

ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN- UND PACHTMÄRKTEN IN MITTEL- UND OSTEUROPÄISCHEN LÄNDERN

von

E. SCHULZE*

1 Einführung

Das Ziel des Privatisierungsprozesses in den mittel- und osteuropäischen Ländern bestand darin, die Eigentumsrechte am Boden an anspruchsberechtigte Personen zu übertragen: an die Alteigentümer bei Restitution (vor allem Baltikum), an die noch formal im Grundbuch eingetragenen Eigentümer bei Dekollektivierung (neue Bundesländer, Tschechische Republik, Slowakische Republik, Rumänien) und an speziell definierte Bevölkerungsgruppen bei Distribution des bisher staatlichen Bodens (Albanien, GUS), die in der Regel zur Vergabe gleich großer Bodenstücke innerhalb eines Dorfes oder einer Region führte. In Ungarn waren z. T. die Genossenschaften Eigentümer des Bodens, den diese für Entschädigungsansprüche bereitstellen mußten. (u. a. CZAKI und LERMAN 1996; SWINNEN 1997; VARGA 1997; TILLACK und SCHULZE 1998). Eine Übertragung der Eigentumsrechte an die effizientesten Nutzer war nicht beabsichtigt. Lediglich zum Verkauf vorgesehener Boden aus staatlichem Eigentum wird z. T. an Interessenten nach dem höchsten Preisangebot (bei Auktionen) bzw. nach dem besten betriebswirtschaftlichen Konzept vergeben (z. B. neue Bundesländer durch BVVG, Polen durch Privatisierungsagentur). Boden- und Pachtmärkte sind deshalb für die Entwicklung einer wettbewerbsfähigen Landwirtschaft in den Transformationsländern von besonderer Bedeutung. Nachfolgend wird deshalb der Stand der Entwicklung der Marktinstitutionen sowie der Bodenpreise und Pachtzinsen dargestellt.

2 Entwicklung der Institutionen für Boden- und Pachtmärkte

2.1 Überblick

Aufgrund des durch die Privatisierung vorwiegend entstandenen bzw. noch vorhandenen kleinstrukturierten Bodeneigentums konnte davon ausgegangen werden, daß beim Vorherrschen von Großbetrieben in Form von natürlichen bzw. juristischen Personen (mit Ausnahme Weißrusslands, Russlands, der Ukraine und Kasachstans, wo staatliches bzw. kollektivgeteiltes Eigentum dominiert) und großen Familienbetrieben vor allem Pachtmärkte entstehen. Bei überwiegend kleinbetrieblicher Struktur sind Pachtmärkte weniger stark ausgeprägt (vgl. Tabelle 1).

Es ist in diesem Zusammenhang von besonderem Interesse, in welchem Maße die für die Boden- und Pachtmärkte erforderlichen institutionellen Voraussetzungen bereits geschaffen worden sind. DALE und BALDWIN (1999) haben dazu detaillierte Untersuchungen für sechs EU-Beitrittskandidaten durchgeführt. Tabelle 2 zeigt das aggregierte Ergebnis. Die Bewertung von 2,5 bei einer Vergleichsgröße für die EU von 5 läßt erkennen, daß diese Länder sich formal gesehen in der Mitte der Übergangsphase zwischen Plan- und Marktwirtschaft befinden, wobei Ungarn, die Tschechische Republik, Polen und Slowenien als erste Beitrittskandidaten vor Lettland und der Slowakei rangieren.

* Doz. Dr. habil. Eberhard Schulze, Institut für Agrentwicklung in Mittel- und Osteuropa, Halle, schulze@iame.uni-halle.de

Einige für die Funktionstüchtigkeit der Boden- und Pachtmärkte wichtige Institutionen sollen nachfolgend in den Abschnitten 2.2 bis 2.4 näher betrachtet werden.

Tabelle 1: Anteil des Pachtlandes und des von Bauern- und Hauswirtschaften genutzten Landes an der LF (%)

Land	Pachtland (%)	Bauern- und Hauswirtschaftsland (%)
Polen	20,0 (1996)	88,9 (1995)
Slowenien	7,9 (1998)	92,3 (1997)
Rumänien	7,2 (1997)	73,8 (1997)
Bulgarien	70 – 80 (1998)	14,5 (1996)
Tschechien	ca. 90 (1998)	>25,0 (1997)
Ungarn	> 70 (1998)	54,0 (1996)
Slowakei	> 96 (1998)	11,0 (1997)
Kasachstan	11,9* (1998)	8,0 (1997)
Russland	1,4 (1996)	12,6 (1996)
Ukraine	1,3* (1998) vom öffentlichen Sektor	16,8 (1997)

*Pacht oder Nutzung

Quellen: OECD (1998a-n), SCHULZE und TILLACK (1998), SEROVA et al. (1998), FLORIAN et al. (1999), SCHULZE (1999).

Tabelle 2: Bodenmarktindikatoren für sechs EU-Beitrittskandidaten

Bereich	Tschechien	Ungarn	Lettland	Polen	Slowakei	Slowenien	arith. Mittel
Rahmenbedingungen	2,5	2,9	2,0	2,2	2,2	2,9	2,5
Marktelemente	2,2	2,9	2,4	2,6	2,0	2,2	2,4
Registrierung	3,5	3,7	3,2	2,8	2,8	3,0	3,2
Bewertung	2,2	2,6	2,0	2,4	2,0	2,0	2,2
Finanzierung	2,2	2,9	2,4	2,5	2,2	2,5	2,3
Gesamtbewertung	2,5	3,0	2,4	2,5	2,2	2,5	2,5

0: Kommandowirtschaft, 5: Marktwirtschaft (EU)

Quelle: DALE und BALDWIN (1999).

2.2 Registrierung der Bodeneigentümer

Tabelle 3 veranschaulicht die Situation bei der Registrierung der Bodeneigentümer in ausgewählten Ländern. Zu berücksichtigen ist hierbei, daß es sich bei Staaten mit vorwiegend großbetrieblicher Struktur um eine vereinfachte Registratur der Flächen handelt. So gibt z. B. VOLTR (1999) für die Tschechische Republik an, daß zwei Drittel der Parzellen nur vorläufig registriert wurden, weil die Grenzen der innerhalb großer Flächen der Nachfolgebetriebe der LPG befindlichen Grundstücke häufig noch nicht neu vermessen wurden. Deutliche Fortschritte bei der Bearbeitung der Anträge auf Registrierung der Eigentümer sind in einigen Ländern im Zeitablauf zu erkennen. So ist z. B. Tabelle 4 zu entnehmen, wie sich die Zahl der Katastereintragen von 1993 bis 1998 in Estland entwickelt hat.

Tabelle 3: Stand der Registrierung des Bodeneigentums in ausgewählten europäischen Transformationsländern

Land	Datum/Jahr	Registrierung (%)
Albanien	Ende 1998	40,0
Belarus	1998	45,0
Bulgarien	August 1998	16,8
Estland	September 1998	31,7
Ungarn	30. Januar 1998	Dokument an Eigentümer: 100 Grundbucheintragung: 84,1
Polen	Ende 1996	Dokument an Eigentümer: 90 Grundbucheintragung: 30
Rumänien	30. August 1998	73,8
Slowakei	Ende 1996	Dokument an Eigentümer und Grundbucheintragung: 61,0
Tschechien	31. Dezember 1996	Dokument an Eigentümer und Grundbucheintragung: 90,3

Quellen: OECD (1998a-n), SCHULZE und TILLACK (1998), SCHULZE (1999).

Tabelle 4: Registrierte Katastereinheiten in Estland 1993 – 1998

Jahr	Registrierungen pro Tag	Registrierungen insgesamt
1993	8	3.057
1994	17	9.300
1995	44	25.363
1996	69	50.690
1997	146	104.086
1998	212	182.708

Quelle: GRÜNBERG, zitiert bei KIVISTIK und ELMET (1999).

Ungeachtet dessen, daß die Zahl der Eintragungen 1998 27 mal höher als 1993 war, werden für den Eigentumsnachweis aller Flächen im Kataster in den einzelnen Gebieten Estlands noch zwischen 3 und über 10 Jahren veranschlagt.

Ein weiteres Problem stellen häufig die Kosten für Vermessung und Grundbucheintragung dar, die teilweise die Preise der Grundstücke übersteigen (z. B. Belarus: 20 US\$ = halber Monatslohn als Gebühr für Grundbucheintragung, z. T. auch in Litauen und Estland hoch).

2.3 Pachtdauer

Die tatsächliche Pachtdauer ist das Ergebnis einer Übereinkunft bei unterschiedlichen Interessen von Pächter und Verpächter. Eine lange Pachtdauer bietet dem Pächter Sicherheit für Investitionen, eine kurze Pachtdauer erlaubt es dem Verpächter, eine schnelle Anpassung an veränderte wirtschaftliche Bedingungen in bezug auf die Pachtpreise vorzunehmen bzw. an den jeweils Meistbietenden zu verpachten. Obwohl die Gesetze in den meisten MOEL eine lange Pachtdauer zulassen (vgl. Tabelle 5), liegt diese im allgemeinen nur bei einem Jahr bis wenige Jahre.

Tabelle 5: Minimum und Maximum der Pacht- und Nutzungsdauer (Jahre) in ausgewählten europäischen Transformationsländern

Land	Pacht oder Nutzung	Minimum	Maximum
Albanien	Pacht		Ausländer bis 99
Bulgarien	Pacht	4	50
Ungarn	Pacht		30
Kasachstan	zeitweilige Nutz. Dauernutzung	3	3 99
Litauen	Pacht		99
Polen	Pacht	1	30
Rumänien	Pacht	5	
Russland	Dauernutzung		lebenslang, einschl. Vererbung
Slowakei	Pacht	1	10
Tschechien	Pacht		keine Begrenzung
Ukraine	Kurzzeitpacht Langzeitpacht	3	3 50

Quellen: OECD (1998a-n), SCHULZE (1999).

2.4 Kauf- und Verkauf von Boden

In allen Ländern bestehen gewisse Beschränkungen in bezug auf den Kauf und Verkauf von Boden. Das betrifft insbesondere das Verbot des Verkaufs an Ausländer, z. T. auch an juristische Personen, bestimmte Regelungen in der Reihenfolge des Anspruchs sowie Moratien zur Vermeidung von Bodenspekulationen (CZAKI und LERMAN, 1996, TILLACK und SCHULZE, 1998). In der EU wird damit gerechnet, daß 7 % der Bodentitel jährlich übertragen werden. In Mittel- und Osteuropa sind es z. Zt. nach DALE und BALDWIN (1999) noch wesentlich weniger (1 bis 2 %). Tabelle 6 zeigt den Anteil der verkauften an der landwirtschaftlichen Fläche.

Tabelle 6: Anteil des jährlichen Verkaufs von Land an der landwirtschaftlichen Fläche in ausgewählten Transformationsländern

Land	Jahr	Anteil (%)
Polen	1996	1,99
	1997	1,67
Rumänien	bis September 1998	0,089
Russland	1996	0,016
Slowakei	1998	0,29
Slowenien	1998	0,25-0,32
Tschechien	1996	0,21

Quellen: OECD (1998a-n), SCHULZE und TILLACK (1998), SEROVA et al. (1998), SCHULZE (1999).

3 Bodenpreise und Pachtzinsen

In vielen MOEL bestehen bezüglich der Höhe der Bodenpreise und Pachtzinsen Unsicherheiten. Vom Staat herausgegebene Bewertungssätze für Steuerzwecke und den Verkauf staatlichen Bodens werden häufig als staatliche Preisempfehlungen gewertet. Echte Marktpreise bilden sich erst allmählich heraus. Die Veröffentlichungen über Bodenpreise (vgl. Tabelle 7) unterscheiden nicht immer nach landwirtschaftlicher und sonstiger Nutzung. Beispielsweise reichte bei einem durchschnittlichen Preis von 14,79 Kronen/qm die Spanne von 406,5 Kronen/qm bei Flächen unter 0,1 ha in der Nähe von Prag bis 3,33 Kronen/qm bei stadtfernen Flächen über 10 ha (NEMEC, 1999). Wird Deutschland als Maßstab herangezogen, kann für das Verhältnis von Bodenpreisen zu Pachtzinsen eine Relation von etwa 40:1 ...70:1 angenommen werden, was einer Verzinsung des im Boden gebundenen Kapitals von 1,1 bis 1,7 % entspricht. Die große Differenziertheit der Relationen von Bodenpreisen und Pachtzinsen in ausgewählten Transformationsländern (Tabelle 7) läßt den Schluß zu, daß von ausgewogenen Boden- und Pachtmärkten noch nicht gesprochen werden kann.

Tabelle 7: Boden- und Pachtpreise (ECU/ha) in Mittel- und Osteuropa 1998

Land	Bodenpreis	Pachtpreis	Verhältnis von Boden- zu Pachtpreis
Albanien	7.136-10.704	89-223	48-80,1
Belarus	285-1.213	.	.
Bulgarien	1.270-1.524	50-100	15,2-25,4
Kroatien	284	.	.
Tschechien	139-3.755 Durchschnitt: 1.285	1-4% Durchschnitt: 17,4 hohe Qual.: 4%:51,4	25-100 73,9 hohe Qualität: 25
Estland	43-998 Durchschnitt: 249	.	.
Ungarn	240-480	bei 20 Gold- kronen/ ha: 25 - 54	etwa 10
Kasachstan	178-266 hohe Qual. 357-535	hohe Qualität 90	hohe Qualität 40-60
Litauen	200-325	3%: 6-9,75	33,3
Polen	1996: 949-3.246	59	16.1-55.0
Rumänien	458,86	.	.
Russland	.	0,9-5,3 dt/ha	.
Slowakei	131-3.571	1-2.5 %:1,31- 89,3 Durchschnitt: 39	40-100
Slowenien	15.000-30.000	50-520	57-300
Ukraine	Hohe Qualität: 2.676	10-15 % des Ertrages	.

Quellen: OECD (1998a-n), VARGA und TOTH (1999), SCHULZE (1999).

Die Höhe der Pachtpreise beträgt in Tschechien etwa 1,7 % der Produktionskosten, in Ungarn ca. 8 % (zum Vergleich: alte Bundesländer etwa 9,4 %, neue Bundesländer 5,6 % (TILLACK, SCHULZE 1999)). Nach VOLTR (1999) würde die Höhe der Pacht in Tschechien fast die der neuen Bundesländer erreichen, wenn die Subventionen ebenso hoch wären wie in diesen.

Die wichtigste Aufgabe bei der Weiterentwicklung der Boden- und Pachtmärkte ist die Vervollkommnung der Institutionen.

Literatur

- CSAKI, C.; LERMAN, Z. (1996): Agricultural Transition Revisited: Issues of Land Reform and Farm Restructuring in East and Central Europe and the former USSR. *Quarterly Journal of International Agriculture*, Vol. 35, No. 3, p. 211- 240.
- DALE, P.; BALDWIN, R. (1999): Emerging Land Markets in Central and Eastern Europe, in: *Second Bank EU Accession Workshop in the Rural Sector, Structural Change in the Farming Sector of Central and Eastern Europe: Lessons and Implications for EU Accession*, June 26-29, Warsaw, TAB 10.
- FLORIAN, V.; POPESCU, M.; RUSU, M.; STEFANESCU, C. (1999): The Impact of Land Laws and the related legal Institutions on the Development of Land Market and Farm Restructuring in Romania, in: *Second Bank EU Accession Workshop in the Rural Sector, Structural Change in the Farming Sector of Central and Eastern Europe: Lessons and Implications for EU Accession*, June 26-29, Warsaw, TAB. 16.
- KIVISTIK, J.; ELMET, H. (1999): Problems in the development of the Land Market in Estonia, in: TILLACK, P.; SCHULZE, E. (Hrsg.): *Land Ownership, Land Markets and their Influence on the Efficiency of Agricultural Production in Central and Eastern Europe*, IAMO-FAO-Conference, Halle (im Druck).
- NEMEC, J. (1999): Influence of the land market in the fund use and its price, in: *Zemledeska Ekonomika*, Vol. 44, No. 4., S. 161 –164.
- OECD (1998a-n): *Emerging Market, Economy Forum, Forum on Agricultural Policies in Non-Member Countries*, 28.-30 Oct., CCNM/EMEF/CA(98)12 (Belarus, a), 13 (Albania, b), 15 (Bulgaria, c), 17 (Croatia, d), 18 (Estonia, e), 20 (Kazakhstan, f), 22 (Lithuania, g), 23 (Romania, h), 24 (Russia, i), 25 (Slovak Republic, l), 26 (Slovenia, m), 27 (Ukraine, n).
- SCHULZE, E. (1999): Comparison of the development of land markets in European transition countries, in: TILLACK, P.; SCHULZE, E. (Hrsg.): *Land Ownership, Land Markets and their Influence on the Efficiency of Agricultural Production in Central and Eastern Europe*, IAMO-FAO-Conference, Halle (im Druck)
- SCHULZE, E.; TILLACK, P. (1998): *Development of Land Markets in some European Transition Countries*, OECD, Centre for Co-operation with Non-members, Committee for Agriculture, Emerging Market Economy Forum, 28.10.1998, CCNM/EMEF/CA(98)11, Paris.
- SEROVA, E.; MOGILEVTSEV, I.; EMELIN, D.; RTISCHEV, N. (1998): *The impact of privatization and farm restructuring in Russian Agriculture*, IET, Analytical Centre Agrifood Economy, Moscow.
- SWINNEN, J. F. M. (Hrsg.) (1997): *Political Economy of Agrarian Reform in Central and Eastern Europe*, Ashjate Publishing Ltd, Aldershot.

- TILLACK, P.; SCHULZE, E. (1998): Veränderung der Betriebsstrukturen in der Landwirtschaft Mittel- und Osteuropas im Verlauf des Transformationsprozesses - Analyse und Ausblick, in: HEISSENHUBER, A., HOFFMANN, H.; VON URFF, W. (Hrsg.): Land- und Ernährungswirtschaft in einer erweiterten EU, Schriften der Gesellschaft für Wirtschafts- und Sozialwissenschaften des Landbaues e.V., Vol. 34, Münster-Hiltrup, S. 269-277.
- TILLACK, P.; SCHULZE, E. (1999): Bodenmärkte in Mittel- und Osteuropa und ihre Auswirkungen auf die Effizienz der Produktion, Vortrag auf dem 13. Mittel- und Osteuropäischen Seminar, 15. 07. 1999, IAMO, IWH, Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg, Halle (Saale).
- VARGA, G. (1997): Privatisierung und Umstrukturierung der ungarischen Landwirtschaft und ihre Folgen, in: TILLACK, P.; SCHULZE, E. (Hrsg.): Privatisierungsprozeß, Rechtsformen und Betriebsstrukturen im Agrarbereich der mittel- und osteuropäischen Länder, IAMO, Halle, S. 82 – 92.
- VARGA, G.; TOTH, E. (1999): Characteristics and tasks of land ownership and land utilization in Hungary with special regard to the EU accession, in: TILLACK, P.; SCHULZE, E. (Hrsg.): Land Ownership, Land Markets and their Influence on the Efficiency of Agricultural Production in Central and Eastern Europe, IAMO-FAO-Conference, Halle (im Druck).
- VOLTR, V. (1999): EU accession and the land market in the Czech Republic, TILLACK, P.; SCHULZE, E. (Hrsg.): Land Ownership, Land Markets and their Influence on the Efficiency of Agricultural Production in Central and Eastern Europe, IAMO-FAO-Conference, Halle (im Druck).