

Wojciech Sroka, Heiko Ender

## **STRUKTURA AGRARNA ORAZ RYNEK ZIEMI ROLNICZEJ W NIEMCZECH – ASPEKTY ORGANIZACYJNE ORAZ TENDENCJE ROZWOJOWE MINIONE I WYSTĘPUJĄCE OBECNIE**

### **AGRARIAN STRUCTURE AND AGRICULTURAL LAND MARKET IN GERMANY – THE ORGANIZATIONAL ASPECTS AND LAST AND PRESENT DEVELOPMENT TRENDS**

#### **1. WSTĘP**

W Niemczech, podobnie jak w Polsce, rolnictwo jest bardzo zróżnicowane strukturalnie. Obok bardzo dużych gospodarstw rolniczych w krajach związkowych byłej NRD, na zachodzie i południu kraju (byłe RFN) funkcjonuje również duża grupa małych gospodarstw rolniczych. Jest tak mimo tego, że rolnictwo niemieckie ma już za sobą wieloletnie procesy dostosowawcze będące konsekwencją wdrażania WPR. Ciągła ewolucja polityki rolnej stawia przed krajami UE nowe bardzo obszerne wyzwania. Obok aktualnego do dzisiaj wymogu zapewnienia bezpieczeństwa żywnościowego po akceptowalnych przez konsumentów cenach obecnie rolnictwo powinno być efektywne ekonomicznie przy jednoczesnym uwzględnianiu wymogów ochrony i właściwego kształtowania środowiska przyrodniczego (tzw. krajobrazu kulturowego). Należy również wspomnieć, iż rolnictwo jest „dostawcą” nie tylko produktów rolnych, ale również surowców do produkcji energii. Skutkiem powziętych przez UE zobowiązań dotyczących większego wykorzystania energii ze źródeł alternatywnych są zmiany w wielkości i strukturze produkcji rolniczej. Bez wątpliwości można stwierdzić, iż te dość ogólnie zaznaczone zmiany paradygmatu funkcji rolnictwa istotnie wpływają na strukturę agrarną, a w tym rynek ziemi rolniczej.

W Unii Europejskiej kształtowanie struktury agrarnej poszczególnych państw, w tym aktów wykonawczych do rozporządzeń ogólnych pozostaje w kompetencji władz krajowych. Wydaje się więc, że można w tym procesie korzystać z doświadczeń innych krajów czy regionów. W wielu państwach Europy Zachodniej po II wojnie światowej rozwój rolnictwa był świadomie kształtowany, a jego analiza oraz krytyczna ocena popełnionych błędów może być okazją by skorzystać ze sprawdzonych instrumentów i ominąć czyhające pułapki. W literaturze przedmiotu przykładów i analogii tempa oraz uwarunkowań przemian zachodzących w polskim rolnictwie poszukuje się głównie w rolnictwie Niemiec<sup>1</sup>. Wynika to z bliskiego sąsiedztwa tego kraju i podobieństw natury przyrodniczej oraz podobnych zaszłości historyczno-cywilizacyjnych. Korzystanie z doświadczeń tego kraju wydaje się więc być merytorycznie uzasadnione. Poza tym należy podkreślić, iż poczynania Niemiec na gruncie kształtowania struktury agrarnej, w tym ustawodawstwa warte są naśladowania<sup>2</sup>

Pierwsze próby kształtowania struktury agrarnej w Niemczech, w tym ustawodawstwo tworzone było dosyć wcześnie (ustawodawstwo bismarckowskie), a obecnie obowiązujące przepisy prawne powstają zarówno na szczeblu federalnym, jak i krajowym, stąd omawianie problematyki obrotu ziemią rolniczą jest zadaniem trudnym. Wspomnieć należy również o zmianach organizacyjnych i strukturalnych jakie zaszły w rolnictwie i na niemieckiej wsi po zjednoczeniu kraju<sup>3</sup>. Odnosząc się do sytuacji na rynku ziemi rolniczej po 1989 r. należy pamiętać, iż aktualny stan ukształtowały różnorodne czynniki mające swe źródło m.in. w historycznie ukształtowanej strukturze agrarnej, dziedzictwie socjalistycznego oraz kapitalistycznym ustroju oraz procesie integracyjnym w Europie (rozszerzeniu UE). Nie bez znaczenia pozostają również względy mentalne, w tym stosunek obywateli do własności i dzierżawy ziemi czy świadomość społeczna odnośnie pozaprodukcyjnych funkcji ziemi.

W niniejszym opracowaniu koncentrowano się głównie na analizie rynku ziemi rolniczej, stąd aspekt alternatywnego wykorzystania ziemi został pominięty. Autorzy za główny cel przyjęli przedstawienie struktury agrarnej, ak-

<sup>1</sup> W. Józwiak, *Ocena dystansu dzielącego rozwój rolnictwa Polski i RFN*, Warszawa 1993.

<sup>2</sup> W. Sroka, *Instrumenty finansowego wsparcia obszarów wiejskich w Polsce i Bawarii – analiza porównawcza*, „Roczniki Nauk Rolniczych. Seria G – Ekonomika Rolnictwa”, t. 96, z. 3, s. 49–57.

<sup>3</sup> M. Sobota, *Formy władania ziemią rolniczą w Niemczech i we Włoszech*, <http://www.ssap.pl/upload/publikacje/publikacja.pdf>, odczyt z dn. 20.07.2011.

tualnego stanu prawnego oraz głównych tendencji na rynku ziemi rolniczej w Niemczech.

## 2. UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE REPUBLIKI FEDERALNEJ NIEMIEC

Znajomość środowiska przyrodniczego, a w szczególności dokładne poznanie i ocena posiadanych zasobów przyrody, stanowi podstawę do racjonalnego wykorzystania danej przestrzeni. Uwarunkowania naturalne, w tym jakość ziemi, klimat, rzeźba terenu i wysokość bezwzględna determinują nastawienie produkcyjne gospodarstw rolnych i decydują o ich efektywności produkcyjnej i ekonomicznej.

Ogólnie rzecz biorąc w Niemczech występują ziemie dobrej jakości oraz korzystny dla produkcji rolniczej klimat, aczkolwiek uwarunkowania naturalne są bardzo zróżnicowane terytorialnie. Północną część kraju zajmuje Niż Środkowo-europejski a tereny te są obszarem typowo nizinnym ze średnią wysokością od 10 m n.p.m. (rejon nadmorskie) do 200 m n.p.m. (obszary leżące dalej na południe). Region ten charakteryzuje się równinnym i pagórkowatym krajobrazem, o rzeźbie polodowcowej. Centralne Niemcy mają natomiast charakter wyżynno-górzysty, częściowo ukształtowany przez dawną aktywność wulkaniczną. Na południe od Berlina wschodnia część centralnych Niemiec jest bardziej podobna do północnych nizin, z piaszczystą glebą i terenami podmokłymi. Przeciętna wysokość wynosi od 100 m n.p.m. (doliny rzeczne) poprzez 400 m n.p.m. (obszary wzniesień) do 1200 m n.p.m. (obszary średnich gór). Tereny południowych Niemiec są zdecydowanie najwyższe, poczynając od Jury Szwabskiej i Jury Frankońskiej, gdzie teren wznosi się już ponad 1000 m n.p.m. do prawie 3000 m n.p.m. Obszary niemieckich Alp nie różnią się zbytnio od tych leżących na terenie Austrii i Szwajcarii. Tereny te charakteryzują się typową rzeźbą wysokogórską, gdzie występują strome zbocza i głębokie doliny, a rolniczo wykorzystywane są tereny nawet na poziomie do 2000 m n.p.m.

W północnej części kraju przeważają mało żyzne gleby bielcowe i płowe (wytworzone na osadach polodowcowych) a także bagienne. Na wybrzeżu Morza Północnego występują marsze, a na pozostałym obszarze, tereny pokrywają głównie gleby brunatne. Najwyższej jakości gleby występują przede wszystkim w południowej części kraju, a zdecydowanie najgorsze pokrywają obszary górzyste<sup>4</sup>.

<sup>4</sup> *Wielka encyklopedia PWN*, t. 18, Warszawa 2003.

### 3. STRUKTURA OBSZAROWA GOSPODARSTW W NIEMCZECH

Okolo połowę ogólnej powierzchni Niemiec, tj. prawie 17 mln ha stanowią użytki rolne, a kolejne 30% to obszary leśne, co wyraźnie obrazuje, że rolnictwo oraz leśnictwo są nie tylko ważnym sektorem gospodarki, ale również są istotne z punktu widzenia społecznego i kulturowego (tabela 1). W 2007 r. w posiadaniu największych gospodarstw rolnych (pow. 100 ha) znajdowała się ponad połowa zasobów ziemi rolniczej, a najliczniejsza grupa gospodarstw, tj. podmioty dysponujące arealem od 2 do 10 ha UR użytkowała zaledwie 3,5% ogólnej powierzchni UR.

Tabela 1. Powierzchnia użytków rolnych oraz liczba gospodarstw w Niemczech w okresie 1999–2007

Wyszczególnienie	Powierzchnia UR (tys. ha)		Liczba gospodarstw (tys.)	
	1999	2007	1999	2007
do 2 ha	31,0	20,4	37,8	25,5
2 do 10 ha	800,3	585,7	153,7	113,1
10 do 30 ha	2564,9	1865,5	139,1	102,2
30 do 50 ha	2426,8	1896,9	62,6	48,5
50 do 75 ha	2251,4	2114,6	37,0	34,5
75 do 100 ha	1487,2	1626,0	17,3	18,9
powyżej 100 ha	7589,9	8845,3	24,4	31,9
Ogółem	17 151,6	16 954,3	472,0	374,5

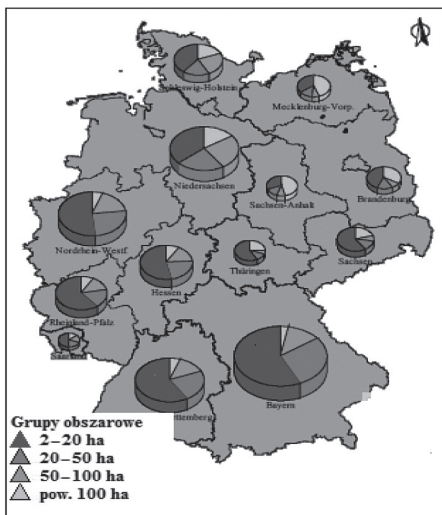
Źródło: Statistisches Bundesamt (2009).

Podobnie jak w większości krajów UE również w Niemczech w statnim dziesięcioleciu obserwowano spadek zarówno ogólnej liczby gospodarstw rolnych, jak też powierzchni użytków rolnych. Zmianom tym towarzyszyły również zmiany struktury użytkowania ziemi. Zwiększała się liczba gospodarstw większych obszarowo (pow. 75 ha) a tym samym użytkowany przez nie areal.

Rolnictwo niemieckie wykazuje duże zróżnicowanie struktury obszarowej. Jest to widoczne przede wszystkim gdy punktem odniesienia jest podział na nowe i stare kraje związkowe. Powierzchnia użytków rolnych będących w posiadaniu gospodarstw w nowych bundeslandach (byłe NRD) stanowi około 33% całkowitej powierzchni UR w Niemczech, a liczba gospodarstw oscyluje

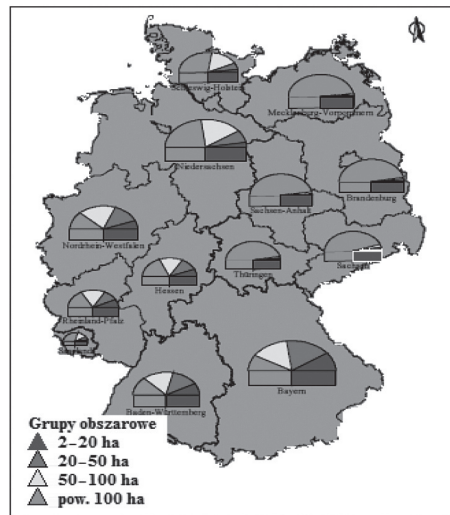
w granicach 8% ich ogólnej liczby. To właśnie w tej części Niemiec zlokalizowane są gospodarstwa największe obszarowo, a udział jednostek o powierzchni powyżej 1000 ha wynosi ponad 5% (rys. 1). Nie dziwi więc fakt, iż ponad 45% areалу ziemi znajduje się właśnie we władaniu tych podmiotów (rys. 2). W nowych bundeslandach funkcjonują również mniejsze jednostki, aczkolwiek są to przede wszystkim gospodarstwa dwuzawodowe, bądź utworzone po zjednoczeniu Niemiec przez rolników ze starych krajów związkowych (byłe RFN). Całkiem inaczej wygląda sytuacja na zachodzie i południu kraju. Przykładowo w Bawarii oraz Badenii Wirtembergii do tej pory istnieje duża liczba małych rodzinnych gospodarstw rolnych. Tamtejsze podmioty rolnicze niedobór ziemi rekompensują wyższą intensywnością produkcji, która odzwierciedla się m.in. w większej obsadzie zwierząt gospodarczych.

Rys. 1. Liczba i struktura obszarowa gospodarstw w Niemczech (2007)



Źródło: Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2010).

Rys. 2. Struktura użytków rolnych w Niemczech (2007)



Źródło: Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2010).

Częstą praktyką, szczególnie najmniejszych podmiotów, jest również specjalizacja w działach specjalnych produkcji rolnej. W starych krajach związkowych ponad połowę gospodarstw rolniczych stanowią jednostki dysponujące

arealem do 20 ha, natomiast podmioty gospodarujące na powierzchni powyżej 1000 ha tworzą zdecydowaną mniejszość.

Analizując rozkład gruntów między poszczególnymi grupami obszarowymi gospodarstw w starych krajach związkowych, należy zauważyć, iż dzieli się ono równomiernie: jednostki najmniejsze (do 20 ha) zajmują podobną powierzchnię jak podmioty o wielkości 20–50 ha (około 25%) i gospodarstwa posiadające ponad 100 ha UR. Inaczej sytuacja kształtuje się w nowych bundeslandach, gdzie gospodarstwa o powierzchni poniżej 100 ha dysponują niewielkimi zasobami ziemi. Charakterystycznym i zauważalnym elementem działań dostosowawczych rolnictwa niemieckiego jest coraz wyraźniej zarysowująca się polaryzacja struktury obszarowej gospodarstw. Swoistego rodzaju progrem wzrostu/rozwoju gospodarstw, poniżej którego liczba gospodarstw spada i powyżej którego wzrasta jeszcze w latach 80. była powierzchnia 30 ha. W latach 90. granica ta przesunęła się do 40 ha, w 2007 r. wynosiła 75 ha, a pierwsze wyniki przeprowadzonego w 2010 r. spisu rolnego wskazują, iż wynosi ona 100 ha<sup>5</sup>. Oczywiście występują tutaj duże różnice regionalne, lecz z całą pewnością w całym kraju zaznacza się tendencja wzrostu powierzchni gospodarstw. Dane dotyczące średniej powierzchni gospodarstw rolniczych potwierdzają zauważoną zależność. W 1999 r. przeciętna wielkość użytków rolnych będących w posiadaniu gospodarstw wynosiła 36,3 ha, a w 2007 już 45,2 ha. Największe zmiany odnotowano w starych bundeslandach, gdzie w analogicznym okresie powierzchnia wzrosła aż o 26,8%. Mimo tych zmian w 2007 r. średnia powierzchnia tych jednostek wynosiła 33,1 ha, przy dużym zróżnicowaniu regionalnym. W północnej części kraju gospodarstwa dysponowały arealem 53,8 ha i były dwa razy większe niż na południu, tj. w Bawarii i Badenii Wirtembergii (26,1 ha). Natomiast w nowych krajach związkowych średnia w okresie 1999–2007 wzrosła ze 184,4 ha do 185 ha<sup>6</sup>. Można więc stwierdzić, iż zmiany strukturalne zachodzą prawie wyłącznie w zachodniej części Niemiec.

---

<sup>5</sup> Statistisches Bundesamt, *Statistisches Jahrbuch 2010 für die Bundesrepublik Deutschland*, Wiesbaden 2010.

<sup>6</sup> Ibidem.

#### 4. USTAWODAWSTWO ORAZ ZASADY OBROTU ZIEMIĄ ROLNICZĄ W NIEMCZECH

Pierwsze ważne regulacje dotyczące prawa gruntowego (niem. *Bodenrecht*) w Niemczech zawarto już w 1900 r. w Kodeksie cywilnym (artykuł 1 Wprowadzenia do Kodeksu Cywilnego). W byłej Niemieckiej Republice Demokratycznej (NRD) zapisy te zostały zniesione, lecz w 1990 r. wprowadzono je na nowo. Ponadto sformułowano szereg innych ustaw oraz regulacji, które do 2006 r. były w kompetencji organów krajowych. Dopiero w ramach przeprowadzonej reformy zmieniono zapisy ustawy zasadniczej i od nowa sformułowano zakres kompetencji pozostających „w rękach” krajów federalnych oraz kraju. Od tego czasu tworzenie takich ustaw, jak ustawa o obrocie działkami rolnymi oraz ustawa o scalaniu gruntów jest w kompetencji władz krajów związkowych. Do tej pory wprowadzono jednak tylko niewielkie zmiany, gdyż władze poszczególnych *bundeslandów* za wspólny cel powzięły unikanie nadmiernego zróżnicowania przepisów prawnych<sup>7</sup>.

Zrozumienie aktualnych mechanizmów rządzących polityką strukturalną, w tym zapisów odnoszących się do obrotu ziemią rolniczą możliwe jest po przeanalizowaniu obowiązującej do dziś ustawy osiedleńczej z 1919 r. Jej założeniem było stworzenie warunków do zakładania gospodarstw rodzinnych przez powracających z frontu żołnierzy na bazie gruntów wielkiej własności ziemskiej leżących odłogiem. Ustawa swój renesans przeżyła po II wojnie światowej i w połączeniu z ustawami z 10.05.1949 r. i 29.05.1953 r. o przesiedleńcach wspólnie gwarantowała osobom przesiedlanym z terenów wschodnich i Czech co najmniej 50% ziemi przeznaczonej na osadnictwo. Wynikiem działalności tych uregulowań było powstanie niewielkich działek o charakterze samowystarczalnym w granicach 0,125–0,375 ha. Akcja polegająca na upelnorolnieniu tych gospodarstw odbyła się na bazie ustawy z 05.09.1955 r. określającej program i kierunki zmian w rolnictwie<sup>8</sup>.

Ustawa osiedleńcza z 1919 r. w celu ograniczenia transakcji spekulacyjnych, czy też uniknięcia niewłaściwego kształtowania struktury agrarnej uzależniła możliwość zbycia ziemi rolniczej od zezwoleń urzędowych. Celem tej ustawy było bowiem utrzymanie konkurencyjności gospodarstw, rozszerzenie

<sup>7</sup> J. Hermann, *Landpachtrecht – Kommentar – Faßbender*, 2005, Lukanow, Jürgen – Agricola.

<sup>8</sup> M. Sobota, *op.cit.*



możliwości zwiększania areалу gospodarstw oraz powstrzymanie pogorszenia struktury agrarnej poprzez niepożądane transakcje prywatne<sup>9</sup>. Ustawodawca niemiecki poprzez zapisy w ustawie z 28.07.1961 r. o obrocie gruntami rolnymi utrzymał generalną zasadę, iż przeniesienie własności nieruchomości rolnej podlega kontroli administracji. Jednocześnie określił sytuację, w których ten rygor został złagodzony. I tak: nie podlega takiej kontroli zbycie udziału w spadku obejmującym gospodarstwo rolne. Zawarto również zapis, iż kontrola organów państwa została wyłączona w przypadku nabycia przez osobę wyłączonej gruntów koniecznych dla zapewnienia sobie podstaw egzystencji i utrzymania w dotychczasowym stanie prowadzonego do tej pory osobiście gospodarstwa. Ustawa definiuje także kiedy może nastąpić odmowa wydania zgody przez organ kontroli, zastrzegając, iż może to uczynić jedynie w przypadku: gdy przyczyni się to nieracjonalnej konfiguracji gruntów, a więc gdy zbycie nie da się pogodzić lub jest sprzeczne z zabiegami mającymi na celu poprawę struktury agrarnej; bądź też w jej wyniku dana nieruchomość rolna ulegnie gospodarczo nieuzasadnionemu podziałowi lub zmniejszeniu, albo świadczenie wzajemne nabywcy jest w rażący sposób niewspółmierne do wartości działki<sup>10</sup>.

Zezwolenie na sprzedaż gruntów jest wydawane przez notariusza, który poświadczą umowę o zmianie własności gruntu. Decyzja o wydaniu zezwolenia wydawana jest przez właściwy organ miejscowy w ciągu miesiąca od wpłynięcia wniosku oraz dokumentu zezwalającego na dokonanie czynności prawnych. Właściwym organem do wydawania decyzji w większości bundeslandów są izby rolnicze. Władze poszczególnych krajów związkowych w myśl obowiązujących przepisów mają możliwość ustalania granicznej wielkości działki, której sprzedaż następuje bez uzyskania zezwolenia. W praktyce wielkości te mieszczą się w granicach 0,15 do 1 ha.

W Niemczech już od dłuższego czasu dzierżawa gruntów rolnych odgrywa bardzo ważną rolę, stąd ukształtowała się tendencja stanowienia prawa dzierżawy jako specjalnie wyodrębnionej części prawa cywilnego. Początkowo w Niemczech obowiązywała odrębna ustawa o dzierżawie ziemi i dopiero w 1985 r. nowelizacja prawa doprowadziła do umieszczenia i nadania jej specjalnego miejsca w kodeksie cywilnym (Podtytuł III „Dzierżawa”). W myśl prawa niemieckiego dzierżawa dokonywana jest zgodnie z zasadą swobody

<sup>9</sup> J. Hermann, op.cit.

<sup>10</sup> M. Sobota, op.cit.



umów. Strony podpisując umowę dzierżawy muszą zawrzeć w niej ustawowo określone treści, niemniej jednak ich decyzji pozostawia się samą formę dokumentu<sup>11</sup>. Dzierżawa w rozumieniu prawa jest jednym z typów umów prawa cywilnego. Jej istotą jest to, że wydzierżawiający podpisując umowę dzierżawy zobowiązuje się oddać dzierżawcy w używanie działkę rolną wraz z przynależnymi budynkami, bądź bez budynków, a także uzyskane pożytki będące płodami ziemi. Wiąże się z tym również obowiązek zagwarantowania dojazdu do wydzierżawionych gruntów. Dzierżawca jest obowiązany do utrzymywania przejętego przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym, co oznacza konieczność ponoszenia kosztów bieżących napraw. Właściciel ma prawo do bieżącej kontroli stanu majątku i może dochodzić swych praw przed upływem terminu końca dzierżawy. Dzierżawca bez zgody właściciela nie ma prawa poddzierżawy oraz zmiany charakteru dzierżawionego obiektu. Dzierżawcy przysługuje prawo pierwokupu<sup>12</sup>. W Niemczech umowy dzierżawy, w tym również umowy dzierżawy ziemi rolniczej mogą być zawierane w formie ustnej. W momencie gdy taka umowa przez okres dwóch lat nie zostanie sporządzona w formie pisemnej, automatycznie staje się umową na czas nieokreślony i może być rozwiązana z zachowaniem rocznego okresu wypowiedzenia. Umowy na czas określony aby nabrać mocy prawnej muszą być sporządzane w formie pisemnej i zasadniczo nie muszą one być poświadczane notarialnie. Ich rozwiązanie następuje z końcem terminu wskazanego na umowie bez konieczności wypowiedzenia umowy. W praktyce wiele umów zawiera jednak klauzulę mówiącą, iż umowa w momencie braku wypowiedzenia przedłużana jest na następny okres. Wysokość czynszu dzierżawnego ustalana jest przez strony, jednakże podlega kontroli Urzędów Ziemskich, natomiast dzierżawą gruntów Skarbu Państwa zajmuje się Urząd Powierniczy<sup>13</sup>.

## 5. RYNEK ZIEMI ROLNICZEJ W NIEMCZECH

Obserwując rynek nieruchomości rolnych w Niemczech trudno nie zauważyć dynamicznych zmian, jakie na nim zachodzą. Wyrażają się one m.in. wzrostem cen ziemi rolniczej oraz czynszów dzierżawnych i są widoczne zwłaszcza w okresie ostatnich 5 lat. Mimo licznych badań oraz publikacji eksperci

<sup>11</sup> J. Hermann, op.cit.

<sup>12</sup> Ibidem.

<sup>13</sup> M. Sobota, op.cit.

nie są w stanie w pełni odpowiedzieć jakie czynniki kształtują cenę ziemi. Ziemia jako środek produkcji ma trzy cechy, których nie posiadają ani kapitał ani praca. Po pierwsze, zagregowana podaż ziemi w krótkim okresie jest nieelastyczna i nie czuła na zmiany cen. Po drugie, w przypadku właściwego użytkowania nie podlega zużyciu w procesie produkcji po trzecie, czynnik ziemi jest przestrzennie całkowicie niemobilny<sup>14</sup>. W warunkach gospodarki rynkowej cena ziemi w danym miejscu i czasie zależy od relacji podaży ziemi do popytu na nią. Różnice w jej cenach i opłatach za użytkowanie, a także możliwość różnego wykorzystania tej samej ziemi sprawiają, iż jej zasoby mogą być przenoszone z jednego zastosowania do drugiego. Jak zauważa Marks-Bielska, w rzeczywistości mamy do czynienia z wieloma rynkami ziemi, a założenie o całkowitej nieelastyczności ziemi ma charakter względny.

Analizując lokalny rynek ziemi rolniczej można zauważyć, iż często cena ziemi tej samej jakości i w podobnym położeniu osiąga w transakcja kupna–sprzedaży różne wartości<sup>15</sup>. Każdy rynek lokalny posiada swoiste walory zarówno przyrodnicze, jak i ekonomiczno-gospodarcze. W sąsiedztwie miast na zwiększenie ceny ponad jej wartość wpływać może bliskość ogromnego rynku zbytu na artykuły rolne oraz przekonanie, że grunty te staną się w przyszłości terenami budowlanymi. Nie bez znaczenia jest również położenie gruntów w pobliżu szlaków komunikacyjnych, czy walory krajobrazowo-przyrodnicze okolicy, w której jest zlokalizowana dana działka ziemi. Tendencje do wyższych cen ziemi występują w okolicach charakteryzujących się dużym rozdrobnieniem gospodarstw i nadmiarem siły roboczej<sup>16</sup>. Podobnie jak w Polsce, w Niemczech dużą rolę odgrywają również względy mentalne, przy czym dotyczy to raczej starych *bundeslandów*. Ciekawą sytuację można obserwować na terenach położonych na dawnej granicy między NRD i RFN. Zdarza się bowiem, iż rolnicy ze względu na niechęć do „sąsiadów z zachodu” nie są zainteresowani sprzedażą ani nawet dzierżawą gruntów pomimo oferowanych znacznie wyższych cen niż na wschodzie.

<sup>14</sup> R. Marks-Bielska, *Rynek ziemi rolniczej w Polsce – Uwarunkowania i tendencje rozwoju*, Warszawa 2010.

<sup>15</sup> E. Weil, *Determinanty kształtujące cenę ziemi rolnej*, „Roczniki Akademii Rolniczej w Poznaniu” 2003, t. CCCLVIII, s. 153–168.

<sup>16</sup> M. Szymańska, *Atrybuty kształtujące ceny gruntów rolniczych*, 2002, <http://www.ppr.pl/artukul-atrybuty-ksztaltujace-ceny-gruntow-rolniczych-2894-dzial-19.php>, odczyt z dn. 20.07.2011.

Przytoczone argumenty, a także wyniki badań cytowane w literaturze<sup>17</sup> składają do przyjęcia innej metodyki przy analizie cen ziemi na rynku lokalnym, a innej na globalnym. Rozpatrując bowiem zróżnicowanie cen ziemi w poszczególnych krajach związkowych czy w podziale na nowe i stare bundeslandy niemożliwe jest uchwycenie wszystkich czynników kształtujących ceny. Zamiarem Autorów było przedstawienie sytuacji na rynku ziemi rolniczej w ujęciu retrospektywnym i przestrzennym. Specyfika rolnictwa niemieckiego, w tym rynku ziemi rolniczej, skłania do analizy cen z podziałem na stare i nowe kraje związkowe.

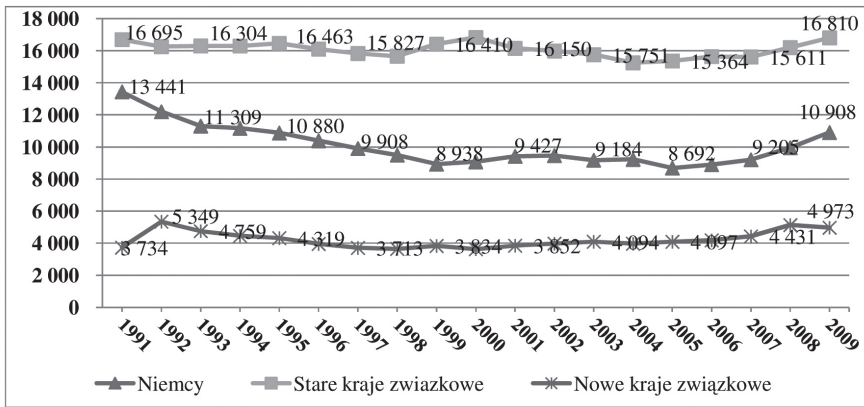
Obserwowany w ostatnich latach „boom” w branży rolniczej w opinii wielu ekspertów bardzo mocno przyczynił się do wzrostu popytu na ziemię rolniczą. Statystyki wielu krajów ukazują wzrastającą dynamikę cen na rynkach światowych, dotyczy to zarówno poszczególnych krajów UE, jak również gigantycznych regionów północnej i południowej Ameryki oraz Chin. Rozwój rynku ziemi rolniczej mimo dużych różnic regionalnych, w skali globalnej determinowany jest koniecznością dostosowania (zmian strukturalnych) gospodarstw i przedsiębiorstw rolniczych do nowych uwarunkowań ekonomiczno-społecznych, w tym postępującej liberalizacji gospodarki oraz konieczności zapewnienia żywności dla wzrastającej liczby ludności<sup>18</sup>. Dane Urzędu Statystycznego w Niemczech ukazują, iż tendencje światowe nie pozostały bez wpływu na tamtejszy rynek ziemi rolniczej. Obserwowane zmiany poziomu cen, w tym szczególnie w ostatnich latach, pozwalają na stwierdzenie, że rynek ten nabiera nowej dynamiki. W analizowanym okresie obejmującym prawie 20 lat po raz pierwszy zanotowano tak duży wzrost cen. Zdaniem Siegmund'a (2010) trend wzrostowy będzie utrzymywał się w następnych latach i dotyczył przede wszystkim starych krajów związkowych. Wynika to z faktu, iż zmiana uwarunkowań ekonomicznych, a szczególnie konieczność podnoszenia konkurencyjności stosunkowo niewielkich gospodarstw zachodnioniemieckich przyczyniają się do wzrostu popytu na ziemię i w konsekwencji wzrostu cen.

Dane dotyczące przeciętnej wartości zawieranych transakcji kupna–sprzedaży ukazują ogromne różnice w nowych i starych krajach związkowych. W 2009 r. przy średniej cenie ziemi w Niemczech na poziomie 10 908 euro za 1 ha w nowych krajach związkowych płacono zaledwie 4973 euro, a w starych bundeslandach ponad trzy razy więcej (rys. 3).

<sup>17</sup> K. Siegmund, *Deutscher Bodenmarkt weiter zweigeteilt*, 2004, *Bodenmarkt 2002/2003*, s. 4–9; idem, *Boden- und Pachtmarkt mir neuer Dynamik*, 2010, *Bodenmarkt 2008/2009*, s. 4–7; M. Szymańska, op.cit.

<sup>18</sup> K. Siegmund, 2010, op.cit.

Rys. 3. Przeciętne ceny ziemi rolniczej w Niemczech w okresie 1991–2009 (euro/ha)



Źródło: opracowanie własne na podstawie: Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2010).

Na uwagę zasługuje również duża stabilność cen zarówno we wschodniej jak i zachodniej części Niemiec. Na zachodzie przeciętna cena ziemi w analizowanym okresie wahała się od 15 do 17 tys. euro, podczas gdy na wschodzie zawierała się ona w przedziale między 3,7 do 5 tys. euro.

Z uwagi, iż ogromne różnice na rynku ziemi we wschodniej i zachodniej części Niemiec obserwowane są praktycznie od zjednoczenia Niemiec w piśmiennictwie można znaleźć szereg opracowań próbujących wyjaśniać zaistniałe zjawisko<sup>19</sup>. Do najważniejszych czynników należy zaliczyć:

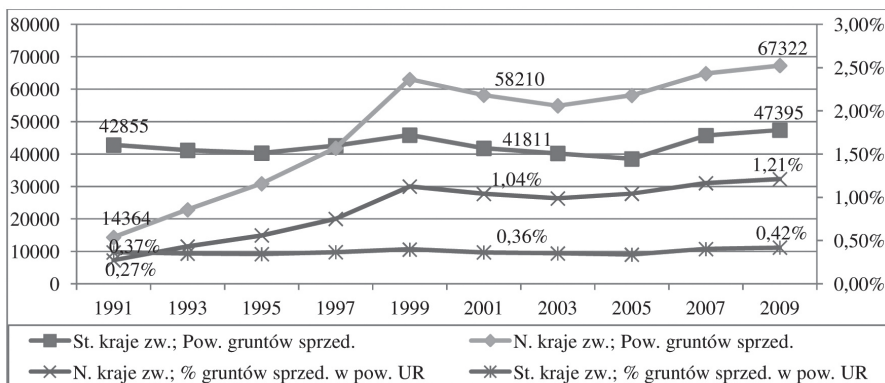
- stosunkowo niewielkie wyposażenie wschodnioniemieckich gospodarstw w produkcyjne środki trwałe. Rolnicy przedkładają inwestycje w budynki i urządzenia nad zakup ziemi (niski popyt determinuje niską cenę);
- możliwość sprzedaży ziemi rolniczej na wschodzie Niemiec na cele nierolnicze, w tym przemysłowe jest dużo mniejsza niż na zachodzie (w Niemczech występują duże różnice w poziomie rozwoju gospodarczego wschodniej i zachodniej części);
- stosunkowo niskie przywiązanie rolników do ziemi (względy mentalne), wynikające z faktu, iż na wschodzie w dużej mierze gospodaruje ludność przesiedleńcza;

<sup>19</sup> W. Mueller, *Niveau Und Entwicklung von Kaufpreisen*, 2010, Bodenmarkt 2008/2009, s. 8–11; K. Siegmund, *Boden- und Pachtmarkt mir neuer Dynamik*, 2010, Bodenmarkt 2008/2009, s. 4–7.

- stosunkowo niewielkie limity produkcyjne (kwota mleczna i buraczana) gospodarstw wschodnioniemieckich, a w konsekwencji ograniczone możliwości zwiększania produkcji;
- powierzchnia sprzedawanych gruntów we wschodniej części Niemiec jest znacznie większa, a więc cena w przeliczeniu na hektar jest niższa;
- działalność BVVG (Spółki Wyceny i Zarządzania Gruntami), prywatyzującej niemieckie rolnictwo we wschodnich bundeslandach (duże zasoby ziemi sukcesywnie sprzedawane po 1992 r. znacznie przyczyniły się do obniżenia cen rynkowych).

Duże zróżnicowanie czynników kształtujących cenę ziemi we wschodniej i zachodniej części Niemiec sprawia, iż większość analiz dotyczących rynku ziemi rolniczej prowadzone jest odrębnie dla obu regionów. Należy przy tym zaznaczyć, iż oba rynki różnią się nie tylko przeciętną wartością transakcji kupna-sprzedaży, ale również wielkością obrotu ziemią. Dane statystyczne potwierdzają duże różnice, przy czym skala obrotu ziemią rolniczą wydaje się być stosunkowo niewielka. W starych krajach związkowych w 2009 r. prawa własności zostały przeniesione łącznie dla powierzchni obejmującej 47,4 tys. ha, a w nowych krajach wartość ta wynosiła 67,3 tys. ha, co stanowi odpowiednio 0,42% oraz 1,21% ogólnej powierzchni użytków rolnych (rys. 4).

**Rys. 4. Powierzchnia oraz udział gruntów sprzedanych w ogólnej powierzchni UR w okresie 1991–2009**

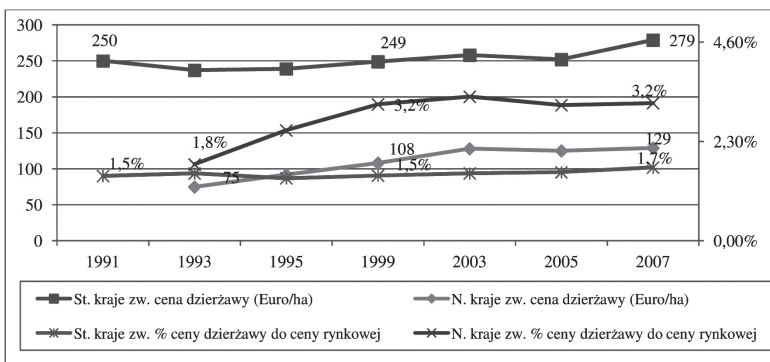


Źródło: opracowanie własne na podstawie: Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2010).

Obserwując zarówno dane bezwzględne, jak i względne należy zauważyć, iż powierzchnia sprzedawanych gruntów w latach 1991–1999 wykazywała tendencję wzrostową, następnie odnotowano niewielki spadek i znów począwszy od 2004 r. wzrost. Co ciekawe, tendencje te były prawie identyczne w obu analizowanych regionach. Warto jednak podkreślić, iż w nowych bundeslandach w 2009 r. skala obrotu ziemią była w ujęciu względnym prawie 3-krotnie większa niż na zachodzie. Jest to głównie konsekwencją działalności Spółki Wyceny i Zarządzania Gruntami (BVVG), która od 1992 r. systematycznie sprzedaje ziemię. Szacuje się, iż około 35% powierzchni ziemi sprzedawanej we wschodnich bundeslandach jest oferowane przez BVVG<sup>20</sup>.

W Niemczech już od dłuższego czasu podstawową formą przekształceń własnościowych i strukturalnych jest dzierżawa rolnicza. Świadczy o tym fakt, iż około 62% użytków rolnych to grunty dzierżawione a ich udział rośnie. Podobnie jak w przypadku transakcji kupna–sprzedaży rynek dzierżawy rolniczej jest bardzo zróżnicowany na wschodzie i zachodzie kraju. Niemniej jednak od początku, tj. od 1991 r. można było obserwować tendencję zbliżania się cen dzierżawy w obu analizowanych regionach. W 2009 r. za 1 ha użytków rolnych w nowych krajach związkowych płacono 129 euro, przy średniej dla starych bundeslandów na poziomie 279 euro (rys. 5). Analizując długoterminowe tendencje należy zauważyć, iż w okresie 1993–2009 ceny dzierżawy w starych krajach związkowych wzrosły o około 18% a w nowych aż o 72%.

Rys. 5. Ceny dzierżawy ziemi rolniczej oraz ich stosunek do cen rynkowych ziemi



Źródło: opracowanie własne na podstawie: Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2010).

<sup>20</sup> K. Siegemund, 2010, op.cit.

Mimo iż ceny środków trwałych (np. maszyn i urządzeń) oraz środków produkcji są stosunkowo jednorodne na całym obszarze Niemiec ceny dzierżawy są bardzo zróżnicowane. Wydawałoby się, że mamy do czynienia z pewnym fenomenem, jednak głębsza analiza ukazuje, iż tak nie jest. Wysokość czynszu dzierżawnego w dużej mierze zależy bowiem od ceny ziemi rolniczej. Stosunek ceny dzierżawy do wartości gruntu jest na wschodzie prawie dwukrotnie wyższy niż w zachodniej części kraju. Ponadto duże zróżnicowanie cen na wschodzie i zachodzie wynika z odmiennej struktury własnościowej gruntów. W 2007 r. udział gruntów dzierżawionych w starych krajach związkowych wynosił 53% podczas gdy w nowych bundeslandach zbliżał się do granicy 80%<sup>21</sup>. Wydaje się więc, iż przy tak dużym udziale gruntów dodzierżawianych i prawie dwukrotnie wyższym niż na zachodzie stosunku ceny dzierżawy do wartości gruntu (3,2%) koszty dzierżawy ziemi rolniczej są na wschodzie stosunkowo wysokie.

## 6. PODSUMOWANIE

Polityczny przełom w Europie po 1990 r. przyniósł głębokie zmiany w gospodarce krajów Europy Środkowej oraz Wschodniej. Objęły one również sektor rolniczy. Przejście z zasad gospodarki socjalistycznej do kapitalistycznej, a tym samym zmiana relacji nakładów do efektów wymusiła liczne reakcje dostosowawcze. Kraje byłego bloku socjalistycznego, korzystając z doświadczeń państw zachodnioeuropejskich, zaczęły proces zmian strukturalnych. Dotyczyło to również wschodniej części Niemiec. Zgoła odmienne warunki rozwoju rolnictwa w Niemczech po II wojnie światowej sprawiły, iż do dzisiaj obserwowane jest ogromne zróżnicowanie rolnictwa wschodnio- i zachodniemieckiego. Wprawdzie egzogeniczne uwarunkowanie rozwoju rolnictwa (przyrodnicze oraz społeczno-gospodarcze) są w Niemczech stosunkowo jednorodne, jednak struktura agrarna wykazuje ogromne zróżnicowanie, tak że w piśmiennictwie często mówi się o „dwóch światach” – wschodzie i zachodzie. Różnice te widoczne są zarówno w odniesieniu do struktury obszarowej, własnościowej, intensywności produkcji, wyposażenia gospodarstw czy nawet względów mentalnych. Rozprawiając o przemianach oraz kierunku rozwoju rynku ziemi rolniczej konieczne jest więc uwzględnienie dużej heterogeniczności obu regionów.

<sup>21</sup> Statistisches Bundesamt, Landwirtschaft in Deutschland und der Europäischen Union, 2009. Wiesbaden.



Rynek ziemi rolniczej w Niemczech po okresie ponownego zjednoczenia podlegał stosunkowo niewielkim zmianom. Wyrażały się one m.in. wzrostem cen transakcyjnych i były widoczne szczególnie na przestrzeni ostatnich lat. Tendencje i kierunki zmian cen gruntów rolnych były zbieżne z trendem ogólnosiwiatowym i wynikają z postępujących procesów liberalizacyjnych. W Niemczech zarówno w odniesieniu do cen gruntów rolnych, jak też cen dzierżawy zaznacza się bardzo wyraźne zróżnicowanie cen na wschodzie (byłe NRD) i zachodzie kraju (byłe RFN). W 2009 r. ceny gruntów rolnych na wschodzie były prawie czterokrotnie niższe niż na zachodzie, a ceny dzierżawy dwukrotnie niższe. Ten aktualny do dzisiaj podział na „dwa światy” (dwa bardzo zróżnicowane rynki) jest konsekwencją zasłóci historycznych, w tym zgoła odmiennego ustroju gospodarczego. Ponad 40-letni okres wdrażania na wschodzie kraju zasad gospodarki centralnie planowanej odcisnął piętno na całej gospodarce, w tym przyczynił się do ukształtowania innej niż na zachodzie struktury agrarnej. Badania wykazały również, iż bardzo duże znaczenie w kształtowaniu struktury agrarnej, a pośrednio rynku ziemi rolniczej w Niemczech odgrywa ustawodawstwo. Rozwiązania prawne skutecznie chronią rynek ziemi rolniczej przed niepożądanymi zmianami strukturalnymi oraz spekulantami, gdyż transakcje kupna–sprzedaży wymagają odpowiednich zezwoleń. Wydaje się również, iż przeprowadzona w 2006 r. reforma pozwalająca poszczególnym krajom związkowym na samodzielne (w określonym zakresie) kształtowanie prawa pozwala na jego dostosowanie do warunków lokalnych. Wyniki badań oraz literatura fachowa potwierdzają, iż na wschodzie kraju szczególną rolę odegrała BVVG, tj. Spółka Wyceny i Zarządzania Gruntami, która od początku transformacji zajmowała się m.in. sprzedażą gruntów rolnych. Również obecnie jej działalność znacznie wpływa na poziom cen ziemi rolniczej oraz czynszów dzierżawnych.

#### SUMMARY

In the article the changes of agrarian structure were analyzed and the law regulations connected with the issues with the turnover of agricultural grounds in Germany. The specific impact was focused on the discussion of farms' structure, estimation of grounds' lease significance, and the indication of main tendencies on the agricultural areas in Germany. The historical characteristic of individual instrument and law institutions.