

KURZPROTOKOLL

der 52. Sitzung des Agrarausschusses
am Donnerstag, dem 7. Mai 2009, 9.00 Uhr
Schwerin, Schloss, Raum 202

Vorsitz: Abg. Matthias Lietz

EINZIGER PUNKT DER TAGESORDNUNG

Öffentliche Anhörung zum Thema:

„Entwicklungschancen im ländlichen Raum erhalten – Bodenzugang für einheimische Betriebe sichern“

hierzu Ausschussdrucksachen 5/101 und 5/103 sowie Anlagen 1 und 2
zum Kurzprotokoll

EINZIGER PUNKT DER TAGESORDNUNG

Öffentliche Anhörung zum Thema:

„Entwicklungschancen im ländlichen Raum erhalten – Bodenzugang für einheimische Betriebe sichern“

Vors. **Matthias Lietz** führt in die Thematik der Anhörung ein. In der Historie aller für den Agrarbereich zuständigen Ausschüsse des Landtages habe noch keine Anhörung ein so langes „Vorspiel“ gehabt, wie die laufende Anhörung. Bereits vor fast einem Jahr habe der Bauernverband Mecklenburg-Vorpommern ausgehend von den Ergebnissen der Fachkonferenz der Konrad-Adenauer-Stiftung „Entwicklungschancen im ländlichen Raum sichern, Eigentumsbasis und Liquidität in der Balance halten“ am 7. Mai 2008 im Van der Valk Resort Linstow angeregt, „alle am Bodenmarkt beteiligten Interessengruppen“ anzuhören. Seinerzeit habe sich die Änderung der Flächenerwerbsverordnung im parlamentarischen Verfahren des Deutschen Bundestages befunden. Während der erwähnten Tagung sei das Bodenfondsmodell der Nord Ost Bodenmanagement GmbH Penzlin als alternatives Konzept der Bodenverwertung vorgestellt worden. Mit diesem Gegenstand habe sich der Agrarausschuss während seiner 38. Sitzung (11.09.2008) sowie während seiner 39. Sitzung (18.09.2008) weiter befasst. Im Ergebnis dessen sei nachstehende EntschlieÙung einvernehmlich angenommen worden:

„Der Bodenfonds I hat sich als eine wirksame Einflussmöglichkeit auf agrarstrukturelle Entwicklungen erwiesen. Er hat Chancen in Bezug auf die Berücksichtigung regionaler Belange und Erfordernisse bei der Privatisierung von BVVG-Flächen eröffnet. Das Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz wird darum gebeten, gemeinsam mit dem Finanzministerium die Bildung weiterer Bodenfonds in Richtung des Bundesministeriums der Finanzen als Richtliniengeber für die BVVG zu unterstützen. Besonderes Augenmerk ist dabei auf die Schaffung von Arbeitsplätzen im ländlichen Raum zu richten. Bei der Privatisierung der BVVG-Flächen ist die bäuerliche Eigeninitiative zu würdigen und zu unterstützen.“

Diese habe die Bodenverwertungs- und -verwaltungsgesellschaft (BVVG) jedoch nicht überzeugen können, dem Bodenfonds die benötigten Flächen zu übertragen. Mit Schreiben vom 03.12.2008 habe diese ihre diesbezüglich ablehnende Haltung mitgeteilt.

Aktueller Anlass der Anhörung sei der Antrag der Fraktion DIE LINKE auf Drucksache 5/2263 gewesen, der während der 64. Landtagssitzung am 5. März 2009 an den Agrarausschuss überwiesen worden sei. Ausgehend davon sei der Ausschuss gehalten, unter Berücksichtigung externen Sachverständigen dem Landtag eine Beschlussempfehlung vorzulegen. Während der 47. Sitzung am 19. März 2009 sei die Durchführung der öffentlichen Anhörung bei gleichzeitiger Begrenzung der Anzahl der Auskunftspersonen beschlossen worden. Am 2. April 2009 seien die auf der Grundlage der Vorschläge der Fraktionen erarbeitete Liste der Anzuhörenden sowie der Fragenkatalog im Umlaufverfahren bestätigt worden. Daraufhin seien die Einladungen am 6. April 2009 verschickt worden. Die Antworten auf die Fragestellungen (Ausschussdrucksache 5/101: Stellungnahmen der BVVG, der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern, der Nord Ost Bodenmanagement GmbH Penzlin sowie der Arbeitsgemeinschaft des Grundbesitzes Mecklenburg-Vorpommern) seien den Ausschussmitgliedern mit Datum vom 30. April 2009 zugegangen. Des Weiteren sei am 6. Mai 2009 die Stellungnahme des Landesbauernverbandes eingegangen (Ausschussdrucksache 5/103) übermittelt worden. Im Folgenden erläutert der Vorsitzende das Prozedere der Anhörung. Er stellt fest, dass es hinsichtlich des Verfahrens keinen Widerspruch gibt. Bedauerlicherweise seien der Bodenrechtsreferent des Deutschen Bauernverbandes, Herr Dr. Wolfgang Krüger, sowie der Präsident des Landesbauernverbandes, Herr Rainer Tietböhl, aufgrund unaufschiebbarer anderweitiger Verpflichtungen nicht anwesend, sodass dem Hauptgeschäftsführer des Landesbauernverbandes, Herrn Dr. Martin Piehl, die Aufgabe zufalle, die Position des Berufsstandes zu vertreten.

Herr **Dr. Wilhelm Müller** (Geschäftsführer der BVVG Berlin, schriftliche Stellungnahme auf Ausschussdrucksache 5/101) erklärt, er wolle in Ergänzung der Antworten auf den Fragenkatalog auf ausgewählte Schwerpunkte sowie grundsätzliche Fragen der Bodenverwertung eingehen.

Abriss der Bodenprivatisierung seit der Herstellung der Deutschen Einheit

Er verweist darauf, dass das Thema der Anhörung „Entwicklungschancen im ländlichen Raum erhalten – Bodenzugang für einheimische Betriebe sichern“ im Grunde genommen ein „politisches Handlungsprogramm“ darstelle. Dem entgegen habe die BVVG jedoch keinen politischen Auftrag. Sie betreibe von sich aus keine Bodenpolitik. Allerdings beeinflusse sie

mit ihrer Tätigkeit selbstredend die Agrarstruktur. Die politischen Rahmenbedingungen für die Arbeit der BVVG seien seit 1990 von den dafür zuständigen Körperschaften gesetzt worden. Herr Dr. Müller erwähnt ausdrücklich die Richtlinie 14/90, das „Bohl-Papier“ (nach dem damaligen Kanzleramtsminister benanntes Grundsatzdokument), die Umsetzung von § 1 Abs. 6 Treuhandgesetz (Berücksichtigung der ökonomischen, ökologischen, strukturellen und eigentumsrechtlichen Besonderheiten der Land- und Forstwirtschaft) durch das Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz (EALG). Die vom Bund und den Ländern zu 2003 getroffene Übereinkunft zur Flexibilisierung der Bodenverwertung sei im Jahre 2007 von den neuen Privatisierungsgrundsätzen abgelöst worden. Diese seien ebenfalls zwischen dem Bund und den neuen Bundesländern abgestimmt worden.

Verpflichtung zur Optimierung des wirtschaftlichen Ergebnisses

Innerhalb des oben dargestellten Rahmens habe die BVVG die Aufgabe, ihr wirtschaftliches Ergebnis zu optimieren. Das schreibe „unter anderem und insbesondere“ die Bundeshaushaltsordnung vor. Auch das einschlägige Recht der Europäischen Union zwingt die BVVG hierzu. Die Optimierung des wirtschaftlichen Ergebnisses innerhalb des vorgegebenen inhaltlichen Rahmens könne auf zweierlei Art und Weise erfolgen. Einerseits könne die Verwaltung und Verwertung der Flächen durch die Minimierung des Aufwandes so effizient und preiswert wie möglich gestaltet werden, auf der anderen Seite sei auch eine Beeinflussung der Ertragsseite möglich, die ebenfalls ihre Grenzen in den geltenden Vorschriften (Wertermittlungsvorschriften, spezialgesetzlich geregelte Vorschriften für den Verkauf) finde.

Kaufpreisbildung für den begünstigten Flächenerwerb

Wesentliche Punkte seien dabei die Bewertung der Flächen und die Bildung des Kauf- oder Pachtpreises. Diese besäßen die größte „Hebelwirkung“, was die Einflussnahme der BVVG angehe. Im Hinblick auf die Preisfindung gebe es Vorschriften in der Bundeshaushaltsordnung, dem Baugesetzbuch, der Wertermittlungsverordnung und nicht zuletzt im Recht der Europäischen Union [Wettbewerbsrecht, Ausprägung der Grundstücksmitteilung - Mitteilung der Kommission betreffend Elemente staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand (Amtsblatt C 209 vom 10.07.1997)]. Er legt dar,

dass die BVVG in der weiter zurückliegenden Vergangenheit fast ausschließlich Direktverkäufe ohne Ausschreibungen auf der Basis von Sachverständigengutachten vorgenommen habe. Dieses Verfahren sei „methodisch einigermaßen beherrschbar und sauber“ gewesen, vorausgesetzt, dass es richtig durchgeführt worden sei.

Wertermittlung: Vergleichswerte oder Ausschreibungsergebnisse?

Ab dem Jahr 2007 seien im Zuge der Umsetzung der neuen Privatisierungsgrundsätze öffentliche Ausschreibungen stärker in den Vordergrund getreten. Dadurch sei die Frage entstanden, wie man die Ausschreibungsergebnisse besser in die Wertermittlung mit einbeziehen könne. Zum Problem sei dieser Sachverhalt insbesondere dadurch geworden, dass sich der Bodenmarkt zur gleichen Zeit sehr dynamisch entwickelt habe. Möglicherweise habe die BVVG daran einen bestimmten Anteil gehabt. Die öffentlichen Ausschreibungen einerseits und die Preisentwicklung andererseits führten zu den Ergebnissen, wie sie in den vorab übermittelten Unterlagen (Ausschussdrucksache 5/101) dargestellt worden seien. In der jüngeren Vergangenheit seien im Zuge der Ausschreibungen größerer Lose Preise erzielt worden, die „einem schlichtweg die Schuhe ausgezogen haben“. Die BVVG habe nicht mit solchen Ergebnissen (21.000 bis 25.000 €/ha) gerechnet. Zudem sei die Bereitschaft weiterer Interessenten bekannt geworden, ähnlich hohe Preise zu zahlen. Er stellt die Frage in den Raum, was geschehen wäre, wenn die BVVG in unmittelbarer räumlicher Nähe solcher Veräußerungen weitere Flächen auf der Grundlage einer „herkömmlichen Wertermittlung“ (Heranziehung von Vergleichswerten aus der Vergangenheit) zu einem um 3.000 bis 5.000 €/ha niedrigeren Preis an einen Betrieb direkt verkauft hätte, der dann die Flächen mit dem entsprechenden Aufschlag an einen Interessenten weiterverkauft hätte, der bei den Ausschreibungen nicht zum Zuge gekommen sei. Dieses Dilemma, in dem sich die BVVG befinde und für das es keine Patentlösungen gebe, werde gegenwärtig mit dem Bund vor dem Hintergrund erörtert, dass die BVVG noch etwa 100.000 ha in größeren Losen über 200 ha nach den neuen Privatisierungsgrundsätzen direkt zu verkaufen habe. Hinzu kämen nochmals bis zu 100.000 ha, die derzeit an die Betriebe verpachtet seien und bei denen die Pächter einen Anspruch hätten, diese Flächen zu kaufen. Das Problem bestehe darin, einerseits zu einem Preis zu gelangen, der keine Subvention des Bodenkaufs enthalte, und andererseits einen Preis zu finden, der einen „extremen Handelsgewinn“ ausschließe. In diesem Spannungsfeld habe sich die BVVG von

Anfang an bewegt. Durch die jüngsten Veräußerungsergebnisse sei diese Frage in den Mittelpunkt des Interesses gerückt.

Herr **Volker Bruns** (Geschäftsführer der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH, schriftliche Stellungnahme auf Ausschussdrucksache 5/101) erklärt seine Absicht, im Folgenden auf ausgewählte Aspekte der einzelnen Fragenkomplexe des Kataloges näher einzugehen.

Gründe für die Brisanz des Themas Bodenpolitik

Einer der Gründe sei darin zu sehen, dass in Mecklenburg-Vorpommern jährlich weit mehr Boden (ca. 2 % der landwirtschaftlichen Fläche) den Eigentümer wechsele, als das in anderen Bundesländern (mit weniger als 0,5 % der LN) der Fall sei. Zudem sei es in den zurückliegenden Jahren zu einem starken Preisanstieg gekommen. Beide Sachverhalte zusammen böten den Ausgangspunkt für die laufenden Diskussionen zur Verwertungspraxis der BVVG in der Öffentlichkeit.

Aufgaben der Landgesellschaft im Unterschied zur BVVG

Die Landgesellschaft verwalte im Auftrag des Landes ca. 88.000 landeseigene Flächen. Hinzu kämen im Eigengeschäft des Unternehmens weitere 4.400 ha LN. Der grundsätzliche Unterschied zur BVVG bestehe darin, dass mit der Vergabe von Landesflächen durchaus gezielte strukturpolitische Effekte realisiert werden könnten. Dem Rechnung tragend veräußere das Land seine Flächen nicht, sondern versuche, durch die Verpachtungspraxis über Ausschreibungen Wertschöpfung im Lande zu ermöglichen und arbeitsintensive Betriebe bei der Vergabe von Flächen vorrangig zu bedienen.

1. Zur allgemeinen Bodenpolitik

GF **Volker Bruns** äußert, er sehe die negativen Auswirkungen der steigenden Preise sowie des Privatisierungsgebarens der BVVG in erster Linie darin, dass durch den Bodenkauf ein erheblicher Kapitalabfluss aus den Betrieben und aus dem Land heraus stattfinde. Man könne es den Betrieben jedoch nicht verdenken, dass sie ihr Geld für Boden und nicht für Investitionen in die Produktionstechnik ausgaben. Viele Unternehmen bedauerten derzeit, dass sie während der 1990er Jahre nicht stärker auf den Flächenkauf gesetzt hätten. Dieses Zögern werde nun „durch hohe Preise bestraft“. Ein weiterer Aspekt sei, dass der Bodenkauf Investitionen in die Veredelungsproduktion bremse. Das Eigenkapital „wandere“ in den Boden und nicht in Stallanlagen. Die Landgesellschaft versuche, diesem Problem entgegenzuwirken, welches durch das schnelle Privatisierungstempo und die hohen Preise verursacht werde. Eine Folge sei, dass sich die Betriebe kapitalkräftige Anteilseigner suchten. Das sei verständlich und nachvollziehbar, weil die Betriebe nicht gleichzeitig Flächen kaufen und Investitionen tätigen könnten. Die Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern verpachte Landesflächen seit dem Jahr 2005 über Ausschreibungen. Durch die Vergabe an Betriebe mit arbeitsintensivem Produktionsprofil seien Investitionszusagen in Höhe von 34 Mio. € vertraglich fixiert worden. Eine positive Entwicklung sei darin zu sehen, dass die jetzigen Pächter zunehmend nach Möglichkeiten suchten, vor Ende der laufenden Pachtdauer eine Weiterverpachtung zu erreichen. Da habe dazu geführt, dass in 2009 bislang nur 420 ha ausgeschrieben werden mussten. In der Vergangenheit habe es schon Jahre mit Ausschreibungen von 2.000 ha gegeben. Er werte dies als Indiz dafür, dass sich die Betriebe auf diese Verfahrensweise einstellten. Er bekräftigt, dass die BVVG und die Landgesellschaft einen hohen Anteil an der Flächenverpachtung haben und insofern preisbestimmend seien. Dementsprechend hoch sei auch deren Einflussnahme auf den Markt, was sowohl die Pacht- als auch die Kaufpreise angehe. Dieser Verantwortung sei man sich durchaus bewusst. Die Landgesellschaft versuche, den Betrieben dadurch zu helfen, dass sie selbst Flächen kaufe und diese langfristig an die Betriebe verpachte. Der An- und Verkauf landwirtschaftlicher Flächen diene der Flächenbevorratung zum Zwecke der Sicherung der Wirtschaftsflächen für die Betriebe und belaufe sich auf ca. 660 ha jährlich. Man habe auch Flächen bei der BVVG gekauft und gedenke das auch zukünftig zu tun. Die Landgesellschaft vertrete die Auffassung, dass eine längere Verpachtungsdauer den Betrieben insofern helfe, weil sie die Flächen selbst nicht kaufen müssten.

2. Zum Entschädigungs- und Ausgleichleistungsgesetz

GF **Volker Bruns** äußert, dass es seiner Auffassung nach für die Betriebe genügend Möglichkeiten (auch über das Bürgschaftsmodell) gebe, Finanzierungssicherheit zu erlangen. Jeder „einigermaßen gesunde Betrieb“ sollte in der Lage sein, diese Flächen bei Vorliegen einer Anspruchsberechtigung nach dem EALG zu kaufen. In Betrieben, die keine Finanzierung darstellen könnten, sei „etwas nicht in Ordnung“. Er sehe keine Veranlassung, für solche Unternehmen nach Sonderregelungen zu suchen.

3. Zur Verkaufspraxis und zur Preisfindung

Diese Diskussion habe in der Vergangenheit die Landwirte „immer wieder auf die Barrikaden getrieben“. Seiner Auffassung nach dürften nicht nur die eigenen Ausschreibungsergebnisse der Verkäufe zur Grundlage von Direktverkäufen herangezogen werden. Vielmehr seien auch die aktuellen Bodenpreise nach der Kaufpreissammlung zu berücksichtigen, nicht aber pauschale Bodenrichtwerte. Aus diesem Input seien die Preise für Direktverkäufe abzuleiten. Er verweist darauf, dass die Landgesellschaft auch für die öffentliche Hand beim Aufkauf von Flächen für den Straßenbau tätig sei. Die dort verwendeten Preiskalkulationen seien auf der Grundlage des Baugesetzbuches unter Hinzuziehung der Gutachterausschüsse zustande gekommen. Diese wichen zum Teil erheblich von den Kaufpreisen der BVVG ab. Für Landwirte, die sowohl über Flächen des Landes als auch des Bundes verfügten, sei es kaum einzusehen, dass die eine Behörde im Ankauf einen niedrigeren Preis zahle als die andere Behörde im Verkauf fordere. Dieses Thema, welches vor allem beim Bau der Bundesautobahn A 14 eine große Rolle gespielt habe, müsse dringend eine Klärung erfahren. Es könne nicht angehen, dass beim Ankauf andere Maßstäbe gelten würden als beim Verkauf.

4. Zur Verpachtung

GF **Volker Bruns** erklärt, es sei nur schwer nachzuvollziehen, warum die Landwirte in den Ausschreibungen so hohe Preise böten. Angesichts dessen könne man die BVVG verstehen, wenn sie Pachtpreisgeboten von 500 bis 600 €/ha und Jahr den Zuschlag erteile, die betriebswirtschaftlich „völlig unsinnig“ seien. Allenfalls seien Pachtzinsen zwischen 150 und

380 €/ha und Jahr vertretbar. Was betriebswirtschaftlich noch sinnvoll oder schon unsinnig sei, müsse man diejenigen Pachtinteressenten fragen, die diese Preise bieten. Die Landgesellschaft habe ausgehend davon in den letzten Jahren auch die Pachtpreise für die Landesflächen um ca. 20 % angehoben. Im Durchschnitt liege man bei Neuverpachtungen derzeit bei ca. 230 €/ha Ackerfläche mittlerer Bodenqualität im Jahr. Bestandspachten lägen bei ca. 80 bis 90 % dieses Wertes.

5. Gesetzliche Grundlagen

GF **Volker Bruns** legt dar, dass die Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern als gemeinnütziges Siedlungsunternehmen nach dem Reichssiedlungsgesetz zur Ausübung des Vorkaufsrechts nach dem Grundstückverkehrsgesetz berechtigt sei. Das sei im Durchschnitt in drei bis fünf Fällen jährlich der Fall und zwar dann, wenn Nichtlandwirte in Größenordnungen Boden erwerben wollten. Obwohl es rechtlich durchaus möglich wäre, habe die Landgesellschaft gegenüber der BVVG nicht vom Vorkaufsrecht Gebrauch gemacht. Wenn ein Landwirtschaftsbetrieb noch nicht bestehe und lediglich die Absicht mit der Vorlage eines schlüssigen Betriebskonzeptes bekräftigt werde, einen solchen einzurichten, sei die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht möglich. In seinen Augen sei die juristische Bewertung des Sachverhaltes von Interesse, wenn ein Nichtlandwirt Boden kaufen wolle und eine über mehr als 50 % über dem Verkehrswert liegende Kaufofferte anbiete. In diesem Fall könne von einem nicht angemessenen Kaufpreis ausgegangen werden. Damit sei die juristische Voraussetzung gegeben, dem entsprechenden Vertrag die Genehmigung zu versagen. Das Land und die Ämter für Landwirtschaft prüften solche und ähnliche Fälle sehr genau und nähmen die möglichen Sanktionsmechanismen auch wahr. Er unterstreicht, dass die Landgesellschaft „grundsätzlich sehr viel“ vom Grundstückverkehrsgesetz halte, auch wenn es kein Mittel sei, Betriebsneugründungen zu verhindern und das Bodeneigentum zu steuern.

Herr **John Booth** (Geschäftsführer der Arbeitsgemeinschaft des Grundbesitzes Mecklenburg-Vorpommern e.V. – schriftliche Stellungnahme auf Ausschussdrucksache 5/101) äußert, zur Klientel der Arbeitsgemeinschaft gehörten auch Landwirte, die ihre Verfügung über derzeit in Bewirtschaftung befindlichen Flächen sichern wollten. Insofern sei die Zuordnung zu dieser Gruppe von Anzuhörenden nur bedingt richtig. Er wolle sich während seiner Ausführungen

auf die Frage konzentrieren, wie man zur Privatisierung anstehende landwirtschaftliche Flächen für einheimische Betriebe sichern könne.

Gesetzliche Grundlagen für die Privatisierung bundeseigener Flächen

Seiner Auffassung nach könnten Forderungen, so berechtigt sie auch erscheinen mögen, nur dann aufgestellt werden, wenn es dafür eine Grundlage im politischen Verhalten der Bundesregierung oder in Bundesgesetzen gebe. Basis für die Privatisierung sei nach wie vor § 1 Abs. 6 des Treuhandgesetzes. Diese Bestimmung weise klar auf die agrarstrukturellen Belange in den neuen Bundesländern hin. Alle im Zusammenhang mit landwirtschaftlichem Bodeneigentum stehenden Gesetze (Grundstückverkehrsgesetz, Landpachtverkehrsgesetz) bürdeten Privatpersonen Beschränkungen in ihrer Dispositionsfreiheit auf. Sie dürften landwirtschaftliche Flächen eben nicht an jeden beliebigen Interessenten zu jedem beliebigen Preis verkaufen. Stattdessen hätten sie sich agrarstrukturellen Belangen unterzuordnen. Seiner Ansicht nach müsse diese Einschränkung, sofern sie für Privatpersonen gelte, erst recht für den Bund gelten, in dessen Kompetenz diese Regelungstatbestände fielen.

„Sparten“ der Bodenprivatisierung

GF **John Booth** verweist darauf, dass man Unterscheidungen hinsichtlich des Gegenstandes und der Rechtsgrundlage der Privatisierung treffen müsse. Die BVVG privatisiere ehemals volkseigene Flächen zum einen nach dem Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz (EALG) (1) und zum anderen nach der Bund-Länder-Vereinbarung. (2). Eine dritte Kategorie stellten die „freien Flächen“ dar, die weder nach dem EALG noch nach der Bund-Länder-Vereinbarung des Neuen Privatisierungskonzeptes (NPK) privatisiert werden könnten. Letztlich gebe es auch die landeseigenen Flächen (4).

zu 1)

Seiner Auffassung nach kämen die EALG-Verkäufe einem „erheblichen Agrarstrukturprogramm“ gleich. Betrieben würden in großem Umfang Flächen zu „sehr, sehr günstigen Konditionen“ zum Kauf angeboten.

zu 2)

Die Bund-Länder-Vereinbarung habe nicht den Stellenwert einer gesetzlichen Regelung, sondern stehe als Instrument der Vergabepolitik im Zusammenhang mit Artikel 3 GG (Gleichheitsgrundsatz). Er sehe die Länder in der Pflicht, über die Umsetzung der getroffenen Vereinbarung zu wachen, die ebenfalls ein Konjunkturprogramm zugunsten der in den neuen Ländern wirtschaftenden Betriebe darstelle.

zu 3)

Hierbei stelle sich die Frage nach der Berücksichtigung agrarstruktureller Erfordernisse insbesondere, weil der Bund diese Grundstücke völlig frei aufgrund vermeintlicher rechtlicher Zwänge „ohne Rücksicht auf Verluste“ zu Maximalpreisen veräußert könne.

zu 4)

Auf diese Kategorie wolle er nicht weiter eingehen, weil es erklärtes Ziel des Landes sei, diese Flächen für die einheimischen Landwirte zu erhalten. Insofern sei kein Verlust zum Nachteil einheimischer Betriebe zu erwarten. Man könne allenfalls über die Art und Weise streiten, wie dies geschehe.

GF **John Booth** äußert, man müsse bei (1) und (2) darauf achten,

- ob diese Vorgaben zum Wohle der Betriebe auch richtig umgesetzt würden.
- ob der mögliche Flächenumfang auch ausgeschöpft werde und
- welcher Novellierungsbedarf bestehe.

Weiterhin stelle sich die Frage nach dem Umgang mit diesen „freien Flächen“.

Kritik am EALG und am NPK

- *Ungleichbehandlung nach der Betriebsgröße*

GF **John Booth** erklärt, für ihn völlig unverständlich begrenzen das EALG und das NPK die Möglichkeiten des Bodenerwerbs durch die 50-Prozent-Eigentumsanteilsklausel. Danach dürfe ein Betrieb nicht mehr als die Hälfte seiner Betriebsfläche zum Eigentum haben, wenn er von der BVVG Flächen kaufen wolle. Die Folge sei, dass ein 300-Hektar-Betrieb, der schon 150 ha Eigentum habe, die verbleibenden 150 ha BVVG-Fläche nicht kaufen könne. Ein 1.000-Hektar-Betrieb, der schon 300 ha Eigentum habe, könne von der BVVG noch 200 ha hinzu erwerben. Diese Ungleichbehandlung sei im Lichte des Leitbildes mittelständischer Agrarunternehmen schlichtweg unverständlich. Sofern man diese 50-Prozentklausel kappen wollte und es den Betrieben ermöglichte, nach ihren finanziellen Möglichkeiten Flächen zu erwerben, könnte man erhebliche Flächen zum Direkterwerb durch hiesige Betriebe freisetzen. Politisch erscheine diese Verfahrensweise durchaus machbar.

- *Beschränkte Verfügung über das Eigentum*

GF **John Booth** verweist darauf, dass nach dem EALG erworbenes Grundeigentum nicht ohne weiteres mit Krediten belastet oder beliehen werden könne. Zudem sei der Erwerber an die Eigenbewirtschaftung gebunden. Insofern sei der Käufer in seinen betrieblichen Entscheidungen recht unflexibel. Zwar seien die Bindungsfristen inzwischen von 20 Jahren auf 15 Jahre abgesenkt worden, doch sei auch das noch zu lange. Die Bundesländer müssten darauf drängen, zu noch kürzeren Bindungsfristen zu kommen, damit die Betriebe die gekauften Flächen zur Besicherung neuer Kredite für Investitionen in die Veredlungswirtschaft oder arbeitsintensive Produktionszweige nutzen könnten.

- *Besserstellung der Alteigentümer*

GF **John Booth** legt dar, dass der Grund für die vor einem Jahr eingetretenen Verzögerungen bei der Novellierung der Flächenerwerbsverordnung in unterschiedlichen Auffassungen der Koalitionsfraktionen zu einer geringfügigen Besserstellung der Alteigentümer gelegen habe. Seiner Auffassung nach sollte ein Alteigentümer soviel Grund und Boden erwerben dürfen, wie ihm nach dem EALG zustehe. Zwischenzeitlich eingetretene Preiserhöhungen für landwirtschaftliche Flächen sollten diesen Anspruch nicht schmälern, sodass nicht der Fall eintrete, dass er von ehemals 40 ha heute nur 12 ha kaufen könne, weil er nicht zum Zuge komme, da zunächst die Pächter „abzuarbeiten“ seien. Er sehe darin eine Ungerechtigkeit, die im Novellierungsverfahren hätte beseitigt werden müssen.

- *Umsetzung des EALG bei der Kaufpreisbildung*

GF **John Booth** verweist auf seine diesbezüglichen ausführlichen Darlegungen in Beantwortung des Fragenkataloges. Es gehe nicht darum, dass die Ausschreibungsergebnisse der BVVG keine Berücksichtigung finden sollten. Das wäre mit den gesetzlichen Vorgaben schlicht nicht vereinbar. Es gehe nur darum, dass dieser „Sondermarkt“ nicht der einzige Kaufpreisfindungsfaktor sein dürfe. Seine während der zurückliegenden zwei Jahre gewonnenen Erfahrungen besagten, dass keine privaten Kauffälle mehr zum Vergleich herangezogen würden, es sei denn, sie führten zur Erhöhung des Kaufpreises. In ganz wenigen Fällen fänden private Veräußerungsgeschäfte Berücksichtigung. Seiner Einschätzung nach bezögen sich 90 % der Fälle auf Ausschreibungsgebote, Verkäufe im Rahmen von Ausschreibungsverfahren oder Direktverkäufe durch die BVVG. Diesbezüglich seien Verfahren anhängig, in denen die Gerichte zu entscheiden hätten, was letztlich richtig sei. Derzeit scheine es, dass die Gerichte das Problem auf Gutachter verlagern wollten. Er unterstreicht das Erfordernis der Bildung eines Vergleichspreises anstelle eines „Sondermarktpreises“. Er schätzt ein, dass das EALG sehr zügig und sehr zielorientiert durch die BVVG-Niederlassungen abgearbeitet werde. Die Beschränkung der EALG-Verkäufe bis Ende 2009 habe dazu geführt, dass Kaufverträge recht schnell abgeschlossen werden könnten, wenn sich die Bewerber darum bemühten.

Neues Privatisierungskonzept (NPK) der BVVG

GF **John Booth** äußert, der Kernpunkt des NPK sei ebenfalls die Verkehrswertfindung. Es gebe eine gesetzliche Definition, was unter Verkehrswert zu verstehen sei. Er sehe die Länder in der Pflicht, darauf zu achten, dass dieser auch ermittelt werde und zur Anwendung komme. „Maximalpreise aus irgendeiner Ausschreibung“ dürften nicht für den Verkauf der Flächen maßgeblich sein. Die 50-Prozent-Eigentumsgrenze sei auch nach dem NPK zu berücksichtigen. Er bekräftigt die Notwendigkeit, diese Restriktion fallen zu lassen, weil sie kleinere Betriebe zu Unrecht benachteilige.

Was geschieht mit übrig bleibenden Flächen?

GF **John Booth** legt dar, dass sich aus den gesetzlichen Rahmenbedingungen sowie aus der Agrarberichterstattung der Bundesregierung ein klares agrarpolitisches Leitbild ergebe: der mittelständische bäuerliche Familienbetrieb. Dieser solle geschützt und gefördert werden. Ausgehend davon sei es „hehres Ziel“ der Bundespolitik und -gesetzgebung, die Eigenlandquote zu heben und die Produktionseinheiten zu sichern. Für ihn wäre es nur schwer nachvollziehbar, wenn dieses Ziel nicht auf bei der Privatisierung landwirtschaftlicher Flächen durch den Bund gelten würde. Allerdings bestehe für die Betriebe kein Anspruch auf „Billigkäufe“ oder auf eine Verpachtung „bis zum Sankt-Nimmerleins-Tag“. Beides wäre politisch und rechtlich nicht begründbar. Wenn allerdings die BVVG Flächen veräußere, dann müsse es dem Pächter, der die Flächen zwanzig Jahre bewirtschaftet habe, möglich sein, ähnlich einem Vorkaufsrecht in das Gebot eines anderen Interessenten „einsteigen“ zu können.

HGF **Dr. Martin Piehl** (Landesbauernverband Mecklenburg-Vorpommern, schriftliche Stellungnahme auf Ausschussdrucksache 5/103) äußert, er werde auch die Auffassung des Deutschen Bauernverbandes vertreten. Er wolle in Ergänzung der Stellungnahme auf einige Probleme eingehen. Krisenhafte Situationen in der Landwirtschaft seien durchaus geeignet, auf bereits seit längerem existierende Probleme hinzuweisen.

Preisbildung durch die BVVG

Er stellt die Frage in den Raum, wo der zunehmende Unmut über die Festsetzung der Bodenpreise herrühre. Der Ertragswert, der nach dem Baugesetzbuch festzusetzende Verkehrswert und auch der von der BVVG angewendete Marktwert „klafften derart weit auseinander“, dass diese Diskrepanz für einen Landwirt, der seinen Lebensunterhalt auf der Fläche erwirtschaftete, zunehmend zur Belastung werde. Es liege in der Natur eines Landwirtes, dass er sehr genau rechnen können müsse. Wenn über den Ertragswert hinaus Kaufgebote abgegeben würden, so müsse die Frage nach den Gründen dafür gestellt werden. Der Bauernverband vertrete den Standpunkt, dass bei den abgegebenen Geboten zum Erwerb von Fläche in jüngster Vergangenheit andere Motivationen eine Rolle spielten, als diese Fläche für den Lebensunterhalt zu sichern. Dabei komme es nicht so sehr darauf an, ob ein „Strohmann“ diese Fläche erwerbe. In bestimmten Landwirtschaftsbetrieben habe sich die Gesellschafterstruktur verändert, sodass nach außen sichtbar tatsächlich dieser die Flächen kaufe, wenn auch zu einem nicht dem Ertragswert entsprechenden Preis. Dieser Sachverhalt werde durch einschlägige Publikationen unterstrichen.

Kapitalentzug durch Bodenkauf

In Mecklenburg-Vorpommern seien inzwischen mehr als 1 Mrd. € aus den Landwirtschaftsbetrieben heraus in den Erwerb von Boden investiert worden. Das sei Geld, welches gerade in der derzeitigen Krisensituation in bestimmten Betriebszweigen (Milcherzeugung) sowie für Investitionen fehle. Der Landesbauernverband sei dafür angetreten, die landwirtschaftliche Nutzfläche als Produktionsfaktor in die Hände derjenigen zu geben, die diese Flächen bewirtschaften.

Kaufpreis bei Flächenentzug durch und Flächenkauf von der öffentlichen Hand

HGF **Dr. Martin Piehl** äußert zu den unterschiedlichen Verfahrensweisen der Wertermittlung bei Flächenentzug und Flächenverkauf aus öffentlicher Hand, dass nach Auffassung des Bauernverbandes die Wertermittlung nach dem Baugesetzbuch das richtige Verfahren sei.

Politischer Handlungsbedarf: BVVG-Verkäufe stoppen oder Verwertungspraxis ändern

HGF **Dr. Martin Piehl** betont, dass aus der gegenwärtigen Situation Schlussfolgerungen zu ziehen seien, die auf eine Änderung der Verkaufspolitik hinausliefen. Sowohl die BVVG als auch die Landesgesellschaft seien Institutionen, die selbst keine Politik betrieben, aber einen „politischen Willen“ zu erfüllen hätten. Wenn sich in deren Geschäftspolitik etwas ändern solle, so sei das nur auf politischem Wege zu erreichen, indem der Privatisierungsauftrag verändert werde. Aus der Sicht des landwirtschaftlichen Berufsstandes sei es zwangsläufig nötig, den Verkauf von BVVG-Flächen außerhalb des EALG solange auszusetzen, bis sich die Situation der „Kapitalflucht in den Boden“ verändert habe. Der EALG-Verkauf sollte hingegen wie vorgesehen zum Abschluss gebracht werden. Er verweist darauf, dass bei der Verkaufspraxis der Vergangenheit die vorgesehenen Losgrößen weitestgehend eingehalten worden seien. Gelegentlich sei aber das Problem aufgetreten, dass in relativ naher zeitlicher Abfolge innerhalb einer Region Lose ausgeschrieben worden seien, deren Größe in der Summe letztlich für nicht ortsansässige Landwirte so attraktiv geworden seien, dass teilweise auch Flächenkäufe über den ortsüblichen Wert hinaus getätigt worden seien. Sofern es kurzfristig nicht möglich sei, den Flächenverkauf zu stoppen, sei zumindest eine Veränderung bei den Prinzipien für die Veräußerung in Betracht zu ziehen.

Herr **Franz Joachim Bienstein** [Arbeitsgemeinschaft bäuerliche Landwirtschaft e. V. (AbL)] verliest seine schriftliche Stellungnahme (Anlage 1). Ausgehend von der Feststellung, dass in Mecklenburg-Vorpommern die Eigentumsfläche pro Betrieb größer sei als in allen anderen Bundesländern, unterstreicht er, dass offensichtlich „mit Hilfe der BVVG ein neuer Großgrundbesitz geschaffen“ werde.

Abg. **Angelika Peters** äußert angesichts der Ausführungen von Herrn Bienstein, sie hätte sich sachlichere Ausführungen gewünscht. Sie nimmt Bezug auf den Satz aus der schriftlichen Stellungnahme: „Eine demokratische Partei, die diesen Missstand erkennt und ihn abstellen will, gibt es nicht.“ Im mündlichen Vortrag sei vor dem Wort „nicht“ das Wort „noch“ eingefügt worden. Dieser Sachverhalt verwundere sie sehr.

Herr **Franz Joachim Bienstein** entgegnet, von „einem nicht ganz unbekanntem Vertreter der CDU im Lande“ sei ihm in einem Gespräch eingeräumt worden, dass bei der Bodenprivatisierung demokratische Grundrechte auf Gleichbehandlung mit Füßen getreten worden seien. Weder in der CDU noch in den anderen demokratischen Parteien gebe es die erforderlichen Mehrheiten dafür, diesen Missstand zu beseitigen. Angesichts dessen könne er wohl hoffen, dass sich dieser Missstand irgendwann einmal ändere.

Herr **Wolfgang Jaeger** (Geschäftsführender Gesellschafter der Nord Ost Bodenmanagement GmbH & Co. KG, schriftliche Stellungnahme auf Ausschussdrucksache 5/101) äußert einleitend, dass aus seiner Sicht das von seinem Unternehmen entwickelte Fondsmodell eine der Lösungsmöglichkeiten für das Problem der Bodenprivatisierung darstelle. Die Haftung, die Finanzierung sowie Risiken für die Landwirte blieben dabei überschaubar und bezahlbar.

Historie des Bodenfonds

Der Bodenfonds habe seinerzeit Vereinbarungen mit der BVVG geschlossen und auf dieser Grundlage 5.400 ha mit einem Durchschnittspreis von 4.000 €/ha erworben. Davon seien etwa dem Durchschnitt des Landes entsprechend 52 % Ackerland, 20 % Grünland, 8 % Unland sowie sonstige Flächen gewesen. Bei einer durchschnittlichen Bonität von 39 Bodenpunkten habe man im Jahre 2006 einen Käuferlös von 4.750 € (=123 €/Bodenpunkt) realisiert. Zum gleichen Zeitpunkt habe die BVVG Ackerland für 107 €/Bodenpunkt verkauft. Diese Gegenüberstellung zeige, dass der Bodenfonds keine spekulativen Gewinne erzielt habe. Ausgehend davon, dass der Bodenfonds I Erfolg gehabt habe, sei es gemeinsamer Wille der vertragschließenden Seiten gewesen, diese Privatisierungsform bis zu einem Gesamtumfang von 100 Mio. € weiterzuführen. Auf der Basis dieser Zusage der BVVG seien weitere 19.000 ha in Mecklenburg-Vorpommern (80 %) und der Uckermark (20 %) akquiriert worden. Aus der Sicht der BVVG solle die Fondslösung aber nicht weiter zum Tragen kommen.

Allgemeine Bodenpolitik

GG **Wolfgang Jaeger** stellt die Behauptung auf, dass der Privatisierungsauftrag des Treuhandgesetzes durch die derzeitige Praxis des schnellstmöglichen und bestmöglichen Verkaufes durch die BVVG konterkariert werde. Aus seiner Sicht sei unter dem Terminus „bestmöglich“ nicht nur ein Verkauf zum derzeit höchstmöglichen Preis zu verstehen, vielmehr seien dabei auch volkswirtschaftliche Gesichtspunkte (Anm.: fehlende Mittel für betriebliche Investitionen aufgrund des Bodenkaufs) zu berücksichtigen. Ordnungspolitische und agrarstrukturelle Sichtweisen seien bei der Privatisierung durch die BVVG „völlig ausgeblendet“. Ausschreibungsverfahren dienten lediglich der Gewinnmaximierung. Das sei darum für Mecklenburg-Vorpommern von besonderer Bedeutung, weil hier der größte Teil der für Privatisierungszwecke zur Verfügung stehenden Flächen lokalisiert sei.

Forderungskatalog des Bodenfonds

- *Echte Ortsansässigkeit als Kriterium für Kauf-/Pachtinteressenten*

GG **Wolfgang Jaeger** hebt das Erfordernis einer „echten Ortsansässigkeit“ hervor. Nur in diesem Falle sollten Kaufinteressenten bei der BVVG zum Zuge kommen.

- *Beschäftigungswirkungen berücksichtigen*

Zudem sollten bislang bei der Privatisierung „völlig ausgeblendete“ arbeitsmarktpolitische Auswirkungen von Bodengeschäften Berücksichtigung finden. In diesem Zusammenhang verweist er auf das in den Jahren 2002 bis 2004 vom Bauernverband Mecklenburg-Vorpommern und der Arbeitsverwaltung initiierte „1.000-Job-Modell“ (vgl. Kurzprotokoll der 53. Sitzung des Landwirtschaftsausschusses der 4. Wahlperiode am 12. Mai 2005). Über die Kombination eines solchen Projekts mit der Bodenprivatisierung könnten Fortschritte bei der Sicherung und Neuschaffung von Arbeitsplätzen erreicht werden.

- *Berücksichtigung des bisherigen Umgangs mit den Flächen*

Er spricht sich dafür aus, dass auch der bisherige Umgang des Pächters mit den Flächen bei Entscheidungen über die Weiterführung bestehender oder dem Abschluss neuer Pachtverträge berücksichtigt werden sollte. Die Verträge enthielten klare Maßgaben, deren Einhaltung überprüfbar sei und die auch kontrolliert würden.

- *Betriebswirtschaftliche Darstellbarkeit von Kauf- und Pachtpreisen*

Wenn man über die Sicherung einer dauerhaften Landbewirtschaftung rede, dass müsse sich der Bodenpreis aus den betriebswirtschaftlichen Ergebnissen der Unternehmen auch darstellen lassen. Dieser Aspekt finde bislang „viel zu wenig“ Berücksichtigung. Bei einem Kaufpreis von 15.000 €/ha würden immerhin 375 €/Bodenpunkt realisiert, bei 25.000 €/ha sogar 500 €/Bodenpunkt. Dieser Sachverhalt habe „mit Wirtschaft nichts zu tun“. Die Verpachtungspraxis nach dem neuen Privatisierungskonzept erscheine „desaströs“, weil die Pachtpreise „exorbitant und völlig unvertretbar durch die BVVG gepusht“ würden. In Mecklenburg-Vorpommern hätten die Pachtpreise im Jahr 2007 durchschnittlich bei 129 €/ha gelegen (= 3,20 €/Bodenpunkt). Allen am Bodenmarkt Interessierten sei klar, dass der Bodenpreis steige. Pachtpreise von 150 bis 340 €/ha schienen noch wirtschaftlich vertretbar. Gegenwärtig könnten im Ergebnis von Ausschreibungen aber 4 bis 7 €/Bodenpunkt eingefordert werden. Derartige Pachtzinsforderungen seien unvertretbar hoch. Hinzu komme, dass die Pacht in Mecklenburg-Vorpommern eine weitaus größere Rolle spiele als in anderen Bundesländern. Bei den gegebenen Anteilen an von der BVVG gepachteten Flächen würden sehr schnell „existenzielle Größenordnungen“ erreicht.

- *keine Nachteile für Großbetriebe*

Er bekräftigt seine Auffassung, dass Großbetriebe nicht allein aufgrund ihrer Flächenausstattung „abgestraft“ werden sollten. In keinem anderen Wirtschaftszweig hätten expandierende Unternehmen eine Schlechterstellung hinzunehmen.

- *Verkaufsstopp erforderlich*

GG **Wolfgang Jaeger** pflichtet dem HGF des Landesbauernverbandes dahingehend bei, dass unter den gegenwärtigen Verhältnissen ein sofortiger Verkaufsstopp dringend geboten sei.

- *Flächenentzug begrenzen*

Er rechnet vor, dass man bei einer Begrenzung des Flächenentzuges auf 20 % in sechs Jahren, wie ihn das NPK vorsehe, während einer Pachtdauer von 18 Jahren immerhin 60 % der Fläche verliere. Selbstredend habe das agrarstrukturelle und infrastrukturelle Auswirkungen.

Fazit

Die betroffenen neuen Bundesländer sollten auf politischem Wege eine Lösung finden, die das „Ausbluten“ der ortsansässigen Landwirtschaftsbetriebe und damit auch des ländlichen Raumes verhindere. Dazu wäre es erforderlich, bis zu einer akzeptierten neuen Lösung einen Verkaufs- und Verpachtungsstopp nach Ausschreibung zu erreichen, um agrarstrukturelle Aspekte besser als bisher berücksichtigen zu können. Es gehe nicht darum, einseitig eine Fondslösung zu favorisieren, sondern es werde Wert auf eine Lösung gelegt, die für ortsansässige Landwirtschaftsbetriebe eine sinnvolle Alternative zu der derzeitigen BVVG-Privatisierungspraxis darstelle. Für deren Schaffung stehe der Bodenfonds gern zur Verfügung mit-zuhelfen. Angesichts des dabei ins Auge gefassten Flächenumfangs von 20.000 ha laufe man nicht Gefahr, „die Gesamtwirtschaft durcheinander zu bringen“.

Herr **Wolf-Dietmar Vetter** (Vorstandsvorsitzender der Wariner Pflanzenbau e. G.) betont einleitend, er wolle mit seinen Ausführungen nicht die Sicht einer einzelnen Region darlegen, sondern den Fokus auf die gesamte Region richten, in der Betriebe unterschiedlicher Eigentums- und Organisationsformen wirtschaften. Diese nähmen durchaus agrarstrukturelle Veränderungen als Folge der Bodenprivatisierung wahr, die nicht der Stärkung einer nachhaltigen Landwirtschaft diene. Insofern müsse er anderslautenden Darstellungen energisch widersprechen.

Charakteristik des Betriebes

Seiner Genossenschaft gehörten 29 Mitglieder an, die selbst 220 ha Eigentumsflächen in den Betrieb eingebracht haben. In den zurückliegenden fast zwanzig Jahren seien fast 600 ha hinzugekauft worden. Insgesamt bewirtschaftete das Unternehmen 2.250 ha und falle damit in die Kategorie „Großbetrieb“. Mit ihrem Eigenlandanteil bewege sich die Genossenschaft im Durchschnitt des Landes. Die Mitglieder der Genossenschaft hätten sich 1991 für eine gemeinschaftliche Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen entschieden. Zu dieser Entscheidung stehe man nach wie vor. Eine Auflösung des Gemeinschaftsunternehmens komme daher nicht in Betracht. Die Bodengüte sei mit einer Ackerzahl von 29 Bodenpunkten eher „bescheiden“. Da die Genossenschaft keinen finanzstarken Investor „in der Hinterhand“ habe, könnten nur die finanziellen Ressourcen zum Bodenkauf eingesetzt werden, die zuvor auf den Flächen erwirtschaftet worden seien. Der Anteil an BVVG-Flächen sei – weil es sich um eine „Gütergegend“ handle – recht hoch und betrage mit 976 ha über 40 %. Man gehöre folglich zu den Betrieben, bei denen das Problem der Bodenprivatisierung besondere Bedeutung besitze.

Verkaufs- und Ausschreibungspraxis der BVVG

Vorstandsvorsitzender **Wolf-Dietmar Vetter** stellt die These auf, dass die Verwertungspraxis der BVVG zu einer Veränderung der Agrarstruktur geführt habe. Es sei zu einer Senkung der Wirtschaftskraft im ländlichen Raum gekommen. Bei den jüngsten Ausschreibungen der BVVG seien in der näheren Umgebung selbst für kleinere Flächen (3 ha, 30 ha) Pachtgebote von 450 €/ha oder 625 €/ha abgegeben worden. Wirtschaftlich zu begründende Pachten lägen zwischen 200 und 300 €/ha. Derart hohe Pachten könnten nicht aus der landwirtschaftlichen Flächennutzung erwirtschaftet werden. Letztlich habe ein 35 km entfernt ansässiger Landwirtschaftsbetrieb den Zuschlag erhalten. Bei der Fortführung dieser Praxis zu den genannten Preisen verlören die Gewinner der Ausschreibungen erheblich an Wirtschaftskraft. Auch werde die Struktur der Agrarflächen angesichts dessen, dass es sich um Kleinflächen handle, negativ beeinflusst. Hinzu kämen aus wirtschaftlichen wie ökologischen Gründen kaum vertretbare lange Anfahrtswege.

Unterschiedliche Preisbildung bei An- und Verkauf

Vorstandsvorsitzender **Wolf-Dietmar Vetter** informiert, dass seine Genossenschaft im Zusammenhang mit dem Ausbau der Bundesautobahn A 14 von dieser Problematik betroffen sei. Der Betrieb werde etwa 90 ha Land gegen Entschädigung verlieren. Auf der Grundlage gutachtlicher Entscheidungen würden seitens des Straßenbauamtes Preise für den Herauskauf dieser Flächen gezahlt, die nur zwischen 55 bis 60 % der Preise ausmachten, die von der BVVG im Verkauf gefordert würden. Er könne diesen Sachverhalt mit konkreten Beispielen belegen. Für ihn sei nicht nachvollziehbar, dass beides – sowohl der Flächenaufkauf als auch der Flächenverkauf – unter dem Dach der öffentlichen Hand geschehe. Er sehe dringenden Handlungsbedarf, diesbezüglich eine Lösung herbeizuführen.

Fazit

Die den Betrieben auf diese Weise entzogene Finanzkraft fehle bei der Bezahlung der Arbeitskräfte, bei betriebsnotwendigen Investitionen sowie bei der Entwicklung des ländlichen Raumes. Wenn die Verwertungspraxis in der bisherigen Art und Weise in den nächsten zehn Jahren fortgeführt werde, komme es zu nachteiligen Veränderungen in der Agrarstruktur. Die politisch Verantwortlichen müssten sich die Frage gefallen lassen, ob das richtig und erwünscht sei. Er wolle nicht dafür eintreten, dass eine Fläche unabänderlich bei dem Betrieb verbleiben müsse, der sie gegenwärtig bewirtschaftete. Seiner Ansicht nach müssten Flächen zu einem Preis verkauft oder verpachtet werden, der es ermögliche, weiterhin Landwirtschaft zu betreiben. Kaufpreise und Pachtzinsen müssten landwirtschaftlich erwirtschaftet werden können, anstatt sie über außerlandwirtschaftliche Geldzuflüsse zu realisieren. Bei den überhöhten Pacht- und Kaufpreisen könne sich zudem auch die Wirtschaftsweise verändern. Sie werde völlig „monetären Profitinteressen“ unterworfen. Aus der Sicht eines „guten Ackerbauern“ könne das nicht gutgeheißen werden. Er müsse politischer Auftrag sein, die Strukturen im Land und die Ertragsfähigkeit der landwirtschaftlichen Flächen „auf lange Sicht“ zu erhalten. Er appelliert an die Verantwortlichen, die Entscheidungen dahingehend zu beeinflussen, dass ansässige Landwirte mit ihrem Ertrag aus der Landwirtschaft ihre Flächen bewirtschaften könnten. Es helfe niemandem, wenn allein das Interesse des maximalen Erlöses auf Pacht oder Verkauf zum Tragen komme. In ländlichen Regionen bestehende Betriebe und Strukturen seien auch Träger vielfältiger Belange der Daseinsvorsorge (Feuer-

wehr), der Kultur und des Sports. Über mehrere Generationen ortsansässige Landwirte beurteilten Aspekte des Naturschutzes und der Landschaftsgestaltung anders als Neubürger.

Diskussion

Bodenverwertung durch die BVVG

- *Anstieg Pachtpreise (Neupachten)*

Abg. **Angelika Peters** äußert, sie habe der Anlage 1/6 der Stellungnahme der BVVG entnommen, dass der Pachtzins bei Neupachten „horrend gestiegen“ sei. Sie bittet um eine Begründung dafür.

GF **Dr. Wilhelm Müller** erklärt, inzwischen sei bei den Neupachten das Niveau der Altbundesländer erreicht. Dieser Sachverhalt werde bei Betrachtung der Ausschreibungen sowie der dabei realisierten Ergebnisse deutlich. Bei den Bodenpreisen bestehe immer noch ein Verhältnis von 1 (neue Bundesländer) zu 3,5 bis 4 (alte Bundesländer). Bei den Bestandspachten sei angesichts der langen Laufzeiten sowie der aufgrund der nach geltenden Vorschriften begrenzten Anpassungsmöglichkeiten allenfalls ein moderater Anstieg festzustellen. Die bei Neuabschlüssen von Pachtverträgen geforderten Pachtpreise zeigten eine „geradezu explosionsartige Entwicklung“ in allen Ländern und in allen Größenklassen der Pachtobjekte. Namentlich im Land Brandenburg sowie im Freistaat Sachsen habe es eine Reihe von Beanstandungen nach dem Landpachtverkehrsgesetz gegeben. Zudem liefen in Bezug auf die Preisfindung im Rahmen von EALG-Verkäufen etwa 20 Gerichtsverfahren. Die Gerichte müssten dabei die Frage klären, welches „der richtige Preis“ sei. In Bezug auf die Verpachtung seien etwa 30 Verfahren anhängig. Abschließende Gerichtsentscheidungen, die die Preisbildung der BVVG als unzulässig monierten, gebe es noch nicht. Von den Gerichten werde insbesondere bei den juristischen Personen auf die Vollkaufmann-Eigenschaft der Betriebe hingewiesen, sodass diese Unternehmen „wissen müssten, was sie da tun“.

- *Kriterien für die Privatisierung durch die BVVG*

Abg. **Angelika Peters** nimmt Bezug auf die Aussage von GF Booth, die BVVG veräußere freie Flächen „ohne Rücksicht auf Verluste“. Sie möchte wissen, ob die BVVG sich bei der Privatisierung „moralischen oder anderen“ Kriterien unterwerfe.

GF **Dr. Wilhelm Müller** entgegnet, dass Moral „zugegebenermaßen eine schöne Sache sei“. Bei der Umsetzung bestimmter Sachverhalte könne sie aber auch „mitunter“ zu einem Problem werden. Bei ihrem Tun müsse sich die BVVG im Rahmen der rechtlichen und vertraglichen Vorschriften bewegen. Das, was die BVVG innerhalb dieses Rahmens tun könne, werde „in der Regel“ auch praktiziert. Das neue Privatisierungskonzept (NPK) beinhalte nicht nur „Grausamkeiten“, neben den Ansprüchen auf Direktkauf umfasse es auch Schutzklauseln. Danach würden nicht mehr als 20 % der Gesamtbetriebsfläche innerhalb von sechs Jahren aus einem Betrieb herausgenommen und auf dem Bodenmarkt angeboten. Dabei habe auch der bisherige Pächter die Chance, sich zu bewerben. Sofern besondere Härtefälle vorlägen, sei es Sache des Betriebes, diese glaubhaft zu begründen. Mit einer entsprechenden Stellungnahme des Landes versehen prüfe die BVVG, ob tatsächlich ein Härtefall vorläge. Man „wische diese Dinge also nicht vom Tisch“. In der Vergangenheit habe es eine Reihe von solchen Härtefällen gegeben, die gemeinsam mit dem Land zu einem „vernünftigen Ergebnis“ geführt worden seien. Verständlicherweise habe man aber nicht alle Probleme lösen können. Sofern vom Pächter zu vertretende Pflichtverletzungen (z. B. über längere Zeit ausbleibende Pachtzahlungen) vorlägen, könne die BVVG „diese Dinge“ nicht lösen. Im Zweifel sähen sich alle Landwirtschaftsbetriebe als Härtefälle an.

Die BVVG bemühe sich, im Rahmen ihrer Möglichkeiten zu helfen. Das Land befinde sich gewissermaßen „in der Vorhand“. Die Betriebe wendeten sich an das Land mit Bitte um Unterstützung. Bei Überschreitung gewisser Größenordnungen sei aber auch die Zustimmung des Bundesministeriums der Finanzen einzuholen. Das BMF habe großen Wert darauf gelegt, in die Arbeitsanweisung zur Umsetzung des NPK eine Formulierung aufzunehmen, wonach „ein strenger Maßstab anzulegen“ sei.

- *Bindung der Flächenprivatisierung an anderweitige Kriterien EU-rechtlich problematisch*

Abg. **Wolfgang Griese** pflichtet den Forderungen von GG Wolfgang Jaeger bei, bei der Bodenprivatisierung seien Prämissen wie Ortsansässigkeit oder Arbeitsplatzbindung sowie die Sozialpflichtigkeit des Bodeneigentums in der Region zu beachten. Er möchte wissen, inwieweit diese Kriterien zukünftig auch für die BVVG bindend sein könnten.

GG **Wolfgang Jaeger** spricht sich dafür aus, bei der Bodenprivatisierung eine Verbindung zwischen fiskalischen, ordnungspolitischen, agrarstrukturellen und kommunalen Interessen herzustellen. Die Frage sei, wo dies am besten möglich sei. Momentan bestehe der Konfliktpunkt darin, dass die fiskalischen Interessen des Bundes andere seien als die agrarpolitischen Ansprüche des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Trüge der Bund den Ansprüchen des Landes Rechnung, dann könne die Bodenverwertung auch bei ihm verbleiben.

GF **Dr. Wilhelm Müller** erläutert, dass bei der „Berücksichtigung weicher Faktoren“ im Zuge der Flächenvergabe die Frage zu stellen sei, wie man das realisieren könne. In der Vergangenheit sei bereits der Versuch unternommen worden, dem Rechnung zu tragen. Es seien unter der Maßgabe des Vorliegens „einigermaßen“ vergleichbarer Betriebskonzepte Präferenzen für Vieh haltende Betriebe eingeräumt worden. Ähnlich werde heute noch seitens der Landgesellschaft verfahren. Allerdings seien derartige Vergaben EU-rechtlich nicht unproblematisch, weil bei der Berücksichtigung solcher Faktoren sehr leicht die Situation eintreten könne, dass andere Betriebe vom Wettbewerb um die Flächen ausgeschlossen würden. Es komme also zu einem „Diskriminierungssachverhalt“. Darin bestehe der Grund für die Auffassung des Bundes, dass es kein anderes objektives, transparentes und unangreifbares Verfahren gebe, als eine öffentliche Ausschreibung zur Vergabe der Flächen. 2007 sei das als Grundsatz im neuen Privatisierungskonzept verankert worden. Einzige Ausnahme sei, dass 2.000 ha dem Kauf durch arbeitsintensive oder ökologisch wirtschaftende Betriebe vorbehalten seien. Mit dieser Maßnahme schließe man keine Unternehmen vom Bodenkauf aus, weil die Betriebe die Option hätten, eine derartige Wirtschaftsweise einzurichten. Seiner Auffassung nach sei das schon „wettbewerbsrechtliches Hochreck“.

- *Restflächen bei Abschluss der EALG-Verkäufe Ende 2009*

Auf die Frage von Abg. **Wolfgang Griese** erklärt GF **Dr. Wilhelm Müller**, dass es sich bei den für 2009 geplanten Verkäufen von 56.000 ha EALG-Flächen um die Abwicklung des Restbestandes handle. Diese sei darum zwingend, weil es sich um die Einhaltung der Maßgaben der Europäischen Union für den begünstigten Flächenerwerb handle. Ganz konkrete Betriebe hätten Rechtsansprüche auf den Kauf dieser Flächen. Insofern verbliebe zum Ende des Jahres „kein Rest übrig“. Allerdings gebe es Anlass zu der Vermutung, dass nicht alle Berechtigten in dem ihnen zustehenden Umfang die Flächen kaufen würden. Er rechne mit einem „EALG-Rest“ von ca. 5.000 bis 10.000 ha. Für Mecklenburg-Vorpommern sei jedoch davon auszugehen, dass die EALG-Verkäufe vollständig realisiert werden könnten.

Begleiterscheinungen der Bodenverwertung

- *Bodenkäufe durch Nichtlandwirte über „Strohänner“*

Auf die Frage von Abg. **Angelika Peters**, ob es Anhaltspunkte gebe, dass finanzkräftige Kaufinteressenten Dritte nutzten, um Eigentum an Boden zu erlangen, erklärt GF **Dr. Wilhelm Müller**, er glaube nicht, dass bei Direktverkäufen im Landwirtschaftsbereich „in Größenordnungen“ über Strohänner gearbeitet werde. Im Grunde genommen sei das auch nicht mehr erforderlich. Viele Betriebe seien inzwischen „in eine wie auch immer geartete Kooperation eingetreten“ mit kapitalkräftigen Partnern. Er unterstreicht, dass das „keine Aktivitäten der BVVG“ seien. Zwar habe es die BVVG dabei mit Betrieben zu tun, die es schon 1991 gegeben habe, doch seien heute die handelnden Personen ganz andere. Er wolle diese Veränderung des Gesellschafterkreises nicht als Rückgriff auf „Strohänner“ bezeichnen. Es gebe auch Fälle, in denen Betriebe an die BVVG mit dem Ziel heranträten, ihren Kaufanspruch nach dem NPK nicht selber zu verwirklichen, sondern einem Partner zum Flächenkauf zu verhelfen, der diese dann dem Unternehmen für 12 oder 18 Jahre weiterverpachte. In einzelnen Fällen, so beispielsweise mit der Landgesellschaft als Partner, gehe die BVVG auch darauf ein. Sofern tatsächlich Strohännergeschäfte“ vorlägen, wisse die BVVG „im Zweifelsfall“ davon nichts und könne solche Transaktionen auch nicht verhindern. Zwischenzeitlich würden Bodengeschäfte sehr viel transparenter abgewickelt, als das in der Vergangenheit der Fall gewesen sei.

GF **John Booth** ergänzt, sofern sich Kaufinteressenten an Ausschreibungen beteiligten, täten sie dies selbst und nicht über „Strohänner“. Wenn jedoch ein Betrieb im Rahmen der Verkehrswertverkäufe eine erhebliche Fläche von der BVVG kaufen könne, komme es in der Tat vor, dass sich Betriebe zur Schonung ihres Eigenkapitals finanzkräftige Partner suchten, die die Flächen erwerben und den Betrieben rückverpachten würden. In der Regel werde diese Verfahrensweise völlig offen mit der BVVG kommuniziert. Eine Weiterveräußerung unmittelbar zuvor erworbener Flächen müsse ohnehin der BVVG angezeigt werden, weil die Verträge Klauseln zur Abführung der Mehrerlöse aus Weiterverkäufen beinhalteten. Insofern sei die „Strohännerdiskussion“ zweischneidig: Viele Betriebe nutzten tatsächlich die Möglichkeit, sich Kapital von außerhalb zu beschaffen, um die Flächen langfristig an das Unternehmen zu binden. Es scheine bei einem Teil der Betriebe ein Bedürfnis in diese Richtung zu geben. Im Übrigen gehe auch die Idee eines Bodenfonds auf diese Grundidee zurück. Auch dort suche man nach Geld, um eine langfristige Flächenbindung zu erreichen.

Abg. **Renate Holznagel** äußert, viele landwirtschaftliche Unternehmen treibe die Sorge um, dass „Bodenkapital“ abfließe oder dass Nichtlandwirte in den Bodenmarkt einstiegen. Angesichts der für die Landesbehörden bestehenden Option der Versagung der Genehmigung für solche Bodengeschäfte möchte sie wissen, inwieweit in der Vergangenheit davon Gebrauch gemacht worden sei.

GF **Dr. Wilhelm Müller** entgegnet, dass alle von der BVVG durchgeführten Verkäufe ausnahmslos den Überprüfungsmöglichkeiten nach dem Grundstückverkehrsgesetz und dem Landpachtverkehrsgesetz unterlägen. Dem trage die BVVG auch Rechnung.

Abg. **Sigrun Reese** verweist auf die schriftlichen Ausführungen des Bauernverbandes zum Themenkomplex 3 (Verkaufspraxis), in denen von „Fluchtkapital von außerhalb der Landwirtschaft“ die Rede sei. Von Interesse sei, ob es belastbare Zahlen zum Anteil außerlandwirtschaftlichen Geldes an den Verkaufserlösen gebe.

HGF **Dr. Martin Piehl** entgegnet, es gebe keine verlässlichen Angaben, zumal nicht festgestellt werden könne, ob und inwieweit Flächen über „Strohänner“ erworben würden.

- *Flächenentzüge für Agrarunternehmen*

Abg. **Wolfgang Griese** nimmt Bezug auf die Aussage der BVVG zur Beantwortung des Fragenkatalogs, wonach die Höhe der Flächenentzüge nicht dargestellt werden könne. Vom Geschäftsführer der Nord Ost Bodenmanagement GmbH seien diese aufgrund des zeitnahen Auslaufens der Pachtverträge schon 2009 auf 20 % beziffert worden. Das werde sich dann alle sechs Jahre wiederholen. Er erbittet eine Bewertung dieses Sachverhaltes.

GF **Dr. Wilhelm Müller** erklärt, die Quantifizierung der Flächenentzüge gestalte sich darum schwierig, weil die BVVG nicht über alle hierfür erforderlichen Informationen verfüge. Zwar sei der Umfang der durch die BVVG veräußerten Fläche bekannt, doch wisse man nicht, inwieweit die ehemaligen Nutzer oder andere Bewerber vom neuen Eigentümer die Flächen gepachtet hätten. Er betont, dass sich die Flächenentzüge im Rahmen der Vorgaben des NPK (20 % oder bei Härtefällen auch weniger) bewegten.

- *Auswirkungen auf die Agrarstrukturentwicklung*

Abg. **Wolfgang Griese** sieht Einflüsse der Verwertung ehemals volkseigener Flächen auf die Entwicklung der Agrarstruktur auch dann als gegeben an, wenn sie die BVVG nicht beziffern könne oder wolle.

GF **Dr. Wilhelm Müller** äußert, dass Veränderungen der Anzahl bestimmten Größenklassen zuzuordnender Betriebe sicher auch auf die Tätigkeit der BVVG zurückzuführen seien. Gleichwohl spielten dabei auch andere Entwicklungstendenzen eine Rolle, was es unmöglich mache, den Anteil der BVVG zu isolieren. Ebenfalls auf die Privatisierungstätigkeit der BVVG zurückzuführen sei der Anstieg des Eigenlandanteils landwirtschaftlicher Betriebe. In den letzten Jahren sei der Pachtanteil deutlich zurückgegangen (in den 1990er Jahren: weit über 90 %; heute ca. 70 %). Inzwischen liege die durchschnittliche Eigentumsfläche eines Betriebes in Mecklenburg-Vorpommern deutlich höher als in jedem der Altbundesländer. In diesem Sachverhalt sei auch die „historische Grundlage“ für die 50-Prozent-Grenze beim Eigenlandanteil zu sehen, die Mitte der 1990er Jahre mit dem EALG eingeführt worden sei. Seinerzeit habe der Eigentumsanteil in den alten Bundesländern bei ca. 50 % gelegen. Diese

Bodenverteilung habe man auch in den neuen Bundesländern erreichen wollen. Diese Grenze sei in das NPK übernommen worden.

Abg. **Sigrun Reese** erbittet vom Landesbauernverband Auskunft über den prozentualen Anteil von Pacht und Eigentum an der Gesamtbetriebsfläche in Mecklenburg-Vorpommern.

HGF **Dr. Martin Piehl** äußert, das Verhältnis bewege sich bei den Mitgliedsbetrieben des Bauernverbandes im Landesmittel von 25 % Eigentum und 75 % Pachtung.

Bodenfonds

Abg. **Wolfgang Griese** erklärt, er halte es für eine „kluge Geschichte“, den Boden in einem Fonds für Betriebe zu „parken“, die ihn zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht kaufen könnten. Er erbittet Erläuterungen zu dem hierfür zweckmäßigen Prozedere.

GG **Wolfgang Jaeger** äußert, die Verwaltung des Bodens über das von ihm vertretene Fondsmodell böte nicht nur den derzeitigen Bewirtschaftern Vorteile, sondern auch EALG-Berechtigten, die derzeit den ihnen zustehenden Boden nicht kaufen könnten, und deren Ansprüche somit Gefahr liefen zu verfallen. Der Bodenfonds könnte die Flächen weiter vorhalten, bis die Mittel für den Kauf zur Verfügung stünden. Solange könnten ihn die Pächter weiter nutzen.

- *Zusage der BVVG an den Bodenfonds obsolet*

Abg. **Angelika Peters** nimmt Bezug auf die Ausführungen von GG Wolfgang Jaeger, dass die BVVG trotz anderslautender ursprünglicher Zusagen im Zusammenhang mit dem Bodenfonds I die Flächen für die Ausstattung der Bodenfonds II und III nicht bereitgestellt habe. Sie möchte wissen, ob dieser Sachstand weiterhin aktuell sei.

GG **Wolfgang Jaeger** entgegnet, dass der Bodenfonds I erfolgreich gewesen sei. Am 21.12.2006 sei der Flächenkauf (5.400 ha) abgewickelt worden. Bereits im November 2005 sei der BVVG die Zusage abgerungen worden, wenn Tranche I erfolgreich sei, auch für

weitere Bodenfonds II und III Flächen (19.250 ha in 80 Betrieben) bereitzustellen. Mit ihren neuen Privatisierungsgrundsätzen habe die BVVG die aus seiner Sicht klare Zusage gebrochen.

GF **Dr. Wilhelm Müller** ergänzt die Ausführungen seines Vorredners dahingehend, dass für weitere Tranchen des Bodenfonds schlichtweg die Geschäftsgrundlage fortgefallen sei. Das hänge mit der Entwicklung der Privatisierungsvorschriften zusammen. Zum Zeitpunkt der Abgabe der Zusage sei das nicht absehbar gewesen. Seinerzeit habe es für den Umgang mit den nach Ablauf der Pachtdauer von 18 Jahren frei werdenden Flächen noch kein Konzept gegeben. Die Folge seien die Bemühungen einzelner Länder gewesen, die BVVG-Flächen zu kaufen. Die Länder hätten Sorge gehabt, dass nach Ablauf dieser Pachtverträge die Flächen „total auf den Markt geworfen“ und verkauft würde. Die Flexibilisierungsregelung des Bundes aus den Jahren 2002/2003 habe darauf abgezielt, dem Verkauf gegenüber der Verpachtung Priorität einzuräumen. Dies sei dann durch das NPK ersetzt worden, die die Umverteilung der Flächen und einen gewissen Umfang sowie den Schutz der bestehenden Betriebe als Ziel ausweise und die hierzu erforderlichen Verfahren regle. In diesem Rahmen sei für eine Konstruktion wie dem Bodenfonds „kein Platz“ mehr. Man könne allenfalls darüber diskutieren, ob man die Ansprüche aus dem neuen Privatisierungskonzept dann gegebenenfalls mit dem Direktkauf zusammenfasse. Die Folge wäre, dass man nicht über die Ansprüche zum individuellen Direktverkauf hinausginge. Seitens des BMF werde kein Raum für Sonderregelungen gesehen.

- *Struktur der Gesellschafter/Pächter im Bodenfondsmodell*

Auf die Frage von Abg. **Angelika Peters** nach der Struktur der Gesellschafter und Nutznießer des Bodenfonds, legt GG **Wolfgang Jaeger** dar, dass der Bodenfonds über 11 Kommanditisten verfüge. Diese repräsentierten 36 Landwirtschaftsbetriebe, die als Pächter von Flächen des Bodenfonds aufträten. In den Gesellschafterverträgen zwischen der Nord Ost Bodenmanagement GmbH und den Kommanditisten seien die Geschäftsbeziehungen geregelt. Das sei eine der Voraussetzungen für den Abschluss der Vereinbarung mit der BVVG gewesen. Der Bodenfonds berücksichtige alle Betriebs- und Rechtsformen. Es gebe ebenso den 3.000-Hektar-Marktfruchtbetrieb wie den Milchbauern mit 60 Kühen. Diese gleich-

berechtigte Teilhabe sei Grundlage der bis zum Jahr 2021 laufenden Verträge, denen die Pachten auf das bei Vertragsabschluss bestehende Niveau festgeschrieben worden seien.

- *Bodenprivatisierung und Arbeitsplatzbindung*

Abg. **Prof. Dr. Fritz Tack** erbittet eine weitergehende Erläuterung zum Ansatz des Bodenfonds, die Flächenvergabe an Arbeitsplatzgarantien zu binden.

GG **Wolfgang Jaeger** betont, dass seinem Vorschlag sowohl volkswirtschaftliche als auch betriebswirtschaftliche Betrachtungen zugrunde lägen. Würde bei einem Privatisierungsumfang von 100.000 ha pro 100 ha eine Arbeitskraft in Rechnung gestellt, so könnten 1.000 Arbeitsplätze geschaffen werden. Zu dieser Frage seien Gespräche mit dem Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz geführt worden. Er werde diesen Sachverhalt nochmals am 11. Mai 2009 im Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Tourismus erläutern. Der bei der Arbeitskräftebindung zugrunde liegende Ansatz entspreche dem der seinerzeit umgesetzten „1000-Job-Initiative“. Dadurch könne aus volkswirtschaftlicher Sicht im ländlichen Raum eine Win-win-Situation entstehen, die einerseits Arbeitsplätze sichere und andererseits neue schaffe.

Zur Umsetzung der für die Bodengeschäfte geltenden rechtlichen Bestimmungen in M-V

Abg. **Wolfgang Griese** nimmt Bezug auf die Aussage aus der schriftlichen Stellungnahme der Landgesellschaft, dass das Grundstücksverkehrsgesetz in Mecklenburg-Vorpommern insbesondere dann nicht stringent angewendet werde, wenn der derzeitige Pächter mit dem Verkauf an einen Nichtlandwirt einverstanden sei.

GF **Volker Bruns** erläutert, dass das Grundstücksverkehrsgesetz den Begriff der „ungesunden Verteilung von Grund und Boden“ kenne. Diese trete dann ein, wenn Nichtlandwirte Agrarflächen erwerben würden. Dieser Passus formuliere einen Vorrang für Landwirte, die bereit und auch finanziell in der Lage seien, Flächen käuflich zu erwerben. Allerdings stellten diese Bestimmungen keinen Pächterschutz dar. Es bestehe die Situation, dass Pächter Absprachen mit Kapitalgebern träfen, die Flächen kauften und diese langfristig an die bisherigen Pächter

weiter verpachteten. Diese Verträge müssten bei den Ämtern für Landwirtschaft angezeigt werden. Bislang seien solche Verträge von den Ämtern für Landwirtschaft genehmigt worden. Allerdings könne auch der Fall eintreten, dass ehemalige Pächter mit anderen landwirtschaftlichen Pachtinteressenten in der Nähe um dieselben Flächen konkurrierten. Hier bestände möglicherweise die Option für die Landgesellschaft, für einen benachbarten Landwirt das Vorkaufsrecht auszuüben. Es sei die Diskussion zu führen, inwieweit man solche Modelle tolerieren wolle. Juristisch bewege man sich hierbei „auf dünnem Eis“.

Forderung zur Bodenverwertung

- *Bauernverband: Privatisierungsstopp*

Abg. **Angelika Peters** gibt den Hinweis, dass sowohl vom Landesbauernverband als auch vom Bodenfonds die Aussetzung der Bodenverwertung für unbestimmte Zeit gefordert worden sei. Sie halte diese Forderung für kaum realistisch. Ausgehend davon wolle sie wissen, welcher Zeitraum ins Auge gefasst werden solle.

GG **Wolfgang Jaeger** spricht sich dafür aus, die Bodenverwertung so lange auszusetzen, bis es einen politischen Willen gebe, die aus seiner Sicht erforderlichen Veränderungen herbeizuführen. Denkbar wäre auch, dem Beispiel der Kirche als Bodeneigentümer zu folgen und trotz der gestiegenen Bodenpreise die Pachten auf dem derzeitigen Niveau beizubehalten.

Abg. **Dr. Henning von Storch** möchte wissen, ob bei einem Kauf- und Pachtstopp mit fallenden Pachtzinsen zu rechnen sei.

HGF **Dr. Martin Piehl** entgegnet, es könnten beide Effekte, sowohl ein Anstieg als auch eine Abnahme, eintreten. Aufgrund der Halbierung des Flächenangebotes auf dem Markt könnten die Flächenpreise ansteigen. Allerdings wäre bei einem Verkaufsstopp ein Durchschlagen von BVVG-Preisen auf die regionalen Wertansätze ausgeschlossen. Es sei die Intention des Bauernverbandes zu erreichen, dass im Zusammenhang mit der Einigung über den Kaufpreis wieder betriebswirtschaftliches Denken einkehre.

Abg. **Dr. Henning von Storch** erfragt, wie die BVVG die Chancen eines solchen Verkaufsstopps beurteile.

GF **Dr. Wilhelm Müller** erklärt unter Verweis auf seine schriftlichen Antworten auf den Fragenkatalog, ein Verkaufsstopp würde zunächst bewirken, dass die BVVG länger bräuchte, um ihren gesetzlichen Auftrag zu erfüllen. Darüber hinaus könnte möglicherweise eine Aussetzung der Flächenprivatisierung auch für den Bundesminister der Finanzen interessant sein, weil der Wert der Flächen bei einem weiteren Anstieg der Bodenpreise weiter zunähme. Insofern könne dann ein wesentlich höherer Preis erzielt werden, wenn die Verwertung fortgesetzt werde. Bei einer Verzinsung der Staatsschulden von ca. 2 % gebe es bei einer Pachtrendite von 3 % zuzüglich der Wertsteigerung kaum eine bessere Kapitalanlage als landwirtschaftliche Flächen. Für die Agrarunternehmen wäre ein Verkaufsstopp hingegen eine „ganz schlechte Lösung“. Angesichts auslaufender Pachtverträge sowie der anstehenden Neuvergabe müssten die betreffenden Flächen öffentlich ausgeschrieben werden. Er sehe keine andere Möglichkeit der Vergabe frei werdender Flächen als durch Ausschreibung.

Abg. **Sigrun Reese** äußert, vom Landesbauernverband sei eine Streckung des Privatisierungszeitraumes über das Jahr 2020 hinaus als zwingend notwendig erachtet worden. Es sei weiterhin die Existenzberechtigung der BVVG infrage gestellt worden. Sie möchte wissen, welche Alternative für die Flächenverwertung als sinnvoll angesehen werde.

HGF **Dr. Martin Piehl** sieht einen Verkaufsstopp von zunächst einmal zwei Jahren als sinnvoll an, um zunächst einmal abzuwarten, bis sich der Ertragswert und Verkehrswert landwirtschaftlicher Flächen angenähert haben. Er verweist darauf, dass in Mecklenburg-Vorpommern jährlich etwa 2 % der landwirtschaftlichen Flächen den Eigentümer wechselten. Der Durchschnitt der Altbundesländer liege bei etwa 0,5 %. Um hier eine „Waffengleichheit“ herstellen zu können, wäre eine Vervierfachung des Privatisierungszeitraumes sinnvoll, damit vergleichbare Verhältnisse hergestellt würden. Zu den Alternativen für die Flächenverwertung legt er dar, dass eine Verwaltung der BVVG-Flächen durch das Land anzustreben sei. Dem liege die Erwägung zugrunde, dass vor Ort schon allein aus der Kenntnis der Gegebenheiten eine den Anforderungen besser gerecht werdende Bodenpolitik umgesetzt werden könne.

- *Übernahme von BVVG-Flächen durch die Länder*

Abg. **Renate Holznagel** äußert, in den Medien sei über die Absicht des Landes Sachsen-Anhalt berichtet worden, den noch vorhandenen Flächenbestand von der BVVG zu übernehmen. Sie erinnert daran, dass auch Mecklenburg-Vorpommern dies vor einiger Zeit ebenfalls erwogen habe. Aufgrund der Kaufpreisvorstellungen der BVVG habe man dieses Vorhaben aufgegeben.

GF **Dr. Wilhelm Müller** bestätigt die vorstehenden Aussagen. Es habe Gespräche zwischen dem Land Sachsen-Anhalt und dem Bund gegeben, in deren Ergebnis der Bund seine Kaufpreisforderungen und Bedingungen (z. B. Übernahme von BVVG-Personal durch das Land) mitgeteilt habe. Daraufhin habe das Land Sachsen-Anhalt einen Fragenkatalog übersandt, der auch Mitte März 2009 vom Bund beantwortet worden sei. Bis dato habe es keine Rückäußerungen aus Sachsen-Anhalt gegeben. Die im Zweifel noch zu prüfende Kaufpreisforderung des Bundes habe sich auf annähernd die gleiche Größenordnung belaufen, wie vor zweieinhalb Jahren. Der einzige Unterschied habe darin bestanden, dass sich der Preis auf eine infolge der zwischenzeitlich vorangeschrittenen Privatisierung wesentlich geschrumpfte Fläche bezogen habe.

Abg. **Dr. Henning von Storch** richtet an GF Bruns die Frage, inwieweit es überlegenswert wäre, wenn die Landgesellschaft für das Land Mecklenburg-Vorpommern die BVVG-Flächen übernehmen würde.

GF **Volker Bruns** legt dar, dass sich die Landgesellschaft vor zweieinhalb Jahren um die Übernahme der BVVG-Flächen bemüht habe. Diese Bereitschaft bestehe auch nach dem Abschluss der EALG-Verkäufe Ende 2009 fort. Die Bedingung sei jedoch, dass dieses Vorhaben politisch unterstützt werde und dass sich der Kaufpreis wirtschaftlich darstellen lassen müsse. Zwar könne man den Privatisierungszeitraum verlängern, doch sei eine Refinanzierung allein aus Pächterlösen nicht möglich. Daher müsste ein bestimmter Flächenanteil auch veräußert werden. Unter der Voraussetzung, dass darauf ein tragfähiges Konzept vorliege, sei die Landgesellschaft bereit, die Flächen zu übernehmen.

- *Unterschiede bei der Preisgestaltung bei An- und Verkäufen beseitigen*

Auf die Frage von Abg. **Prof. Dr. Fritz Tack**, welche Ansätze es diesbezüglich gebe, führt GF **Volker Bruns** aus, dass von den Straßenbauämtern in Einzelfällen Lösungen geschaffen worden seien, wobei das Grundsatzproblem fortbestehe, dass man bei Kauf und Verkauf zu gleichen Preisen kommen müsse.

- *AG Grundbesitz: Vorkaufsrecht für die Pächter „Einstieg ins Höchstgebot“*

Abg. **Renate Holznagel** möchte wissen, wie sich die BVVG hinsichtlich eines Vorkaufsrechts für die Pächter positioniere.

GF **Dr. Wilhelm Müller** führt zur Problematik des „Einstiegs von Pächtern ins Höchstgebot“ aus, dass sich der Bund aufgrund der EU-Grundstücksmitteilung dahingehend festgelegt habe, dass eine solche Vorgehensweise nicht oder zumindest nicht generell praktikabel sei. Die EU-Grundstücksmitteilung schreibe vor, dass bei einer öffentlichen Ausschreibung der Höchstbieter oder der einzige Bieter den Zuschlag zu erhalten habe. Lediglich in Einzelfällen sei die BVVG dann davon abgewichen, wenn Verpflichtungen aus früheren Verträgen bestanden hätten. Der Bund habe sich ungeachtet dessen, dass diese Verträge nicht der Form (notarielle Beurkundung) entsprochen hätten, daran gebunden gefühlt. In diesen Fällen sei der „Einstieg ins Höchstgebot“ zugelassen worden. Das könne aber keine generelle Lösung sein.

- *AG Grundbesitz: regionale Wertansätze/Wertgutachten bei Preisbildung berücksichtigen*

GF **John Booth** entgegnet auf die Frage von Abg. **Prof. Dr. Fritz Tack**, dass das EALG klare Vorgaben beinhalte, wie Preise zu ermitteln seien. Der Verkehrswert sei nach den Vorgaben der Wertermittlungsverordnung zu bestimmen. Sofern es regionale Wertansätze gebe, sollten diese verwendet werden. Sehe eine der beiden Parteien Anzeichen dafür, dass die regionalen Wertansätze nicht den Verkehrswert widerspiegeln, dann solle ein Gutachten des zuständigen Gutachterausschusses zur Wertermittlung eingeholt werden. Ungeachtet dieser klaren gesetzlichen Vorgaben habe das BMF darauf gedrungen, dass die Vermarktungsergebnisse der BVVG Eingang in die Wertermittlung finden. Die Arbeitsgemeinschaft

Grundbesitz halte das auch für völlig legitim, auch wenn es sich bei Grundstücksgeschäften mit Ausschreibung um einen „Sondermarkt“ handle. Nicht akzeptabel sei aber, dass der Verkäufer abweichend vom Gesetz willkürlich selbst Wertermittlungen vornehme. Seines Wissens sei seit 2007 in Mecklenburg-Vorpommern kein einziger Verkauf auf der Grundlage eines Sachverständigengutachtens erfolgt. Die BVVG hole diese Gutachten einfach nicht ein, sodass den Kaufinteressenten nur der Klageweg bleibe. Kernpunkt juristischer Auseinandersetzung sei die Frage, was richtig sei: die Kaufpreisbildung auf der Grundlage von Ausschreibungsergebnissen oder auf der Grundlage von Gutachten. Er begründet seine Rechtsauffassung damit, dass in der EU-Grundstücksmittelung der Preis bei Verkäufen durch die öffentliche Hand nach einem „bedingungsfreien Bieterverfahren“ zu bestimmen sei. Wenn ein solches Verfahren nicht möglich sei, dann sei der Preis durch einen unabhängigen ausgebildeten öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen anhand standardisierter Wertermittlungsvorgaben zu bestimmen. Seiner Auffassung nach sei die von der BVVG praktizierte Gleichsetzung von Ausschreibungsergebnissen mit dem Marktwert rechtlich nicht haltbar. Es gehe ihm nicht um einen „möglichst billigen Bodenkauf“, sondern um die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben. Während für die BVVG das Ausschreibungsgebot maßgeblich sei, vertrete die Arbeitsgemeinschaft Grundbesitz die Auffassung, dass der gesamte Bodenmarkt zugrunde gelegt werden müsse. Eine Entscheidung, welche Rechtsauffassung die richtige sei, obliege den Gerichten.

GF **Dr. Wilhelm Müller** verweist darauf, dass bei der vorstehenden rechtlichen Würdigung „einige Nuancen“ der Grundstücksmittelung weggelassen worden seien, die er im Bedarfsfalle ergänzen könne. Im Folgenden erläutert er das Spannungsfeld, in dem sich die BVVG bei der Preisbildung befinde anhand eines fiktiven Beispiels (Anlage 2): Der verbilligte Bodenpreis nach dem EALG (3.250€/ha) werde aus der Differenz des Bodenrichtwertes (5.000 €/ha) und der Beihilfe (1.750 €/ha bei einer Beihilfeintensität von 35 %) ermittelt. Bei Ausschreibungen in der unmittelbaren Nachbarschaft werde auf dem Markt ein Verkehrswert von 6.250 €/ha erzielt. Von diesem sei der Beihilfesatz von 35 % (= 2.188 €/ha) abzuziehen, sodass der begünstigte EALG-Preis bei 4.062 €/ha liege. Die Europäische Kommission gehe prinzipiell davon aus, dass das aus Ausschreibungen resultierende Marktwertniveau auch zugrunde zu legen sei. Sie nehme den Verkehrswert aus Ausschreibungen (6.250 €/ha) zur Grundlage, vergleiche diesen mit dem begünstigten EALG-Preis (3.250 €/ha) und komme auf einen Differenzbetrag von 3.000 €/ha. Anstelle der zulässigen Verbilligung von 35 % betrage die Beihilfeintensität dann 48 %. Ausgehend davon sei eine unerlaubte Beihilfe in Höhe von

13 % gewährt worden. Mit dieser Begründung sei von der EU 1998 ein Hauptprüfverfahren gegen das EALG angestrengt worden. Im Ergebnis dessen seien im Jahr 2000 gesetzliche Anpassungen vorgenommen worden.

- *AG Grundbesitz: 50-Prozent-Eigentumsanteilsklausel fallen lassen*

Auf die Frage von Abg. **Sigrun Reese**, welche Effekte bei einer Aufhebung der Eigentumsanteilsklausel eintreten würden, führt GF **John Booth** aus, dass jeder Betrieb unabhängig vom Umfang und Anteil seiner Eigentumsflächen bis zu einer festzulegenden Größe landwirtschaftliche Flächen kaufen können sollte. Er halte diese Forderung für elementar, weil die derzeitige Verfahrensweise eine nicht zu rechtfertigende Ungleichbehandlung mittlerer und kleinerer Betriebe gegenüber Großbetrieben nach sich ziehe. Die vorgeschlagene Veränderung der Bund-Länder-Vereinbarung wäre recht einfach zu bewerkstelligen. Dann könnten den Betrieben erhebliche Flächen zugeführt werden, ohne dass dafür eine zeitliche Begrenzung bestehe.

- *AG Grundbesitz: Verkürzung der Bindungsfrist von derzeit 15 Jahren auf 5 Jahre*

Abg. **Sigrun Reese** erbittet Auskunft über die Wirkungen einer Herabsetzung der Bindungsfrist von derzeit 15 Jahren auf die von der Arbeitsgemeinschaft Grundbesitz präferierten fünf Jahre.

GF **John Booth** legt dar, dass von der BVVG erworbene Flächen während der Bindungsfrist nicht zur Besicherung neuer Kredite eingesetzt werden könnten. Andererseits bestehe aber auch eine Berechtigung für das Interesse des Gesetzgebers, spekulative Gewinne aus Bodenverkäufen zu unterbinden. Die Arbeitsgemeinschaft habe aufgrund der Erfahrung fünf Jahre Bindungsfrist vorgeschlagen, weil schon diese für einen Landwirtschaftsbetrieb eine „enorm lange Zeitspanne“ darstellten. Gleichwohl reiche diese aus, Spekulationsgewinne zu verhindern. Die Folge wäre, dass in „enormen Umfang belastbares Wirtschaftsgut“ in den Betrieben freigesetzt würde. Zudem entstünden dadurch keinerlei finanzielle Kosten für den Bund.

- *AbL: generelle Neuverteilung der LN*

Abg. **Angelika Peters** nimmt Bezug auf die Forderung der AbL nach der Kündigung aller laufenden Pachtverträge und anschließender Neuvergabe der Flächen. Aus ihrer Sicht wären „chaotische Zustände“ die Folgen. Für sie seien die Vorstellungen von Interesse, wie die AbL die Zeit des Übergangs von den bisherigen zu den sich dann herausbildenden Strukturen ausgestalten wolle. Von Interesse seien weiter die Auswirkungen eines solchen agrarstrukturellen Bruches auf die Flächenbewirtschaftung und die Veredlungswirtschaft.

Herr **Franz Joachim Bienstein** macht auf die aus Sicht der AbL bestehenden „extremen“ Wettbewerbsverzerrungen zwischen den Betrieben aufmerksam, die seinerzeit Flächen erhalten hätten und die damals leer ausgegangen seien. Zum einen hätten die erstgenannten Unternehmen die Flächen sehr günstig pachten können und zum anderen hätten sie die Pachtflächen im Rahmen des begünstigten Flächenerwerbs zu sehr guten Konditionen kaufen können. Andere Betriebe hingegen seien ausschließlich auf den freien Kauf- und Pachtmarkt angewiesen gewesen und seien es nach wie vor. Daher sei es für ihn legitim, die Beseitigung dieses Umstandes einzufordern. Den politischen Willen hierzu vorausgesetzt, sehe er dabei „überhaupt keine“ Probleme. Denkbar wäre es, diesen Neustrukturierungsprozess über gewisse Anpassungszeiträume zu setzen. Ihm gehe es lediglich um eine Gleichbehandlung von Landwirtschaftsbetrieben, die seinerzeit keine Lobby gehabt hätten, mit den Unternehmen, die Nutznießer der Privatisierungspolitik gewesen seien. Er bedauert, dass die AbL die einzige landwirtschaftliche Interessenvertretung sei, die diese Forderung aufmache.

Abg. **Angelika Peters** erbittet weitergehende Erläuterung zur Umsetzung dieser Idee, wie angesichts des Strukturbruchs während der Umverteilung die Weiterbewirtschaftung der Flächen gewährleistet werden solle.

Herr **Franz Joachim Bienstein** äußert, er sehe die geäußerten Probleme und Befürchtungen nicht. Selbstredend müssten den gegenwärtigen Nutzern Anpassungszeiten eingeräumt werden. Seiner Meinung nach müssten alle ehemals in öffentlicher Hand befindlichen Flächen in einem transparenten Verfahren, in dem sich auch der bisherige Pächter bewerben könne, neu ausgeschrieben werden. Allerdings dürfe es keinerlei Vorrechte für die Altpächter geben.

Abg. **Prof. Dr. Fritz Tack** möchte vom Vorstandsvorsitzenden der Wariner Pflanzenbau e. G. wissen, welche Konsequenzen einträten, wenn die seitens der AbL eingeforderte Neuvergabe sämtlicher Agrarflächen zum Tragen käme. Seiner Auffassung nach handele es sich bei Genossenschaften aufgrund ihrer Mitgliederstruktur um „Mehrfamilienbetriebe“, die einzelbäuerlichen Agrarbetrieben gleichzusetzen seien.

Vorstandsvorsitzender **Wolf-Dietmar Vetter** antwortet, dass der Verlust der 976 ha betrieblichen BVVG-Fläche Strukturanpassungen nach sich zöge. Die Entlassung von acht bis zehn Arbeitskräften wäre die Folge. Dies gestalte sich schon deshalb schwierig, weil die Beschäftigten der Agrargenossenschaft gleichzeitig Eigentümer seien. Weiter müsste man nicht mehr ausgelastete Technik verkaufen und Investitionen „zurückfahren“. Angesichts dessen wären die in der Vergangenheit getätigten Investitionen überdimensioniert und belasteten den verbleibenden Restbetrieb über Gebühr und seien damit unwirtschaftlich. Zwar würde der Betrieb angepasst werden, doch wären tief greifende Einschnitte in der Region zu befürchten. Mittelfristig wäre die Wirtschaftlichkeit des Betriebes geringer.

Ende der Sitzung: 11.37 Uhr

Dr. Rö/Ja

Matthias Lietz
Vorsitzender