

# ► Project brief

Thünen-Institut für Ländliche Räume

2021/17

## Untersuchung der Eigentumsstrukturen von Agrarflächen in Deutschland (EigLaND)

**Andreas Tietz<sup>1</sup>, Steffen Volkenand**

- Über die Verteilung des Eigentums an Landwirtschaftsfläche wird politisch intensiv diskutiert, doch eine Datengrundlage hierfür existiert in der Statistik bislang nicht.
- Wir haben eine Methode entwickelt, um die Verteilung von Grundeigentum weitgehend automatisiert aus Daten des Amtlichen Liegenschaftskatasters auszuwerten.
- Die Auswertung einer bundesweiten Stichprobe aus 59 Gemeinden zeigt, dass Landeigentum sehr unterschiedlich auf Eigentümerkategorien und individuelle Eigentümer\*innen verteilt ist.

### Hintergrund und Zielsetzung

Die Verteilung des Eigentums an Landwirtschaftsfläche wird in Deutschland vermehrt politisch diskutiert. Das geltende Grundstückverkehrsgesetz sieht vor, dass der Kauf von Landwirtschaftsfläche untersagt werden kann, wenn es damit zu einer „ungesunden Verteilung von Grund und Boden“ käme.

Wie das Eigentum an Grund und Boden in Deutschland verteilt ist, ist jedoch weitgehend unerforscht. Eine statistische Erfassung findet nicht statt, da die praktizierte Dokumentation des Flächeneigentums im Grundbuch dies verhindert. Eigentümer werden mit Namen, Geburtsdatum und Anschrift, jedoch ohne einen eindeutigen Identifikator (wie z. B. die Steuernummer) erfasst. Da sich Namen und Anschriften im Zeitablauf ändern können, weichen die Daten desselben Eigentümers verschiedener Grundstücke häufig voneinander ab.

Im Projekt EigLaND wurden im Auftrag des Bundesministeriums für Ernährung und Landwirtschaft die Eigentümerdaten von Landwirtschaftsfläche in einer bundesweiten Stichprobe von Gemeinden mit dem Fokus auf folgende Fragen ausgewertet:

- Wie ist landwirtschaftliches Bodeneigentum auf verschiedene Arten von Eigentümern verteilt?
- Wie hoch ist der Anteil der Landwirtschaftsfläche, der auf die größten individuellen Eigentümer vor Ort entfällt?

### Vorgehensweise

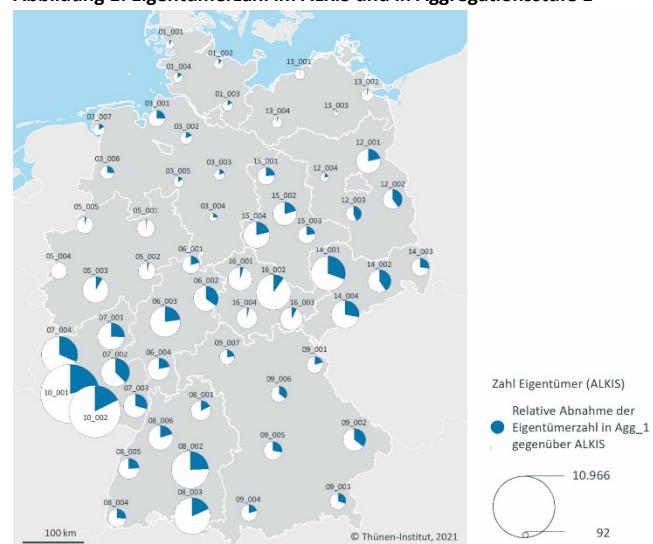
Die Eigentümerdaten aus dem Grundbuch werden im Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS) in elektronischer Form bereitgestellt. Diese Daten haben uns die beteiligten Bundesländer (alle mit Ausnahme der Stadtstaaten) für eine Stichprobe von insgesamt 59 Gemeinden zur Verfügung gestellt. Die Gemeindestichprobe haben wir zu zwei Zeitpunkten nach dem Zufallsprinzip unter Berücksichtigung der Größe (Vorlage: zwischen 2.000 und 4.000 ha Landwirtschaftsfläche), der

räumlichen Verteilung sowie der Datenverfügbarkeit (keine laufende Flurbereinigung) gezogen.

Die ALKIS-Daten haben wir mithilfe von Algorithmen ausgewertet, die aus den Eigentümerdaten identische Eigentümer\*innen identifizieren und das Landeigentum auf diese aggregieren (Aggregationsstufe 1 (Agg\_1)). In einem weiteren Schritt wurde das Landeigentum solcher Eigentümer\*innen zusammengefasst, die in gemeinsamen Haushalten oder mit Unternehmen wirtschaftlich zusammengehören (Agg\_2). Zusätzlich wurden landwirtschaftliche Haushalte und Unternehmen aufgrund des Empfangs von EU-Agrarförderung identifiziert.

### Ergebnisse

Abbildung 1: Eigentümerzahl im ALKIS und in Aggregationsstufe 1



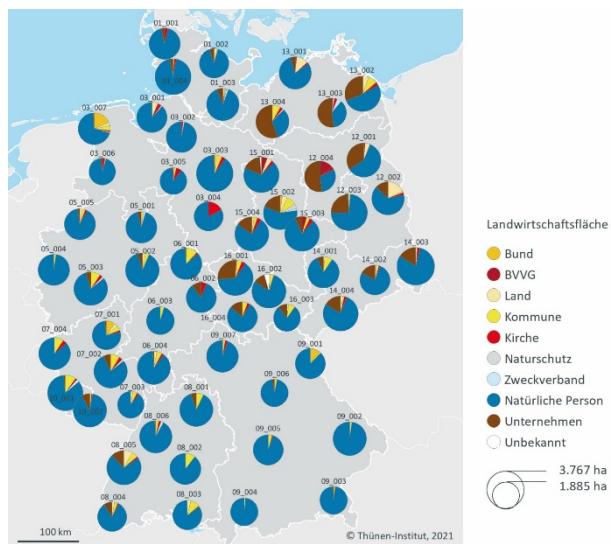
Quelle: Tietz et al. (2021). Ziffern auf der Karte sind Stichprobennummern.

Wir haben festgestellt, dass die Eigentümerdaten im ALKIS unterschiedlich fragmentiert und unvollständig sind.

Die Datensätze weisen zwischen 92 und 10.966 unterschiedliche Eigentümereinträge pro Gemeinde auf. Durch die Algorithmen können wir die Eigentümerzahl in der Agg\_1 um durchschnittlich 12 % senken (Abbildung 1). Um die wirtschaftliche Zusammengehörigkeit in Agg\_2 zu bestimmen, benötigen wir vollständige Adressdaten, die jedoch in neun Stichprobengemeinden fehlten. Die Datensätze der 50 Gemeinden in Agg\_2 enthalten zwischen 71 und 3.255 wirtschaftlich zusammengehörige Eigentümer\*innen pro Gemeinde.

Alle statistischen Merkmale zeigen eine sehr große Variabilität innerhalb der Stichprobe der ausgewerteten Gemeinden. Natürliche Personen sind die dominierende Eigentümerkategorie, in vielen ostdeutschen Gemeinden haben aber auch Unternehmen einen hohen Anteil am Flächeneigentum. Die Gebiets- und sonstigen Körperschaften (wie Bund, Land, Kommune oder Kirche) haben insgesamt einen Anteil von durchschnittlich 10,2 % der Landwirtschaftsfläche, doch je nach Gemeinde sind deren Anteile (zwischen 1,7 % und 30,2 %) und die Verteilung auf Kategorien sehr unterschiedlich (Abbildung 2).

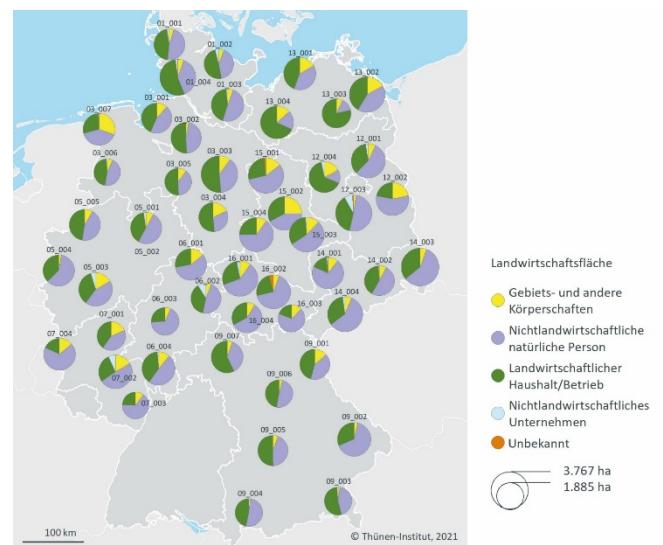
Abbildung 2: Flächenanteil nach Eigentümerkategorie (Agg\_1)



Quelle: Tietz et al. (2021).

In der Agg\_2 verteilt sich das Landeigentum auf die neue Kategorie „Landwirtschaftlicher Haushalt/Betrieb“ sowie auf nichtlandwirtschaftliche natürliche Personen und Unternehmen. Den nichtlandwirtschaftlichen natürlichen Personen – die auch ehemalige Landwirt\*innen umfassen können – gehören im Mittel 48,7 % (zwischen 13,5 % und 70,9 % pro Gemeinde), den landwirtschaftlichen Betrieben 39,7 % (zwischen 17 % und 74,6 %) und den nichtlandwirtschaftlichen Unternehmen 1,4 % (zwischen 0 % und 8,8 %) der untersuchten Landwirtschaftsfläche in den Stichprobengemeinden (Abbildung 3).

Abbildung 3: Flächenanteil nach Eigentümerkategorie (Agg\_2)



Quelle: Tietz et al. (2021).

Den einzelnen Eigentümer\*innen in Agg\_2 sind im Gesamtdurchschnitt 6,0 ha zugeordnet. Die Landwirtschaftsfläche ist jedoch sehr ungleich auf die einzelnen Eigentümer verteilt. Im Gesamtdurchschnitt gehören 57,7 % der Eigentümer\*innen der Größenklasse mit weniger als 1 ha Landwirtschaftsfläche an. Auf der anderen Seite haben im Mittel 1,9 % der Eigentümer\*innen mehr als 50 ha Landwirtschaftsfläche.

Für die politische Diskussion sind vor allem die Flächenanteile der jeweils größten Eigentümer\*innen von Bedeutung. Hierfür haben wir in den untersuchten Gemeinden die Konzentrationsraten CR1 bis CR5 berechnet. Die Werte der CR1 besagen, dass dem größten Eigentümer in jeder Gemeinde im Durchschnitt 9,8 % (zwischen 2,1 % und 34,8 %) der Landwirtschaftsfläche zugeordnet sind. Die CR3 beträgt im Mittel 19,2 %, die CR5 im Mittel 25 %, bei einer hohen Variationsbreite.

## Fazit

Das wichtigste Ziel des Projekts EigLaND haben wir erreicht: eine Methode zu entwickeln, um die Verteilung von landwirtschaftlichem Grundeigentum weitgehend automatisiert und treffsicher aus Daten des amtlichen Liegenschaftskatasters auszuwerten. Die Stichprobe von 59 Gemeinden ist jedoch zu klein für statistisch abgesicherte Aussagen zu Eigentumsstrukturen und Unterschieden zwischen Bundesländern und Regionen. Zudem bestehen noch methodische Probleme hinsichtlich der Behandlung von Gemeinschaftseigentum und wirtschaftlicher Zusammengehörigkeit sowie der Identifizierung landwirtschaftlicher Betriebe, die im Rahmen einer größeren Untersuchung geklärt werden sollten.

## Weitere Informationen

### Kontakt

<sup>1</sup> Thünen-Institut für Ländliche Räume  
Andreas.Tietz@thuenen.de  
www.thuenen.de/lr

### Laufzeit

2.2020-1.2.2021

### Projekt-ID

2225

### Veröffentlichung

Tietz A, Neumann R, Volkenand S (2021)  
Untersuchung der Eigentumsstrukturen von  
Landwirtschaftsfläche in Deutschland  
Braunschweig: Thünen Report 85  
DOI: 10.3220/PB1622459478000