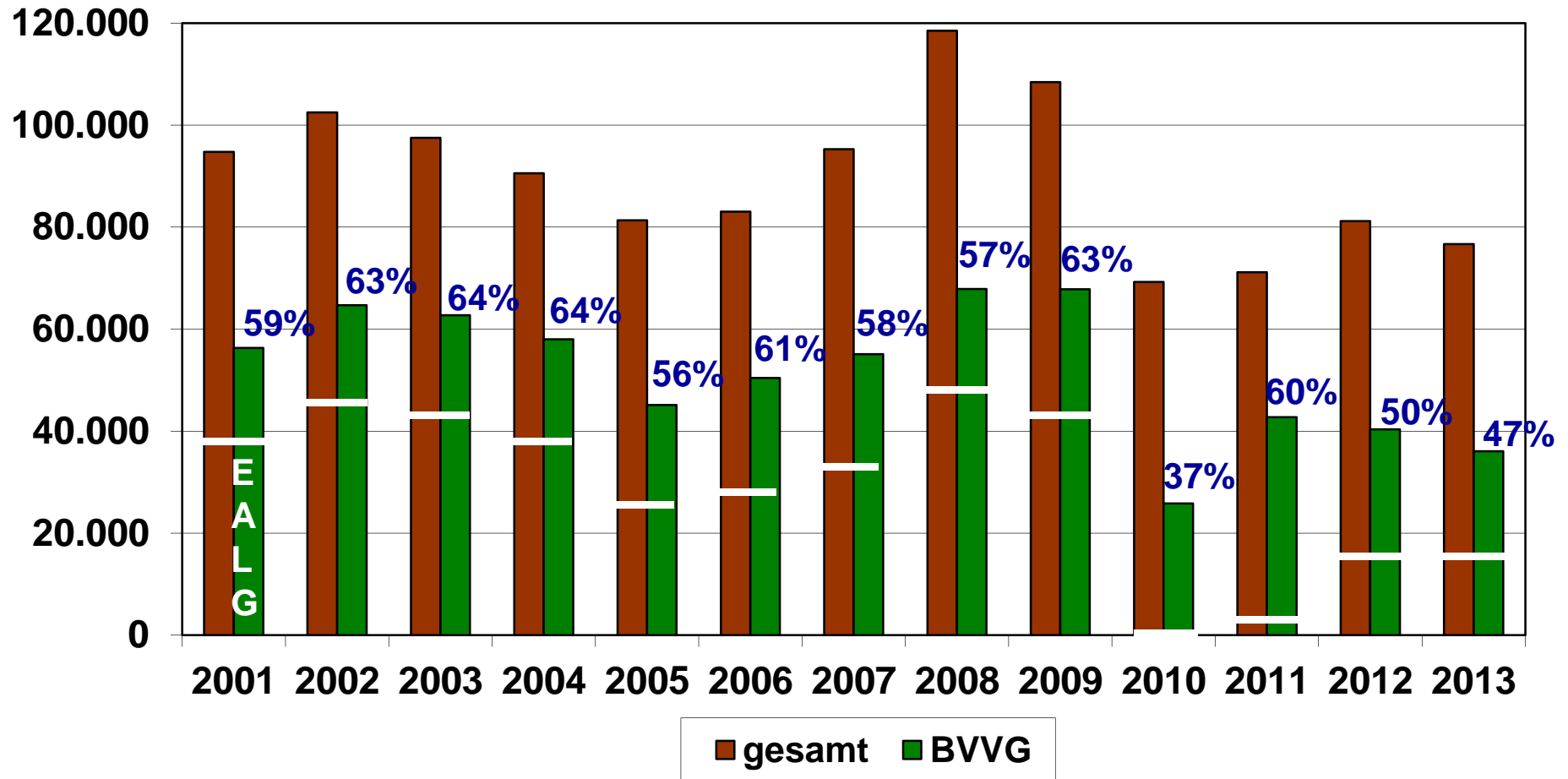
Behauptung 1:

**Die BVVG ist
marktbeherrschend.**



Anteil der BVVG an den landwirtschaftl. Verkäufen in den NBL, einschl. EALG

ha

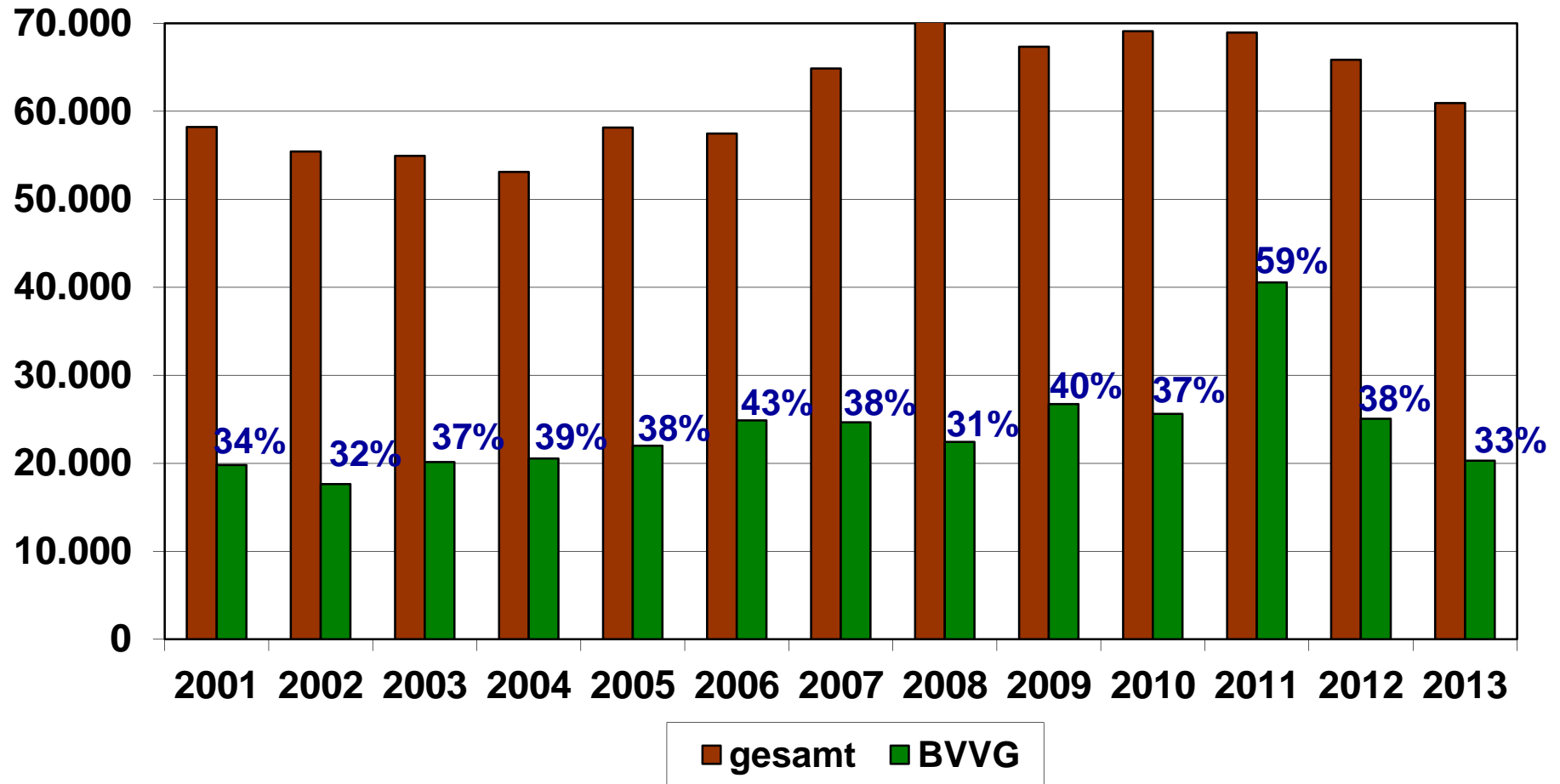


Quelle: Statistisches Bundesamt und BVVG



Anteil der BVVG an den landwirtschaftl. Verkäufen in den NBL, ohne EALG

ha

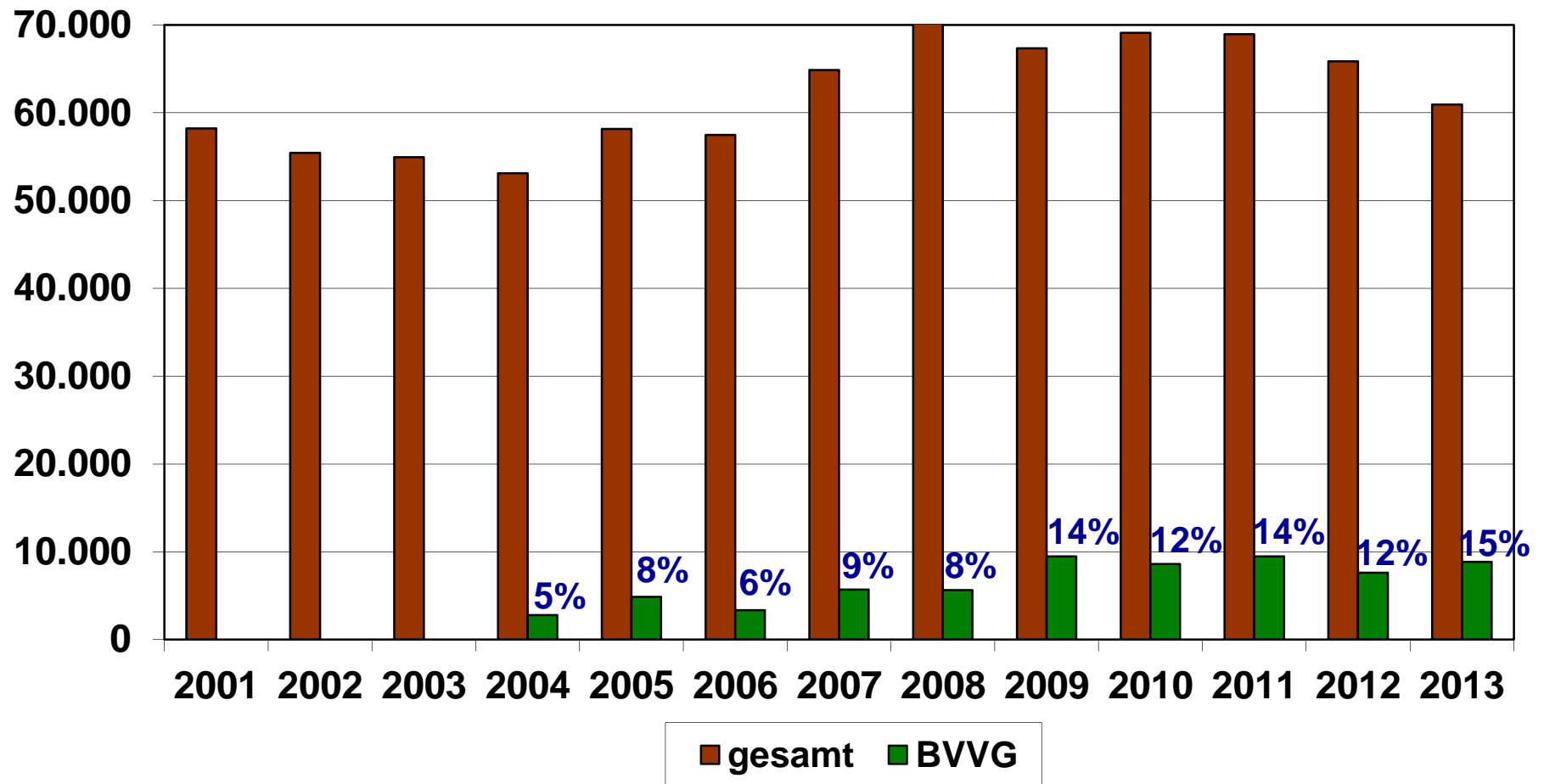


Quelle: Statistisches Bundesamt und BVVG



Anteil der Verkäufe nach Ausschreibungen¹⁾ in den NBL

ha

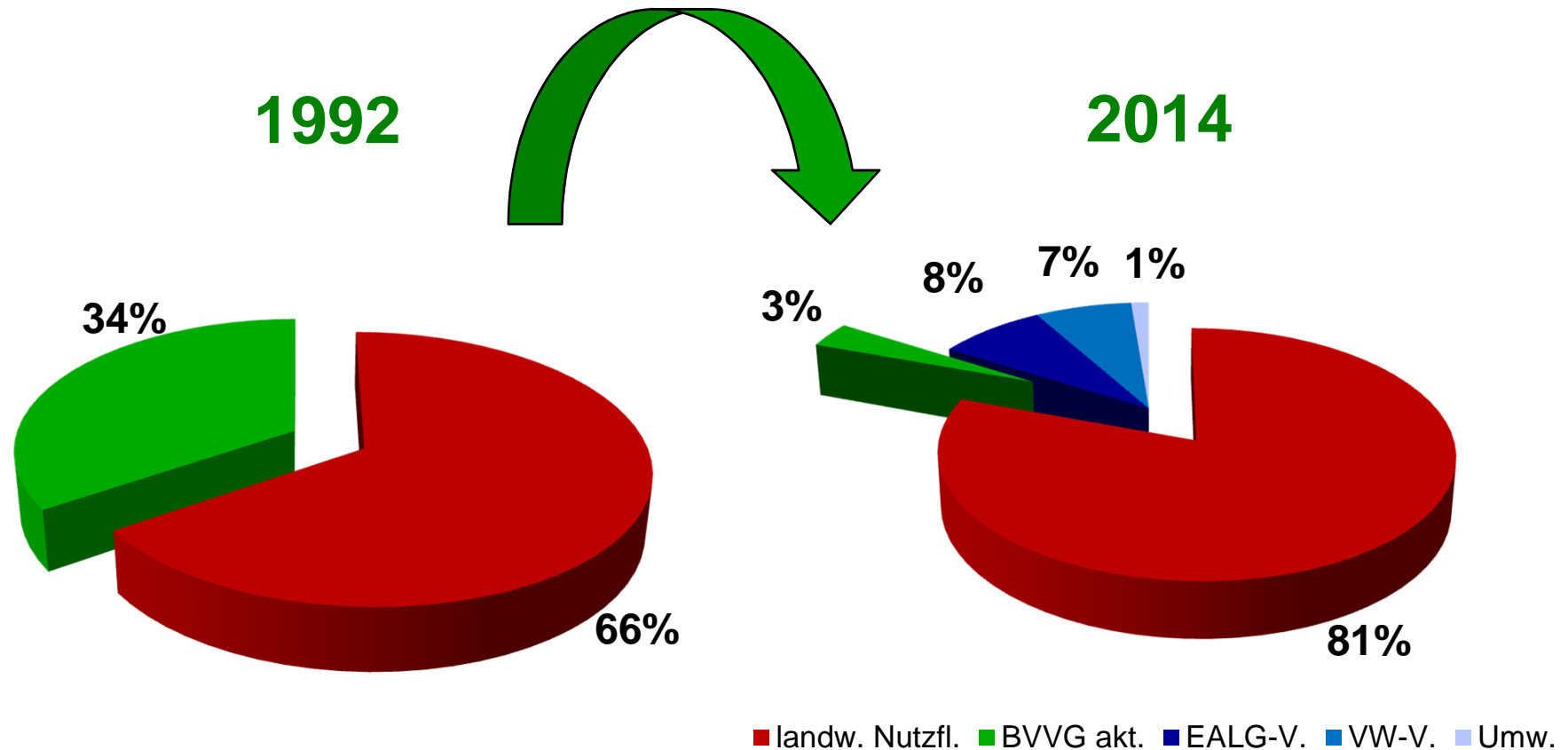


¹⁾ Verkäufe der BVVG im Ergebnis von Ausschreibungen

Quelle: Statistisches Bundesamt und BVVG



Anteil der BVVG-Fläche¹⁾ an der landw. Nutzfläche in den NBL²⁾



¹⁾ Bestand am 31.12.2014 und Verkäufe bis 31.12.2014 ²⁾ Bestand im Jahr 2013

Quelle: Statistisches Bundesamt und BVVG



Behauptung 2:

**Die BVVG ist
Preistreiber.**



Bewertungsanlass

- Verkauf von landwirtschaftlichen Flächen durch die öffentliche Hand ohne Ausschreibung

- Unterschied zur Bewertung bei z. B.
 - begünstigten/ subventionierten Verkäufen (besondere gesetzliche Regelungen)
 - Verkauf unter Privaten (Pächter, Erbfälle)
 - Enteignungsentschädigung (öffentliche Hand kauft)



Wie bestimmt die BVVG ihre Preise?

Nach den für diesen spezifischen Bewertungs-anlass geltenden Rechtsvorschriften der EU und des Bundes

- § 5 Abs. 1 FIErwV
- BauGB (ImmoWertV 2010)
- EU-Grundstücksmitteilung



Vergleichspreissystem (VPS) der BVVG

Das Vergleichspreissystem (VPS) hat folgende Anforderungen zu erfüllen:

- Abbildung des Wertes eines Objektes in vergleichbarer Lage, Qualität und Zuschnitt
- unter der Fiktion, welcher Preis voraussichtlich in einem offenen Angebotsverfahren erzielt würde.



Bewertungsergebnis

Wir ermitteln

- einen Marktwert im Sinne eines aktuellen beihilfefreien Kaufpreises.

Wir fordern auf dieser Grundlage

- einen Preis, wie ihn jeder private Dritte, der über die entsprechenden Markt- und Fachkenntnisse verfügt, auch verlangen würde.

Wir entsprechen

- damit den Vorschriften des nationalen Haushaltsrechts und den EU-Vorschriften.



Prof. Kleiber

kommt in seinem für die KOM gefertigten Gutachten zu dem Ergebnis:¹⁾

„Das VPS ist eine besonders qualifizierte Form des Vergleichswertverfahrens.“ und

„...,dass es in den neuen Bundesländern derzeit kein besseres Bewertungssystem gibt.“

¹⁾ Kleiber, 2012: Gutachterliche Stellungnahme zur Eignung des Vergleichspreissystems der BVVG, S. 34 ff.



Behauptung 3:

**Die BVVG ist ein
Spekulant.**



Definition

Marktteilnehmer, der seine Tätigkeit darauf ausrichtet, aus einem für die Zukunft erwarteten Preisunterschied Nutzen zu ziehen. Die Spekulanten gehen in der Regel erhöhte Risiken ein und tragen durch ihre Tätigkeit zur Marktliquidität bei.



Spekulanten / BVVG

Spekulanten

- **Kauf und Verkauf** von Flächen mit dem Ziel der Gewinnmaximierung
- Relevant sind **Margen**
- Marktabhängiges Verhalten

BVVG

- ausschließlich **Verkauf** von Flächen
- Der größere Teil der Flächen kommt gar nicht auf den freien Markt sondern wird direkt verkauft nach EALG und PG.
- Umfang und Zeitrahmen der zu privatisierenden Flächen werden von der Politik vorgegeben.



Keine Anzeichen für eine Spekulationsblase auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt in Deutschland:

- Weder die Entwicklung der Kaufpreise bei landwirtschaftlichen Flächen
- noch die der fremdfinanzierten Bodenkäufe geben Anlass für derlei Befürchtungen.

¹⁾ Andreas Tietz, Bernhard Forstner „Spekulative Blasen auf dem Markt für Landwirtschaftlichen Boden“ Thünen-Institut, Braunschweig 2014



Behauptung 4:

**Die BVVG verkauft
verstärkt an Investoren.**



Fakten I

Verkauf an die Pächter direkt:

- rd. 371.000 ha nach dem EALG
- Rd. 304.000 ha zum Verkehrswert

Zusammen 675.000 ha direkt an die Pächter!

Zusätzlich

- rd. 62.000 ha direkt an die **Alteigentümer** nach dem EALG

Direktverkäufe zusammen: **737.000 ha**



Fakten II

Lediglich

- rd. 76.000 ha seit 1992 über **Ausschreibungen** verkauft

Das entspricht einem Anteil von 9,35 % an der BVVG-Verkaufsfläche und 1,38 % der landwirtschaftlichen Nutzfläche in den Neuen Bundesländern.



Fakten III

Durchschnittliche Losgröße 2014:

- Bei den alternativen Ausschreibungen zum Verkauf und zur Verpachtung 17,85 ha.
- Allein 3.600 ha wurden im Ergebnis von Ausschreibungen < 10 ha verkauft.
- Auch in den Vorjahren ging die durchschnittliche Losgröße bei den alternativen Ausschreibungen nicht erheblich über die 20 ha-Grenze hinaus.

Problem:

- Verkauf von Gesellschaftsanteilen
- Abgrenzung von gewünschten/unerwünschten Geldgebern



Behauptung 5:

**Die BVVG verhält sich
intransparent.**



Website der BVVG



- Kaufpreisauskunft für Sachverständige (13 KB)
- Pachtpreisauskunft (13 KB)
- **Höchstgebote beendeter Ausschreibungen Acker- und Grünland**
- Höchstgebote beendeter Ausschreibungen Wald



Höchstgebote beendeter Ausschreibungen Acker- und Grünland

LAND ZUM LEBEN



BVG
Boderverwertungs-
und -verwaltungs
GmbH

Informationen zu (Spalten):

- Land
- Landkreis
- Titel
- Ausschreibungsnummer
- Vertragsabschluss
- Größe in ha
- darunter Acker- und Grünland in ha sowie AZ und GZ
- Höchstgebot mit Zuschlag in €/ha



Behauptung 6:

**Die Kaufpreise treiben
die Betriebe in den Ruin.**

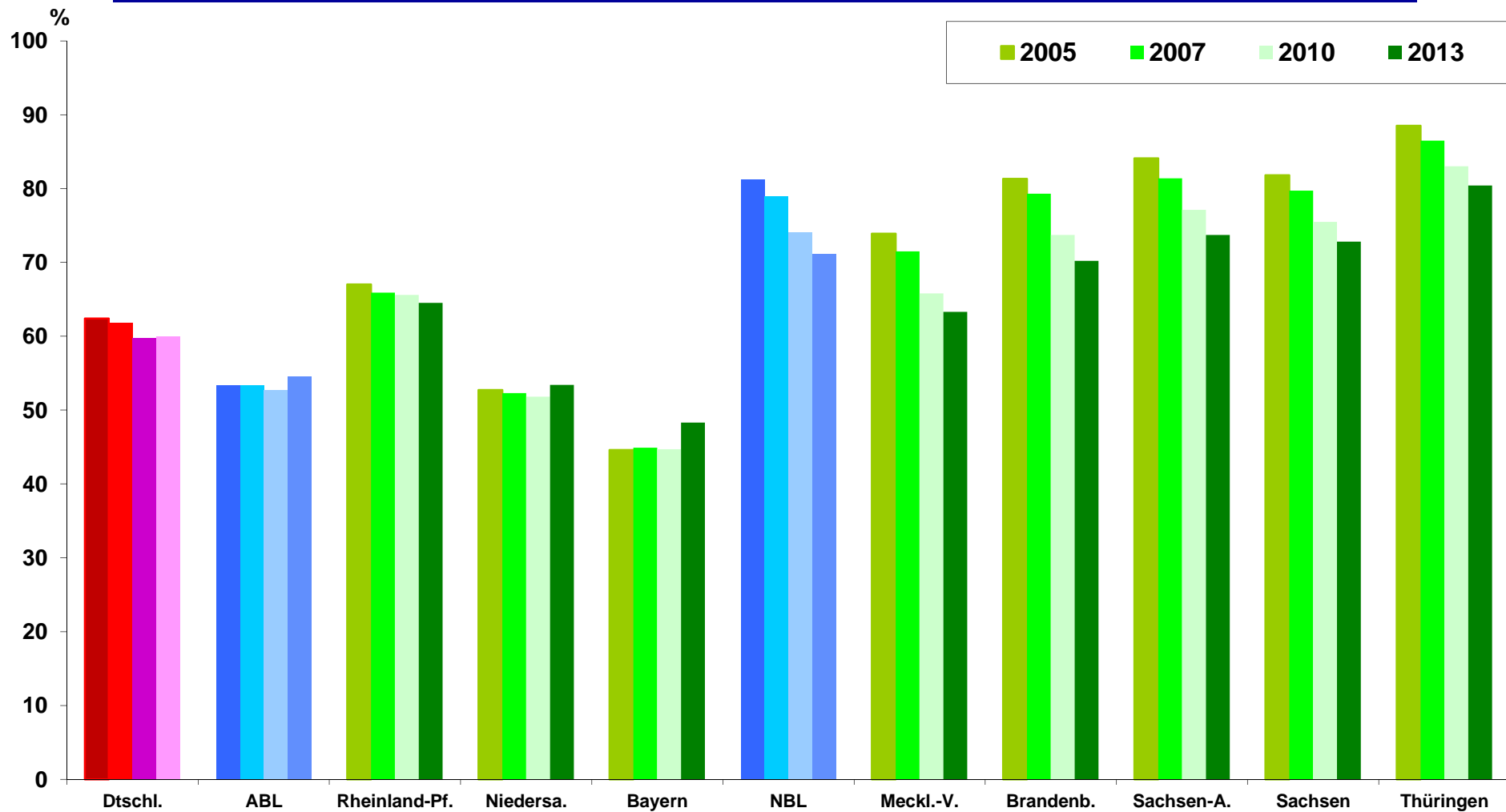


Wirtschaftliche Situation der Haupterwerbsbetriebe





Pachtflächenanteil der landwirtschaftlichen Betriebe 2005, 2007, 2010¹⁾ und 2013

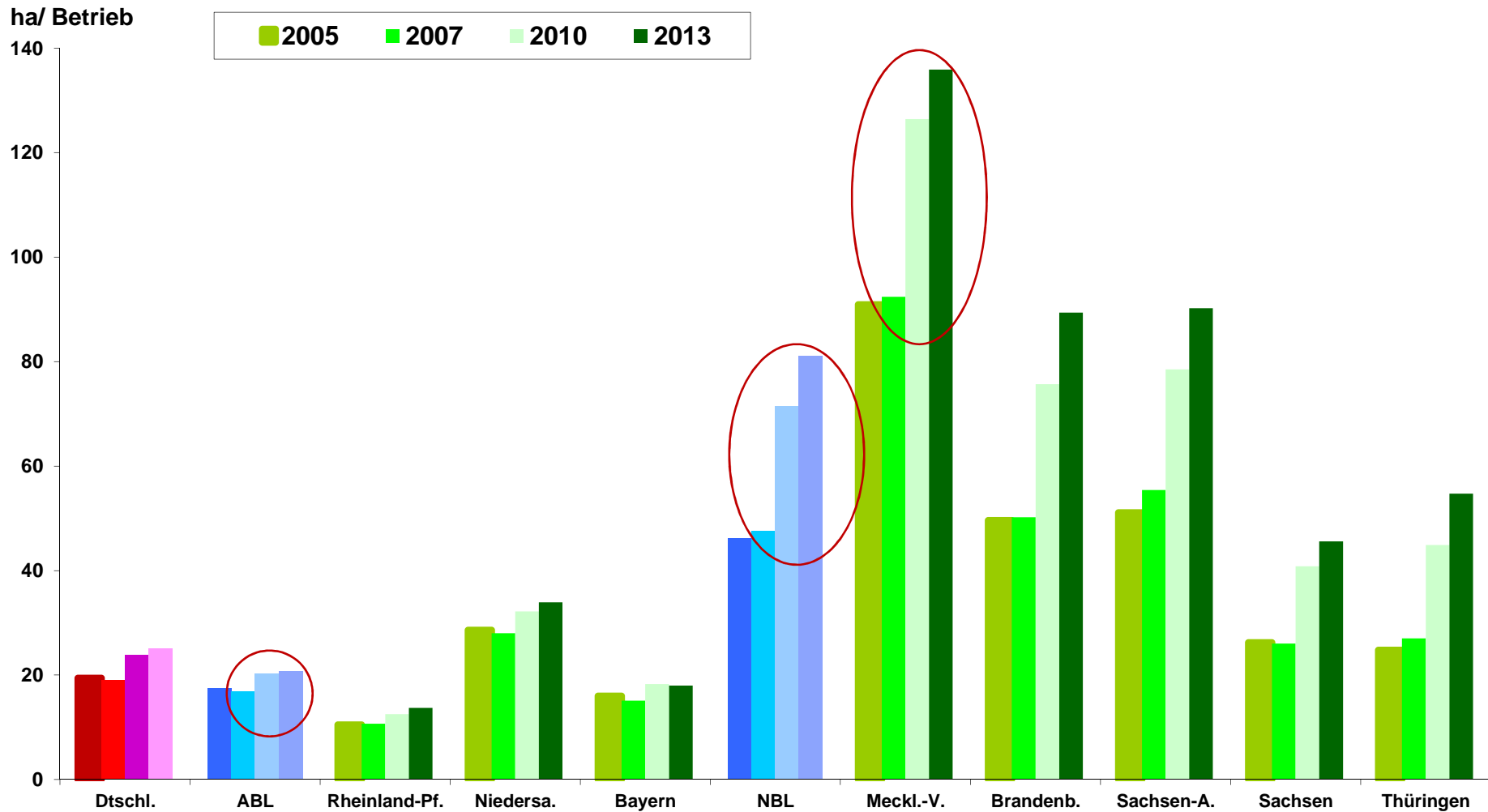


¹⁾ Ab 2010 Betriebe mit mindestens 5 ha, bis 2007 mit mindestens 2 ha landwirtschaftlich genutzter Fläche (LF) oder mit Spezialkulturen oder Tierbeständen, wenn festgelegte Mindestgrößen erreicht oder überschritten werden

Quelle: Statistisches Bundesamt



Eigentumsflächen der landwirtschaftlichen Betriebe 2005, 2007, 2010 und 2013¹⁾



¹⁾ Ab 2010 Betriebe mit mindestens 5 ha, bis 2007 mit mindestens 2 ha landwirtschaftlich genutzter Fläche (LF) oder mit Spezialkulturen oder Tierbeständen, wenn festgelegte Mindestgrößen erreicht oder überschritten werden

Quelle: Statistisches Bundesamt



Fazit

1. Die BVVG ist ein wichtiger Marktteilnehmer.
2. Die BVVG-Preise bilden die Marktentwicklung ab.
3. Die BVVG hat den größten Teil ihrer Flächen direkt verkauft.
4. Investoren sind keine relevante Kundengruppe der BVVG.
5. Die BVVG schafft Transparenz auf dem Bodenmarkt.
6. Die landwirtschaftlichen Betrieben in den Neuen Bundesländern sind nach über 20 jähriger Tätigkeit der BVVG in hohem Maße wettbewerbsfähig.