

Interessenkonflikte bei der Bodenverwertung?

BVVG-Jahrespressekonferenz in spannendem Umfeld

Die Privatisierung der ehemals volkseigenen Flächen in den ostdeutschen Bundesländern ist verständlicherweise ein Dauerbrenner in der politischen Diskussion. Es geht dabei immerhin noch um einen Flächenpool von etwa 930.000 Hektar, davon knapp 200.000 Hektar Wald (Stand Anfang 2005). Misst man den Umfang der von der BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH verpachteten und letztendlich noch zu verkaufenden Flächen an den in ganz Deutschland jährlich gehandelten weniger als 100.000 Hektar Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung,¹ dann wird das hohe politische und ökonomische Interesse an der Art und Weise der Privatisierung verständlich.

Für die Flächenprivatisierung turbulenten Jahr 2004

Nach einem für das Privatisierungsgeschehen erneut recht ereignisreichen Jahr schlugen die Wellen gerade um die Jahreswende 2004/05 wieder einmal besonders hoch. Erinnerung sei nur an folgende Ereignisse des vergangenen Jahres:

- Anfang des Jahres 2004 wurde mit der „Flexibilisierung“ eine neue Phase der Privatisierung durch die BVVG eingeleitet. Das heißt vor allem, dass keine Verlängerung von Pachtverträgen über die bis zum 8. 1. 2004 eingegangenen Anträge hinaus mehr erfolgt. Die frei werdenden Flächen sollen über Ausschreibungen an den Meistbietenden verkauft werden.²
- Die EU-Agrarreform schuf mit der Entkopplung der Direktzahlungen von der Produktion auch für den größten Eigentümer landwirtschaftlicher Flächen neue Bedingungen und erforderte entsprechende Reaktionen, die nicht unumstritten waren.³ Vor allem aber schafft die Agrarreform für die Pächter und potenziellen Käufer von BVVG-Flächen eine neue wirtschaftliche Situation und viele langfristige Auswirkungen sind noch unklar. Das hat natürlich Konsequenzen für das Kaufverhalten sowohl der EALG-Berechtigten als auch der Inressenten für Verkehrswertkäufe.
- Auch durch die 2004 verabschiedete (endgültige) Altschuldenregelung verändern sich für eine große Zahl von Agrarunternehmen die wirtschaftlichen Prioritäten. Sie befinden sich in einer schwierigeren Entscheidungslage. Die BVVG hat neben der Aufgabe der Flächenverwertung und -verwaltung jetzt bei der Altschuldenablösung im Auftrage der Bundesregierung deren Interessen bei der Festlegung des Ablösebetrages zu wahren.
- Die FDP-Bundestagsfraktion hat in einer Großen Anfrage die Bundesregierung aufgefordert, zur Lage der ostdeutschen Landwirtschaft Stellung zu nehmen und dabei insbesondere auf die „gravierenden Auswirkungen“ des Kurswechsels bei der BVVG einzu-

¹ Zur Einschätzung des Bodenmarktes insgesamt und der BVVG-Privatisierung siehe: Bodenmarkt 1 (Sonderheft der Zeitschriften Neue Landwirtschaft und Briefe zum Agrarrecht).

² Vgl. Zur Flexibilisierung der Flächenprivatisierung durch die BVVG, NL-BzAR 2/2004, S. 63 ff; Heiß umworben und doch billig? Neue Landwirtschaft 2/2004, S.23; www.Bodenmarkt.info → 1. Bodenforum; K. Böhme, Neue Phase bei der Privatisierung ehemals volkseigenen Bodens, NL-BzAR 8/2004, S. 306 ff.

³ Vgl. Th. Seegers, Sicherung der Prämien-Rechte ist für die BVVG das Gebot der Stunde (Interview), BVVG-journal 62/2004, S.4; K. Kopmann, Keinen Wertverlust zulassen (Interview), ebenda, S.5; Pachtvertragsklausel der BVVG stößt auf Kritik, Agra-Europe 32/04 vom 9. 8. 2004, Länderberichte 11; K. Kopmann: Neue Phase der Verwertung (Interview), Neue Landwirtschaft 8/2004, S. 18 f.

gehen. In der am 6. 12. 2004 in Agra-Europa veröffentlichten Antwort wird betont, die ostdeutsche Landwirtschaft entwickle sich „weiterhin erfolgreich“ und „die Modifikation der Verpachtungs- bzw. Pachtverlängerungspraxis der BVVG hat grundsätzlich keine Auswirkungen auf die Möglichkeiten zum vergünstigten Erwerb von Flächen nach dem EALG“⁴. Ansonsten stiftet die Bundesregierung mit der Antwort – wie in der Bauernzeitung festgestellt wird – „nicht Klarheit, sondern noch mehr Verwirrung“⁵.

- Erheblichen Einfluss auf die Privatisierungspraxis haben die Forderungen ostdeutscher Landwirtschaftsminister, insbesondere des mecklenburg-vorpommerischen Ministers BACKHAUS.⁶ Sie haben sich offensichtlich in einem „Deal“ der Ministerpräsidenten RINGSDORF und PLATZECK mit Bundesfinanzminister EICHEL niedergeschlagen, der im Zusammenhang mit der Abstimmung zum Haushaltbegleitgesetz im Bundesrat geschlossen wurde. Danach soll der Zeitraum für die Bodenverkäufe gestreckt werden, um den Betrieben, die durch die im Haushaltbegleitgesetz beschlossene Agrardiesel-Steuererhöhung zusätzlich belastet werden, Erleichterung zu verschaffen.⁷ In der Antwort der Bundesregierung auf die FDP-Anfrage ist davon allerdings mit keinem Wort die Rede. FDP-Agrarsprecher GOLDMANN sieht ein „Chaos in der Bodenpolitik“⁸ und forderte Aufklärung. Er ließ die Frage auf die Tagesordnung der Sitzung des Bundestags-Agrarrausschusses am 19. 1. 2005 setzen.
- Schließlich spekulierte der grüne Staatssekretär BERNINGER bei einem Fachgespräch des Bundesverbandes der gemeinnützigen Landgesellschaften Anfang Dezember über „neue Konstruktionen“ für den Landverkauf. Er zweifelt offensichtlich an der Zuständigkeit der BVVG und sieht die Länder als die kompetenteren Privatisierer.⁹

Das alles liefert ausreichend Stoff für intensive Diskussionen und so manche Spekulation. Allenthalben wurde in diesem

Zusammenhang die Frage gestellt, ob die Privatisierungspolitik vor einem erneuten Kurswechsel steht.¹⁰

In diesem spannenden Umfeld fand am 7. 1. 2005 die traditionsreiche Jahrespressekonferenz der BVVG statt, auf der die Geschäftsführung auch zu den aktuellen Diskussionen Stellung nahm.

Kein Interessengegensatz zwischen Bund und Ländern

Der Sprecher der BVVG-Geschäftsführung, DR. WOLFGANG HORSTMANN, betonte auf der Pressekonferenz, die BVVG wolle das Privatisierungstempo drosseln¹¹, was aber keinesfalls einen erneuten Kurswechsel bedeute. Schon 2004 wurden mit 32.600 ha nach dem EALG vergünstigt verkauften Land nur 85 % der ursprünglichen Zielstellung erreicht. Für das Jahr 2005 sollen „nur“ noch 28.500 ha nach dem EALG – ein Drittel weniger als ursprünglich vorgesehen – und insgesamt 53.700 ha Acker- und Grünland verkauft werden.

Die Drosselung des Privatisierungstempos kommt, so HORSTMANN, allen entgegen, dem Bund wie den Ländern. Es gebe keine grundsätzlichen Interessengegensätze. „Wir gehen davon aus, dass sich die fiskalischen Anliegen des Bundes und die agrarpolitischen Vorstellungen der Länder unter einen Hut bringen lassen“, betonte HORSTMANN.

Einerseits reagiert die BVVG mit den verringerten Verkaufszielen auf die Kaufzurückhaltung der EALG-berechtigten Landwirte. Finanziell werde bei vielen Betrieben die

⁴ Die Situation der Landwirtschaft in den neuen Bundesländern (Antwort auf eine Große Anfrage der FDP-Fraktion), Agra-Europa 49/2004, Sonderbeilage.

⁵ R. Stephan, Schaukämpfe um die BVVG, Bauernzeitung 52, 53/2004, S. 13 f.

⁶ Siehe NL-BzAR 12/04, S. 497.

⁷ Vgl. R. Stephan, a. a. O.; H.-M. Goldmann, Pressemitteilung vom 7. 1. 2005;

⁸ FDP sieht Chaos bei der Flächenprivatisierung in Ostdeutschland, Agra-Europa 50/2004, Kurzmeldungen 15 f.

⁹ Näheres dazu siehe bei R. Stephan, a. a. O.

¹⁰ Privatisierungspolitik in Ostdeutschland vor erneutem Kurswechsel? Agra-Europa 49/2004, Länderberichte 7 f.

¹¹ Erste Meldung: BVVG drosselt Privatisierungstempo, Agra-Europa 50/2004, Länderberichte 21 f.

„Luft dünner“, begründete BVVG-Geschäftsführer DR. WILHELM MÜLLER das geringere Kaufinteresse. Viele Betriebe hätten ja schon gekauft und inzwischen haben die Betriebe in den neuen Bundesländern absolut schon deutlich mehr Eigentumsland als die in den alten Ländern. So betrage der Umfang der Eigentumsflächen der Betriebe in Mecklenburg-Vorpommern im Durchschnitt

der Agrarunternehmen für Investitionen nicht mehr zur Verfügung stehen.

Trotzdem besteht, wie das Konjunktur- und Investitionsbarometer Agrar feststellt, in den ostdeutschen Landwirtschaftsbetrieben ein deutlich größeres Interesse am Flächenerwerb als in den alten Bundesländern. Die Abbildung zeigt, dass von 39 % in Brandenburg bis 50 % der befragten Betriebe in Thüringen von Oktober 2004 bis März 2005 Investitionen in den Landkauf planten. Je investitionswilligem Betrieb in Ostdeutschland sind das durchschnittlich 81.000 €.

Andererseits geht die BVVG davon aus, dass bei einer Pachtrendite von 5 bis 6 % eine Streckung der begünstigten Verkäufe aus Sicht des Bundesfinanzministers „alles andere als problematisch“ ist. Zugleich könne man den Forderungen der Landesregierungen von Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern entgegenkommen, den Betrieben einen ausreichenden Spielraum für die Kaufentscheidung einzuräumen. Dass die Streckung der Verkäufe „auch politisch willkommen war, hat die Überlegungen befördert und beflügelt, aber auch nicht mehr“, resümierte DR. HORSTMANN auf der Pressekonferenz.

Es mache auch keinen Sinn, die Verkäufe zu forcieren und dadurch jährlich 70.000 ha in einen nicht aufnahmefähigen Markt zu pressen, gab HORSTMANN zu bedenken. Es sei denn, durch die Agrarreform und andere Faktoren würden die Relationen zwischen Pachtpreis und Verkehrswert verschoben.

„Gerede von einem Verkaufsstopp ist Unsinn“

Im Zusammenhang mit den Diskussionen um einen erneuten Verkaufsstopp meinte DR. HORSTMANN, in den Medien sei „überwiegend falsch berichtet“ worden. Das „Gerede von einem Verkaufsstopp ist Unsinn“, unterstrich er, denn es könne und werde einen solchen Stopp nicht geben. Er sei mit dem EALG nicht vereinbar und auch aus anderen Gründen nicht wünschenswert.

„Wenn jemand einen EALG-Anspruch hat, wird dem auch entsprochen“, unterstrich der Sprecher der BVVG-Geschäftsführung, „und das auch zu dem Zeitpunkt zu dem er das will.“ Allerdings könne auch niemand

Investitionsplanung in Landkauf

(Betriebe mit Investitionsplanung in Prozent)

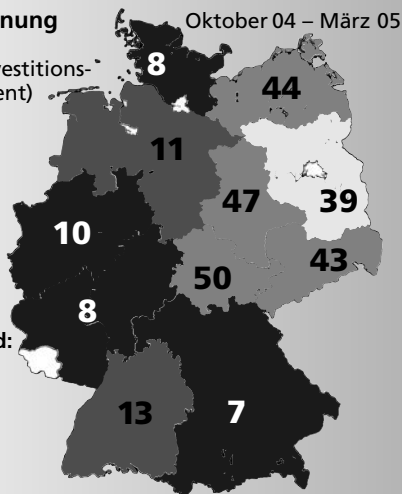
- bis 10 %
- 11 bis 19 %
- 20 bis 29 %
- 30 bis 39 %
- >40 %

Investitionssumme

Westdeutschland:
49.000 Euro pro investierendem Betrieb

Ostdeutschland:
81.000 Euro pro investierendem Betrieb

\bar{x} Deutschland gesamt = 20 %



Quelle: Konjunktur- und Investitionstest Agrar (dbk 11/2004, S. 24)

54 ha, der bundesweite Durchschnitt liege bei nur 17 ha. Die ostdeutschen Betriebe hätten damit in den letzten Jahren einen erheblichen finanziellen Aufwand geleistet, um Landeigentum zu erwerben.

Hinzu kommt, dass die ungewissen Auswirkungen der EU-Agrarreform viele Agrarunternehmen bei Investitionen insgesamt, aber besonders solchen in Boden eher abwarten lassen. Nicht zu unterschätzen ist auch die bremsende Wirkung der Ablösesummen für die Altschulden. Immerhin erwartet die Bundesregierung bis 2007 Einnahmen in Höhe von 450 Mio. € aus der Altschuldenablösung¹², die dann auf Seiten

¹² Die Situation der Landwirtschaft in den neuen Bundesländern (Antwort auf eine Große Anfrage der FDP-Fraktion), Agra-Europe 49/2004, Sonderbeilage 10.

zu seinem Glück gezwungen werden. Rentabilitätsgesichtspunkte bei der BVVG selbst werden und können in dieser Hinsicht nicht den Ausschlag geben. Haltlos sei auch die Behauptung, die BVVG wolle durch die zeitliche Streckung von EALG-Käufen erreichen, dass die Berechtigung zum vergünstigten Kauf verloren gehe und mehr Flächen für Verkehrswertverkäufe zur Verfügung stehen.

Wie DR. MÜLLER ausführte, liegen rund 8.000 Anträge auf vergünstigten Erwerb nach EALG bei der BVVG vor. Damit würde der Kauf von etwa 380.000 ha landwirtschaftlicher Fläche beantragt. Wenn man davon ausgehe, dass 20 bis 30 % der Anträge nicht zum Tragen komme, bleiben noch rund 300.000 ha vergünstigter Flächenverkauf. Rechne man 30.000 ha pro Jahr, verbleiben noch zehn Jahre Verkaufszeit nach EALG.¹³

Flexibilisierung in Gang gekommen

Wie die BVVG-Geschäftsführung außerdem feststellte, ist die von der Bundesregierung Anfang Januar 2004 in Kraft gesetzte Regelung zur Flexibilisierung der Flächenprivatisierung in Gang gekommen und hat das Verkaufsgeschäft deutlich belebt. So wurden seit Mitte 2004 landwirtschaftliche Flächen, die vorwiegend durch Nichtverlängerung von Pachtverträgen frei geworden waren, verstärkt zum Kauf gegen Höchstgebot öffentlich ausgeschrieben, meist in kleineren bis zu 50 Hektar großen Losen. Ein Teil dieser Flächen sei im Sinne der Flexibilisierungs-Regelung zuerst arbeitsintensiven Unternehmensformen wie Gartenbau-, Futterbau-, Veredelungs- und Öko-Betrieben in so genannten beschränkten Ausschreibungen angeboten worden. Insgesamt habe die BVVG im Jahre 2004 mehr als 8.400 ha ausgeschrieben. Bewerber für das angebotene Acker- und Grünland seien vor allem ortsansässige Landwirtschaftsunternehmen.

Wie weiter nach der Flexibilisierung?

Da die Flexibilisierung bis Ende 2006 befristet ist, die Zeitspannen für die Privatisierung aber weit darüber hinaus gehen, ist eine Anschlusslösung dringend erforderlich.

Das betrifft *einerseits* die Frage nach einer Fortführung der Flexibilisierungsregelung und *andererseits* eine Anpassung der Pachtverträge. DR. MÜLLER verwies darauf, dass rechtzeitig vor Auslaufen der Flexibilisierung eine politische Entscheidung zu einer entsprechenden Anpassung der Pachtverträge erforderlich sei. Die BVVG werde dazu Vorschläge unterbreiten.

Pachtjahr	Verträge		Fläche	
	Anzahl	Anteile [%]	ha	Anteile [%]
2004	57	0,56	1.680	0,26
2005	1.490	14,75	60.527	9,45
2006	1.640	16,23	60.315	9,41
2007	968	9,58	29.365	4,58
2008	1.218	12,06	34.080	5,32
2009	522	5,17	27.411	4,28
2010	1.044	10,33	104.399	16,29
2011	1.669	16,52	197.489	30,82
2012	837	8,28	71.391	11,14
2013	307	3,04	21.586	3,37
2014	213	2,11	17.978	2,81
2015	64	0,63	5.748	0,90
2016	42	0,42	4.264	0,67
nach 2016	32	0,32	4.538	0,71
Summe	10.103	100,00	640.771	100,00

Quellen: Statistisches Bundesamt und Berechnungen der BVVG (aus Bodenmarkt 1, S. 49)

Für fast 60 % der Flächen enden die derzeitigen Pachtverträge in den Jahren 2010 bis 2012 (siehe Tabelle). Allein 2011 sind es fast 200.000 ha. Ein zeitnaher Verkauf dieser Flächen ist unmöglich, selbst wenn man davon ausgeht, dass bereits vor Ablauf der Pachtverträge durch die EALG-berechtigten Pächter Flächen erworben werden.¹⁴

Noch reichlich Klärungsbedarf

Im Hinblick auf die ostdeutschen Bundesländer betonte DR. HORSTMANN, in nächster Zeit seien noch „präzisere und genauere

¹³ Vgl. auch W. Müller, Bodenprivatisierung durch die BVVG, Bodenmarkt 1, S. 10 ff.
¹⁴ Vgl. Verpachtung durch die BVVG, Bodenmarkt 1, S. 49.

Abstimmungen der Interessen“ erforderlich. Dabei ist HORSTMANN optimistisch, dass eine Übereinstimmung zwischen den fiskalischen Interessen des Bundes und den agrarstrukturellen Interessen der Länder festgestellt werde.

Nicht im Klaren sei man sich bei der BVVG, was der Parlamentarische Staatssekretär im BMVEL, MATTHIAS BERNINGER, mit seiner Äußerung bei den Landgesellschaften gemeint habe. Es habe keine weiteren Gespräche, Überlegungen und Konzepte zu diesen Fragen gegeben. Die BVVG sei für alle Vorschläge offen, die zu einem besseren Management des Immobilienbereiches führen, bisher sei aber alles sehr vage, meinte der Sprecher der BVVG-Geschäftsführung.

Ergebnisse der BVVG im Jahr 2004

Zu den Ergebnissen für das vergangene Jahr informierte die BVVG am 7. 1. 2005, dass sie 2004 in Ostdeutschland rund 102.000 ha Acker- und Grünland sowie Wald veräußert hat (2003: 122.000 ha). Damit wurde das Jahresziel von 110.000 ha knapp verfehlt. Gleichwohl erlöste die Gesellschaft durch

HELM MÜLLER liegen die guten Resultate des Geschäftsjahres 2004 vor allem darin begründet, dass erneut hohe Erlöse aus Verkauf und Verpachtung von Flächen erreicht, gleichzeitig die Kosten für die Bewirtschaftung und Verwaltung der BVVG-Flächen kontinuierlich gesenkt sowie der Aufwand für die eigene Geschäftstätigkeit weiter verringert werden konnten. Positiv wirkten sich zudem Entwicklungen im Bereich der früheren Volkseigenen Güter (VEG) aus. Die in den 90er Jahren von Treuhandanstalt und BVVG an diese Betriebe ausgereichten Darlehen wurden getilgt.

Die aktuell 927-köpfige BVVG-Mannschaft hat 2004 nicht alle Verwertungsziele zu 100 % erfüllt. So blieb der Verkauf von Acker- und Grünland nach den vergünstigten Preisen des Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetzes (EALG) gegenüber dem Plan von 38.400 Hektar um rund 5.800 ha zurück. Finanziell wurde dies durch Verkehrswertverkäufe von Flächen zur landwirtschaftlichen Nutzung und für Umwidmungszwecke ausgeglichen.

Im Einzelnen hat die BVVG 2004 insgesamt rund 61.600 ha Acker- und Grünland zur landwirtschaftlichen Nutzung verkauft. Zum Jahresende 2004 waren etwa 671.000 ha verpachtet, davon etwa 94 % langfristig.

Durch eine gezielte Aufklärung bisher nicht von der BVVG – sondern beispielsweise von Gebietskörperschaften – verpachteter Flächen konnten mehr als 9.000 ha zu großen Teilen an Dritte neu vergeben, beziehungsweise in Einzelfällen auch verkauft werden.

Die BVVG privatisierte seit dem 1. 7. 1992 rund 332.000 Hektar landwirtschaftliche Flächen, davon 217.200 Hektar nach EALG. (siehe Abbildung) Damit wurde inzwischen über ein Viertel der ursprünglich rund 1,2 Mio. ha veräußert.¹⁵

Das Geschäftsplanziel für 2004, rund 44.000 ha Wald zu veräußern, wurde nur zu 84 % erfüllt. Allerdings ist auf diesem Privatisierungsfeld der Verkauf von rund 8.300 ha zu begünstigten Bedingungen vorerst gestoppt, weil in öffentlichen Ausschreibungsverfahren unterlegene Bieter EALG-Beiräte oder auch Gerichte angeru-

Verkauf von Acker- und Grünland durch die BVVG in ha (1. 7. 1992–31. 12. 2004)

Land	■ nach EALG	■ Insgesamt
MV	86.373	137.070
BB	53.280	87.300
ST	40.670	57.670
SN	28.300	36.630
TH	8.590	13.320
gesamt	217.210	331.990

Quelle: BVVG

Flächenverkauf 275 Mio. €, das sind 13 Mio. mehr als geplant (2003: 318 Mio.). An den Bund wurden 281 Mio. € Überschuss abgeführt – ein Plus von 25 % gegenüber dem Plan (2003: 262 Mio.).

Nach Ansicht von Geschäftsführungssprecher DR. WOLFGANG HORSTMANN und dessen Geschäftsführungskollegen DR. WIL-

¹⁵ Vgl. Privatisierung durch die BVVG, Bodenmarkt 1, S. 39 ff.

fen haben. Der Verkauf von Wäldern über 500 Hektar ist bis auf wenige durch Restitutionsverfahren „blockierte“ Objekte in Thüringen und Sachsen-Anhalt abgeschlossen.

2004 sind durch die BVVG rund 3.000 ha *Umwidmungsflächen* zum Verkehrswert verkauft worden. Einer der letzten Verkäufe dieser Art im Jahre 2004 war kurz vor Weihnachten die Veräußerung der 340 ha an die Flughafen Berlin Schönefeld GmbH.

Die BVVG verkaufte seit 1992 rund 45.700 ha für investive Zwecke wie Infrastruktur, Wohnungsbau und Gewerbe.

Außerdem hat die BVVG 2004 rund 5.600 Objekte wie Ställe und Scheunen etc. zurückgegeben, verkauft oder abgerissen. Im Bestand sind jetzt noch rund 17.600 solche Objekte.

Die unentgeltliche Übertragung von *Naturschutzflächen* an Länder, Verbände und Stiftungen wurde 2004 fortgeführt. Die BVVG gab rund 6.100 ha aus ihrem Portfolio ab, darunter im April fast 3.000 ha im Nationalpark Hochharz an das Land Sachsen-Anhalt sowie im Dezember rund 1.200 ha im Südosten des Landes Brandenburg an die NABU-Stiftung „Nationales Naturerbe“ und die EURONATUR-Stiftung.

Die nach dem im Jahre 2000 novellierten EALG durchzuführende Aktion zur Übertragung von bis zu 50.000 ha war im Juni 2001 im Biosphärenreservat „Mittlere Elbe“ gestartet worden. 2002 kam es zu einem Stopp, da die EU-Kommission eine Prüfung auf unerlaubte Beihilfe einleitete, die immer noch andauert.

Inzwischen einigte sich die BVVG mit den Trägern des Naturschutzes auf eine Vertragsklausel, die ab Frühjahr 2003 die rechtlich unbedenkliche Fortsetzung der Aktion erlaubte. Trotzdem bleibt die Übertragung wegen des aufwendigen Abstimmungsverfahrens ein „zähes Geschäft“. Mit derzeit 25.460 ha ist die BVVG noch weit vom Ziel entfernt, das sicher insgesamt nicht mehr erreicht werden kann.

Die BVVG wird bei der Durchführung ihres Privatisierungsauftrages seit längerem von Dienstleistern wie Landgesellschaften, Ingenieurbüros und anderen unterstützt. Hinzu kamen ab Frühjahr 2004 die *Land und Forst*

Service GmbH (LAFOS), 100-prozentige BVVG-Töchter, die aus ehemaligen VEG hervorgegangen sind. Die in allen fünf neuen Bundesländern ansässigen LAFOS erledigen Aufgaben wie Kleinwaldprivatisierung und -bewirtschaftung, Jagdverpachtung, Flächenauflärung und Objektverwaltung.

BVVG verkaufte 340 Hektar für den Ausbau des Flughafens Berlin Brandenburg International

Die BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH meldete, dass sie aus ihrem Flächenbestand rund 340 Hektar bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzten Grund und Boden an die Flughafen Berlin Schönefeld GmbH (FBS) verkauft hat. Der Kaufvertrag wurde am 23. Dezember 2004, notariell beurkundet.

Die aus 241 Flurstücken in den Gemarkungen Diepensee, Rotberg, Schönefeld, Selchow, Waltersdorf und Waßmannsdorf gelegene Verkaufsfläche dient der Entwicklung und dem Ausbau eines international leistungsfähigen Airports südöstlich der deutschen Hauptstadt. Der Flächenverkauf wurde nach dem Planfeststellungsbeschluss vom 13. August 2004 des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg möglich. Die Ermittlung des Kaufpreises, in dem auch Altlasten berücksichtigt sind, erfolgte auf der Basis eines von Sachverständigen erstellten so genannten Konsensgutachtens, dem die größten FBS-Flächeneigentümer Bund, Land Brandenburg und Land Berlin zugestimmt haben.

Der Flächenverkauf ist für die BVVG zwar der umfangreichste, nicht jedoch der erste seiner Art: In den Jahren 1995 bis 2004 verkaufte die BVVG insgesamt rund 183 Hektar für die Erweiterung des Flughafens Leipzig/Halle.

Im Geschäftsjahr 2004 (vorläufiger Stand 31. 12. 2004) erreichte die BVVG folgende *finanziellen Ergebnisse*:

Sie erlöste durch den Verkauf von Agrarflächen mehr als 184 Mio. €, von Wäldern fast 41,5 Mio. € sowie von Umwidmungsflächen rund 40,4 Mio. €. Die Verpachtung von Acker- und Grünland – inklusive Jagd-rechten – brachte rund 83 Mio. € Umsatz. 281 Mio. € Überschuss sind das bisher beste Jahresergebnis der BVVG, die durch ihre

Privatisierungstätigkeit für den Bund „unter dem Strich“ in der Summe rund 2,5 Mrd. € erwirtschaftet hat.

BVVG-Flächen-Portfolio

2004 verringerte sich der BVVG-Flächenbestand durch Verkauf und Rückübertragung an Dritte um rund 125.000 Hektar. Damit hat die BVVG noch ein Flächenpotenzial von circa 930.000 Hektar, davon knapp 200.000 Hektar Wald.

Zielstellung für 2005

Die BVVG führt 2005 die Privatisierung auch der landwirtschaftlichen Flächen ungeachtet anderslautender Aussagen Dritter fort. Dabei berücksichtigt sie die bisherige deutliche Kaufzurückhaltung der Pächter bei EALG-Käufen durch eine Reduzierung der ursprünglichen Flächenverwertungsplanung um rund ein Drittel. Dies liegt zugleich im wirtschaftlichen Interesse der BVVG, da in diesem Bereich eine relativ hohe Pachrendite erzielt wird.

Folgende finanziellen Ziele sollen erreicht werden:

- Durch die Veräußerung von land- und forstwirtschaftlichen Flächen sollen 2005 rund 240 Mio. € eingenommen werden. Aus der Verpachtung von Acker- und Grünland wird ein Umsatz von etwa 73 Mio. € erwartet. Der an den Bund abzuführende Überschuss soll am Jahresende mindestens 220 Mio. € betragen.
- 2005 ist der Verkauf von rund 53.700 ha Acker- und Grünland geplant. Dadurch sollen insgesamt 166 Mio. € Erlöst werden, davon 65 Mio. € durch Verkäufe zum Verkehrswert. Für den EALG-Verkauf sind rund 28.500 ha vorgesehen. Unabhängig von dieser Zielmarke können alle zum Kauf von EALG-Flächen berechtigten Pächter wie schon in den Vorjahren auch 2005 jederzeit von ihrer Erwerbsmöglichkeit Gebrauch machen.

Verpachtung durch die BVVG nach Kategorie der Pächter

	1995		1998		2001		2004	
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
juristische Personen	601.000	57,9	528.000	51,4	470.000	52,4	397.000	57,2
ortsansässige Wiedereinrichter/ Neueinrichter	356.000	34,3	375.000	36,5	316.000	35,2	218.000	31,4
Wiedereinrichter mit/ohne Restitutionsansprüchen	73.000	7,0	102.000	9,9	89.000	9,9	58.000	8,4
Sonstige	8.600	0,8	23.000	2,2	22.000	2,5	21.000	3,0

Quelle: Agra-Europe 49/2004, Sonderbeilage 5

Neuerscheinung:

Nr. 1 des Heftes

Bodenmarkt

ab sofort über
www.dlv-shop.de



52 Seiten A 4, Preis: 20,- Euro
(Abbonnenten 16,- Euro)
+ 2,30 Euro Versandkosten

Kontakt:

Redaktion
Neue Landwirtschaft
Briefe zum Agrarrecht
Berliner Str. 112 A
13189 Berlin
Tel.: (0 30) 29 39 74-52, Fax: -59
E-Mail: dlv.berlin@dlv.de

Bestellungen:

Deutscher Landwirtschaftsverlag GmbH
Leserservice der Neuen Landwirtschaft
Postfach 870324, 13162 Berlin
Tel.: (030)293974-75, Fax: -59
E-Mail: elisabeth.thurn@dlv.de
www.neulandwirtschaft.de

In Beiträgen und mit umfangreichen Statistiken wird der landwirtschaftliche Bodenmarkt Deutschlands durchleuchtet. Gerade die Veränderungen durch die EU-Agrarreform und die neue Privatisierungsstrategie des größten deutschen Bodenverkäufers und -verwalters, der BVVG, machen diesen Markt zu einem der spannenden Zukunftsmärkte.

INHALT:

- Deutscher Bodenmarkt weiter zweigeteilt
- Bodenprivatisierung durch die BVVG
- Gutachterausschüsse für Grundstückswerte



- Wem gehört der Zahlungsanspruch?
- Neue Agrarpolitik – neue Bodenpreise?
- Boden- und Pachtmarkt in Polen
- Große Unterschiede zwischen den EU-15
- Umfangreicher Statistikteil zum deutschen Boden- und Pachtmarkt

