

LIITE II

**LANDGESELLSCHAFT – MAAPANKKITOIMINTAA  
SAKSASSA**

Julkaistu aikaisemmin:

Maanmittaus-aikakauskirja 1-2/2000, s. 26-59. Helsinki.

Uudelleenjulkaisu Maanmittaus-aikakauskirjan päätoimittajan luvalla 17.8.2005.

## Tiivistelmä

Artikkelin taustalla olevassa tutkimuskokonaisuudessa selvitetään vastikemaiden ja tilusjärjestelyjen käytettävyyttä yhteiskunnan maankäyttöhankkeiden maanhankinnassa. Artikkelin aiheena on Saksassa toimiva Landgesellschaft – maapankkijärjestelmä.

Kirjallisuuteen, haastatteluihin ja toiminnan havainnointiin perustuvassa tutkimuksessa on kartoitettu Landgesellschaft –järjestelmän historiaa, nykyisiä toimintamuotoja ja toimintaympäristöä. Tavoitteena on ollut selvittää yhteiskunnan, sidosryhmien ja asiakkaiden odotuksia maapankkitoiminnalle sekä sitä, miten maapankki täyttää nämä odotukset. Esimerkkiorganisaationa on tarkasteltu Schleswig-Holsteinische Landgesellschaft'ia.

Landgesellschaft'ien maapankkitoiminnalla on takanaan pitkät perinteet ja yhteiskunnan tuki. Yhtiönä toimiva maapankki ei aiheuta toiminnallaan kustannuksia yhteiskunnalle. Asiakkaat, sidosryhmät ja maanomistajat hyväksyvät maapankin palvelut edullisena ja joustavana vaihtoehtona omien maankäyttö- ja -hankintatavoitteidensa toteuttamisessa. Maapankki on nähtävä ennenkaikkea maatalouteen, luonnonsuojeluun, tierakentamiseen ja muiden infrastruktuurihankkeisiin liittyvien intressien yhteensovittajana.

Järjestelmän edut puoltavat sen laajempaa omaksumista myös suomalaisessa toimintaympäristössä. Aiheen käsittelyä jatketaan tutkimuskokonaisuuden myöhemmissä osissa.

**Avainsanat.** Landgesellschaft, maapankki, vastikemaa, tilusjärjestely, maankäyttöhanke.

## Sisällysluettelo

### Tiivistelmä

1	Johdanto .....	5
1.1	Tausta .....	5
1.2	Tutkimustehtävä ja sen rajaukset.....	6
1.3	Tutkimuksen suorittaminen .....	6
2	Landgesellschaft – järjestelmä.....	7
2.1	Historiaa.....	7
2.2	Oikeudellinen asema - Reichsiedlungsgesetz.....	8
2.3	Organisaatitietoja.....	9
2.4	Toimintamuodot .....	12
2.4.1	Yleiset tavoitteet .....	12
2.4.2	Palveluvalikoima.....	12
2.5	Maapankkitoiminnan laajuus.....	13
2.6	Landgesellschaft’ien yhteistyö .....	14
2.6.1	Saksa (BLG).....	14
2.6.2	Eurooppa (AEIAR) .....	15
3	Maapankkitoiminta Schleswig-Holsteinissa.....	16
3.1	Yleistä.....	16
3.2	Asiakkaat ja yhteistyötahot.....	16
3.2.1	Osavaltio ja sen ministeriöt.....	16
3.2.2	Kunnat .....	17
3.2.3	Luonnonsuojelusäätiö .....	17
3.2.4	Tieviranomaiset.....	18
3.2.5	Tilusjärjestelyviranomaiset .....	18
3.2.6	Maanomistajat .....	19
3.3	Maanhankinta .....	19
3.3.1	Yleistä .....	19
3.3.2	Maanhankinnan suuntaaminen.....	20
3.3.3	Maanhankinnan ajoitus .....	20
3.3.4	Kauppaneuvottelut .....	21
3.3.5	Kauppahinnat .....	21
3.4	Maavaraston hallinta.....	21
3.4.1	Yleistä .....	21
3.4.2	Maan väliaikainen käyttö.....	22

3.5	Maan käyttö .....	22
3.5.1	Maan ohjaaminen uuteen käyttöön .....	22
3.5.2	Tilusjärjestelyvälineet .....	23
3.6	Esimerkkihankkeita .....	24
3.6.1	Luonnonsuojelun toteuttaminen ja maatilarakenne .....	24
3.6.2	Tienrakentaminen ja maatilarakenne .....	25
3.6.3	Ausgleich –alueiden hankkiminen .....	26
3.6.4	Laaja maankäytön kehittämishanke .....	27
3.6.5	Tilusvaihtoketjun valmistelua .....	28
3.6.6	Merkittävä teollisuushanke .....	29
4	Maapankkitoiminnan arviointia .....	30
4.1	Arviointinäkökulmat .....	30
4.2	Yhteiskunnan odotukset .....	30
4.3	Maankäyttöhankkeiden toteuttajien odotukset .....	31
4.3.1	Yleistä .....	31
4.3.2	Tiehankkeet .....	32
4.3.3	Luonnonsuojeluhankkeet .....	33
4.4	Maanomistajien odotukset .....	33
4.5	Yritysnäkökulma .....	34
5	Tulosten merkityksestä .....	35

**Säädöksiä**

**Lyhenteitä**

**Viitteet**

# 1 Johdanto

## 1.1 Tausta

*Vaihtomaiden ja tilusjärjestelyjen* käyttö yhteiskunnan hankkiessa maata luonnonsuojelualueiksi, puolustustarkoituksiin, tiealueiksi jne. on viime vuosina ollut aikaisempaa enemmän esillä vapaaehtoisten kauppojen ja lunastusmenettelyn vaihtoehtona. Käyttöön saatavien vaihtomaiden riittämätön määrä ja epäedullinen sijainti sekä toisaalta valtion kiinteistöhallinnossa toimivien eri hallintokuntien yhteistyön kangertelu ovat kuitenkin olleet vaikuttamassa vastikemaajärjestelmän kehittymättömyyteen ja vakiintumattomuuteen maassamme.

Osasyynä kotimaisen järjestelmän kehittymättömyyteen on ollut myös aihetta koskevan tutkimuksen puute. Tilanteen korjaamiseksi ja tilusjärjestelyjen monipuolista käyttöä edistääkseen onkin Maanmittauslaitos, paitsi käynnistänyt pilottihankkeita myös mahdollistanut aiheen tutkimuksen. Vireillä olevassa tutkimushankkeessa tarkastellaan *tilusjärjestelyjen ja vastikemaiden nykyistä laajempia käyttömahdollisuuksia yhteiskunnan maankäyttöhankeissa*.

Tutkimuskokonaisuuden aikaisemmassa pilottiosassa ”Vastikemaat maankäyttöhankeissa - esimerkkinä Vt3-moottoritiehanke” (HEINONEN 1999). kehitettiin viranomaisyhteistyöhön perustuvaa toimintamallia vastikemaiden hankkimiseksi ja ohjaamiseksi *tiehankeissa* maata menettäville maanomistajille. Vastikemaan hankinta onnistui pilottiprojektissa suhteellisen hyvin ja toteutuneet tilusvaihdot olivat edullisia niin tieviranomaisen kuin maanomistajienkin kannalta. Tilusjärjestelyjen tarjoamat mahdollisuudet olisi kuitenkin voitu hyödyntää vieläkin tehokkaammin mm., jos vastikemaiden hankinta olisi aloitettu huomattavasti aikaisemmin tai jos alueella olisi jo valmiiksi ollut käytettävissä ”*vastikemaapankki*”.

Jo pilottihanketta toteutettaessa tiedostettiin, että tilusjärjestelyjen ja vastikemaiden käyttö maankäyttöhankeissa on varsin yleistä esimerkiksi *Saksan liittotasavallassa*. Riittävää taustatietoa ja varsinkin kotimaista kirjallisuutta Saksan järjestelmästä ei kuitenkaan ollut käytettävissä. Kysymys siitä, *olisivatko Saksan toimintamallit sovellettavissa myös Suomen olosuhteissa* jäikin odottamaan vastausta jatkotutkimuksiin. Käsillä oleva artikkeli on osa edellämäinnuttua, *tutkimuskokonaisuuden pääongelmaa* selvittävää tutkimusta.

## 1.2 Tutkimustehtävä ja sen rajaukset

Tässä osatutkimuksessa on keskitytty saksalaisen *Landgesellschaft* – maapankkijärjestelmän kuvaamiseen. Entisen Itä-Saksan alueella toimivien *Landgesellschaft*'ien maapankkitoiminta on osittain vasta kehityksessä, joten tutkimuksessa tarkastellaan pääasiassa läntisten osavaltioiden järjestelmää. Esimerkkiorganisaatioksi on valittu olosuhteiltaan ja toimintaympäristöltään lähinnä pohjoismaita muistuttavassa Schleswig-Holstein'in osavaltiossa toimiva *Landgesellschaft Schleswig-Holstein mbH*.

Järjestelmän taustan ja organisaation yleisten toimintamuotojen kuvauksen lisäksi tutkimuksessa on haettu vastauksia seuraaviin *tutkimuskokonaisuuden osaongelmiin*:

- mitkä tahot käyttävät maapankin palveluja (?),
- missä tilanteissa (?),
- mitkä ovat asiakkaiden ja sidosryhmien odotukset (?) ja
- kuinka ne toteutuvat (?).

Yhteiskunnan maanhankintaa ja tilusjärjestelyjä käsittelevä lainsäädäntö sekä viranomaisorganisaatiot ja niiden –toimintamallit Saksassa vaativat oman esityksensä, joten tässä osatutkimuksessa niihin ei paneuduta syvällisesti.

## 1.3 Tutkimuksen suorittaminen

Tässä tutkimuksessa on sovellettu *kvalitatiivista* tutkimusmetodia. Tutkittavaa aihetta on lähestytty kokonaisvaltaisesti, todellisiin toimintaympäristön tilanteisiin ja kokemuksiin (mm. esimerkkitapauksiin) nojautuen. Kirjallisuuden ja haastattelujen avulla on pyritty saamaan esille asiakkaiden, yhteistyötahojen ja sidosryhmien *näkemyksiä* *Landgesellschaft*'in toimintamallista. Myöhemmässä vaiheessa rakentuva tutkimuskokonaisuus tähtää myös tulosten sovellettavuuteen.

Tutkija on marraskuun lopulla 1999 tutustunut esimerkkiorganisaatio *Schleswig-Holsteinische Landgesellschaft*'in toimintaan *Kiel*'issä sekä Saksan *Landgesellschaft*'ien keskusorganisaatioon (*Bundesverband der gemeinnützigen Landgesellschaften - BLG Bonn*'issa. Samassa yhteydessä on haastateltu myös *Schleswig-Holsteinische Landgesellschaft*'in yhteistyö- ja asiakasorganisaatioiden edustajia (tieviranomaiset, tilusjärjestelyviranomaiset ja luonnonsuojelun toteuttajat).

Pääosa tutkimuksen lähteenä olevasta kirjallisuudesta on hankittu edellämainittujen organisaatioiden avulla. Täydentävää, koko Saksaa käsittelevää kirjallisuutta on kerätty myös *Technische Universität München*'in *Lehrstuhl für Bodenordnung und Landentwicklung* –oppituolin kirjastosta joulukuun 1999 alussa.

## 2 Landgesellschaft – järjestelmä

Yleishyödyllisten *Landgesellschaft* –yhtiöiden harjoittaman maapankkitoiminnan taustaksi käsitellään aluksi järjestelmän historiaa ja oikeudellista asemaa sekä esitellään nykyisiä organisaatorakenteita ja koko tehtäväkenttää.

### 2.1 Historiaa

Landgesellschaft -yhtiöillä ja niitä edeltäneillä organisaatioilla on ollut merkittävä rooli saksalaisen maaseudun kehittämisessä jo yli vuosisadan ajan.

Jo 1800 –luvun lopulla Preussin viranomaiset pyrkivät sijoittamaan maanviljelijäväestöä harvaan asutuille seuduille ja perustamaan kokonaisia kyliä ns. asutuskomission (*Ansiedlungs-kommission*) avulla. Komissio toteutti tehtävänsä menestyksellisesti. Valtion taloudesta vastaavat havaitsivat kuitenkin pian, että komission henkilöstö- ja hallintokustannukset muodostuivat suuremmiksi kuin asutustarkoituksiin hankituista alueista saadut myyntitulot (KUMMER 1993, s. 25).

Komissiojärjestelmän toiminnan byrokraattisuus ja tehottomuus johtikin siihen, että 1900 –luvun alussa joissain provinseissa ja myöhemmin osavaltioissa ryhdyttiin perustamaan osakeyhtiömuotoisia ”Landgesellschaft’ija”. Yhtiöiden omistajiksi tulivat valtio, provinssit, julkisoikeudellisia yhteisöjä ja yksityisiä rahoittajia. Valtio valvoi yhtiöiden taloudellista toimintaa. Henkilöstö- ja hallintokustannuksiin se ei kuitenkaan osallistunut, vaan yhtiöiden piti itse kattaa ne keräämällään välitysmaksuilla (*Besiedlungsgebühren*). Välitysmaksuna yhtiöt saivat tuolloin, kuten nykyäänkin, viisi prosenttia perustetun uuden asutustilan tai välitetyn lisämaan myyntihinnasta. Toimintansa rahoittamiseksi yhtiöt joutuivat toimimaan nopeasti, rationaalisesti ja joustavasti (KUMMER 1993, s. 25).

Kokemukset jo perustettujen Landgesellschaft’ien tehokkaasta toiminnasta myötävaikuttivat siihen, että 11. elokuuta 1919 säädetyssä *valtakunnan asutuslaissa* (*Reichsiedlungsgesetz/RSG*) Landgesellschaft’ija tai vastaavia asutusorganisaatioita edellytettiin perustettavaksi jokaiseen osavaltioon. Itse asutuslaki oli ajankohtainen juuri päättyneen ja hävityn sodan takia ja se hyväksyttiin kansalliskokouksessa (*Nationalversammlung*) varsin nopeasti (KUMMER 1993, s. 25).

Vuoteen 1919 saakka eli *Reichsiedlungsgesetz*’in voimaantuloon saakka oli asutustarkoituksiin hankittu maata 651 500 ha sekä perustettu yli 45 000 uutta asutustilaa (ZILLIEN 1996, s. 170).

Vuosina 1919 – 1933 asutustarkoituksiin hankittiin maata yhteensä 1 057 636 ha. Etupäässä Landgesellschaft’ien toimesta hankitusta maasta perustettiin 62 371 uutta asutustilaa sekä 104 627 jo olemassa olevaa tilaa sai lisämaita (WIESE ja VON GAYL 1999, s. 10). Toiminnan tuloksena Saksaan muodostettiin maailmansotien välisenä aikana kokonaisia kyliä kirkkoineen, kouluineen ja muine palveluineen.

Vuoden 1933 jälkeen, kansallissosialismin kaudella uudelleenasetustarvetta aiheutui mm. mittavista tie- ja lentokenttähankkeista sekä armeijan harjoitusaluevarauksista. Landgesellschaft’it alistettiin tuona aikana valtiollisen *Gesellschaft zur Förderung*

*der Inneren Kolonisation*'in palvelukseen (ZILLIEN 1996, s. 170). Vuosina 1933 – 1939 perustettiin 21 296 uutta tilaa yhteispinta-alaltaan 346 542 hehtaaria (WIESE ja VON GAYL 1999, s. 10). Toisen maailmansodan ensimmäisinä vuosina 1939 – 1941 asutettiin jonkin verran myös vallattuja alueita (ZILLIEN 1996, s. 170).

*Toisen maailmansodan jälkeen* Landgesellschaft'it ja niiden ennen sotaa hankkima kokemus osoittautui korvaamattoman arvokkaaksi. Landgesellschaft'it saivat yhteistyössä valtion tilusjärjestely- (*Flurbereinigung*) ja asutusviranomaisten kanssa tehtäväkseen noin 300 000 kotinsa ja elinkeinonsa menettäneen maanviljelijäperheen asuttamisen (KUMMER 1993, s. 25). Asutustehtävän ohella Landgesellschaft'eja käytettiin toisen maailmansodan jälkeen myös valtion erikoisohjelmissa jälkeenjääneiden alueiden kehittämiseksi (KUMMER 1993, s. 25). *Vuoden 1949 jälkeen* Saksan läntisten osavaltioiden alueelle perustettiin yhteensä 229 035 maatilaa yhteispinta-alaltaan 882 102 hehtaaria (ZILLIEN 1996, s. 170).

*1950-luvulta alkaen* Landgesellschaft'ien tehtäväkenttä laajentui käsittämään myös olemassa olevien maatilojen rakennus- ja uudistushankkeita sekä maanhankintaa muun asutuksen ja teollisuuden yms. tarpeisiin. Landgesellschaft'it ovat viime vuosikymmeninä tulleet mukaan myös tilusjärjestelytoimintaan ja kylä uudistushankkeisiin (*Dorferneuerung*). Saksojen yhdistymisen jälkeen vuonna 1990 Landgesellschaft –toiminta käynnistyi vuosikymmenten tauon jälkeen myös uusien osavaltioiden alueella. (Nykyisistä toimintamuodoista enemmän mm. kohdassa 2.5)

## 2.2 Oikeudellinen asema - Reichsiedlungsgesetz

Yleishyödyllisten Landgesellschaft'ien oikeudellinen erityisasema edellä mainittuun *valtakunnan asetuslakiin (Reichsiedlungsgesetz/RSG)* vuodelta 1919. Reichsiedlungsgesetz on säilynyt voimassa vuonna 1949 perustetussa Saksan liittotasavallassa ja tullut vuoden 1990 Saksojen yhdistymissopimuksen myötä koskemaan myös entisen Itä-Saksan alueen osavaltioita.

Tullessaan voimaan Reichsiedlungsgesetz siis velvoitti osavaltiot perustamaan *yleishyödyllisiä asutusorganisaatioita (gemeinnützige Siedlungsunternehmen)* ja se virallisti jo ennen vuotta 1919 perustettujen Landgesellschaft'ien aseman. Vaikka osavaltioille annettiin laissa mahdollisuus nimetä asutuselimiksi myös viranomaisia, valtion laitoksia, uusjakojen osakaskuntia tai muita oikeushenkilöitä (RSG 1 §), Landgesellschaft'ien perustaminen jokaiseen osavaltioon lienee ollut yhtenä lain päätavoitteena.

Reichsiedlungsgesetz'issä säännellyillä tavoilla Landgesellschaft'eille annettiin mahdollisuus *hankkia maata* joko uusien asutustilojen perustamiseen tai pientilojen aseman parantamiseen (ZILLIEN 1996 s. 170).

Landgesellschaft'ien *yleishyödyllisyys* tunnustettiin Reichsiedlungsgesetz'issä (ZILLIEN 1996 s. 170) antamalla Landgesellschaft'eille lunastusoikeus suo- ja joutomaihin (RSG 3 §), maatalousmaan *etuosto-oikeus* tietyin edellytyksin (RSG 4 §) sekä etuoikeus maan ostamiseen valtion laitoksilta (RSG 2 §) ja yli 100 hehtaarin



laahuisilta tilojen yhteenliittymiltä eli ns. *Landlieferungsverband*'eilta (RSG 13 §). Landgesellschaft'in yleishyödyllisyyttä kuvasivat myös laissa mainitut viranomaismaksu- ja verovapaudet (RSG 29 §) sekä Landgesellschaft'in oikeus myydä asutustila edelleen (*Wiederkaufsrecht*), mikäli sitä ei käytetty osoitettuun tarkoitukseen (RSG 20 §) (EHRENFORTH 1965, s. 124).

Reichsiedlungsgesetz on lakina varsin vanha ja sen merkitys Landgesellschaft'ien käytännön toiminnassa rajoittuu enää edellä mainitun erityisaseman luoneisiin säännöksiin (GOETZ 1999). Landgesellschaft'ien tehtäväkenttä on varsinkin viime vuosikymmeninä laajentunut huomattavasti alkuperäisestä. Myöhemmän asutusta, maanjakoja, maatalouden rakennekehitystä ja maaseudun kehittämistä koskevan lainsäädännön sekä yritys- ja verotuslainsäädännön (esim. *Körperschaftssteuergesetz*'in 5.1 §:ssä säädetty tehtävät ja verovapaudet sekä *Grundstücksverkehrsgesetz*'in etuostoa koskevat säännökset) vaikutus Landgesellschaft'ien toimintaan on nykyään Reichsiedlungsgesetz'ia merkittävämpi (GOETZ 1999).

### 2.3 Organisaatiotietoja

Tällä hetkellä Saksassa on *yhdeksän* joko yhdessä tai useammassa osavaltiossa toimivaa Landgesellschaft –yhtiötä (ks. taulukko A). Yhtiöiden toimipisteiden toimialueet on mukautettu valtionhallinnon aluejakoon. Yhtiöt eivät kilpaile keskenään. Henkilöstöä organisaatioiden palveluksessa on yhteensä hieman yli 1300. Henkilöstöön kuuluu maatalousasiantuntijoita, arkkitehtejä, maanmittareita, juristeja jne. (GOETZ 1999).

**Taulukko A.** Landgesellschaft'ien toimipisteet ja henkilöstö vuonna 1997 (GOETZ 1999).

Gesellschaft	Pää-toimipiste	Toimipisteitä	Henkilöstö
Bayerische Landessiedlung GmbH (BLS)	München	7	159
Hessische Landgesellschaft mbH (HLG)	Kassel	3	64
Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH (LGMV)	Schwerin	4	227
Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH (LGSA)	Magdeburg	5	90
<b>Landgesellschaft Schleswig-Holstein mbH (SHL)</b>	<i>Kiel</i>	3	170 <sup>1)</sup>
Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH (LSBW)	Stuttgart	8	122

Niedersächsische Landgesellschaft mbH (NLG)	Hannover	11	305
Sächsische Landessiedlung GmbH (SLS)	Meisen	6	87
Thüringer Landgesellschaft mbH (ThLG)	Erfurth	4	98

<sup>1)</sup> Henkilöstöstä on vuonna 1998 siirtynyt 71 henkilöä SHL:n ”LEG”-emoyhtiön palvelukseen (LEG 1999a, s. 82).

Landgesellschaft’it ovat osakepääoman turvin toimivia ns. rajavastuuyhtiöitä (*Gesellschaft mit beschränkter Haftung / GmbH*). Yhtiöiden pääomistajina ovat osavaltiot. Muilta osin omistuspohja vaihtelee jonkin verran osavaltioittain (ks. taulukko B). Muita tyypillisiä omistajia ovat *liittovaltio*, *liittovaltion rahoituslaitokset*, osavaltioissa toimivat *pankit* (usein investointipankit), *julkisoikeudelliset yhteenliittymät* kuten esim. kunnat (*Gemeinden*) ja hallintopiirit (*Kreisen*) sekä alueelliset *maanomistajaliitot* (*Bauernverband*) (GOETZ 1999). Todettakoon, että valtiollinen ja kunnallinen omistus Landgesellschaft’issa on lain mukaan mahdollista vain, koska ao. yhtiöt toimivat tärkeän yleisen edun nimissä (KEMPKE 1988, s. 24).

**Taulukko B.** Landgesellschaft’ien omistuspohja vuonna 1997 (GOETZ 1999).

Gesellschaft	Omistajien lkm	Osa-valtio %	Liittovaltio %	Emohtiöt (om. mm. osavaltio) %	Kunnat ja hall.piirit %	Liittovaltion pankit %	Osa-valtion pankit %	Muut pankit %	Muut %
BLS	7	61,6					25,1	13,3	
HLG	28	50,6		0,8	0,8		30,3	0,5	17,0
LGMV	8	50,5	25,5	8,1	0,1	15,8			
LGSA	2	94,5				5,5			
<b>SHL</b>	<b>17</b>	<sup>1)</sup>	<b>27,5</b>	<b>60,1</b> <sup>1)</sup>	<b>1,5</b>	<b>0,8</b>	<b>8,5</b>	<b>1,6</b>	
LSBW	34	<sup>1)</sup>		76,6 <sup>1)</sup>	2,4		9,6	11,2	0,2
NLG	50	51,9		3	20,2	6,3	1,9	3,5	13,2
SLS	1	100							
ThLG	4	97,7	1,4			0,9			

<sup>1)</sup> Osavaltion omistus toteutuu emoyhtiöiden kautta.

Julkista hyötyä tuottavan toimintansa pohjaksi Landgesellschaft'it ovat aikanaan saaneet pääomavarallisuuden (*Kapitalausstattung*). Useimmat yhtiöt ovat saaneet pääomansa aluksi rahana, joissakin osavaltioissa (etenkin entisen Itä-Saksan alueen osavaltioissa) myös maavaraston muodossa (*Landeinlage*) (GOETZ 1999). Tietoja Landgesellschaft'ien varallisuudesta vuonna 1997 on esitetty taulukossa C.

**Taulukko C.** Landgesellshaft'ien varallisuus ja liikevaihto vuonna 1997 (GOETZ 1999).

Gesellschaft	Osakepääoma DM	Oma pääomatalessa DM	Maaomaisuus (maapankki) ha	Liikevaihto DM
BLS	3 400 000	111 894 964	397	(tieto puuttuu lähteestä)
HLG	7 050 000	79 886 362	2 187	84 860 000
LGMV	20 000 000	30 201 180	1 293	24 310 000
LGSA	18 025 000	22 504 030	241	9 580 000
<b>SHL</b>	<b>4 300 000</b>	<b>185 447 213</b>	<b>6 636</b>	<b>65 177 000</b>
LSBW	6 000 000	95 315 676	2 307	29 050 000
NLG	1 586 770	105 935 242	9 278	96 231 000
SLS	1 500 000	5 244 020	115	6 922 000
ThLG	15 000 000	35 413 045	7 914	8 257 000

Landgesellschaft'it ovat mm. eri viranomaisten ohella osavaltioiden maaseutu ympäristön (*ländlichen Räume*) kehittämissä politiikan toteuttajia ja tässä roolissaan osavaltioiden maatalousministeriöiden valvonnassa. Maatalousministeriöiden lisäksi myös muut ministeriöt (esim. ympäristö-, sisäasiain- ja valtionvarainministeriöministeriö) voivat olla edustettuina Landgesellschaft'ien valvontaelimissä. Osavaltion taloustarkastusvirastot (*Rechnungshöfe*) suorittavat Landgesellschaft'ien tilintarkastuksen (GOETZ 1999).

Tärkein Landgesellschaft'in valvontaelin on sen johtokunta (*Aufsichtsrat*). Valvonnan lisäksi johtokunta voi ohjata Landgesellschaft'in toimintaa linjakysymyksissä sekä antaa yhtiölle vihjeitä esimerkiksi maanhankinnan suuntaamisesta merkittävien tulevaisuuden maankäyttöhankkeiden alueille (vrt. myös kohta 4.2). Yhtiön oma johto toimii kuitenkin varsin itsenäisesti näiden suuntaviivojen puitteissa. (SCHWALBA YM. 1999).

Landgesellschaft'ien sisäinen organisaatorakenne vaihtelee osavaltioittain. Esimerkkinä tarkasteltava *Schleswig-Holsteinische Landgesellschaft* toimii nykyään osana laajempaa, mm. rakennuttamista harjoittavaa ”LEG” -konsernia. Landgesellschaft -tytäryhtiö on jakaantunut kahteen pääosastoon (LEG 1999c): (I)

*Flächenmanagement und Agrarstrukturverbesserung* ja (II) *Ländliche Strukturentwicklung*, joista ensinmainittuun kuuluvat nimenomaan maapankkitehtävät. Tämä osasto jakaantuu edelleen *hallinto-, oikeus, maanmittaus-, kiinteistökauppa-, maanhallinta/luonnonsuojelu- ja maatilakonsultointi*” –jaostoihin (vrt. myös kohta 3.4.1).

## 2.4 Toimintamuodot

### 2.4.1 Yleiset tavoitteet

Landgesellschaft’ien toiminnan yleisenä tavoitteena on *vahvistaa maaseutualueiden taloutta ja kehittää niiden asuin- ja elinoloja*. Tavoitteeseen pyritään maatalouden ja maaseudun rakennepolitiikan keinoin (AEIAR 1999). Yhtiöt osallistuvat rakennetta parantavien hankkeiden suunnitteluun, rahoitusjärjestelyihin ja toteutukseen. Landgesellschaft’it voivat toimia myös rakennuslain (*Baugesetzbuch*) tarkoittamina yleisinä saneeraus- ja kehittämiseliminä (*Sanierungs- und Entwicklungsträger*). Landgesellschaft’it täydentävät valtionhallinnon palveluvalikoimaa ja joidenkin tehtävien osalta toimivat jopa valtion viranomaisten puolesta (AEIAR 1999).

Landgesellschaftit eivät saa palveluistaan suoraa tuloa valtiolta, vaan ne *rahoittavat toimintansa omilla tuloillaan*. Tuloja kertyy mm. (GOETZ 1999):

- palvelumaksuista (eri hankkeiden asiantuntijapalvelut),
- maanvälityspalkkioista (prosenttiosuus kauppahinnasta maata myydessä) ja
- mahdollisesta omalla riskillä saatavasta maanmyyntivoitosta.

Yleishyödyllisyyteensä perustuen Landgesellschaft’it eivät maksa lainkaan yhteisö- ja varallisuusveroa (Körperschaft- und Vermögenssteuer). Liikevoitto lisää Landgesellschaft’ien omaa pääomaa. Toiminnan verottomuus on korvaus siitä, että yhtiöt hoitavat yleishyödyllisiä tehtäviä ja säilyttävät alueelliset palvelunsa. (GOETZ 1999).

### 2.4.2 Palveluvalikoima

Landgesellschaft’ien palveluita ovat (AEIAR 1999):

1) *Maanhankinta (Landbeschaffung), maan varastointi (Bodenbevorratung) ja maan käyttö (Landverwertung)* maatalouden, kunnallisten ja alueellisten kehittämishankkeiden sekä luonnonsuojelu- ja muiden julkisten maankäyttöhankkeiden tarpeisiin. Landgesellschaft’ien noin 30 000 hehtaarin *maavarasto* palvelee tätä päämäärää (ks. myöhemmin kohdan 3 ”Maapankkitoiminta”).

2) *Maatalouden yritysrakenteen parantaminen* antamalla maanomistajille asiantuntija-apua ts. laatimalla suunnitelmia, avustamalla hakemusasioissa sekä avustamalla maatilojen investointihankkeiden toteuttamisesta. Esimerkkeinä

hankkeista voidaan mainita tilakoon kasvattaminen joko maanhankinnalla tai vuokrauksella, talouskeskusten siirrot ja maatilain rakennuskannan uudistaminen. Entisen Itä-Saksan alueella toteutetaan laajoja hankkeita nimenomaan maatalojen rakenteen uudistamiseksi.

3) *Tilusjärjestelyihin ja omistusrakenteen uudelleenjärjestelyihin liittyvä neuvonta ja myös järjestelyjen toteutus* tilusjärjestelylain (*Flurbereinigungsgesetz*) mukaisen vapaaehtoisen tilusvaihdon (*freiwillige Landtausch*) ja ns. nopeutetun uusjaon (*beschleunigte Zusammenlegung*) avulla (ks. kohta 3.6.2).

Entisen Itä-Saksan alueella tilusten järjestelytehtävät sekä rakennuskannan ja maanomistuksen yhteensovittaminen toteutetaan maatalouden sopeuttamislain (*Landwirtschaftsanpassungsgesetz*) nojalla. Yksityiskäyttöön palautettujen maiden käyttöönsaattaminen mm. vuokrauksin kuuluu myös itäisten osavaltioiden Landgesellschaft'ien toimenkuvaan.

4) *Kylä uudistushankkeiden (Dorferneuerung) sekä muiden kunnallisten ja seudullisten kehityshankkeiden projektinjohto* erityisesti silloin, kun on kysymys kunnan yleisen kehittämisen ja maatalouden rakenteen kehittämisen vuorovaikutuksesta. Esimerkkejä näistä hankkeista ovat maatalouden rakenteen paikalliset ja seudulliset kehittämissuunnitelmat, alueiden käyttö- ja rakennussuunnitelmat (*Flächennutzungs- und Bebauungspläne*), ympäristön käyttö- ja suojelusuunnitelmat, kylien kehittämishankkeet, kiinteistöjaotuksen muutokset, maan varastointi (*Bodenbevorratung*) tulevaisuuden rakennusmaaksi, maan ohjaaminen käytettäväksi eri rakennustarkoituksiin, omakotirakentaminen ja maanhankinta luonnonsuojeluohjelmien toteuttamiseen.

5) *Muut palvelut*, kuten maankäyttöä koskevat tutkimukset (*Flächenrecherchen*), kiinteistöjä koskevat yleiset selvitykset, maanhankinnan valmistelu maankäyttöhankkeiden yhteydessä sekä maa-alueiden hallinto osavaltion ja kuntien toimeksiannosta.

Myös EU-hankkeiden suunnittelu ja projektinhallinta kuuluvat Landgesellschaft'ien toimenkuvaan. Organisatorinen riippumattomuus valtiosta ja sen hallintokuntien rajoista antaa Landgesellschaft'eille hyvät edellytykset EU:n rakennekehitysohjelmien ja liittovaltion/osavaltioiden välisten yhteyksien luomiseen.

## 2.5 Maapankkitoiminnan laajuus

”Maapankkitoiminta” eli maan varastointi (*Bodenbevorratung*) maatalouden, kunnallisten ja alueellisten kehittämishankkeiden sekä luonnonsuojelu- ja muiden julkisten maankäyttöhankkeiden tarpeisiin on merkittävä osa Landgesellschaft'ien toimintaa. Maa-alueet ja niiden hallinta (*Flächenmanagement*) ovat avainasemassa lähes jokaisessa maankäytön kehittämistoimenpiteessä (GOETZ 1999).

Toiminnan volyymin voi kuvata sillä, että läntisissä osavaltioissa Landgesellschaft'it ovat vuosittain osapuolena noin neljäsosassa kaikista maatalousmaan kaupoista.

Tämä tarkoittaa vuosittain noin 12 000 – 15 000 hehtaaria. Uusissa osavaltioissa osuus kaupoista on myös koko ajan kasvamassa (GOETZ 1999).

Valtaosa maasta hankitaan vapaaehtoisin kaupun: vuosina 1991 – 1998 noin 96 %. Etuosto-oikeuden (*gesetzliche Vorkaufsrecht*) kautta samana ajanjaksona hankitun maan osuus oli 4 %. Tiedot ilmenevät taulukosta D (UNVERRICHT 1999, s. 34), johon on kerätty myös muuta Landgesellschaft’ien maanhankinnan, maavarastoinnin ja maan käytön volyymitietoa vuosina 1946-1998.

**Taulukko D.** Landgesellschaft’ien hankkiman, varastoiman ja käyttämän maan määrät vuodesta 1946 vuoteen 1998. (UNVERRICHT 1999, s. 34).

	Vanhat osavaltiot				Uudet osavaltiot
	1946-72 ha	1973-90 ha	1991-98 ha	Yhteensä ha	1992 – 98 ha
Vapaaehtoisin kaupun	230 844	92 745	41 627	365 216	15 449
<i>Bodenreformgesetz</i> ’in nojalla	95 963			95 963	
Etuosto-oikeuden nojalla	14 523	8 939	1 553	25 015	1 209
<i>Yhteensä</i>	<i>341 330</i>	<i>101 293</i>	<i>43 180</i>	<i>486 194</i>	<i>16 658</i>
Maan käyttö rakenne- kehityshankkeisiin	311 367	106 293	47 435	465 095	5 527
Maavarasto vuoden 1998 alussa				20 099	11 131
Maan hankinta kolmannen lukuun ( <i>im Auftrag Dritter</i> )		14 772	19 949	34 721	8 681

Kaikilla Landgesellschaft’eilla on oma pysyvä maavarastonsa (*Flächen- / Landbestand*). Läntisissä osavaltioissa maavarastojen pysyvä yhteiskoko on hieman yli 20 000 hehtaaria. Idässä järjestelmä on vielä osin kehitteillä ja varastossa on noin 11 000 hehtaaria maata (taulukko D). Osa Landgesellschaft’eista hallinnoi tämän lisäksi esimerkiksi osavaltioiden omistamia maa-alueita (*Bodenfonds*) (GOETZ 1999).

## 2.6 Landgesellschaft’ien yhteistyö

### 2.6.1 Saksa (BLG)

Eri osavaltioiden Landgesellschaft’it ovat jäseninä liittovaltiotason BLG – yhteenliittymässä (*Bundesverband der gemeinnützigen Landgesellschaften*). Tämän yleishyödyllisen yhdistyksen (*Gemeinnütziger Verband*) tavoitteena on edistää

aatteellisella tasolla maatalouden rakenteen, maaseudun ja kylien kehittämistä. Käytännössä BLG huolehtii Landgesellschaft'ien välisen informaation välittämisestä (*Landentwicklung aktuell* -julkaisu, neuvottelupäivät, asiantuntijatoimielimet) sekä Gesellschaft'ien edustamisesta ja niiden yleisten intressien valvonnasta. (GOETZ 1999).

### 2.6.2 Eurooppa (AEIAR)

*AEIAR (Association Européenne des Institutions d'Aménagement Rural)* on EEC-maissa aikoinaan toimineiden, maaseudun ja maatalouden rakenteen kehittämistyötä tehneiden sekä viranomaistoimintaa tukeneiden instituutioiden ja organisaatioiden vuonna 1966 perustama eurooppalainen järjestö (AEIAR 1999). Järjestön jäsenorganisaatioiden yhteisenä tavoitteena on maaseutualueiden rakenteen, työskentely- ja elinolosuhteiden ja ympäristöolojen kehittäminen sekä taloudellisten toimintaedellytysten vahvistaminen. Yhteisten tavoitteiden edistämiseksi AEIAR kokoaa ja välittää keskuudessaan tietoa jäsenorganisaatioiden hankkeista: jäsenorganisaatioiden edustajat mm. kokoontuvat joka vuosi yleiskokoukseen. AEIAR:n kautta kokemukset ja suositukset toimitetaan edelleen päättäjille sekä EU-komissioon että EU:n jäsenvaltioiden kansallisiin maaseutuhallintoelimiin. AEIAR antaa myös tarvittaessa asiantuntijalausuntoja edellämainituille tahoille (AEIAR 1999). AEIAR:lla on edustus EU:n alueellisen kehityksen neuvoo-antavassa toimielimessä ”*Beratenden Ausschutz der EU für ländliche Entwicklung*” (GOETZ 1999).

Jäsenorganisaatioita AEIAR:llä on tällä hetkellä yhteensä *kaksikymmentä* seitsemässä Euroopan maassa: Belgiassa, Saksassa (BLG ja kaikkien osavaltioiden Landgesellschaft'it), Tanskassa, Italiassa, Luxemburgissa, Hollannissa ja Ranskassa. Jokainen jäsenorganisaatio on tasavertainen itsenäinen jäsen ja sillä on yksi ääni järjestön yleiskokouksessa. AEIAR:n puheenjohtajan tehtävä on kiertävä ja kestää kaksi vuotta. AEIAR:n jäseneksi voi liittyä mikä tahansa EU:n jäsenvaltiossa hyväksytty, viranomaistoimintaa tukevaa maaseudun kehittämistyötä tekevä organisaatio (AEIAR 999)

### 3 Maapankkitoiminta Schleswig-Holsteinissa

#### 3.1 Yleistä

Landgesellschaft'in maapankkitoimintaa on seuraavassa kuvattu *Landgesellschaft Schleswig-Holstein*'in esimerkin avulla. Tämän organisaation maapankkitoiminta on Niedersächsische Landgesellschaft'in ohella ehkä koko liittovaltion vilkkainta ja monipuolisinta (SCHWALBA YM. 1999). Kohdan 3.6 hanke-esimerkit ovat myös kaikki Schleswig-Holstein'in alueelta.

Maapankkia ja sen toimintaympäristöä kuvataan *asiakasnäkökulmasta* (kohta 3.2). Esimerkit Schleswig-Holsteinin Landgesellschaft'in asiakkaista ja yhteistyötahoista Schleswig-Holsteinissa kuvaavat maapankkitoiminnan toimintaympäristöä ja *kysyntää* myös koko Saksassa. Asiakkaiden maapankkitoimintaa koskeviin odotuksiin palataan myöhemmin tekstissä (kohta 4).

Maapankkitoiminnan hahmottamiseksi prosessi on jaettu kolmeen osaan: maanhankinta, maavaraston hallinta ja maan käyttö (kohdat 3.3 – 3.4). Mainittakoon, että varsinaisia prosessikuvauksia, prosessin mittaustuloksia tms. Schleswig-Holsteinische Landgesellschaft'illa ei ollut esittää (SCHWALBA YM. 1999). Toiminta perustuu saksalaiseen tapaan funktionaaliseen ajatteluun.

#### 3.2 Asiakkaat ja yhteistyötahot

##### 3.2.1 Osavaltio ja sen ministeriöt

Landgesellschaft'ien toiminnan yleisenä tavoitteena on maaseutualueiden talouden vahvistaminen erilaisin rakennekehitystoimenpitein (vrt. kohdat 2.5.1 ja 2.5.2). Tämä toiminta, joka puolestaan edellyttää mm. riittävän maavaraston eli maapankin ylläpitämistä, on mitä suurimmassa määrin *liittovaltion ja osavaltion tavoitteena*.

Tavoitteeseen pyritään Landgesellschaft'in ja osavaltion eri *ministeriöiden* välisellä yhteistyöllä. Landgesellschaft'in kannalta merkittävimmät osavaltion ministeriöt ovat a) maaseutu-, maatalous- ja elinkeinoasioista vastaava *Ministerium für ländliche Räume, Landwirtschaft, Ernährung und Tourismus* (jäljempänä ”maaseutuministeriö”) ja b) ympäristö-, luonnonsuojelu- ja metsäasioista vastaava *Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten* (jäljempänä ”ympäristöministeriö”).

*Maaseutuministeriö* vastaa osavaltion alueella maaseudun kehittämisen (*Entwicklung des ländlichen Raumes*) suunnittelusta ja koordinoinnista (BEYER 1999). Mm. uusjaot (*Flurbereinigung*) ja kylien kehittämistoiminta (*Dorferneuerung*) sisältyvät myös ministeriön toimialaan. Landgesellschaft'ien maapankkitoiminnalla on oma merkittävä roolinsa näissä rakennekehityshankeissa.

*Ympäristöministeriö* vastaa osavaltiossa luonnonsuojelusta ja suurimmalta osin sen rahoituksestakin. Maapankkitoimintojen osalta ministeriön suhde Landgesellschaft'iin on useimmiten välillinen. Luonnonsuojelualueiden hankintaan



tarkoitettut rahat ohjautuvat Landgesellschaft'in käyttöön luonnonsuojelusäitiö *Stiftung Naturschutz*'in (ks. jäljempänä) kautta (JENSEN 1999). Ns. sopimusluonnonsuojelussa (*Vertrags-Naturschutz*), jossa maanomistajien kanssa neuvotellaan sopimus alueiden käytönrajoituksista, Landgesellschaft sen sijaan toimii suoraan ministeriön ja sen alaisten virastojen lukuun (LANU 1999 s. 30).

### 3.2.2 Kunnat

Kuten kohdassa 2.5.1 todettiin Landgesellschaft'it voivat toimia rakennuslain (*Baugesetzbuch*) mukaisina saneeraus- ja kehittämiseliminä eli muiden suunnitteluyritysten ohella ne laativat kuntiin (*Gemeinden*) eri tasoisia kehittämissuunnitelmia ja kaavoja. Suunnittelutehtäviin liitetään usein myös maapankkitehtäviä eli *maanhankintaa ja maan myyntiä rakennusmaaksi* (mm. NOLDA 1999, s. 31) sekä liittovaltion luonnonsuojelulain (*Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG 21.9.1998*) 8 §:n velvoittaman, *rakentamiseen käytettävää maata korvaavan luonnontilaisen maan (Ausgleichsflächen) hankkimista* (mm. LEG 1999b s. 15).

Kunnilla, kaupungeiksi (*Städte*) laskettavia suurimpia kuntia lukuunottamatta, ei yleensä itsellään ole henkilökuntaa suunnitteluun ja maanhankintaan (WOLF 1999). Tämä selittyy mm. kuntien pienellä koolla: 2,7 miljoonan asukkaan Schleswig-Holstein'issa on neljän suurimman kaupungin lisäksi yhteensä 1 127 kuntaa ja pienempää kaupunkia (LANDESREGIERUNG 2000). Noin 2/3 osavaltion väestöstä asuu alle 1000 asukkaan kunnissa (MLR 1998).

Vuonna 1998 Landgesellschaft teki yhteistyötä 100 kunnan ja kaupungin kanssa (LEG 1999a, s. 83).

### 3.2.3 Luonnonsuojelusäitiö

Vuonna 1978 toimintansa aloittanut, osavaltion luonnonsuojelulain 47 §:ssä (*Landesnaturschutzgesetz*) mainittu luonnonsuojelusäitiö *Stiftung Naturschutz* vastaa pääosin osavaltion alueen luonnonsuojelualueiden hankinnasta ja hoidosta. Säitiö toimii luonnonsuojeluviranomaisten valvonnassa. Merkittävimmän osan säitiön maanhankinnasta rahoittaa osavaltio (ympäristöministeriö). Tämän lisäksi säitiö saa toimintaansa jonkin verran varoja liittovaltiolta, EU:lta, kunnilta, veikkausvoitoista sekä lahjoituksina (STIFTUNG NATURSCHUTZ 1997 ja JENSEN 1999).

Käytännössä maanhankinnan ja hankittujen alueiden kiinteistöhallinnon hoitaa ”alihankkijana” Landgesellschaft. Landgesellschaft'in hallinnoimia (osavaltion omistuksessa olevia) luonnonsuojelualueita oli vuonna 1998 yhteensä noin 12 900 ha (LEG 1999a s. 83). Mainittakoon, että säitiö on yhteistyön helpottamiseksi sijoittanut Kiel'in toimitalansa LEG-konsernin (mm. Landgesellschaft) toimistorakennukseen.

### 3.2.4 Tieviranomaiset

Schleswig-Holstein'in talous-, teknologia- ja liikenneministeriön (*Ministerium für Wirtschaft, Technologie und Verkehr*) alainen *Tienrakennus- ja tieliikennevirasto* (*Landesamt für Straßenbau und Straßenverkehr Schleswig-Holstein*) huolehtii osavaltion alueen yleisten teiden (*Bundesautobahn, Bundesstraße, Landesstraße*) rakentamisesta ja kunnossapidosta (LSS 1999a).

*Maanhankintaa*, siihen liittyviä oikeudellisia kysymyksiä sekä uusjakoviranomaisten ja *Landgesellschaft*'in kanssa tehtävää yhteistyötä varten virastossa on oma osastonsa (LSS 1999b). Maanhankinnassa virasto pyrkii *vapaaehtoisin sopimuksiin* maanomistajien kanssa: noin 80-90 % maasta hankitaan vapaaehtoista tietä. *Lunastus* on myös mahdollinen, mutta monine valitusteineen pitkäkestoinen ja mm. tästä syystä vähemmän käytetty (HEIN YM. 1999).

Merkittävä osa tien alle jäävästä maasta hankitaan maanvaihdoin. *Landgesellschaft* osallistuu vaihtomaan ts. vastikemaan (*Ersatzflächen*) ja etenkin rakentamiseen käytettävää maata korvaavan luonnontilaisen tai sellaiseksi palautettavan maan (*Ausgleichsflächen*) hankintaan. Näistä maista noin 80 % on *Landgesellschaft*'in tihanketta varten hankkimia tai jo aiemmin sen maavarastossa olleita (HEIN YM. 1999).

Luonnonsuojelun edellyttämä *Ausgleichsflächen* -alue on yleensä moninkertainen varsinaiseen tiealueeseen verrattuna (vrt. kohta 3.7.4). *Ausgleichs* -velvoitteen täyttäminen on viime vuosina muodostunut tieviranomaisen maanhankinnan pääongelmaksi tehden samalla yhteistyön *Landgesellschaft*'in kanssa välttämättömäksi (HEIN YM. 1999).

### 3.2.5 Tilusjärjestelyviranomaiset

Maaseutuministeriön (*Ministerium für ländliche Räume, Landwirtschaft, Ernährung und Tourismus*) hallinnonalalla toimivat Maaseudun kehittämissivastot, myöhemmin ”tilusjärjestelyviranomaiset” (*Ämter für ländliche Räume, ALR*) vastaavat osavaltion yleisten maatalousviranomaistehtävien lisäksi mm. tilusjärjestely- (*Flurbereinigung*), kylä uudistus- (*Dorferneuerung*) ja rannikonsuojelu- (*Küstenschutz*) tehtävistä.

Tilusjärjestelyviranomaisen on *Landgesellschaft*'in tärkein ja läheisin keskusteluosapuoli (KUMMER 1993, s. 27). Vuonna 1953 säädetty tilusjärjestelylaki eli *Flurbereinigungsgesetz* liittyy *Landgesellschaft*'in ja tilusjärjestelyviranomaisten toiminnan läheisesti yhteen. Alun perin yhteistoiminta liittyi asutustehtävän ja uusjakotoiminnan yhteensovittamiseen (UNVERRICHT 1999, s. 34). *Landgesellschaft*'in maavarasto on sittemmin ollut tarpeen tilusjärjestelyviranomaisten toteuttaessa tilusjärjestelylain mukaisia laajoja uusjakoja. *Landgesellschaft*'it kytketäänkin yleensä mukaan uusjakohankkeen maanhankintaan (KUMMER 1993, s. 26).

Tilusjärjestelyviranomaiset voivat myös ostaa ja vaihtaa käyttöönsä Landgesellschaft'in maavarastossa olevaa maata. Näin tehdään mm. tilusjärjestelyviranomaisen hankkiessa osavaltiolle rannikonsuojelualueita (*Küstenschutzflächen*) (KOERNER 1999).

Tilusjärjestelyviranomaisten ja Landgesellschaft'in kiinteää yhteistoimintaa osoittaa se, että nykyään Landgesellschaft'it toteuttavat tilusjärjestelyviranomaisten valvonnassa merkittävän osan tilusjärjestelylain 91 §:n mukaisista nopeutetuista uusjaoista (*beschleunigte Zusammenlegung*) sekä 103 §:n mukaisista vapaaehtoisista tilusvaihdosta (*freiwillige Landtausch*) (UNVERRICHT 1999, s. 36). Vapaaehtoinen tilusvaihto onkin Landgesellschaft'ille tärkeä väline vastikemaiden hankinnassa ja edelleenkäytössä (ks. myöh. kohta 3.5).

### 3.2.6 Maanomistajat

Landgesellschaft'in maapankkitoiminta koskettaa jossain muodossa aina *maanomistajia*. Viimekädessä maanomistajataho on Landgesellschaft'in merkittävin asiakas ja neuvotteluosapuoli.

Suurin osa Landgesellschaft'in maanomistaja-asiakkaista on maanviljelijöitä tai maansa viljelijöille vuokranneita henkilöitä. Maa- ja metsätalouselinkeino harjoittaa Schleswig-Holsteinissa ammatikseen 38 000 henkilöä, mikä on 3,6 % koko työvoimasta (LANDESREGIERUNG 2000). Noin kolmasosa heistä eli reilut 12 000 henkilöä saa toimeentulonsa kokonaan maataloudesta. Muut ovat sivutoimisia viljelijöitä (SCHWALBA YM. 1999). Viljelys- ja laidunmaan (*Acker- und Grünland*) osuus osavaltion koko pinta-alasta on 73 % eli 1 150 599 ha (MLR 1998 s. 12). Landgesellschaft'in pääasiallisen toimintakentän merkitys osavaltiossa on huomattava, vaikka itse maanviljelijäväestön määrä onkin suhteellisen pieni.

Landgesellschaft'in maapankkitoiminnot koskettavat kaupoissa osapuolena olevien maanomistajien (vrt. kohta 2.5.3) lisäksi monikertaista maanomistajajoukkoa *vapaaehtoisissa tilusvaihdossa* ja laajemmissa tilusjärjestelyissä (ml. tilusjärjestelyviranomaisten suorittamat uusjaot).

## 3.3 Maanhankinta

### 3.3.1 Yleistä

Landgesellschaft hankkii maata maapankkiinsa sekä ostoin että vaihdoin. Vuosittain se *ostaa* maata noin 3 000 hehtaaria maata (SCHWALBA YM. 1999). Suurin osa maasta on ostohetkellä viljelys- ja laidunmaata loppuosan ollessa lähinnä kosteikkoaluetta (*Weideland*). Määrä on suuri, kun otetaan huomioon koko osavaltiossa vuosittain tehtävien viljelys- ja laidunmaakauppojen kokonaisala, joka esimerkiksi vuonna 1997 oli 5 738 ha (MLR 1999 s. 38). Rahaa maanhankintaan

Landgesellschaft käytti vuonna 1998 noin 30 milj. DM. Edellisenä vuonna vastaava summa oli noin 26 milj. DM (LEG 1999a s. 88).

*Maanostajina* (ja maapankkiprosessin myöhemmissä vaiheissa myös luovuttajina, vaihtajina jne.) toimii Landgesellschaft'issa 25 henkilöä (SCHWALBA YM. 1999). Osavaltion alue on jaettu kuuteen ostoalueeseen ja ostajat toimivat kolmessa toimipisteessä (*Kiel, Heide ja Lübeck*) (LEG 1999c). Kauppojen valmisteluun liittyy myös tilusten mittausta, jyvittämistä jne. Tätä varten Landgesellschaft'illa on maanmittaushenkilökuntaa (SCHWALBA YM. 1999). *Vapaaehtoisten* tilusvaihtojen valmistelusta Landgesellschaft'issa vastaa oma viiden hengen yksikkö (LEG 1999c).

### 3.3.2 Maanhankinnan suuntaaminen

Ennakoidut maankäyttötarpeet ja *asiakkaiden* (kohta 3.3.) *tilaukset* ohjaavat Landgesellschaft'in maanhankintaa. Julkinen maankäyttöhanke saattaa vaatia *sijainniltaan määrätyn* rakentamisalueen lisäksi rakentamiseen käytettävää maata korvaavan, annetut kriteerit täyttävän luonnontilaisen maan (*Ausgleichsflächen*) hankkimista toteutettavan rakentamishankkeen lähiympäristöstä. Luonnonsuojelusäätien maanhankintatoimeksiannossaan antamat kriteerit vaikuttavat luonnollisesti hankittavan kohteen laatuun ja sijaintiin (STIFTUNG NATURSCHUTZ 1997).

Maavarastonsa ylläpitämiseksi Landgesellschaft hankkii jatkuvasti maata myös sen *sijainnista riippumatta* (SCHWALBA YM. 1999, sillä Landgesellschaft'in jatkuvana tehtävänä on maatilojen tilusrakenteen parantaminen ja tilakokoon kasvattaminen kaikissa osissa osavaltiota. Kaukanakin sijaitseva palsta voi olla tulevaisuudessa olla käytettävissä vastikemaana esim. julkisissa maankäyttöhankeissa vapaaehtoisten tilusvaihtojen kautta (vrt. KOERNER 1999). Hinnaltaan edullisemmilta alueilta hankitun maan arvo ja samalla sen käyttöarvo maapankissa saattaa myös tulevaisuudessa eri syistä nousta (SCHWALBA YM. 1999).

Hankittavien alueiden valintaan liittyy myös riskejä: Tietyn hankkeen toteuttamiseen hankittu vastikemaa voi jäädä Landgesellschaft'ille esim. alun perin vaihtomaasta kiinnostuneen maanomistajan myydessä maansa hankkeen toteuttajalle (SCHWALBA YM. 1999). Jälleenkäytettävyyden varmistamiseksi ostettaviksi alueiksi kannattaakin yleensä aina valita sekä maatalouden että luonnonsuojelun kannalta arvokkaimpia alueita (KARMANN 1999).

### 3.3.3 Maanhankinnan ajoitus

Maanhankinnan *ajoitus* on ratkaisevaa toiminnan onnistumisen ja kannattavuuden kannalta. Julkisia maankäyttöhankeita suunnittelevat tahot eivät yleensä itse osta etukäteen maata hankkeen toteuttamisalueelta. Sen sijaan ne antavat joskus jopa *vuosia ennen* hankesuunnitelman vahvistumista Landgesellschaft'ille rahoitusta ja toimeksiannon maan ostoon kuten hanke-esimerkissä kohdassa 3.7.7 ilmenee (SCHWALBA YM. 1999). (Maanhankinnan ajoituksen merkityksestä ks. kohta 4.5.)

### 3.3.4 Kauppaneuvottelut

Landgesellschaft'in ostoneuvottelijoiden hyvä paikallistuntemus auttaa sopivien *myyjäehdokkaiden* etsinnässä. Myyjät ovat usein iäkkäämpiä maanviljelijöitä, joiden tilalla ei ole jatkajaa. Myös taloudelliset vaikeudet saattavat olla syynä myyntihalukkuuteen. Jotkut maanviljelijät ovat valmiit myymään tilansa ostaakseen muualta paremman. Tähän tarjoutuu mahdollisuuksia etenkin uusissa osavaltioissa, joissa maanhinta on huomattavasti lanttä edullisempi ja maan laatu jopa Schleswig-Holstein'ia parempi (SCHWALBA YM. 1999).

Kilpailutilanteessa Landgesellschaft on periaatteessa yksi ostaja muiden joukossa. Landgesellschaft'in etuosto-oikeus saattaa kuitenkin jossain tapauksissa olla käytettävissä (SCHWALBA YM. 1999). Tietyillä alueilla saattaa myös julkisten toimijoiden välillä esiintyä kilpailua (ks. myös kohta 3.6.1).

Maanhankinnassa edellytetään yleistä aktiivisuutta niin koko organisaation kuin yksittäisten ostoneuvottelijoidenkin osalta. Neuvotteluihin ollaan valmiita viikonpäivästä ja vuorokaudenajasta riippumatta (SCHWALBA YM. 1999).

### 3.3.5 Kauppahinnat

Kohteiden arvioinnissa Landgesellschaft'it toimivat itsenäisesti. Osavaltiossa on käytettävissä kiinteistöarvioinnin asiantuntijatoimikuntien (*Gutachterausschuß*) ylläpitämiä virallisia, mm. boniteettiin perustuvia maanarvotaulukoita (*Bodenrichtwerttabelle*) (TYCHSEN 1999). Ne eivät kuitenkaan ole sitovia ja Landgesellschaft'in kaupoissa *kauppahinnat* määräytyvät neuvottelujen tuloksena.

Taloudellisten toimintaedellytystensä turvaamiseksi Landgesellschaft'in tavoitteena on ostaa maata edullisella hinnalla ja jatkossa myydä sitä hieman kalliimmalla. Maan hintatason pitäminen kohtuullisena on Landgesellschaft'in yleisenä maapoliittisena tavoitteena (vrt. myös etuosto-oikeus). Poikkeuksia kuitenkin tehdään eli myyjälle tarjotaan korkeahkoakin hintaa, jos tavoitteena on maanhankinta esim. miljardiluokkaa olevaa rakennushanketta varten (SCHWALBA YM. 1999).

Schleswig-Holstein'in maanhintatasosta voidaan todeta, että vuonna 1997 tehdyissä viljelys- ja laidunmaan kaupoissa (1039 kpl) maksettiin keskimäärin 18 773 DM hehtaarilta osa-alueittaisen vaihtelun ollessa 15 995 – 31 628 DM (MLR 1998 s. 38). Maatalousmaan hinta Schleswig-Holstein'issa on 1980-luvun ja 1990-luvun alun laskun jälkeen ollut jatkuvassa nousussa (AGRARREPORT 1998, s. 6).

## 3.4 Maavaraston hallinta

### 3.4.1 Yleistä

Landgesellschaft Schleswig-Holstein'in *omistuksessa* olevassa maavaraston suuruus oli vuoden 1998 lopussa 4 320 hehtaaria. Tämän lisäksi maavarastossa oli

*asiakkaiden varoin* eri hankkeita varten hankittua maata 1 550 hehtaaria (LEG 1999a s. 82).

Maavaraston hallinnosta ja sen hallinnanaikaisesta käytöstä huolehtii Landgesellschaft'issa oma 17 hengen osasto. Huomattava osa yksikön henkilöstöstä työskentelee luonnonsuojelualueiden hallintotehtävissä (LEG 1999c). Kuten aikaisemmin kohdassa 3.3.4 mainittiin, Landgesellschaft hallinnoi oman maavarastonsa lisäksi luonnonsuojelusäätiön nimissä olevia 12 900 hehtaarin suuruista luonnonsuojelualueita.

Maapankille ollaan parhaillaan (1999) kehittämässä paikkatietopohjaista tiedonhallintajärjestelmiä. Se on tulossa käyttöön vuoteen 2002 mennessä (SCHWALBA YM. 1999).

Maavaraston hallintaan liittyvistä *kannattavuus- ja riskikysymyksistä* ks. kohta 4.5.

### 3.4.2 Maan väliaikainen käyttö

Maan keskimääräinen *kiertoaika* Landgesellschaft'in *omistuksessa* olevassa maavarastossa on 3–4 vuotta. Tänä aikana maita *vuokrataan* alueen maanviljelijöille (SCHWALBA YM. 1999). Vuonna 1998 vuokratulot Landgesellschaft'in omistuksessa olleista maista olivat 1 520 072 DM (LEG 1999a s. 94).

Myös Landgesellschaft'in hallinnoitavina olevia *luonnonsuojelualueita* voidaan vuokrata osavaltion lukuun, sillä suojelumääräykset sallivat useimmissa tapauksissa alueiden rajatun maatalouskäytön (LATENDORF 1988, s. 113).

## 3.5 Maan käyttö

### 3.5.1 Maan ohjaaminen uuteen käyttöön

Landgesellschaft'in maavaraston maata käytetään sekä yksittäisten maatilojen että useampia tiloja käsittävien kokonaisuuksien *tilusrakenteen kehittämiseen ja tilakoon suurentamiseen*. Maan hankinnasta ja käytöstä tähän tarkoitukseen neuvotellaan mm. tilusjärjestelyviranomaisten kanssa (KUMMER 1993, s. 26). Vuonna 1998 maatalouden rakenteen parantamiseen myytiin maata 984 hehtaaria. Vapaaehtoisissa tilusvaihdossa (*freiwillige Landtausch*) maata luovutettiin samaan tarkoitukseen 1 374 hehtaaria (LEG 1999a s. 83).

*Luonnonsuojelun* toteuttaminen on parin viime vuosikymmenen aikana noussut hallitsevaan asemaan Landgesellschaft Schleswig-Holstein'in maapankitoiminnassa. Nykyään noin *puolet* Landgesellschaft'in vuosittain toteuttamista vapaaehtoisista tilusvaihdosta liittyy jollain lailla luonnonsuojelun toteuttamiseen (SCHWALBA YM. 1999). Luonnonsuojelulain velvoite rakentamiseen käytettävää maata korvaavan luonnontilaisen maan (*Ausgleichsflächen*) hankkimiseksi on moninkertaistanut myös muiden kuin varsinaisten luonnonsuojeluhankkeiden maantarpeen (mm. tiehankkeet) ja samalla Landgesellschaft'ille annettujen toimeksiantojen määrän. Vuonna 1998

Landgesellschaft hankki (ja ohjasi joko suoraan tai tilusvaihdoin) luonnonsuojeluun yhteensä 1 461 hehtaaria (LEG 1999a s. 83).

Maatilojen lisämaan tarve, voimakkaasti lisääntyneet suojelutarpeet ja suurten maankäyttöhankkeiden kuten tienrakennuksen maantarpeet saattavat johtaa myös *kilpailuun* Landgesellschaft'in maasta. Mikäli vastakkain ovat yksityiset maanostajaehdokkaat ja julkinen maankäyttöhanke, maat ohjataan yleensä jälkimmäiseen tarkoitukseen (vrt. Landgesellschaft'in yleishyödyllisyys) (SCHWALBA YM. 1999).

Usein Landgesellschaft kuitenkin pystyy yhteensovittamaan usean maantarvitsijan intressit samanaikaisesti. Tämä on mahdollista laajan maanomistuksen, joustavien keinojen (mm. vapaaehtoinen tilusvaihto) ja ennenkaikkea kokonaisuuden hallinnan avulla (GOETZ 1999 ja KUMMER 1993, s. 27).

### 3.5.2 Tilusjärjestelyvälineet

Landgesellschaft'eille tärkeitä maanhankinnan ja maan käytön (maapankkitoiminnan) toteuttamisvälineitä ovat tilusjärjestelylain (*Flurbereinigungsgesetz*) mukaiset, ”maatilarakenteen parantamisen kannalta rajoitetummat” toimituslajit (*Verfahren mit begrenzten Möglichkeiten zur Verbesserung der Agrarsstruktur*):

- vapaaehtoinen tilusvaihto (103 §: *Freiwillige Landtausch*) ja
- nopeutettu tilusjärjestely (91 §: *Beschleunigte Zusammenlegung*).

*Vapaaehtoinen tilusvaihto* on nopeutettu ja yksinkertaistettu tilusrakenteen parantamistoimenpide. Se on käytettävissä tilusten hajanaisuuden aiheuttaman haitan poistamiseksi rajatulla alueella ja rajatun maanomistajajoukon kesken. Tilusvaihdon tulee parantaa maatilarakennetta tai palvella luonnonsuojelua ja maisemanhoitoa. Vaihtaa voidaan kokonaisia tiloja tai tilanosia. Vähintään yhden vaihto-osapuolista tulee olla maatalouselinkeinon harjoittaja (AID 1996).

Virallisesti vapaaehtoisesta tilusvaihdosta vastaavat tilusjärjestelyviranomaiset. Landgesellschaft'it on kuitenkin hyväksytty toimituksen avustajiksi (*zugelassene Helfer*) eli ne huolehtivat käytännössä lähes koko toimituksesta eli virallisten karttojen ja otteiden hankinnasta, maanomistajien välisistä neuvotteluista, *vaihtosopimuksen (Tauschplan)* laadinnasta, kaikkien kiinteistöihin kohdistuvia oikeuksia omistavien suostumusten hankkimisesta, tilusten kartoituksesta, viranomaisluvista jne. (AID 1996). Tilusjärjestelyviranomaisten tehtäväksi jää lopulta vain toimenpiteen aiheuttamien rekisterimerkintöjen tekeminen (SHL 1999).

Vapaaehtoisen tilusvaihdon kustannuksista jää maanomistajan maksettaviksi enintään osa teknisistä kustannuksista. Muilta osin kustannuksista, mm viranomaismaksuista ja Landgesellschaft'in työpanoksesta vastaa osavaltio. Samanarvoisten tilusten vapaaehtoiset tilusvaihdot on *vapautettu kiinteistönkaupan verosta (Gründerwerbssteuer)*, mutta ns. yksityisoikeudellisesta vaihtoa verovapaus ei koske (SHL 1999).

Landgesellschaft Schleswig-Holstein toteuttaa vuosittain noin 100 vapaaehtoista tilusvaihtoa (SCHWALBA YM. 1999). Koko liittovaltiossa noin 50 % vapaaehtoisista tilusvaihdosta toteutetaan Landgesellschaft'ien toimesta (UNVERRICHT 1999, s. 34).

Nopeutettu tilusjärjestely on ”laajempi” versio vapaaehtoisesta tilusvaihdosta. Nopeutettuun tilusjärjestelyyn on edellytyksiä mm., jos laajempi joukko maanomistajia ja/tai esimerkiksi luonnonsuojeluviranomaiset tekevät toimitusta koskevan hakemuksen ja järjestelyllä voidaan ratkaista eri intressitahoja koskettavia maankäytöllisiä ongelmia (AID 1997). Landgesellschaft'it voivat ottaa myös näitä nopeutettuja tilusjärjestelytoimituksia suoritettavikseen (vrt. kohta 3.3.6).

Landgesellschaft Schleswig-Holstein'in näkemyksen mukaan (SCHWALBA YM. 1999) kehitys Saksassa on kulkemassa kohti juuri edellämainittuja, kevyempiä tilusjärjestelyjä (vrt. aikaisemmat laajat *Regelflurbereinigung* -uusjaot).

### 3.6 Esimerkkihankkeita

Seuraavassa on esitetty muutamia esimerkkejä Landgesellschaft Schleswig-Holstein'in maapankkitoiminnasta. Esimerkit on valittu kuvaamaan eri tyyppisiä intressejä ja tavoitteita, joita toimintaan liittyy.

#### 3.6.1 Luonnonsuojelun toteuttaminen ja maatilarakenne

Esimerkkinä yksinkertaisesta vapaaehtoisesta tilusvaihdosta (ks. kuva A<sup>1</sup>), jonka avulla on hankittu luonnonsuojelualueita ja samalla toteutettu maatilarakenteen parantamista (*Agrarsstrukturverbesserung*), on hanke *Freiwillige Landtausch Hohn IV* (SHL 1988, s. 34-35):

Landgesellschaft oli saanut ostoin ja vaihdoin hankittua yhtenäisen noin 30 hehtaarin suuruisen peltoalueen suhteellisen läheltä maatilan A (*Betrieb A*) talouskeskusta (ylempi kartta). Maatilalla A oli useita palstoja, yhteensä noin 25 hehtaaria, jonkin verran etäämpänä talouskeskuksesta Hohn'in järviolueella. Suoritettussa vapaaehtoisessa tilusvaihdossa maatila A sai Landgesellschaft'in hankkimat maa-alueet ja luovutti lähes kaikki järviolueen palstansa (alempi kartta). Jatkossa luonnonsuojelusäätiö *Stiftung Naturschutz* sai järviolueen palstat Landgesellschaft'ilta omistukseensa ja edelleen käytettäväksi järviolueella suoritettavassa uusjakotoimituksessa.

Landgesellschaft'in avulla toteutetussa vapaaehtoisessa tilusvaihdossa luonnonsuojelusäätiö säästi mm. kiinteistökaupan veron (*Gründerwerbsteuer*) ja notaarikustannukset (*Notargebühren*). Samalla maatilan A tilusrakenne parani merkittävästi (SHL 1988 s. 35).

---

<sup>1</sup> **Kuva Error! Main Document Only. alkuperäisessä julkaisussa:** ”Esimerkki vapaaehtoisesta tilusvaihdosta (*Freiwillige Landtausch Hohn IV*), jonka avulla hankittiin luonnonsuojelualueita ja samalla parannettiin maatilarakennetta (SHL 1988, s. 34).”



### 3.6.2 Tienrakentaminen ja maatilarakenne

Tiehankkeen pirstoessa maatilarakennetta joudutaan usein rakentamaan siltoja esim. tien ylityksen helpottamiseksi, maksamaan huomattavia maataloushaittakorvauksia jne. Ongelmia voidaan poistaa tilusjärjestelyssä. Seuraavassa esimerkissä kuvataan, kuinka Landgesellschaft'in maapankkitoiminta mahdollisti tienrakentamisen yhteydessä suoritettavan tilusjärjestelyn (SHL 1988, s. 97-98):

Vuoden 1975 alussa vahvistettiin *Brunsbüttel*'in teollisuusseudun sekä Hampurin ja Itzehoen välisen *Autobahn (A 23)* -moottoritien yhdistävän *Bundesstraße (B 5)* -tien perusparannussuunnitelma. Parannuksen tavoittena oli vahvistaa tien perustusta sekä leventää tietä. Joiltain osin oli suunniteltu myös uusi tielinjaus, joka pirstoessaan peltoalueita ja katkaistessaan alueen kuivatusverkoston aiheuttaisi huomattavia haittoja maataloille.

Alueen maatiloilla oli aikanaan suoritettu tilusten yhdistäminen (*Arrondierung*) ja niiden viljelysmaan keskimääräinen pinta-ala oli 15–30 hehtaaria. Tilojen rakennukset sijaitsivat vanhan tien varrella ja niiden pellot tien toisella puolella noin kilometrin pituisina palstoina. Uusi tielinjaus tulisi katkaisemaan yhteyden talouskeskuksista suurimmalle osalle tilojen peltopalstoista. Tämän takia tien suunnitteluvaiheessa (*Planfeststellungsverfahren*) oli talouskeskuksia ja peltopalstoja yhdistämään kaavailtu kahta maatalousajoneuvoille tarkoitettua siltaa (*Wirtschaftswege-Brücken*). Tasaisen maaston takia siltoja varten oli suunniteltu myös mittavat, perustamiskustannuksiltaan kalliit liittymät. Haittojen välttämiseksi tieviranomaiset olivat tehneet Landgesellschaft'ille lisäksi ehdotuksen kolmen maatilan tuotantorakennusten rakentamiseksi uudelleen tien toiselle puolelle.

Landgesellschaft valmistautui tiehankkeeseen hankkimalla tien ympäristöstä mahdollisimman paljon vastikemaata. Vuoden 1977 puoleenväliin mennessä Landgesellschaft oli hankkinut maapankkiinsa 261 hehtaaria vastikemaata. On huomattava, että itse tiehankkeen maantarve (tiealue) oli vain noin 43 hehtaaria. Landgesellschaft'in maanhankintaa on kuvailtu seuraavasti (SHL 1988, s. 98): ”Nopea ja ei-byrokraattinen päätöksenteko sekä riippumattomuus tiukoista vuosittaisista rahoituskehyksistä mahdollisti tehokkaan maanhankinnan. *Brunsbüttel*'in teollisuusseudun läheisyyden maanhintoja kohottava vaikutus vaikeutti jonkin verran ostoja, mutta välttämättömissä hankinnoissa onnistuttiin ja oma taloudellinen riski hallittiin.”

Vastikemaan riittävyden varmistuttua tilusjärjestelyviranomaiset päättivät vuoden 1977 puolessa välissä käynnistää alueella tilusjärjestelylain (*Flurbereinigsgesetz*) 86 §:n mukaisen ns. yksinkertaistetun uusjakotoimituksen (*vereinfachte Flurbereinigung*).

Uusjakotoimituksessa Landgesellschaft'in hankkimasta 261 hehtaarin maapankista ohjattiin neljälle tiestä eniten kärsivälle maatilalle lähiseudulta (Landgesellschaft'in niille varten varta vasten osoittamat) *täysin uudet yhteensä 136 hehtaarin tilukset*. Näiden tilojen pinta-ala oli ennen järjestelyä ollut yhteensä vain noin 90 hehtaaria, joten samassa yhteydessä voitiin toteuttaa merkittävää tilakoon kasvattamista.

Alueelle toimintaansa jatkamaan jääneet maatilat, joiden maata jäi uuden tien alle, saivat vastikemaata yhteensä 29 hehtaaria. Uusjaossa suoritettavaan tilusrakenteen yleiseen parantamiseen maapankkiin jäi maata 52 hehtaaria. Kunnan luonnonsuojelualueeksi jäi järjestelyssä käytettäväksi maata reilu hehtaari. Valtion omistukseen jäi lopulta aiemmin mainittu 43 hehtaarin tiealue.

Edellä mainittujen neljän maatilan tilusten uudelleensijoittaminen teki tarpeettomaksi siltojen rakentamisen ja tuotantorakennusten siirrot. Näin Landgesellschaft'in maapankkitoiminta tuotti tieviranomaiselle *merkittävän säästön niin rakentamiskustannuksissa kuin haitankorvauksissakin*. Maapankin mukaantulo tiehankkeeseen johti myös siihen, *että alueen maatilarakenne parantui ja tilakoko kasvoi*.

### 3.6.3 Ausgleich –alueiden hankkiminen

*Tienrakennushankkeissa* luonnonsuojelulain (*Bundesnaturschutzgesetz*) 8 §:n vaatiman, rakentamiseen käytettävää maata korvaavan luonnontilaisen *Ausgleich* –alueen saatetaan joskus edellyttää olevan kooltaan moninkertainen varsinaiseen tiealueeseen verrattuna. Suhde voi olla jopa 1:10 (HEIN YM. 1999) Tästä on esimerkkinä ote *Bundesautobahn (A20)* –moottoritien suunnitelmakartasta (kuva B<sup>2</sup>).

Hampurin ja Berliinin välillä kulkevaa *Bundesautobahn (A 24)* -moottoritietä 1970- ja 1980-luvuilla rakennettaessa jouduttiin osavaltion kaakkoisosassa hankkimaan merkittäviä *Ausgleich* –alueita. Tien halkoman alueen linnuston suojelemiseksi tiehankkeesta vastaavan liittovaltion tuli hankkia etenkin *metsä- ja kosteikkoalueita*. Menettelyn painoarvoa Saksassa kuvaa sopivien alueiden määrittämiseen osallistuneiden tahojen määrä: Ympäristöministeriö (ja ympäristöministeri), Tienrakennus- ja tieliikennevirasto, Ympäristövirasto, Maailman luonnonsäätiö (WWF), Saksan luonnonsuojeluneuvosto (*Deutschen Rat für Landespflege*), yksityinen insinööritoimisto sekä *Landgesellschaft* (SHL 1988, s. 96).

Moottoritien pirstoman noin 85 hehtaarin suuruisen metsäalueen tilalle tuli tien läheisyydestä hankkia vastaavansuuruinen maatalouskäytössä ollut alue, joka edelleen metsitettäisiin *Ausgleich* -alueeksi. Tien alle jääneen kosteikkoalueen tilalle tuli lisäksi hankkia noin 42 hehtaarin suuruinen alue *Ausgleich* -alueeksi (SHL 1988, s. 96).

Maanomistajille tarjottavien vastikemaiden (*Ersatzflächen*) ja *Ausgleich* –maiden hankinta annettiin Landgesellschaft'in tehtäväksi. Tehtävä oli vaikea, sillä esimerkiksi kosteikkoalueet täytyi hankkia juuri *määrätyiltä alueilta ja omistajilta*. Landgesellschaft'in käynnisti laajat vastikemaiden ostot: 127 hehtaaria käsittävien *Ausgleich* -alueen hankkimiseksi se osti 142 hehtaaria vastikemaata. Vastikemaat

<sup>2</sup> **Kuva B alkuperäisessä julkaisussa:** ”Esimerkki luonnonsuojelulain (*Bundesnaturschutzgesetz*) 8 §:n vaatiman, rakentamiseen käytettävää maata korvaavan luonnontilaisen *Ausgleich* -alueen (pisteviivalla rajatut alueet tiealueen ympäristössä) moninkertaisuudesta varsinaiseen tiealueeseen verrattuna (ote *Bundesautobahn A20* –moottoritien suunnitelmakartasta 4.3.1997).”

mahdollistivat useita vapaaehtoisia tilusvaihtoja ja tilusvaihtoketjuja, joiden kautta *Ausgleich* –alueet lopulta saatiin yhteiskunnan omistukseen. Tilusvaihdolla (vrt. esim. kohta 3.7.2) saatiin myös parannettua maatilojen tilusrakennetta (SHL 1988, s. 96-97).

### 3.6.4 Laaja maankäytön kehittämishanke

*Projekt Speicherkoog* (SHL 1988, s. 99-104) on esimerkki laajasta alueellisesta maankäytön kehittämishankkeesta, jonka onnistuminen edellytti viranomaisten, maanomistajien ja Landgesellschaft'in tiivistä yhteistyötä. Projekti sai alkunsa 1970- ja 1980-luvun vaihteessa, kun Schleswig-Holstein'in luoteisosassa Pohjanmeren rannikolla saatiin päätökseen padonrakennushanke (*Speicherkoog Ditmarschen Nord*).

Taustaksi mainittakoon, että padonrakennus nousuveden aiheuttamien haittojen ehkäisemiseksi on koko osavaltion alueella vuosikymmeniä jatkunutta mittavaa toimintaa, johon liittyy olennaisena osana myös luonnonsuojelu. Tämä *rannikonsuojelu (Küstenschutz)* työllistää jatkuvasti etenkin tilusjärjestelyviranomaisia, jotka tilusjärjestelyin toteuttavat padon ja mantereen välisiä luonnonsuojelualueita (mm. KOERNER 1999).

*Speicherkoog*'in tapauksessa oli kyse noin 15 kilometrin pituisesta rannikonsuuntaisesta uudesta padosta, jonka mantereenpuoleisella alueella tuli toteutettavaksi mm. kosteikkoalueiden suojelu. Suojeluhankkeella oli merkittävä vaikutus rannikon maatalousyrytyksiin. Hankkeen vaikutusalueella maatalouskäytössä olleiden tilusten tilalle tuli osoittaa maata kauempaa sisämaasta. Lähistölle oli samaan aikaan suunnitteilla Hampurin ja Itzehoe'n välinen moottoritie *Bundesautobahn (A 24)*, joka tulisi myös vaatimaan mittavia tilusjärjestelyjä. Hankekokonaisuuden toteuttamiseksi patoalueen ja tiehankkeen ympäristössä käynnistettiin lopulta 18 tilusjärjestelytoimitusta (*Flurbereinigungsverfahren*) (ks. kuva C<sup>3</sup>).

Landgesellschaft osallistui projektiin hankkimalla patoalueella sijainneista noin 1 200 hehtaarin maatalousalueista puolet eli 626 hehtaaria *tilusvaihdoin* (vuoteen 1988 mennessä). Tämän lisäksi Landgesellschaft hankki ”sisämaassa” tilusvaihdoin 450 hehtaaria maata käytettäväksi tilusrakenteen parantamiseen tilusjärjestelytoimituksissa. Maata Landgesellschaft *osti* maapankkiinsa (vuoteen 1988 mennessä) 90:llä kaupalla yhteensä 291 hehtaaria. Näistä 132 hehtaaria ohjattiin maanviljelijöille ja 159 hehtaaria tieviranomaisille.

Yksittäisenä projektin esimerkkinä Landgesellschaft'in maapankkitoiminnan mahdollisuuksista sekä eri intressien (luonnonsuojelu, tienrakennus ja tilarakenteen parantaminen) toteuttamisesta tilusjärjestelyjen avulla voidaan mainita seuraava tapaus:

---

<sup>3</sup> **Kuva C** alkuperäisessä julkaisussa: ”Projekt Speicherkoog'in alue (SHL 1988, s. 100).”

Moottoritielinjaus (A 23) pirstoi erään 45 hehtaarin maatilaa A tilukset eristäen ne samalla talouskeskuksesta. Maatalouden jatkaminen olisi edellyttänyt huomattavia investointeja ja korvauksia tieviranomaisilta. Korvauksilta kuitenkin vältyttiin, sillä Landgesellschaft osti koko koko tilan A. Tilan A omistaja sai naapurikunnasta (patoalueelta tilusvaihdon kautta muualle siirtyneeltä tilalta B Landgesellschaft'in omistukseen tulleen) 12 hehtaarin alueen, jolle hän rakensi uuden talouskeskuksen. Tämän lisäksi hän sai lähistöltä 55 hehtaaria lisämaata. Tilalta A moottoritien lähialueelle jääneet tilukset jäivät maatilaa C käytettäväksi, joka näin sai tien alle menettämiensä tilusten tilalle maata niiden välittömästä läheisyydestä. Vaihdot toteutettiin uusjakotoimituksessa (*Flurbereinigungsverfahren*). Todettakoon vielä, että tieviranomaisen osti varsinaiseksi tiealueeksi tulevat maat myöhemmin Landgesellschaft'ilta.

### 3.6.5 Tilusvaihtoketjun valmistelua

Esimerkiksi Landgesellschaft'in neuvotteluista muiden viranomaisten kanssa ja tyypillisestä tilusvaihtoketjusta siteerataan Landgesellschaft'in edustajan muistiota 28.1.1998 käydystä neuvottelusta, jossa on valmisteltu erästä Lübeck'in ja Rostock'in välille rakennettavan *Bundesautobahn (A 24)* –moottoritien maanhankintaan liittyvää vapaaehtoista tilusvaihtoa (SHL 1998):

”28. päivänä tammikuuta pidettiin tilujärjestelyvirastossa (*Amt für ländliche Raum*'issa) Lübeck'issä neuvottelu, johon osallistuivat --- (tilusjärjestelyviranomaisen ja Landgesellschaft'in edustajia).

A 24 -rakennushankkeen maanhankintaan liittyen on suunniteltu yhteensä 237,4916 ha käsittävien alueiden tilusvaihtoketjua (*Ringtausch*) tieviranomaisen (*Landesamt für Strassenbau*), Hansakaupunki Lübeck'in ja Landgesellschaft'in välillä. Lübeck'in kaupunki antaa valtiolle noin 12 ha tie- ja *Ausgleich*- aluetta ja saa vastikkeeksi suunnitteleen samansuuruisen kiinteistön kaupungin kehittämiseen (*Stadtentwicklung*) Moising'istä.

Edelleen Lübeck'in kaupunki antaa noin 130 ha Landgesellschaft'ille. Noin 80 ha tästä on suunniteltu liikenne- ja *ausgleich* -alueeksi ja tulee myöhemmin valtion omistukseen. Loppuosa 50 ha, aikanaan täydellisesti järjesteltyä (*arrondierte*) peltoa Niendorf-Moorgarten'in alueella, siirtyy Landgesellschaft'in omistukseen ja se voidaan käyttää erinomaisesti maatalarakenteen kehittämiseen.

Landgesellschaft luovuttaa vastineeksi Lübeck'in kaupungille 84,1835 ha suuruisen kiinteistön Vorrade / St. Jürgen'issä --- (kaupungin intressissä on jatkossakin varmistaa näiden alueiden luonnonmukainen 'ökologische bewirtschaftende' käyttötapa).

Sovituissa tilusvaihtoissa Landgesellschaft maksaa Lübeck'in kaupungille --- DM suuruisen rahakorvauksen ja saa käytettäväkseen 141 555 kg:n maitokiintiön (*Milchreferenzmenge*). Maitokiintiön siirto on jatkossa edellytys Landgesellschaft'in konsulttoimalle navettarakennushankkeelle, joka varmistaa ao. tilaa pitävän, kaupungilta maata 30.6.2021 päättyvällä sopimuksella vuokranneen nuoren maanviljelijän elinkeinon jatkumisen.

Vaihtotoimenpiteet voidaan allekirjoittaneen mielestä käytännössä suorittaa *Flurbereinigungsgesetz* 103 §:n mukaisena vapaaehtoisena tilusvaihtona. Korvausta (*Helfervergütung*) Landgesellschaft'ille kuten myöskään mahdollisia maanmittauskustannuksia ei tule suoritettavaksi, koska yksi tilusvaihtoon osallistuneista on lainsäädännön edellytykset täyttävä maanviljelijä --- Olennaista on, että tässä tapauksessa säästetään 200 000 DM kiinteistönluovutusvero (*Grunderwerbssteuern*).

*Amt für ländliche Räume* -tilusjärjestelyviranomaisen on ensisijaisesti kiinnostunut *Flurbereinigungsgesetz* 86 §:n mukaisen yksinkertaistetun uusjakotoimituksen (vereinfachtes *Flurbereinigungsverfahren*) käynnistämisestä *Bundesautobahn (A 24)*:n koko Schleswig-Holstein'in osuudella. Viraston edustaja A esitti, että vielä jatkettaisiin maanvaihtoja, jotka sitten uusjakotoimituksessa (*Flurbereinigungsverfahren*) toteutettaisiin 'niputettuna'. Landgesellschaft'in edustaja B otti tähän kielteisen kannan ilmoittaen, että tieviranomaisen (*Landesamt für Straßenbau*) on jo hankkinut oleellimmat tiealueet suoraan maanomistajilta. Tosin myös yksinkertaistetulla uusjaolla säästettäisiin kiinteistönluovutusvero, mutta yksinkertaistettu uusjako olisi tilusvaihtoja merkittävästi pitkäkestoisempi. Kokemusten perusteella uusjaon kestoksi voisi arvioida 10 – 15 vuotta. Tämä vaihtoehto on myös tieviranomaisen puolesta poissuljettu.

Tilusvaihtojen toteuttamista vapaaehtoisena tilusvaihtona tuleekin vielä pohtia korkeamman tason neuvotteluissa.”

Esimerkkiä vastaavia tilusvaihtoja on sittemmin toteutettu vapaaehtoisina tilusvaihtoina kyseisen tien alueella (SCHWALBA YM. 1999).

### 3.6.6 Merkittävä teollisuushanke

Landgesellschaft voi osallistua myös koko osavaltion elinkeinoelämän kannalta merkittävien hankkeiden valmisteluun. Esimerkkinä tästä Schleswig-Holsteinische Landgesellschaft sai vuonna 1995 osavaltiolta tehtävän hankkia rakennus- ja *ausgleichs* -maata sekä vastikemaata *eurooppalaisen Airbus* -matkustajalentokonetehaan tuotantolaitosten toteuttamiseksi Hampurin lähistöltä.

Vuonna 1999 maat oli hankittu, vaikka tuotantolaitosten sijoituspäätöstä vasta odotettiin: Hampurin lisäksi tuotantolaitoksista on vielä kilpailemassa kaksi muuta kaupunkia (yksi Ranskassa ja yksi Saksan itäosassa). Schleswig-Holstein'in osavaltio halusi Landgesellschaft'in maapankkipalvelua hyväksikäyttäen kuitenkin ajoissa varmistaa maan käyttöönsaamisen ja näin saada kilpailuedun muihin kaupunkeihin verrattuna (SCHWALBA YM. 1999).

## 4 Maapankkitoiminnan arviointia

### 4.1 Arviointinäkökulmat

Landgesellschaft'ien maapankkitoimintaa voidaan arvioida systemaattisesti *asiakkaiden ja yhteistyötahojen odotusten toteutumisen* kannalta. Jatkossa on käytetty ryhmittelyä:

- yhteiskunnan,
- maankäyttöhankkeiden toteuttajien ja
- maanomistajien odotukset.

Näistä näkökulmista voidaan edelleen tarkastella mm. maapankkiprosessin *kesto*a, *taloudellisuutta* ja *asiakastytyväisyyttä*.

Lopuksi esitetään vielä Landgesellschaft'in oma *yritysnäkökulma*.

### 4.2 Yhteiskunnan odotukset

Landgesellschaft'ien olemassaolo ja palveluvalikoima ovat kautta niiden historian perustuneet pääasiassa *maatalouden ja maaseudun rakenteen kehittämisen* tarpeisiin (vrt. kohdat 2.5. ja 3.2). Maapankin laajempi rooli tuli esiin mm. 1970-luvulla käydyssä maapankkikeskustelussa, jossa toimintaa perusteltiin *yleisillä maapoliittisilla näkökohdilla*: kohtuuhintaisen infrastruktuurin tarvitseman maan käyttöönsaamisella, kohtuuttomien keinotteluvoittojen estämisellä, maan vaihdannan elvyttämällä jne. (HASTENPFLUG 1971, s. 17).

Edellämäinittuja *toiminnallisia tavoitteitaan* Landgesellschaft'it ovat epäilemättä saavuttaneet. Niiden vakaa asema saksalaisessa yhteiskunnassa on tästä osoituksena (ks. myös kohdat 4.3. ja 4.4).

Seuraavassa on tuotu esiin joitain Landgesellschaft'in *organisaatioon ja toimintamalliin* kohdistuvia yhteiskunnan odotuksia sekä kuvattu yhteiskunnan ja Landgesellschaft'in suhdetta yleisellä tasolla.

Landgesellschaft'it toimivat ns. rajavastuuyhtiöinä eli käytännössä *yrityksinä* (vrt. kohta 2.4). Yritysmuotoisen toiminnan on katsottu tuottavan *etuja viranomaistoimintaan verrattuna: joustavuutta, nopeutta, riippumattomuutta vuosibudjeteista* jne. (KEMPKE 1988, s. 24-25).

Yhteiskunta odottaa toiminnalta *taloudellisuutta* (ks. myös kohta 4.5). Liikevoitto ei ole Landgesellschaft'ien päätavoite, vaan *yleishyödyllisten tavoitteiden saavuttaminen kustannustehokkaasti* (KEMPKE 1988, s. 25). On huomattavaa, että oman pääomansa turvin toimivat *Landgesellschaft'it eivät vaadi yhteiskunnalta rahoitusta* (WIESEN 1988, s. 5)

Landgesellschaft –järjestelmän tavoitteena on ohjata yhteiskunnan maatalousmaan käyttöä, mutta samalla sen on *oltava liiaksi puuttumatta vapaaseen kilpailuun*. Ohjausvaikutus markkinoilla toteutuu, ei juurikaan etuosto-oikeuden tms., vaan Landgesellschaft’in *know-how’n* ja *merkittävän markkinaosuuden* kautta (KEMPKE 1988, s. 24).

Yhteiskuntaa edustavat Landgesellschaft’ien osakkaat (*Gesellschafter*) ovat sidottuja yhtiön yleishyödyllisiin pitkäaikaisiin tavoitteisiin. Osakkaat eivät myöskään voi kauppalainsäädännön (*Handelsrecht*) ja yhtiöjärjestysten mukaan suoraan puuttua yhtiöiden johtamiseen. *Poliittiset muutokset* (mm. ministeriöissä) eivät näin vaikuta yhtiöiden toimintaperiaatteisiin (KEMPKE 1988, s. 25). Yhtiöiden valvontaelimissä, *Aufsichtsrat*’eissa osakkaiden ja muiden sidosryhmien edustajat toimivat nimenomaan toiminnan valvojina. Heidän laaja yhteiskuntanäkemyksensä toisaalta myös hyödyttää yhtiöitä (KEMPKE 1988, s. 25).

### 4.3 Maankäyttöhankkeiden toteuttajien odotukset

#### 4.3.1 Yleistä

Saksassa maankäyttöhankkeiden, kuten tässä yhteydessä esillä olevien *tierrakennuksen* ja *luonnonsuojelun* maanhankinta, perustuu mahdollisimman pitkälle *vapaaehtoisuuteen*. Lunastaminen on mahdollista, mutta omaisuudensuojaa koskevien perustuslain (*Grundgesetz*) säännösten tulkintaan liittyvä velvoite käyttää maanhankinnassa ns. *lievintä keinoa* ("*...des mildesten Mittels*") (mm. LUNDMARK 1995, s. 338) ja mahdollisista valituksista johtuva *lunastusprosessin pitkittyminen* puoltavat useimmiten vapaaehtoisuuteen perustuvia ostoja tai tilusjärjestelyjä. (Todettakoon, että maanhankintaan ja tilusjärjestelyihin liittyvää lainsäädäntöä kuvataan tarkemmin tutkimuskokonaisuuden toisessa Saksaa käsittelevässä osassa.)

Landgesellschaft’in maapankkipalvelut ovat maankäyttöhankkeiden toteuttajien käytettävissä nimenomaan edellämainitussa vapaaehtoisuuteen perustuvassa maanhankinnassa. Toteuttajalla itsellään ei välttämättä ole kaikissa tapauksissa edes henkilökuntaa maanhankintaa ja –hallintaa varten toiminnan keskittyessä substanssiin (esim. luonnonsuojelun sisältö ja valvonta).

Maanhankinnan antamista Landgesellschaft’in tehtäväksi puoltavat mm. (UNVERRICHT 1999, s. 34):

- henkilökunnan korkea ammattitaito,
- kehittyneet atk-järjestelmät,
- hyvä paikallistuntemus,
- myötäelämiskyky (maatalouselinkeinon mahdollisesti vaikeutuessa),
- kyky järjestää vaihtoehtoja hankkeen haittojen poistamiseksi ja
- objektiivisuus hintaa ja muita korvauksia määriteltäessä.

Maanhankinta on usein monimutkaista, aikaa viepää ja kallista (LATENDORF 1988, s. 112). Edellämainitut Landgesellschaft'in edut vaikuttavat suoraan maanhankinnan *kesto* *lyhentävästi* ja *kustannuksia alentavasti* (mm. GOETZ 1999).

Vapaaehtoisuuteen perustuva maanhankinta voi joissain tapauksissa olla *mahdotonta* ilman Landgesellschaft'in mahdollistamaa vastikemaan tarjoamista ja samanaikaista maatilarakenteen parantamista (mm. SCHWALBA YM. 1999 ja SHL 1988, s. 115) Luonnonsuojelu- ja tiehankkeissa maanomistajat asettavat usein sopimukseen pääsyn ehdoksi *vastikemaiden* saannin. Mikäli lunastukseen ei ryhdytä, Landgesellschaft on tällaisissa tapauksissa ainoa vaihtoehto hankkeen maanhankinnan toteuttajana (SCHWALBA YM. 1999).

Monesti eri toteuttajatahot kilpailevat maasta samalla alueella. Landgesellschaft voi tällaisessa tapauksessa hyödyntää maatilarakenteen suunnittelutehtäväänsä liittyviä kontaktejaan maanomistajiin, maavarastoansa ja jossain määrin etuosto-oikeuttaankin sekä tilusvaihtoketjuin *toteuttaa samanaikaisesti* usean maata tarvitsevan tahon (maanviljelijät, tieviranomaiset, luonnonsuojelusta vastaavat, kunnat jne.) *intressit* (GOETZ 1999).

Landgesellschaft'illa on myös mahdollisuus ottaa maanhankintatehtävän yhteydessä (tilusvaihtoketjuissa tms.) omistukseensa tullut, toimeksiantajalle tarpeeton alue maavarastoonsa ja käyttää sitä muissa yhteyksissä esim. maatilarakenteen parantamiseen tai luonnonsuojelun toteuttamiseen. Tämä pitkäaikaiseen maanhallintamahdollisuuteen perustuva *riskinotto* *kyky* on eräs maapankin eduista.

Edellä esitettyjen maankäyttöhankkeiden toteuttajille *yhteisten odotusten* lisäksi seuraavissa kohdissa (4.3.2 ja 4.3.3) on käsitelty tie- ja luonnonsuojeluhankkeiden toteuttajien (Schleswig-Holstein) erityisodotusten toteutumista.

### 4.3.2 Tiehankkeet

*Ausgleich* –alueiden hankintavelvoite (vrt. kohdat 3.2.4 ja 3.6.3) on viime vuosina aiheuttanut painetta nimenomaan tieviranomaiselle (*Landesamt für Straßenbau und Straßenverkehr*) ja lisännyt sen tarvetta käyttää ulkopuolista maanhankkijaa eli Landgesellschaft'ia. (HEIN YM. 1999). Tieviranomaisella on myös oma maanhankintahenkilöstönsä ja se pyrkii hankkimaan maata mahdollisimman paljon itse. *Ausgleich* –alueet ovat kuitenkin yleensä hankintahetkellä maatalouskäytössä (palautetaan sittemmin hankkeen yhteydessä luonnontilaisiksi ojitusta tukkimalla, istuttamalla, maansiirtotöitä tekemällä jne.) eikä viljelijöillä ole halukkuutta vapaaehtoiseen myyntiin. Vaikka tieviranomaisella joissain tapauksissa on varaa maksaa alueista ”hyväkin” hinta - maanhankinnan kustannukset ovat vain noin 10 % koko tiehankkeen kustannuksista (HEIN YM. 1999), kauppoja ei aina synny. Landgesellschaft'in maapankki maatilarakennetta korjaavine toimintamalleineen (vapaaehtoiset tilusvaihdot, usean intressin yhteensovittaminen jne.) pystyy monesti auttamaan tässä tilanteessa.

Joustava eteneminen maanhankinnassa vaikuttaa maanhankinnan *kesto* *on ja kustannuksiin*. Landgesellschaft'in valmistelemaat tilusjärjestelyt tuottavat



tieviranomaiselle selkeitä säästöjä myös *haitankorvauksissa* (kohdan 3.7.4 esimerkki) sekä esimerkiksi *siltojen rakentamiskustannuksissa* (kohdan 3.7.2 esimerkki).

Mainittakoon, että laajempia uusjakoja tieviranomaisen pitää *liian pitkäkestoisina*. Maanhankintayhteistyötä tehdäänkin mieluummin Landgesellschaft'in kuin tilusjärjestelyviranomaisten kanssa (HEIN YM. 1999 ja myös kohdan 3.7.5 esimerkki).

### 4.3.3 Luonnonsuojeluhankkeet

Luonnonsuojelualueiden hankinnassa Landgesellschaft'in maapankkitoiminta on tehokkaimmillaan. *Pysyvä sopimus maanhankinnasta* (myös kiinteistöjen hallinnasta ja joissain tapauksissa edelleenvuokrauksesta maanviljelijöille) *Stiftung Naturschutz* -säätiölle on tunnustus tästä. Säätiön asettamien maanhankinnan kestoja, kustannuksia jne. koskevien odotusten voidaan katsoa toteutuvan. Ulkoistettuaan maanhankintatehtävänsä säätiö *voi keskittyä varsinaiseen luonnonsuojelualueiden suunnittelu- ja hoitotehtäväänsä*.

Säätiön ja Landgesellschaft'in yhteistyö nähtäneen edulliseksi myös osavaltion ympäristöministeriössä. Ympäristöministeriöllähän on halutessaan mahdollisuus ”kilpailuttaa” luonnonsuojelualueiden hankintaa (WOLF 1999).

Luonnonsuojelun ja maatalouden harjoittajien edut ovat usein ristiriidassa. Maapankin toimenpitein edut voidaan joissain tapauksissa jopa yhdistää (esimerkki kohdassa 3.7.2). Ennenkaikkea Landgesellschaft'in paikallistuntemus ja yhteys maanviljelijöihin helpottaa maanhankintaa koskevien sopimusten syntymistä (LATENDORF 1988, s. 113).

Todettakoon vielä, että luonnonsuojelualueiden hankinta on esimerkiksi tiehankkeisiin verrattuna pitkäjänteistä toimintaa. Mahdollisuudet maan luovuttajan kannalta sopivaan vaihtoratkaisuun kasvavat Landgesellschaft'illa käytettävissä olevan ajan myötä.

### 4.4 Maanomistajien odotukset

Landgesellschaft voi toimia monessa roolissa suhteessa maanomistajiin (ks. kohta 2.5.2.). Maapankkina Landgesellschaft voi tarjota maanomistajille lisämaita (esimerkiksi maitokiintiön kasvattamiseksi ja tilakoon kasvun tuottamien tuotantokustannusten alentamiseksi), parempaa tilusrakennetta jne. Edellämäinittu maatilarakenteen kehittäminen voi perustua maanomistajien omaan aktiivisuuteen ja sopimushalukkuuteen Landgesellschaft'in toimiessa konsultoivana osapuolena.

Yhteiskunnan puuttuessa maanomistukseen (*Eingriff*) eli sen tarvitessa tiettyä yksityisessä omistuksessa olevaa aluetta maankäyttöhankkeessaan maanomistajan asenne on lähes poikkeuksetta kielteinen. Yksityisen omaisuuden suoja Saksassa on varsin vahva. Myös maanomistukseen liittyvät asenteet maanomistajien keskuudessa ovat yleensä selkeitä (VIELHÜBER 1999):

- ”yksityinen omistusoikeus on kaiken perusta ja siihen voidaan puuttua vain pakottavissa tapauksissa,
- omistuksen säilyttäminen ennallaan on ensisijainen tavoite,
- maatalouden jatkamisen on oltava mahdollista,
- tilusjärjestelyt ovat vähemmän huono vaihtoehto ja
- lunastus vasta sitten, kun kaikki muut keinot on käytetty”.

Tässä tilanteessa Landgesellschaft’in artikkelissa kuvatut maapankkitoiminnot ja tilusjärjestelyt saattavatkin olla maanomistajille *ainoa hyväksyttävä vaihtoehto*.

Kerrattakoon vielä, että Landgesellschaft’in konsultoiimiin *vapaaehtoiseen tilusvaihtoihin* liittyy *vapaus kiinteistökaupan verosta*. Myös toimenpiteiden *maksuttomuus* on etu maanomistajalle.

#### 4.5 Yritysnäkökulma

Landgesellschaft’ien yritystoiminnan sisältöä, reunaehtoja, erityisasemaa jne. on käsitelty aiemmin tekstissä. Mm. kohdassa 4.2. käsiteltiin niille yhteiskunnan taholta asetettuja taloudellisuus- yms. vaatimuksia. Tarkastelua on syytä täydentää nimenomaan maapankkitoiminnan kannalta oleellisella näkökohdalla:

*Hintasuhdanteisiin oikein ajoitetut* ostot, vaihdot ja myynnit ovat Landgesellschaft’in taloudellisen toiminnan lähtökohta ja sisältävät myös yritystoiminnan merkittävimmän riskin (SCHWALBA YM. 1999).

Tietyn hankkeen toteuttamiseen liittyvässä maapankkitoiminnassa *mahdollisimman aikaisessa vaiheessa* tehty maanhankinta on yleensä edullisinta. Näin on etenkin vakaan hinnannousun aikana. Hintojen laskiessa maanhankinta tulisi taas ajoittaa mahdollisimman myöhäiseen vaiheeseen ennen hanketta. Taloudellinen maanhankinta edellyttää joka tapauksessa tiivistä yhteyttä hankkeiden suunnittelijoiden ja maapankin välillä (KARMANN 1996, s. 32-35).

Maatalousmaan hinta nousi Schleswig-Holstein’issa tasaisesti koko 90-luvun ajan (SCHWALBA YM. 1999). Hintojen korkeasuhdanteessa vuonna 1998 Landgesellschaft Schleswig-Holstein myi maata noin 47 milj. DM:lla ja vastaavasti osti noin 30 milj. DM:lla. Landgesellschaft’in vuoden kokonaistulos olikin noin 11 milj. DM ylijäämäinen (LEG 1999a s. 88 ja 94). Korkean maanhintatason ennakoitiin (v. 1999) vastaavasti kuitenkin vaikeuttavan Landgesellschaft’in maanhankintaa eli maata ei välttämättä saada hankittua riittävästi akuutteihin tarpeisiin (LEG 1999a, s. 83).

## 5 Tulosten merkityksestä

Osatutkimuksen tarkoituksena oli kuvata saksalaisen Landgesellschaft –järjestelmän taustaa, organisaatiota ja toimintaympäristöä sekä asiakkaita ja näiden odotuksia. Tutkimuksessa arvioitiin sitä, miten Landgesellschaft maapankkitoiminnallaan vastaa yhteiskunnan, sidosryhmien ja asiakkaiden odotuksiin. Tuloksena saatiin *kokonaiskuva* Landgesellschaft’in maapankkitoiminnasta erityisesti Schleswig-Holstein’in osavaltion olosuhteissa.

Todettakoon, että saksalaisessa tieteellisessä kirjallisuudessa Landgesellschaft’ia ja sen maapankkitoimintaa ei juurikaan käsitellä kokonaisuutena (TU-MÜNCHEN 1999). Tutkimuksessa esitetyt tiedot ja arviot Landgesellschaft’in maapankkitoiminnasta onkin kerätty varsin hajanaisista lähteistä.

Landgesellschaft’ien maapankkitoiminnalla on Saksassa takanaan pitkät perinteet ja yhteiskunnan tuki. Sidosryhmät ja asiakkaat hyväksyvät Landgesellschaft’in maapankkipalvelut edullisena vaihtoehtona omien maankäyttöllisten tavoitteidensa toteuttamisessa. Näiden tahojen oma maanhankintatoiminta saattaa kohdata suuria vaikeuksia nimenomaan tilanteissa, joissa maahan kohdistuu useita eri intressejä (maatalous, luonnonsuojelu, infrastruktuurihankkeet). Erityisesti maatalouselinkeinon harjoittamismahdollisuuksien säilyminen muodostaa kynnyskysymyksen maan joustavaan käyttöön saamiseen. Yleishyödyllinen Landgesellschaft maapankkivälineinen onkin nähtävä ennenkaikkea eri osapuolten *intressien yhteensovittajana*.

Yhteiskunnan, sidosryhmien ja asiakkaiden kannalta nyt tehdyn maapankkitoiminnan kokonaistarkastelun voidaan katsoa tuovan uuden näkökulman ja uutta informaatiota suomalaiseen kiinteistötalouden tutkimuskenttään. Saksalaisen maapankkijärjestelmän edut näyttäisivät puoltavan sen laajempaa omaksumista myös suomalaisessa toimintaympäristössä. Riittävä vastikemaavarasto on joka tapauksessa menestyksekkään toiminnan edellytys. Perusteltuja johtopäätöksiä nimenomaan saksalaistyyppisen järjestelmän sovellettavuudesta, mm. sen kannattavuudesta Suomen olosuhteissa voidaan tehdä tutkimuskokonaisuuden täydentyessä eli mm. Saksan yhteiskunnan maanhankintaan, tilusjärjestelyjä käsittelevään lainsäädäntöön ja viranomaisorganisaatioiden toimintamalleihin tehtävien yleiskatsausten sekä etenkin maiden olosuhdevertailujen jälkeen.

## **Säädöksiä**

BauGB	Baugesetzbuch 27.8.1997
BnatSchG	Bundesnaturschutzgesetz 21.9.1998
FlurbG	Flurbereinigungsgesetz 13.3.1976
GG	Grundgesetz 23.5.1949
GrdstVG	Grundstücksverkehrsgesetz 28.7.1961 (Gesetz über die Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und zur Sicherung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe)
KStG	Körperschaftssteuergesetz 22.4.1999
LwAnpG	Landwirtschaftanpassungsgesetz 3.7.1991
RSG	Reichsiedlungsgesetz 11.8.1919

## **Lyhenteitä**

AEIAR	Association Européenne des Institutions d'Aménagement Rural
BLG	Bundesverband der gemeinnützigen Landgesellschaften
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung (myös mbH)
LANU	Landesamt für Naturschutz und Umwelt
LEG	Landesentwicklungsgesellschaft (Schleswig-Holstein)
LSS	Landesamt für Straßenbau und Straßenverkehr
MLR	Ministerium für ländliche Räume, Landwirtschaft, Ernährung und Tourismus
SHL	Schleswig-Holsteinische Landgesellschaft

## Viitteet

- AEIAR (1999). Association Européenne des Institutions D'Aménagement Rural. Euroopan maaseudun kehittämissinstituutioiden yhdistys. Esite.
- AGRARREPORT (1998). Schleswig-Holstein'in maataloustilastoja (Landgesellschaft Schleswig-Holstein), Kiel.
- AID (1996). Freiwillige Landtausch. Auswertungs- und Informationsdienst für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (aid) e.V.:n julkaisu numero 1328/1996, Bonn.
- BEYER, V. (1999). EU-Strukturpolitik, Koordinierung der EU-Notifizierung – osaston päällikön Dr. Volker Beyer'in haastattelu, Kiel 4.11.1999.
- EHREHFORTH, W. (1965). Reichsiedlungsgesetz und Grundstücksverkehrs-gesetz – Kommentar, Mühlheim.
- GOETZ, K.-H. (1999). Bundesverband der Gemeinnützigen Landgesellschaften'in (BLG) johtajan Karl-Heinz Goetz'in haastattelu, Bonn 16.11.1999.
- HASTENPFLUG, J. (1971). Bodenfonds und Landbevorratung. Julkaisussa Innere Kolonisation - 20. vuosikerta, s. 17-19. Landschriften-Verlag GmbH, Bonn.
- HEIN, D., MENZEL, M. JA REINIKE, C. (1999). Landesamt für Straßenbau und Straßenverkehr S-H:n teknillisen osaston päällikön Dieter Hein'in sekä maanhankinnasta vastanneiden juristien Frau Constanze Reinike'n ja Herr Manfred Menzel'in haastattelu, Kiel 8.11.1999.
- HEINONEN, T. (1999). Vastikemaat maankäyttöhankkeissa - esimerkkinä Vt3 - moottoritiehanke. Teknillisen korkeakoulun Kiinteistöopin ja talousoikeuden julkaisuja C 67, Espoo.
- JENSEN, R. (1999). Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein –säätion (toimitus)johtajan Rita Jensenin haastattelu, Kiel 12.11.1999.
- KARMANN, H. (1996). Möglichkeiten durch das Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) – ländliche Entwicklung (Wirtschaftlichkeitsaspekte bei der Bodenvorratung). Julkaisussa Bodenbevorratung –Steuerungsinstrument für die kommunale Entwicklung s. 28-48. Kuratorium für Technik und Bauwesen in der Landwirtschaft e.V. (KTBL), Münster.
- KARMANN, H. (1999). Akademischer Direktor Dr.-Ing. Horst Karmann'in haastattelu. Technische Universität München, Lehrstuhl für Bodenordnung und Landentwicklung, München 18.11.1999.
- KEMPKE, J. (1988). Die Erfüllung staatlicher Aufgaben in unternehmerischen Form. Julkaisussa 75 Jahre Schleswig-Holsteinische Landgesellschaft mbH, s. 24-25. Schleswig-Holsteinische Landgesellschaft mbH, Kiel.
- KOERNER (1999). Amt für ländliche Räume'n johtajan Herr Koerner'in haastattelu, Kiel 8.11.1999.

- KUMMER, R. (1993). Zusammenarbeit zwischen den Ämtern für Land- und Wasserwirtschaft und der Schleswig-Holsteinische Landgesellschaft. Julkaisussa 20 Jahre Ämter für Land- und Wasserwirtschaft in Schleswig-Holstein, s. 25-27. Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei, Kiel.
- LANDESREGIERUNG (2000). Schleswig-Holsteinin osavaltion viralliset Internet-sivut (<http://www.schleswig-holstein.de/landsh/>).
- LANU (1999). Vertrags-Naturschutz in der Landwirtschaft. Landesamt für Naturschutz und Umwelt'in julkaisu, Flintbek.
- LATENDORF, F. (1988). Die „Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein“ – ihre Zusammenarbeit mit der Landgesellschaft. Julkaisussa 75 Jahre Schleswig-Holsteinische Landgesellschaft mbH, s. 111-113. Schleswig-Holsteinische Landgesellschaft mbH, Kiel.
- LEG (1999a). LEG Unternehmensverbund –konsernin vuosikertomus vuodelta 1998, Kiel.
- LEG (1999b). LEG Unternehmensverbund –konsernin esite, Kiel.
- LEG (1999c). LEG Unternehmensverbund –konsernin organisaatiokaavio 1.1.1999, Kiel.
- LUNDMARK, T. (1995). ”Takings” and Environmental Law in Germany. Teoksessa North European Environmental Law (toim. Erkki Hollo ja Kari Marttinen). Finnish Society of Environmental Law, Helsinki, s. 309-340.
- LSS (1999A). Organisation und Aufgaben der Straßenbauverwaltung Schleswig-Holstein. Landesamt für Straßenbau und Straßenverkehr S-H:n moniste, Kiel.
- LSS (1999B). Geschäftsverteilungsplan für das Landesamt für Straßenbau und Straßenverkehr S-H. Landesamt für Straßenbau und Straßenverkehr S-H:n moniste, Kiel.
- MLR (1998). Agrarstatistische Daten für die Kreise Schleswig-Holstein 1998. Ministerium für ländliche Räume, Landwirtschaft, Ernährung und Tourismus tilasto julkaisu, Kiel.
- NOLDA, H. (1999). Hinwendung zur Land- und Gemeindeentwicklung. Aikakausjulkaisussa Landentwicklung Aktuell (Sonderausgabe 1999: Von der ländlichen Siedlung zur integrierten Landentwicklung), s. 33-36.
- SCHWALBA, M., STOBBE, J., RABE, K., HAß, J. (1999). Landgesellschaft Schleswig-Holstein'in Kiinteistöhallinta-, maanhankinta- ja asutus –osaston johtajan Manfred Schwalban, Oikeusosaston johtajan Jörn Stobbe'n, Maanmittausosaston johtajan Kurt Rabe'n sekä tilusvaihdoista vastaavan Herr Haß:n haastattelu, Kiel 10.11.1999.
- SHL (1988). 75 Jahre Schleswig-Holsteinische Landgesellschaft mbH. Schleswig-Holsteinische Landgesellschaft'in juhla julkaisu, Kiel.

- SHL (1998). Landbeschaffung für den Neubau der A 20 im Raum Lübeck / Abwicklung eines freiwilligen Landtauschhes. Neuvottelumuistio , Kiel.
- SHL (1999A). Freiwillige Landtausch. Schleswig-Holsteinische Landgesellschaft'in esite, Kiel.
- STIFTUNG NATURSCHUTZ (1997). Die Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein stellt sich vor. Säätiön esite, Kiel.
- TU-MÜNCHEN (1999). Technische Universität München / Geodätisches Institut / Lehrstuhl für Bodenordnung und Landentwicklung. Oppituolin kirjaston tietokannasta tehdyt kirjallisuushaut ajalla 18.11. – 3.12.1999, München.
- TYCHSEN, U. (1999). Kiinteistöarviointiin asiantuntijaelin Gutachterausschuß'n jäsenen Dipl.-Ing Uwe Tychsen'in haastattelu, Eutin 3.11.1999.
- UNVERRICHT K-H. (1999). Umfassendes Flächenmanagement für den ländlichen Raum. Aikakausjulkaisussa Landentwicklung Aktuell (Sonderausgabe 1999: Von der ländlichen Siedlung zur integrierten Landentwicklung), s. 33-36.
- ZILLIEN, F. (1996). Landgesellschaften im Dienste der Entwicklung des ländlichen Raumes. Julkaisussa Recht der Landwirtschaft, s. 169-171, Stollhamm(Oldb).
- VIELHÜBER, F. (1999). Bayerische Bauernverband'in edustajan Franz Vielhüber'in haas-tattelu, München 2.12.1999
- WIES, H. JA VON GAYEL E. (1996). Entstehung und Aufgaben gemeinnütziger Siedlungsunternehmen – Ländliche Siedlung bis 1945. Aikakausjulkaisussa Landentwicklung Aktuell (Sonderausgabe 1999), s. 9-13.
- WIESEN, H. (1988). Für unser Land. Maaseutuministeri Hans Wiesen'in esipuhe Schleswig-Holsteinische Landgesellschaft'in juhlaulkaisussa 75 Jahre Schleswig-Holsteinische Landgesellschaft mbH, Kiel
- WOLF (1999). Dipl.-Ing. Wolf'in haastattelu Amt für ländliche Räum Husum'in Heiden toimipisteessä, Heide 11.11.1999.

