

Mit der zu Jahresbeginn eingeleiteten Flexibilisierung des Flächenverkaufes¹ durch die BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH hat das Bundesfinanzministerium in Abstimmung mit den fünf neuen Ländern und dem Bundesministerium für Verbraucherschutz, Ernährung und Landwirtschaft eine Neuorientierung vorgenommen. Sie gehört zu jenem bedeutsamen Einschnitt, den die Privatisierung ehemals volkseigenen Bodens in Ostdeutschland in diesem Jahr erfährt. Die „Flexibilisierung“ ist darauf gerichtet, die Lenkungsmöglichkeiten am Bodenmarkt stärker zu nutzen. Dazu wurde die BVVG angewiesen

- keine weitere Verlängerungen von langfristigen Pachtverträgen mehr vorzunehmen,
- freiwertende Flächen über ein Ausschreibungsverfahren zu verkaufen und
- in einem begrenzten Rahmen dabei eine bestimmte Art und Weise der Produktion zu bevorzugen.

Dass diese Flexibilisierung als eine Art Übergangslösung gedacht ist, zeigt ihre Befristung bis zum Jahr 2006. Auch wenn sie nur eine beschränkte praktische Auswirkung haben wird, so kommt ihr doch eine Signalwirkung in Richtung Bodenbewegung zum besseren (oder auch kaufkräftigeren) Wirt, stärkerer Orientierung auf den Privatisierungserlös und besondere Berücksichtigung arbeitsintensiv wirtschaftender Betriebe zu.

Der Gesamtumfang der im Rahmen der Flexibilisierung zum Kauf auszuschreibenden Flächen wird jährlich maximal 10.000 ha betragen, von denen nach Möglichkeit 2.000 ha beschränkt, d. h. für Öko-, Gartenbau-, Futterbau- und Veredlungsbetriebe, ausgeschrieben werden. Eine Härtefallregelung soll die unmittelbare Existenzgefährdung wirtschaftender Unternehmen durch Flächenentzug vermeiden.²

Die eigentliche Zäsur wird jedoch dadurch ausgelöst, dass am 30. 6. 2004 die letzte Antragsfrist (Nachschlagsregelung) für den ermäßigten Bodenverkauf nach dem Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz (EALG) endete. Dieser Antragsschluss betraf mit den Pächtern, die langfristige Verträge mit der BVVG haben, den weit-

Neue Phase bei der Privatisierung ehemals volkseigenen Bodens

aus größten Teil der Käufer und der Flächen des nach EALG-Bedingungen zu veräußernden Bodens.³

Mit dem Ende der Antragsfristen am 8. 1. 2004 (Verlängerung langfristiger Pachtverträge) und am 30. 6. 2004 (EALG-Kauf durch Pächter) hat die BVVG jetzt einen relativ klaren und sich ständig präzisierenden Überblick zu den Flächen, die für die einzelnen Arten der Verwertung in Frage kommen.

- Der Umfang der derzeit langfristig verpachteten Flächen beträgt bei 14.329 Verträgen 670.907 ha. Das sind 95 % der durch die BVVG verpachteten Fläche. Von den Verträgen wurden 2.888 Stück über rund 328.000 ha bereits um sechs Jahre verlängert. Jetzt liegen noch 2.100 bis zum 8. 1. 2004 gestellte Verlängerungsanträge über zusammen 157.000 ha vor.
- Insgesamt sind noch 8.860 EALG-Kaufanträge – darunter 981 innerhalb der Nachschlagsregelung – über insgesamt rund 400.000 ha zu bearbeiten.

Obwohl bekannt ist, welche Pacht- und Kaufanträge gestellt sind, gibt es aber noch erhebliche Unsicherheiten dazu, in welchem Umfang diese Flächen dann letztendlich tatsächlich unter EALG-Bedingungen gekauft werden. Das hängt wesentlich auch von der Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die antragstellenden Betriebe und davon, ob sie die notwendigen Voraussetzungen erfüllen, ab.

Neue Phase mit Antragschluss

In der mit dem Antragsschluss für die EALG-Verkäufe einsetzenden neuen Phase der Privatisierung wird, wie der Sprecher der BVVG-Geschäftsführung DR. WOLFGANG HORSTMANN betont, noch stärker darauf ge-

achtet „ein optimales wirtschaftliches Ergebnis aus Verpachtung und Verkauf zu erzielen“⁴. Der Verkauf werde in der Regel auf der Grundlage von Ausschreibungen und nicht mehr von Gutachten erfolgen. Bereits jetzt zeigen die Erfahrungen, dass so für die BVVG deutlich bessere Preise zu erreichen sind. Außerdem werden von der BVVG-Geschäftsführung die Vertriebswege „geprüft und nachjustiert“. Eine besondere Rolle soll dabei das Internet www.bvvg.de spielen.

Differenzierter Verlauf der Privatisierung

Bis einschließlich 30. 6. 2004 hat die BVVG fast ein Drittel der zu privatisierenden Acker- und Grünlandflächen, insgesamt 272.578 ha verkauft, davon fast zwei Drittel nach EALG (s. Abb.). Der durchschnittliche Kaufpreis für die EALG-Flächen betrug 2003 im Mittel 2.312 €/ha. Das sind 42 % weniger als die

Verkauf von Acker- und Grünland durch die BVVG in ha (1. 7. 1992 – 30. 6. 2004)

Land	■ nach EALG	■ Insgesamt
MV	76.233	122.709
BB	48.663	78.208
ST	35.933	51.506
SN	25.333	32.683
TH	7.653	11.920
gesamt	193.815	297.026

Quelle: BVVG

¹ Siehe: Zur Flexibilisierung der Flächenprivatisierung durch die BVVG, NL-BzAR 2004, 40 f., 63 f. und 90 ff.; Neue Landwirtschaft 2/2004, S 23.

² Härtefallregelung: W. Müller auf dem NL-Forum Bodenmarkt-Ost am 21. 1. 2004 in Berlin. In: www.agrarrecht.de/download/NL-Forum_Bodenmarkt-Ost.pdf, S. 31 f.

³ Für Alteigentümer endet die Antragsfrist erst sechs Monate nach der Bestandskraft des Ausgleichsleistungsbescheides.

⁴ BVVG-Presskonferenz am 9. 7. 2004

für Verkäufe nach dem Verkehrswert erreichten 3.965 €/ha (Tabelle 1).

Außerdem wurden von den rund 600.000 ha Wald bereits 433.819 ha verkauft, davon 82% nach EALG.

Derzeit verläuft der Flächenverkauf durch die BVVG zwischen den einzelnen Bereichen, aber auch zwischen den verschiedenen Formen der Privatisierung recht differenziert.

So nähert sich der Großwaldverkauf nach dem EALG seinem Ende; die Konkurrenz um die letzten Verkaufslose ist groß. Übrig bleiben viele schwer zu verkaufende Kleinfelder.

Die Privatisierung in der Landwirtschaft zeigt deutliche Unterschiede. Während sich Erwerbsberechtigte beim preislich begünstigten Flächenkauf nach EALG zurückhalten und die Verkäufe hier nicht die geplanten Werte erreichen, wächst das Geschäft des Verkehrswertverkaufs. Bei den Verkehrswertverkäufen erreicht die BVVG nicht nur höhere Flächenumfänge sondern auch deutlich bessere Preise als geplant.

Wie BVVG-Geschäftsführer DR. WILHELM MÜLLER unterstreicht, wird nach EALG vor allem auf den besseren Standorten mit höherer Bonität des Bodens und guter Liquidität der Betriebe gekauft. Das birgt aber auch die Gefahr, dass am Ende die schwer

zu verwertenden Flächen auf den ertragschwachen Standorten übrig bleiben.

Für die Zurückhaltung bei begünstigten EALG-Käufen sieht die BVVG mehrere Ursachen:⁵

- Es besteht kein Zeitdruck für die EALG-Berechtigten solange die langfristigen Pachtverträge noch laufen. Für die BVVG gibt es keine gesetzliche Handhabe, den Verkaufsprozess zu beschleunigen.
- Die vergangenen Jahre mit Überschwemmungen, Dürre und schlechten Preisen führen dazu, dass bei der Mehrzahl der Betriebe die finanzielle Ausstattung sehr schlecht ist und andere Finanzierungserfordernisse weit vor dem begünstigten Bodenkauf rangieren.
- Häufig stehen Unternehmen bei angespannter Liquidität vor der Frage, ob vor allem von Erben zum Kauf angebotene Flächen oder BVVG-Fächen gekauft werden.
- Offensichtlich ist es für Agrarunternehmen generell bedeutend schwieriger geworden, bei Banken Kredite aufzunehmen. Beim beabsichtigten Kauf von Boden wird das noch schwieriger.
- Es bestehen große Unsicherheiten hinsichtlich der sich aus der EU-Agrar-

Tabelle 1:
Verkäufe landwirtschaftlicher Grundstücke in den neuen Bundesländern 1994 bis 2003

	Verkaufte Fläche in ha			Kaufwerte in €/ha		
	Insgesamt	dar. BVVG	dar. BVVG	Insgesamt	dar. BVVG	dar. BVVG
		Verkehrswert	nach EALG		Verkehrswert	nach EALG
1994	23.689	364	0	3.836	11.771	0
1995	30.914	956	0	3.609	9.708	0
1996	35.542	1.155	332	3.310	12.839	2.390
1997	41.878	4.733	11.199	3.240	6.898	1.712
1998	55.679	6.415	33.742	3.254	5.840	1.692
1999	63.077	17.175	0	3.420	5.070	0
2000	60.652	16.241	126	3.649	4.969	1.967
2001	58.210	17.299	40.946	3.811	4.665	2.065
2002	55.437	14.660	52.524	3.845	4.514	2.179
2003	.	16.269	45.489	.	3.965	2.312
2004 (Ziel)	-	19.300	44.200	-	-	-

Quellen: Statistisches Bundesamt, Meldesystem der BVVG

reform und ihrer deutschen Umsetzung ergebenden künftigen Rahmenbedingungen und Entwicklungschancen.

Für viele Unternehmen ist auch die fehlende Bescheinigung über eine ordnungsgemäß abgeschlossene Vermögensauseinandersetzung noch ein Hinderungsgrund. Demnächst dürften aber zumindest – auch von den überlasteten Gerichten – die letzten noch kurz vor der Verjährungsfrist eingereichten Klagen zur Vermögensauseinandersetzung entschieden sein. Da sich aufgrund relativ klarer obergerichtlicher Entscheidungen die weitere Verfolgung der Klagen in den wenigsten Fällen lohnt, kann damit gerechnet werden, dass es in nächster Zeit eine Hürde weniger für die EALG-Käufe gibt. Bis zum Auslaufen der langfristigen Pachtverträge sollte der EALG-Kauf allerdings unter Dach und Fach sein. Es ist zu bedenken, dass im Regelfall 12-jährige Verträge 1993 oder 1994 – nach einem oder mehreren kurzfristigen Verträgen – geschlossen wurden. Wenn Pachtverträge nicht verlängert wurden, laufen sie 2005 bzw. 2006 aus. Sind sie um weitere sechs Jahre verlängert, dann ist das Pachtende 2011 bzw. 2012. Gemessen an der 2005 beginnenden und bis 2013 mit der vollständigen Regionalisierung der Prämien abgeschlossenen Agrarreform ist das ein kurzer Zeitraum.

Nach Pachtende könnten die Flächen dann zum Verkauf nach Höchstgebot ausgeschrieben werden. BVVG-Geschäftsführer HORSTMANN meint, man könne allenfalls darüber nachdenken, dass den Pächtern das Recht eingeräumt wird, zum Höchstgebot einzusteigen.⁶

Nur wer aus Gründen, die nicht beim Antragsteller liegen, den Kauf nicht bis zur Beendigung des lanfristigen Pachtvertrages abschließen kann, oder wer als Härtefall anerkannt wird, kann noch mit einer Verlängerung des Pachtvertrages rechnen. EALG-Antragsteller sollten bedenken, dass für die BVVG jeder Hektar, der nicht nach EALG verkauft werden muss, ein zusätzlicher positiver Beitrag zum wirtschaftlichen Ergebnis ist. Die BVVG ist also keinesfalls gehalten, den Agrarunternehmen die vielleicht 200.000 € Kaufpreiseinsparung (bei 100 ha zu einem Verkehrswert von 5.000 €), „hin-

terher zu tragen“, die sie durch Nutzung der Regelungen des EALG erhalten können.

Verkäufe auf der Grundlage von Ausschreibungen

Die derzeit frei werdenden Flächen werden in wachsender Zahl ausgeschrieben und zum Höchstgebot verkauft. Die nach Abwicklung der EALG-Verkäufe noch übrig bleibenden Flächen von voraussichtlich deutlich mehr als 200.000 ha werden sicher auf die gleiche Weise verwertet. Allerdings in moderaten Schritten.

Die BVVG ist nicht mehr verpflichtet, eine Rang und Reihenfolge der Bewerber einzuhalten und deren Betriebskonzepte aufwändig zu prüfen und danach zu entscheiden. Jetzt ist das maßgebende Kriterium der gebotene Preis. Damit kann sich die BVVG auch ganz neue Kundenkreise erschließen. Der BVVG liegen nach eigenen Angaben erste Anfragen kaufinteressierter Investoren vor, die nicht beabsichtigen, selbst zu wirtschaften, sondern die gekauften Flächen dann mit einer Bewirtschaftungsaufgabe (z. B. ökologisch zu produzieren) verpachten wollen. Darunter befinden sich auch Verbände, die mit dem von ihnen erworbenen Boden ihre Mitglieder stützen wollen, sowie Fondsgesellschaften.

Unter den Land-Käufern befinden sich bisher rund 100 Ausländer, darunter Dänen, Holländer und Italiener. Diese Zahl könnte ohne weiteres noch weiter zunehmen.

Auswirkungen der Entkopplung von Direktzahlungen

Die BVVG geht davon aus, dass die Verkehrswerte für den Boden unter der Agrarreform „nicht leiden“ werden. Aus der Überlegung heraus, dass zum einen die Fläche gebraucht wird, um die Prämienrechte zu aktivieren, und andererseits aus verschiedenen Gründen heraus die Fläche zum knappen Gut wird, ist beim deutschen Kombi-Regional-Modell eher mit einem Anstieg der Bodenpreise zu rechnen. Diese Tendenz wird durch die Abschmelzung der nicht flächengebundenen Prämienteile noch verstärkt.

⁵ BVVG-Presskonferenz am 9. 7. 2004

⁶ Agra-Europe 25/04 v. 21. 6. 2004.

Für die BVVG ist es jetzt wichtig, dafür zu sorgen, dass auch alle ihre Flächen in die entkoppelte Prämienregelung hinein kommen. Die BVVG selbst erhält ja keine Prämienrechte zugeordnet.

Bei abgeschlossenen Pachtverträgen sieht die BVVG keine Möglichkeit, nachträglich Klauseln einzufügen, die den Pächter verpflichten, bei Pachtende die Fläche mit Prämie an den nächsten Bewirtschaftler weiter zu geben. Flächen, für die die Pachtverträge vor Beginn der Entkopplung auslaufen, will die BVVG entweder schnell verkaufen oder kurzfristig an noch wirtschaftende Güter, die 100%ige Tochtergesellschaften der BVVG sind, verpachten.

In alle kurzfristigen Pachtverträge will die BVVG eine Klausel einfügen, die den Pächter verpflichtet, die Prämien an den Nachfolger zu übertragen. Das soll auch jene langfristigen Pachtverträge betreffen, für die Anträge zur Verlängerung vorliegen, diese aber noch nicht abgeschlossen sind. Nach Aussage von BVVG-Geschäftsführer MÜLLER sind die dafür notwendigen Arbeiten zu zwei Dritteln abgeschlossen.

Gesamtergebnis für den Bundeshaushalt

Seit Aufnahme der Tätigkeit der BVVG hat diese bisher Überschüsse im Wert von 2,3 Mrd. € an den Bundeshaushalt abge-

führt. Für 2004 ist die Abführung von weiteren 207 Mio. € geplant, 45 Mio. € mehr als im vorigen Jahr.

Für das Gesamtergebnis der Privatisierung des volkseigenen Teils der ostdeutschen Land- und Forstwirtschaft sind diese Zahlen allerdings wenig aussagekräftig. Zum Einen muss man den Gesamtkomplex der Tätigkeit von Treuhandanstalt, BvS und BVVG sehen. Zum Anderen geht es um den gesamten Bereich der Abwicklung der Volkseigenen Güter, der Altschuldenregelung für die gesamte ostdeutsche Landwirtschaft und schließlich die Verwaltung und Verwertung der Flächen. Entsprechend dem Auftrag von Treuhandanstalt, Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben (BvS) und BVVG sind dabei vor allem im Zeitraum von 1990 bis 1996 erhebliche Kosten angefallen, die durch Einnahmen nicht annähernd gedeckt werden konnten. DR. HORSTMANN beziffert die Gesamtkosten auf 6,7 Mrd. DM, was etwa 3,44 Mrd. € entspricht. Zu dieser bei 2,3 Mrd. €, „deutlich negativen Bilanz“ hätten vor allem beigetragen:

- die Treuhandentschuldung in Höhe von 1,4 Mrd. DM Altschulden und darauf angefallene 400 Mio. DM Zinsen im April 1992,
- die Bewirtschaftung des Waldes mit 1,36 Mrd. DM (300 DM je ha und Jahr),
- die komplette Ablösung der Altschulden der 515 übernommenen Güter von zusammen 2,1 Mrd. DM sowie
- die 1,02 Mrd. DM zur Sicherung der Liquidität der Güter und die 405 Mio. DM für die Abfindungen der Güter-Mitarbeiter.

Rechnet man zu dieser Bilanz die noch im Bestand der BVVG befindlichen land- und forstwirtschaftlichen Flächen und Immobilien (Tabelle 2), dann könnte am Ende der Privatisierung ein leichtes Plus herauskommen, meinte BVVG-Geschäftsführer HORSTMANN jüngst vor der Presse.

Siehe auch: Interview mit BVVG-Bereichsleiter Dr. Klaus Kopmann Neue Landwirtschaft 8/2004, S. 18!

Tabelle 2:
Entwicklung des Bestandes an landwirtschaftlichen Flächen der BVVG (Stand 31. 12. 2003)

	Tha	%
Ausgangsbestand	1.070	100,00
Unentgeltliche Übertragung von Naturschutzflächen	2	0,19
Verkäufe	323	30,19
– EALG	177	16,54
– Verkehrswert	100	9,35
– Umwidmung	46	4,30
noch zu privatisierende Flächen	745	69,63
– langfristig verpachtet	707	66,07
– kurzfristig verpachtet	32	2,99

Quelle: BVVG