

Nachhaltigkeit vor Umsatz

Hat die Kehrtwende der BVVG funktioniert?

Im Jahr 2023 hat der größte deutsche Bodeneigentümer für seine rund 90.000 ha Agrarflächen gemeinwohlorientierte Verpachtungsregeln eingeführt. Auf Wunsch der Bundesregierung hat die Bodenverwertungs- und -verwaltungs-GmbH (BVVG) ein Punktesystem eingeführt, um eine besonders nachhaltige Bewirtschaftung der Flächen zu erreichen. Dafür hat der Bund mit den ostdeutschen Agrarressorts 2023 das folgende Punktesystem entwickelt:

nur noch wenige Flächen. Die BVVG hatte im Frühjahr rund 1.300 Ausschreibungen über 13.000 ha Agrarflächen veröffentlicht. Dazu gab es ca. 5.200 Gebote, im Schnitt vier Gebote je Ausschreibung. Die erfolgreichen Gebote haben im Durchschnitt 19 Punkte in dem System erreicht. Die erfolglosen Gebote lagen bei zwölf Punkten. Die Übersicht zeigt teilweise überraschende Ergebnisse. In großem Umfang werden Instrumente einer nachhaltigen Bewirtschaftung auf

Anteil von Ökobetrieben von 6,9 Prozent im Jahr 2021 auf 30 Prozent im Jahr 2024 gestiegen. Neben einer nachhaltigen Bewirtschaftung enthält das Punktesystem agrarstrukturelle Kriterien. Diese beziehen sich auf Generationswechsel, Ortsansässigkeit oder eine Obergrenze von 500 ha. Ortsansässigkeit hat mit 90 Prozent der Zuschläge hohe Relevanz. Bemerkenswert ist auch, dass 30 Prozent der Flächen im Jahr 2023 an Existenzgründerinnen und Junglandwirte gingen. Agrarstrukturell ist das sinnvoll. Möglicherweise gab es aber in Einzelfällen einen kreativen Umgang mit der „Existenzgründung“ durch den Nachwuchs existierender Großbetriebe. Wenn das zutrifft, muss das Kriterium präziser definiert werden. Die hohe Zahl von Geboten mit sehr differenzierten Maßnahmen deutet darauf hin, dass die Betriebe mit dem Punktesystem gut umgehen konnten. Es scheint auch, dass die Entscheidung über die Gebote von Seiten der BVVG einfach war, da strikt nach Punktezahl zugeschlagen wurde. Nur in wenigen Fällen gab es keine Gebote. Das dürfte eher daran gelegen haben, dass bei einzelnen ungünstig geschnittenen Flächen der BVVG-Orientierungspreis zu hoch war.

Preisdämpfende Wirkung

Die nachrangige Gewichtung des monetären Höchstgebotes ist geboten, weil die Umsetzung der Maßnahmen in der Regel zu Einkommenseinbußen führt. Die preisdämpfende Wirkung der Abkehr vom monetären Höchstgebot ist auch daran abzulesen, dass die durchschnittliche Pachthöhe von 393 Euro/ha in allen erfolgreichen Geboten etwa 20 Prozent unter den Höchstgeboten und zehn Prozent unter dem BVVG-Orientierungspreis liegt. Der langjährige Anstieg der Pachten bei der BVVG wurde beendet. Im Durchschnitt lag die Ausschreibungsrunde 2023 um zehn Prozent unter den gesamten Bestandspachten der BVVG. Der Bundesfinanzminister wird es verschmerzen können, denn auch dieses Ergebnis liegt weit über den Pachten in Ostdeutschland und deutlich über dem Bundesdurchschnitt. Für die Verpachtung 2024 wurden die BVVG-Regeln geringfügig angepasst, so wurde der Punktwert für Ökobilandwirtschaft auf drei Punkte verringert. In dem Jahr wurden erneut rund 14.000 ha nach den neuen Regeln verpachtet. Details hat die BVVG noch nicht veröffentlicht.

Neben der BVVG gibt es andere Körperschaften des öffentlichen Rechts mit umfangreichen Agrarflächen. So besitzen die Kommunen in Deutschland rund 690.000 ha, die Länder 520.000 ha, die beiden großen Kirchen mindestens 400.000 ha und Zweckverbände 180.000 ha. Auch die Bundesanstalt für Immobilienmanagement (BIMA) oder Naturschutzstiftungen verfügen über große Agrarflächen. In einzelnen Regionen ist der Anteil der Gebietskörperschaften erheblich. In Hamburg liegt er bei 35 Prozent der Agrarflächen, in Mecklenburg-Vorpommern bei 20 Prozent und in Hessen bei 16 Prozent.

Modell für Kommunen und Länder?

Gemeinwohlorientierte Verpachtungssysteme könnten bei diesen Bodeneigentümern in Frage kommen, wenn sie Ziele im Bereich Agrarstruktur und Nachhaltigkeit umsetzen möchten. Die AbL Mitteldeutschland hat ein Modell entwickelt, das bereits von einigen Kommunen und Kirchengemeinden angewendet wird. Aber auch andere – übergeordnete Gremien in Ländern, Kommunen und Kirche – könnten geeignete Punktesysteme entwickeln. Wenn die Kriterien klar definiert sind und sich auf konkrete, nachprüfbare Maßnahmen auf der Pachtfläche beziehen, ist ein derartiges Punktesystem für die Pächter gut nachvollziehbar. Die Verwaltung kann über die Gebote zügig, eindeutig und transparent entscheiden. Für den Verpächter bedeutet ein derartiges System, dass er während der Vertragsdauer die Einhaltung wichtiger Kriterien zumindest stichprobenartig kontrollieren muss. Das BVVG-Punkteraster sollte auch nicht ungeprüft übernommen werden. Es ist zwar inhaltlich weitgehend schlüssig, enthält aber Besonderheiten, die nicht überall zweckmäßig sind.

Fazit:

- Die gemeinwohlorientierte Verpachtung der BVVG wird von den Pächtern akzeptiert und hat aus Verwaltungssicht funktioniert.
- Die Flächen wandern zu Betrieben mit höheren Punktwerten bei Nachhaltigkeit und Agrarstruktur.
- Große Verpächter von Agrarflächen könnten ähnliche Regeln mit überschaubarem Aufwand anwenden.

Jobst Jungehülsing, Dipl.-Ing. Agrar, Landwirtschaftlicher Bodenmarkt – Analyse & Recherche (LBAR)

Kriterium	Punktzahl
Pachtgebot	Bestgebot = 3 Zweitgebot = 2 Drittgebot = 1
Bisherige/r Pächter/in mit weniger als 500 ha	3
Existenzgründung	10
Junglandwirt/in	4
Ortsansässigkeit (Unternehmenssitz – Pachtfläche < 20 km)	3
Ökologische Bewirtschaftung	5
Weideviehbetrieb mit Schaf- bzw. Ziegenhaltung	5
Nachhaltigkeitszertifikate (DLG, Neuland, DINAK)	1 bis 2
- Biodiversität (Fruchtfolgenvielfalt) - Untersaat - Direktsaatverfahren - Fünf Meter breiter Blüh-, Gewässer- oder Erosionsschutzstreifen - Anbau bedrohter, regional angepasster Nutzpflanzen - Extensive Nutzung des Dauergrünlandes - Haltung gefährdeter einheimischer Nutztierassen - Arbeitsintensive Bewirtschaftung, Dauerkultur- oder Gartenbaubetrieb	2 je Maßnahme
Wiedervernässung von Moorböden	5
Etablierung einer Hecke	5

Dieses System sollte drei Ziele erreichen: Die Pächterinnen und Pächter können selbst entscheiden, welche Maßnahmen sie auf einer Pachtfläche für zweckmäßig halten und in ihrem Gebot anbieten. Auch gibt es keine Mindestpunktzahl. Wenn eine Fläche ungeeignet für alle diese Maßnahmen ist, genügt auch allein ein Pachtgebot. Zweitens ist nicht mehr das höchste monetäre Gebot entscheidend: Eine Existenzgründerin kann problemlos eine höhere Punktzahl erreichen als ein Betrieb, der eine hohe Pacht bietet. Das soll auch dazu beitragen, die überhöhten Pachten der BVVG zu verringern. Drittens soll das Punktesystem allen nachhaltigen Betrieben gleiche Chancen bieten, egal ob sie ökologisch wirtschaften oder konventionell.

Ergebnisse im Jahr 2023

87 Prozent der Ausschreibungen lagen in Mecklenburg-Vorpommern, Brandenburg und Sachsen-Anhalt. In Sachsen und Thüringen besitzt die BVVG

den Flächen umgesetzt. Das ist nicht ganz erstaunlich, da das Punktesystem sich an bereits bewährten Kriterien aus Agrarumweltprogrammen orientiert hat. Sehr spezifische Instrumente wie Heckenpflanzung oder Wiedervernässung liegen weit über den erwartbaren Werten. Die Nachhaltigkeitszertifikate von DLG, Neuland und DINAK wurden kaum genutzt, sicherlich weil die Zertifikate nur eine geringe Verbreitung haben. Trotzdem wurde das Ziel gleicher Chancen für alle Bewirtschaftungsformen erreicht. 47 Prozent aller erfolgreichen Gebote kamen von konventionellen Betrieben. Zwar ist der Anteil ökologischer Betriebe mit 53 Prozent aller Zuschläge etwas höher. Dies lag aber kaum an dem Punktwert von fünf, den konventionelle Betriebe leicht überbieten können. Der Grund dürfte sein, dass Ökobetriebe eher in der Lage sind, ihre Punktzahl mit den übrigen Nachhaltigkeitskriterien zu steigern. Bei den Pachtflächen der BVVG ist der