

Das bodenpolitische Spannungsfeld zwischen der EU und den Erweiterungsländern von 2004

(mit besonderer Berücksichtigung Österreichs)

Franz Greif

1. Vorbemerkungen

Bodeneigentum ist stets eine wichtige Grundvoraussetzung für konstante sozialwirtschaftliche Verhältnisse und Entwicklungen eines Landes gewesen. Dennoch ist praktisch in allen Erweiterungsländern ein Lernprozess dahingehend noch im Gang, dass die Produktionsfähigkeit der Landwirtschaft in besonderem Maß von der Stabilität des Grundeigentums sowie dessen störungsfreier Bewirtschaftung abhängt. Trotz vieler prinzipieller und substantieller Unterschiede kann aber gesagt werden, dass die bisherigen Entwicklungen im Bodenrecht beeindruckend waren. Es ist auch nicht einfach von der Hand zu weisen, dass ernste soziale und wirtschaftliche Divergenzen eine volle Liberalisierung des Bodenmarktes "ohne Wenn und Aber" bisher nicht zugelassen haben.

Das Spektrum der Bodenbesitzverhältnisse in Ostmitteleuropa ist breit: Es umfasst grossbetriebliche Erzeuger mit überwiegend Pachtland, bäuerliche Familienbetriebe mit restituiertem Grundeigentum, aber auch traditionelle (und "neue") Kleinbesitzer inklusive einiger Millionen Selbstversorgerexistenzen; es umfasst "Gesellschaftsbetriebe" auf Pachtland im Eigentum ihrer Mitglieder ebenso, wie gemischte Besitzverhältnisse zwischen inländischen Eigentümern und ausländischen Pächtern, als auch (wiewohl nicht überall) "reformierte" Genossenschaften; schliesslich umfasst dieses Spektrum auch ein regional sehr unterschiedliches Interesse an der agrarischen Bewirtschaftung von Grund und Boden, gebietsweise mit dem Ergebnis von mehr brachliegendem als genutztem Land, und andererseits auch kräftige Spekulation mit Grund und Boden, sei es in bevorzugten Lagen oder in Bauhoffnungsgebieten. Die nahe Zukunft wird zeigen, zu welchen Konsequenzen die Existenz unterschiedlicher Bodenbesitzstrukturen führen wird. Wichtig wäre, dass Legislative und Wirtschaftspolitik der Beitrittsländer sich weniger an "nationalen" Interessen orientieren als vielmehr an der Überlegung, wie (liberalisierte)

Bodenmärkte zum Nutzen der Wirtschaftsentwicklung beitragen können. Denn ein freier Bodenmarkt bringt ganz sicher nicht nur Nachteile mit sich, wie ein höheres Preisniveau oder starken Wettbewerb zwischen heimischen und "grenzüberschreitenden" Erzeugern, sondern auch zahlreiche Vorteile durch Investitionen, Kooperationen, und Wertsteigerungen, die volkswirtschaftlich von Bedeutung sind.

Angesichts der gebietsweise sehr starken Ausländerinteressen einschließlich rechtlich bedenklicher bis illegaler Grundstücks- und Immobiliengeschäfte während der letzten Jahre sind die von den Beitrittsländern geforderten (und von den EU-Ländern aus anderen Gründen unterstützten) Übergangsfristen im Prinzip verständlich. Von derartigen Problemen betroffen sind insbesondere westpolnische und westböhmische Grenzbezirke, westungarische Komitate und auch südmährische Grenzgebiete. Daß Restriktionen und Übergangsfristen auf das Investitionsklima negativ einwirken, ist sicher nicht von der Hand zu weisen. Es ist auch bekannt, daß die niedrigen Bodenpreise allein nicht die ganze Attraktivität der Bodenproduktion durch Ausländer ausmachen, sondern der Gesamtkomplex aus billigen Grundstücken niedrigen Arbeitskosten, niedrigen Baukosten und teilweise auch günstigen Preisen für Inputgüter.

Es wäre seitens der Politik der beigetretenen Länder eine alternative Vorgangsweise auch möglich gewesen, etwa Gewinntransfers ins Ausland für eine bestimmte Frist zu beschränken und zugleich Reinvestitionen zu begünstigen, oder auch während der Vorbeitritts- bzw. Übergangsperiode die "eigenen" Landwirte (z.B. Bauern in Grenzgebieten) beim Erwerb von Boden zu unterstützen, um verzerrte Wettbewerbsbedingungen auf den Bodenmärkten auszugleichen oder abzuschwächen. Die bloße Verhinderung der Entstehung eines freien Bodenmarktes konnte leider keine besonderen Entwicklungsimpulse setzen.

In der Diskussion der Bodenmarktverhältnisse in den Beitrittsländern kommt auch nur sehr selten zur Sprache, welche Folgen steigende Bodenkosten für

jene Betriebe haben werden, die (de facto oder aufgrund der Gesetzeslage) nicht Eigentümer sondern nur Pächter ihrer Produktionsflächen sind; auf sie kommen mit dem Beitritt mit Sicherheit stark steigende Pachtzinse zu, wenn auch nicht sofort.

2. Reformen der Zwischenkriegszeit - Ausgangspunkt der Kollektivierung

Wenn von "Wiederherstellung" früherer Bodenrechtsverhältnisse die Rede ist, dann verdienen natürlich die in allen Nachfolgestaaten der Donaumonarchie durchgeführten Bodenreformen besonderes Augenmerk. Dort war das Übergewicht der Landwirtschaft das größte Hindernis der Länder auf ihrem Weg zu modernen Industriegesellschaften. Man muß drei Länderkategorien unterscheiden:

- (damals) "vollindustrialisierte" Länder wie die CSR (28% Agrarbevölkerung), auch Slowenien,
- "teilindustrialisierte" Länder wie Ungarn (54%) und Polen (65% Agrarbevölkerung),
- sowie industriell "rückständige" Länder wie Rumänien (75%), Jugoslawien (79%) und Bulgarien (80% Agrarbevölkerung).

In den neuen Grenzen traten die Ungleichheiten in der Grundbesitzverteilung der Nachfolgestaaten besonders deutlich hervor. Auffällig war die Vielfalt von Besitzformen, die von Latifundien auf dem Balkan, Großgrundbesitz des Adels in Mitteleuropa, weitgestreuten semifeudalen Pachthöfen und Zwergbauerngehöften im Gebiet Jugoslawiens und Bulgariens bis hin zu rentablen Bauernhöfen und kapitalistischen landwirtschaftlichen Betrieben, vor allem in den tschechischen Ländern Böhmen und Mähren, reichten. Hier kann nicht auf alle "Nachfolgestaaten" eingegangen werden, wiewohl in Jugoslawien und Rumänien die frühesten und radikalsten Bodenreformen stattfanden. Die Armut weiter Teile der bäuerlichen Bevölkerung in diesen Ländern blieb jedoch bestehen, was auf die zu starke Zerstückelung des Bodens einerseits und die gleichzeitige Überbevölkerung andererseits zurückzuführen war - soziale Belege für das Faktum unvollständiger Reformen.

In der Tschechoslowakei wurde die Bodenreform in mehreren Etappen durchgeführt. Das Bodenenteignungsgesetz vom April 1919 traf zunächst alle Besitzer von über 150 Hektar Anbaufläche (und

andere) mit zusammen 34% der landwirtschaftlich genutzten Fläche. Die Neuverteilung gelang aufgrund des langsamen Tempos der Enteignungen nur schleppend. 4 Millionen Hektar (29% des gesamten Staatsgebiets) fielen unter die Bestimmungen der Bodenreform, jedoch wurden 57% des enteigneten Landes rückerstattet, weitere 34% von der Enteignung ausgeklammert und letztlich 1,8 Millionen Hektar tatsächlich umverteilt. Ein strukturell wichtiges Element der Bodenreform bildeten 2.291 Restgüter mit 226.000 ha Boden, die zu einer Stärkung kapitalistischer landwirtschaftlicher Betriebe und der Agrarbourgeoisie führten. Sozialpolitisch gedacht aber ineffizient war die Verteilung von 800.000 Hektar an 638.000 Bauern, die je etwa 1,2 ha Land erhielten.

Im Unterschied zu anderen Nachfolgestaaten bewirkte die tschechoslowakische Bodenreform einen entscheidenden Anstieg mittlerer und größerer Bauernhöfe und Betriebe mit einer ausgesprochenen Marktorientierung. Vor allem auch unterstützt durch ein dichtes Netz an Sparkassen und Genossenschaften vermochte die Landwirtschaft ihren Beitrag zur Kapitalakkumulation zu leisten. Im Gegensatz dazu führten weder die polnische, noch die ungarische Bodenreform zu bedeutenden landwirtschaftlichen Strukturveränderungen und waren so für das Ziel der Industrialisierung ungeeignet.

Die Ausgangssituation der Landwirtschaft in Polen verdeutlicht eindrucksvoll die Notwendigkeit von Strukturreformen: 0,6 Prozent aller landwirtschaftlichen Betriebe waren über 100 Hektar groß und umfassten 43 Prozent des Landes. Ein Drittel der Agrarbevölkerung (rund 7,5 Millionen) war landlos, weitere 50 Prozent (11,4 Mio.) waren Kleinstbauern, gerade 17 Prozent der Bauernfamilien verdienten genug zur Lebenshaltung. Doch das erste Bodenreformgesetz 1919/20 vollbrachte nur die Parzellierung von Staatsgütern und - auf freiwilliger Basis - einiger Güter durch ihre Besitzer selbst. Der Verkauf an die Bauern erfolgte zu Marktpreisen. In den 1930er Jahren kam die Bodenreform de facto zum Stillstand. Durch die Verteilung von an landlose Bauern entstanden weitere 154.000 sehr kleine Bauernwirtschaften, und die Zahl der "Zwergbauernhöfe" reduzierte sich um 503.000 Höfe, z.T. weil sie sich vergrößern konnten. Große Herrschaftsgüter blieben weitgehend unversehrt, Landhunger, ländliche Arbeitslosigkeit und die Ineffizienz der Landwirtschaft blieben weiter bestehen.

In Ungarn wurde mit Horthy's Machtergreifung 1920 ein Bodenreformgesetz verabschiedet, das auf die radikalen Pläne der Revolutionszeit antwortete

und weiteren Unruhen vorbeugen sollte. Die folgenden Reformen waren die moderatesten der ganzen Region und zogen kaum Änderungen der Wirtschafts- und Sozialstruktur nach sich. Am dominanten Einfluss des begüterten Adels änderte sich nichts. 1.644 (aristokratische) Landgüter mit über 500 Hektar (0,1% der landwirtschaftlichen Betriebe) verfügten am Ende der Zwischenkriegszeit über fast 24% der Gesamtanbaufläche. Ungarn, das "Land der 3 Millionen Bettler", wies das größte ländliche Proletariat in Südosteuropa auf; Landarbeiter und Kleinstbauern (mit je weniger als 1 ha Boden) stellten über 50 Prozent aller Berufstätigen in der Landwirtschaft.

Auch in Bulgarien führte die Bodenreform von 1921 in erster Linie zur Vermehrung kleinbäuerlicher Wirtschaften. Kein Gut durfte mehr als 30 Hektar Land umfassen (auch vorher hatte es kaum Grundbesitz gegeben). Damit wurden 6 % der gesamten Anbaufläche des Landes zur Verteilung freigegeben, die großteils für Flüchtlinge aus Thrakien und Mazedonien gedacht waren.

Die wirtschaftliche und soziale Bedeutung der Bodenreformen bleibt umstritten und sollte weder über- noch unterschätzt werden. Die Maßnahmen zur Bodenumverteilung waren ein integrierender Bestandteil der Umstrukturierungen in den Sozial- und Wirtschaftspolitiken der besprochenen Länder. Vom Ausmaß der Bodenreformen (etwa 9,5 Millionen Hektar enteigneter Boden in allen "Nachfolgestaaten") kann nicht auf länderweise unterschiedliche Reformerfolge geschlossen werden. Den größten Produktivitätsgewinn in der Landwirtschaft verzeichnete die Tschechoslowakei, den geringsten Beitrag zum Wirtschaftswachstum leisteten die Bodenreformen in Bulgarien und Jugoslawien. Positiv anzumerken ist, dass in der Sphäre des Eigentumsrechtes die letzten Reste der feudalen Beziehungen verschwanden, was zu einer Steigerung des Bodenmarktwerts führte und zumindest die auffälligsten sozialen Ungleichheiten beseitigte.

Österreichs Wirtschaftspotential wiederum erfuhr - sicherlich stärker durch Auswirkungen der "Nostrifizierungen", als durch die Bodenreformen - eine enorme Schwächung. Die Nostrifizierungspolitik verfolgte das Ziel einer Stärkung des einheimischen Kapitals und ist nur im Kontext der Wirtschaftspolitiken der neuen Länder zu verstehen, vor dem Hintergrund der staatlichen Selbstfindungsprozesse und der jeweiligen Ausgangssituation. Sowohl Bodenreformen als auch Nostrifizierungsmaßnahmen erfüllten eine Beschwichtigungsfunktion und waren identitätsstiftend in

sozialer und nationaler Hinsicht - wichtig für den Übergang in Republiken bzw. andere neue Staatsformen.

Mit der Schwächung des Wirtschaftspotentials verbunden war auch eine Schwächung des altösterreichischen Wirtschaftsbürgertums. Doch auch dafür dürften andere Faktoren wie die Inflation, etc. stärkeren Ausschlag gegeben haben als Nationalisierungsmaßnahmen und Bodenreformen.

3. Die Kollektivierung und ihre Wiederauflösung nach 1990

3.1 Entwicklung der Bodenrechtsverhältnisse

Mit den politischen Wandlungen nach dem zweiten Weltkrieg brachen praktisch in allen Ländern des nunmehrigen "Ostblocks" Spannungen um das Bodeneigentum und die landwirtschaftlichen Strukturen auf. Epochale Veränderungen brachten bereits die Reformen in den ersten Jahren nach 1945. In der Periode der Massenkollektivierung (je nach Land etwas differenziert bis etwa um 1960) änderten sich die Verhältnisse der landwirtschaftlichen Produktion ein weiteres Mal grundlegend. In fast allen Ländern wurden Grund und Boden sozialisiert und kollektiv und "kommandiert" bewirtschaftet. Die Lebensfähigkeit der Kollektive hing nicht mehr von der Bodenfruchtbarkeit und der Tüchtigkeit der Bewirtschafter ab, sondern von der Erfüllung des Plans und den darauf aufbauenden "Dotationen".

Den Schritten zur Wiederherstellung des Privateigentums (in Polen schon bald nach der mißglückten Kollektivierung der sechziger Jahre, in Ungarn immerhin schon ab 1987) folgte mit dem darauffolgenden kontinentalpolitischen Systemwechsel eine neuerliche grundlegende Umgestaltung in Form der Herausgabe der anteilmäßigen Eigentumsbestände am Genossenschaftsvermögen und der Entschädigung für die Enteignung. In vielen Gebieten führte diese jüngere Entwicklung zu einer neuerlichen starken Aufsplitterung des Landeigentums, mitunter begleitet von gewaltsamen Bedingungen und Ereignissen¹. Die Gestaltung der Grundeigentumsverhältnisse wurde sichtlich zur zentralen Frage der Agrarpolitik in Ostmitteleuropa. Es schien den meisten Staaten zweckmäßig, den Eigentumserwerb gesetzlich regeln, weil es aus ihrer Sicht "politisch erforderlich" schien, bestimmte Unternehmensarten oder juristische Personen von der Möglichkeit des Grund-

erwerbs auszuschließen; auf der anderen Seite wollte man erreichen, daß es auch zu einer sinnvollen landwirtschaftlichen Benutzung des erworbenen Eigentums kam, denn die Ungleichgewichte zwischen Bodenbedarf und Nichtnutzung von Agrarland waren weitverbreitet und flächenmäßig enorm.

3.2 Das "Problempotential" der Wende

Die politische, gesellschaftliche und wirtschaftliche Wende von 1989/90 hat die Boden- und Landnutzungspolitik in Ostmitteleuropa vor eine schwierige Entscheidung gestellt. Es gab zwei Möglichkeiten:

- a) Erhaltung der verhältnismäßig stärkeren Großbetriebsstrukturen, während andererseits die Eigentumsverhältnisse Schritt für Schritt und in Übereinstimmung mit den Eigenarten der jeweiligen nationalen gesellschaftlichen Entwicklung verändert werden; auf diese Weise stellte man sich vor, ökonomische Größenvorteile standortmäßig abzusichern - eine Hoffnung, die beispielsweise einzelne grenznahe Großbetriebe (z.B. in Westungarn) mit 10.000 und mehr ha auch heute aktiv hegen und verfolgen.
- b) Übernahme der in Westeuropa vorherrschenden Bodeneigentumsstruktur, bei gleichzeitiger schneller bis "radikaler" Entschädigung und Privatisierung, um möglichst rasch bürgerliche Grundeigentumsverhältnisse zu schaffen; Übergangsfristen welcher Art auch immer sollten nicht bestehen.

Das Ergebnis der vielen politischen Auseinandersetzungen (und so mancher emotionaler Entscheidung) besteht nun in mehr oder weniger "ungleichen" Lösungen mit nationaler Differenzierung. Agrarwirtschaftlich dominieren in der Landwirtschaft der meisten Beitrittsländer nach wie vor riesige Nachfolgeunternehmen der ehemalige Großbetriebe - und das, obwohl sie zumeist gar kein Land im Eigentum besitzen (dürfen). Doch es entstanden nach und nach in allen Ländern auch Familienbetriebe in konkurrenzfähigen Größen.

3.2.1 Widersprüche der Entschädigungsprozesse

Die Entschädigungsprozesse waren aufgrund unklarer Bestimmungen und überhasteter Maßnahmen, die auf zahllose Fälle von Spekulation und anderen Formen "individueller Vorteilswahrung" trafen, von zahlreichen Widersprüchen begleitet; insbesondere in Ungarn und im Baltikum kamen diese zum Tragen

- hier einige wichtige:

- Es wurden in vielen Ländern nicht genügend Werte zur Verfügung gestellt, die mit Entschädigungskupons erworben werden konnten; deshalb konzentrierte sich die Verwendung der Kupons vielfach auf die Ersteigerung von Land.
- Der Kurs der Kupons ist zeitweilig, und zwar mangels Kaufmöglichkeiten, ins Bodenlose gefallen. Stadtbewohner und Spekulanten haben die Kupons mit verschiedenen Tricks (z.B. mit illegalen Verträgen) aufgekauft und auf diese Weise billig Boden erworben.
- Der Privatisierungsprozeß führte (teilweise) zu starker Zersplitterung des Landeigentums.
- Sodann bedeutete die Privatisierung nicht, daß die neuen Eigentümer auch die nötigen Kenntnisse für eine private Wirtschaftstätigkeit erworben hatten, und auch unter Kapitalmangel hatten die Einzelunternehmer schwer zu leiden, oft verursacht durch die miserable Zahlungsmoral des Verarbeitungssektors.
- Wo die Genossenschaften ihr (kollektives) Bodeneigentum verloren, blieben die Betriebe in besitzrechtlicher Unsicherheit und potentielle moderne Großbetriebskapazitäten sind bis heute weitgehend unausgenutzt.
- Die landwirtschaftliche Produktion fiel zurück, die Fruchtbarkeit der Böden verminderte sich rasch und der Anteil der unbewirtschafteten und verwahrlosten Flächen stieg in praktisch allen Ländern, extrem in Polen und im Baltikum.

3.2.2 Der Erwerb von Grund und Boden durch Ausländer

Vor der Wende konnte man kaum von einem Grundstücksmarkt sprechen. Der Grundverkehr umfaßte hauptsächlich den Aufkauf von Grund und Boden der erbenlos gestorbenen Genossenschaftsmitglieder durch die LPGs. Gesetzlich geregelt war weiters auch der Ankauf des Bodenbesitzes in weit entfernten Städten wohnender "Außenmitglieder" der LPGs (meist nur für eine symbolische Ablöse). Die Einheit des Eigentums und der Nutzung des Landes durch die Genossenschaften sollte erhalten bleiben. Ausländer als Grundeigentümer waren nicht zugelassen, lediglich Polen bildete eine Ausnahme, es bestand aber von Anfang an eine gesetzliche Bewilligungspflicht.

Eine grundsätzliche und dabei nationalspezifische Änderung brachten die Gesetze 1987/I und

Übersicht 1

Das ungarische Beispiel der Grundaufteilung auf Haushalte mit Grundbesitz		
<i>Grundeigentum (ha)</i>	<i>Haushalte mit Grundbesitz</i>	<i>Fläche</i>
	<i>in Prozent</i>	
bis 0,2	57,0	3,4
0,2 bis unter 1	22,4	7,5
1 bis unter 10	18,3	41,2
10 bis unter 50	2,1	29,4
50 und mehr	0,3	18,5
Insgesamt	100,0	100,0
Quelle: KSH (Zentrales Statistisches Amt, Budapest) 1997.		

1989/XIX in die ungarischen Grundeigentumsstruktur; sie sahen vor:

- den unbeschränkten Zugang von Privatpersonen zu Ackerland;
- die Aufhebung der Verpflichtung, Land in die Genossenschaft einzubringen sowie auch des Verbots, Land aus der Genossenschaft herauszunehmen;
- die Teilbarkeit des bislang unteilbaren Genossenschaftseigentum (bis zu 50%);
- die Möglichkeit des Erwerbs von Immobilien im Eigentum auch für ausländische natürliche und juristische Personen, wenn eine Genehmigung des Finanzministeriums nach §38 des Gesetzes 1987/I vorliegt.

Diesem Beispiel sind die anderen Reformstaaten nicht gefolgt, und es wurde auch in Ungarn Mitte 1994 abgeschafft. Doch das ausländische Kapital wartete damals erst noch ab. Ein regeres Interesse für Immobilien und Grundeigentum zeigte sich erst nach dem tatsächlichen Umbruch, nach der ersten freien demokratischen Parlamentswahl, als der Aufbau der Marktwirtschaft auf Grundlage der Rechtsstaatlichkeit begann. Somit konnten Ausländer auf verschiedene Weise Bodeneigentum erwerben, nämlich mit einem Anrecht auf Entschädigung, durch offiziell genehmigten Landkauf - oder aber mit illegalen Verträgen bzw. durch den Aufkauf von Entschädigungskupons.

3.2.3 Hauptauswirkungen auf die (Groß) Betriebe

Die Entstehung von Gesellschaftsbetrieben ohne Boden: In den meisten der Beitrittsländer sind in erster Linie "natürliche" Personen berechtigt, Boden im Eigentum zu besitzen. Die Folgen dieses Sachverhaltes können durchaus dramatisch sein, denn die eigentumsrechtliche Unterbewertung juristischer Personen war der wirkliche Grund für die Erschütterung der Mehrzahl der Genossenschaften. Nicht etwa das Ausscheiden vieler Mitglieder, welche ihr neues Recht nutzten und sich ihre Anteile am verteilten Vermögen der Genossenschaft auszahlen ließen, sondern der Regelfall, dass Genossenschaften ihre Nutzflächen nun von mehreren 100 verschiedenen Besitzern pachten müssen, hat diese wirklich in Schwierigkeiten gebracht; dabei liegt die Größe der Pachtflächen fast immer zwischen nur 0,5 und 5 ha.

Die Zersplitterung des privaten Bodeneigentums: Sie setzt sich aus konvergierenden Vorgängen zusammen:

- aus der Grundsituation der Eigentumsrückübertragung auf Private;
- aus der Konkurrenz um bessere Bodenstücke, die überall gerne an "bessere" neue Unternehmen und wenn möglich an zahlungskräftige Ausländer verpachtet werden, sodaß die "ortsgebundenen" Betriebe auf kleineren und schlechteren Flächen sitzen bleiben;
- aus individuellen "Inwertsetzungsabsichten" der verarmten und zumeist überalterten Dorfleute, die mit ihrem dürftigen Landbesitz wenigsten "einmal im Leben" ein gutes Geschäft machen möch-

ten.

Somit zeigt sich der Stellenwert von Bodenrecht und Bodenpolitik in den Reformstaaten in einem Antagonismus zwischen verändernden und beharrenden Kräften, der die folgenden Hauptcharakteristika hervorgebracht hat:

- eine duale Agrarbesitzstruktur (Großbetriebe - Kleinstbetriebe),
- starke Einschränkungen der Bodenmobilität (Ausschluß bestimmter Unternehmensformen vom Bodeneigentum, Festsetzung offizieller Preise, zentralistische und diskriminierende bodenpolitische Kontrollen),
- sowie zahlreiche nationale Besonderheiten in Besitzstruktur und Bodenrecht.

4. Ausländer (Österreicher) als Erwerber, Besitzer und Eigentümer von Agrarland

4.1 Motivation

Warum es sich für Landwirte aus dem Westen überhaupt lohnt, in Reformstaaten Boden zu erwerben, hat folgende Gründe:

- es herrscht ein niedriges Bodenpreisniveau,
- die Bodenqualität ist gut, die anbauklimatischen Gegebenheiten sind hervorragend, das Spektrum des Pflanzenbaus ist ähnlich wie im Herkunftsland der Interessenten,
- es gibt billige Arbeitskräfte,
- die Investitionskosten sind verhältnismäßig niedrig,
- die Erreichbarkeit ist relativ gut,
- es bestehen gute Möglichkeiten, technische Überkapazitäten (Arbeits- und Kraftmaschinen) des eigenen Betriebs auszunützen,
- in Zusammenhang mit der EU-Erweiterung kann schließlich (wenn auch erst in Zukunft) mit (enormen) Bodenpreissteigerungen spekuliert werden.

4.2 Marktbedingungen für Grund und Boden in Ostmitteleuropa

Der Bodenpreis in den Ländern Ostmitteleuropas ist

im Vergleich zu den nähergelegenen westlichen Ländern mit einem Niveau von nur etwa 10 bis 20% immer noch unvergleichlich niedrig - in vielen Gebieten erreicht er auch nur 5 bis 10%; deswegen ist in allen an die EU grenzenden Kandidatenländern auch die Verlockung zur Bodenspekulation viel größer, besonders in Westpolen, Westböhmen und Westungarn, neuerdings auch in Westrumänien. Auch die Pacht- oder Leasingpreise² für Agrarland sind wesentlich niedriger als in den angrenzenden Regionen der EU-Anrainerstaaten; daraus ergibt sich oft ein enormer Druck auf den Bodenmarkt, ausgelöst durch kauf- und pachtwillige Ausländer.

Auf der anderen Seite haben in der gegenwärtigen Wirtschaftssituation die Bauern in den Beitrittsländern oft nur geringe Chancen, Boden zu kaufen, insbesondere wegen des nach wie vor weit verbreiteten Kapitalmangels. Eine vernünftige Eigentumsstruktur sollte aber die Grundlage eines wettbewerbsfähigen Agrarsektors sein und diesen dauerhaft sichern; daher ist im Moment auch eine der Hauptfragen - gerade für potentiell "schlagkräftige" Großbetriebe - die nach ihrer künftigen Kostensituation, sollten die Pachtpreise auf EU-Niveau ansteigen.

4.3 Wie kommt man als Ausländer in Reformstaaten zu Grund und Boden?

Für einen landwirtschaftlichen Grundkauf sind in praktisch allen Reformländern Restriktionen gültig, die im Lauf des Derogationszeitraums geändert werden können. Ausländer müssen - mit Variationen je nach Land - entweder im Inland niedergelassen sein (z.B. drei Jahre), ein eingetragenes Unternehmen betreiben, eine ministerielle Bewilligung zum Grundkauf besitzen und dazu häufig noch weitere bürokratische Anforderungen erfüllen (langfristige Aufenthaltsvisa, obligate Geschäftsführerschaft, Erfahrungsnachweise, Gesundheitsatteste).

Die größeren Schwierigkeiten bestehen jedoch in der Lösung der praktischen Schwierigkeiten auf dem Bodenmarkt. Denn es ist oft sehr schwer, geeignetes Land überhaupt zu finden, weil wenigstens die guten Bonitäten alle an Gesellschaftsbetriebe verpachtet sind, und zwar häufig längerfristig (etwa auf 10 Jahre). Dies setzt auf jeden Fall ein Einvernehmen mit den pachtenden Betrieben voraus, um Besitzrechtsänderungen (nach Auslaufen bestehender Verträge oder durch Ablöse) vorzubereiten.

Den Weg über "Strohänner", die kaufwilligen Ausländern ihre Flächen zur Nutzung weitergeben, sind

freilich zahlreiche Ausländer gegangen. Schon an den im Reformprozeß durchgeführten Bodenversteigerungen (z.B. in Ungarn) durften ja nur zu Entschädigende und deren Bevollmächtigte teilnehmen, und der ersteigerte Boden wurde unter dem Namen der Neueigentümer im Katasteramt ins Grundbuch eingetragen. Bereits hier hatten sich zahlreiche illegale Vertragsabschlüsse "angeboten". Ein solcher bezog sich darauf, daß nach Ablauf des Verkaufsverbots für Grundstücke aus einem Entschädigungsverfahren (5 Jahre) das Eigentumsrecht auf den Ausländer übergehen sollte. Auf diese Weise haben hunderte von Ausländern und auch inländische Spekulanten durch spezialisierte Rechtsanwälte (eben: Strohänner) Boden "um einen Pappenstiel" erworben. Damals waren auch die Bodenpreisunterschiede zwischen Ungarn und Österreich (D, NL, E, F) noch eklatanter als heute: Land konnte z.B. für ein Hundertstel bis ein Fünftel der westlichen Preise erstanden werden.

4.4 Was tat (und tut) sich in Österreichs Ostgrenzgebieten?

Grundsätzlich ist das mit der Wende entstandene Interesse am Erwerb und an der Pacht von Grundstücken jenseits der Grenze erhalten geblieben, wobei sich die Bedingungen teils gewandelt, teils geklärt haben.

Im Raum Mühlviertel/Südböhmen entwickelte sich bisher kein übermäßiges Interesse an Möglichkeiten des Grunderwerbs oder der Flächenpacht. Als Voraussetzung zur Zulassung als Wirtschaftstreibender in der Tschechischen Republik gilt die Auflage einer Unternehmensgründung, die vom tschechischen Staat anerkannt sein muß. Ausländer können (derzeit noch) nicht Grundeigentümer sein, wohl aber können sie Flächen pachten. Der Fall der "Auswanderung" eines schaffhaltenden Landwirtes ist bemerkenswert, der noch vor 2000 mit damals 1.400 Schafen und der gesamten Familie aus dem Mühlviertel auf rund 1.000 ha Land in Cerná v Pošumaví im südböhmischen Hochland übersiedelte.

Im Raum Waldviertel/Südböhmen tat sich schon vor dem Jahr 2000 "einiges" an Grundstücksgeschäften, wiewohl weniger mit Beteiligung von Waldviertler Landwirten. Es wurden auch größere Flächenareale gekauft, namentlich von Gruppen von Leuten, die Gesellschaften gründen, darunter z.B. von Burgenländern im Raum Budweis; es wurde von Betrieben in der Größe zwischen 1000 und 2000 ha berichtet. Das Interesse der Landwirte der Region ist langsam

im Steigen, zumal seit dem EU-Beitritt auch mit Ausgleichszahlungen von etwa 100 EUR je ha gerechnet werden kann. Im Falle der Bodenpacht in kleinerem Umfang (50 bis 100 ha) lag der Pachtzins vor 5 Jahren bei etwa 20 bis 35 EUR (300 bis 500 ATS), heute bei 40 bis 60 EUR. Eine Steigerung kann erwartet werden.

Zwischen dem Weinviertel und Südmähren sind grenzüberschreitende Interessen am Grundbesitz bei kleineren Landwirten weniger groß, als bei großen, nämlich den ehemaligen Gutsbetrieben. Es wirtschaften vor allem letztere auf gepachteten Gründen meist recht beachtlichen Umfangs, die sich oft schon vor der Kollektivierung im Besitz dieser Betriebe befunden haben (Alt Prerau, Gut Hardegg, Stutenhof, Piatty-Fünfkirchen).

Eine für den Bodenmarkt wenig attraktive Kontaktzone war längere Zeit die zwischen Weinviertel und Westslowakei. In den letzten Jahren entstand österreichisches Interesse an der grenzüberschreitenden Flächenpacht (z.B. für die Spargelerzeugung), und auch von (gewerblichen) slowakischen Unternehmern wird berichtet, daß sie auf österreichischer Seite mit Betriebsgründungen Fuß faßten oder fassen möchten.

Das Hauptgebiet der grenzüberschreitenden Bodenmarktaktivität ist jedoch der Raum Burgenland/Westungarn. Hier sind Bodenkauf und Grundstückspacht zweifellos besonders bedeutsam. Im nördlichen Burgenland ist das Interesse an Nutzflächen im Nachbarland sicher am größten (reine Ackerbauern mit mehr Zeit und (vielleicht noch mehr) Geld) und auch die Erzeugung am umfangreichsten; anders in Regionen mit Gemischtbetrieben, deren viehwirtschaftliche Orientierung solchen Ambitionen ziemlich enge Grenzen setzt.

Nach fachlicher Erörterung mit burgenländischen Bezirksreferaten könnte man heute die Zahl der beteiligten Landwirte auf "über 1000" schätzen (nichtösterreichische Ausländer nicht inbegriffen). Von österreichischen Bauern werden Pachtflächenumfänge zwischen 100 und 400 ha bevorzugt. In Richtung Mittel- und Südburgenland nimmt die Beteiligung ab. Während das Hauptmotiv der Einsparung von Fixkosten (Lukrierung von "economies of size") erhalten bleibt, ist ein zweites Motiv, nämlich das der marktmäßigen Begünstigung einer EU-Außengrenzzone von 5 km Breite mit dem EU-Beitritt "EU-rechtlich" weggefallen; jedoch erfolgt nunmehr die Erzeugung im Gesamttraum der Nachbarländer "im Binnenmarkt" - und dementsprechend haben sich natürlich auch die Vermarktungsmöglich-

keiten weiterentwickelt. Es ist ein weit tieferer Grenzlandstreifen von etwa 20 bis 40 km (vielleicht sogar mehr) für die grenzüberschreitende Agrargüterproduktion interessant geworden.

Letztlich ist auch die Bedeutung ungarischer Arbeitskräfte für die Landwirtschaft nach wie vor gegeben, vor allem für größere Betriebe, die "nur noch Ungarn" angestellt haben, die sowohl im österreichischen als auch im ungarischen Teil ihres Betriebes eingesetzt werden.

Grenzüberschreitende Bodenmarktgeschäfte zwischen Südsteiermark und Nordostslowenien weichen von den übrigen ab: Aufgrund der "historischen" Bodenbesitzentwicklung nach dem Zweiten Weltkrieg konnten zahlreiche steirische Landwirte Grundbesitz, der in Slowenien lag, ins Eigentum zurückerhalten. Laut Auskunft der Bezirkskammer Radkersburg (aus 2000) sind es im Bezirk etwa 120 Personen, die in Slowenien Boden besitzen. Ihr Flächenumfang belief sich 1995 auf insgesamt rund 220 ha, davon waren 117 ha Wald. Die Grundeigentümer sind im slowenischen Grundbuch eingetragen. Ein Teil dieser Flächen wird an österreichische Interessenten verpachtet. Es gibt andererseits auch einige slowenische "Doppelbesitzer"³ mit Grundeigentum im Raum Radkersburg und an der weststeirischen Weinstraße.

Im Zuge des politischen Umbruchs in Jugoslawien bzw. Slowenien ergab sich die Gelegenheit für ehemalige Kärntner Forstgrundbesitzer in Slowenien, ihre früheren Liegenschaften (zu einem Teil) wieder zurückzuerhalten. Nach Einführung einer diesbezüglichen gesetzlichen Regelung konnte früherer österreichischer Besitz zurückgekauft werden. Rund 20 Besitzer (meist Waldbesitzer) machten von dieser Möglichkeit Gebrauch.

5. Der grenzüberschreitende Bodenmarkt aus der Sicht der Nachbarländer

Landwirtschaftliche Dienststellen (Ministerien, Kammern, Bezirks- und Dorfberater) in allen Nachbarländern, Agraruniversitäten (Keszthely, Mosonmagyaróvár), Forschungsinstitute (Prag, Budweis, Bratislava, Budapest) und andere haben sich mit der Problematik seit langem auseinandergesetzt. Es wurde festgestellt, daß es deutliche "Regionen erhöhten Interesses" und daher auch regional verstärkten Bodenausverkauf gibt: Westungarn, Westböhmen, Westpolen und Westrumänien. Eine Intensivzone des grenzüberschreitenden Grundverkehrs

reicht bis etwa 70 km in das Landesinnere der genannten Staaten (im Falle der Nachbarschaft Österreichs speziell in Westungarn); die bisher zum Großteil im schon erwähnten 5-km-Streifen an der Staatsgrenze aktiven Agrarproduzenten werden ihre Interessen mit Sicherheit gebietsweise weiter ausdehnen.

Im Gebiet des Komitats Gyor-Moson-Sopron bestehen zahlreiche "Gemischte Gesellschaften", mit Ausländern als Gesellschaftern. Geschätzte 25.000 ha Land befinden sich im Besitz von solchen Gesellschaften, wobei die Anteile von Österreichern (2/3 aus Burgenland und Niederösterreich) den größten Teil ausmachen. Weitere 7.000 ha Land wurden Ausländern als Entschädigung für die seinerzeitige Enteignung übergeben, die in Folge als "berechtigte Privatpersonen" noch weitere Ländereien erwerben konnten. Insgesamt - so schätzte die Agrárkamara Gyor für 2000 - sind zwischen 600 und 1000 Ausländer echte Eigentümer ungarischen Bodens in diesem Raum; ihre Besitze sind zwischen 5 und 30 ha groß, wobei Eigentum über 30 ha an die Selbstbewirtschaftung gekoppelt ist.

Der Hauptanteil des Ausländergrundbesitzes wird aber von Flächen gebildet, die die Gesellschaftsmitglieder (je nach Möglichkeiten) noch hinzupachten. Während auf der einen Seite von 25.000 ha Besitz der Gemischten Gesellschaften vielleicht 10.000 ha verpachtet werden (darunter oft mit dem Ziel der Spekulation), pachten die ausländischen Gesellschafter etwa 50.000 ha Land hinzu; sie bewirtschaften somit möglicherweise 60.000 bis 70.000 ha Agrarland in nur einem westungarischen Komitat⁴. Die Pacht von Agrarland war zunächst Gesellschaftern vorbehalten und für Privatpersonen fast unmöglich, ist aber seit 1999 auch für ausländische Unternehmer (und auch für Bauern) zugelassen.

6. Der grenzüberschreitende Bodenmarkt aus österreichischer Sicht

Die Agrarpolitik des Landes sieht in den grenzüberschreitenden Bodenmarktbeziehungen kein Problem. Zwar bleiben die potentiell "grenzüberschreitend" produzierten Erzeugnisse nicht auf dem Niveau der "Grenzstreifenbewirtschaftung" stehen, es muß aber ohnehin den neuen Binnenmarktverhältnissen Rechnung getragen werden. Die Inlandsproduktion bekommt in jedem Fall neue Konkurrenz. Im großen und ganzen ist man der Ansicht, daß die Ausländer im Nachbarland "das getan haben, was sie

Die Haltung der Bevölkerung der Nachbarländer dieser Entwicklung gegenüber ist naturgemäß ambivalent, je nachdem ob eine (persönliche) Beteiligung möglich ist oder nicht. Tatsache ist, daß ein Nutzen nur wenigen Verfügungsberechtigten über Grund und Boden zukommt, der Hauptteil der Bevölkerung aber von sekundären (und eher negativen) Auswirkungen betroffen sein kann.

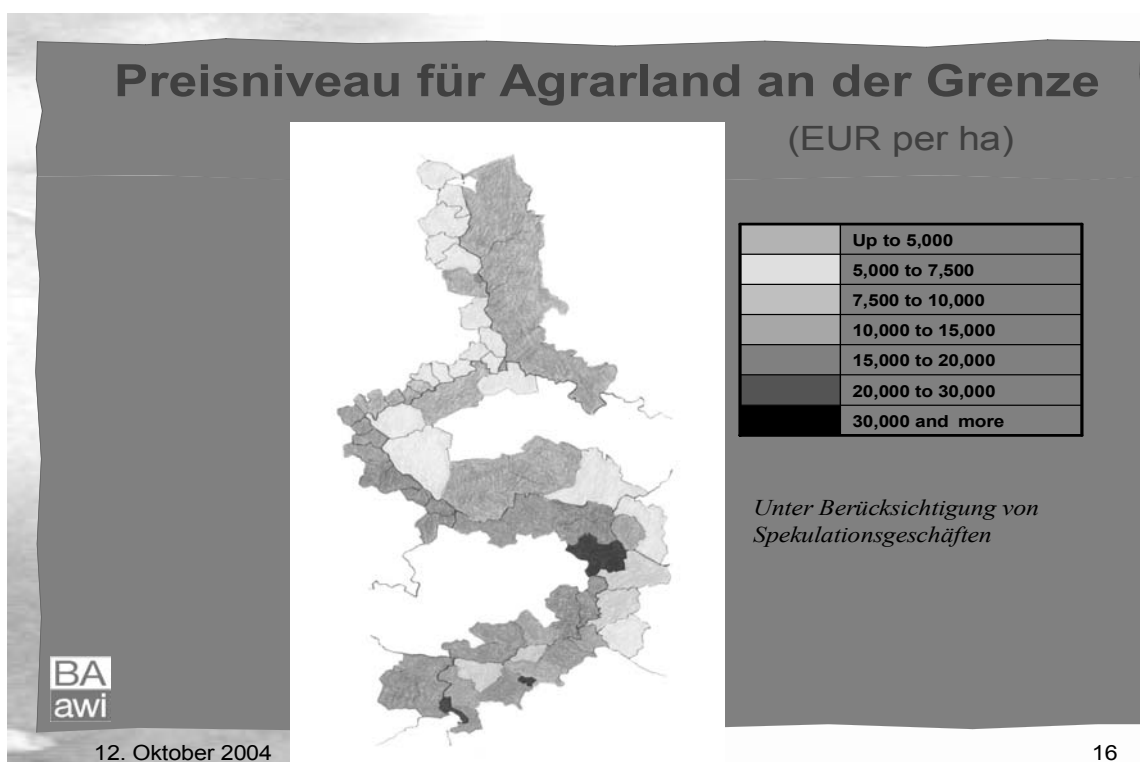
Objektiv gesehen sind die Folgen für die jeweils einheimischen Landwirte aber positiv, wenn man den mit grenzüberschreitendem Grundverkehr generell verbundenen Schub an Technologie, spezifischem Know-how und agrarwirtschaftlichem Wissen bedenkt. Trotzdem aber werden die Nachteile ungleich massiver empfunden:

- Grund-, Pacht- und Immobilienpreise sind "national" gesehen um bis zu 50% überhöht, Inländer können meist nicht mitbieten oder die als Naturalwerte einsetzbaren Produkte sind nicht gut genug;
- viele deutschsprachende Eigentümer in der Lebensmittelindustrie haben (angeblich) bessere Kontakte zu deutschsprachenden Erzeugern;
- Verarbeitungsbetriebe geben zwar ihre "Kapazitäten" bekannt, kürzen aber (angeblich) die Lieferverträge bei Inländern (z.B. Ungarn) stärker als bei Ausländern;
- die Präsenz von Ausländern verändert die Bewirtschaftungsstruktur, es kommt zu extensiveren Wirtschaftsweisen auf Ackerland (Ölsaaten, Weizen) mit weniger Arbeitskräften;

- Agrarland wird mitunter auch als reines Spekulationsobjekt behandelt (Ackerland, Weingärten). Etliche Österreicher haben seinerzeit Grundstücke um 3000 ATS je ha gekauft und verpachteten sie anschließend um 300 oder 500 ATS p.a.

Es ist auch wichtig, die Verwendungsziele von Verkaufs- oder Verpachtungserlöse zu berücksichtigen; ob und wieviel in die ungarische Landwirtschaft reinvestiert wird, ist nicht bekannt. Sicherlich verkaufen Bauern und Unternehmer Grund und Boden nur ungern; der Hauptverwendungszweck von erzielten Erträgen wird oft von elementaren Erfordernissen der Lebenshaltung bestimmt.⁵

Auch eine bessere aktive Kooperation zwischen ungarischen und österreichischen Landwirten sollte ein nachbarschaftspolitisches Ziel sein. Wohl gibt es Zusammenarbeit bei Feldarbeiten, Kapazitätsergänzungen, Anbau und Ernte, doch weniger in der Planung gemeinsamer Wirtschaftsziele oder der betrieblichen Fortentwicklung; gute Beispiele bleiben auf Spitzen der Wirtschaftsführung beschränkt, Kooperation entwickelt sich nicht in die Breite. Planmäßige gemeinsame Maschinenverwendung findet kaum statt, Österreicher kommen z.T. mit Eigengeräten oder kaufen in Ungarn Geräte neu, wobei sie ("schon immer") in den Genuß von Förderungen kommen: schon vor 2000 wurden Maschinenkäufe mit 30% Zuschuß gefördert, Spezialmaschinen auch höher.



16

6. Der grenzüberschreitende Bodenmarkt aus österreichischer Sicht

Die Agrarpolitik des Landes sieht in den grenzüberschreitenden Bodenmarktbeziehungen kein Problem. Zwar bleiben die potentiell "grenzüberschreitend" produzierten Erzeugnisse nicht auf dem Niveau der "Grenzstreifenbewirtschaftung" stehen, es muß aber ohnehin den neuen Binnenmarktverhältnissen Rechnung getragen werden. Die Inlandsproduktion bekommt in jedem Fall neue Konkurrenz. Im großen und ganzen ist man der Ansicht, daß die Ausländer im Nachbarland "das getan haben, was sie rechtlich dürfen" - eben in einer Übergangszeit (mit der Möglichkeit des Grunderwerbs in Ungarn bis Mitte 1994) gegebene Chancen zu nutzen um gegen die kommende agrarische Konkurrenz aus dem Osten stärker zu werden.

Bei der grenzüberschreitenden Bewirtschaftung sind nach wie vor bürokratische Hürden gegeben. Der Güterimport ist auch nicht mehr an die Bestimmungen der sogenannten Grenzstellen-Eintrittsverordnung gebunden, es ist kein parzellengenaue Anbauplan mehr erforderlich, keine Anbaubestätigung der Gemeinde im Nachbarland, in welcher die Flächen liegen, und auch keine Vorausschätzung der zu erwartenden mittleren Flächenerträge für die verschiedenen Kulturen; weiters dürfte die Maschinenverwendung ebenfalls von der Verzollung (im Falle von Drittländerfabrikaten) befreit sein. Was an Bestimmungen noch aufrecht ist, betrifft

- den Aufenthaltsnachweis zwecks "Ersitzung" von Grund und Boden (in Ungarn) oder langfristige Visa im Fall von Grundkaufabsichten (in der Tschechischen Republik); dies gilt nicht für die normalerweise zeitlich limitierten Aufenthalte für landwirtschaftliche Arbeiten;
- den Erwerb von Arbeitsbewilligungen⁶, die im Zuge der Firmengründung (Ungarn) oder für die Zulassung als Geschäftsführer (Tschechische Republik) erforderlich sind;
- allenfalls phytosanitäre und veterinärpolizeiliche Bestimmungen.

Bisher war für ausländische Interessenten das Auffinden von "Bodenmarkt-Hintertürchen" durchaus

zugkräftig⁷; heute muß ergänzend dazu gesagt werden, daß die Zeit auch für die Verkäufer und Verpächter von Grund und Boden in den Nachbarländern Situationen gebracht hat, die das Geschäft mit Agrarland manchmal an den Rand der guten Sitten (resp. der Legalität) rücken. Dazu folgende Hinweise:

- Da ist grundsätzlich einmal die Umgewöhnung an riesige Flächen, die nicht wenige Pächter schlichtweg überfordern; andererseits wird für Betriebe, die in einem Nachbarland reüssieren oder beginnen wollen, eine Flächengröße unter 300 ha als "kaum lukrativ" bezeichnet, denn erst ab etwa 25 t Ackerfrüchte beginnt eine einigermaßen wirtschaftliche Vermarktung; oder es ist der Ankauf von Produktionsmitteln unter einer bestimmten Menge (Lkw-Ladung) unrentabel.
- In nicht wenigen Gebieten - so in Grenznähe zu Deutschland und Österreich - kommt es zu einem regelrechten Wettrennen um gute Pachtflächen; zugleich ziehen die Pachtzinse an: Für 300 bis 500 ATS (25 bis 35 EUR) wie noch 2000 oder 2001 sind gute Ackerflächen nicht mehr zu haben.
- Die frühere durchaus typische Mentalität der "Selbstbedienung" in Kollektivsystemen ist in Wirklichkeit bis heute nicht verschwunden; so klagen Pächter darüber, daß z.B. Produktionsmittellager (Dünger) von Einheimischen geplündert werden.
- Eine nicht unwesentliche Rolle spielen auch Vermarktungsprobleme; so können bei Lieferungen ganze Lkw-Frachten verschwinden; relativ oft tauchen "Qualitätsprobleme" (z.B. bei Milch) auf, die aber mittels "Prämien" für Geschäftsführer und Molkerei bereinigt werden können.
- Schließlich können auch um die sogenannten "Strohänner" neue Probleme auftauchen, wenn etwa im Falle des Ablebens die Nachkommen von den getroffenen Abmachungen nichts wissen (können) und neue Vereinbarungen zu neuen Konditionen nötig werden; oder es verlangt im Falle einer Scheidung die Ehefrau eine Entschädigungssumme.

Freilich erfolgt die grenzüberschreitende Bodenproduktion in der Mehrzahl der Fälle problemlos und störungsfrei, allerdings nicht ohne entsprechendes Fingerspitzengefühl für die beteiligten Charaktere

7. Schlussfolgerungen

Seit einem Jahrzehnt geht in den "Beitrittsländern 2004" der Europäischen Union eine Reform der Bodeneigentumsverhältnisse und Besitzrechte vor sich. Diese Prozesse haben bisher noch keinen endgültigen Abschluß gefunden, sind aber auf dem Weg zur Bildung liberaler Bodenmärkte bereits weit fortgeschritten. Privatrechtliche Akte über Grund und Boden werden in diesen Ländern (namentlich in der Nachbarschaft Österreichs und Deutschlands) allerdings schon sehr lange gesetzt und auch Ausländer können Grundbesitzer und - mit gewissen Einschränkungen - auch Grundeigentümer werden. Allerdings ist die Struktur der Grundbesitzverhältnisse sowie die Gestaltung der Bodenmärkte einseitig noch von bedeutenden Ungleichgewichten gekennzeichnet. Die vordringlichen bodenpolitischen Ziele sind gegenwärtig:

- Die Schaffung aller für ein vollständiges Hypothekarwesen erforderlichen Grundlagen sowie gleichzeitig die Hebung der Bedeutung der Boden-Hypothekarkrediten;
- die Schaffung von Einrichtungen, die insbesondere Jungbauern und Neuansiedler mit dem nötigen Grund und Boden versorgen;
- die Verhinderung des Auseinanderfallens von Besitzstrukturen und Nutzungszielen; in den meisten Ländern werden hohe Anteile des Agrarlandes bis heute nicht durch die Eigentümer bewirtschaftet; dazu wäre auch die planmäßige Änderung der Flurverfassung mit dem Förderziel der "Einheit von Nutzung und Eigentum" so zu verbinden, daß die durch die Bodenreform eingetretene Aufsplitterung des Grundeigentums behoben wird;
- die Stärkung des politischen Ziels, Grund und Boden "in Bauernhand" zu erhalten; für die dazu erforderliche (nicht diskriminierende) Grundverkehrskontrolle bietet sich das Beispiel der österreichischen Grundverkehrskommissionen als Vorbild an.

Die bisherigen Konsequenzen "unterschiedlicher Bodenrechtssysteme" in den östlichen Nachbarstaaten sind in erster Linie Nachteile aus den Restriktionen, die die weitere Ausdehnung von ausländischem Grundeigentum (und Bodenbesitz) einschränken

sollten; dies gilt vor allem für jene Fälle, wo beachtliche Investitionen und somit Innovationen von auswärts zu erwarten gewesen wären. Es ist die Frage nicht von der Hand zu weisen, inwieweit ein liberalisierter Bodenmarkt der Wirtschaftsentwicklung von Grenzregionen schon bisher zum Nutzen gereicht hätte. Freilich gibt es neben Vorteilen (Grundlage für Neuinvestitionen, Wertsteigerungen) auch Nachteile (höhere Preisniveaus, Wettbewerb zwischen heimischen und "grenzüberschreitenden" Erzeugern). Man sollte die laufenden Derogationsfristen in erster Linie unter diesen Gesichtspunkten bewerten.

Auch könnten die zur Diskussion stehenden Grenzgebiete wesentlich mehr produzieren als bisher und so mögliche Produktionsdefizite kompensieren oder zunehmend "traditionelle" EU-Märkte beliefern. Erste Lieferbeziehungen zu "westlichen" Verarbeitungsstätten und Lagerhaltern bestehen bereits.

Angesichts der vielen legistischen und politischen Anstrengungen in Richtung "Ausverkaufsverhinderung" darf abschließend gesagt werden, daß z.B. das österreichische Kontrollsystem auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt ungleich effizienter zu sein scheint, als es durch politische Kontrolle geschehen kann. Die Kontrolle der Transfers von Agrarland durch die Grundverkehrskommissionen hält die Spekulation mit Grund und Boden von außerhalb und innerhalb des Landes in Schranken.

Übersicht 2

Erwartungen und Perspektiven auf den Bodenmärkten...		
<i>Polen</i>	<i>Ungarn</i>	<i>Tschechische Republik</i>
...hinsichtlich Strukturfestigung		
Bis 2003 eher Konzentration, ab 2004 mehr Konsolidierung der Kleinbetriebsstruktur und größeres Interesse an der Erhaltung der Bedeutung des Bodens als „Sozialfaktor“	„Politischer“ Vorrang der Familienbetriebe bis 2002, danach wieder der Großlandwirtschaft; Konsolidierung „von Staats wegen“ (Aufkauf von Streubesitz) vorgesehen	Politisch-praktischer Vorrang der Grossbetriebe; in 1990er Jahren Gesellschaften mit besserem und durch die Regierung unterstütztem „bodenpolitischem Lobbying“
...hinsichtlich Bodenmarktbelebung		
Regionale Brachflächendichte beschränkt den Bodenmarkt; staatlicher Bodenfonds hatte trotz beachtlicher Flächen nur mäßige Bedeutung, er könnte aber auch als Auffang- und Verteilungsagentur fungieren	Bodenmarkt „brach“, keine besondere Bedeutung des Bodenfonds; etwas Bewegung seit dem EU- Beitritt; Interesse der Banken an Sicherstellung durch Agrarland (immer noch) gering	Ausgangslage im „Industriestaat“ bodenmarktfördernd; tschechischer Bodenfonds beeinflusst(e) den agrarischen Bodenmarkt durch Sonderkonditionen (langfristige Kredite mit sehr günstiger Verzinsung)
...hinsichtlich Grundkosten		
Preisanstieg bisher mässig; regionale Differenzierung jedoch enorm; Pachtpreise dürften mit großzügigen Agrarprämien stark steigen	Grundpreise weit unter dem wahren Bodenwert; obligate Bodenpacht der Grossbetriebe kann Kostensituation stark beeinträchtigen	Relativ rascher Preisanstieg wahrscheinlich (MOEL-Maximum); für Gesellschaften mit Grundeigentum (bisher etwa rund 20%) keine „Wettbewerbsfolgen“
...hinsichtlich Transferkonditionen		
Derogationsfrist 12 Jahre; Sonderfall der Zulassung von Ausländern als Bodenkäufer seit 1980	Derogationsfrist 7 Jahre, auch verlängerbar; Prüfung einer Verkürzung für „ansässige Ausländer“ vorgesehen	Derogationsfrist 7 Jahre; Ersitzung des Bodenkaufsrechts für landwirtschaftliche Grundstücke möglich (3 Jahre Aufenthalt im Lande)
VO 918/83 der EU (Zollfreiheit für Agrarprodukte) sollte seit dem Beitritt im Grenzgebiet zur Ukraine wirksam sein	VO 918/83 der EU (Zollfreiheit für Agrarprodukte) sollte seit dem Beitritt im Grenzgebiet zu Rumänien wirksam sein	
Bodenkäufe von Ausländern erfolgten zeitweise bevorzugt mittels Strohmannern; heute bilden eher Unternehmensgründungen oder Joint ventures mit 100% Ausländerbeteiligung die Grundlage für Geschäfte auf dem Bodenmarkt		

8. Hinweise auf Literatur und Quellen

Greif, F. (1999): Bodenrecht und Bodenmarkt in Österreichs östlicher Nachbarschaft. Agrar-politische Arbeitsbeihilfe Nr. 3, Hg. Bundesanstalt für Agrarwirtschaft Wien. 52 S.

Tillack, P. und E. Schulze (Ed., 2000): Land Ownership, Land Markets and their Influence on the Efficiency of Agricultural Production in Central and Eastern Europe. Proceedings of an International Symposium of the Institute for Agricultural Development in Central and Eastern Europe (IAMO) in co-operation with the Regional Office for Europe of

the FAO, May 9-11, 1999 in Halle an der Saale. 420 pp.

Greif, F. (2004): Bodenrecht und Bodenmärkte in Ostmitteleuropa. In: Der Zustand des ländlichen Raums in Ostmitteleuropa. Forschungsprojekt Nr. 131 der Bundesanstalt für Agrarwirtschaft Wien. Im Manuskript, für den Druck vorgesehen. Ca. 60 S.

Klare, K.: Umsetzung der Reform der Gemeinsamen Agrarpolitik in Deutschland. Tagungs-band des VUZE-Seminars "Economic conditions for the use of land funds in the Czech Republic after the accession to the EU" in Spindleruv Mlyn, 11.-13. Oktober 2004. S. 59-71.

Doll, H.: Auswirkungen der Reform der Gemeinsamen Agrarpolitik (GAP) auf die Bodenmärkte in Deutschland. Tagungsband des VUZE-Seminars "Economic conditions for the use of land funds in the Czech Republic after the accession to the EU" in Spin-dleruv Mlyn, 11.-13. Oktober 2004. S. 72-88.

Agrarpolitik, Landsoziologie, Regionalforschung
Marxergasse 2, 4.Stock, 1030 Wien
franz.greif@awi.bmlfuw.gv.at

Der Verfasser dankt Frau Bezirksbäurin Viktoria Opelka sowie den Sachbearbeitern in Bezirksbauernkammern und Landwirtschaftlichen Bezirksreferaten an der österreichischen Nord- und Ostgrenze, DI. Löscher (Gmünd), DI. Patschka (Hollabrunn), DI. Weiß (Horn), DI. Huber (Mistelbach) und DI. Kirnbauer (Oberwart) für ihre freundliche Gesprächsbereitschaft und aktuelle Informationen.

1 Sie äußerten sich in ernsten Konflikten zwischen Boden besitzenden Städtern und ländlichen Bewirtschaftern in Ungarn, oder der Zerstörung und Demontage von Kollektiveinrichtungen etwa in Rumänien.

2 Die Pachtpreise werden in Ungarn z.B. mit einem Wert zwischen 15 und 35 kg Weizen je Goldkrone Bodenwert (pro ha) festgelegt, somit bei 20 GK beispielsweise mit 300 bis 700 kg; bei einem Weizenpreis von 20 HUF liegt der Pachtzins also zwischen 6.000 und 14.000 HUF je ha und Jahr.

3 Mehr solcher Doppelbesitzer sind im Grenzgebiet Sloweniens gegen Italien zu finden und seit den Staatsneugründungen auch im Grenzraum mit Kroatien.

4 Es wäre eine lohnende Themenstellung für Diplomarbeiten oder Dissertationen, die bisher kolportierten Zahlenangaben wissenschaftlich zu untersuchen. Eine statistische Grundlage existiert jedenfalls nicht. Es kann nur äußerst grob geschätzt werden, daß das Ausmaß der von Ausländern (mit) bewirtschafteten Flächen in Westungarn heute 100.000 ha mit Sicherheit übersteigt. Weiters wurde schon vor vier Jahren von ungarischen Kollegen im Überblick angenommen, daß etwa 70.000 bis 100.000 Häuser (ohne Grundbesitz) in ausländischem Eigentum stehen, denn der Ankauf von Gebäuden (auch Gehöften) ist möglich, auch in den Dörfern (ausgenommen im Naturschutzgebiet).

5 Dazu kann die Wohnungseinrichtung gehören oder ein Autokauf, aber auch die Kosten für den Scheidungsanwalt, für Zahnersätze u.a.m.

6 Wobei bisher etwa in Ungarn ärztliche Untersuchungen beim Lungenarzt, Hautarzt sowie Stuhlproben und ein Aids-Test verlangt wurden.

7 Siehe auch die Zusammenstellung des Autors in: Bodenrecht und Bodenmarkt in Österreichs östlicher Nachbarschaft, Agrarpolitische Arbeitsbeihelfe Nr. 3, Wien 1999.

AUTOR:

Dr. Franz Greif
Bundesanstalt für Agrarwirtschaft, Abteilungsleiter