

- Zeitschrift:** Vermessung, Photogrammetrie, Kulturtechnik : VPK = Mensuration, photogrammétrie, génie rural
- Herausgeber:** Schweizerischer Verein für Vermessung und Kulturtechnik (SVVK) = Société suisse des mensurations et améliorations foncières (SSMAF)
- Band:** 91 (1993)
- Heft:** 4: Ländliche Entwicklung und Umweltschutz in Polen = Développement rural et protection de l'environnement en Pologne = Wybrane problemy rozwoju terenów wiejskich i ochrony środowiska w Polsce
- Artikel:** Umgestaltung der polnischen Wirtschaftsordnung : Privatisierung und Änderung der Vermögensverhältnisse
- Autor:** wiatoniowska, D.
- DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-234950>

### Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 23.02.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

## Umgestaltung der polnischen Wirtschaftsordnung: Privatisierung und Änderung der Vermögensverhältnisse

D. Świątoniowska

Im folgenden Artikel werden die Grundmethoden der Umgestaltung der Vermögensverhältnisse in Polen vorgestellt, die zur Privatisierung und Reprivatisierung des bisherigen staatlichen Vermögens eingesetzt werden. Es wird auf die wichtigsten Rechtsakte hingewiesen, und die Probleme, die bei der praktischen Umsetzung auftreten, werden erörtert.

*Dans l'article qui suit, on présentera les méthodes de base pour entreprendre une restructuration des rapports de fortune en Pologne, restructuration appelée par la privatisation et reprivatisation de la fortune de l'Etat. On mentionnera les principales actions juridiques ainsi que les problèmes qui apparaissent dans l'application concrète de cette restructuration.*

W artykule zostały przedstawione podstawowe metody zmiany stosunków majątkowych w Polsce, dokonywanej drogą prywatyzacji i reprivatyzacji dotycząco-wego majątku państwowego. Zostały wskazane najważniejsze akty prawne oraz opisano problemy towarzyszące ich wprowadzaniu w życie.

### 1. Einleitung

Die Länder Mittel-Ost-Europas, zu denen auch Polen gehört, waren in den achziger Jahren im Wirkungskreis grosser sozialer und politischer Wandlungen. Mit dem Zusammenbrechen des Totalitarismus in Polen entstand als grundsätzliches Problem der Übergang von der zentralistischen Staatswirtschaft zu einer modernen Marktwirtschaft. Als Grundlage für eine Umgestaltung brauchte es legislative Änderungen, welche mit dem Gesetz vom 29. 10. 1989 über das Eigentumsrecht auch durchgeführt wurden. Das neue Eigentumsrecht bringt nach einer vierzigjährigen Pause den früher vorhandenen Zustand wieder, was fundamental für die staatliche Wirtschaftsordnung ist. Das neue Gesetz besagt: «Die Republik Polen schützt das Eigentum und die Erbrechte und haftet für den gesamten Schutz des persönlichen Eigentums».

Gleichzeitig wurde eine breite Abänderung des Bürgerlichen Gesetzbuches (Gesetz vom 28. 7. 1990) und anderer Vorschriften durchgeführt, die unumgänglich waren für ein geregeltes Funktionieren einer Marktwirtschaft.

Der Umbau des Wirtschaftssystems verlangt auch eine Effizienzsteigerung der Verwaltung. Bedingung dazu ist eine Privatisierung des Vermögens, welches bisher in den Händen des Staates war.

### 2. Eigentumsstruktur bei Beginn der Reformen

Das Ausmass der Veränderungen und die mit der Privatisierung verbundenen Probleme zeigt die Tatsache, dass zum Zeitpunkt des Beginns der Reformen (1989), der staatliche Sektor in der Industrie fast achtzig Prozent (77,5%) des Bruttonsozialproduktes produzierte, wobei in den privaten Händen nur kleine und oft veraltete Betriebe waren. Die polnische Eigenart des Staates, die ihn von anderen Ländern unterscheidet, welche ebenfalls unter dem Einfluss der ehemaligen Sowjetunion waren, besteht darin, dass der Anteil des

staatlichen Sektors in der Landwirtschaft nur 18,8% betrug. Dies hängt einerseits von den historischen Bedingungen und andererseits von der Denkweise und dem sozialen Gefüge auf dem Land ab. Das Dekret über die Bodenreform vom 6. 9. 1944 verfügte, dass Landgüter von einer Fläche über 50 ha ohne Entschädigung durch den Staat übernommen werden. Dieser Boden wurde anschliessend zum grössten Teil (ca. 6 Mio. ha) Landarbeiter und Besitzern kleiner Landwirtschaftsbetriebe (unter 2 ha) übergeben. Angesichts der jahrhundertealten Tradition des Kampfes der polnischen Bauern um den Boden, was während des zeitlichen Verlustes der Souveränität in den Jahren von 1795–1918 auch ein nationaler Kampf war, konnte sich die kommunistische Regierung nicht entscheiden eine Kollektivierung einzuführen. Das heisst, eine Enteignung des privaten Eigentums und Bildung von sogenannten Staatsgütern fand im Gegensatz zur Sowjetunion (1929–1930) nicht im grossen Stil statt (vgl. Tab. 1). Als Folge davon entstanden die Staatsgüter hauptsächlich in nördlichen und westlichen Gebieten (vgl. Abb. 1), die 1945 im Rahmen der Entschädigung für verlorene Gebiete im Osten zu Gunsten der ehemaligen Sowjetunion unter polnische Verwaltung kamen. Die Nahrungsindustrie (z.B. Zuckerfabriken, Spirituosenbrennereien, Ölfabriken), die mit der Landwirtschaft verbunden waren, wurde hingegen gesamthaft verstaatlicht.

Der Wiederaufbau des privaten Sektors in der polnischen Wirtschaft umfasst zwei grundsätzliche Prozesse:

- Privatisierung, die als Übertragung des bisherigen staatlichen Vermögens in private Hände betrachtet werden kann.
- Reprivatisierung, womit die Wiedergabe des Vermögens an den ehemaligen Eigentümer oder eventuell auch an deren Nachkommen gemeint ist.

#### Privatisierung

Im Gesetz vom 13. 7. 1990 über die Privatisierung der staatlichen Unternehmen wird

Eigentumsformen	Prozentualer Anteil der Flächen in den Jahren					
	1946*	1955	1960	1970	1980	1990**
staatlicher Sektor	6.8	22.1	13.6	15.4	19.3	19.6
genossenschaftlicher Sektor	–	1.0	1.1	1.4	4.9	3.7
privater Sektor	93.2	76.9	85.3	83.2	75.8	77.6

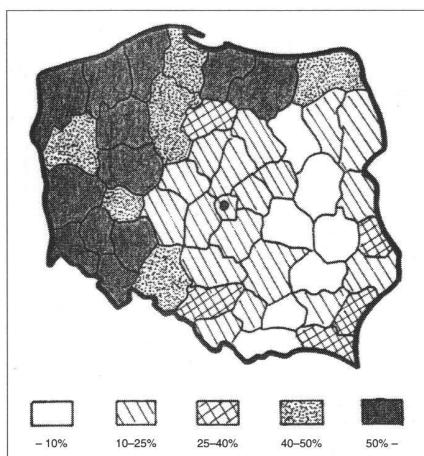
\* Gesamte landwirtschaftliche Nutzfläche: 20,4 Mio. ha

\*\* Gesamte landwirtschaftliche Nutzfläche: 18,7 Mio. ha

Tab. 1: Eigentumsformen am landwirtschaftlichen Boden in Polen in den Jahren 1946–1990 (Statistische Jahrbücher, Zentralamt für Statistik).

Tab. 1: Les différents genres de propriété sur des sols agricoles, de 1946–1990, en Pologne.

Tab. 1: Formy własności użytków rolnych w Polsce w latach 1946–1990 (na podstawie roczników statystycznych GUS).



**Abb. 1: Anteil des staatlichen Eigentums am landwirtschaftlichen Boden in Polen.**

*Fig. 1: La part de propriété de sols agricoles appartenant à l'Etat polonais.*

**Rys. 1: Procentowy udział własności państowej użytków rolnych w poszczególnych województwach w Polsce.**

vorgesehen, dass dieser Prozess verschiedene Formen des Vorgehens annehmen kann, wie dies in Abbildung 2 schematisch dargestellt wird. Eine besondere Regelung (Gesetz vom 19. 10. 1991 über die Bewirtschaftung der staatlichen Liegenschaften) soll unter anderem die Probleme lösen, die mit der Umgestaltung des Eigentums in der Landwirtschaft verbunden sind. Das erwähnte Gesetz führt eine Agentur des staatlichen Grundeigentums ein, die die Rechte des Eigentums am Vermögen lösen soll. Die Aufgabe der Agentur wird auch die Realisierung der Staatspolitik sein, das heißt, Umstrukturierung und Privatisierung des Vermögens, das landwirtschaftlichen Zwecken dient, Verkauf von landwirtschaftlichen Liegenschaften, Neubildung oder Vergrößern von Landwirtschaftsbetrieben sowie Führung der Flurbereinigungsarbeiten.

Bei der Bewirtschaftung des staatlichen Vermögens durch die Agentur sind folgende Möglichkeiten vorgesehen: Verkauf, Pacht, Umbildung in eine Gesellschaft (kann auch eine staatliche Gesellschaft sein) sowie Abgabe an eine Verwaltung.

Bei den Staatsgütern ist vorgesehen, dass als Grundrichtung der Umgestaltung die Pacht eingeführt wird oder die Abgabe des Vermögens an eine Verwaltung, was selbstverständlich die oben erwähnten Richtungen nicht ausschließt. Die Festsetzung des Pachtzinses und die Auswahl des Pächters soll auf der Grundlage der verschiedenen Angebote anlässlich einer Versteigerung durchgeführt werden.

Das zitierte Gesetz definiert auch die Grundsätze der Bewertung des Anlagevermögens, welches sich im staatlichen Eigentum befindet. Es ist vorgesehen, dass

jährlich mehrere hunderttausend Hektar landwirtschaftlicher Nutzfläche privatisiert werden, von denen der überwiegende Teil in Pacht übernommen werden soll.

Im Jahre 1992 hat die Agentur vom landwirtschaftlichen Eigentum des Staatsvermögens 1 Million Hektar Boden übernommen, welche bisher im Eigentum der volkseigenen Güter waren. Von diesen übernommenen Böden wurden nur 38 000 ha an private Personen verkauft. Die Verschuldung der volkseigenen Güter, die durch die Agentur übernommen wurden, beträgt umgerechnet 67 Millionen US-Dollar. Zudem ist jede Hektar des staatlichen Bodens mit etwa 300 US-Dollar verschuldet.

Es folgt daraus, dass sowohl in der Industrie als auch in der Landwirtschaft das Fehlen von Kapital in privaten Händen ein grosses Hindernis zur schnellen Privatisierung ist. Das ineffiziente und ungenügend ausgebauten Banksystem behindert den Prozess der Privatisierung zusätzlich. Weitere Gründe liegen auch in den hohen Zinsen (ca. 60%) für Kredite sowie dem schwierigen Zugang zu Krediten durch kleine und mittlere private Investitionsträger. Trotz dieser Schwierigkeiten geht die Privatisierung des staatlichen Vermögens in Polen dennoch vorwärts.

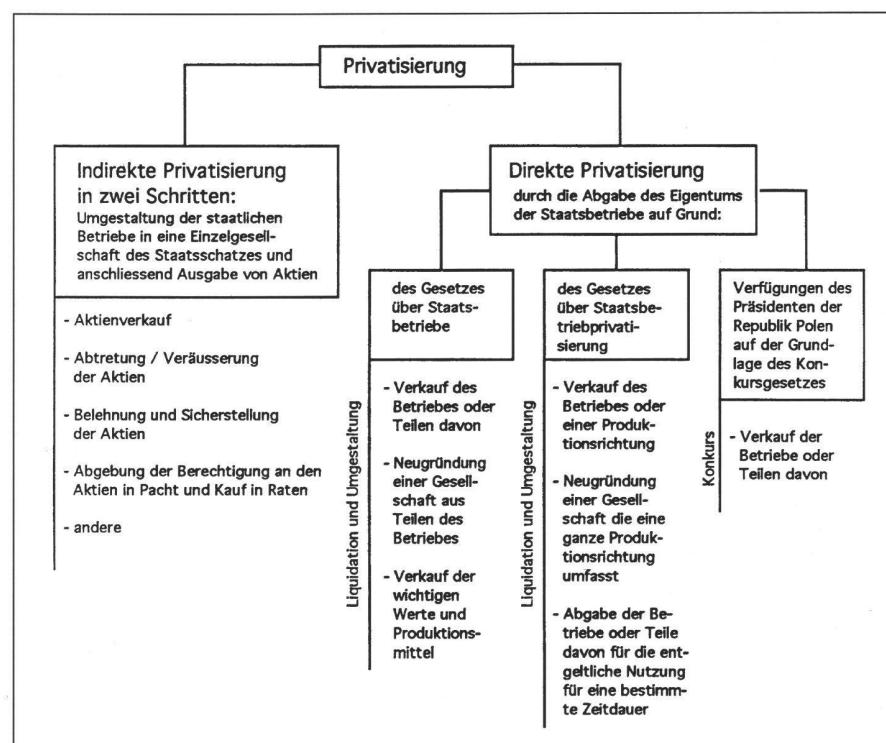
### Reprivatisierung

Bis heute ist es hingegen nicht gelungen, den zweiten Prozess des Wiederaufbaus, die Reprivatisierung, zu beginnen. Zur Reprivatisierung benötigte Rechtsakte wer-

den im polnischen Parlament zur Zeit noch beraten. Das grundsätzliche Problem bei der Reprivatisierung ist dabei, dass die gestellten Ansprüche der zu entschädigenden Personen die finanziellen Möglichkeiten des Staates bei weitem übersteigen. Dabei gilt auch zu bedenken, dass besonders in der Industrie das vor etwa 40 Jahren enteignete Eigentum in der damaligen Form gar nicht mehr existiert, weil es entweder liquidiert oder durch Ausbau und Modernisierung grundsätzlich verändert wurde. Schwierig sind auch die Verluste zu bewerten, die daraus entstanden sind, dass die ursprünglichen Eigentümer in den letzten Jahrzehnten gar keine Entscheidungsgewalt über ihr Eigentum hatten. Heute sieht es so aus, dass mit Ausnahme einiger kleinerer Betriebe (z.B. Mühlen, Bäckereien), die übliche Form der Entschädigung in der Ausgabe von Kapitalgutscheinen liegen wird. Eine solche Entschädigung dürfte sich gesamthaft auf ca. 70 Milliarden US-Dollar belaufen, dass heißt die Reprivatisierung ist beim heutigen Zustand des polnischen Staates praktisch nicht durchführbar.

### 3. Zusammenfassung

Der Umbau des wirtschaftlichen Systems in Polen und die damit verbundenen Änderungen der Vermögensverhältnisse sind unabwendbar und genießen die Unterstützung fast aller politischen Kräfte. Es ist ein grosser Wille vorhanden, die verschiedenen dabei auftretenden Schwierigkeiten



**Abb. 2: Arten der Privatisierung.**

*Fig. 2: Les différents types de privatisation.*

**Rys. 2: Sposoby przeprowadzania prywatyzacji.**

# Partie rédactionnelle

aus dem Weg zu räumen. Trotzdem darf man aber nicht erwarten, dass sich diese grundsätzlichen Veränderungen in kurzer Zeit vollführen lassen.

## Literaturverzeichnis:

[1] Jedrzejewski, H.: Liegenschaftswirtschaft im Lichte der Privatisierung der Unternehmen, P.G. Nr 1/1992.

[2] Hopfer, A.; Laguna, T.M.; Suchta, J.: Bewertung des Grundvermögens PPGR; Bewertung, Vierteljahresschrift für Experten der Liegenschaftsbewertung; Nr 1/1991.

[3] Hopfer, A.: Zustand und Bedarf der Flurbereinigung in Polen; Verlag ART Olsztyn 1984.

[4] Statistisches Jahrbuch GUS 1990.

[5] Statistisches Jahrbuch GUS 1991.

Adresse der Verfasserin:  
Dr inż. Dorota Świątoniowska  
Królowej Jadwigi 143  
PL-30-212 Kraków

# Liegenschaftsbewertung in Polen

B. Marczevska, D. Świątoniowska, Z. Węgrzyn

Seit dem Bruch mit dem kommunistischen System im Jahre 1989 und dem damit verbundenen plötzlichen Eintreten einer marktwirtschaftlichen Ordnung konnte sich der Liegenschaftsmarkt in Polen bis heute nicht stabilisieren. Ein zügiger und möglichst konfliktfreier Vollzug des neu geltenden Rechts wird im Bereich des Liegenschaftsmarktes gegenwärtig besonders deswegen verhindert, weil ein grosser Informationsmangel hinsichtlich der Werte der einzelnen Liegenschaften besteht. Für die Schaffung eines brauchbaren Liegenschaftskatasters ist die Durchführung einer generellen Bewertung für alle Liegenschaften notwendig.

*Depuis la rupture, en 1989, avec le système communiste et l'apparition conjointe et soudaine d'une économie de marché, le marché immobilier polonais n'a pas réussi, jusqu'à ce jour, à se stabiliser. L'application rapide et si possible sans conflits du nouveau droit en vigueur dans le domaine du marché immobilier est actuellement entravé en raison notamment d'un important manque d'informations relatives à la valeur de chaque immeuble. Pour la constitution d'un cadastre utilisable des biens-fonds, il est nécessaire de procéder à une estimation générale de tous les immeubles.*

Od załamania się systemu komunistycznego połączonego z nagłym przejściem do gospodarki rynkowej, rynek nieruchomości w Polsce nie może się jeszcze ciągle ustabilizować. Sprawne i możliwie bezkonfliktowe wprowadzenie w życie nowo obowiązujących przepisów prawnych dotyczących rynku nieruchomości jest obecnie dlatego tak trudne, ponieważ brak jest informacji dotyczących wartości poszczególnych nieruchomości. Dla utworzenia bardzo potrzebnego katasteru nieruchomości konieczne jest przeprowadzenie powszechnej taksacji.

## 1. Bedeutung der Liegenschaftsbewertung

Ein wichtiges Element der anfangs 1990 in Polen eingeleiteten Wirtschaftsreform bildet die Einführung des Liegenschaftsmarktes. Ein solcher Markt kann aber nur funktionieren, wenn die Liegenschaftswerte bekannt sind. In Polen ist die Bewertung von Liegenschaften nach ökonomischen Ansätzen bisher kaum durchgeführt worden. Bis vor kurzem wurden die Liegenschaftspreise anhand von Indizes durch die Verwaltungsorgane festgelegt. So entstanden vom Verkehrswert abweichende amtliche Preise, welche nun durch marktwirtschaftlich orientierte Preise abgelöst werden sollen. Dazu wird zur Zeit eine Liegenschaftsbewertung nach öko-

nomischen Kriterien durchgeführt. Daraus lassen sich dann direkt Miet-, Pacht- und Baurechtszinsen, Liegenschafts-, Handänderungs-, Erb- und Schenkungssteuern sowie Eigenmietwerte ableiten. Weiter dienen die neu geschätzten Liegenschaftswerte für das Festlegen von Hypothekarkrediten, bei der Versicherung von Liegenschaften, bei der Privatisierung von staatlichen Betrieben sowie zur Berechnung der Kostenverteiler bei Grundstückzusammenlegungen und bei der weitergehenden Aufteilung von Parzellen.

Für die Handhabung einer Ökonomieordnung, welcher die oben aufgeführten Instrumente eigen sind, gibt es in Polen bisher keine Erfahrungen. Es wird vorgeschlagen, dass zur richtigen Handhabung einer solchen Ökonomieordnung die Emp-

fehlungen der Europäischen Agentur der Vermögensexperten angewendet werden sollen. Diese Empfehlungen bilden bereits eine wichtige Grundlage für die Lösung der wirtschaftlichen Probleme in den Ländern der EG. Sie beruhen auf den Theorien von Millington [7] und Issae [3].

In jüngster Zeit beschäftigten sich verschiedene polnische Fachleute [2, 6] mit der Problematik der Liegenschaftsbewertung. Auch die Akademien haben sich dem Thema angenommen, was dazu führt, dass die Liegenschaftsbewertung auch stärker in den Hochschulunterricht integriert wird.

## 2. Rechtliche Neuerungen

Das Fehlen eines nach marktwirtschaftlichen Regeln funktionierenden Liegenschaftshandels wurde in Polen zur Haupt- sache durch rechtliche Barrieren und die Missachtung des Eigentumsrechts verursacht. Beispielsweise war das Vorkaufsrecht ein Privileg der Staatsorgane. Auch konnte der Staat die Bedingungen für Enteignungen diktieren. Eine grundsätzliche Änderung erfuhr diese Situation mit der Einführung der verfassungsmässigen Eigentumsrechte im Dezember 1989 und mit einigen neuen Rechtserlassen in den Jahren 1990 und 1991, welche das Liegenschaftsrecht betrafen. Dazu gehören:

- das Gesetz über die territoriale Selbstverwaltung vom 8. März 1990, welches die Festsetzung des kommunalen Vermögens regelt, mit der dazugehörigen Verordnung vom 10. 5. 1990
- die Verordnung zum Gesetz über die Angestellten der Selbstverwaltung vom 10. 5. 1990
- das Gesetz über die Privatisierung der staatlichen Betriebe vom 13. 7. 1990
- das Gesetz über das Wirtschaften von staatlichen agrarischen Liegenschaften vom 19. 10. 1991.

Zu einer weiteren Verbesserung führen die Revisionen der folgenden Rechtsgrundlagen:

- das Gesetz über die Bodenwirtschaft und die Enteignung der Liegenschaften vom 29. 4. 1985