



AgEcon SEARCH
RESEARCH IN AGRICULTURAL & APPLIED ECONOMICS

The World's Largest Open Access Agricultural & Applied Economics Digital Library

This document is discoverable and free to researchers across the globe due to the work of AgEcon Search.

Help ensure our sustainability.

Give to AgEcon Search

AgEcon Search

<http://ageconsearch.umn.edu>

aesearch@umn.edu

*Papers downloaded from **AgEcon Search** may be used for non-commercial purposes and personal study only. No other use, including posting to another Internet site, is permitted without permission from the copyright owner (not AgEcon Search), or as allowed under the provisions of Fair Use, U.S. Copyright Act, Title 17 U.S.C.*

No endorsement of AgEcon Search or its fundraising activities by the author(s) of the following work or their employer(s) is intended or implied.

Holzmann, P.: Die Bodenmarktpolitik der Treuhandanstalt. In: von Alvensleben, R.;
Langbehn, C.; Schinke, E.: Strukturanpassungen der Land- und Ernährungswirtschaft in
Mittel- und Osteuropa. Schriften der Gesellschaft für Wirtschafts- und Sozialwissenschaften
des Landbaues e.V., Band 29, Münster-Hiltrup: Landwirtschaftsverlag (1993), S.275-279.

DIE BODENMARKTPOLITIK DER TREUHANDANSTALT

von

Paul HOLZMANN*

Rechtsgrundlagen und Organisation

Unmittelbare Rechtsgrundlage für die Tätigkeit der Treuhandanstalt sind das Treuhandgesetz vom 17.06.1990 mit fünf Durchführungsverordnungen sowie Artikel 25 des Einigungsvertrages.

Die THA ist eine bundesunmittelbare Anstalt des öffentlichen Rechts, organisiert nach kaufmännischen Prinzipien. Der Zentrale in Berlin sind 15 Niederlassungen nachgeordnet. Ab 01.07.1991 verwaltet, verpachtet und veräußert die Forstbetriebs GmbH die der THA unterstellten Forstwohnungen und Nebenbetriebe, ab 01.07.1992 die Bodenverwertungs- und -verwaltungsgesellschaft mbH die ehemals volkseigenen land- und forstwirtschaftlichen Flächen.

In THA-Verfügung

Das DDR-Landwirtschaftsministerium übergab der THA im September 1990:

- 320 Betriebe der 1. Verarbeitungsstufe (VEB), d.h. u.a. Zucker- und Stärkefabriken, Molkereien, Fleisch-, Getreide-, Geflügel-, Gemüse- und Obstverarbeitungsbetriebe. Mit diesen Betrieben übernahm die THA zugleich 630 Mio. DM Altschulden.
- 512 Volkseigene Güter (VEG) mit rd. 400.000 ha LN
- 1,7 Mio. ha LN außerhalb der Güter
2,0 Mio. ha Wald
ca. 1.000 Forstnebenbetriebe (Holzverarbeitung, Sägewerke, Kiesgruben, Werkstätten, Köhlereien, Ausformungsplätze etc.)
ca. 3.000 Forstwohnungen und -grundstücke
60.000 ha Fischteiche mit landseitigen Anlagen.

Stand der Privatisierung

- Die Verwertung der VEB wird bis Ende 1992 abgeschlossen sein. Der Verkauf von bisher 178 Unternehmen und 236 Betriebsteilen sicherte 4,5 Mrd. DM Investitionen und 23.800 Arbeitsplätze. Weitere 8 Betriebe wurden reprivatisiert, 40 liquidiert.

* Paul Holzmann, Treuhandanstalt, Unternehmensgruppe Land- und Forstwirtschaft, Abteilung Grund und Boden, Hans-Beimler-Str. 70-72, O-1020 Berlin

Da die Privatisierung der VEB von erheblicher bodenmarktpolitischer Relevanz ist, waren drei Prioritäten zu beachten:

1. Sicherung der agrarischen Produktion durch neue Verarbeitungsstrukturen in der Zucker- und Kartoffelstärkeindustrie sowie Getreideverarbeitung
2. Erhaltung der einheimischen Milchwirtschaft und entsprechender Absatzmärkte durch Privatisierung der Milchverarbeitungsunternehmen
3. Umstrukturierung und Entflechtung der Fleischproduktion incl. Schließung von Massentierhaltungsbetrieben.

Auf 150 VEG erheben Gebietskörperschaften Rückübertragungsansprüche. Bisher wurden 66 Güter mit 68.000 ha LN restituiert. In 268 VEG konnte die Entflechtung in Treuhand- und Privatvermögen abgeschlossen werden. 161 Betriebsteile mit rd. 50.300 ha LN wurden verpachtet, 70 mit 9.600 ha verkauft.

Nach zwei Ausschreibungen befinden sich z.Z. 40 Güter in abschließenden Vertragsverhandlungen, für weitere 30 Güter bzw. Betriebsteile wird die Ausschreibung vorbereitet, 26 Güter sind in Liquidation.

Für notwendige Verbesserung der Produktvermarktung übernahm die THA Bürgerschaften über ca. 900 Mio. DM.

Von der landwirtschaftlichen Fläche außerhalb der Güter wurden bisher ca.

8.000 ha als Gewerbeflächen und

1.300 ha an landwirtschaftliche Betriebe verkauft sowie

17.000 ha in 60 Fällen langfristig verpachtet.

Eine wichtige Voraussetzung für betriebswirtschaftliche und damit auch flächenbezogene Entscheidungen der Betriebsleiter ist die Entschuldung der ehemaligen LPG.

In knapp 1.600 Fällen (von 3.100 Anträgen) konnten Entschuldungsbescheide erlassen werden. Zunächst wurden jeweils ca. 26 % der anerkannten Schulden abgedeckt, im Rahmen des verfügbaren Volumens von insgesamt 1,4 Mrd. DM wird der Anteil demnächst auf ungefähr 70 % gesteigert.

Problembereiche

Einer zügigen Privatisierung der ca. 1,62 Mio. ha LN und 9,77 Mio. ha Wald stehen zahlreiche Probleme entgegen. Die wesentlichsten sind:

1. Zu den der THA übergebenen Flächen fehlen Kenntnisse über Bonität, Nutzungsart, Zuschnitt und Lage. Somit können zwar die Flurstücksnummern und -größen jedoch keine Kartendarstellung vermittelt werden. Erforderlich wäre auch die parzellenkonkrete Zuordnung wichtiger weiterer Symbole, wie z. B. unter Natur- oder Wasserschutz stehend, von Ortsplanung erfaßt usw. Schwierig gestaltet sich auch die Abbuchung der laufend rückübereigneten Grundstücke.
2. Die Flächen befinden sich in einer ausgeprägten Gemengelage mit Privatflächen, ein Ergebnis der Aufsiedlung in der Bodenreform.

3. Die in den Integrationsregistern und Grundbüchern erfaßten Flurstücke sind in der Natur kaum erkennbar.
4. Vermögensansprüche der enteigneten ehemaligen Eigentümer.

Die bloße Anmeldung von Ansprüchen bei den Vermögensämtern hindert die THA bereits an der langfristigen Verfügung über die LN.
Das Verfahren zur Erlangung einer Investitionsvorrangbescheinigung nach dem Vermögensgesetz bedarf ebenfalls eines hohen Aufwandes. In diesem Fall steht den späteren Eigentümern der Erlös bzw. der Pachtzins zu.
5. Mit z.T. großen Schwierigkeiten ist die Beschaffung eindeutiger Grundstücksunterlagen verbunden. Dazu zählen Überlastung der Grundbuch- und Liegenschaftsämter, schlechte Qualität oder nicht aktueller Stand der Unterlagen.
6. Gebäude und zugehörige Grundstücke sind nicht in einer Hand.
7. Immer noch problematisch ist die Ermittlung des Verkehrswertes. Eine Veräußerung unter diesem Wert ist laut Bundeshaushaltsordnung nicht möglich. Der alleinige Ertragswert oder die Spitze, die laut Betriebsentwicklungsplan für die Bedienung von Grundstückserwerb übrig bleibt, ergibt nicht den erwarteten Verkehrswert.

Strategien

Strukturpolitik und damit Bodenpolitik ist Aufgabe der Länder. Die THA hat deshalb mit den Landwirtschaftsministerien eine entsprechende Zusammenarbeit vereinbart und das Verfahren in der Richtlinie vom Juni 1992 für die BVVG festgelegt. Bereits § 1 Abs. 6 Treuhandgesetz bestimmt, daß den ökonomischen, ökologischen und eigentumsrechtlichen Besonderheiten in der Land- und Forstwirtschaft Rechnung zu tragen ist.

Notwendige Voraussetzungen für die Flächenvergabe sind

- a) Zusammenlegung der Streuflächen zu vermarktungsfähigen Größen.
- b) Erfassung der Treuhandflächen nach Art, Nutzung und Lage durch die Landgesellschaften.
- c) Klärung des Flächenbedarfs für nichtlandwirtschaftliche Zwecke, z.B. für Baugebiete, Erholung, Natur- und Wasserschutz, Infrastruktur.
- d) Langfristigkeit der Verfügungen. Infolge des hohen Kapitalbedarfs für die Wieder- und Neueinrichtung landwirtschaftlicher Betriebe steht die Verpachtung im Vordergrund. Ziel ist eine Pachtdauer von 12 Jahren.
Während der einjährigen Pachtdauer erhalten die auf Langfristigkeit mit entsprechendem Betriebsentwicklungsplan angelegten Pächter eine Option. Die Verpachtung sollte gleichwohl baldmöglichst in den Verkauf einmünden.

Verfahren

Die Flächenvergabe erfolgt an Betriebe mit einem überzeugenden Betriebskonzept, das die Gewähr für einen nachhaltig gesicherten, umweltverträglichen, unter EG-Bedingungen leistungs- und wettbewerbsfähigen Betrieb gibt.

Die Beurteilung dieser Konzepte nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten übernehmen die Landwirtschaftsämter. Zugleich kontrollieren sie die Übereinstimmung mit den agrarpolitischen Zielsetzungen. Die Ämter geben der BVVG gegenüber eine fachliche Stellungnahme und einen Entscheidungsvorschlag zu jedem Antrag ab. Zu beurteilen sind dabei insbesondere:

- die Qualifikation des Betriebsleiters,
- die bereits bestehende betriebliche Grundlage sowie die erbrachten Vorleistungen für eine Betriebsneugründung oder -fortführung, wie von Dritten gekaufte oder gepachtete landwirtschaftliche Nutzflächen,
- die Auswirkungen des landwirtschaftlichen Vorhabens auf die wirtschaftliche, ökologische und soziale Entwicklung in der Region und
- die Auswirkungen des Vorhabens auf benachbarte landwirtschaftliche Unternehmen.

Bei annähernd gleichwertigen Ergebnissen der Beurteilung sind in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. Wiedereinrichter, das sind Personen, die ortsansässig sind oder werden, ihren ursprünglichen landwirtschaftlichen Betrieb wiedereinrichten und selbst bewirtschaften wollen.
2. Neueinrichter, die am 03.10.1990 ortsansässig waren.
3. Auf der Basis des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes entstandene Nachfolgebetriebe ehemaliger LPGen.
4. Neueinrichter, die ortsansässig werden und/oder in Betriebsgemeinschaften mit ortsansässigen Landwirten zusammenarbeiten wollen.

Derzeitige Situation

Abgesehen von den relativ wenigen langfristigen Pachtverträgen bzw. Verkäufen ist die übrige LN bis zum 30.09.1992 verpachtet. Für die Zeit ab 01. Oktober liegen der BVVG 10.700 Anträge vor, davon rd. ein Drittel in Mecklenburg-Vorpommern. Bisher erhielten rd. 3.000 Antragsteller Zusagen über ca. 390.000 ha, wobei die Struktur diese Pächter nicht ohne Interesse ist.

Auf die Fläche bezogen, gingen

- 7 % an Wiedereinrichter ohne Restitutionsanspruch (Enteignung 1945-49)
- 27 % an Wiedereinrichter mit Restitutionsanspruch
- 13 % an ortsansässige (03.10.1990) Neueinrichter

5 % an nicht ortsansässige (03.10.1990) Neueinrichter
48 % an Juristische Personen (LPG-Nachfolgeorganisationen).

Mit Rücksicht auf mögliche Restitutionen und sonstige spätere Verfügungserfordernisse wird die BVVG nur Grundstücke langfristig verpachten, soweit sie bis zur Erreichung von 70 % der Gesamtbetriebsgröße notwendig sind.

Zur Erleichterung des Erwerbs land- und forstwirtschaftlicher Flächen bereitet die Bundesregierung ein sogen. Wiedereinrichterprogramm vor. Es sieht für einen bestimmten Personenkreis Zinszuschüsse und langfristige Tilgung für Kaufdarlehen bis zu einer bestimmten Flächenobergrenze vor.

Zusammenfassung

Die Verwertung des ehemals volkseigenen Vermögens hat in den Bereichen "Betriebe der 1. Verarbeitungsstufe", "Volkseigene Güter" und "Grund und Boden außerhalb dieser Bereiche" einen beachtlichen Stand erreicht.

Einer zügigen Verwertung der nach Abzug der Restitutionsflächen verbleibenden rd. 1 Mio. ha LN stehen sachliche und rechtliche Probleme entgegen. Aus diesem Grund konnte bisher nur über relativ wenige Flächen langfristig verfügt werden. Voraussetzung für die Verwertung sind kartenmäßige Erfassung der Grundstücke nach Lage, Art und Bonität, Bodenneuordnung und Klärung des Bedarfs für nichtlandwirtschaftliche Zwecke.

Grundlage der Flächenvergabe sind fachlich geprüfte Betriebskonzepte und Einordnung der Vorhaben in die agrarstrukturellen Ziele der Länder. Bei konkurrierenden Anträgen erfolgt Vergabe nach einer bestimmten Reihenfolge.

Der Erwerb land- und forstwirtschaftlicher Flächen bis zu einem bestimmten Umfang soll durch ein von der Bundesregierung vorgesehenes Wiedereinrichterprogramm erleichtert werden.