Untersuchung der Eigentumsstrukturen von Agrarflächen in Deutschland

Andreas Tietz
Thünen-Institut für Ländliche Räume, Braunschweig

Dresdner Flächennutzungssymposium
Dresden, 29.06.2021

Hintergrund

- **Verteilung des Grundeigentums ist Gegenstand agrarpolitischer Debatten**
  - **Grundstückverkehrsgesetz: Kauf von Landwirtschaftsfläche kann untersagt werden bei Vorliegen „ungesunder Verteilung von Grund und Boden“**
  - **Gesetzesentwürfe der Bundesländer (NI, ST): Eigentumskonzentration als neuer Versagungsgrund**
- **Es existiert jedoch kaum Wissen über Eigentumsverteilung!**
  - **Statistische Erfassung findet nicht statt**
  - **Dokumentation von Eigentum im Grundbuch: Name, Geb.-Dat., Anschrift – kein eindeutiger persönlicher Identifikator**

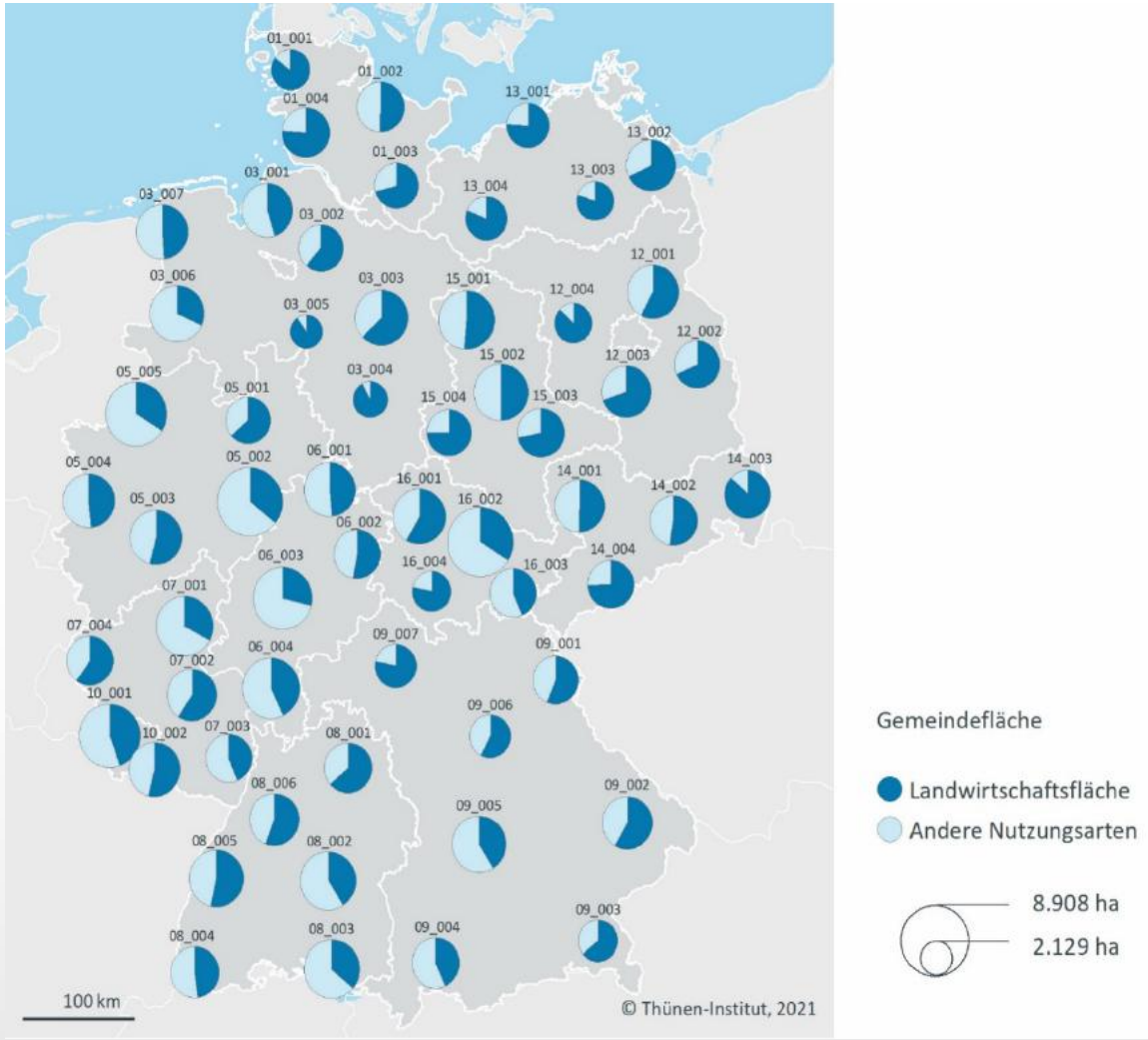
➢ **Auftrag des Deutschen Bundestages über BMEL:**
Untersuchung von Eigentümer-Informationen aus dem ALKIS in einer bundesweiten Stichprobe ländlicher Gemeinden

Ziele des Projekts EigLanD

- **Erarbeitung aussagekräftiger Kennzahlen zu den Fragen:**
  - **Wie ist landwirtschaftliches Bodeneigentum auf verschiedene Arten von Eigentümern in den Stichprobengemeinden verteilt?**
  - **Wie hoch ist der Anteil der Landwirtschaftsfläche, der auf die größten individuellen Eigentümer in den Stichprobengemeinden entfällt (Eigentumskonzentration)?**
- **Ziel: Auswertung einer Stichprobe von ca. 50 Gemeinden**
  - **Einbeziehung aller Flächenländer in die Stichprobe**
  - **Laufzeit: 1.2.2020 bis 31.1.2021**
- **Enge Zusammenarbeit mit den beteiligten Bundesländern in der Bund-Länder-Initiative Landwirtschaftlicher Bodenmarkt → Datenzugang**

Stichprobenziehung

- „Gelenkte Zufallsstichprobe“
  - Einheitliche Größe (2.000 – 4.000 ha Lwfl.)
  - Verteilung über Bundesländer und im Raum
  - Keine laufende Flurbereinigung
- 59 Gemeinden insgesamt
  - Größe 2.100 bis 8.900 ha
  - Anteil Lwfl. zwischen 92% und 29% der Gesamtfläche
- Statistische Geheimhaltung (Namen, genaue Lage)

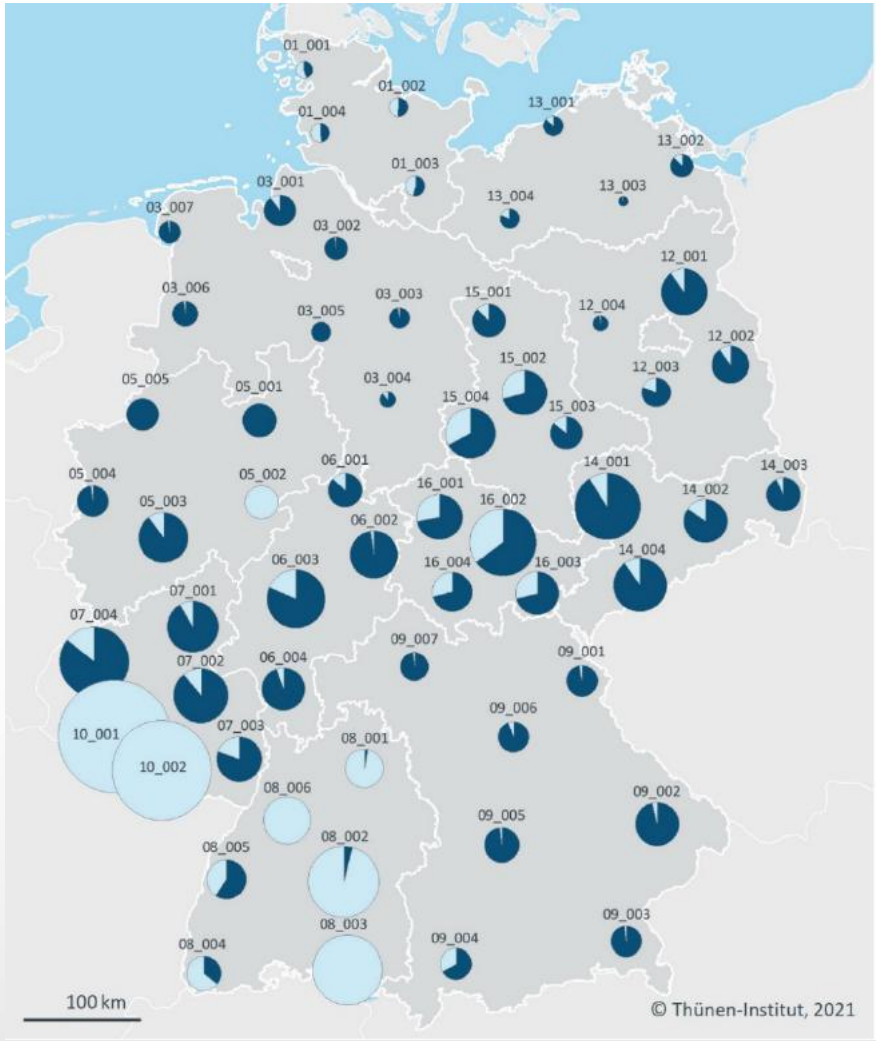


Datenquelle: Eigentümerdaten aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS)

- **Datenprobleme Grundbuch:**
  - Daten derselben Eigentümer weichen voneinander ab
  - Keine Überprüfung / Korrektur überholter Einträge

➢ **Zahl unterschiedlicher Einträge variiert stark**
  - im Median **994** pro Gemeinde
  - Schwankungsbreite **zwischen 92 und 10.966**

➢ **Teils fehlende Adressdaten**
  - Identifizierung erschwert in 9 Stichprobengemeinden

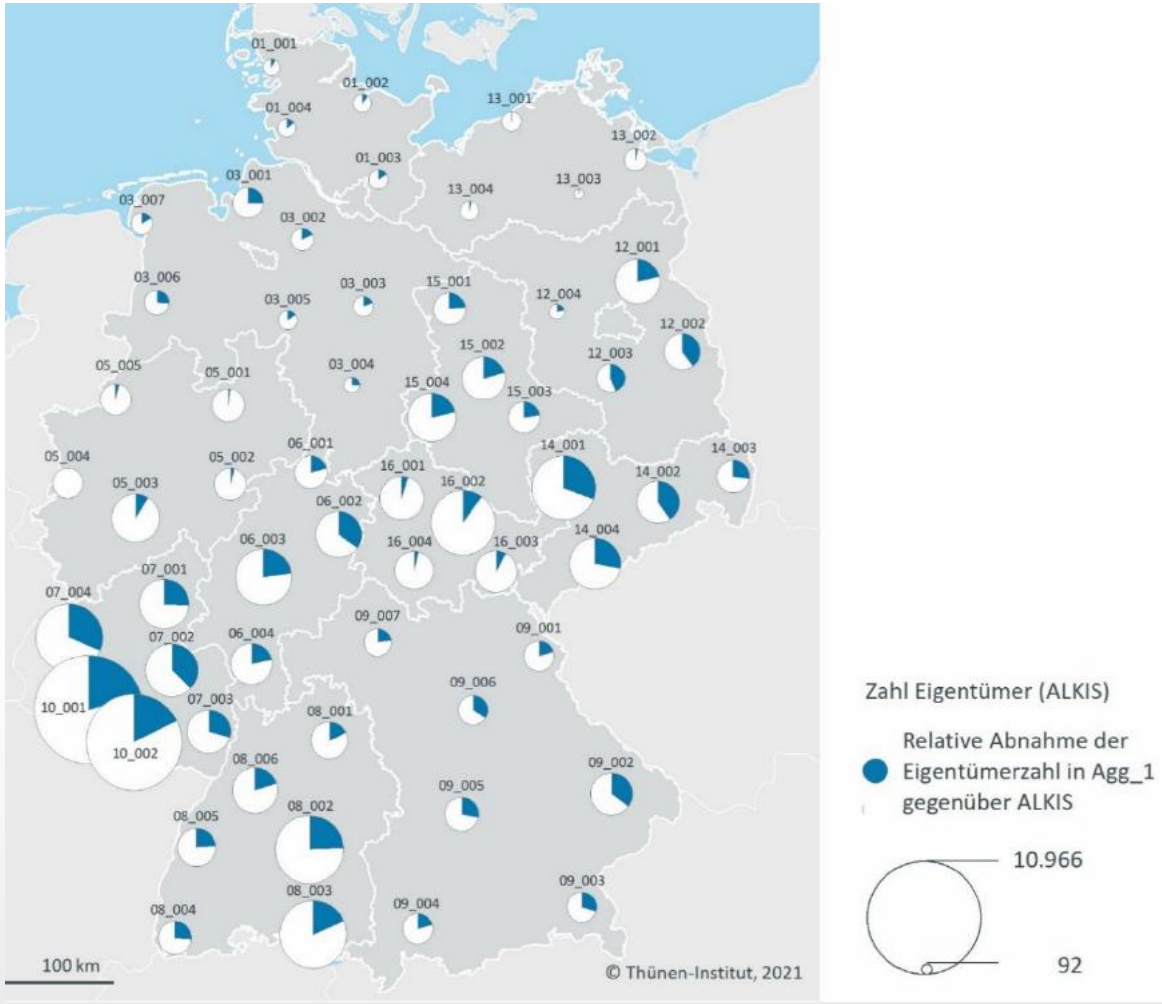


Verarbeitung der ALKIS-Daten: Identifizierung identischer Personen

- **Weitgehend automatisierte Identifizierung:**
  - **Aufteilung der Flächen in Gemeinschaftseigentum**
  - **3-stufiges „String Matching“:**
    - **Ähnlichkeit der Namen**
    - **Zuordnung Gemeindeschlüssel**
    - **Ignorieren fehlender Einträge**
    - **Manuelle Ergebniskontrolle**
  - **Aggregation der Flächen auf identische Personen**

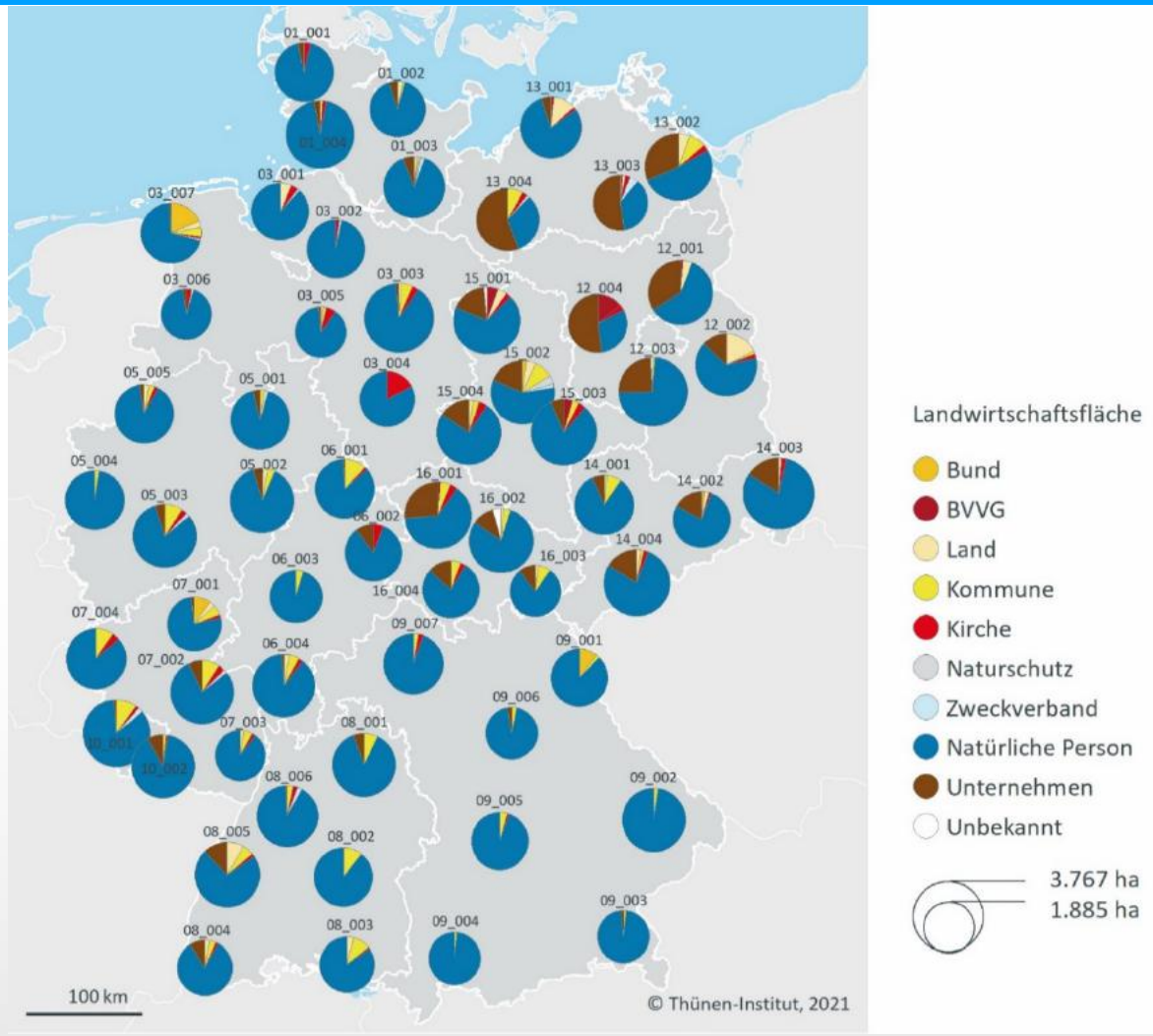
➢ **Ergebnis: Aggregationsstufe 1**

- **Reduktion Eigentümerzahl um 20% gegenüber ALKIS**



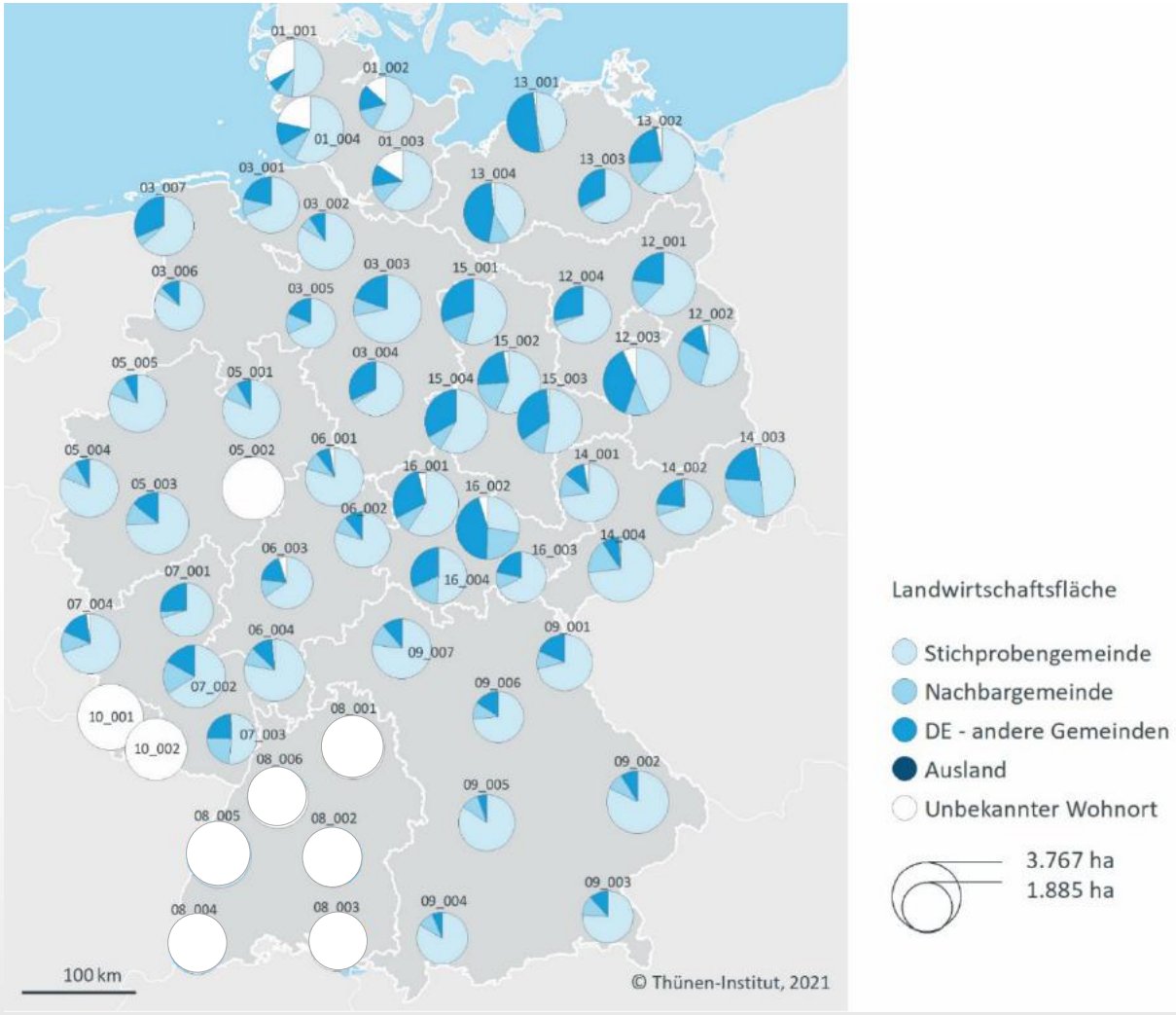
Ergebnis (Agg_1): Eigentum Landwirtschaftsfläche nach Kategorie

- rd. 80% gehört natürlichen Personen (30 - 98%)
- 10% gehört Unternehmen, v.a. in Ostdeutschland (0 – 42%)
- Gebiets- und sonstige Körperschaften variieren je nach Gemeinde und Kategorie (2 – 29%)
  - Kommunen bis 20%
  - Bund, Land bis 18%
  - Kirchen bis 17%
  - BVVG bis 14%



Flächeneigentum nach Wohn- bzw. Firmensitz

- **66%** der Lwfl. gehören Eigentümern in derselben Gemeinde
- **11%** gehören Eigentümern aus angrenzenden Gemeinden
- Kaum ausländische Eigentümer
- Auswärtige Eigentümer sind in ostdeutschen Gemeinden stärker vertreten
  - Binnenwanderungen (Ost-West), Erbfälle
  - Käufe durch Westdeutsche



Agg_2: Identifizierung wirtschaftlich zusammengehöriger Personen in Haushalten / Unternehmen

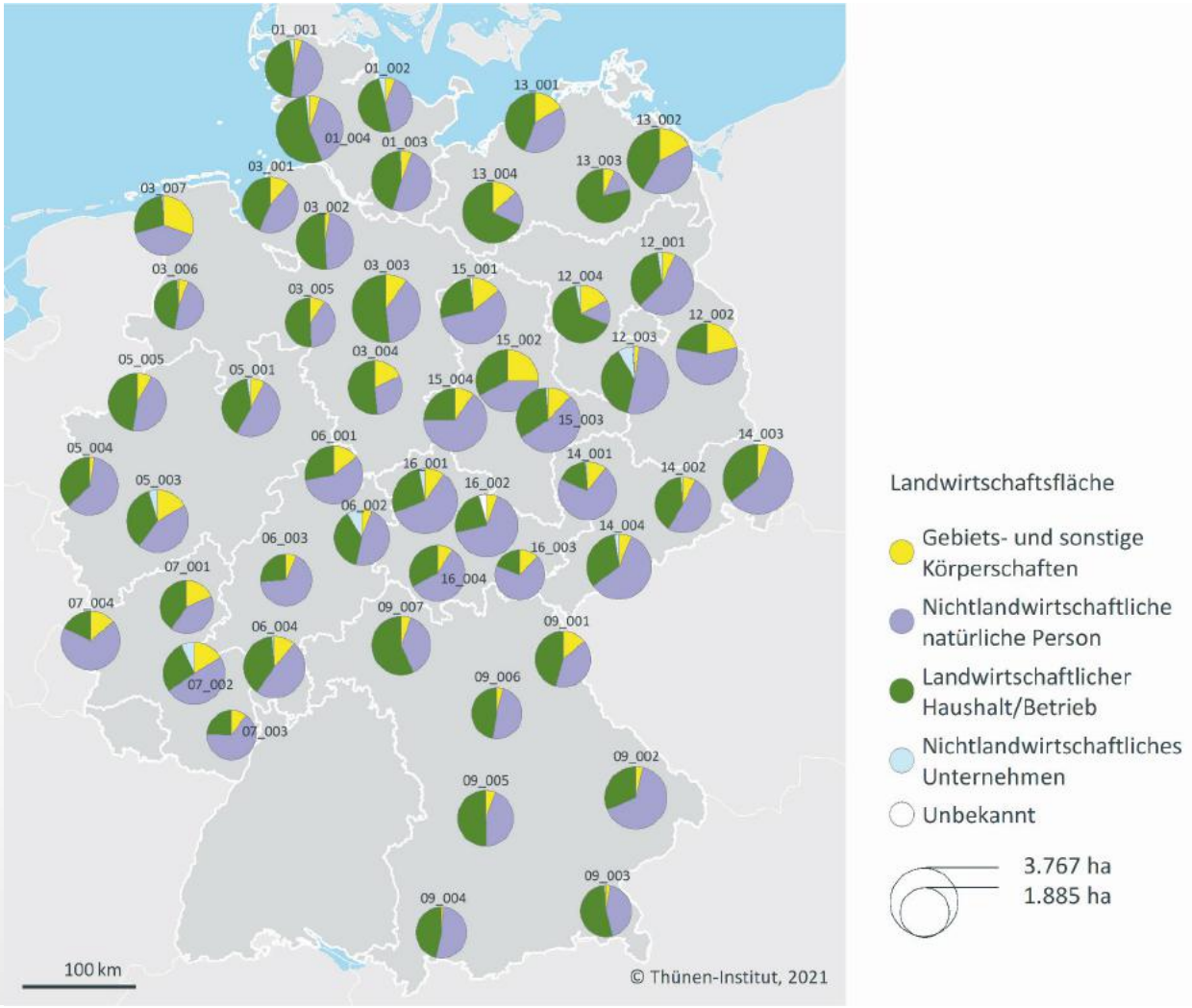
- **Logik: Gemeinsame Entscheidungseinheiten sind relevant**
- **Identifizierung gemeinsamer Haushalte anhand Nachname, Anschrift**
  - **Identifizierung beruht auf traditioneller Wahl des Ehenamens**
  - **Nur Ehepartner/Haushalte mit gleichem Nachnamen werden gefunden**
  - **Gleiche Anschrift nicht hinreichend (Mehrfamilienhaus?)**
- **Identifizierung zusammengehöriger Personen/Unternehmen**
  - **Zusätzliche manuelle Recherchen im Handelsregister bei Unternehmen**
  - **Aggregation der Flächen von Unternehmen desselben Eigentümerkreises und mit Personen, die Kapitalmehrheit des Unternehmens haben**
- **Identifizierung landwirtschaftlicher Haushalte/Betriebe**
  - **Abgleich mit Listen der EU-Agrarförderung**

➢ **Ergebnis: Aggregationsstufe 2 (50 Gemeinden)**

  - **Reduktion Eigentümerzahl um 11% gegenüber Agg_1**

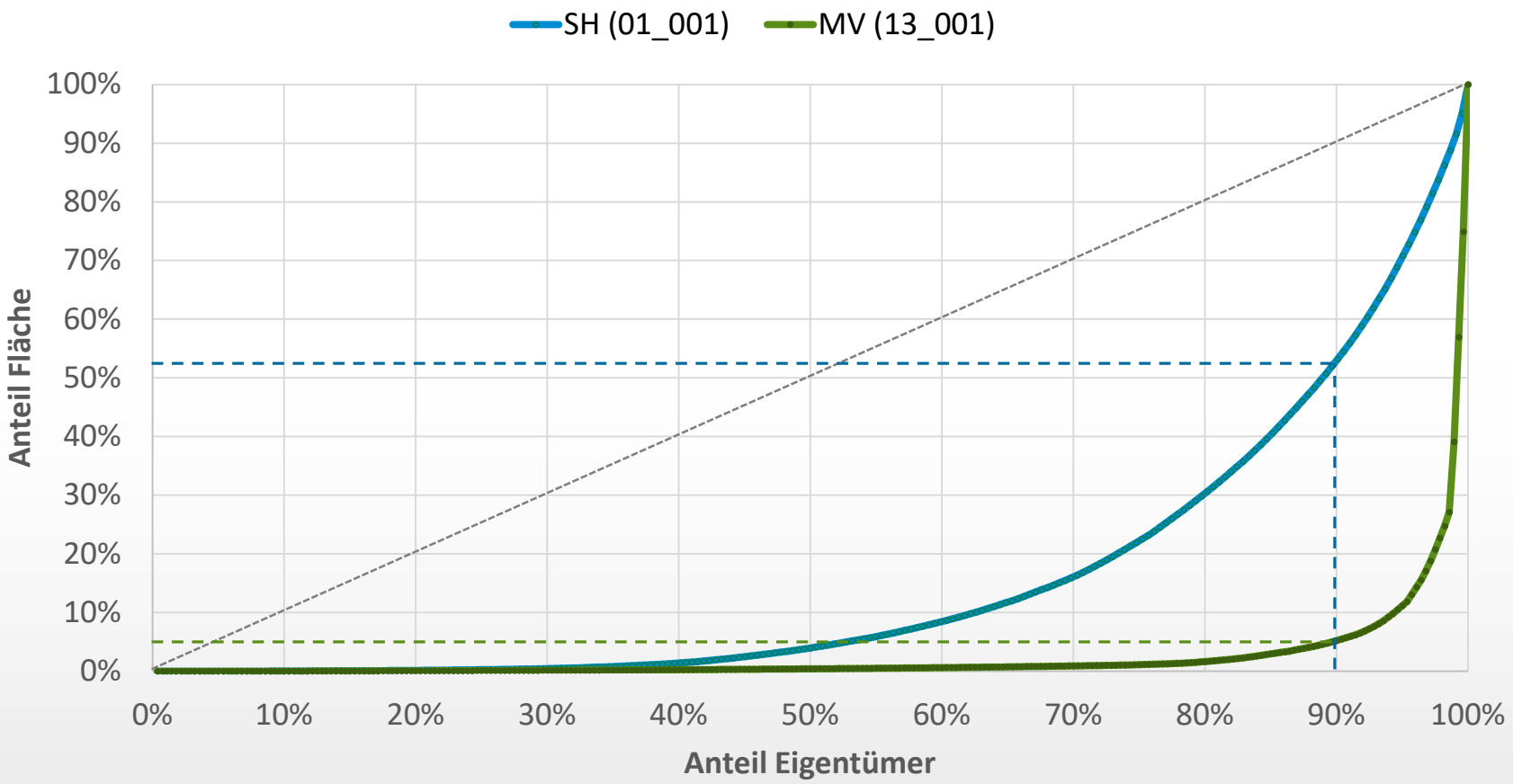
Ergebnis (Agg_2): Eigentum Landwirtschaftsfläche nach Kategorie

- 49% gehört nichtlandwirtschaftlichen natürlichen Personen (13 - 71%)
- 40% gehört landwirtschaftlichen Haushalten/Betrieben (17 - 75%)
- 2% gehört nichtlandwirtschaftlichen Unternehmen (0 - 9%)



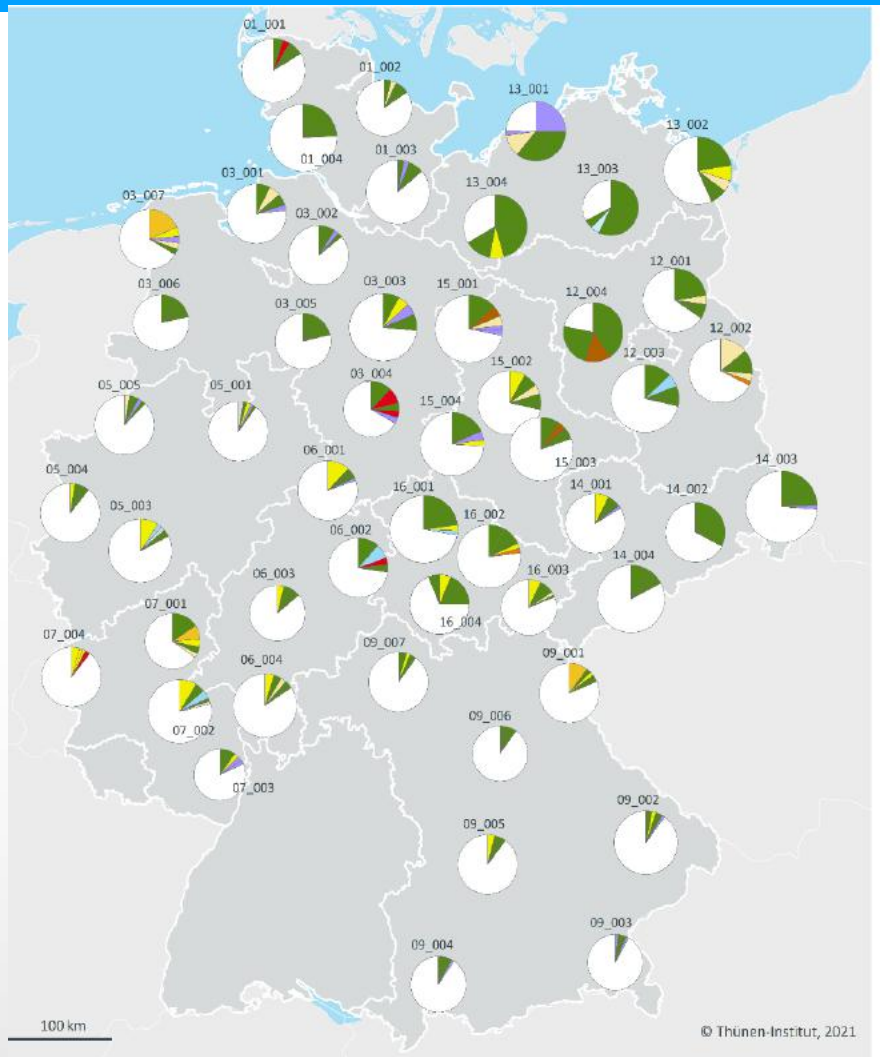
Verteilung des Flächeneigentums pro Kopf (Agg_2)

- **Hohe Ungleichverteilung, aber deutliche Unterschiede in der Ausprägung**



Konzentrationsraten (CR1 – CR5): Anteile der 5 größten Eigentümer in jeder Gemeinde

- Keine „marktbeherrschende Stellung“ i.S.d. Kartellrechts
  - CR1: 10% (2 – 35%)
  - CR3: 19% (5 – 61%)
  - CR5: 25% (8 – 78%)
- 2/3 der fünf größten Eigentümer sind landwirtschaftliche Haushalte/Betriebe
- Kommune ist der größte Eigentümer in 11 Gemeinden
  - Bund, Land, nat. Person je 2x



Schlussfolgerungen

- **Erfolgreiches Pilotprojekt zur statistischen Aufbereitung von ALKIS-Daten zum landwirtschaftlichen Grundeigentum**
  - **Andere Nutzungsarten prinzipiell in gleicher Weise auswertbar**
- **Methodische Herausforderung: Umgang mit Gemeinschaftseigentum**
  - **Ca. 15-20% der Grundbuchblätter verweisen auf mehr als einen Eigentümer (Ehepartner, Erbengemeinschaft, GbR, sonstige Personengemeinschaften)**
- **Ermittlung wirtschaftlicher Zusammengehörigkeit (Unternehmen) und Identifizierung von Landwirten: Zeitaufwendig, nicht automatisierbar**
- **Kleine Stichprobe – keine statistisch abgesicherten Ergebnisse**
  - **Unterschiede zwischen Regionen bislang nur in Ansätzen erklärbar**
  - **Daran anknüpfende Fragestellungen nach beeinflussenden Faktoren: Historie, Erbrecht, Landschaftstypen, Flurbereinigung…**

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

andreas.tietz@thuenen.de

www.thuenen.de/de/lr/projekte/eigland