

# Erweiterte Untersuchung der Eigentumsstrukturen von Landwirtschaftsfläche in Deutschland: Ergebnisse der deskriptiven Analyse

Andreas Tietz, Lena Hubertus

Thünen Report 116

**Bibliografische Information:**  
Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikationen in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet unter [www.dnb.de](http://www.dnb.de) abrufbar.

*Bibliographic information:*  
*The Deutsche Nationalbibliothek (German National Library) lists this publication in the German National Bibliography; detailed bibliographic data is available on the Internet at [www.dnb.de](http://www.dnb.de)*

Bereits in dieser Reihe erschienene Bände finden Sie im Internet unter [www.thuenen.de](http://www.thuenen.de)

*Volumes already published in this series are available on the Internet at [www.thuenen.de](http://www.thuenen.de)*

**Zitationsvorschlag – Suggested source citation:**

Tietz A, Hubertus L (2024) Erweiterte Untersuchung der Eigentumsstrukturen von Landwirtschaftsfläche in Deutschland: Ergebnisse der deskriptiven Analyse. Braunschweig: Johann Heinrich von Thünen-Institut, 98 p, Thünen Rep 116, DOI:10.3220/REP1724061535000

Die Verantwortung für die Inhalte liegt bei den jeweiligen Verfassern bzw. Verfasserinnen.

*The respective authors are responsible for the content of their publications.*



THÜNEN

**Thünen Report 116**

Herausgeber/Redaktionsanschrift – Editor/address

Johann Heinrich von Thünen-Institut  
Bundesallee 50  
38116 Braunschweig  
Germany

[thuenen-report@thuenen.de](mailto:thuenen-report@thuenen.de)  
[www.thuenen.de](http://www.thuenen.de)

ISSN 2196-2324

ISBN 978-3-86576-279-5

DOI:10.3220/REP1724061535000

urn:nbn:de:gbv:253-202408-dn068586-1

# Erweiterte Untersuchung der Eigentumsstrukturen von Landwirtschaftsfläche in Deutschland: Ergebnisse der deskriptiven Analyse

Andreas Tietz, Lena Hubertus

Thünen Report 116

**Dipl.-Ing. agr. Andreas Tietz**

**M.Sc. Lena Hubertus** (bis 12/2023)

Thünen-Institut für Lebensverhältnisse in ländlichen Räumen

Telefon: 0531 596 5247

E-Mail: [andreas.tietz@thuenen.de](mailto:andreas.tietz@thuenen.de)

**Johann Heinrich von Thünen-Institut**

Bundesforschungsinstitut für Ländliche Räume, Wald und Fischerei

Bundesallee 64

38116 Braunschweig

**Thünen Report 116**

Braunschweig/Germany, August 2024

## Kurzfassung

In diesem Thünen Report wird die Verteilung des Eigentums von Landwirtschaftsfläche in Deutschland untersucht und beschrieben. Die Datengrundlage sind Flurstücks- und Eigentümerdaten von 2023 aus dem Liegenschaftskataster (ALKIS) einer breit gestreuten Zufallsstichprobe von 387 Gemeinden, deren Landwirtschaftsfläche (LN) aufsummiert jeweils 4 % der LN von elf beteiligten Bundesländern umfasst. Da Eigentümerinformationen im ALKIS oft ungleich, lücken- oder fehlerhaft sind, wurden Algorithmen zur Identifikation identischer Eigentümer\*innen angewendet und das Landeigentum auf diese aggregiert. Die Eigentümer\*innen wurden nach Eigentümerkategorien sowie nach demografischen Merkmalen und regionaler Zuordnung eingeteilt. In der folgenden Aggregationsstufe 2 wurde das Landeigentum der individuellen Eigentümer\*innen entsprechend ihrer wirtschaftlichen Zusammengehörigkeit zusammengezogen. Landwirtschaftliche Familienbetriebe und Unternehmen wurden anhand von Daten der EU-Agrarförderung erkannt. Auf dieser Aggregationsstufe wurde zudem die Konzentration des Landeigentums gemessen.

Die Ergebnisse zeigen: 11,4 % der LN sind den Gebiets- und sonstigen Körperschaften zugeordnet, 8,9 % privaten Unternehmen und 79,7 % natürlichen Personen. Letztere sind im Durchschnitt 62 Jahre alt und überwiegend männlich (mit 71,0 % der LN). 67,9 % der LN privater Eigentümer\*innen gehören Personen bzw. Unternehmen mit Sitz in derselben Gemeinde. In der Aggregationsstufe 2 entfallen 45,2 % der LN auf nichtlandwirtschaftliche Personen bzw. Familien, 32,8 % auf landwirtschaftliche Familienbetriebe und 8,1 % auf landwirtschaftliche Unternehmen. Diese Verteilungsmuster unterscheiden sich zwischen den Bundesländern im Ost-West-Vergleich sehr deutlich. Der mittlere Gini-Koeffizient von 0,78 deutet auf eine hohe Ungleichverteilung hin, die Konzentrationsraten CR1 (12,9 %) und CR5 (32,1 %) sind im Mittel aber nicht sehr hoch. Die größten Landeigentümer\*innen je Bundesland sind zumeist das Land selbst sowie einzelne Kommunen, in den ostdeutschen Bundesländern aber auch einige landwirtschaftliche Unternehmen.

**Schlüsselwörter:** Landeigentum, Agrarstruktur, Landwirtschaftsfläche, ALKIS, Eigentumskonzentration

## Abstract

This Thünen Report analyses and describes the distribution of agricultural land ownership in Germany. The data is based on parcel and owner information as of 2023 from the real estate cadastre (ALKIS) of a widespread random sample of 387 municipalities, which together account for 4% of the agricultural land in each of the eleven participating federal states. Since owner information in ALKIS is often inconsistent, incomplete, or incorrect, algorithms were used to identify identical owners, and land ownership was aggregated accordingly. Owners were categorized by owner type, demographic characteristics, and regional allocation. In the subsequent aggregation level (Stage 2), individual owners' land ownership was further aggregated according to their economic connection. Agricultural family farms and companies were identified based on EU agricultural support data. Land ownership concentration was also measured at this aggregation level.

The results show: Territorial entities and other bodies own 11.4% of the agricultural land, private companies own 8.9%, and natural persons own 79.7%. The latter group has an average age of 62 years and is predominantly male (71.0% of the land). Additionally, 67.9% of the land owned by private owners belongs to persons or companies located in the same municipality. In Stage 2 aggregation, 45.2% of the land is owned by non-agricultural persons/families, 32.8% by family farms, and 8.1% by agricultural companies. The Gini coefficient is 0.78 on average, indicating high inequality in land ownership. However, the mean concentration rates CR1 (12.9%) and CR5 (32.1%) are relatively low. The largest landowners per federal state are mostly the state or certain municipalities, with some agricultural companies in the East German states.

**Keywords:** Land ownership, agricultural structure, agricultural area, ownership concentration

**JEL Code:** Q15



## Inhaltsverzeichnis

<b>Kurzfassung</b>	<b>i</b>
<b>Abstract</b>	<b>i</b>
<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>I</b>
<b>Abbildungsverzeichnis</b>	<b>II</b>
<b>Kartenverzeichnis</b>	<b>II</b>
<b>Tabellenverzeichnis</b>	<b>III</b>
<b>Abkürzungsverzeichnis</b>	<b>V</b>
<b>Zusammenfassung</b>	<b>VII</b>
<b>1 Einleitung</b>	<b>1</b>
<b>2 Datengrundlagen</b>	<b>3</b>
2.1 Daten zu Landeigentum	3
2.1.1 Grundbuch	3
2.1.2 ALKIS	4
2.2 Daten zu wirtschaftlicher Zusammengehörigkeit von Unternehmen und Personen	6
2.3 Daten zur Identifizierung landwirtschaftlicher Betriebe	7
2.4 Sonstige Daten	8
<b>3 Methodik</b>	<b>9</b>
3.1 Stichprobenziehung	9
3.2 Vorprozessierung	13
3.3 Kategorisierung	14
3.4 Aggregationsstufe 1: Identifizierung identischer Eigentümer*innen	15
3.5 Aggregationsstufe 2: Wirtschaftliche Zusammengehörigkeit von Eigentümer*innen	18
3.6 Aggregationsstufe 2: Identifizierung landwirtschaftlicher Betriebe	19
<b>4 Ergebnisse</b>	<b>21</b>
4.1 Verteilung auf individuelle Eigentümer*innen (Aggregationsstufe 1)	21
4.1.1 Eigentümerkategorien Aggregationsstufe 1	21
4.1.2 Merkmale natürlicher Personen	28
4.1.3 Regionale Zuordnung der Eigentümer*innen	31
4.2 Verteilung nach wirtschaftlicher Zusammengehörigkeit (Aggregationsstufe 2)	40
4.2.1 Eigentümerkategorien Aggregationsstufe 2	40
4.2.2 Verteilungsmaße und Konzentration von Landeigentum	50
<b>5 Diskussion und Ausblick</b>	<b>67</b>
5.1 Methodik der Datenanalyse	67
5.2 Ergebnisse der Untersuchung	68
5.3 Ausblick auf die weitere Forschung im Projekt EigLand-E	71
<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>75</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Streuung des Anteils der LN an der Gesamtfläche der Stichprobengemeinden nach Bundesland	13
Abbildung 2:	Streuung der Eigentumsanteile von Gebiets- und sonstigen Körperschaften in den Stichprobengemeinden nach Bundesland	25
Abbildung 3:	Streuung der Eigentumsanteile nichtlandwirtschaftlicher Personen bzw. Familien in den Stichprobengemeinden im Ländervergleich	43
Abbildung 4:	Anteile eigener selbstbewirtschafteter Fläche an der LF: Entwicklung 1999 bis 2023 nach Rechtsform im ehemaligen Bundesgebiet und den ostdeutschen Bundesländern	48
Abbildung 5:	Lorenzkurven: Verteilung des Flächeneigentums (alle Eigentümer*innen) in extremen Ausprägungen von großen und kleinen Gemeinden	52
Abbildung 6:	Gini-Koeffizienten der Verteilung von Landeigentum (alle Eigentümer*innen): Streuung in den Stichprobengemeinden nach Bundesland	54
Abbildung 7:	Gini-Koeffizienten der Verteilung von Landeigentum (Eigentümer*innen > 0,5 ha): Streuung in den Stichprobengemeinden nach Bundesland	54
Abbildung 8:	Zusammenhang zwischen Gini-Koeffizient (alle Eigentümer*innen) und Flächengröße der Stichprobengemeinden	55
Abbildung 9:	Zusammenhang zwischen Gini-Koeffizient (Eigentümer*innen > 0,5 ha) und Flächengröße der Stichprobengemeinden	55
Abbildung 10:	Streuung der Konzentrationsrate CR1 in den Stichprobengemeinden nach Bundesland	59
Abbildung 11:	Streuung der Konzentrationsrate CR5 in den Stichprobengemeinden nach Bundesland	59
Abbildung 12:	Zusammenhang zwischen CR1 und Flächengröße der Stichprobengemeinden	60
Abbildung 13:	Zusammenhang zwischen CR5 und Flächengröße der Stichprobengemeinden	60
Abbildung 14:	Anteile an der Zahl der fünf größten Eigentümer*innen nach Eigentümerkategorie (Agg_2) in den Stichprobengemeinden	61

## Kartenverzeichnis

Karte 1:	Flächenanteile nach Eigentümerkategorie (Agg_1) in den untersuchten Bundesländern	24
Karte 2:	Flächenanteile nach Sitz privater Eigentümer*innen und Verwaltungsbezirksebene im Ländervergleich (Mittelwerte der Stichprobengemeinden)	37
Karte 3:	Flächenanteile nach Eigentümerkategorie (Agg_2) in den untersuchten Bundesländern	42
Karte 4:	Durchschnittliche Flächenanteile (Mittelwert) der fünf größten Eigentümer*innen (CR5) nach Eigentümerkategorie (Agg_2) in den Stichprobengemeinden	62



## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Behörden der Bundesländer, die ALKIS-Daten für die Untersuchung der Eigentumsstrukturen zur Verfügung gestellt haben	6
Tabelle 2:	Flächengröße und Ländlichkeit der Stichprobengemeinden nach Bundesland	11
Tabelle 3:	Variationsbreite von Gesamtfläche und Landwirtschaftsfläche der Stichprobengemeinden	11
Tabelle 4:	Gesamtfläche und Landwirtschaftsfläche der Stichprobengemeinden nach Bundesland	12
Tabelle 5:	Kategorien von Landeigentümer*innen in der Analyse	15
Tabelle 6:	Bedingungen für das Zusammenführen ähnlicher Eigentümerträge	16
Tabelle 7:	Reduktion der Eigentümerzahlen durch String Matching (Agg_1) nach Bundesland	17
Tabelle 8:	Reduktion der Eigentümerzahlen von Agg_1 zu Agg_2 nach Bundesland	19
Tabelle 9:	Flächengröße und Zahl der Eigentümer*innen: Variationsbreite in den Stichprobengemeinden	21
Tabelle 10:	Anteil an der Landwirtschaftsfläche nach Eigentümerkategorie (Agg_1): Variationsbreite in den Stichprobengemeinden	22
Tabelle 11:	Flächenanteile nach Eigentümerkategorie (Agg_1) in den untersuchten Bundesländern	23
Tabelle 12:	Zahl individueller Eigentümer*innen und zugeordnete Fläche nach Eigentümerkategorie	26
Tabelle 13:	Natürliche Personen (Agg_1) in den Stichprobengemeinden nach Größe des Flächeneigentums	27
Tabelle 14:	Zahl individueller Eigentümer*innen mit mehr als 0,5 ha LN und zugeordnete Fläche nach Eigentümerkategorie	27
Tabelle 15:	Altersangaben natürlicher Personen (> 0,5 ha) im ALKIS: Variationsbreite in den Stichprobengemeinden	29
Tabelle 16:	Verteilung des Landeigentums natürlicher Personen (> 0,5 ha LN) nach Altersgruppe	29
Tabelle 17:	Landeigentum natürlicher Personen nach Geschlecht: Variationsbreite in den Stichprobengemeinden	30
Tabelle 18:	Landeigentum natürlicher Personen (> 0,5 ha) nach Altersgruppe und Geschlecht	30
Tabelle 19:	Verteilung des Landeigentums natürlicher Personen > 0,5 ha nach Bundesland und Geschlecht	31
Tabelle 20:	Flächenanteile nach Entfernung zwischen Wohn-/Unternehmenssitz privater Eigentümer*innen und deren Flächen: Variationsbreite in den Stichprobengemeinden	32
Tabelle 21:	Flächenanteile nach Entfernungsklasse: Mittelwerte im Ländervergleich	33
Tabelle 22:	Flächenanteile nach Zuordnung privater Eigentümer*innen zu Verwaltungsbezirksebenen: Variationsbreite in den Stichprobengemeinden	35

Tabelle 23:	Flächenanteile nach Zuordnung privater Eigentümer*innen zu Verwaltungsbezirksebenen im Ländervergleich (Mittelwerte)	36
Tabelle 24:	Anzahl und Fläche privater Eigentümer*innen mit bekanntem (Wohn-)Sitz in Gemeinden gemäß Thünen-Typologie der Ländlichkeit	38
Tabelle 25:	Anteil ortsansässiger Flächeneigentümer*innen (> 0,5 ha LN) an der Einwohnerzahl: Variationsbreite in den Stichprobengemeinden	39
Tabelle 26:	Flächenanteile nach Eigentümerkategorie (Agg_2): Variationsbreite in den Stichprobengemeinden	41
Tabelle 27:	Flächenanteile nach Eigentümerkategorie (Agg_2) im Ländervergleich	41
Tabelle 28:	Flächenanteile (LN) nach Rechtsform landwirtschaftlicher Betriebe und Vergleich mit den Anteilen landwirtschaftlich genutzter Fläche (LF) laut Agrarstrukturerhebung 2023	46
Tabelle 29:	Zahl der Eigentümer*innen (Agg_2) und durchschnittliche Flächengröße nach Eigentümerkategorie	49
Tabelle 30:	Durchschnittliche Eigentumsfläche pro Eigentümer(-gruppe) > 0,5 ha im Ländervergleich	50
Tabelle 31:	Größtes Flächeneigentum, Gini-Koeffizienten und Konzentrationsraten CR1 bis CR5: Variationsbreite in den Stichprobengemeinden	57
Tabelle 32:	Zahl der Eigentümer(-gruppen) > 0,5 ha und deren Flächeneigentum nach Zahl der Gemeinden, in denen sie Landeigentum haben	64
Tabelle 33:	Die drei größten Eigentümer*innen in allen Stichprobengemeinden der Bundesländer zusammen	65

## Abkürzungsverzeichnis

<b>A</b>	
AdV	Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen der Länder
AG	Aktiengesellschaft
AGS	Amtlicher Gemeindeschlüssel
Agg_1, Agg_2	Aggregationsstufe 1, Aggregationsstufe 2
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem
ASE	Agrarstrukturerhebung
<b>B</b>	
BB	Brandenburg
BImA	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BKG	Bundesamt für Kartographie und Geodäsie
BLE	Bundesanstalt für Landwirtschaft und Ernährung
BLILB	Bund-Länder-Initiative Landwirtschaftlicher Bodenmarkt
BMEL	Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft
BMF	Bundesministerium der Finanzen
BUKEA	Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft
BVVG	Bodenverwertungs- und -verwaltungsgesellschaft
BW	Baden-Württemberg
BY	Bayern
<b>C</b>	
CRn	Konzentrationsrate der n-größten Marktteilnehmer
<b>D</b>	
DaBaGG	Gesetz zur Einführung eines Datenbankgrundbuchs
<b>E</b>	
EigLanD	Untersuchung der Eigentumsstrukturen von Landwirtschaftsfläche in Deutschland
EigLanD-E	Erweiterte Untersuchung von Eigentumsstrukturen der Landwirtschaftsfläche in Deutschland
<b>F</b>	
FlurbG	Flurbereinigungsgesetz
<b>G</b>	
GAP	Gemeinsame Agrarpolitik
GbR	Gesellschaft bürgerlichen Rechts
GBO	Grundbuchordnung
GBV	Grundbuchverfügung
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
<b>H</b>	
HE	Hessen

I	
ID	Identifikationsnummer
InVeKoS	Integriertes Verwaltungs- und Kontrollsystem der EU-Agrarförderung
K	
KG	Kommanditgesellschaft
L	
LF	Landwirtschaftlich genutzte Fläche (= Erhebungseinheit der Agrarstatistik)
LN	Landwirtschaftsfläche (= Nutzungsart im Katasterwesen)
LPG	Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft
M	
MoPEG	Personengesellschaftsrechtsmodernisierungsgesetz
MV	Mecklenburg-Vorpommern
N	
n	Zahl der ausgewerteten Fälle
NI	Niedersachsen
NW	Nordrhein-Westfalen
O	
OHG	Offene Handelsgesellschaft
OSM	OpenStreetMap
P	
PLZ	Postleitzahl
R	
RegMoG	Registermodernisierungsgesetz
RP	Rheinland-Pfalz
S	
SH	Schleswig-Holstein
SL	Saarland
SN	Sachsen
ST	Sachsen-Anhalt
T	
TH	Thüringen
V	
VG	Verwaltungsgebiet(e)

## Zusammenfassung

Mit diesem Thünen Report werden die Ergebnisse der deskriptiven Analyse im Projekt „Erweiterte Untersuchung von Eigentumsstrukturen der Landwirtschaftsfläche in Deutschland (EigLand-E)“ vorgestellt. Die Untersuchung wird im Auftrag des Bundesministeriums für Ernährung und Landwirtschaft mit Unterstützung durch die Länder durchgeführt. Sie hat zum Ziel, die im Pilotprojekt „EigLand“ (Tietz et al., 2023) entwickelte Methode zur Auswertung von Eigentümerdaten aus dem Liegenschaftskataster auf eine größere, breit gestreute Gemeindestichprobe anzuwenden. Mit der deskriptiven Analyse sollen möglichst belastbare Ergebnisse zu folgenden Fragestellungen generiert werden:

- (1) Wie ist landwirtschaftliches Bodeneigentum auf verschiedene Kategorien von Eigentümer\*innen in Deutschland verteilt?
- (2) Wie breit ist das landwirtschaftliche Bodeneigentum verteilt und gibt es Tendenzen einer Eigentumskonzentration?

## Datengrundlagen und Methodik

Analysiert wurden Eigentümerdaten von Flurstücken der Nutzungsart Landwirtschaftsfläche (LN) aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS) mit Stand Frühjahr 2023. Dieses enthält in elektronischer Form alle im Grundbuch erfassten Identifikationsmerkmale der Grundeigentümer\*innen (Nachname bzw. Firmenname, Vorname, Geburtsdatum, Postanschrift). Die Eintragungen derselben Eigentümer\*innen sind oft ungleich, lücken- oder fehlerhaft und es fehlt ein Identifikator, der eindeutige Zuordnungen erlauben würde (wie z. B. die Steuernummer). Mithilfe von Algorithmen wurden aus den Eigentümerinformationen identische Eigentümer\*innen generiert und das Landeigentum auf diese aggregiert. Die Eigentümer\*innen wurden nach Eigentümerkategorien sowie nach demografischen Merkmalen und regionaler Zuordnung eingeteilt. Dieser Datensatz wird hier als Aggregationsstufe 1 bezeichnet.

In der folgenden Aggregationsstufe 2 wurde das Landeigentum der individuellen Eigentümer\*innen entsprechend ihrer wirtschaftlichen Zusammengehörigkeit zusammengezogen. Gemeinsame Haushalte wurden anhand von Nachnamen und Anschrift identifiziert, zusammengehörige Unternehmen und/oder Personen wurden anhand von Informationen aus dem Handels- und Genossenschaftsregister erkannt. Darüber hinaus wurden landwirtschaftliche Familienbetriebe und Unternehmen durch Abgleich von Namen und Anschriften mit Adressdaten der EU-Agrarförderung identifiziert.

Dem Auftrag entsprechend wurden 4 % der Landwirtschaftsfläche der Bundesländer untersucht. Nach Ländern getrennt wurde eine Zufallsstichprobe aus 95 % aller Gemeinden gezogen. Mit dem Ziel einer möglichst breiten räumlichen Streuung wurde die Ziehung nach Landkreisen einschließlich der angrenzenden kreisfreien Städte geschichtet (stratifiziert) und so lange fortgesetzt, bis die Flächensumme 4 % der LN des Bundeslandes entsprach. Es wurden alle Flächenländer berücksichtigt, jedoch lieferten Baden-Württemberg und Saarland keine ALKIS-Daten, da die Eigentümerdaten im ALKIS zu unvollständig waren. Die untersuchte Stichprobe umfasst 387 Gemeinden mit einer Landwirtschaftsfläche zwischen 115 ha und mehr als 20.000 ha aus elf Bundesländern. Bedingt durch Unterschiede in den Gemeindegebietsstrukturen liegt deren Zahl pro Bundesland zwischen 7 (Sachsen-Anhalt) und 97 (Bayern). Zusätzlich hat der Stadtstaat Hamburg ALKIS-Daten seiner ländlich geprägten Gemarkungen für die Analyse zur Verfügung gestellt.

## Ergebnisse

Es wurden 235.504 individuelle Eigentümer\*innen von 691.196 ha LN identifiziert, daraus errechnet sich eine durchschnittliche Eigentumsfläche von 2,9 ha pro Eigentümer\*in. 96 % der registrierten Eigentümer\*innen sind natürliche Personen. Diesen sind überwiegend nur sehr kleine Flächen zugeordnet. Wenn nur Flächeneigentumsgrößen von mehr als 0,5 ha ausgewertet werden, reduziert sich die Grundgesamtheit auf 92.439 Eigentümer\*innen (davon 94 % natürliche Personen) mit 671.723 ha LN, das entspricht 7,3 ha pro Eigentümer\*in. Eine

Hochrechnung auf die gesamte Landwirtschaftsfläche Deutschlands ergibt, dass rund 2,27 Mio. Menschen oder 2,7 % der Bevölkerung in Deutschland Eigentümer\*innen von mehr als 0,5 ha Landwirtschaftsfläche sind.

79,7 % der Landwirtschaftsfläche sind natürlichen Personen zugeordnet, 8,9 % gehören privaten Unternehmen verschiedener Rechtsformen. 11,4 % der LN entfallen auf Gebiets- und sonstige Körperschaften überwiegend des öffentlichen Rechts. Darunter sind Kommunen mit durchschnittlich 3,8 % der LN die größte Gruppe, gefolgt von den Bundesländern (2,9 %) und den Religionsgemeinschaften (2,3 %). Bezogen auf einzelne Gemeinden weisen die Eigentumsanteile eine sehr große Streubreite auf. Im Ländervergleich haben die Unternehmen im Durchschnitt der ostdeutschen Bundesländer mit 21,0 % deutlich höhere Eigentumsanteile als im ehemaligen Bundesgebiet (2,3 %), entsprechend deutlich geringere Anteile haben die natürlichen Personen (65,5 % gegenüber 87,3 %).

Die Auswertung von Geburtsdaten der natürlichen Personen zeigt, dass die ALKIS-Eigentümerdaten zu einem gewissen Anteil veraltet sind. Im Gesamtdurchschnitt sind die Flächeneigentümer\*innen rund 62 Jahre alt, doch 2,2 % weisen ein Geburtsjahr von vor 1933 bis im Extremfall 1869 auf. Der Großteil der Fläche natürlicher Personen (55,8 %) ist Menschen im Alter zwischen 50 und 70 Jahren zugeordnet.

Hinsichtlich des Geschlechterverhältnisses zeigt sich ein deutliches Übergewicht männlicher Eigentümer. 41,3 % aller Landeigentümer\*innen mit mehr als 0,5 ha LN sind weiblich; ihr Eigentumsanteil ist mit 29,1 % der Fläche natürlicher Personen deutlich geringer als der von Männern (70,9 %). Somit haben Frauen im Durchschnitt weniger Flächeneigentum pro Person (4,3 ha) als Männer (7,4 ha).

Die regionale Zuordnung der privaten Flächeneigentümer\*innen wurde nach Entfernung des Wohn- bzw. Firmensitzes (Ortsmittelpunkt) von den Eigentumsflächen sowie nach dessen administrativer Zugehörigkeit ausgewertet. 72,0 % der LN sind weniger als 10 km vom Wohn-/Firmensitz ihrer Eigentümer\*innen entfernt. 12,7 % der LN gehören Eigentümer\*innen in einer Entfernung von 10 bis 30 km, 3,9 % in 30 bis 100 km und 8,1 % über 100 km. Je nach Größe der Gemeinden sind aber schon Flächen im Nahbereich bis 10 km teils nicht in derselben Gemeinde. In Bezug auf die administrative Zugehörigkeit gehören 67,9 % der LN Eigentümer\*innen mit Sitz in derselben Gemeinde. 81,7 % gehören Eigentümer\*innen im selben Landkreis und 89,5 % im selben Bundesland. Nur 0,4 % der LN sind Personen/Unternehmen mit Sitz im Ausland zugeordnet.

Bei der administrativen Zugehörigkeit zeigen sich deutliche Ost-West-Unterschiede. So gehören im ehemaligen Bundesgebiet 95,1 % der LN Personen/Unternehmen mit Sitz im selben Bundesland, in den ostdeutschen Bundesländern liegt dieser Anteil nur bei 78,8 %. Dies lässt sich einerseits mit Ost-West-Wanderungsbewegungen der Eigentümer\*innen und andererseits mit Käufer\*innen aus dem ehemaligen Bundesgebiet von Flächen in den ostdeutschen Bundesländern erklären.

In der Aggregationsstufe 2 wurden die natürlichen Personen und Unternehmen nach wirtschaftlicher Zusammengehörigkeit aggregiert und jeweils nach landwirtschaftlichen und nichtlandwirtschaftlichen Haushalten und Unternehmen differenziert. Insgesamt wurden 201.165 Eigentümer(-gruppen) identifiziert, davon 84.925 mit mehr als 0,5 ha LN. Davon sind 78,2 % nichtlandwirtschaftliche natürliche Personen bzw. Familien mit durchschnittlich 4,5 ha und 15,5 % landwirtschaftliche Familienbetriebe mit durchschnittlich 17,2 ha LN pro Haushalt. Nichtlandwirtschaftlichen Unternehmen gehören durchschnittlich 10,2 ha, landwirtschaftlichen Unternehmen 98,6 ha LN (jeweils bezogen auf die Stichprobengemeinden).

Nichtlandwirtschaftliche Personen bzw. Familien sind mit 45,2 % der LN die flächenreichste Kategorie. Im Ländervergleich liegen deren Flächenanteile zwischen 31,7 % in Mecklenburg-Vorpommern und 62,5 % in Thüringen. Die großen Unterschiede innerhalb der ostdeutschen Bundesländer werden sowohl auf die Enteignungen von Großbetrieben nach 1945 als auch auf die Privatisierung von ehemals volkseigener Landwirtschaftsfläche nach 1989 zurückgeführt.

Nichtlandwirtschaftliche Unternehmen sind Eigentümer von 2,4 % der LN, darunter sind landwirtschaftsnahe und familiengeführte Vermögensverwaltungsunternehmen sowie Abbauunternehmen von Kies und Braunkohle die Branchen mit den größten Flächenanteilen.

Bei den landwirtschaftlichen Familienbetrieben und Unternehmen zeigen sich sehr deutliche Ost-West-Unterschiede. Den Familienbetrieben sind – bei einem bundesweiten Eigentumsanteil von 32,8 % – im ehemaligen Bundesgebiet 42,5 % der LN zugeordnet, in den ostdeutschen Bundesländern dagegen nur 14,8 %. Umgekehrt gehören landwirtschaftlichen Unternehmen – bei einem bundesweiten Anteil von 8,1 % – im ehemaligen Bundesgebiet 1,1 %, in den ostdeutschen Bundesländern dagegen 20,8 % der LN. Dies ist eine Folge der Kollektivierung landwirtschaftlicher Betriebe in der DDR, die nach der Wiedervereinigung zu Kapital- bzw. Personengesellschaften umgewandelt wurden. Diese konnten Land im Zuge der Privatisierung ehemals enteigneter Agrarflächen von der BVVG erwerben, aber auch Flächen von privaten Verpächter\*innen. Im ehemaligen Bundesgebiet dominieren Familienbetriebe bzw. Einzelunternehmen nach wie vor die landwirtschaftliche Bewirtschaftungsstruktur. Personengesellschaften bewirtschaften dort nach Zahlen der Agrarstatistik aktuell zwar 7,2 % der landwirtschaftlich genutzten Fläche (LF). Dabei handelt es sich aber überwiegend um familieninterne Gesellschaften bürgerlichen Rechts, deren Landeigentum im Grundbuch den einzelnen Personen zugeordnet ist.

Das Eigentum an Landwirtschaftsfläche ist insgesamt sehr breit verteilt, allerdings gehört den meisten Eigentümer\*innen sehr wenig Fläche und relativ wenigen gehören größere Anteile. Dementsprechend betragen die Gini-Koeffizienten der Eigentumsverteilung unter allen Landeigentümer\*innen im Durchschnitt 0,78, in vier ostdeutschen Bundesländern (allen außer Thüringen) sogar 0,87. Diese Werte deuten auf eine mittlere bis hohe Ungleichverteilung des Landeigentums hin.

Andererseits nehmen die Konzentrationsraten der größten Landeigentümer\*innen in der Aggregationsstufe 2 bislang keine sehr hohen Werte ein. Die Konzentrationsrate CR1 der jeweils größten Eigentümer\*innen beträgt 12,9 % der LN im Durchschnitt aller Stichprobengemeinden. In den ostdeutschen Bundesländern liegt sie höher, insbesondere in Mecklenburg-Vorpommern, wo sie im Mittel 25 % beträgt. Den fünf größten Eigentümer\*innen gehören im Gesamtdurchschnitt 32,1 %, in Mecklenburg-Vorpommern sogar 62 % der LN im Durchschnitt der Stichprobengemeinden. Die Höhe der Konzentrationsraten hängt auch von der Flächengröße der jeweiligen Gemeinden ab. In kleineren Gemeinden sind die Konzentrationsraten in der Tendenz höher. Dies erschwert eine Beurteilung der Ergebnisse auf Grundlage dieser Stichprobenauswertung.

Eine Analyse des Landeigentums in der Summe aller Stichprobengemeinden jedes Bundeslandes ergibt, dass die drei größten Eigentümer\*innen in den meisten Fällen Gebietskörperschaften wie das Land oder bestimmte Kommunen sind. In den ostdeutschen Bundesländern sind auch einige landwirtschaftliche Unternehmen unter den drei größten Eigentümer\*innen. Da landwirtschaftliche Kapitalgesellschaften über den Verkauf ihrer Geschäftsanteile fusionieren oder an Dritte verkauft werden können, kann das Flächeneigentum in Händen einzelner Akteure über solche Share Deals potenziell schneller wachsen als über den Kauf von Flächen auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt. Daher sollten geeignete Datengrundlagen geschaffen werden, um die weitere Entwicklung von Share Deals und Unternehmensverbänden in der Landwirtschaft besser beobachten zu können.

Mit diesem Untersuchungsansatz einer räumlich breit gestreuten Stichprobe können größere Unternehmensverbände, die sich zumeist regional über benachbarte Gemeinden hinweg bilden, nicht ermittelt werden. Hierfür wäre eine flächendeckende Auswertung von Eigentumsstrukturen erforderlich.

## **Ausblick**

Im weiteren Verlauf des Projekts EigLand-E sollen bis Anfang 2026 aufbauend auf der deskriptiven Analyse offene Fragen behandelt und vertiefte Analysen durchgeführt werden. Dies betrifft zum einen die landwirtschaftlich genutzte Fläche (LF) und darunter die Acker- und Grünlandflächen als Teilmengen innerhalb der hier untersuchten Landwirtschaftsfläche (LN). Diese sowie die nicht als LF klassifizierte LN sollen mithilfe von Fernerkundungsdaten ermittelt und separat analysiert werden. Des Weiteren soll die bisherige methodische Festlegung, Flächen

im Gemeinschaftseigentum auf die einzelnen Beteiligten aufzuspalten, revidiert werden. Die Eigentümergemeinschaften als Ganze sollen beschrieben und in ihrer zahlenmäßigen Bedeutung und räumlichen Verteilung in der Gemeindestichprobe untersucht werden. Darüber hinaus sollen wesentliche Bestimmungsgründe für die Eigentumsstrukturen der Landwirtschaftsfläche erforscht werden, indem signifikante Strukturunterschiede zwischen Teilregionen oder Regionstypen herausgearbeitet und auf Kausalitäten geprüft werden. Auch die wahrscheinlich stark prägenden Einflüsse von Flurbereinigungsverfahren in der Vergangenheit sollen dabei berücksichtigt werden. Umgekehrt soll auch der Einfluss unterschiedlicher Eigentumsstrukturen auf gesellschaftlich relevante Zielgrößen wie z. B. die Kauf- und Pachtpreise untersucht werden.



## 1 Einleitung

Der vorliegende Thünen Report ist der erste Bericht im Forschungsprojekt „Erweiterte Untersuchung von Eigentumsstrukturen der Landwirtschaftsfläche in Deutschland (EigLanD-E)“. Dieses dreijährige, im Januar 2023 begonnene Projekt wird im Auftrag des Bundesministeriums für Ernährung und Landwirtschaft (BMEL) durchgeführt und basiert auf einem gemeinsamen Beschluss der Bundesländer mit dem BMEL in der Bund-Länder-Initiative Landwirtschaftlicher Bodenmarkt (BLILB).

Methodisch baut diese Untersuchung auf der vorhergehenden Pilotstudie im einjährigen Projekt „EigLanD“ (Tietz et al., 2021) auf. Ziel dieser explorativen Studie war die Entwicklung einer geeigneten Methodik zur Untersuchung von Eigentumsstrukturen der Landwirtschaftsfläche anhand einer kleinen Stichprobe, die alle Bundesländer umfassen sollte. In der Studie wurden Gemeinden zwischen 2.000 und 4.000 ha Landwirtschaftsfläche (LN) aus allen 13 bundesdeutschen Flächenländern zufällig und unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung ausgewählt. Insgesamt wurden 59 Gemeinden mit rund 159.000 ha LN (0,9 % der LN in Deutschland) ausgewertet. Die Daten der Länder Baden-Württemberg und Saarland (neun Gemeinden) beinhalteten nur wenige bzw. keine Eigentümeradressen und konnten daher nicht vollständig ausgewertet werden.

Als Ergebnis wurden verschiedene Indikatoren zur Beschreibung der Eigentumsstrukturen – wie Eigentümerkategorien, demografische Merkmale der Eigentümer\*innen, Eigentumskonzentration – generiert. Die Variationsbreite der meisten Merkmale war sehr hoch. Kausale Erklärungen für auffallende Unterschiede und mögliche Einflussfaktoren wurden in manchen Fällen thesenhaft formuliert. Ob signifikante regionale Unterschiede bestehen und worauf diese zurückzuführen sind, konnte auch aufgrund der geringen Stichprobengröße nicht geprüft werden.

Vor dem Hintergrund, dass das Interesse an der Kenntnis von Eigentumsstrukturen, insbesondere der Konzentration von Landeigentum, weiterhin hoch ist und belastbare Informationen dazu auch von den Ländern z. B. im Zusammenhang mit Überlegungen zu neuen Agrarstrukturgesetzen benötigt werden, hat das BMEL diese erweiterte Untersuchung in Auftrag gegeben. Die Länder haben diese Untersuchung aktiv unterstützt, indem sie die erforderlichen ALKIS-Eigentümerdaten sowie Anschriftdaten aus dem Integrierten Verwaltungs- und Kontrollsystem der EU-Agrarförderung zur Verfügung gestellt haben.

Das Ziel der jetzigen Untersuchung ist es im ersten Teil, mithilfe einer größeren und breiter angelegten Stichprobe statistisch belastbare Ergebnisse nach dem Vorbild der Pilotuntersuchung zu generieren. Hinsichtlich der Stichprobengröße galt es, einen Kompromiss zwischen dem Grundsatz einer möglichst sparsamen Verarbeitung von personenbezogenen Daten und dem Interesse an belastbaren Erkenntnissen zu finden. Letztlich wurde der Stichprobenumfang auf bundesweit 4 % der Landwirtschaftsfläche der Bundesländer festgelegt.

Dem Wunsch des Auftraggebers entsprechend wird mit diesem Bericht zunächst eine deskriptive Darstellung der Ergebnisse der erweiterten Untersuchung vorgelegt. Die folgenden Forschungsfragen stehen im Mittelpunkt des ersten Projektteils:

- (1) Wie ist landwirtschaftliches Bodeneigentum auf verschiedene Kategorien von Eigentümer\*innen in Deutschland verteilt?
- (2) Wie breit ist das landwirtschaftliche Bodeneigentum verteilt und gibt es Tendenzen einer Eigentumskonzentration?

Damit werden die in der Pilotstudie erarbeiteten Untersuchungsschritte mit dieser Arbeit wiederholt und, soweit erforderlich, optimiert. Die Ergebnisse sollen im anschließenden zweiten Projektteil für vertiefte Analysen zu möglichen Ursachen und Wirkungszusammenhängen der Eigentumsstrukturen von Landwirtschaftsfläche genutzt werden.

Nachfolgend werden im Kapitel 2 die Datengrundlagen und die Herkunft der verwendeten Daten beschrieben. Anschließend erfolgt in Kapitel 3 die Darstellung der Untersuchungsmethodik. Der Hauptteil des Berichts in Kapitel 4 ist der Beschreibung der Untersuchungsergebnisse gewidmet. Der Bericht schließt mit einer zusammenfassenden Diskussion und einem Ausblick auf die weitere Projektarbeit.

## 2 Datengrundlagen

Für diese Untersuchung werden Daten aus verschiedenen Quellen zum Landeigentum, zu wirtschaftlicher Zusammengehörigkeit von natürlichen Personen und Unternehmen sowie zur Identifizierung landwirtschaftlicher Betriebe zusammengeführt, die nachfolgend beschrieben werden. Zudem werden die Art der Datenbeschaffung sowie mögliche Einschränkungen der Nutzbarkeit (in der vorliegenden Untersuchung oder allgemein) erläutert.

### 2.1 Daten zu Landeigentum

Daten zu Landeigentum sind in Deutschland nicht öffentlich verfügbar, sondern können nur bei Vorliegen eines berechtigten Interesses angefordert werden. Das primäre Erfassungssystem für Landeigentum ist das Grundbuch, von dem die Eigentümerdaten in das Liegenschaftskataster übernommen werden.

#### 2.1.1 Grundbuch

Eigentumsrechte an Grundstücken werden im Grundbuch dokumentiert. Ein einheitliches Grundbuchrecht besteht in Deutschland bereits seit Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) im Jahr 1900. Das deutsche Grundbuch gilt im internationalen Vergleich aufgrund seiner weitreichenden Publizitätswirkungen als besonders aussagekräftig (Wilsch, 2012): Ein Eigentumsübergang ist nur aufgrund einer notariell beurkundeten Einigung der Beteiligten möglich und erst mit Eintragung im Grundbuch wirksam. Der Eintrag im Grundbuch genießt öffentlichen Glauben, das heißt, im Rechtsverkehr kann darauf vertraut werden, dass der Eintrag richtig ist.

Die ebenfalls im Jahr 1900 in Kraft getretene Grundbuchordnung (GBO) und die Verordnung zur Durchführung der Grundbuchordnung (GBV) regeln die Einzelheiten der Registrierung von Eigentumsrechten an Grundstücken. Demnach sind die Amtsgerichte für die Führung der Grundbücher in ihrem Bezirk zuständig. Jedes Grundstück in diesem Bezirk ist einem Grundbuchblatt zugeordnet. Mehrere Grundstücke derselben Eigentümer\*innen können auf einem Grundbuchblatt geführt werden, z. B. bei Grundstücken eines Hofes im Sinne der Höfeordnung (§ 4 GBO). Das Grundbuchblatt kann einem oder mehreren Eigentümer\*innen (z. B. als gemeinschaftliches Eigentum von Ehepartnern oder einer Erbengemeinschaft) zugeordnet werden.

Das Grundbuchblatt besteht aus drei Abteilungen (§ 9–11 GBV). Die Eigentümerdaten werden in der ersten Abteilung eingetragen. Die zweite Abteilung beinhaltet Lasten und Verfügungsbeschränkungen zugunsten Dritter, wie z. B. Grunddienstbarkeiten (Leitungsrechte, Wegrechte usw.) oder Reallasten (z. B. Nießbrauch). In der dritten Abteilung werden Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden eingetragen.

Gemäß § 15 GBV werden Eigentümer\*innen im Fall natürlicher Personen mit Vornamen, Familiennamen, Geburtsdatum und, falls aus den Eintragungsunterlagen ersichtlich, akademischen Graden und früheren Familiennamen eingetragen. Die Anschrift ist nach dem Wortlaut der Grundbuchverfügung also nicht obligatorisch zu erfassen. Tatsächlich werden Anschriften heute in aller Regel eingetragen, bei vielen älteren Einträgen fehlen sie aber. Bei juristischen Personen sind der Firmenname und der Firmensitz einzutragen.

Wird ein Grundstück verkauft oder vererbt, so werden neue Eigentümer\*innen anstelle der bisherigen auf dem bestehenden Grundbuchblatt eingetragen. Somit können mehrere Grundbuchblätter in einem Bezirk denselben Eigentümer\*innen zugeordnet werden, insbesondere wenn dieser zu verschiedenen Zeitpunkten das Eigentum erworben hat.

Sind die Eigentümerdaten einmal eingetragen, so werden sie später nur geändert bzw. berichtigt, wenn Eigentümer\*innen dies beantragen. Da solche Änderungen gebührenpflichtig sind und in vielen Fällen keine wesentlichen Vorteile damit verbunden sind, werden Berichtigungen, z. B. bei Änderung des Familiennamens durch Heirat oder nach einem Wohnsitzwechsel, zumeist nicht beantragt. Dies hat zur Folge, dass Eigentümer\*innen

mehrerer Grundstücke, welche sie zu unterschiedlichen Zeiten erworben haben, mit unterschiedlichen Daten registriert sein können.

Verstirbt ein/e Grundstückseigentümer\*in, so werden mögliche Erb\*innen erst nach Vorlage eines Erbscheins oder Testaments eingetragen (§ 35 GBO). Findet das Nachlassgericht keine Erb\*innen, so werden Verstorbene unter Umständen weit über den Tod hinaus im Grundbuch als Eigentümer\*innen geführt.

Insgesamt bleibt festzustellen, dass die gesetzlichen Regelungen zum Grundbuch den berechtigten Eigentümer\*innen ein sehr hohes Maß an Rechtssicherheit gewährleisten. Jedoch sind die Daten der registrierten Eigentümer\*innen nicht immer aktuell. Eine personenbezogene Auswertung von Grundbuchdaten ist vor allem dadurch erschwert, dass die Eigentümerdaten keine eindeutige Identifikation ermöglichen. Die persönlichen Daten können aufgrund einer Namensänderung, eines Umzugs, einer Gemeindegebietsreform oder auch infolge von Schreibfehlern, Zahlendrehern oder abweichenden Schreibweisen zwischen verschiedenen Grundbuchblättern der eigentlich identischen Eigentümer\*innen voneinander abweichen. Die Einführung einer Personen-ID, wie z. B. der Nummer des Personalausweises oder der steuerlichen Identifikationsnummer, würde dieses Problem lösen. Das 2021 in Kraft getretene Registermodernisierungsgesetz (RegMoG) schreibt die Einführung der steuerlichen Identifikationsnummer als zusätzliches Ordnungsmerkmal in 51 öffentlichen Registern vor. Das Grundbuch gehört aber nicht zu den davon betroffenen Registern.

### **Recht auf Einsicht in Grundbuchdaten**

In der Grundbuchordnung wird auch das Einsichtsrecht in das Grundbuch geregelt. Nach § 12 GBO ist „die Einsicht in das Grundbuch jedem gestattet, der ein berechtigtes Interesse darlegt.“ Das Grundbuchamt wägt bei seiner Entscheidung ab zwischen dem Recht der Eigentümer\*innen auf informationelle Selbstbestimmung und dem sachlich gerechtfertigten Interesse der Antragstellenden auf Grundbucheinsicht. Dabei geht es insbesondere um wirtschaftlich begründete Interessen, z. B. um die Feststellung von Rechten oder Belastungen des Grundstücks zugunsten Dritter (Kriesten, 2020).

Der Deutsche Bundestag hat 2013 das Gesetz zur Einführung eines Datenbankgrundbuchs (DaBaGG) beschlossen, das Behörden bundesweit die web-basierte Einsichtnahme in die Eigentümerdaten (z. B. zur Verfolgung von Geldwäsche) ermöglichen soll. Die für 2019 geplante Einführung des Datenbankgrundbuchs verzögert sich jedoch weiter. Im Frühjahr 2024 konnte noch keine Prognose abgegeben werden, wann das Datenbanksystem fertiggestellt sein wird (StMJ, 2024).

Die Grundbücher werden jedoch seit einigen Jahren bundesweit in elektronischer Form geführt. Die Grundstücks- und Eigentümerdaten der Abteilung 1 werden darüber hinaus in elektronischer Form an die Katasterverwaltungen zur Führung des Liegenschaftskatasters weitergegeben.

## **2.1.2 ALKIS**

Das Liegenschaftskataster ist das flächendeckende Verzeichnis sämtlicher Grundstücke (Flurstücke) in ihrer räumlichen Zuordnung und Beschreibung der natürlichen Verhältnisse. Anders als das Grundbuch ist das Liegenschaftskataster seit Bestehen der Bundesrepublik Deutschland in der Zuständigkeit der Länder. Es basiert auf 16 unterschiedlichen Ländergesetzen, die zwar einheitliche allgemeine Regelungen beinhalten, aber in vielen Detailfragen, wie z. B. der zuständigen Behörden, Unterschiede aufweisen (Degel, 2019). Standards für das Liegenschaftskataster werden durch die Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen der Länder (AdV) koordiniert.

Das Amtliche Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS) wurde 2015 als bundesweit einheitliches Geobasisinformationssystem eingeführt. Das ALKIS dient – neben vielfältigen Zwecken in der öffentlichen Planung und Verwaltung – als amtliches Verzeichnis der Grundstücke für den Eigentumsnachweis im Grundbuch (AdV, 2024). Die Flurstücksdaten (Lage, Größe, Nutzungsarten, Größe unterschiedlich genutzter Flurstücksteile)

werden regelmäßig mit denen des Grundbuchs abgeglichen und ggf. aktualisiert. Dabei werden die flurstücksbezogenen Eigentümerinformationen aus dem Grundbuch wiederum im ALKIS aktualisiert.

### **Recht auf Einsicht in ALKIS-Daten**

Die Landesgesetzgeber haben das Einsichtsrecht in das Liegenschaftskataster ähnlich geregelt wie der Bund für das Grundbuch. Dabei wird unterschieden zwischen den Sachinformationen (Geobasisdaten), die auf Antrag übermittelt werden, und den Eigentümerdaten, für die ein berechtigtes Interesse der Antragstellenden dargelegt werden muss. Zur Frage, in welchen Fällen das Interesse der Antragstellenden an Eigentümerinformationen berechtigt ist, existiert umfangreiche Rechtsprechung (vgl. Kriesten, 2020).

Für wissenschaftliche Zwecke werden ALKIS-Eigentümerdaten im Normalfall nicht zur Verfügung gestellt, mit Ausnahme von Forschungsarbeiten im Auftrag einzelner Bundesländer (z. B. Müller et al., 2021; Jänicke und Müller, 2024). Die vorliegende Studie verdankt ihr Entstehen dem besonderen Umstand, dass Bund und Länder gemeinsam ihren Bedarf an einer besseren Kenntnis von Eigentumsstrukturen der Landwirtschaftsfläche formuliert und das Thünen-Institut mit der Untersuchung beauftragt haben.

### **Datenbeschaffung**

Mit Unterstützung der für Bodenmarkt zuständigen Referate in den Ministerien der Länder wurden die erforderlichen Daten für die Gebiete der Stichprobengemeinden aus dem ALKIS (Flurstücks-, Flächennutzungs- und Eigentümerinformationen) bei den Ämtern für Geoinformation angefragt. Aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung wurden teilweise Daten aller Flächen in den Gemeindegebieten, unabhängig von der Nutzungsart, übermittelt. In die Analyse fließen allerdings nur Daten der Nutzungsart Landwirtschaft ein. Die Daten wurden im ersten Halbjahr 2023 an das Thünen-Institut übermittelt.

Aufgrund der geringen Relevanz von Landwirtschaftsfläche in den Stadtstaaten haben Berlin und Bremen kein Interesse an der Untersuchung geäußert. Dagegen hat die hamburgische Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft (BUKEA) Erkenntnisbedarf zu den Eigentumsstrukturen, bezogen auf die ländlich geprägten Gebiete des Stadtstaats, bekundet.

Die zuständigen Stellen in Baden-Württemberg und im Saarland haben keine Daten an das Thünen-Institut übermittelt und konnten daher in der Analyse nicht berücksichtigt werden. Das ALKIS weist bezüglich der Eigentümerdaten in beiden Ländern Probleme auf, insbesondere fehlen Anschriften der meisten Eigentümer\*innen. Daher waren die Daten schon für die Untersuchung im Pilotprojekt nur eingeschränkt nutzbar (Tietz et al., 2021).

Die Nutzungsbedingungen der Länder für die Arbeit mit ALKIS-Daten geben vor, dass diese nur im Rahmen des vereinbarten Nutzungszwecks und gemäß allen einschlägigen Datenschutzvorgaben genutzt werden dürfen. In Veröffentlichungen auf Grundlage der ALKIS-Daten ist ein Nachweis über die Datenherkunft einzufügen. In diesem Bericht werden nur zusammenfassende Daten aus der Gesamtstichprobe veröffentlicht, keine Daten einzelner Ämter. Der Herkunftsnachweis lautet daher einheitlich „Daten der Katasterbehörden der Länder“. Die in Tabelle 1 aufgeführten Ämter haben Daten für das Projekt EigLand-E zugeliefert.

**Tabelle 1: Behörden der Bundesländer, die ALKIS-Daten für die Untersuchung der Eigentumsstrukturen zur Verfügung gestellt haben**

Land/Kennziffer/Kürzel		Name der datenbereitstellenden Behörde
Schleswig-Holstein	1 SH	Landesamt für Vermessung und Geoinformation (LVermGeo SH)
Hamburg	2 HH	Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung (LGV)
Niedersachsen	3 NI	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung (LGLN)
Nordrhein-Westfalen	5 NW	Bezirksregierung Köln, Abteilung Geobasis NRW
Hessen	6 HE	Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (HVBG)
Rheinland-Pfalz	7 RP	Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (LVermGeo)
Bayern	9 BY	Bayerische Vermessungsverwaltung
Brandenburg	12 BB	Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB)
Mecklenburg-Vorpommern	13 MV	Landesamt für innere Verwaltung, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen
Sachsen	14 SN	Landesamt für Geoinformation (GeoSN)
Sachsen-Anhalt	15 ST	Landesamt für Vermessung und Geoinformation (LVermGeo)
Thüringen	16 TH	Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

Quelle: Eigene Darstellung.

## 2.2 Daten zu wirtschaftlicher Zusammengehörigkeit von Unternehmen und Personen

Als wirtschaftlich zusammengehörig werden in dieser Untersuchung einerseits Personen in gemeinsamen Haushalten behandelt, andererseits Unternehmen und deren Mehrheitseigentümer\*innen sowie mehrere Unternehmen, die denselben Eigentümer\*innen gehören. Während auf gemeinsame Haushalte aus den ALKIS-Daten selbst geschlossen werden kann (siehe Kapitel 3.5), sind für die wirtschaftliche Zusammengehörigkeit von Unternehmen und Personen andere Datenquellen heranzuziehen, die Auskunft über die (Kapital-)Eigentümer\*innen von Unternehmen geben.

Handelsunternehmen sind gesetzlich verpflichtet, ihre Beteiligungsverhältnisse stets zeitnah im Handelsregister, dem amtlichen Register gemäß Handelsgesetzbuch, offenzulegen. Das Handelsregister wird von den Justizverwaltungen der Länder geführt; die Eintragungen darin genießen öffentlichen Glauben. Für Genossenschaften existiert ein eigenes Genossenschaftsregister. Beide Register werden in elektronischer Form im gemeinsamen Registerportal der Länder geführt (Justizministerium des Landes Nordrhein-Westfalen, 2024) und sind online frei recherchierbar.

Je nach Rechtsform der Unternehmen sind im Handels- bzw. Genossenschaftsregister unterschiedliche Angaben zu machen. Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbH) müssen eine stets aktuelle Gesellschafterliste mit Namen und Geburtsdaten der Beteiligten und deren Beteiligungshöhe einreichen, Kommanditgesellschaften (KG) analog eine Auflistung der beteiligten Kommanditisten. Weniger offensichtlich sind die Beteiligungsverhältnisse bei Aktiengesellschaften (AG) und Genossenschaften, bei denen jeweils nur die Vorsitzenden namentlich aufgeführt werden. Sofern Protokolle von Hauptversammlungen im Register abgelegt sind, lässt sich daraus ggf. auf die Beteiligungsverhältnisse schließen.

Gesellschaften bürgerlichen Rechts (GbR) wurden bis Ende 2023 in keinem amtlichen Register erfasst. Zum 1.1.2024 ist das Gesetz zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts (MoPEG) in Kraft getreten, das die Schaffung eines eigenständigen Gesellschaftsregisters zur Folge hatte. Demnach ist eine GbR verpflichtet, sich zu registrieren, wenn sie als rechtsfähige GbR am Grundstücksverkehr teilnehmen will. In diesem Fall sind Name

und Sitz der GbR sowie Namen und Geburtsdaten der Gesellschafter\*innen und die Vertretungsregelung anzumelden (§ 707 BGB). Zum Zeitpunkt dieser Untersuchung enthielt das Gesellschaftsregister im Registerportal der Länder noch keine Einträge.

Um Unternehmensbeteiligungen im Handels- oder Genossenschaftsregister recherchieren zu können, ist die Kenntnis des Unternehmensnamens erforderlich. Eine Suchfunktion mit unscharfer Namensübereinstimmung sowie nach Registergericht oder Ort des Unternehmenssitzes erleichtert die Auffindung. Allerdings kann stets nur ein bestimmtes Unternehmen recherchiert werden und es gibt keine Möglichkeit, Verflechtungen von Personen oder Unternehmen mit anderen registrierten Unternehmen abzurufen. Im Internet gibt es jedoch eine Vielzahl weiterer Portale, die solche Verflechtungen basierend auf den amtlichen Registern (jedoch mit Zeitverzug) abbilden. Ein Beispiel dafür ist das kostenfrei zugängliche Portal NorthData (<https://www.northdata.de>), das für die vorliegende Untersuchung herangezogen wurde. Zu Datenquellen für die Recherche von Unternehmensverflechtungen siehe auch Tietz (2021).

### 2.3 Daten zur Identifizierung landwirtschaftlicher Betriebe

Dem Auftrag des BMEL für diese Untersuchung folgend sollen Landeigentümer\*innen auch danach klassifiziert werden, ob sie einer landwirtschaftlichen Tätigkeit nachgehen. Für die Bestimmung der Landwirteigenschaft einer Person oder eines Unternehmens sind theoretisch viele Wege denkbar, die Verfügbarkeit von Daten ist jedoch zumeist nicht gegeben (z. B. bezüglich der Mitgliedschaft in einer landwirtschaftlichen Sozialversicherung, der steuerlichen Einstufung oder der Berücksichtigung in der Grundgesamtheit für agrarstatistische Erhebungen). In dieser Untersuchung wird die Landwirteigenschaft, wie schon im Pilotprojekt, auf die Beantragung von Fördermitteln im Rahmen der flächenbezogenen Agrarförderung gestützt. Nach Daten der Bundesanstalt für Landwirtschaft und Ernährung (BLE, 2024) haben 2023 rund 280.000 landwirtschaftliche Betriebe flächenbezogene Direktzahlungen erhalten. Die Statistischen Ämter haben 2023 hingegen Daten von rund 255.000 Betrieben erfasst, deren bewirtschaftete Flächen bzw. Tierzahlen oberhalb bestimmter Erfassungsgrenzen liegen (Statistisches Bundesamt, 2024b).

#### **Integriertes Verwaltungs- und Kontrollsystem (InVeKoS)**

Im Rahmen der Gemeinsamen Agrarpolitik (GAP) der Europäischen Union sind die Mitgliedstaaten verpflichtet, ein integriertes Verwaltungs- und Kontrollsystem (InVeKoS) einzurichten (EU-VO Nr. 1306/2013). Darin werden Fördermittel, die im Rahmen der GAP an Landwirt\*innen geleistet werden, erfasst und verwaltet. In der Bundesrepublik wurde dies im Rahmen der InVeKoS-Verordnung (InVeKoSV) umgesetzt, die die Zuständigkeit für die Umsetzung der Verordnung im Wesentlichen den Ländern zuteilt.

Zum Zweck einer weitgehend automatisierten Identifizierung von Landwirten unter den Landeigentümer\*innen wurde bei den Ländern ein Auszug aus dem InVeKoS mit Namen und vollständigen Anschriften der Antragstellenden auf flächenbezogene Direktzahlungen (Antragsjahr 2023) angefragt. Rheinland-Pfalz und Sachsen-Anhalt haben die Herausgabe entsprechender Daten aufgrund datenschutzrechtlicher Bedenken abgelehnt. Vier Länder (Hamburg, Niedersachsen, Sachsen, Thüringen) haben der Herausgabe zwar zugestimmt, konnten jedoch z. B. wegen Personalengpässen bis zum Stichtag dieser Auswertung im Dezember 2023 keine Daten bereitstellen. Für diesen Bericht konnten die rechtzeitig gelieferten InVeKoS-Anschriftendaten der Länder Bayern, Brandenburg, Hessen, Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein genutzt werden.

#### **Farmsubsidy.org**

Die EU-Mitgliedstaaten sind verpflichtet, grundlegende Informationen zu den Empfänger\*innen von EU-Agrarsubventionen zu veröffentlichen (EU-VO Nr. 1306/2013). Dazu zählen u. a. der Name der Zahlungsempfänger\*innen sowie die Wohnortgemeinde und Postleitzahl. Für Deutschland stellte die Bundesanstalt für Landwirtschaft und Ernährung (BLE) bis 2023 ein Portal zur Verfügung, das zwar eine Suchfunktion, aber keinen

Gesamtdatensatz enthielt (BLE, 2023). Ein solcher Datensatz wird erst seit Juni 2024 in einem neuen Portal bereitgestellt (BLE, 2024).

Die Open Knowledge Foundation e. V. hat bereits zuvor Gesamtdatensätze in einer Form, die die maschinelle Auswertung erlaubt, veröffentlicht (Open Knowledge Foundation Deutschland e. V., 2023). Zum Zeitpunkt der Auswertung standen die Agrarförderdaten aus dem Jahr 2022 zur Verfügung. Für die Bundesländer, die nicht rechtzeitig oder gar keine Daten aus dem InVeKoS bereitgestellt haben, wurden diese Daten zur Identifizierung landwirtschaftlicher Haushalte verwendet. Der wesentliche Unterschied zu den von den Ländern zur Verfügung gestellten InVeKoS-Daten ist hierbei das Fehlen von Straße und Hausnummer der Anschriften von Zahlungsempfänger\*innen. Dies erhöht die Unsicherheit der Zuordnung und ist als zweitbeste Lösung einzustufen.

## 2.4 Sonstige Daten

Für die Ziehung der Gemeindestichprobe wurden weitere Geobasisdaten verwendet, und zwar die digitalen Verwaltungsgebiete auf Gemeinde- und Kreisebene im Maßstab 1:250 000 (VG 250) mit dem Stand vom 1.1.2023 (BKG, 2023). Weiterhin wurden Bodennutzungsdaten, die die landwirtschaftlich genutzte Bodenfläche je Gemeinde beinhalten (Stand 31.12.2021), für die Stichprobenziehung verwendet (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2023).

Zum Zweck der korrekten Zuordnung vielfältiger Ortsnamen in den Firmen- und Organisationsdaten der Eigentümer\*innen wurde eine Liste mit Ortsbezeichnungen basierend auf OpenStreetMap (OSM) (GeoFabrik GmbH, 2023) erstellt. In OSM spezifiziert das Attribut *fclass* unterschiedliche Hierarchiestufen der Ortsbezeichnungen, wobei die Ausprägungen nicht zwangsläufig mit der deutschen Verwaltungsgliederung korrespondieren. In die verwendete Liste mit Ortsbezeichnungen wurden alle Einträge aufgenommen, außer jene der Klassen *locality*, *island* und *farm*. So können beispielsweise auch Ortsbezeichnungen auf der Ortsteilebene, nicht aber einzelne Höfe erfasst werden. Zur Vervollständigung der Liste wurden alle Namen von Gemeinden, kreisfreien Städten und (Land-)Kreisen aus den oben genannten Verwaltungsgebieten ergänzt.

Im Rahmen der Identifizierung der Wohnortgemeinden der Eigentümer\*innen wurde eine Tabelle verwendet, die Postleitzahlen mit Ortsbezeichnungen und den Amtlichen Gemeindegchlüssel (AGS) enthält (Deutsche Post direkt GmbH, 2023). Da Postleitzahlgebiete und administrative Grenzen nicht gleich sein müssen, ist die Zuordnung der Wohnortgemeinden nicht trivial. Postleitzahlgebiete sind teilweise deutlich kleiner als Gemeinden (z. B. in Großstädten), können aber auch deutlich größer sein und mehrere Gemeinden einschließen, teilweise reichen sie auch über Kreisgrenzen hinweg. Durch die o. g. Tabelle kann nahezu jede Kombination aus PLZ und Ortsnamen eindeutig einem AGS zugeordnet werden. Davon ausgenommen sind ausländische Orte sowie fehlerhafte und unvollständige Einträge.



### 3 Methodik

Nachfolgend werden die methodischen Schritte der vorliegenden Untersuchung näher erläutert. Die Methodik gliedert sich in sechs aufeinanderfolgende Schritte:

- (1) Ziehung der Gemeindestichproben
- (2) Vorprozessierung der ALKIS-Daten
- (3) Einstufung in Eigentümerkategorien
- (4) Bildung identischer individueller Eigentümer\*innen
- (5) Aggregation der Individuen zu wirtschaftlich zusammengehörigen Eigentümer\*innen
- (6) Identifizierung von landwirtschaftlichen Betrieben unter den Eigentümer\*innen.

#### 3.1 Stichprobenziehung

Da Eigentümerdaten aus dem Grundbuch auf Ebene der Gemeinden vorliegen, setzt sich die Stichprobe aus bundesweit ausgewählten Gemeinden zusammen. Die Größe der Gemeinden in der Bundesrepublik ist sehr heterogen: Während z. B. Rheinland-Pfalz in rund 2.300 und Schleswig-Holstein in 1.100 Gemeinden mit entsprechend geringer Flächengröße gegliedert ist, sind in anderen Bundesländern durch Verwaltungs- und Gemeindegebietsreformen sehr große Gemeinden entstanden, wie z. B. in Sachsen-Anhalt (218 Gemeinden) oder Nordrhein-Westfalen (396 Gemeinden).

Auf den Erfahrungen der Pilotstudie aufbauend wurde der Versuch unternommen, eine Gemeindestichprobe zu wählen, die möglichst repräsentativ für die Agrarstruktur in Deutschland ist. Gemäß Vorgabe des Auftraggebers wurde festgelegt, dass die Stichprobengemeinden insgesamt ca. 4 % der Landwirtschaftsfläche (LN) jedes Bundeslands repräsentieren. Als Grundlage für die Stichprobenziehung dienten die digitalen Verwaltungsgebiete (BKG, 2023) und die Statistik zur Bodenfläche nach Art der tatsächlichen Nutzung auf Gemeindeebene (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2023).

Um das Auswählen von für die Agrarstruktur irrelevanten Verwaltungseinheiten zu verhindern, wurden vor der Stichprobenziehung alle Gemeinden ohne Landwirtschaftsfläche sowie gemeindefreie Gebiete von der Stichprobenziehung ausgeschlossen. Aus den verbleibenden Gemeinden wurden weiterhin aufgrund ihrer geringen Relevanz die in den unteren 5 % des Wertebereichs der Landwirtschaftsfläche liegenden Kommunen exkludiert, was alle Kommunen mit weniger als 126 ha LN betraf. Darüber hinaus wurden die 59 Gemeinden, die bereits in der Pilotstudie (Tietz et al., 2021) untersucht wurden, nicht für die Stichprobenziehung in Betracht gezogen. Von insgesamt 10.989 Gemeinden, kreisfreien Städten und gemeindefreien Gebieten in den Flächenländern der Bundesrepublik bildeten somit 10.009 Kommunen die Grundgesamtheit beim Ziehen der Stichprobe.

Bei der Stichprobenziehung war das Ziel eine möglichst breite räumliche Streuung der ausgewählten Gemeinden. Um dies zu gewährleisten, wurden die Kreise als Stratifizierungsebene gewählt. Das bedeutet, je Bundesland wurde in zufälliger Reihenfolge aus jedem Kreis eine Gemeinde für die Stichprobe ausgewählt. Wenn aus jedem Kreis eine Gemeinde in der Auswahl vorlag, wurde die Zufallsreihenfolge der Kreise erneut gemischt und es wurden weitere Gemeinden gewählt, so lange, bis die Landwirtschaftsfläche aller Stichprobengemeinden 4 % der Landwirtschaftsfläche des jeweiligen Bundeslands erreichte. Aus Gründen der Repräsentativität sollten kreisfreie Städte bei der Stichprobenziehung nicht ausgeschlossen werden. Bei der gewählten Vorgehensweise wären sie aber bei einer Behandlung als den (Land-)Kreisen gleichgeordnetes Element überrepräsentiert, da die einzige wählbare Gemeinde auf Kreisebene die kreisfreie Stadt selbst wäre. Daher wurden kreisfreie Städte vor der

Stichprobenziehung dem Kreis zugeordnet, mit dem sie die längste Grenze teilen und der selbst keine kreisfreie Stadt ist.<sup>1</sup>

Wie die Erfahrung in der Pilotstudie bereits gezeigt hatte, sind die ALKIS-Daten insbesondere hinsichtlich des Vorhandenseins von Adressinformationen der Eigentümer\*innen sehr heterogen (Tietz et al., 2021). Besonders betroffen sind hiervon einige Gemeinden in Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein. In Kooperation mit den datenbereitstellenden Behörden wurde das Vorhandensein von Adressen in den erstellten Gemeindestichproben überprüft und ggf. Gemeinden vor einer erneuten Ziehung ausgeschlossen.<sup>2</sup> Aus den jeweiligen Kreisen der exkludierten Gemeinden wurden neue Gemeinden zufällig gewählt, erneut bis zum Überschreiten der 4 %-Marke.

Nach diesem Vorgehen wurden insgesamt 430 Gemeinden aus allen Flächenländern für die Untersuchung ausgewählt, das entspricht 3,91 % aller Gemeinden in Deutschland. Davon sind fünf kreisfreie Städte (4,7 % aller kreisfreien Städte Deutschlands). Ohne Baden-Württemberg und Saarland, die letztlich keine ALKIS-Daten geliefert haben, sind es 387 Gemeinden. Die Gemeinden sind sehr heterogen, was ihre Flächengröße und Bevölkerungszahlen angeht. Einerseits ist dies in der Verwaltungsstruktur der Bundesländer begründet, andererseits spiegeln die Stichprobengemeinden auch die heterogenen Charakteristika der deutschen Gemeinden wider.

Tabelle 2 zeigt die Unterschiede in der Stichprobe im Vergleich der Bundesländer. Analog zu den Verwaltungsstrukturen sind die zufällig gewählten Gemeinden in Sachsen-Anhalt und Nordrhein-Westfalen weit überdurchschnittlich groß, in Rheinland-Pfalz und Schleswig-Holstein dagegen überwiegend sehr klein. Die Stichprobengemeinden weisen auch sehr unterschiedliche Grade der Ländlichkeit, bezogen auf die Thünen-Typologie der Kreisregionen (Küpper, 2016), auf. Insgesamt 21 nicht ländliche und 149 eher ländliche Gemeinden sind in der Stichprobe, die Mehrzahl von 217 Gemeinden liegt aber in sehr ländlichen Regionen. Von den ländlichen Stichprobengemeinden sind 266 in einer weniger guten sozioökonomischen Lage (Thünen-Typen 1 und 4), darunter alle ostdeutschen Gemeinden.<sup>3</sup> 110 sind in einer guten sozioökonomischen Lage (Typen 2 und 3).

---

<sup>1</sup> Ein Beispiel: Die kreisfreie Stadt Braunschweig wird dem Landkreis Wolfenbüttel zugeordnet, mit dem sie die längste gemeinsame Grenze hat, und ist in der Zufallsauswahl gleichberechtigtes Element mit allen Gemeinden dieses Landkreises.

<sup>2</sup> Wegen wiederholt mangelhafter Adressabdeckung in drei nordrhein-westfälischen Kreisen wurden diese komplett aus der Stichprobenziehung entfernt.

<sup>3</sup> Gemäß der geltenden Klassifikation aus dem Jahr 2016 (<https://karten.landatlas.de/>) sind alle Kreisregionen in den ostdeutschen Bundesländern den Regionstypen mit einer weniger guten sozioökonomischen Lage zugeordnet.

**Tabelle 2: Flächengröße und Ländlichkeit der Stichprobengemeinden nach Bundesland**

Bundesland	Anzahl Gemeinden	Flächen- größe (ha)	Einwohner- zahl	Bevölke- rungsdichte (Ew./km <sup>2</sup> )	Anzahl Gemeinden nach Ländlichkeit (Thünen-Typologie)*				
					1	2	3	4	5
Mittelwerte					sehr ländlich	eher ländlich		nicht ldl.	
SH	44	1.447	2.440	169	20	-	8	12	4
NI	31	6.023	8.383	139	17	3	2	8	1
NW	14	10.595	85.978	811	1	2	3	4	4
HE	21	4.482	20.037	447	6	5	6	-	4
RP	80	894	1.715	192	50	-	10	16	4
BY	97	2.658	3.886	146	22	40	31	-	4
BB	17	7.383	4.810	65	3	-	-	14	-
MV	30	3.645	8.325	228	24	-	-	6	-
SN	19	3.595	7.210	201	-	-	-	19	-
ST	7	11.851	7.328	62	4	-	-	3	-
TH	27	2.393	3.072	128	20	-	-	7	-
Insgesamt	387	3.289	8.032	244	167	50	60	89	21

\* Die sehr und eher ländlichen Regionen werden nach sozioökonomischer Lage unterschieden: Weniger gute Lage = Typen 1 und 4, gute Lage = Typen 2 und 3.

Quelle: Eigene Erhebung. Stichprobe ohne Hamburg und die gewählten Gemeinden aus BW und SL (n = 387).

Die durchschnittliche Größe in Bezug auf die Landwirtschaftsfläche der Gemeinden ist ähnlich gestreut wie die Gesamtflächengröße. Im Mittel umfasst die in dieser Studie ausgewertete Fläche 54,9 % der Gemeindefläche (vgl. Tabelle 3). Dabei enthält die Stichprobe sowohl große ländliche Kommunen, deren Landwirtschaftsflächenanteil teilweise bei über 90 % liegt, als auch einzelne kreisfreie Städte, die zwar oft eine recht große Fläche haben, deren Agrarlandanteil allerdings teilweise unter 10 % beträgt.

**Tabelle 3: Variationsbreite von Gesamtfläche und Landwirtschaftsfläche der Stichprobengemeinden**

	Mittelwert	Median	Kleinster Wert	Größter Wert	Standardabweichung
Gesamtfläche (ha)	3.289	1.847	216	>30.000*	4.057
davon Landwirtschaftsfläche (ha)	1.747	948	115**	>20.000*	2.375
Anteil LN an der Gesamtfläche	54,9%	55,8%	7,0%	91,9%	19,2%

\* Maximalwerte sind aufgrund der Identifizierbarkeit der Gemeinde nicht ausgewiesen.

\*\* Die LN im ALKIS kann geringfügig von den statistisch ausgewiesenen Größen abweichen, daher hat eine Stichprobengemeinde weniger als 126 ha LN (= Schwellenwert für die Stichprobenziehung).

Quelle: Eigene Erhebung. Stichprobe ohne Hamburg und die gewählten Gemeinden aus BW und SL (n = 387).

Tabelle 4 und Abbildung 1<sup>4</sup> verdeutlichen die Unterschiede zwischen den Bundesländern. Die Gemeinden in Schleswig-Holstein haben den höchsten Anteil an Landwirtschaftsfläche; in mehr als der Hälfte der Gemeinden beträgt er mehr als 77 %. In Niedersachsen, Mecklenburg-Vorpommern und Thüringen hat die Mehrzahl der Gemeinden einen Agrarlandanteil von über 60 %. Die geringsten Agrarlandanteile weisen die Gemeinden in Hessen

<sup>4</sup> Eine Erläuterung der Darstellungsform in Boxplot-Diagrammen findet sich in der Einleitung zu Kapitel 4.

auf; mehr als die Hälfte hat einen Anteil von weniger als 44 %. Auch in Rheinland-Pfalz und Brandenburg hat die Mehrzahl der Gemeinden weniger als 50 % LN. Die Minima und Maxima in der Abbildung verdeutlichen allerdings die insgesamt große Spannweite. So gibt es in sieben Bundesländern einzelne Gemeinden mit mehr als 85 % und andererseits in sechs Bundesländern Gemeinden mit weniger als 20 % Agrarflächenanteil.

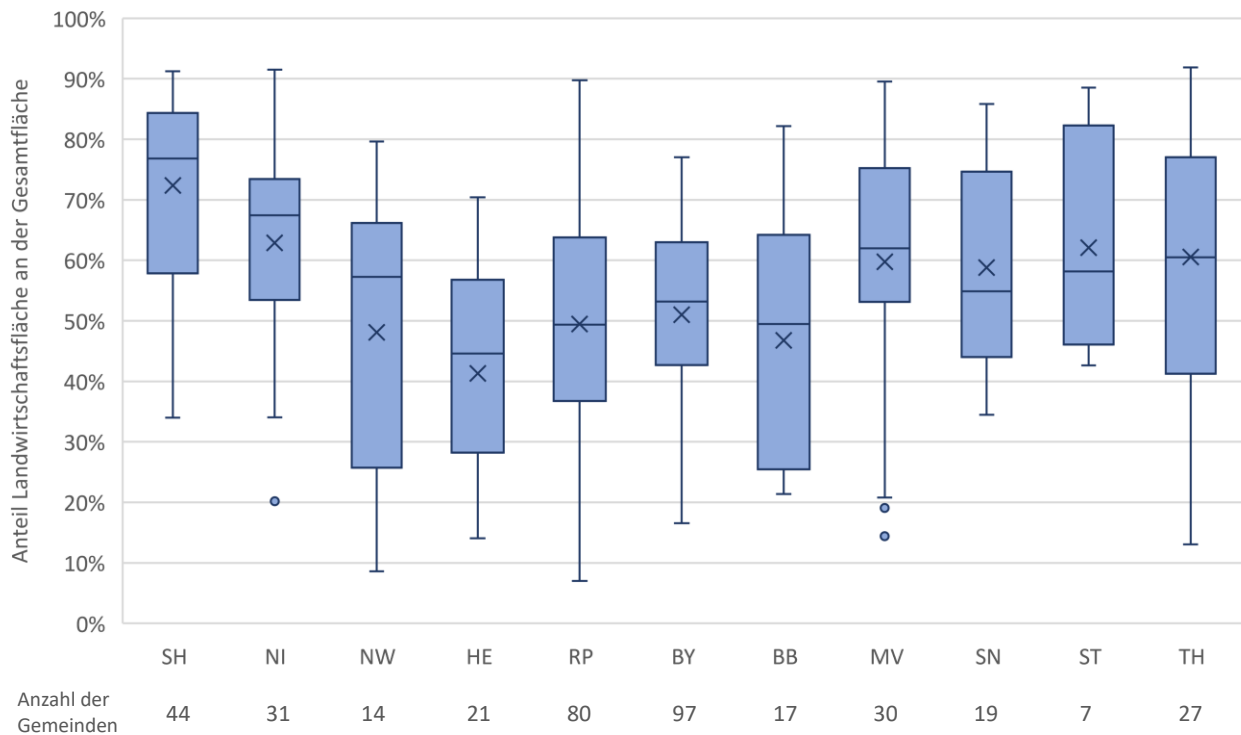
Zusätzlich wurden Flächen aus der Freien und Hansestadt Hamburg in die Analyse einbezogen. Hierzu hat die Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft (BUKEA) hamburgische Gemarkungen, die ganz oder teilweise landwirtschaftlich geprägt sind, ausgewählt. Die gelieferten Daten decken daher nicht nur ca. 4 %, sondern mit 88 % einen deutlich höheren Anteil an der Landwirtschaftsfläche des Stadtstaats Hamburg ab. Der Agrarlandanteil an der Gesamtfläche Hamburgs beträgt aber nur rund 23 %. Hamburg stellt somit für die gesamte Studie einen Sonderfall dar, der die Vergleichbarkeit mit den Flächenländern einschränkt. In der Ergebnisdarstellung werden die hamburgischen Daten einbezogen, soweit sie die Ergebnisse und die Variationsbreiten der untersuchten Gemeinden nicht verzerren.

**Tabelle 4: Gesamtfläche und Landwirtschaftsfläche der Stichprobengemeinden nach Bundesland**

Bundesland	Anzahl Gemeinden	Gesamtfläche (ha)		Landwirtschaftsfläche ALKIS (ha)		Anteil LN an der Gesamtfläche
		insgesamt	je Gemeinde	insgesamt	je Gemeinde	
SH	44	63.651	1.447	43.374	986	68,1%
HH*	1	75.509	75.509	15.235	15.235	20,2%
NI	31	186.709	6.023	117.275	3.783	62,8%
NW	14	148.331	10.595	69.653	4.975	47,0%
HE	21	94.132	4.482	37.209	1.772	39,5%
RP	80	71.504	894	32.428	405	45,4%
BY	97	257.848	2.658	133.176	1.373	51,6%
BB	17	125.513	7.383	59.804	3.518	47,6%
MV	30	109.335	3.645	58.995	1.967	54,0%
SN	19	68.299	3.595	39.922	2.101	58,5%
ST	7	82.957	11.851	50.012	7.145	60,3%
TH	27	64.603	2.393	34.113	1.263	52,8%
Insgesamt	388	1.348.391	3.475	691.196	1.781	51,3%

\* Hamburg: Ausgewiesen ist die Gesamtfläche Hamburgs und die LN der landwirtschaftlich geprägten Gemarkungen.

Quelle: Eigene Erhebung.

**Abbildung 1: Streuung des Anteils der LN an der Gesamtfläche der Stichprobengemeinden nach Bundesland**

Quelle: Eigene Erhebung.

### 3.2 Vorprozessierung

Mithilfe der freien Software norGIS-ALKIS-Import (norBIT GmbH, 2023) wurden die von den jeweiligen Länderbehörden gelieferten ALKIS-Daten zunächst in eine PostgreSQL- bzw. PostGIS-Datenbank importiert. Für die weitere Prozessierung und Auswertung der Daten wurde skriptgesteuert mit der Datenbank interagiert. Die Skripte wurden in der Programmiersprache Python verfasst.

Aufgrund der komplexen Struktur der ALKIS-Daten (Adv, 2008) und zur Verfolgung des Forschungsinteresses mussten die Daten vorprozessiert werden. Zunächst wurden dazu die Agrarflächen anhand ihrer Nutzungskennung (43001 für Landwirtschaft) herausgefiltert. Im Fall, dass ein Flurstück mehreren Nutzungsarten unterliegt, wurde seine Größe auf die anteilige Größe der Landwirtschaftsfläche reduziert. Für jedes Flurstück wurde die Fläche berechnet, anschließend wurden die Eigentümerdaten mit ihm verknüpft. Die verknüpften Eigentümerdaten beinhalten Namen (Firmen-, Nach-, Geburts- und Vornamen), Geburtsdaten und Anschriften (Anrede, Straße, PLZ, Ort, Staat). Da ein Flurstück mehrere Eigentümer\*innen haben kann, wurde deren Anzahl ermittelt und jeder Person die gleiche anteilige Fläche am Flurstück zugewiesen.

Im Grundbuch werden bei Gesellschaften bürgerlichen Rechts (GbR) sowohl der Name der GbR als auch die einzelnen Gesellschafter\*innen gelistet. In der Vorprozessierung wurden eine Spalte für den Namen der GbR und eine Spalte, die die Vor- und Nachnamen aller Gesellschafter\*innen beinhaltet, angelegt und, um die korrekte Eigentümeranzahl zu erfassen, der Eintrag, der lediglich den GbR-Namen beinhaltet, entfernt.

In den ALKIS-Daten werden Eigentümer\*innen mit einer einzigartigen Identifikationsnummer geführt. Teilweise werden im ALKIS über die Personen-ID identische Eigentümer\*innen bereits identifiziert, allerdings kommt es auch nicht selten vor, dass eigentlich identische Eigentümer\*innen mit unterschiedlichen Personen-IDs geführt werden. Im Rahmen der Vorprozessierung werden bereits die Eigentümer\*innen, denen im ALKIS dieselbe Personen-ID zugeordnet ist, zusammengeführt und ihre Eigentumsfläche summiert.

Um die weitere Prozessierung zu vereinfachen, wurden außerdem Textspalten, die Informationen zu Namen, Straßen oder Orten enthalten, bereinigt. In diesem Schritt wurden Großbuchstaben und Sonderzeichen entfernt bzw. ersetzt und einige Ausdrücke vereinheitlicht. So wurden zum Beispiel die Einträge „eingetragene Genossenschaft“, „e.G.“ und „eG“ durch ein einheitliches „eg“ ersetzt. Außerdem wurde allen Eigentümer\*innen eine einzigartige Identifikationsnummer zugewiesen.

Am Ende der Vorprozessierung stand eine Tabelle, die alle einzigartigen Flurstück-Eigentümer-Kombinationen enthält. Das heißt, ein Flurstück kann mehrfach vorhanden sein, wenn es mehrere Eigentümer\*innen hat und ein/e Eigentümer\*in kann mehrfach vorhanden sein, wenn der Person mehrere Flurstücke gehören und sie mit mehr als einer Personen-ID im ALKIS geführt wird.

### 3.3 Kategorisierung

Bereits im Rahmen des Pilotprojekts wurden die Eigentümer\*innen anhand einer selbsterstellten Schlüsselwörter-Tabelle einer von neun Kategorien zugewiesen. Die dort definierten Eigentümerkategorien werden für diese Untersuchung unverändert übernommen.

Die Zuweisung zur Kategorie *natürliche Person* konnte durch das Vorhandensein eines Geburtsdatums oder eines Vornamens<sup>5</sup> vorab erfolgen. Für die Zuordnungen zu den weiteren Kategorien wurde die Schlüsselwörter-Tabelle aus dem Pilotprojekt überarbeitet und an die neuen Daten angepasst. Die Tabelle enthält sowohl Zeichenfolgen, die für die Zuordnung zu einer Kategorie sprechen, als auch solche, die dagegensprechen. Anhand der Schlüsselwörter wurden dann durch eine „wenn A und nicht B“-Funktion die Nach- und Firmennamen der Eigentümer\*innen durchsucht und entsprechend kategorisiert. Zum Beispiel wurden für die Zuweisung der Kategorie *Bund* die Nach- und Firmennamen nach der Zeichenfolge „bundes“ durchsucht, gleichzeitig durfte die Zeichenfolge „verband“ nicht vorkommen. Die möglichen Kategorien sind in Tabelle 5 erläutert.

Die automatisierte Kategorisierung wurde im Anschluss für alle Kategorien außer natürliche Personen noch einmal manuell überprüft, um mögliche Fehler zu korrigieren. Falschkategorisierungen bei den natürlichen Personen wurden verbessert, wenn sie in späteren Analyseschritten als solche erkannt wurden.

---

<sup>5</sup> Hier mussten auch bestimmte Schlüsselbegriffe wie „Behörde“ oder „Abteilung“ ausgeschlossen werden, da solche Eintragungen in der Vornamen-Spalte vereinzelt vorkommen.

**Tabelle 5: Kategorien von Landeigentümer\*innen in der Analyse**

Kategorie	Beschreibung
Bund	Alle Behörden des Bundes sowie bundeseigene Unternehmen mit Ausnahme der BVVG
BVVG	Die Bodenverwertungs- und Verwaltungsgesellschaft (BVVG) bildet eine eigene Kategorie. Auch der vereinzelt noch zu findende Eintrag „Treuhandanstalt“ wurde dieser Kategorie zugeordnet.
Land	Alle Behörden der Länder sowie Landgesellschaften und andere landeseigene Unternehmen
Kommune	Alle kommunalen Gebietskörperschaften wie Gemeinden oder Landkreise sowie Unternehmen und Einrichtungen im Besitz der Kommunen (z. B. Stadtwerke). Außerdem Einträge wie „Eigentum des Volkes“, „EdV“ oder „LPG“, die in den neuen Bundesländern auf weiterhin ungeklärte Rechtsverhältnisse verweisen, die aber gemäß geltendem Recht unter die Verwaltung der jeweiligen Kommunen fallen
Naturschutz	Körperschaften, die sich ihrem Namen nach dem Naturschutz widmen, inkl. Stiftungen im Eigentum der öffentlichen Hand
Unternehmen	Alle Körperschaften, die sich anhand ihrer Rechtsform als Unternehmen identifizieren lassen (z. B. GmbH, AG, KG, OHG, eG, GbR) und nicht zu den genannten Unternehmen im öffentlichen Eigentum gehören
Religionsgemeinschaft	Körperschaften, die sich einer Religionsgemeinschaft zuordnen lassen, unabhängig von ihrer Konfession oder Glaubensrichtung
Zweckverband	Sammelkategorie für sonstige Körperschaften, die sich nicht eindeutig einer der anderen Kategorien zuordnen lassen. Hierzu zählen z. B. öffentlich-rechtliche Zweckverbände (wie Wasserverbände, Realverbände), Vereine oder Stiftungen, außer solchen, die dem Naturschutz zugeordnet werden.
natürliche Person	Alle natürlichen Personen
unbekannt	Alle Einträge, bei denen die Eigentümer*innen nicht bekannt sind, bspw. in Form von Bezeichnungen wie „die Anlieger“, „unbekannte Erben“ oder veralteter Bezeichnungen wie „Separationsinteressenten“

Quelle: Eigene Darstellung.

### 3.4 Aggregationsstufe 1: Identifizierung identischer Eigentümer\*innen

Nachdem alle Eigentümereinträge einer der in Tabelle 5 aufgeführten Kategorien zugeordnet wurden, wurden im nächsten Schritt die Einträge auf identische Eigentümer\*innen kontrolliert und in der Aggregationsstufe 1 zusammengeführt. Zum Identifizieren identischer Eigentümer\*innen wurden die „String-Matching“-Methoden aus dem Pilotprojekt weiterentwickelt. Da Tipp- und Rechtschreibfehler sowie sich geringfügig unterscheidende Namenseinträge für identische Eigentümer\*innen keine Seltenheit in den Daten sind, wurde auf die Methode des Fuzzy-String-Matching zurückgegriffen, die anhand der Levenshtein-Distanz berechnet, wie ähnlich sich zwei Zeichenfolgen sind (Levenshtein, 1966; Seatgeek, 2023). Die Daten wurden nach Bundesländern getrennt in insgesamt drei Stufen verarbeitet. Dabei waren die Bedingungen für das Zusammenführen ähnlicher Einträge jeweils für Eigentümer\*innen einer Kategorie festgelegt. Die Kriterien waren im ersten Schritt sehr eng und in den folgenden beiden Schritten immer weiter gefasst. Eine Übersicht über die Matchingbedingungen bietet Tabelle 6.

**Tabelle 6: Bedingungen für das Zusammenführen ähnlicher Eigentümereinträge**

Kategorie	Bedingungen für ein Matching
<b>Erstes Matching</b>	
natürliche Person	Personen, die ähnliche Nach- und Vornamen sowie das gleiche Geburtsdatum haben
Bund	alle Einträge der Kategorie Bund
BVVG	alle Einträge der Kategorie BVVG
Land	alle Einträge der jeweiligen Bundesländer
Kommune	Kommunen und deren Unternehmen, die eine identische Ortsbezeichnung in ihrem Namenseintrag haben, derselben Verwaltungsebene (Landkreis, Gemeinde etc.) zugeordnet werden können und einen ähnlichen Namen haben
Naturschutz	alle Einträge, die im Rahmen der Kategorisierung derselben großen Naturschutzorganisation zugeordnet wurden
Unternehmen	alle Einträge, die im Rahmen der Kategorisierung demselben großen Unternehmen zugeordnet wurden
<b>Zweites Matching</b>	
natürliche Person	Privatpersonen, die ähnliche Nach- und Vornamen haben, auch wenn das Geburtsdatum fehlt. Die Adresseinträge dürfen sich nicht widersprechen und die Flurstücke müssen in derselben Gemeinde lokalisiert sein
Kommune	Namen müssen ähnlich sein, Ortsbezeichnungen im Namen, Verwaltungsebene und Adressen dürfen sich nicht widersprechen
Naturschutz	Namen müssen ähnlich sein und Adressen dürfen sich nicht widersprechen
Unternehmen	Namen müssen ähnlich sein, Ortsbezeichnungen im Namen und Adressen dürfen sich nicht widersprechen
Religionsgemeinschaft	Ortsbezeichnungen im Namen müssen identisch sein und Adressen dürfen sich nicht widersprechen
Zweckverband	Namen müssen ähnlich sein, Ortsbezeichnungen im Namen und Adressen dürfen sich nicht widersprechen
<b>Drittes Matching</b>	
natürliche Person	Die Namen müssen ähnlich sein. Beim Geburtsdatum ist eine Abweichung in einer Ziffer oder ein Zahlendreher erlaubt
Kommune	Die Namen müssen aus den gleichen Namensbestandteilen bestehen, nur minimale Abweichungen sind erlaubt (z. B. Tippfehler)
Naturschutz	dto.
Unternehmen	dto.
Religionsgemeinschaft	dto.
Zweckverband	dto.

Quelle: Eigene Darstellung.

Im Anschluss an das maschinelle Matching wurden die gefundenen identischen Eigentümer\*innen einer Sichtkontrolle unterzogen und Fehler ggf. korrigiert. Identische Eigentümer\*innen wurden zu einem Datensatz vereint und deren Eigentumsfläche summiert. GbR-Einträge wurden nachträglich gematcht, wenn sie aus den gleichen Gesellschafter\*innen bestehen.

Aus dem maschinellen Matching und der anschließenden manuellen Korrektur entsteht die Aggregationsstufe 1 (Agg\_1). Darin zeigt sich eine deutliche Reduktion der Eigentümerzahlen im Vergleich zu den ALKIS-Einträgen von durchschnittlich 24,4 %. Im Vergleich der Bundesländer und abhängig von nicht näher bekannten Unterschieden in der Datenaufbereitung für das elektronische Grundbuch zwischen den Ländern zeigen sich deutliche Unterschiede im Matchingerfolg, wie Tabelle 7 veranschaulicht: In vier Bundesländern beträgt die Reduktion weniger als 6 %, in Hamburg sogar nur 0,5 %. Die maximale Abnahme beträgt 33,3 % in Brandenburg.



**Tabelle 7: Reduktion der Eigentümerzahlen durch String Matching (Agg\_1) nach Bundesland**

Bundesland	Anzahl der Eigentümer (ALKIS)	Anzahl der Eigentümer (Agg_1)	Reduktion der Anzahl Eigentümer
Schleswig-Holstein	6.555	5.605	14,5%
Hamburg	5.109	5.083	0,5%
Niedersachsen	27.251	20.483	24,8%
Nordrhein-Westfalen	21.000	19.957	5,0%
Hessen	47.142	33.232	29,5%
Rheinland-Pfalz	41.685	30.654	26,5%
Bayern	68.666	48.429	29,5%
Brandenburg	21.003	14.013	33,3%
Mecklenburg-Vorpommern	7.820	7.571	3,2%
Sachsen	32.350	21.799	32,6%
Sachsen-Anhalt	14.485	11.189	22,8%
Thüringen	18.262	17.489	4,2%
Insgesamt	311.328	235.504	24,4%

Quelle: Eigene Auswertung.

### Geschlecht

Den Eigentümer\*innen wurden nach dem maschinellen Matching noch weitere Eigenschaften zugewiesen. Dazu gehörte zunächst die Zuordnung zu einem Geschlecht für alle natürlichen Personen. Die Adressdaten im ALKIS beinhalten eine Spalte zur geschlechtsspezifischen Anrede. Für alle Eigentümer\*innen, die einen Eintrag in dieser Spalte haben, wurde der jeweilige Eintrag als Geschlecht übernommen. Auf Grundlage der Vornamen der so identifizierten Geschlechter wurde nun allen Eigentümer\*innen, bei denen kein Eintrag zur Anrede vorhanden ist, ein Geschlecht zugeordnet. Ein geringer verbleibender Rest wurde zuletzt, soweit möglich, manuell zugeordnet.

### Wohn-/Unternehmenssitz

Zur Auswertung, wie nah oder fern die Eigentümer\*innen an ihren Flurstücken leben bzw. ihren Unternehmenssitz haben, wurde allen natürlichen Personen sowie Unternehmen der Amtliche Gemeindeschlüssel (AGS) der Wohnortgemeinde bzw. des Unternehmenssitzes zugeteilt. Dazu wurde zunächst entsprechend der Angabe von Postleitzahl und Wohnort mithilfe der PLZ-AGS-Tabelle ein AGS zugeordnet. Sofern in der Spalte *Staat* ein Staatename auf eine Anschrift im Ausland hinweist, wurde anstelle des AGS der Wohnort Ausland zugeteilt.

Verbleibende nicht zugeordnete Einträge wurden im Anschluss einer Sichtkontrolle unterzogen. Alle Personen und Unternehmen mit ausländischer Anschrift und mehr als 1 ha Fläche wurden so noch manuell der Kategorie Ausland zugeordnet. Inländische Eigentümer\*innen, für deren Anschrift mit dem beschriebenen Verfahren keine zugehörige Wohnortgemeinde gefunden werden konnte, wurden bei mehr als 10 ha Flächeneigentum manuell zugeordnet.

Zur Distanzberechnung zwischen Wohn-/Unternehmenssitz und den Eigentumsflächen wurden die georeferenzierten Geometrien der Wohnortgemeinden aus den digitalen Verwaltungsgebieten auf Grundlage des AGS verknüpft und die Entfernungen als Luftlinie zwischen dem Mittelpunkt der Wohnsitzgemeinde und dem Mittelpunkt jeder einzelnen Fläche mit den einschlägigen PostGIS-Methoden berechnet.

### 3.5 Aggregationsstufe 2: Wirtschaftliche Zusammengehörigkeit von Eigentümer\*innen

Der Methodik der Pilotuntersuchung folgend, wurden die Eigentümer\*innen in einer zweiten Aggregationsstufe zu wirtschaftlich zusammengehörigen Einheiten zusammengefasst. Das Matching wurde wie in der Agg\_1 nach Bundesländern getrennt durchgeführt. Methodisch ist dabei zwischen Angehörigen desselben Haushalts sowie wirtschaftlich verflochtenen natürlichen Personen und/oder Unternehmen zu unterscheiden.

#### Haushalt

Es wird angenommen, dass natürliche Personen, die denselben Nachnamen und dieselbe Anschrift haben, einen gemeinsamen Haushalt führen. Die Personen in gemeinsamen Haushalten werden als wirtschaftlich zusammengehörig betrachtet, um z. B. das Gemeinschaftseigentum von Ehegatten, das in der Vorprozessierung geteilt wurde, wieder zusammenzuführen. Wichtiger noch ist die Generierung von Haushalten für die Identifikation relevanter Konstellationen hinsichtlich des Flächeneigentums in landwirtschaftlichen Familienbetrieben. Denn bei der Betriebsübergabe von einer Generation zur nächsten sind häufig die Flächen ganz oder teilweise noch im Eigentum der Eltern, während der/die aktive Landwirt\*in (und damit Empfänger\*in von Agrarzahlungen) zur nachfolgenden Generation gehört.

Methodisch wurde die Identifizierung gemeinsamer Nachnamen und Anschriften wiederum maschinell mithilfe des Fuzzy-String-Matching durchgeführt, um geringfügig unterschiedliche Schreibweisen zu berücksichtigen. Den erkannten Personenkonstellationen wurde eine gleichlautende Identifikationsnummer (Agg\_2-ID) zugewiesen.

#### Mehrheitseigentümer\*innen von Unternehmen

Kapitalgesellschaften und Personen wurden mithilfe einer Recherche im elektronischen Handelsregister als zusammengehörig erkannt, indem die Kapitaleigentümer\*innen in den entsprechenden Gesellschafterlisten mit den Eigentümerdaten abgeglichen wurden. Dieses Matching musste manuell erfolgen, da die im Handelsregister festgehaltenen Eigentumsstrukturen der Unternehmen nicht maschinell lesbar sind.

Aufgrund der teils sehr großen Zahl an Unternehmen mit teils marginalem Flächeneigentum konnten nicht alle Unternehmen recherchiert werden. Um sich auf die relevanten Fälle zu beschränken, wurden länderspezifische Schwellen für die Eigentumsfläche der Unternehmen festgelegt. Dabei wurde das Ziel verfolgt, je Bundesland 90 % der den Unternehmen zugeordneten Fläche zu prüfen. Daraus ergaben sich drei länderspezifische Größenkriterien:

- In Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen wurden alle Unternehmen, denen mehr als 10 ha Landwirtschaftsfläche zugeordnet sind, im Handelsregister überprüft,
- in Schleswig-Holstein, Hamburg, Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen wurden alle Unternehmen, denen mehr als 3 ha LN gehört, im Handelsregister überprüft und
- in Hessen, Rheinland-Pfalz und Bayern wurden alle Unternehmen, denen mehr als 1 ha LN gehört, im Handelsregister überprüft.

Im Fall, dass die Kapitalmehrheit (> 50 %) bei einer Person (bzw. einem Haushalt) liegt und sowohl das Unternehmen als auch die Personen Flächeneigentum haben, wurde diesen eine gemeinsame Agg\_2-ID zugewiesen. Ebenso wurde mehreren Unternehmen mit Flächeneigentum, die demselben Eigentümerkreis angehören oder bei denen einem Unternehmen die Kapitalmehrheit an den anderen gehört, eine gemeinsame ID zugewiesen.

Im Fall, dass die Kapitalmehrheit bei einer Gebietskörperschaft (Bund, Land, Kommune) oder einer sonstigen Körperschaft (z. B. Religionsgemeinschaft) liegt, wurde das Flächeneigentum des betreffenden Unternehmens in einem rückgreifenden Schritt der betreffenden Körperschaft zugewiesen.

Für Personengesellschaften, die keine Handelsgesellschaft sind (insbesondere die GbR), existiert keine Registrierungspflicht, und nicht in jedem Fall lässt sich aus dem Namen der GbR auf die Identität der beteiligten Personen rückschließen. Daher war bei einzelnen (kleineren, überwiegend wohl nichtlandwirtschaftlichen) GbRs eine Identifizierung von Eigentümer\*innen und möglicher wirtschaftlicher Zusammengehörigkeit mit registrierten flächenbesitzenden natürlichen Personen nicht möglich.

Die Zusammenführung der Eigentümerdaten auf Ebene der neu zugewiesenen gemeinsamen Codes wird als Aggregationsstufe 2 (Agg\_2) bezeichnet. Durch diesen Schritt wird die Zahl der (wirtschaftlich zusammengehörigen) Eigentümer\*innen noch einmal um durchschnittlich 14,6 % gegenüber der Zahl individueller Eigentümer\*innen in Agg\_1 reduziert (vgl. Tabelle 8). Je nach Bundesland liegt die relative Abnahme zwischen 7,0 % und 18,7 %, abhängig vor allem von der Vollständigkeit der Adressinformationen in den Stichprobengemeinden.

**Tabelle 8: Reduktion der Eigentümerzahlen von Agg\_1 zu Agg\_2 nach Bundesland**

Bundesland	Anzahl der Eigentümer (Agg_1)	Anzahl der Eigentümer (Agg_2)	Relative Abnahme
Schleswig-Holstein	5.605	5.210	7,0%
Hamburg	5.083	4.267	16,1%
Niedersachsen	20.483	17.744	13,4%
Nordrhein-Westfalen	19.957	17.014	14,7%
Hessen	33.232	28.617	13,9%
Rheinland-Pfalz	30.654	26.811	12,5%
Bayern	48.429	40.300	16,8%
Brandenburg	14.013	11.611	17,1%
Mecklenburg-Vorpommern	7.571	6.541	13,6%
Sachsen	21.799	17.722	18,7%
Sachsen-Anhalt	11.189	9.865	11,8%
Thüringen	17.489	15.463	11,6%
Insgesamt	235.504	201.165	14,6%

Quelle: Eigene Auswertung.

### 3.6 Aggregationsstufe 2: Identifizierung landwirtschaftlicher Betriebe

Zur Identifizierung von landwirtschaftlichen Betrieben unter den natürlichen Personen und Unternehmen fand zunächst ein automatischer Abgleich von Namen und Anschriften der Eigentümer\*innen mit den Daten der Antragstellenden auf Agrarförderung (siehe Kapitel 2.3) statt, wobei wiederum über unterschiedliche Schreibweisen hinweg abstrahiert wurde.

In Familienbetrieben gehören jedoch Betriebsinhaber\*in und Flächeneigentümer\*in nicht unbedingt derselben Generation an, weshalb der Algorithmus viele Eigentümer\*innen fälschlicherweise nicht als Landwirt\*in identifiziert. Für Länder, die InVeKoS-Daten bereitgestellt haben, ist der Abgleich deutlich präziser möglich, da neben Namen, PLZ und Wohnort der Agrarzahlungsempfänger\*innen auch Straße und Hausnummer bekannt sind. Hier genügte die (annähernd) exakte Übereinstimmung von Nachnamen und Anschriften, um die Flächeneigentümer\*innen als Landwirt\*innen zu kennzeichnen. Allerdings werden Agrarunternehmen anderer Rechtsformen in den Datenquellen zumeist nicht übereinstimmend benannt. Eine ergänzende manuelle Suche nach landwirtschaftlichen Eigentümer\*innen musste deshalb sowohl bei den Ländern mit als auch ohne InVeKoS-Anschrittdaten durchgeführt werden.

Da angenommen werden kann, dass landwirtschaftliche Betriebe in aller Regel auch Flächeneigentum in ihrer Wohn- bzw. Firmensitzgemeinde haben, wurden systematisch alle Fördermittelempfänger\*innen in der jeweiligen Fallgemeinde ab einer gewissen Mindestgröße<sup>6</sup>, die nicht maschinell gematcht wurden, auf mögliche Übereinstimmungen mit den Eigentümerdaten überprüft. Dabei wurden auch die Gesellschafterbeziehungen (siehe Kapitel 3.5) berücksichtigt.

Als Ergebnis der Identifizierung von landwirtschaftlichen Betrieben entstehen aus den Agg\_1-Kategorien der natürlichen Personen und Unternehmen jeweils zwei neue Kategorien, und zwar nichtlandwirtschaftliche sowie landwirtschaftliche Personen bzw. Familien (letztere auch bezeichnet als Familienbetriebe) und nichtlandwirtschaftliche sowie landwirtschaftliche Unternehmen. Die Einordnung der Agg\_2-Eigentümer\*innen in diese vier Kategorien wird weiter hinten in Kapitel 4.2.1 näher erläutert.

---

<sup>6</sup> Als Schwelle der Überprüfung wurden 500 Euro Direktzahlungen (Basisprämie) festgelegt, das entspricht rund 3 ha bewirtschafteter Fläche.

## 4 Ergebnisse

Im folgenden Kapitel werden die Ergebnisse der vorgestellten Untersuchung beschrieben und abgebildet. Standardmäßig werden bei der Ergebnisdarstellung vier verschiedene Darstellungsformen eingesetzt, die durch textliche Erläuterungen ergänzt werden:

- Mittelwerte auf Ebene der Gesamtstichprobe (arithmetisches Mittel und Median) sowie Variationsbreite der gemeindebezogenen Werte (Minimum, Maximum, Standardabweichung) innerhalb der Stichprobe in Tabellenform,
- länderbezogene Unterschiede (arithmetische Mittelwerte) in Tabellenform,
- Streubreite der Ergebnisse innerhalb der Bundesländer (außer Hamburg) in Form von Boxplot-Diagrammen. Zur Erläuterung dieser Darstellungsweise: In diesen Abbildungen zeigt die blau gefüllte „Box“ den Bereich, in dem die mittleren 50 % der Stichprobe liegen. Der Median wird durch den Querstrich innerhalb des Kastens angezeigt, der arithmetische Mittelwert durch das Kreuz. Außerhalb der Kästen wird der Streubereich der Werte durch sog. „Antennen“ und Ausreißer dargestellt. Die Länge der Antennen wird durch den Maximal- bzw. Minimalwert vorgegeben, wobei die Antenne maximal eine Länge haben darf, die der 1,5-fachen Höhe der Box entspricht. Weiter entfernte Werte („Ausreißer“) werden als Punkte abgebildet.
- Kartendarstellungen zur Abbildung von Mittelwerten auf Länderebene, die der Illustration besonders prägnanter Unterschiede zwischen den Ländern dienen.

Zunächst erfolgt im Kapitel 4.1 die Beschreibung der Eigentumsstrukturen in der Aggregationsstufe 1, bevor im anschließenden Kapitel 4.2 auf die Eigentumsstrukturen der wirtschaftlich zusammengehörigen Eigentümer\*innen eingegangen wird.

### 4.1 Verteilung auf individuelle Eigentümer\*innen (Aggregationsstufe 1)

Mit dem in Kapitel 3.4 dargestellten Matchingverfahren wurden insgesamt mehr als 230.000 individuelle Eigentümer\*innen von Landwirtschaftsfläche identifiziert. Bezogen auf die einzelnen Stichprobengemeinden sind es im Durchschnitt 605 Eigentümer\*innen bzw. zwischen 18 und über 5.000 Eigentümer\*innen pro Gemeinde (vgl. Tabelle 9). Die Zahl der Eigentümer\*innen pro Gemeinde ist auch, aber bei weitem nicht nur abhängig von deren Flächengröße. Bezogen auf insgesamt rund 691.000 ha Landwirtschaftsfläche ergibt sich ein durchschnittliches Eigentum von 2,9 ha LN pro Eigentümer\*in. Hinter diesem Mittelwert verbirgt sich aber eine große Variationsbreite in der Stichprobe. In einzelnen Gemeinden beläuft sich die Flächenausstattung auf Werte zwischen 0,2 ha und 31,8 ha, bezogen auf die Zahl der im Grundbuch registrierten Eigentümer\*innen.

**Tabelle 9: Flächengröße und Zahl der Eigentümer\*innen: Variationsbreite in den Stichprobengemeinden**

	Arithm. Mittel	Median	Kleinster Wert	Größter Wert	Standardabw.
Landwirtschaftsfläche (ha)	1.781,4	950,3	114,5	20.622,7	2.468,4
Zahl der Eigentümer in Agg_1	605,4	374,0	18,0	5.083,0	705,5
Eigentumsfläche (ha pro Eigentümer)	2,9	2,9	0,2	31,8	3,9

Quelle: Eigene Auswertung; Daten der Katasterbehörden der Länder (2023). n = 388 Stichprobengemeinden.

#### 4.1.1 Eigentümerkategorien Aggregationsstufe 1

Die Verteilung der Landwirtschaftsfläche auf die neun in Kapitel 3.3 definierten Eigentümerkategorien wird in Tabelle 10 dargestellt. Die Auswertung ergibt nur geringfügige Unterschiede zu den Mittelwerten der Verteilung in der Pilotstudie (vgl. Tietz et al., 2021, S. 25 ff.). Annähernd 80 % der Landwirtschaftsfläche gehören natürlichen

Personen, rund 9 % entfallen auf private Unternehmen, der verbleibende Anteil von rund 11 % verteilt sich auf verschiedene Kategorien überwiegend öffentlicher Eigentümer\*innen, die als Gebiets- und sonstige Körperschaften zusammengefasst werden können.<sup>7</sup> Die Abweichungen zwischen Mittelwert und Median und die Standardabweichungen in der Tabelle signalisieren wie schon in der Pilotstudie eine sehr große Streubreite der Ergebnisse innerhalb der Stichprobe.

**Tabelle 10: Anteil an der Landwirtschaftsfläche nach Eigentümerkategorie (Agg\_1): Variationsbreite in den Stichprobengemeinden**

Eigentümerkategorie	Arithm. Mittel	Median	Kleinster Wert	Größter Wert	Standardabw.
Bund	0,6%	0,0%	0,0%	18,5%	1,7%
BVVG	0,5%	0,0%	0,0%	22,1%	1,5%
Land	2,9%	0,5%	0,0%	33,4%	4,1%
Kommune	3,8%	2,8%	0,0%	51,0%	6,5%
Religionsgemeinschaft	2,3%	1,3%	0,0%	21,3%	2,4%
Naturschutz	0,4%	0,0%	0,0%	34,5%	2,3%
Zweckverband	1,0%	0,1%	0,0%	17,7%	2,1%
<i>Gebiets- und sonstige Körperschaften</i>	<i>11,4%</i>	<i>8,2%</i>	<i>0,0%</i>	<i>65,3%</i>	<i>9,6%</i>
Natürliche Person	79,7%	87,8%	9,9%	99,7%	14,8%
Unternehmen	8,9%	1,9%	0,0%	74,3%	10,4%
Unbekannt	0,1%	0,0%	0,0%	5,1%	0,3%

Quelle: Eigene Auswertung; Daten der Katasterbehörden der Länder (2023). n = 388 Stichprobengemeinden.

Tabelle 11 und Karte 1 zeigen die durchschnittlichen Flächenanteile der einzelnen Eigentümerkategorien auf Ebene der Bundesländer. Auch innerhalb der Bundesländer weisen die Kennzahlen eine hohe Streuung zwischen den Stichprobengemeinden auf. Die weiter unten folgende Abbildung 2 zeigt die Streubreite der Eigentumsanteile von Gebiets- und sonstigen Körperschaften nach Ländern differenziert. Im nachfolgenden Text werden die Durchschnitts- und Extremwerte der einzelnen Eigentümerkategorien im Ländervergleich erläutert.

<sup>7</sup> In der zusammengefassten Kategorie sind neben den Gebietskörperschaften auch die meisten anderen Körperschaften öffentlich-rechtlicher Natur. Naturschutzverbände, -vereine und -stiftungen sind teilweise privatrechtlich organisiert, erfüllen aber zumindest meistens flächenbezogene Aufgaben im Sinne der Öffentlichkeit. Bei den unter der Sammelkategorie „Zweckverband“ zusammengefassten Eigentümer\*innen handelt es sich teils um öffentlich-rechtliche Verbände oder Stiftungen, teils aber auch um private Stiftungen oder Vereine. Eine weitere Unterteilung war anhand der Namen oft nicht möglich und wurde wegen der flächenmäßig geringen Gesamtbedeutung nicht unternommen.

**Tabelle 11: Flächenanteile nach Eigentümerkategorie (Agg\_1) in den untersuchten Bundesländern**

Bundesland	Bund	BVVG	Land	Kommune	Relig.-gem.	Naturschutz	Zweckverb.	Nat. Person	Unternehmen	Unbekannt
SH	0,9%	0,0%	2,3%	2,2%	1,2%	1,3%	1,9%	86,6%	3,4%	0,0%
HH	0,3%	0,0%	33,4%	0,0%	0,8%	0,3%	0,8%	62,5%	1,9%	0,0%
NI	0,4%	0,0%	1,9%	2,3%	2,7%	0,1%	1,4%	89,3%	1,9%	0,1%
NW	0,7%	0,0%	1,5%	3,6%	1,9%	0,5%	1,2%	86,3%	4,2%	0,1%
HE	1,3%	0,0%	3,0%	8,9%	2,1%	0,2%	0,9%	81,3%	2,3%	0,0%
RP	0,4%	0,0%	1,0%	7,7%	2,7%	0,1%	0,9%	85,5%	1,8%	0,1%
BY	0,4%	0,0%	0,8%	3,6%	1,7%	0,1%	0,4%	91,4%	1,6%	0,0%
BB	0,5%	1,7%	2,3%	2,1%	3,2%	0,8%	1,8%	61,3%	26,3%	0,1%
MV	0,9%	2,2%	6,5%	6,5%	2,2%	0,9%	0,8%	62,3%	17,6%	0,0%
SN	0,6%	0,9%	1,5%	2,9%	2,0%	0,2%	0,3%	68,5%	23,0%	0,1%
ST	0,9%	0,8%	2,9%	4,0%	3,8%	0,8%	0,5%	66,8%	19,3%	0,2%
TH	0,5%	0,3%	1,4%	3,7%	2,8%	0,3%	0,3%	73,0%	17,5%	0,2%
<b>Insgesamt</b>	<b>0,6%</b>	<b>0,5%</b>	<b>2,9%</b>	<b>3,8%</b>	<b>2,3%</b>	<b>0,4%</b>	<b>1,0%</b>	<b>79,7%</b>	<b>8,9%</b>	<b>0,1%</b>
<i>davon:</i>										
<i>Ehem. Bund</i>	0,5%	0,0%	2,7%	3,7%	2,0%	0,3%	1,0%	87,3%	2,3%	0,1%
<i>Ostdt. Länder</i>	0,7%	1,3%	3,2%	3,9%	2,8%	0,7%	0,8%	65,5%	21,0%	0,1%

Quelle: Eigene Auswertung; Daten der Katasterbehörden der Länder (2023).

Der Eigentumsanteil des Bundes beläuft sich in der Gesamtstichprobe auf 0,6 % der Landwirtschaftsfläche. Unter dieser Kategorie sind die ALKIS-Einträge verschiedener Bundesbehörden (wie Bundesstraßen-, -wasserstraßen- oder -finanzverwaltung) einschließlich der bundeseigenen Unternehmen Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) und DB Netz AG zusammengefasst. Nur in wenigen Gemeinden hat die bundeseigene Landwirtschaftsfläche eine nennenswerte Bedeutung. Nur in 253 der 388 Gemeinden taucht der Bund überhaupt als Eigentümer auf, in 54 Gemeinden gehören dem Bund mehr als 1 % und in zwei Gemeinden (je eine in SH und RP) mehr als 10 % der Fläche. Auf Länderebene weist Hessen mit 1,2 % den größten Flächenanteil des Bundes auf, Rheinland-Pfalz mit 0,3 % den geringsten.

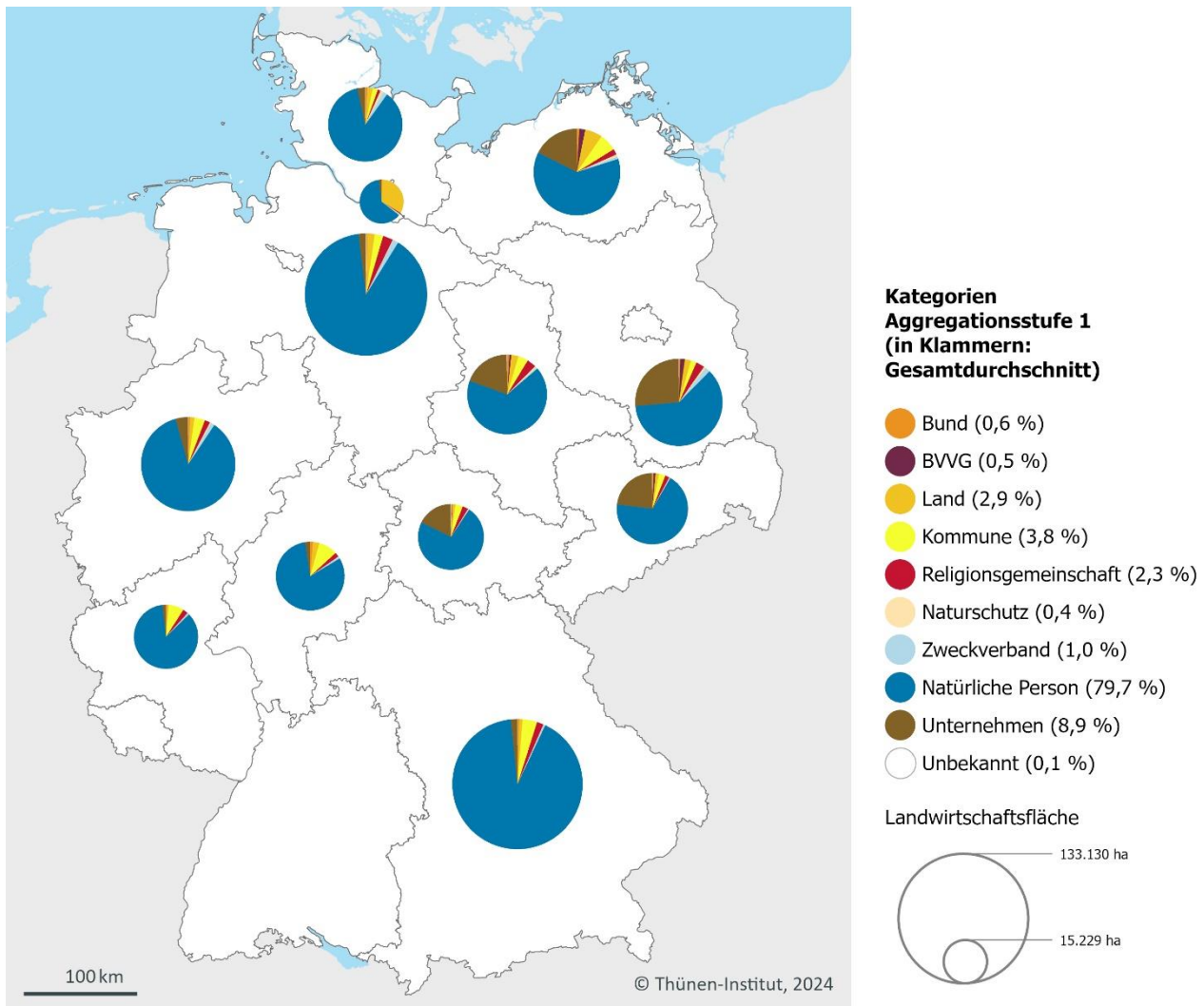
Der bundeseigenen Bodenverwertungs- und -verwaltungsgesellschaft (BVVG) sind insgesamt 0,5 % der LN zugeordnet, die sich aber nur auf 62 Gemeinden verteilen. In 38 der 100 ostdeutschen Stichprobengemeinden hat die BVVG keine Landwirtschaftsfläche (mehr), in weiteren 21 Gemeinden weniger als 5 ha. In zwei mecklenburg-vorpommerschen Gemeinden beträgt der Flächenanteil der BVVG mehr als 10 %. Mecklenburg-Vorpommern ist im Ländervergleich das Land mit dem höchsten BVVG-Anteilsdurchschnitt (2,2 %), in Thüringen beträgt dieser nur 0,3 %

Den Bundesländern einschließlich den Unternehmen, an denen die Länder die Kapitalmehrheit haben (wie den gemeinnützigen Landgesellschaften), gehören bundesweit 2,9 % der LN. In den meisten Stichprobengemeinden (337 der 388 Gemeinden) haben die Länder zumindest kleine Flächenanteile, in 15 Gemeinden beträgt ihr Flächenanteil mehr als 10 %. Der maximale Flächenanteil von 33,4 % im Eigentum eines Landes liegt im Stadtstaat Hamburg vor, gefolgt von 30,4 % in einer bayerischen Gemeinde. Im Vergleich der Flächenländer weist MV mit 6,5 % Landeseigentum den weitaus höchsten LN-Anteil auf, Bayern (0,8 %) den niedrigsten.

Den kommunalen Gebietskörperschaften (Gemeinden, nur vereinzelt auch Kreise) sowie gemeindeeigenen Unternehmen sind im Durchschnitt 3,8 % der Landwirtschaftsfläche zugeordnet. In nahezu allen Stichprobengemeinden (bis auf zwei Ausnahmen) ist die Gemeinde selbst Eigentümerin von Landwirtschaftsfläche, im

Maximum beträgt ihr Flächenanteil rund 50 % in zwei mecklenburg-vorpommerschen Gemeinden. Hessen weist im Ländervergleich den höchsten kommunalen Flächenanteil auf (8,9 %), gefolgt von Rheinland-Pfalz (6,5 %). Drei Länder (BB, NI und SH) liegen mit etwas über 2 % am Ende dieser Rangfolge.

**Karte 1: Flächenanteile nach Eigentümerkategorie (Agg\_1) in den untersuchten Bundesländern**



Quelle: Eigene Auswertung; Daten der Katasterbehörden der Länder (2023). n = 388 Stichprobengemeinden.

Der Flächenanteil der Religionsgemeinschaften beträgt 2,3 % der LN im Gesamtdurchschnitt und ist ebenfalls sehr breit auf 335 Gemeinden in der Stichprobe verteilt. Die Bezeichnungen des kirchlichen Eigentums im ALKIS sind vielfältig, häufig sehr alt und unvollständig. Sie deuten in fast allen Fällen auf evangelische oder katholische Kirchengemeinden hin. In fünf Gemeinden liegt der kirchliche Anteil bei über 10 %, der Maximalwert beträgt 21,3 % in einer rheinland-pfälzischen Gemeinde. Die Unterschiede der Flächenanteile im Ländervergleich sind relativ gering. An der Spitze liegen drei ostdeutsche Bundesländer (ST, BB und TH) mit 3,8 bis 2,8 %. Hamburg (0,8 %) und Schleswig-Holstein (1,2 %) weisen die geringsten Flächenanteile der Religionsgemeinschaften auf.

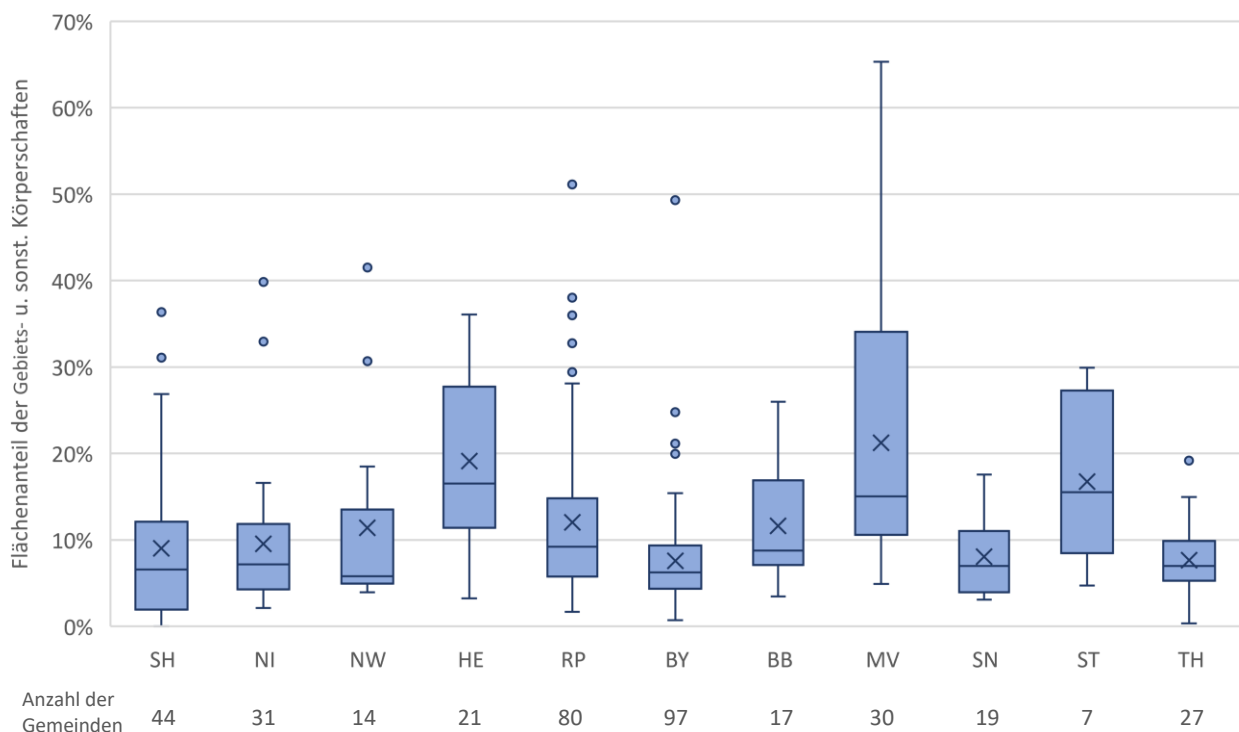
Das Flächeneigentum der Naturschutzverbände, -vereine und -stiftungen beläuft sich auf 0,4 % der LN im Bundesdurchschnitt. Mehr als die Hälfte der Stichprobengemeinden (220 der 388 Gemeinden) weist Flächen im Eigentum des Naturschutzes auf, wobei zwei Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein die größten Flächenanteile (34,5 bzw. 20,8 %) haben. Im Ländervergleich hat der Naturschutz in Schleswig-Holstein den höchsten Flächenanteil (1,2 %), gefolgt von drei ostdeutschen Ländern (MV, ST, BB) mit 0,9 bis 0,8 %. Am niedrigsten ist dieser Anteil in Bayern mit 0,1 % der LN.



Das Eigentum der sonstigen Körperschaften (Zweckverbände, Vereine, Stiftungen) liegt im Durchschnitt bei 1,0 % der LN und verteilt sich auf 288 Stichprobengemeinden. Dabei weisen sechs Gemeinden Anteile von über 10 % auf, mit 17,7 % im Maximum in einer niedersächsischen Gemeinde. Schleswig-Holstein (1,9 %) und Brandenburg (1,8 %) haben im Ländervergleich die höchsten Flächenanteile der Zweckverbände, Sachsen und Thüringen (je 0,3 %) die geringsten.

Die Eigentumsanteile der Gebiets- und sonstigen Körperschaften zusammengenommen betragen, wie oben bereits dargestellt, 11,4 % im Gesamtdurchschnitt der Stichprobe. Abbildung 2 zeigt die große Streubreite des Eigentums von Gebiets- und sonstigen Körperschaften im Vergleich der Bundesländer. Der höchste Anteil auf Gemeindeebene beträgt 65,3 % in einer mecklenburg-vorpommerschen Gemeinde, auf der anderen Seite weisen drei Gemeinden in Schleswig-Holstein weniger als 0,2 % auf.

**Abbildung 2: Streuung der Eigentumsanteile von Gebiets- und sonstigen Körperschaften in den Stichprobengemeinden nach Bundesland**



Quelle: Eigene Auswertung; Daten der Katasterbehörden der Länder (2023). n = 387 Stichprobengemeinden.

Der weitaus größere Anteil der Landwirtschaftsfläche (zusammen fast 90 %) gehört den natürlichen Personen und privaten Unternehmen. Karte 1 zeigt, dass die Unternehmen in den ostdeutschen Bundesländern deutlich größere Flächenanteile als im ehemaligen Bundesgebiet haben. Dies ist auf die hohe Bedeutung von juristischen Personen im landwirtschaftlichen Sektor dieser Länder zurückzuführen, wie später im Kapitel 4.2.1 deutlich werden wird. Der Flächenanteil der Unternehmen liegt im Durchschnitt der ostdeutschen Bundesländer zwischen 26,3 % in Brandenburg und 15,5 % in Thüringen. Im ehemaligen Bundesgebiet beträgt er lediglich zwischen 4,3 % (NW) und 1,6 % (BY).

Dementsprechend entfallen im ehemaligen Bundesgebiet deutlich größere Flächenanteile auf die natürlichen Personen. Im Durchschnitt der bayerischen Gemeinden betragen sie mehr als 90 % (91,4 %), in den anderen nord- und westdeutschen Ländern zwischen 89,3 % (NI) und 81,3 % (HE). In den ostdeutschen Ländern liegen die Eigentumsanteile natürlicher Personen zwischen 73,0 % (TH) und 61,3 % (MV) der Landwirtschaftsfläche.

#### 4.1.1.1 Zahl und durchschnittliche Flächenausstattung individueller Eigentümer\*innen

Tabelle 12 zeigt die Zahl der individuellen Eigentümer\*innen nach Kategorien in der Aggregationsstufe 1 und die sich daraus ergebende durchschnittliche Flächenausstattung in der Gesamtstichprobe. Dabei werden individuelle Eigentümer\*innen, die in mehreren der untersuchten Gemeinden Landeigentum haben, jeweils mehrfach gezählt. So ist z. B. der Bund eigentlich ein individueller Eigentümer, dem aber in 255 Stichprobengemeinden Landwirtschaftsfläche zugeordnet ist.

Die Auswertung zeigt die überragende zahlenmäßige Bedeutung der Kategorie natürlicher Personen in der Gesamtheit der Grundeigentümer\*innen. Mehr als 96 % aller konsolidierten Einträge verweisen auf natürliche Personen, denen damit im Durchschnitt 2,4 ha Eigentumsfläche pro Person gehören. Bei allen anderen Kategorien (bis auf Unbekannt) ist die Flächenausstattung pro Eigentümer\*in wesentlich höher, obwohl diese Individuen teils mehrfach gezählt werden (wie der Bund, das Land oder die BVVG).

**Tabelle 12: Zahl individueller Eigentümer\*innen und zugeordnete Fläche nach Eigentümerkategorie**

Eigentümerkategorie	Individuelle Eigentümer		Zugeordnete Fläche (ha)		Fläche (ha) pro Eigentümer
	Anzahl	Anteil	ha	Anteil	
Bund	255	0,1%	3.991	0,6%	15,7
BVVG	62	0,0%	3.177	0,5%	51,2
Land	381	0,2%	19.719	2,9%	51,8
Kommune	1.071	0,5%	26.274	3,8%	24,5
Religionsgemeinschaft	1.242	0,5%	15.887	2,3%	12,8
Naturschutz	220	0,1%	2.930	0,4%	13,3
Zweckverband	1.153	0,5%	6.636	1,0%	5,8
<i>Gebiets- und sonstige Körperschaften</i>	<i>4.384</i>	<i>1,9%</i>	<i>78.614</i>	<i>11,4%</i>	<i>17,9</i>
Natürliche Person	226.305	96,1%	550.565	79,7%	2,4
Unternehmen	4.000	1,7%	61.530	8,9%	15,4
Unbekannt	815	0,3%	487	0,1%	0,6
<b>Insgesamt</b>	<b>235.504</b>	<b>100,0%</b>	<b>691.196</b>	<b>100,0%</b>	<b>2,9</b>

Anmerkung: Mehrfachzählung von Eigentümer\*innen mit Fläche in mehreren Gemeinden.

Quelle: Eigene Auswertung; Daten der Katasterbehörden der Länder (2023). n = 388 Stichprobengemeinden.

Die große Zahl natürlicher Personen in der Gesamtstichprobe ist auch auf die Untersuchungsmethodik zurückzuführen, bei der Grundstücke von Eigentümergemeinschaften rechnerisch aufgeteilt werden und jede beteiligte Person einen gleichen Anteil des Grundstücks erhält. Solche Eigentümergemeinschaften umfassen in den meisten Fällen nur zwei oder drei, in Einzelfällen jedoch wesentlich mehr Personen. Darüber hinaus gibt es vor allem in Gemeinden, in denen nie oder vor langer Zeit eine umfassende Flurbereinigung stattgefunden hat, häufig sehr kleine (Rest-)Flurstücke, denen im Grundbuch zwar Eigentümer\*innen zugeordnet sind, für die im Todesfall aber keine Rechtsnachfolger\*in gefunden und bei denen eine Klärung wegen der geringen Grundstücksgröße vernachlässigt wurde.

Besonders für personenbezogene Auswertungen kann es daher sinnvoll sein, nur solche natürlichen Personen einzubeziehen, deren Flächeneigentum eine Schwelle der Geringfügigkeit überschreitet. Zum Zweck einer Ableitung dieser Größenschwelle wird in Tabelle 13 das Flächeneigentum natürlicher Personen auf Größenklassen aufgeteilt.

Hier zeigt sich, dass 8,2 % aller natürlichen Personen in der Stichprobe weniger als 100 m<sup>2</sup> LN zum Eigentum haben und weiteren 23,9 % der natürlichen Personen weniger als 1.000 m<sup>2</sup> LN zugeordnet sind. Darüber hinaus

haben 29,4 % der natürlichen Personen zwischen 0,1 und 0,5 ha Flächeneigentum. Selbst dieser zahlenmäßig großen Gruppe sind aber nur 2,9 % der gesamten LN natürlicher Personen zugeordnet. Werden die Größenklassen unter 0,5 ha Eigentumsfläche aus der Auswertung ausgeschlossen, so reduziert sich der Datensatz auf nur noch 38,4 % der natürlichen Personen, denen aber 96,5 % der LN natürlicher Personen zugeordnet sind.

**Tabelle 13: Natürliche Personen (Agg\_1) in den Stichprobengemeinden nach Größe des Flächeneigentums**

Natürliche Personen: Größenklasse	Individuelle Eigentümer		Zugeordnete Fläche (ha)		Fläche (ha) pro Eigentümer
	Anzahl	Anteil	ha	Anteil	
bis unter 0,01 ha	18.635	8,2%	51	0,0%	0,00
0,01 bis unter 0,1 ha	54.100	23,9%	2.698	0,5%	0,05
0,1 bis 0,5 ha	66.644	29,4%	16.205	2,9%	0,24
0,5 bis 1,0 ha	23.271	10,3%	16.598	3,0%	0,71
1,0 ha und darüber	63.655	28,1%	515.013	93,5%	8,09
<b>Insgesamt</b>	<b>226.305</b>	<b>100,0%</b>	<b>550.565</b>	<b>100,0%</b>	<b>2,43</b>

Anmerkung: Mehrfachzählung von Eigentümer\*innen mit Fläche in mehreren Gemeinden.

Quelle: Eigene Auswertung; Daten der Katasterbehörden der Länder (2023).

Es erscheint daher sinnvoll, Eigentümer\*innen mit weniger als 0,5 ha Eigentumsfläche aus den personenbezogenen Auswertungen auszuschließen. Wird die 0,5-ha-Grenze auf den gesamten Datensatz angewandt, so zeigt sich, dass auch in den anderen Kategorien ein Teil der individuellen Eigentümer\*innen herausfällt (vgl. Tabelle 14). Bei den Gebiets- und sonstigen Körperschaften sind es durchschnittlich 32 % weniger Eigentümer\*innen, bei den Unternehmen 41 % und bei den Unbekannten sogar 80 % weniger Eigentümer\*innen als im Gesamtdatensatz. Die zugeordnete Fläche beträgt in der Summe 671.723 ha und ist damit nur 2,8 % kleiner als die gesamte LN, wie sie in Tabelle 12 ausgewertet wurde.

**Tabelle 14: Zahl individueller Eigentümer\*innen mit mehr als 0,5 ha LN und zugeordnete Fläche nach Eigentümerkategorie**

Eigentümerkategorie	Individuelle Eigentümer		Zugeordnete Fläche (ha)		Fläche (ha) pro Eigentümer
	Anzahl	Anteil	ha	Anteil	
Bund	180	0,2%	3.982	0,6%	22,1
BVVG	55	0,1%	3.176	0,5%	57,7
Land	286	0,3%	19.705	2,9%	68,9
Kommune	737	0,8%	26.231	3,9%	35,6
Religionsgemeinschaft	1.000	1,1%	15.840	2,4%	15,8
Naturschutz	166	0,2%	2.919	0,4%	17,6
Zweckverband	560	0,6%	6.554	1,0%	11,7
<i>Gebiets- und sonstige Körperschaften</i>	<i>2.984</i>	<i>3,2%</i>	<i>78.406</i>	<i>11,7%</i>	<i>26,3</i>
Natürliche Person	86.926	94,0%	531.611	79,1%	6,1
Unternehmen	2.366	2,6%	61.284	9,1%	25,9
Unbekannt	163	0,2%	422	0,1%	2,6
<b>Insgesamt</b>	<b>92.439</b>	<b>100,0%</b>	<b>671.723</b>	<b>100,0%</b>	<b>7,3</b>

Anmerkung: Mehrfachzählung von Eigentümer\*innen mit Fläche in mehreren Gemeinden.

Quelle: Eigene Auswertung; Daten der Katasterbehörden der Länder (2023). n = 388 Stichprobengemeinden.

## Hochrechnung auf das gesamte Bundesgebiet

Ausgehend von dieser Untersuchung ist die Frage von Interesse, wie hoch die Zahl der privaten Landeigentümer\*innen in Deutschland insgesamt ist, bzw. welcher Anteil der Bevölkerung in Deutschland am Landeigentum partizipiert. Da die Zahl von Landeigentümer\*innen mit Sitz im Ausland vernachlässigbar ist (siehe weiter unten Kapitel 4.1.3.2), kann für die untersuchte Nutzungsart Landwirtschaftsfläche eine Hochrechnung auf Basis der Gemeindestichprobe unternommen werden.<sup>8</sup>

Bei Umlegung der Zahl aller 226.305 natürlichen Personen, die in den ALKIS-Daten identifiziert wurden, auf die untersuchte Stichprobenfläche von 691.196 ha LN sind dies rechnerisch 0,33 natürliche Personen pro ha LN. Für die gesamte Landwirtschaftsfläche in Deutschland (18,1 Mio. ha) ergibt sich somit die hochgerechnete Zahl von 5,90 Mio. Personen, die in den Grundbüchern bundesweit als Eigentümer\*innen von LN registriert sind. Bezogen auf die Bevölkerungszahl von 84 Mio. Menschen in Deutschland ist das ein Anteil von rund 7,0 %.

Werden bei dieser Rechnung lediglich die 86.926 Eigentümer\*innen einer Fläche von mehr als 0,5 ha berücksichtigt, so ergeben sich entsprechend 0,13 natürliche Personen pro ha LN oder 2,27 Mio. Menschen mit einem mehr als geringfügigen Eigentum an Landwirtschaftsfläche. Damit haben auf Basis dieser Schätzung rund 2,7 % der Gesamtbevölkerung in Deutschland Landeigentum mit einer Größe von mehr als 0,5 ha Landwirtschaftsfläche.

### 4.1.2 Merkmale natürlicher Personen

Wegen ihrer hohen Bedeutung für das Flächeneigentum wird im folgenden Abschnitt ein vertiefter analytischer Blick auf die natürlichen Personen und deren aus den Eigentümerdaten ableitbaren Merkmale geworfen.

#### 4.1.2.1 Alter natürlicher Personen

Die ALKIS-Einträge der natürlichen Personen enthalten zumeist deren Geburtsdatum. Fehlt diese Information, so handelt es sich in der Regel um sehr alte Einträge, die aus Grundbuchblättern der vor-digitalen Zeit übernommen wurden. In der ausgewerteten Stichprobe weisen nur 3,4 % aller natürlichen Personen mit mehr als 0,5 ha Flächeneigentum kein Geburtsdatum auf. Diesen Personen sind nur 2,1 % der LN in dieser Eigentümergruppe zugeordnet.

In Tabelle 15 wird ein Überblick über die Altersangaben der natürlichen Personen in der Stichprobe gegeben. Im Gesamtdurchschnitt sind die Flächeneigentümer\*innen rund 62 Jahre alt. Verglichen mit dem Durchschnittsalter der Bevölkerung in Deutschland (44,1 im Jahr 2022, vgl. BIB (2024)) ist dies ein hoher Altersdurchschnitt.

Bezogen auf einzelne Stichprobengemeinden liegt der Altersdurchschnitt zwischen 54 und 70 Jahren. Zwischen den Bundesländern bestehen keine nennenswerten Unterschiede bei den Altersdurchschnitten. Die meisten Grundbücher enthalten einzelne Einträge mit unplausiblen Geburtsdaten. Der oder die älteste registrierte Eigentümer\*in ist im Durchschnitt der Stichprobengemeinden 99,2 Jahre alt, als frühestes Geburtsjahr taucht in einzelnen Fällen das Jahr 1869 auf. Solche Altersangaben lassen auf veraltete Einträge bzw. ungeklärte Eigentumsverhältnisse von Grundstücken schließen, die es in fast allen Stichprobengemeinden gibt.

---

<sup>8</sup> Dies allerdings unter der Einschränkung, dass mit Baden-Württemberg ein nach Fläche bedeutendes Land, das möglicherweise aufgrund von Realteilungsgebieten besonders stark zersplittertes Landeigentum aufweist, nicht in der Auswertung ist. Dieser möglichen Unterschätzung der gesamten Eigentümerzahl steht allerdings eine mögliche Überschätzung entgegen, berücksichtigt man, dass ein gewisser Anteil der Eigentümer\*innen Landeigentum in mehreren benachbarten Gemeinden hat. Dieser Anteil ist umso höher, je kleinteiliger die Gemeindestrukturen sind.

**Tabelle 15: Altersangaben natürlicher Personen (> 0,5 ha) im ALKIS: Variationsbreite in den Stichprobengemeinden**

Alter der natürlichen Personen	Arithm. Mittel	Median	Kleinster Wert	Größter Wert	Standardabw.
Arithmetischer Mittelwert der Gemeinde	61,8	61,8	54,2	69,6	3,4
Geringstes Alter im jeweiligen Datensatz	24,4	24,5	2,0	51,0	8,0
Höchstes Alter im jeweiligen Datensatz	99,2	95,5	72,0	154,0	12,8

Quelle: Eigene Auswertung; Daten der Katasterbehörden der Länder (2023).

Für die Darstellung in Tabelle 16 wurden die natürlichen Personen mit mehr als 0,5 ha LN in fünf Altersgruppen eingeteilt und deren durchschnittliches Flächeneigentum ausgewertet. Hier zeigt sich, dass mehr als die Hälfte (53,4 %) aller Eigentümer\*innen zwischen 50 und 70 Jahre alt ist, ein knappes Viertel (24,4 %) zwischen 70 und 90 und ein Fünftel (19,8 %) zwischen 20 und 50.

Personen im berufstätigen Alter haben höhere Flächenumfänge als Ältere: Die Altersgruppe 20 bis 50 weist im Durchschnitt 7,6 ha Eigentum pro Person auf, die Altersgruppe 50 bis 70 liegt bei 6,5 ha pro Person. Bei der Altersgruppe 70 bis 90 beträgt der Durchschnitt nur 4,7 ha pro Person. Die Erklärung liegt nahe, dass Menschen im fortgeschrittenen Alter ihre Grundstücke schon zu Lebzeiten an die nächste Generation übertragen, vor allem wenn es sich um größere Flächen handelt (z. B. in landwirtschaftlichen Betrieben).

Die Gruppe der Unter-20-Jährigen, die nur 0,3 % aller natürlichen Personen ausmacht, weist ebenfalls ein unterdurchschnittliches Eigentum von 5,1 ha pro Person auf. Bei diesen Personen liegt es nahe, dass viele von ihnen Teil einer Erbgemeinschaft sind.

Bei den Über-90-Jährigen ist die Wahrscheinlichkeit relativ hoch, dass diese Eigentümer\*innen nicht mehr leben. Dies betrifft 1,1 % der Landwirtschaftsfläche in den Untersuchungsgemeinden, die Fläche pro Person ist mit 3,1 ha die geringste aller Altersgruppen.

**Tabelle 16: Verteilung des Landeigentums natürlicher Personen (> 0,5 ha LN) nach Altersgruppe**

	Zahl/ha insgesamt	davon Anteile der Altersgruppe:				
		unter 20	20 – 50	50 – 70	70 – 90	über 90
Zahl der Eigentümer*innen > 0,5 ha LN	86.926	0,3%	19,8%	53,4%	24,4%	2,2%
Landwirtschaftsfläche (ha)	531.611	0,2%	24,3%	55,8%	18,6%	1,1%
Eigentumsfläche pro Person (ha)	6,1	5,1	7,6	6,5	4,7	3,1

Quelle: Eigene Auswertung; Daten der Katasterbehörden der Länder (2023).

#### 4.1.2.2 Verteilung nach Geschlechtern

Fast alle natürlichen Personen konnten anhand der Anrede oder des Vornamens in den ALKIS-Einträgen nach Geschlecht zugeordnet werden. Die Auswertungsergebnisse (vgl. Tabelle 17) zeigen, dass der Anteil der Frauen an der Zahl aller Landeigentümer\*innen (> 0,5 ha LN) mit 41,3 % geringer ist als der Anteil der Männer (58,7 %). In einzelnen Gemeinden reicht der Frauenanteil von 5,6 % bis hin zu 58,9 % aller natürlichen Personen. Das Flächeneigentum ist allerdings noch wesentlich ungleicher verteilt. Den Frauen gehören nur 29,1 % der Landwirtschaftsfläche von natürlichen Personen, den Männern dagegen 70,9 %. Im Extremfall einer Gemeinde beträgt der Flächenanteil weiblicher Eigentümerinnen nur 1,1 %; der Maximalwert des Flächenanteils von Frauen beträgt 73,6 %. Im Durchschnitt aller Eigentümer\*innen ist das Flächeneigentum der Frauen pro Person mit 4,3 ha deutlich geringer als das der Männer (7,4 ha).

**Tabelle 17: Landeigentum natürlicher Personen nach Geschlecht: Variationsbreite in den Stichprobengemeinden**

	Arithm. Mittel	Median	Kleinster Wert	Größter Wert	Standardabw.
Anteil Frauen an allen nat. Personen	46,2%	45,6%	19,0%	59,2%	5,3%
Anteil Männer an allen nat. Personen	53,8%	54,4%	40,8%	81,0%	5,2%
Flächenanteil der Frauen	29,8%	31,6%	1,3%	69,5%	10,5%
Flächenanteil der Männer	70,2%	68,4%	30,5%	98,7%	10,5%
Flächeneigentum (ha) pro Frau	2,2	1,6	0,1	21,5	2,2
Flächeneigentum (ha) pro Mann	4,6	3,1	0,1	66,9	5,6

Quelle: Eigene Auswertung; Daten der Katasterbehörden der Länder (2023).

Eine Aufgliederung des Landeigentums natürlicher Personen mit mehr als 0,5 ha LN nach Altersgruppe und Geschlecht zeigt Tabelle 18. Hier wird deutlich, dass männliche Eigentümer im berufstätigen Alter (Altersgruppen 20 – 50 und 50 – 70) höhere Anteile an der Zahl und der LN aller Männer haben als die berufstätigen Frauen an der Zahl und LN aller Frauen. Die Frauen der Altersgruppen 70 – 90 und über 90 sind vergleichsweise stärker vertreten.

**Tabelle 18: Landeigentum natürlicher Personen (> 0,5 ha) nach Altersgruppe und Geschlecht**

	Zahl/ha insgesamt	davon Anteile der Altersgruppe:				
		< 20	20 – 50	50 – 70	70 – 90	≥ 90
Zahl weiblicher Eigentümerinnen	34.693	0,2%	15,2%	49,7%	30,9%	3,9%
Zahl männlicher Eigentümer	49.270	0,2%	20,3%	54,6%	23,3%	1,6%
Landeigentum der Frauen (ha)	151.390	0,4%	17,2%	51,3%	28,3%	2,8%
Landeigentum der Männer (ha)	369.237	0,1%	24,4%	57,2%	17,5%	0,8%
ha LN pro Person (weiblich)	4,4	7,0	4,9	4,5	4,0	3,1
ha LN pro Person (männlich)	7,5	3,4	9,0	7,8	5,6	3,7

Quelle: Eigene Auswertung; Daten der Katasterbehörden der Länder (2023).

Wie schon in der Pilotstudie (Tietz et al., 2021; S. 30) zeigen sich auffällige Unterschiede zwischen den neuen Bundesländern und denen im ehemaligen Bundesgebiet (vgl. Tabelle 19). Der Frauenanteil an der Zahl der Eigentümer\*innen ist in den ostdeutschen Ländern (46 %) ebenso wie deren Flächenanteil (34 %) etwas höher als im ehemaligen Bundesgebiet (39 % der Eigentümer\*innen, 27 % der Fläche). Das Landeigentum der Frauen ist in den ostdeutschen Bundesländern mit durchschnittlich 4,5 ha pro Person etwas höher als im Westen (4,2 ha pro Person). Die Männer hingegen haben im Osten etwas geringere durchschnittliche Flächenumfänge (7,3 ha) als im ehemaligen Bundesgebiet (7,4 ha pro Person).

Im Bericht zur Pilotstudie wurde bereits die These aufgestellt, dass es in den neuen Bundesländern einen größeren Anteil an Erb\*innen gibt, die sich nicht aktiv um ihr Flächeneigentum kümmern. Möglicherweise überwiegt der Frauenanteil in Erbgemeinschaften wegen der höheren Lebenserwartung den der Männer. Eine alternative Erklärung bezieht sich auf die höhere berufliche Gleichstellung der Frauen in der DDR-Gesellschaft. Zwar konnten Privatpersonen zwischen 1945 und 1989 in der DDR kaum Land erwerben, doch könnte sich dies nach der Wiedervereinigung in einer aktiveren Rolle der Frauen auf dem Bodenmarkt niedergeschlagen haben.

Eine weitere Erklärung greift den höheren Flächenanteil auf, der landwirtschaftlichen Familienbetrieben im ehemaligen Bundesgebiet im Vergleich zu den ostdeutschen Bundesländern gehört (siehe Kapitel 4.2.1.3). Unter Landwirtschaftsfamilien hat das tradierte Rollenverständnis, nach dem männliche Nachkommen den Hof erben und somit auch das Flächeneigentum des Betriebes übertragen bekommen, vermutlich nach wie vor eine hohe

Bedeutung. Diese Erklärung ist auch unter Berücksichtigung der höheren Flächenanteile in den berufstätigen Altersgruppen (vgl. Tabelle 18) stichhaltig.

**Tabelle 19: Verteilung des Landeigentums natürlicher Personen > 0,5 ha nach Bundesland und Geschlecht**

Bundesland	Anzahl natürliche Personen			Flächeneigentum (ha)			Hektar pro Person		
	insgesamt	davon weiblich		insgesamt	davon weiblich		insg.	w	m
SH	3.036	1.102	36%	37.229	8.833	24%	12,3	8,0	14,7
HH	1.869	701	38%	9.084	2.597	29%	4,9	3,7	5,6
NI	11.037	4.229	38%	103.098	25.875	25%	9,3	6,1	11,3
NW	8.335	3.197	38%	58.340	15.589	27%	7,0	4,9	8,3
HE	7.140	3.045	43%	27.259	8.594	32%	3,8	2,8	4,6
RP	8.578	3.900	45%	24.769	8.602	35%	2,9	2,2	3,5
BY	21.598	8.100	38%	118.502	32.090	27%	5,5	4,0	6,4
BB	5.248	2.358	45%	35.645	12.201	34%	6,8	5,2	8,1
MV	3.098	1.375	44%	36.181	9.446	26%	11,7	6,9	15,5
SN	5.312	2.400	45%	25.783	9.638	37%	4,9	4,0	5,5
ST	5.170	2.403	46%	32.504	11.739	36%	6,3	4,9	7,5
TH	6.488	3.066	47%	23.114	9.499	41%	3,6	3,1	4,0
<b>Insgesamt</b>	<b>86.909</b>	<b>35.876</b>	<b>41%</b>	<b>531.507</b>	<b>154.704</b>	<b>29%</b>	<b>6,1</b>	<b>4,3</b>	<b>7,4</b>
<i>davon:</i>									
<i>Ehem. Bundesgebiet</i>	<i>61.593</i>	<i>24.274</i>	<i>39%</i>	<i>378.281</i>	<i>102.181</i>	<i>27%</i>	<i>6,1</i>	<i>4,2</i>	<i>7,4</i>
<i>Ostdeutsche Länder</i>	<i>25.316</i>	<i>11.602</i>	<i>46%</i>	<i>153.227</i>	<i>52.523</i>	<i>34%</i>	<i>6,1</i>	<i>4,5</i>	<i>7,3</i>

Quelle: Eigene Auswertung; Daten der Katasterbehörden der Länder (2023).

### 4.1.3 Regionale Zuordnung der Eigentümer\*innen

Bei der regionalen Zuordnung von Flächeneigentümer\*innen ist besonders die Frage der Ortsansässigkeit von politischem Interesse. Dabei stehen die privaten Eigentümer\*innen, sowohl natürliche Personen als auch Unternehmen, im Fokus. Aus Sicht der kommunalen Ebene hat es Vorteile, wenn Landwirt\*innen und Verpächter\*innen ortsansässig sind. Je nach Zielrichtung des Arguments spielt dabei die räumliche Entfernung zwischen Eigentumsfläche und Wohn- bzw. Unternehmenssitz oder aber die Frage, in welcher Gemeinde die Eigentümer\*innen wohnen, eine Rolle. Beides konnte im Rahmen dieser Untersuchung ausgewertet werden. Dabei muss aber darauf hingewiesen werden, dass die Anschriftdaten veraltet sein können. Sie werden zum Zeitpunkt des Flächenenerwerbs ins Grundbuch eingetragen, spätere Ortswechsel werden in den Daten häufig nicht nachvollzogen.

#### 4.1.3.1 Räumliche Entfernung

In der öffentlichen Diskussion wird die Annahme vertreten, dass Ortsansässige sich eher um ihre Flächen kümmern, weil sie diese stets vor Augen haben und/oder weil entsprechende Erwartungen in ihrem sozialen Umfeld herrschen. Bei nichtlandwirtschaftlichen Verpächter\*innen ist zusätzlich von Bedeutung, dass Ortsansässige den landwirtschaftlichen Betrieb, der ihre Flächen bewirtschaftet, möglicherweise näher kennen und mehr Verständnis für ihn aufbringen, während bei weit entfernten Verpächter\*innen das ökonomische Interesse hoher Pachteinnahmen überwiegt (Bunkus und Theesfeld, 2018).

Es geht bei dieser Argumentation also um die räumliche Nähe zwischen dem Wohnort (Unternehmenssitz) der Flächeneigentümer\*innen und den ihnen zugeordneten Flächen. In der ALKIS-Analyse wurde die Entfernung als Luftlinie zwischen dem Mittelpunkt der Wohnsitzgemeinde und dem Mittelpunkt jeder einzelnen Fläche

gemessen und der Durchschnitt aller Entfernungen gebildet. Für die Auswertung wurden die Eigentümer\*innen vier Entfernungsklassen zugeordnet und der Flächenanteil der so klassifizierten Eigentümer\*innen in jeder Gemeinde berechnet. Ausländische Eigentümer\*innen wurden der Kategorie Unbekannt zugerechnet. Die nachfolgende Tabelle 20 zeigt, wie viel Fläche in den Gemeinden den Entfernungsklassen zugeordnet ist sowie die Variationsbreite innerhalb der Gemeindestichprobe.

Bei der Interpretation der Tabelle 20 ist zu beachten, dass die arithmetischen Mittelwerte und die Mediane weit auseinanderliegen, das heißt, wenige Einzelfälle verzerren den Mittelwert. Im Gesamtdurchschnitt gehört ein sehr hoher Anteil von 72,0 % der ausgewerteten Landwirtschaftsfläche<sup>9</sup> Eigentümer\*innen, die bis zu 10 km von ihrer Fläche entfernt ansässig sind. Der Median zeigt an, dass in der Hälfte der untersuchten Gemeinden sogar 79,6 % oder mehr Landwirtschaftsfläche solchen sehr ortsnahen Eigentümer\*innen gehört. Der größte Wert innerhalb der Stichprobe beträgt 98,9 % der LN einer rheinland-pfälzischen Gemeinde. Der kleinste Wert beträgt 2,8 % in einer schleswig-holsteinischen Gemeinde, gefolgt von 10 % in Hamburg. Nur in 35 der 388 Gemeinden sind weniger als 50 % der Fläche in der Hand ortsnaher Eigentümer\*innen.

Der Mittelwert in der Größenklasse 10 bis 30 km beträgt 12,7 % der LN, der Median 6,4 %. Drei Gemeinden weisen mehr als 50 % Flächenanteil in dieser Entfernung auf, darunter die beiden oben erwähnten Gemeinden mit besonders niedrigem Flächenanteil im Nahbereich. In der Größenklasse 30 bis 100 km sind die Streubreiten etwas kleiner; der Mittelwert beträgt 3,9 % und der Maximalwert 57,4 % in einer mecklenburg-vorpommerschen Gemeinde.

Bei den über 100 km entfernten Eigentümer\*innen variieren die Flächenanteile wiederum stärker. Im Durchschnitt weisen die Gemeinden einen Anteil von 8,1 % auf, der Median beträgt aber nur 4,1 %. In 13 Stichprobengemeinden beträgt der Flächenanteil der sehr weit entfernten Eigentümer\*innen mehr als 30 %. Allein neun dieser Gemeinden gehören zu Mecklenburg-Vorpommern.

Eigentümer\*innen mit unbekanntem bzw. ausländischen Wohnorten sind in der Gemeindestichprobe länderspezifisch sehr ungleich verteilt. Dies liegt vor allem an der hohen Zahl an Eigentümer\*innen in Schleswig-Holstein, deren Wohnorte nicht registriert wurden (bis zu 54,4 % der LN einer Gemeinde).

**Tabelle 20: Flächenanteile nach Entfernung zwischen Wohn-/Unternehmenssitz privater Eigentümer\*innen und deren Flächen: Variationsbreite in den Stichprobengemeinden**

Mittlere Entfernung des Wohn- bzw. Unternehmenssitzes zu den Eigentumsflächen	Arithm. Mittel	Median	Kleinster Wert	Größter Wert	Standardabweichung
bis zu 10 km	72,0%	79,6%	2,8%	98,9%	16,7%
10 bis 30 km	12,7%	6,4%	0,0%	92,8%	9,1%
30 bis 100 km	3,9%	3,1%	0,0%	57,4%	4,9%
über 100 km	8,1%	4,1%	0,0%	74,8%	8,8%
Unbekannter Wohnort	3,2%	0,9%	0,0%	54,4%	10,4%

Quelle: Eigene Auswertung; Daten der Katasterbehörden der Länder (2023). n = 388 Stichprobengemeinden.

Im Vergleich der Durchschnittswerte zwischen den Bundesländern (vgl. Tabelle 21) sind ausgeprägte Ost-West-Unterschiede sichtbar. Die höchsten Flächenanteile von Eigentümer\*innen im Nahbereich bis 10 km betragen 89,3 % (BY) und 83,1 % (NI). Sachsen-Anhalt weist hier mit durchschnittlich 39,0 % den geringsten Flächenanteil (nach Hamburg) auf. Der Gesamtdurchschnitt von Eigentümer\*innen im Nahbereich beträgt in den Gemeinden des ehemaligen Bundesgebiets 79,4 %, in den ostdeutschen Gemeinden 57,8 % der LN.

<sup>9</sup> Hierbei wurde nur Fläche der Eigentümerkategorien „Natürliche Person“ und „Unternehmen“ ausgewertet, zusammen rund 89 % der gesamten LN.



Im mittleren Entfernungsbereich zwischen 10 und 30 km beträgt der Flächenanteil der Eigentümer\*innen 9,5 % in den Gemeinden des ehemaligen Bundesgebiets, dagegen 18,9 % in den ostdeutschen Gemeinden. Im Bereich zwischen 30 und 100 km sind die Unterschiede dagegen mit 3,6 % bzw. 4,7 % weitaus geringer.

Bei den weit entfernten Eigentümer\*innen beläuft sich der Flächenanteil in den ostdeutschen Bundesländern auf Werte zwischen 23,9 % (MV) und 9,9 % (SN), in den Ländern des ehemaligen Bundesgebiets liegt er zwischen 2,2 % (BY) und 5,2 % (NW). Im Durchschnitt der ostdeutschen Stichprobengemeinden beträgt der Flächenanteil von Eigentümer\*innen über 100 km Entfernung 16,7 %, in den Gemeinden im ehemaligen Bundesgebiet 3,7 %.

**Tabelle 21: Flächenanteile nach Entfernungsklasse: Mittelwerte im Ländervergleich**

Bundesland	Flächenanteil der Eigentümer mit Wohn-/Unternehmenssitz in Entfernung:				
	unter 10 km	10 bis 30 km	30 bis 100 km	über 100 km	Unbekannt
SH	53,7%	7,6%	5,2%	4,3%	29,2%
HH	9,6%	83,2%	2,1%	2,9%	2,2%
NI	83,1%	8,3%	4,2%	3,8%	0,6%
NW	80,3%	10,7%	2,8%	5,2%	1,0%
HE	79,5%	7,2%	3,7%	5,0%	4,6%
RP	78,9%	7,9%	5,0%	4,5%	3,7%
BY	89,3%	5,6%	2,6%	2,2%	0,2%
BB	56,8%	18,4%	4,9%	18,0%	1,9%
MV	58,0%	8,9%	5,9%	23,9%	3,3%
SN	70,6%	15,3%	3,4%	9,9%	0,7%
ST	39,0%	39,5%	4,4%	15,5%	1,6%
TH	70,4%	10,8%	4,4%	12,9%	1,6%
<b>Insgesamt</b>	<b>72,0%</b>	<b>12,7%</b>	<b>3,9%</b>	<b>8,1%</b>	<b>3,2%</b>
<i>davon:</i>					
<i>Ehem. Bundesgebiet</i>	<i>79,4%</i>	<i>9,5%</i>	<i>3,6%</i>	<i>3,7%</i>	<i>3,9%</i>
<i>Ostdeutsche Länder</i>	<i>57,8%</i>	<i>18,9%</i>	<i>4,7%</i>	<i>16,7%</i>	<i>1,9%</i>

Quelle: Eigene Auswertung; Daten der Katasterbehörden der Länder (2023).

Die Ost-West-Unterschiede können sowohl mit der agrarstrukturellen Entwicklung in den Jahren nach der Wiedervereinigung als auch mit dem größeren demografischen Wandel in den ostdeutschen Bundesländern erklärt werden. Die großen Agrarunternehmen im Osten Deutschlands sind von jeher in einem Umkreis von mehr als 10 km von ihrem Betriebssitz landwirtschaftlich tätig, hatten nach der Wiedervereinigung aber kaum Landeigentum. In den vergangenen Jahrzehnten konnten sie viele der zunächst gepachteten Flächen käuflich erwerben, sowohl von privaten Verpächter\*innen als auch im Zuge der Flächenprivatisierung durch die BVVG. Nichtlandwirtschaftliche Eigentümer\*innen haben das Land schon zu DDR-Zeiten verlassen (blieben aber im Grundbuch als Eigentümer\*in registriert) oder sind nach der Wiedervereinigung, z. B. aufgrund mangelnder beruflicher Perspektive, in weiter entfernte Regionen umgezogen (Laschewski und Tietz, 2020).

Bei der Auswertung der räumlichen Nähe ist es unerheblich, ob der Wohnort der Eigentümer\*innen in derselben Gemeinde liegt wie deren Flächen. Je nach Lage der Flächen in Relation zur Gemeindegrenze werden potenziell auch Eigentümer\*innen aus benachbarten Gemeinden, Kreisen oder Bundesländern dem Nahbereich bis 10 km zugeordnet. Je kleiner die Gemeinde ist, umso wahrscheinlicher ist dies. Umgekehrt wohnen die Flächeneigentümer\*innen in sehr großen Gemeinden möglicherweise nicht innerhalb des 10-km-Radius um die Flächen. Ein Beispiel für diesen Fall ist die Stadt Hamburg, in der 83 % der untersuchten Landwirtschaftsfläche dem mittleren Radius zwischen 10 und 30 km zugeordnet sind.

### 4.1.3.2 Administrative Zugehörigkeit

Die Frage, welcher Gebietskörperschaft die Landeigentümer\*innen zugerechnet werden, ist in der politischen Diskussion um Ortsansässigkeit vor allem im Zusammenhang mit der Einkommens- und Gewerbesteuer von Bedeutung. Für die kommunalen Haushalte ist die Gewerbesteuer der ortsansässigen Unternehmen eine wichtige Einnahmequelle. Einschränkend ist hier zu bemerken, dass landwirtschaftliche Unternehmen nur gewerbesteuerpflichtig sind, wenn sie die Rechtsform einer Handelsgesellschaft haben. Gewinne landwirtschaftlicher Familienbetriebe und Personengesellschaften werden im Rahmen der Einkommensteuer veranlagt (Tietz, 2019).

Der kommunale Anteil am landesweiten Einkommensteueraufkommen ist aber ebenfalls relevant. Mit Blick auf die Einkommensteuer ist darüber hinaus die Besteuerung der Pachteinahmen gemäß dem Wohnsitz der Pächter\*innen von Bedeutung. Auch die Steuereinnahmen der Bundesländer bemessen sich zu gewissen Anteilen nach dem Wohnsitz der Steuerpflichtigen, da ein Teil der Einkommens- und Körperschaftsteuer den Ländern zusteht (BMF, 2022).

Die Grundsteuer als weitere flächenbezogene Steuer wird dagegen gemeindebezogen und unabhängig vom Sitz der Eigentümer\*innen erhoben, sodass sie für diese Betrachtung keine Rolle spielt (Tietz, 2019).

Mit Bezug auf die Ortsansässigkeit wird darüber hinaus argumentiert, dass ortsansässige Unternehmen ihre Gewinne (zumindest teilweise) vor Ort reinvestieren und somit die lokalen Wirtschaftskreisläufe stützen. Ebenso verwenden die einheimischen Bewohner\*innen ihr Einkommen zumindest teilweise für Konsumausgaben vor Ort.

In der ALKIS-Analyse wurde allen Flächeneigentümer\*innen der Amtliche Gemeindeschlüssel (AGS) entsprechend dem eingetragenen Wohn- bzw. Unternehmenssitz zugeordnet. Der AGS ist aus Kennziffern für die Gemeinde, den Kreis und das Bundesland zusammengesetzt und ermöglicht die administrative Zuordnung für die folgende Auswertung. Eigentümer\*innen mit unbekanntem Wohnsitz werden dabei nicht berücksichtigt, da sie in der Gesamtstichprobe sehr ungleich verteilt sind und den Ländervergleich verzerren würden.

Tabelle 22 stellt die Streubreite der Ergebnisse in den Stichprobengemeinden dar, die wie bei der vorherigen Auswertung sehr hoch ist. 67,9 % der Landwirtschaftsfläche von natürlichen Personen und Unternehmen gehören Eigentümer\*innen, deren Wohn- bzw. Unternehmenssitz in der untersuchten Gemeinde selbst liegen. In sieben Gemeinden liegt deren Flächenanteil unter 10 % (darunter drei mecklenburg-vorpommersche und zwei schleswig-holsteinische Gemeinden). Die höchsten Anteile im Eigentum Ortsansässiger mit über 90 % finden sich in zwei bayerischen und zwei niedersächsischen Gemeinden.

Im gleichen (Land-)Kreis, aber außerhalb der untersuchten Gemeinde sind Eigentümer\*innen ansässig, denen durchschnittlich 13,8 % der LN gehören. Zumeist sind dies Einwohner\*innen oder Unternehmen aus unmittelbar angrenzenden Orten, die demselben Kreis angehören.<sup>10</sup> Teils sind die Anteile dort besonders hoch (bis zu 98,6 % bei einer Gemeinde in SH), wo den Ortsansässigen besonders wenig Fläche zugeordnet ist. Die Kreisebene ist jedoch für steuerliche Fragen des Bodeneigentums ohne Bedeutung.

Durchschnittlich 7,7 % der LN gehören privaten Eigentümer\*innen aus demselben Bundesland, aber außerhalb des betreffenden (Land-)Kreises. Höhere Anteile ergeben sich vor allem dort, wo die untersuchte Gemeinde an der Kreisgrenze liegt und den Einwohner\*innen aus dem jenseitigen Nachbarort viel Fläche gehört. Dasselbe gilt in Teilen auch für die Anteile von Eigentümer\*innen aus anderen Bundesländern, wenn die Gemeinde an der Landesgrenze liegt. Die länderbezogene Auswertung zeigt aber auch andere Erklärungsmuster.

---

<sup>10</sup> Zum Vergleich: In der Pilotstudie wurde die regionale Auswertung mit einer anderen Methodik durchgeführt, die eine Kategorie „Nachbargemeinde“ (unabhängig von der Kreiszugehörigkeit) beinhaltete. Auf diese Kategorie entfielen im Mittel 11,5 % der untersuchten LN (Tietz et al. (2021), S. 33).

Privatpersonen und Unternehmen mit Sitz im Ausland gehören durchschnittlich 0,4 %, im Median sogar nur 0,1 % der untersuchten Landwirtschaftsfläche. In 305 der 388 Stichprobengemeinden beträgt der Flächenanteil weniger als 1 %, nur in drei Gemeinden beträgt er mehr als 10 % (je eine Gemeinde in BB, RP und TH). Dies sind zudem eher kleine Gemeinden (unter 1.000 ha Landwirtschaftsfläche). Vereinzelt spielt die Lage der Stichprobengemeinde an der Bundesgrenze eine Rolle (z. B. in Rheinland-Pfalz). Wegen der geringen Bedeutung des ausländischen Flächeneigentums in der Gesamtstichprobe wird die Herkunft der Eigentümer\*innen nicht weiter untersucht. In den meisten Fällen handelt es sich um Streubesitz von unter einem Hektar pro Person, z. B. als Teil einer Erbengemeinschaft.

**Tabelle 22: Flächenanteile nach Zuordnung privater Eigentümer\*innen zu Verwaltungsbezirksebenen: Variationsbreite in den Stichprobengemeinden**

Mittlerer Flächenanteil der Eigentümer mit Sitz in:	Arithm. Mittel	Median	Kleinster Wert	Größter Wert	Standardabweichung
Gemeinde	67,9%	65,2%	0,0%	93,7%	18,6%
(Land-)Kreis ohne jeweilige Gemeinde	13,8%	16,1%	0,0%	98,6%	14,4%
Bundesland ohne jeweiligen (Land-)Kreis	7,7%	7,0%	0,0%	64,6%	7,1%
Deutschland ohne jeweiliges Bundesland	10,2%	5,7%	0,0%	75,8%	10,9%
Ausland	0,4%	0,1%	0,0%	15,4%	1,5%

Quelle: Eigene Auswertung; Daten der Katasterbehörden der Länder (2023). n = 388 Stichprobengemeinden.

Für den folgenden länderbezogenen Vergleich werden die Anteile der einzelnen Verwaltungsebenen kumuliert, das heißt, die Anteile der einzelnen Ebenen werden in die Anteile der nächsthöheren Ebenen einbezogen. Tabelle 22 zeigt die Mittelwerte der Stichprobengemeinden in den Bundesländern. Diese Mittelwerte werden zudem in Karte 2 illustriert. In der kartografischen Darstellung werden die Eigentümer\*innen mit unbekanntem Wohn-/Unternehmenssitz in die Kreisdiagramme mit einbezogen.

Wie bei der obigen Auswertung nach Distanz sind vor allem die Unterschiede zwischen ehemaligem Bundesgebiet und ostdeutschen Ländern auffällig. So sind in den Gemeinden im ehemaligen Bundesgebiet durchschnittlich 74,5 % der ausgewerteten Fläche im Eigentum von Personen und Unternehmen mit Sitz in der Gemeinde selbst, in den ostdeutschen Gemeinden hingegen nur 55,6 %. Unterschiede zwischen einzelnen Bundesländern können zum Teil mit den Gemeindegrößen erklärt werden. Die mit 56,7 % relativ niedrigen Werte in Schleswig-Holstein und Rheinland-Pfalz sind auf die sehr geringe durchschnittliche Flächengröße der Gemeinden (vgl. Tabelle 2) zurückzuführen, die dazu führt, dass mehr Fläche auf Eigentümer\*innen aus den Nachbarorten entfällt. Dies gilt auch für die Unterschiede zwischen Thüringen (52,4 % in den relativ kleinen Gemeinden) und Sachsen-Anhalt (63,4 % in durchschnittlich sehr großen Gemeinden). Den niedrigsten Flächenanteil Einheimischer haben die Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern mit nur 45,3 % der Landwirtschaftsfläche. In Mecklenburg-Vorpommern sind die Gemeinden relativ klein, vor allem im Vergleich zum benachbarten Land Brandenburg, das ähnliche agrarstrukturelle Rahmenbedingungen aufweist.

**Tabelle 23: Flächenanteile nach Zuordnung privater Eigentümer\*innen zu Verwaltungsbezirksebenen im Ländervergleich (Mittelwerte)**

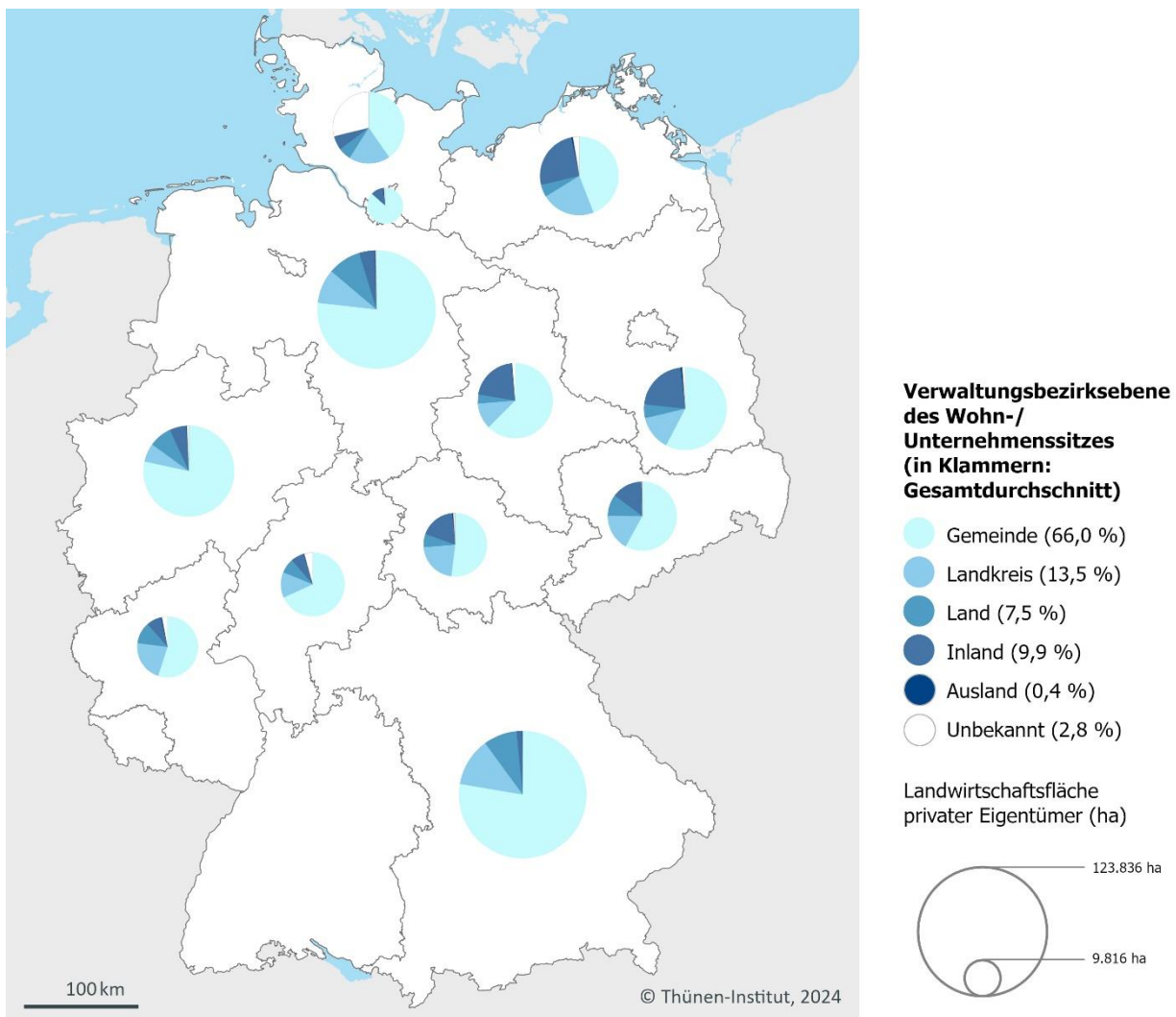
Bundesland	Flächenanteil der Eigentümer mit Wohnsitz in:				
	Gemeinde	(Land-)Kreis	Bundesland	Deutschland	Ausland
SH	56,7%	83,0%	91,1%	99,7%	0,3%
HH	87,6%	87,6%	87,6%	99,0%	1,0%
NI	77,0%	86,4%	95,5%	99,7%	0,3%
NW	79,0%	85,6%	93,8%	99,7%	0,3%
HE	71,3%	84,8%	92,6%	99,6%	0,4%
RP	56,7%	79,4%	91,2%	99,3%	0,7%
BY	77,7%	90,0%	98,5%	99,8%	0,2%
BB	58,4%	72,1%	77,6%	99,3%	0,7%
MV	45,3%	68,0%	73,2%	99,3%	0,7%
SN	58,2%	75,5%	85,6%	99,6%	0,4%
ST	63,4%	74,7%	78,8%	99,7%	0,3%
TH	52,4%	74,5%	81,3%	99,4%	0,6%
<b>Insgesamt</b>	<b>67,9%</b>	<b>81,7%</b>	<b>89,5%</b>	<b>99,6%</b>	<b>0,4%</b>
<i>davon:</i>					
<i>Ehem. Bundesgebiet</i>	<i>74,5%</i>	<i>86,6%</i>	<i>95,1%</i>	<i>99,7%</i>	<i>0,3%</i>
<i>Ostdeutsche Länder</i>	<i>55,6%</i>	<i>72,7%</i>	<i>78,8%</i>	<i>99,5%</i>	<i>0,5%</i>

Quelle: Eigene Auswertung; Daten der Katasterbehörden der Länder (2023).

Eigentümer\*innen mit Sitz im jeweiligen Bundesland gehören im Gesamtdurchschnitt 89,5 % der ausgewerteten Fläche. Im ehemaligen Bundesgebiet beträgt dieser Anteil durchschnittlich sogar 95,1 %, in den ostdeutschen Gemeinden hingegen 78,8 %. Im Vergleich der Länder innerhalb des ehemaligen Bundesgebiets haben sich die auf Gemeindegrößen beruhenden Unterschiede weitgehend nivelliert, das heißt, die Flächenanteile der Eigentümer\*innen innerhalb von Schleswig-Holstein (91,1 %) und Rheinland-Pfalz (91,2 %) sind fast so hoch wie in der Vergleichsgruppe. Die höchsten Flächenanteile weisen Gemeinden in Bayern (98,5 %) und Niedersachsen (95,5 %) auf. Hamburg hat mit 87,6 % den niedrigsten Anteil; dies ist nicht überraschend in Anbetracht der engen wirtschaftlichen und demografischen Verflechtungen mit den Umlandgemeinden in Schleswig-Holstein und Niedersachsen.

Unter den ostdeutschen Gemeinden weisen die sächsischen den höchsten Flächenanteil von Eigentümer\*innen aus demselben Bundesland auf (85,6 %). Es folgen Thüringen (81,3 %), Sachsen-Anhalt (78,8 %) und Brandenburg (77,6 %). Schlusslicht ist Mecklenburg-Vorpommern mit 73,2 % der Fläche im Eigentum von Personen und Unternehmen aus Mecklenburg-Vorpommern. Die geringeren Anteile in den ostdeutschen Bundesländern sind eng mit der agrarstrukturellen und demografischen Entwicklung nach der Wiedervereinigung verknüpft, wie oben bereits ausgeführt wurde.

**Karte 2: Flächenanteile nach Sitz privater Eigentümer\*innen und Verwaltungsbezirksebene im Ländervergleich (Mittelwerte der Stichprobengemeinden)**



Quelle: Eigene Auswertung; Daten der Katasterbehörden der Länder (2023). n = 388 Stichprobengemeinden.

### Ländlichkeit der Gemeinden

Die steuerliche Zuordnung der Sitze privater Eigentümer\*innen ist auch im Hinblick darauf interessant, inwiefern Erträge aus dem Landeigentum „abfließen“ in Richtung der urbanen Regionen. Zur Behandlung dieser Frage werden die Wohn- und Unternehmenssitze der privaten Eigentümer\*innen ebenso wie die Stichprobengemeinden (vgl. Tabelle 2) gemäß der Thünen-Typologie der Ländlichkeit (Küpper, 2016) klassifiziert.

Wie Tabelle 24 zeigt, haben 17,7 % aller privaten Flächeneigentümer\*innen ihren Wohn- oder Unternehmenssitz im nicht-ländlichen Raum. Die ihnen zugeordnete Landwirtschaftsfläche entspricht lediglich einem Anteil von 9,3 % der untersuchten Fläche, das heißt, im Durchschnitt besitzen die „nicht-ländlichen“ Eigentümer\*innen weniger LN pro Kopf als die im ländlichen Raum. Allerdings ist der Anteil der untersuchten Fläche in Gemeinden, die nicht dem ländlichen Raum zugeordnet sind, mit 4,4 % noch geringer. Umgekehrt verhält es sich mit den sehr ländlichen Gemeinden der Thünen-Typen 1 und 2: Nur 43,8 % der Eigentümer\*innen haben ihren Sitz in sehr ländlichen Gemeinden, diesen sind aber 53,1 % der LN zugeordnet. Jedoch liegt ein noch höherer Anteil von 55,8 % der untersuchten Fläche in sehr ländlichen Gemeinden. Bei den eher ländlichen Gemeinden (Thünen-Typen 3 und 4) sind die Anteile der Einwohner\*innen und Flächen annähernd gleich hoch.

**Tabelle 24: Anzahl und Fläche privater Eigentümer\*innen mit bekanntem (Wohn-)Sitz in Gemeinden gemäß Thünen-Typologie der Ländlichkeit**

Thünen-Typ Ländlichkeit Sozioökonomische Lage	1		2		3		4		5		Summe
	sehr ländlich				eher ländlich				nicht ländlich		
	weniger gut		gut		gut		weniger gut				
Zahl privater Eigentümer	61.692	28.901	31.598	47.957	36.613					206.761	
Anteil privater Eigentümer	29,8%	14,0%	15,3%	23,2%	17,7%					100,0%	
	43,8%		38,5%								
Flächeneigentum (ha LN)	221.029	82.836	74.413	140.887	52.990					572.154	
Anteil der LN privater Eigentümer	38,6%	14,5%	13,0%	24,6%	9,3%					100,0%	
	53,1%		37,6%								
LN der Stichprobengemeinden (ha)	289.914	87.374	80.722	188.163	29.787					675.961	
Anteil der Stichprobengesamtfläche	42,9%	12,9%	11,9%	27,8%	4,4%					100,0%	
	55,8%		39,8%								
<b>Sozioökonomische Lage</b>	<b>weniger gut (1+4)</b>				<b>gut (2+3)</b>						
Anteil privater Eigentümer	53,0%				29,3%						
Anteil der LN privater Eigentümer	63,3%				27,5%						
Anteil der Stichprobengesamtfläche	70,7%				24,9%						

Quelle: Eigene Auswertung; Daten der Katasterbehörden der Länder (2023). n = 387 Stichprobengemeinden (ohne HH).

Das Ergebnis kann so interpretiert werden, dass tatsächlich ein gewisser Transfer der Landeigentümerschaft „vom Land in die Großstadt“ stattfindet, der mit Blick auf die betroffene Gesamtfläche aber nicht sehr bedeutend ist. Der Befund ist konsistent mit der demografischen Entwicklung in Deutschland, da im Allgemeinen nicht alle Erb\*innen von Landwirtschaftsfläche im ländlichen Raum wohnen bleiben, sondern teil- oder zeitweise auch in Großstädte ziehen.

Die Thünen-Typologie unterscheidet ländliche Regionen darüber hinaus auch hinsichtlich ihrer sozioökonomischen Lage nach „gut“ (Typen 1 und 4) und „weniger gut“ (Typen 2 und 3). Die Auswertung der Eigentümer\*innen nach Sitzen in diesen Regionstypen (untere Zeilen in Tabelle 24) zeigt etwas deutlichere Unterschiede: 70,7 % der Stichprobengesamtfläche liegen in Gemeinden mit weniger guter sozioökonomischer Lage, aber nur 63,3 % der untersuchten LN sind Eigentümer\*innen mit Sitz in diesen Gemeinden zugeordnet. Bei den Gemeinden mit guter sozioökonomischer Lage ist die Relation umgekehrt. Dieses Ergebnis ist ebenfalls nicht überraschend vor dem Hintergrund, dass alle ostdeutschen Stichprobengemeinden den Thünen-Typen 1 und 4 zugeordnet sind (vgl. Tabelle 2).

#### 4.1.3.3 Ortsansässige Eigentümer\*innen

Eine weitere Argumentationslinie bezieht sich auf die Ortsansässigkeit von Flächeneigentümer\*innen. Wenn Bewohner\*innen Flächeneigentum vor Ort haben, herrscht ein stärkeres Gefühl der Verbundenheit mit dem Ort, was sich positiv auf die Vitalität des ländlichen Raums auswirken kann (Bunkus und Theesfeld, 2018). Zudem lässt sich vermuten, dass Flächeneigentümer\*innen mit Wohnsitz in der Gemeinde auch ein höheres Interesse an einer demokratischen Teilhabe haben, wenn es z. B. um flächenbezogene Entscheidungen der Gemeinde geht. Daher ist es von Interesse zu erfahren, wie hoch der Anteil der ortsansässigen Flächeneigentümer\*innen an der Einwohnerzahl einer Gemeinde ist. Im Zuge des Ausbaus erneuerbarer Energien, der mit zunehmender Beanspruchung landwirtschaftlicher Flächen einhergeht, gewinnt diese Frage zusätzlich an Bedeutung.

Laut BMEL-Auftrag soll die Frage, wie groß der Anteil Flächeneigentümer\*innen an den Einwohner\*innen der Stichprobengemeinden ist, im Rahmen der Untersuchung behandelt werden. Die ALKIS-Eigentümerdaten sind allerdings nicht perfekt geeignet für die Beantwortung der Frage: Neben dem oben erwähnten Problem, dass die aktuellen Wohnsitze privater Flächeneigentümer\*innen von denen im ALKIS dokumentierten Wohnsitzen abweichen können, ist zudem die Flächengröße der meisten dieser Eigentümer\*innen relativ gering. Zudem ist ein Teil dieser Personen Mitglied einer Eigentümergemeinschaft und hat kein eigenständiges Verfügungsrecht über die Fläche. Die ausgewiesenen Zahlen sind daher nur ansatzweise aussagekräftig.

Die Auswertung stützt sich auf die oben analysierte Klassifizierung der Eigentümer\*innen – hier nur der natürlichen Personen mit mehr als 0,5 ha LN – nach Wohnsitz in der Gemeinde selbst. Die Eigentümerzahl in der Gemeinde wird ins Verhältnis zur Einwohnerzahl laut aktueller Gemeindestatistik (2022) des Statistischen Bundesamtes gesetzt. Tabelle 25 stellt die statistischen Kennwerte der Auswertungsergebnisse dar.

Die 387 Stichprobengemeinden (ohne Hamburg) haben im Gesamtdurchschnitt aktuell 8.032 Einwohner\*innen. Im ALKIS sind durchschnittlich 127 natürliche Personen mit Wohnsitz in der Gemeinde als Flächeneigentümer\*innen (> 0,5 ha) in derselben Gemeinde registriert. Daraus ergibt sich, dass im Gesamtdurchschnitt 1,6 % der ortsansässigen Bewohner\*innen Grundstücke mit mehr 0,5 ha Landwirtschaftsfläche im Eigentum haben.

Die Mittelwerte werden allerdings stark verzerrt durch wenige Gemeinden mit sehr vielen Einwohner\*innen und einer hohen Einwohnerdichte. Daher sind auch die Medianwerte für die Betrachtung wesentlich. Der Median zeigt an, dass die Hälfte aller Stichprobengemeinden weniger als 1.857 Einwohner\*innen hat, des Weiteren sind in der Hälfte der Gemeinden weniger als 67 Flächeneigentümer\*innen registriert. In der Hälfte der Stichprobengemeinden haben mehr als 4,3 % der aktuellen Einwohner\*innen Flächeneigentum.

Diese Auswertung wird auch separat für Gemeinden im ehemaligen Bundesgebiet und den ostdeutschen Bundesländern gezeigt. Im Durchschnitt sind die Einwohnerzahlen der 287 Gemeinden im ehemaligen Bundesgebiet höher als die der 100 ostdeutschen Gemeinden in der Stichprobe. Gleichzeitig gibt es in den ostdeutschen Gemeinden im Mittel mehr Flächeneigentümer\*innen pro Gemeinde als im ehemaligen Bundesgebiet. Daraus resultiert eine wesentlich höhere „Eigentümerquote“: Durchschnittlich 2,2 % der Einwohner\*innen in den ostdeutschen Gemeinden haben Flächeneigentum, dagegen nur 1,4 % der Einwohner\*innen in den Gemeinden im ehemaligen Bundesgebiet. Die Medianwerte liegen noch deutlich weiter auseinander, wie Tabelle 25 zeigt.

**Tabelle 25: Anteil ortsansässiger Flächeneigentümer\*innen (> 0,5 ha LN) an der Einwohnerzahl: Variationsbreite in den Stichprobengemeinden**

	Arithm. Mittel	Median	Kleinster Wert	Größter Wert	Standardabweichung
<b>Stichprobengemeinden insgesamt</b>					
Einwohnerzahl	8.032	1.857	< 100	> 600.000	36.527
Zahl der ortsansässigen Flächeneigentümer	127	67	2	1.484	166
Anteil Flächeneigentümer unter allen Einwohnern	1,6%	4,3%	0,0%	20,8%	3,9%
<b>davon: Ehemaliges Bundesgebiet</b>					
Einwohnerzahl	8.731	2.080	< 100	> 600.000	40.382
Zahl der ortsansässigen Flächeneigentümer	126	68	2	1.484	159
Anteil Flächeneigentümer unter allen Einwohnern	1,4%	3,8%	0,0%	20,8%	3,5%
<b>davon: Ostdeutsche Bundesländer</b>					
Einwohnerzahl	6.027	1.092	< 150	> 100.000	21.862
Zahl der ortsansässigen Flächeneigentümer	132	62	7	1.424	185
Anteil Flächeneigentümer unter allen Einwohnern	2,2%	6,2%	0,0%	17,2%	4,6%

Quelle: Eigene Auswertung; Daten der Katasterbehörden der Länder (2023). n = 387 Stichprobengemeinden.

Die Unterschiede zwischen den beiden Teilregionen sind jedoch mit Vorsicht zu interpretieren. Die Eigentümerzahlen sagen nicht unbedingt aus, ob die im Grundbuch registrierten Personen überhaupt wissen, dass ihnen Landwirtschaftsfläche gehört, bzw. ob sie dieses Eigentum aktiv wahrnehmen. Wie in Kapitel 2.1.1 erläutert, werden Grundbücher niemals flächendeckend aktualisiert, sondern nur anlassbezogen. Daher verbleiben die registrierten Eigentumsverhältnisse darin erhalten, solange die Fläche nicht verkauft oder vererbt wird. Eine flächendeckende Überprüfung und ggf. Korrektur von Eigentumsverhältnissen wird nur im Rahmen von Flurbereinigerungsverfahren geleistet. Solche Verfahren sind in sehr vielen ländlichen Gemeinden im ehemaligen Bundesgebiet durchgeführt worden, in den neuen Bundesländern nach der Wiedervereinigung jedoch bislang nur einzeln und ohne dass die Eigentumsverhältnisse in jedem Fall flächendeckend validiert wurden. So kann es auch sein, dass die registrierten Eigentümer\*innen ihren Wohnsitz tatsächlich gar nicht mehr vor Ort haben, sondern z. B. nach der Wiedervereinigung ins ehemalige Bundesgebiet umgezogen sind.

## 4.2 Verteilung nach wirtschaftlicher Zusammengehörigkeit (Aggregationsstufe 2)

In diesem Kapitel wird die Eigentumsverteilung nach Bildung von Eigentümerkategorien in der Aggregationsstufe 2 dargestellt. Dabei werden die natürlichen Personen und Unternehmen gemäß ihrer wirtschaftlichen Zusammengehörigkeit (siehe Kapitel 3.5) und einer Differenzierung nach Landwirteigenschaft (siehe Kapitel 3.6) zu Eigentümergruppen zusammengefasst. Die Gebiets- und sonstigen Körperschaften der Aggregationsstufe 1 werden nicht weiter zusammengefasst.<sup>11</sup>

Auf der Aggregationsstufe 2 wird anschließend die Verteilung der Landwirtschaftsfläche auf die einzelnen Eigentümer(-gruppen) in den Stichprobengemeinden berechnet, wobei die Ungleichverteilung und die Konzentration von Land auf die größten Eigentümer(-gruppen) im Mittelpunkt stehen.

### 4.2.1 Eigentümerkategorien Aggregationsstufe 2

Über die Kombination der Agg\_1-Kategorien Natürliche Person und Unternehmen im Zusammenhang mit der Landwirteigenschaft werden vier neue Kategorien gebildet:

- „Nichtlandwirtschaftliches Unternehmen“ sind die nicht als Landwirt\*in eingestuften Unternehmen in privater Hand sowie alle Personen, die mit den Unternehmen wirtschaftlich zusammengehören, sofern keine/r der Beteiligten landwirtschaftliche Flächenzahlungen erhält.
- „Nichtlandwirtschaftliche natürliche Personen und Familien“ sind Einzelpersonen und die Personen, die aufgrund des Nachnamens und der Anschrift zu Haushalten (Familien) zusammengefasst wurden und die selbst weder Landwirtschaft betreiben noch an Unternehmen beteiligt sind.
- „Landwirtschaftlicher Familienbetrieb“ sind alle als Landwirt\*in erfassten Einzelpersonen sowie Haushalte, sofern mindestens eine/r der Beteiligten landwirtschaftliche Flächenzahlungen erhält. Zu dieser Kategorie werden auch die landwirtschaftlichen Betriebe gezählt, die zwar als Gesellschaft bürgerlichen Rechts firmieren, denen als GbR aber kein Landeigentum im Grundbuch zugeordnet ist.
- „Landwirtschaftliches Unternehmen“ sind alle Kapital- und Personengesellschaften sowie die wirtschaftlich mit ihnen zusammengehörigen Personen, sofern mindestens eine/r der Beteiligten landwirtschaftliche Flächenzahlungen erhält. Eine wichtige Ausnahme in dieser Kombination gilt bei landwirtschaftlichen Personen- und Kapitalgesellschaften, an denen mehrere Personen aus unterschiedlichen Familien beteiligt sind und von denen mehrere auch individuell als Landwirt\*in eingestuft werden. In solchen Fällen, die insbesondere bei Personengesellschaften (namentlich GbR) vereinzelt auftreten, werden die Familienbetriebe und auch das

<sup>11</sup> Wie weiter oben in Kapitel 3.5 beschrieben, wurden Unternehmen im (Mehrheits-)Eigentum von Bund, Ländern und Kommunen (sowie ggf. sehr selten Verbänden und Religionsgemeinschaften) bereits auf der Aggregationsstufe 1 den entsprechenden Körperschaften zugerechnet.



Unternehmen nicht zusammengerechnet. Denn wenn die GbR-Mitglieder sowohl Flächeneigentum in ihrer Familie als auch als GbR halten, kann davon ausgegangen werden, dass die Familien eine eigentumsrechtliche Entscheidung über ihre Fläche unabhängig voneinander treffen.

Zusammen mit den unverändert belassenen Agg\_1-Kategorien „Gebiets- und sonstige Körperschaften“ sowie „Unbekannt“ verteilt sich die ausgewertete Landwirtschaftsfläche in der Aggregationsstufe 2 also auf sechs Kategorien. Die Verteilung der Fläche auf Agg\_2-Kategorien wird analog zum vorherigen Kapitel 4.1.1 zunächst für die Stichprobengemeinden insgesamt dargestellt (vgl. Tabelle 26). Anschließend wird in Tabelle 27 und Karte 3 eine vergleichende Auswertung auf Ebene der Bundesländer gezeigt, bevor auf die Verteilungsmuster in den einzelnen Eigentümerkategorien näher eingegangen wird.

**Tabelle 26: Flächenanteile nach Eigentümerkategorie (Agg\_2): Variationsbreite in den Stichprobengemeinden**

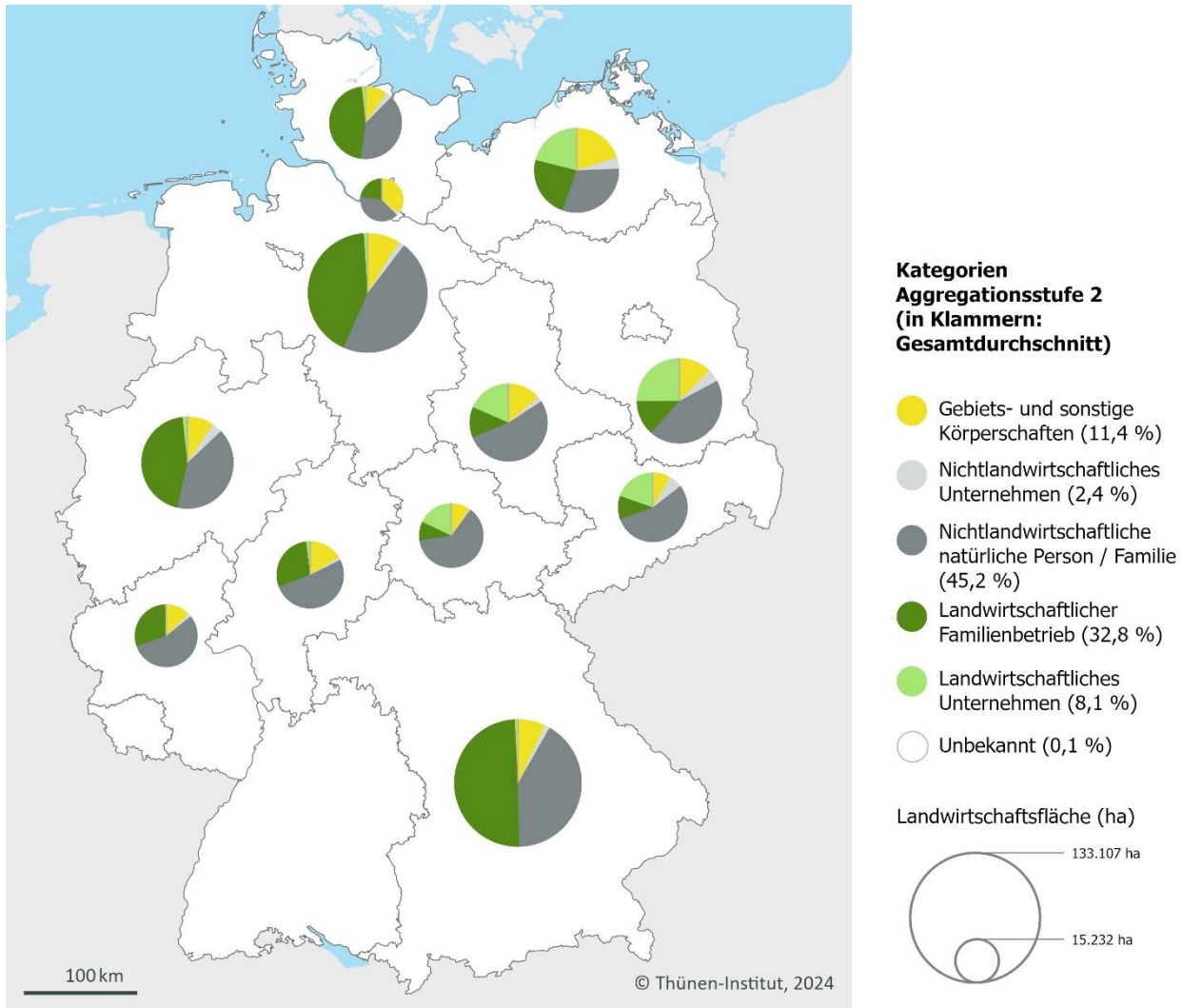
Eigentümerkategorie	Arithm. Mittel	Median	Kleinster Wert	Größter Wert	Standardabweichung
<i>Gebiets- und sonstige Körperschaften</i>	11,4%	8,2%	0,0%	65,3%	9,6%
Nichtlandwirtschaftliches Unternehmen	2,4%	0,8%	0,0%	48,0%	3,9%
Nichtlandwirtschaftliche natürliche Person/Familie	45,2%	48,8%	4,3%	91,2%	15,2%
Landwirtschaftlicher Familienbetrieb	32,8%	34,1%	0,3%	92,6%	18,3%
Landwirtschaftliches Unternehmen	8,1%	0,2%	0,0%	69,0%	10,5%
Unbekannt	0,1%	0,0%	0,0%	5,1%	0,3%

Quelle: Eigene Auswertung; Daten der Katasterbehörden der Länder (2023). n = 388 Stichprobengemeinden.

**Tabelle 27: Flächenanteile nach Eigentümerkategorie (Agg\_2) im Ländervergleich**

Bundesland	Gebiets- und sonstige Körperschaften	Nichtlandwirtschaftliches Unternehmen	Nichtlandw. natürliche Person/Familie	Landwirtschaftlicher Familienbetrieb	Landwirtschaftliches Unternehmen	Landwirtschaft insgesamt
SH	9,9%	2,6%	39,6%	46,2%	1,6%	47,9%
HH	35,5%	2,0%	39,8%	22,6%	0,1%	22,7%
NI	8,8%	1,6%	46,2%	42,4%	1,0%	43,4%
NW	9,3%	2,5%	40,7%	44,7%	2,7%	47,5%
HE	16,3%	1,2%	51,7%	28,8%	1,9%	30,8%
RP	12,6%	1,7%	55,4%	29,7%	0,5%	30,3%
BY	7,0%	1,3%	41,4%	49,5%	0,8%	50,3%
BB	12,3%	4,8%	44,2%	13,5%	25,0%	38,5%
MV	20,0%	4,4%	31,1%	23,5%	21,0%	44,5%
SN	8,4%	6,1%	54,9%	11,0%	19,6%	30,5%
ST	13,7%	2,1%	53,0%	12,7%	18,3%	31,0%
TH	9,3%	0,8%	62,5%	9,5%	17,8%	27,3%
<b>Insgesamt</b>	<b>11,4%</b>	<b>2,4%</b>	<b>45,2%</b>	<b>32,8%</b>	<b>8,1%</b>	<b>40,9%</b>
<i>davon:</i>						
<i>Ehem. Bundesgebiet</i>	10,3%	1,7%	44,2%	42,5%	1,3%	43,8%
<i>Ostdeutsche Länder</i>	13,4%	3,8%	47,2%	14,8%	20,8%	35,5%

Quelle: Eigene Auswertung; Daten der Katasterbehörden der Länder (2023).

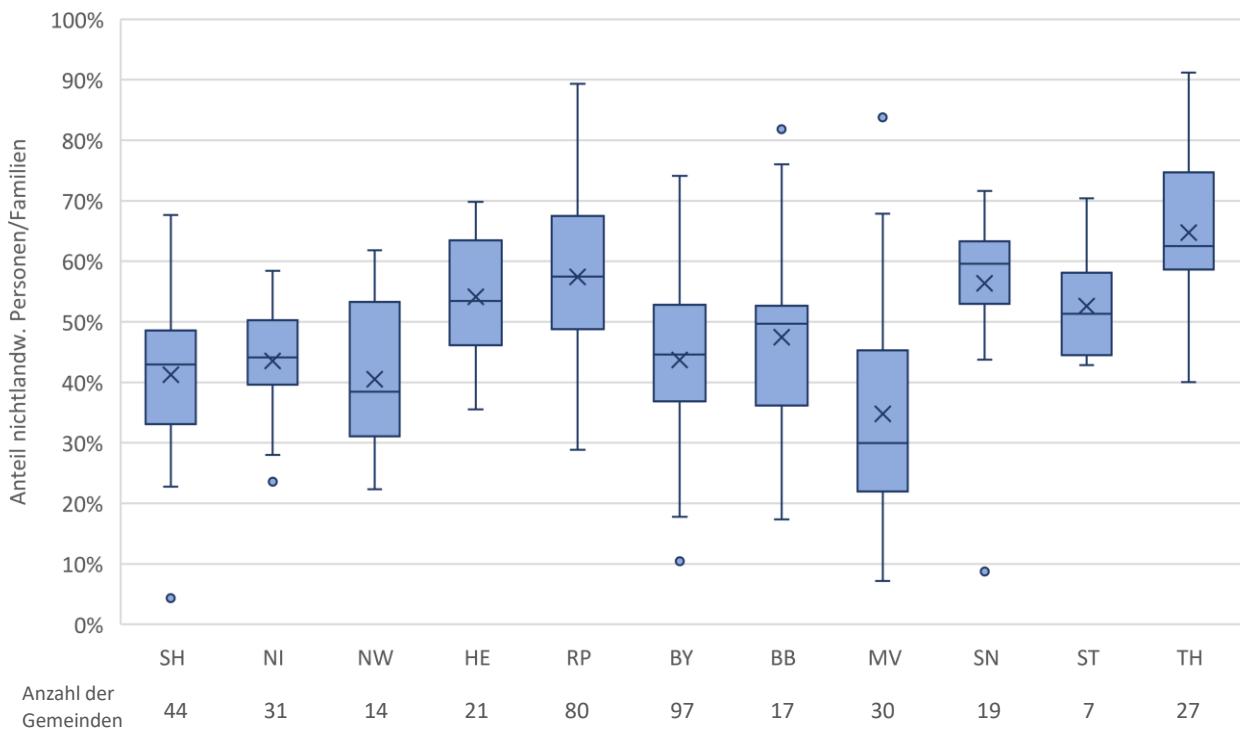
**Karte 3: Flächenanteile nach Eigentümerkategorie (Agg\_2) in den untersuchten Bundesländern**

Quelle: Eigene Auswertung; Daten der Katasterbehörden der Länder (2023). n = 388 Stichprobengemeinden.

#### 4.2.1.1 Nichtlandwirtschaftliche Personen bzw. Familien

Die nichtlandwirtschaftlichen Personen bzw. Familien stellen die größte Eigentümerkategorie mit 45,2 % der Gesamtfläche dar. In 188 Gemeinden beläuft sich ihr Eigentumsanteil auf über 50 % bis maximal 91,2 %. Auf der anderen Seite beträgt er nur in vier Gemeinden weniger als 10 %. Die Streubreite der Eigentumsanteile in den Gemeinden ist generell sehr hoch (vgl. Abbildung 3). Im Vergleich zwischen den Bundesländern fallen weniger die Ost-West-Unterschiede ins Auge als vielmehr die weit unterdurchschnittlichen Anteile in Mecklenburg-Vorpommern (31,7 %) und die weit überdurchschnittlichen Anteile in Thüringen (62,5 %).

**Abbildung 3: Streuung der Eigentumsanteile nichtlandwirtschaftlicher Personen bzw. Familien in den Stichprobengemeinden im Ländervergleich**



Quelle: Eigene Auswertung; Daten der Katasterbehörden der Länder (2023).

Dass nichtlandwirtschaftliche Personen bzw. Familien im nördlichen Teil der ehemaligen DDR heute weniger Flächeneigentum haben als im südlichen, ist vor allem auf die unterschiedliche Bedeutung der BVVG-Privatisierung in den ostdeutschen Bundesländern zurückzuführen. In Mecklenburg-Vorpommern wurden zwischen 1992 und 2022 insgesamt 340.200 ha LN durch die BVVG privatisiert, das entspricht 24 % der Landwirtschaftsfläche des Landes. Käufer waren überwiegend die landwirtschaftlichen Betriebe (Agrarunternehmen wie auch Familienbetriebe), die diese Flächen zuvor von der BVVG gepachtet hatten. In Thüringen wurden im selben Zeitraum lediglich 49.200 ha LN privatisiert, das sind 6 % der thüringischen LN. In den anderen Bundesländern liegt der Umfang der Privatisierung zwischen diesen Extremwerten: BB 18 %, ST 13 %, SN 10 % der jeweiligen LN (BVVG, 2023). Die BVVG-Fläche bestand in erster Linie aus land- und forstwirtschaftlicher Fläche, die zur Zeit des sowjetischen Besatzungsregimes enteignet worden war und im DDR-System als „volkseigene“ Fläche behandelt wurde. Die Enteignungen betrafen vor allem landwirtschaftliche Betriebe mit einer Fläche von mehr als 100 ha. Solche großen Güter prägten vor allem die Agrarstruktur in Mecklenburg-Vorpommern und dem nördlichen Brandenburg sowie Teilen Sachsen-Anhalts, während die südlicheren Gebiete der sowjetischen Besatzungszone überwiegend kleinbäuerlich geprägt waren (Klages, 2001). Damit sind die historischen agrarstrukturellen Unterschiede (trotz der zwischenzeitlichen massiven bodenpolitischen Eingriffe) heute in den Eigentumsstrukturen der ostdeutschen Landwirtschaftsfläche wieder deutlich sichtbar, wenn auch die meisten Eigentümer\*innen keine Landwirt\*innen sind.

Auch im ehemaligen Bundesgebiet ist die Spannweite zwischen den Bundesländern hoch. Der höchste Eigentumsanteil nichtlandwirtschaftlicher Personen bzw. Familien ist in Rheinland-Pfalz mit 55,4 % zu verzeichnen, der niedrigste in Schleswig-Holstein mit 39,6 %. Gleichzeitig sind dies die westdeutschen Bundesländer mit besonders niedrigen bzw. hohen Flächenanteilen landwirtschaftlicher Familienbetriebe. Ursachen für diese Unterschiede sind vermutlich im unterschiedlich verlaufenden landwirtschaftlichen Strukturwandel zu suchen.

### 4.2.1.2 Nichtlandwirtschaftliche Unternehmen

Den nichtlandwirtschaftlichen Unternehmen gehören im Durchschnitt nur 2,4 % der LN. Der Median liegt bei lediglich 0,9 %, das heißt, dass wenige Gemeinden mit hohen Anteilen nichtlandwirtschaftlicher Unternehmen den Mittelwert verzerren. In 215 der 388 Gemeinden beträgt deren Flächenanteil weniger als 1 %. Unter den größten Einzelwerten ragt eine Gemeinde in Sachsen mit 48 % Flächeneigentum nichtlandwirtschaftlicher Unternehmen heraus. In weiteren 18 Gemeinden liegt der Flächenanteil dieser Kategorie zwischen 21 % und 10 %. Im Ländervergleich ist der Anteil der nichtlandwirtschaftlichen Unternehmen in den ostdeutschen Ländern mit durchschnittlich 3,8 % etwa doppelt so hoch wie im ehemaligen Bundesgebiet (1,7 %).

Um die Branchenstruktur der nichtlandwirtschaftlichen Unternehmen zu analysieren, wurden die Unternehmen mit mehr als 20 ha Flächeneigentum grob nach Branchen kategorisiert. Diesen 148 Unternehmen sind im ALKIS insgesamt 12.368 ha Landwirtschaftsfläche zugeordnet, das sind rund 71 % der gesamten LN unter dieser Kategorie (17.410 ha). Dabei zeigt sich die folgende Aufteilung:

- Die zahlenmäßig bedeutendste Branche sind mit 6.390 ha in 81 Unternehmen verschiedene Arten von Vermögensverwaltungsunternehmen. Diese können wiederum in vier Gruppen eingeteilt werden: a) Unternehmen, die einen landwirtschaftlichen Bezug im Namen haben, aber selbst keine Flächenzahlungen erhalten (sog. landwirtschaftliche Besitzgesellschaften) mit rd. 1.900 ha, b) Grundstücks- bzw. Immobilienverwaltungsgesellschaften bürgerlichen Rechts (meist Familien-GbR) mit rd. 1.600 ha, c) Grundstücksverwaltungsgesellschaften anderer Rechtsformen unter einem Familiennamen mit rd. 1.800 ha, d) Wohn- oder Gewerbeimmobilienunternehmen ohne persönlichen Bezug im Namen mit rd. 1.100 ha.
- Die zweite bedeutende Branche sind Bodenabbau- und Baustoffunternehmen mit 3.450 ha LN in 39 Unternehmen. Vorwiegend sind dies Kiesabbauunternehmen (rd. 1.600 ha) und Braunkohleunternehmen (rd. 1.100 ha), daneben Zement-, Kalk- oder andere Baustoffunternehmen sowie Erdaushub- und Transportunternehmen.
- Unternehmen aus agrarnahen Branchen wie Forstwirtschaft, Tierzucht, Getreidehandel, Saatzucht, Landschaftsbau sind mit 530 ha LN in acht Unternehmen die drittgrößte Gruppe.
- Verschiedene Betriebe der Freizeitindustrie (Ferienparks, Golf- und Seilbahnunternehmen) haben 310 ha in sechs Unternehmen.
- Spezialisierte Energieunternehmen (Windkraft, Gasspeicherung, Biogas) sind mit 300 ha und vier Unternehmen vertreten.
- Darüber hinaus zeigt sich ein großer Branchenmix, von Logistik- oder Flughafenunternehmen über verschiedene produzierende Gewerbe bis hin zu Banken. Letztere treten nur in zwei namentlich erkennbaren Fällen direkt als Eigentümer größerer Landwirtschaftsflächen (zusammen 50 ha) auf. Ob andere Finanzunternehmen z. B. an einzelnen Vermögensverwaltungsunternehmen maßgeblich beteiligt sind, konnte allerdings nicht ausgewertet werden.

Insgesamt ist der größere Teil der hier aufgeschlüsselten nichtlandwirtschaftlichen Unternehmen eher mittelständischen, familiengeführten Eigentümer\*innen zuzuordnen. Dies gilt sowohl für einen Großteil der Vermögensverwaltungsunternehmen als auch für die meisten Kiesabbau- und Baustoffunternehmen sowie alle agrarnahen und Freizeitunternehmen.

### 4.2.1.3 Landwirtschaftliche Familienbetriebe und Unternehmen

Landwirtschaftliche Familienbetriebe sind die zweitgrößte Eigentümerkategorie mit 32,8 % der Gesamtfläche. Landwirtschaftlichen Unternehmen in Form von Kapital- oder Personengesellschaften gehören im Gesamtdurchschnitt 8,1 % der LN. Beide Kategorien sind in der Gemeindestichprobe sehr ungleich verteilt, wie auch an der Höhe der Standardabweichungen in Relation zu den Mittelwerten erkennbar ist.

Tabelle 27 zeigt in den zwei unteren Zeilen, dass die großen Streuungen der Eigentumsverteilung zuallererst auf die unterschiedlichen Agrarstrukturen im ehemaligen Bundesgebiet und den ostdeutschen Ländern zurückzuführen sind. Im Vergleich einzelner Bundesländer führen zudem unterschiedliche Eigentumsanteile der Gebiets- und sonstigen Körperschaften sowie ungleiche Verteilungen zwischen privatem und landwirtschaftlichem Sektor zu Abweichungen vom Durchschnitt.

Landwirtschaftliche Familienbetriebe verfügen in den 288 Stichprobengemeinden des ehemaligen Bundesgebiets über durchschnittlich 42,5 %, in Bayern sogar über fast die Hälfte (49,5%) des Flächeneigentums. Auch in Schleswig-Holstein und Nordrhein-Westfalen liegt ihr Anteil über dem Durchschnitt, in Hessen und Rheinland-Pfalz mit 28,8 % bzw. 29,7 % weit unter dem Durchschnitt der Gemeinden im ehemaligen Bundesgebiet. Einzelne Gemeinden weisen maximale Anteile von bis zu 93 % auf und in 74 Gemeinden liegen die Anteile der Familienbetriebe über 50 %. Weniger als 10 % bis minimal 3 % weisen im ehemaligen Bundesgebiet nur sieben Gemeinden auf. In den 100 ostdeutschen Gemeinden beträgt der mittlere Anteil der landwirtschaftlichen Familienbetriebe nur 14,8 %, der maximale Anteil in einer ostdeutschen Gemeinde beträgt 56 %, in acht Gemeinden liegt der Anteil über 30 % und in 41 Gemeinden unter 10 % bis minimal 0,3 % der Landwirtschaftsfläche. Die Mittelwerte der fünf ostdeutschen Bundesländer divergieren weniger stark als im Westen, allein Mecklenburg-Vorpommern liegt mit 23,5 % weit über dem Durchschnitt der anderen Länder.

Im Gegensatz dazu haben die landwirtschaftlichen Unternehmen in den ostdeutschen Bundesländern wesentlich höhere Anteile am Flächeneigentum mit 20,8 % im Gesamtdurchschnitt und sogar 25 % in Brandenburg. In einzelnen Gemeinden liegt ihr Anteil bei bis zu 69 %, in 16 Gemeinden über 30 % und nur in 24 Gemeinden unter 10 % der LN. Lediglich in sechs ostdeutschen Gemeinden ist kein landwirtschaftliches Unternehmen als Flächeneigentümer registriert. Im ehemaligen Bundesgebiet beträgt hingegen ihr maximaler Anteil in einer Gemeinde 15 %, in vier Gemeinden liegt er über 10 %. In 176 der 288 Gemeinden im ehemaligen Bundesgebiet ist überhaupt keine landwirtschaftliche Kapital- oder Personengesellschaft am Flächeneigentum beteiligt.

Die Befunde korrelieren mit den unterschiedlichen Anteilen an der landwirtschaftlich genutzten Fläche (LF) in den beiden Landesteilen. Nach aktuellen Zahlen der Agrarstrukturerhebung 2023 (Statistisches Bundesamt, 2024b) bewirtschaften landwirtschaftliche Einzelunternehmen im ehemaligen Bundesgebiet 77 % der LF, Personengesellschaften 22 % und juristische Personen lediglich 1 %. Dagegen sind Einzelunternehmen in den ostdeutschen Bundesländern nur zu 27 %, Personengesellschaften zu 23 % und juristische Personen zu 50 % an der Flächenbewirtschaftung beteiligt. Zu den relevanten Personengesellschaften in der Agrarstrukturerhebung (ASE) zählen die Rechtsformen GbR, KG und GmbH & Co. KG. Allerdings sind die Zahlen wegen der abweichenden Behandlung von Personengesellschaften in der EigLand-E-Analyse nicht direkt miteinander vergleichbar.

Wie oben bereits erwähnt, wird in dieser Analyse unter der Kategorie landwirtschaftlicher Unternehmen das Flächeneigentum von Personen- und Kapitalgesellschaften mit dem Eigentum der an den Unternehmen maßgeblich beteiligten Personen zusammengezogen. Bei Personengesellschaften bedeutet dies, dass die Unternehmen nur als solche klassifiziert werden, wenn die GbR (oder KG) selbst als Flächeneigentümerin im Grundbuch registriert ist. Wenn die Beteiligten nur persönlich Landeigentum haben, nicht aber als Personengesellschaft, werden sie nicht als Unternehmen identifiziert. Gehören die Personen demselben Haushalt an, wird ihr Eigentum aber als landwirtschaftlicher Familienbetrieb aggregiert.

Zur Verdeutlichung der Konsequenzen für das Ergebnis wurde nachfolgend das Landeigentum nach Personengesellschaften und juristischen Personen anhand der Unternehmensbezeichnungen differenziert ausgewertet.<sup>12</sup> Tabelle 28 zeigt in der linken Hälfte die Eigentumsflächen der landwirtschaftlichen Betriebe, differenziert nach Familienbetrieben, Personengesellschaften und juristischen Personen sowie nach Bundesländern. Auf der

---

<sup>12</sup> Die Differenzierung nach Personengesellschaften und juristischen Personen ist allerdings in den Fällen nicht trennscharf, wo zwei Unternehmen unterschiedlicher Rechtsformen, die beide Flächeneigentum haben, wirtschaftlich zusammengehören (z. B. eine Genossenschaft oder GmbH und eine GmbH & Co. KG). Solche verbundenen Unternehmen, die in den ostdeutschen Ländern vereinzelt gefunden wurden, wurden zufällig einer der Gruppen zugeordnet.

rechten Seite der Tabelle stehen zum Vergleich die Anteile der selbstbewirtschafteten eigenen LF an der gesamten LF nach Rechtsform, wie sie sich aus den Zahlen der ASE 2023 ergeben.

**Tabelle 28: Flächenanteile (LN) nach Rechtsform landwirtschaftlicher Betriebe und Vergleich mit den Anteilen landwirtschaftlich genutzter Fläche (LF) laut Agrarstrukturserhebung 2023**

Bundesland	EigLanD-Analyse: Anteil Eigentumsfläche an untersuchter LN				Agrarstrukturserhebung 2023: Anteil eigene selbstbewirtschaftete LF an LF insgesamt			
	Familienbetriebe	Personengesellschaften	Juristische Personen	Summe ldw. Betriebe	Einzelunternehmen	Personengesellschaften	Juristische Personen	Alle Rechtsformen
SH	46,2%	0,9%	0,7%	47,9%	36,7%	6,6%	0,8%	44,1%
HH	22,6%	0,1%	0,0%	22,7%	26,4%	4,3%	1,4%	32,1%
NI	42,4%	1,0%	0,0%	43,3%	30,2%	10,2%	0,6%	41,0%
NW	44,7%	1,4%	0,2%	46,3%	35,1%	4,8%	0,0%	39,9%
HE	28,8%	1,9%	0,0%	30,8%	27,1%	6,6%	0,5%	34,2%
RP	29,7%	0,5%	0,1%	30,2%	24,4%	9,3%	0,4%	34,1%
BY	49,5%	0,5%	0,3%	50,3%	40,4%	5,5%	0,5%	46,4%
BB	13,5%	4,5%	20,5%	38,5%	10,1%	5,7%	18,2%	34,0%
MV	23,5%	13,5%	7,5%	44,5%	14,0%	11,6%	14,6%	40,2%
SN	11,0%	5,0%	14,5%	30,5%	12,3%	5,0%	14,8%	32,1%
ST	12,7%	5,7%	12,6%	31,0%	10,2%	7,9%	11,1%	29,3%
TH	9,5%	4,9%	12,9%	27,3%	6,6%	3,8%	14,3%	24,6%
Insgesamt	32,8%	3,1%	4,9%	40,8%	25,9%	7,2%	5,2%	38,3%
davon:								
<i>Ehem. Bundesgebiet</i>	42,5%	0,9%	0,2%	43,6%	33,2%	7,2%	0,5%	40,9%
<i>Ostdeutsche Länder</i>	14,8%	7,1%	13,7%	35,5%	10,9%	7,2%	14,7%	32,9%

Quelle: Eigene Auswertung; Daten der Katasterbehörden der Länder (2023); Statistisches Bundesamt (2024b).

Im Vergleich fällt auf, dass die Familienbetriebe der EigLanD-E-Analyse in fast allen Bundesländern einen höheren Eigentumsanteil als die Einzelunternehmen in der ASE haben. Deutlich niedriger ist hingegen der Eigentumsanteil der Personengesellschaften in der EigLanD-E-Analyse, und zwar besonders in den Ländern des ehemaligen Bundesgebiets. Dies deutet auf landwirtschaftliche Personengesellschaften hin, die nicht als Landeigentümer\*innen im Grundbuch registriert sind, die jedoch in der Agrarstatistik das Landeigentum der Mitglieder als eigene selbstbewirtschaftete LF der Gesellschaft klassifizieren. Tatsächlich ist es vor allem in den Ländern des ehemaligen Bundesgebiets verbreitete Praxis, dass Familienbetriebe im Zuge des Generationswechsels vorübergehend für wenige Jahre eine GbR zwischen Eltern- und Nachfolgegeneration bilden und erst später bei der Hofübergabe das Landeigentum neu ordnen. In den ostdeutschen Bundesländern stimmen die Eigentumsanteile der Personengesellschaften in beiden Datenquellen stärker überein. In den ALKIS-Eigentümerdaten sind unter den Personengesellschaften in den ostdeutschen Ländern überwiegend Kommanditgesellschaften (einschließlich GmbH & Co. KG) registriert, in den Ländern im ehemaligen Bundesgebiet dagegen überwiegend Gesellschaften bürgerlichen Rechts.

Der Eigentumsanteil juristischer Personen unter den Agrarunternehmen ist übereinstimmend in beiden Datenquellen in den Ländern des ehemaligen Bundesgebiets sehr gering, in den ostdeutschen Ländern dagegen zu meist sogar höher als der Anteil der Familienbetriebe.<sup>13</sup>

In der Summe sind die Eigentumsanteile der landwirtschaftlichen Betriebe in den meisten Bundesländern (mit Ausnahme von HH, HE, RP und SN) in der EigLand-E-Analyse etwas höher als in der Agrarstrukturerhebung. Eine schlüssige Erklärung für die Abweichungen liegt nicht auf der Hand. Allerdings sind die Daten auf völlig unterschiedlichen Wegen generiert worden, sodass eine genaue Übereinstimmung eher ein Zufallsprodukt wäre.<sup>14</sup>

#### 4.2.1.4 Exkurs: Entwicklung des Landeigentums in der Agrarstrukturerhebung im Ost-West-Vergleich

Die Ursachen für die deutlich erkennbaren agrarstrukturellen Unterschiede zwischen ehemaligem Bundesgebiet und den ostdeutschen Bundesländern wurden vielfach beschrieben (Tietz, 2022). Der große Flächenanteil, den juristische Personen in den ostdeutschen Bundesländern bewirtschaften, ist auf die Kollektivierung landwirtschaftlicher Betriebe zu großstrukturierten landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften (LPG) im sozialistischen Wirtschaftssystem der DDR zurückzuführen.<sup>15</sup> Nach der Wiedervereinigung hatten die LPG-Mitglieder die Wahl, den Betrieb gemeinsam als Genossenschaften oder Kapitalgesellschaften nach bundesdeutschem Recht fortzuführen (sog. LPG-Nachfolgeunternehmen), was in vielen Fällen geschah. Alternativ konnten sie eine Personen- oder Kapitalgesellschaft oder auch ein Einzelunternehmen auf Grundlage von rückübereigneter und gepachteter Fläche neu aufbauen (sog. Neueinrichter) oder in Fällen, in denen Fläche und Hofstelle eines ehemaligen Familienbetriebs rückübereignet wurden, diesen wieder aufleben lassen (sog. Wiedereinrichter). Die juristischen Personen starteten zunächst fast ausschließlich auf Pachtland, das ihren Mitgliedern oder anderen Verpächter\*innen gehörte oder durch die BVVG verwaltet und sukzessive privatisiert wurde. Im Zuge der BVVG-Privatisierung konnten die Unternehmen einen Teil ihrer gepachteten Fläche zu einem relativ günstigen Kaufpreis erwerben, daneben konnten sie als privilegierte Landwirt\*innen nach dem Grundstückverkehrsgesetz auch Fläche anderer Verkäufer erwerben, die ihnen vor allem in den ersten zwei Jahrzehnten nach der Wiedervereinigung relativ häufig und günstig angeboten wurde (Laschewski und Tietz, 2020). Dies hatte zur Folge, dass die Eigentumsanteile der Agrarunternehmen in den ostdeutschen Bundesländern fortlaufend zunahmen.

Abbildung 4 zeigt als Ergebnis aus den Agrarstrukturerhebungen seit 1999 die Entwicklung der Anteile eigener selbstbewirtschafteter Fläche an der von ihnen bewirtschafteten Fläche (LF) im Vergleich der Rechtsformen und zwischen den Ländern des ehemaligen Bundesgebiets und den ostdeutschen Ländern. Deutlich wird generell eine Annäherung der Eigenlandanteile zwischen den beiden Landesteilen. In den ostdeutschen Bundesländern haben Betriebe aller Rechtsformen mit relativ geringen Eigenlandanteilen begonnen und steigerten diese sukzessive, bis 2016 bei Einzelunternehmen ein seitdem relativ konstantes Niveau von 40 %, bei Personengesellschaften von 31,5 % erreicht war. Juristische Personen hatten in allen Jahren die geringsten Eigenlandanteile, die aber bis einschließlich 2023 weiter gestiegen sind, sodass sie aktuell mit 29,5 % fast an den Anteil der Personengesellschaften heranreichen.

Im ehemaligen Bundesgebiet betragen die Eigenlandanteile der Einzelunternehmen 1999 noch rund 50 %, waren dann lange konstant bei 46 %, um ab 2010 weiter abzusinken auf aktuell 43,2 %. Der fortschreitende

---

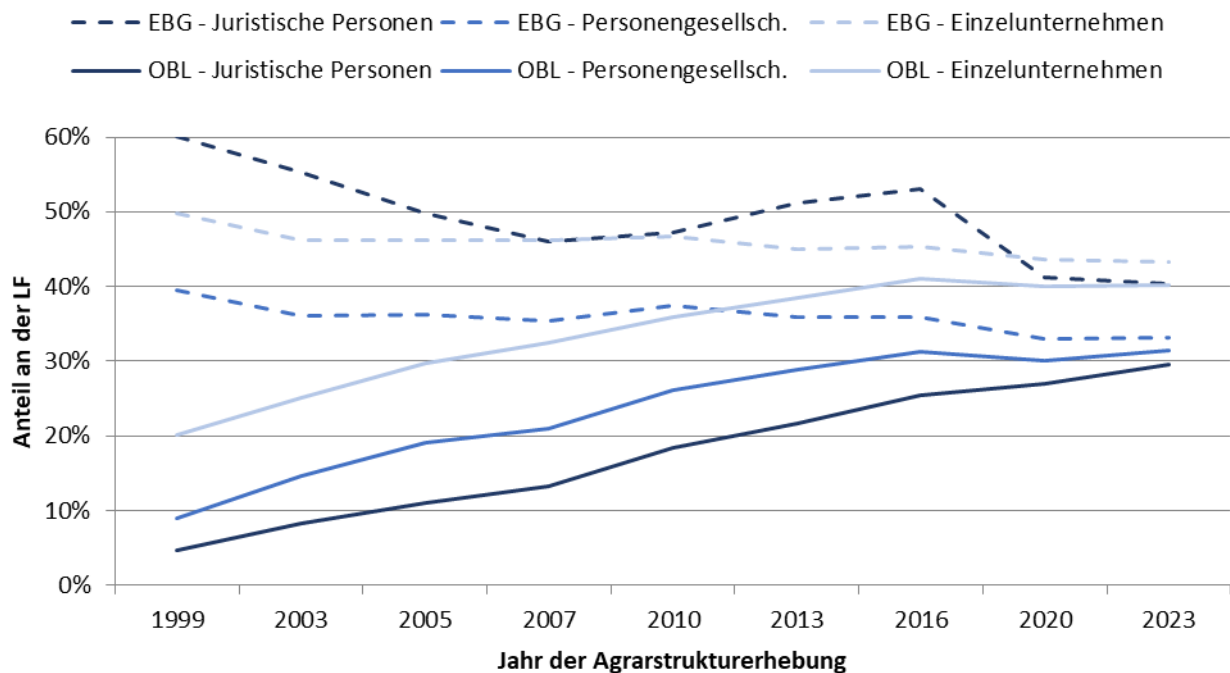
<sup>13</sup> Dass der Eigentumsanteil juristischer Personen in der EigLand-E-Analyse in MV auffallend geringer ist, könnte an der Häufigkeit verbundener Unternehmen und der in Fußnote 12 beschriebenen unscharfen Zuordnung liegen.

<sup>14</sup> Die wesentlichen Unterschiede zwischen ALKIS-Analyse und Agrarstrukturerhebung (ASE) in Stichworten: Landwirtschaftsfläche (LN) vs. landwirtschaftlich genutzte Fläche (LF); Gemeindestichprobe vs. Betriebsstichprobe; grundbuchlich registriertes Eigentum vs. Selbstauskunft; Erfassung nur der eigenen selbstbewirtschafteten LF in der ASE; weitere Rubrik „unentgeltlich zur Verfügung gestellte LF“ in der ASE, hinter der evtl. auch Fläche von Haushaltsmitgliedern steht.

<sup>15</sup> Zu kleineren Teilen handelte es sich bei den Großbetrieben auch um Volkseigene Güter (VEG), die aus historischen Gütern der Kirche, adliger oder sonstiger Grundherren gebildet wurden (Hünersdorf (2023)).

landwirtschaftliche Strukturwandel mit der Tendenz zu immer größeren Betrieben bei gleichzeitig wenig Mobilität auf dem Kaufmarkt für landwirtschaftliche Fläche führt dazu, dass die Betriebe im ehemaligen Bundesgebiet vornehmlich über die Zupacht wachsen können bzw. müssen. Aus demselben Grund sind auch die Anteile der Personengesellschaften tendenziell gesunken von 40 % im Jahr 1999 auf aktuell 33,1 %. Die Entwicklung bei den juristischen Personen ist wegen der geringen Fallzahl in der Statistik nicht schlüssig interpretierbar.

**Abbildung 4: Anteile eigener selbstbewirtschafteter Fläche an der LF: Entwicklung 1999 bis 2023 nach Rechtsform im ehemaligen Bundesgebiet und den ostdeutschen Bundesländern**



EBG = ehemaliges Bundesgebiet, OBL = ostdeutsche Bundesländer.

Quelle: Eigene Auswertung (Statistisches Bundesamt, 2021, 2024b).

#### 4.2.1.5 Zahl und durchschnittliche Größe der Eigentümer\*innen in Aggregationsstufe 2

Tabelle 29 zeigt für die Eigentümerkategorien der Aggregationsstufe 2 deren Gesamtzahl in der untersuchten Gemeindestichprobe sowie die Zahl der darin zusammengefassten individuellen Eigentümer\*innen (Agg\_1), sowohl für alle Eigentümer\*innen als auch für solche mit mehr als 0,5 ha Landeigentum (aggregiert).

So wurden beispielsweise 206.337 natürliche Personen zu 177.246 nichtlandwirtschaftlichen natürlichen Personen bzw. Familien zusammengefasst, das heißt, im Durchschnitt gehören 1,16 Landeigentümer\*innen zu einem nichtlandwirtschaftlichen Haushalt. Dagegen wurden 19.538 natürliche Personen zu 14.931 landwirtschaftlichen Familienbetrieben aggregiert, das heißt, im Durchschnitt gehören 1,31 Landeigentümer\*innen zu einem landwirtschaftlichen Haushalt. Bei den Unternehmen wurden 1,07 Personen bzw. Unternehmen zu einem nichtlandwirtschaftlichen Unternehmen zusammengefasst, dagegen 1,64 Personen bzw. Unternehmen zu einem landwirtschaftlichen Unternehmen.

Unter Berücksichtigung aller Eigentümer\*innen, die aggregiert mehr als 0,5 ha Landeigentum haben (vgl. untere Hälfte der Tabelle 29), reduziert sich die Zahl der nichtlandwirtschaftlichen natürlichen Personen bzw. Familien um 63 % auf 66.440, und die Zahl der nichtlandwirtschaftlichen Unternehmen halbiert sich fast. Dagegen sinkt die Zahl der landwirtschaftlichen Familienbetriebe nur um 12 % auf 13.145 und die der landwirtschaftlichen Unternehmen um 11 %.



In den zwei Spalten rechts zeigt die Tabelle die den Eigentümerkategorien zugeordnete Fläche und die daraus errechnete „durchschnittliche Flächenausstattung“ pro Eigentümer\*in, die im folgenden Abschnitt genauer analysiert wird. Die hier ausgewiesene „Flächenausstattung“ bezieht sich aber nur auf die Fläche in den Stichprobengemeinden.

**Tabelle 29: Zahl der Eigentümer\*innen (Agg\_2) und durchschnittliche Flächengröße nach Eigentümerkategorie**

Eigentümerkategorie	Eigentümer (Agg_2)		Zahl indiv. Eigentümer (Agg_1)	Relation Zahl Agg_1 zu Agg_2	Landwirtschaftsfläche (ha)	
	Zahl	Anteil			insgesamt	pro Eigentümer
<b>Alle Eigentümer*innen</b>						
Gebiets- und sonstige Körperschaften	4.380	2,2%	4.380	1,00	78.614	17,9
Nichtlandwirtschaftliches Unternehmen	3.166	1,6%	3.403	1,07	17.751	5,6
Nichtlandw. natürliche Person/Familie	177.246	88,1%	206.337	1,16	312.551	1,8
Landwirtschaftlicher Familienbetrieb	14.931	7,4%	19.538	1,31	226.465	15,2
Landwirtschaftliches Unternehmen	627	0,3%	1.031	1,64	55.328	88,2
Unbekannt	815	0,4%	815	1,00	487	0,6
Summe	201.165	100,0%	235.504	1,17	691.196	3,4
<b>Eigentümer*innen &gt;0,5 ha LN</b>						
Gebiets- und sonstige Körperschaften	2.981	3,5%	2.981	1,00	78.449	26,3
Nichtlandwirtschaftliches Unternehmen	1.635	1,9%	1.872	1,14	17.548	10,7
Nichtlandw. natürliche Person/Familie	66.440	78,2%	80.338	1,21	296.880	4,5
Landwirtschaftlicher Familienbetrieb	13.145	15,5%	17.419	1,33	226.135	17,2
Landwirtschaftliches Unternehmen	561	0,7%	965	1,72	55.317	98,6
Unbekannt	163	0,2%	163	1,00	422	2,6
Summe	84.925	100,0%	103.738	1,22	674.752	7,9

Quelle: Eigene Auswertung; Daten der Katasterbehörden der Länder (2023). n = 388 Stichprobengemeinden.

Tabelle 30 stellt die unterschiedliche Flächenausstattung der Eigentümer(-gruppen) mit mehr als 0,5 ha LN im Vergleich der Bundesländer dar. Dabei wird deutlich, dass nichtlandwirtschaftliche natürliche Personen (bzw. Familien) mit durchschnittlich 4,5 ha die geringste Flächenausstattung pro Eigentümer(-haushalt) haben. In der Betrachtung der einzelnen Bundesländer zeigt sich ein klares Nord-Süd-Gefälle: Eigentümer(-haushalte) aus Schleswig-Holstein haben die größten Flächenumfänge mit 7,5 ha, gefolgt von MV, NI und BB. Die geringsten durchschnittlichen Eigentumsgrößen weist Rheinland-Pfalz mit 2,2 ha pro Eigentümer(-haushalt) auf, Hessen und Thüringen folgen mit 2,9 bzw. 3,4 ha.

Dass landwirtschaftliche Familienbetriebe mit 17,2 ha im Durchschnitt ein wesentlich größeres Eigentum an dieser betriebsnotwendigen Ressource aufweisen, liegt auf der Hand. Auch bei dieser Eigentümerkategorie ist ein Nord-Süd-Gefälle sichtbar, wobei die nordostdeutschen Bundesländer Mecklenburg-Vorpommern (64,7 ha), Sachsen-Anhalt (43,0 ha) und Brandenburg (33,9 ha) klar vor Schleswig-Holstein (30,3 ha) und Niedersachsen (26,8 ha) liegen. Am unteren Ende der Rangfolge stehen Rheinland-Pfalz mit durchschnittlich 9,4 ha sowie Bayern und Hessen mit weniger als 12 ha Eigentumsfläche pro Familienbetrieb.

**Tabelle 30: Durchschnittliche Eigentumsfläche pro Eigentümer(-gruppe) > 0,5 ha im Ländervergleich**

Bundesland	Gebiets- und sonstige Körperschaften insgesamt	Nichtlandwirtschaftliches Unternehmen	Nichtlandw. natürliche Person/Familie	Landwirtschaftlicher Familienbetrieb	Landwirtschaftliches Unternehmen	Alle Eigentümer (-gruppen)
SH	19,9	12,6	7,5	30,3	33,8	13,3
HH	150,3	7,1	3,6	16,3	15,9	8,0
NI	25,3	8,6	6,4	26,8	31,6	10,7
NW	27,0	11,6	4,5	17,6	41,5	8,3
HE	27,2	3,4	2,9	11,9	25,5	4,9
RP	10,2	5,0	2,2	9,4	8,6	3,5
BY	13,1	5,4	3,9	11,4	14,7	6,4
BB	51,2	19,1	5,7	33,9	253,5	11,5
MV	68,4	25,4	6,8	64,7	144,3	18,3
SN	20,8	22,0	4,4	22,3	116,5	7,4
ST	55,2	10,8	5,7	43,0	142,9	9,8
TH	20,8	3,8	3,4	18,5	74,8	5,1
<b>Insgesamt</b>	<b>26,3</b>	<b>10,7</b>	<b>4,5</b>	<b>17,2</b>	<b>98,6</b>	<b>7,9</b>
<i>davon:</i>						
<i>Ehem. Bundesgebiet</i>	<i>20,6</i>	<i>7,6</i>	<i>4,2</i>	<i>15,6</i>	<i>24,2</i>	<i>7,3</i>
<i>Ostdeutsche Länder</i>	<i>43,2</i>	<i>17,4</i>	<i>4,9</i>	<i>36,9</i>	<i>141,1</i>	<i>9,6</i>

Quelle: Eigene Auswertung; Daten der Katasterbehörden der Länder (2023).

Die landwirtschaftlichen Unternehmen haben in den meisten Ländern des ehemaligen Bundesgebiets eine etwas höhere Flächenausstattung als die Familienbetriebe, in den ostdeutschen Bundesländern dagegen eine deutlich höhere. Wie im vorherigen Abschnitt ausgeführt, stehen hinter dieser Eigentümerkategorie im ehemaligen Bundesgebiet vorwiegend Personengesellschaften (zumeist GbR), deren Zahl aber häufig nicht sehr hoch ist. So ist in Rheinland-Pfalz, Schleswig-Holstein und Bayern weniger als ein landwirtschaftliches Unternehmen pro Stichprobengemeinde als Flächeneigentümer registriert. In den ostdeutschen Stichprobengemeinden ist deren Zahl weit höher, selbst in den relativ kleinen Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern sind es im Mittel drei Unternehmen pro Gemeinde. Es handelt sich zum großen Teil um Kapitalgesellschaften oder Genossenschaften, die in der Regel deutlich größere Bewirtschaftungsstrukturen aufweisen als die Familienbetriebe (und auch als die Personengesellschaften).

Die Variation der Eigentumsgrößen nichtlandwirtschaftlicher Unternehmen ist nicht eindeutig interpretierbar, da die Durchschnittszahlen von sehr unterschiedlich gearteten Unternehmen (siehe Kapitel 4.2.1.2) gebildet werden.

#### 4.2.2 Verteilungsmaße und Konzentration von Landeigentum

Bei der Konzentration von Landeigentum geht es vor allem um die Frage nach lokaler Marktmacht im Sinne von „Verhandlungsmacht“ (Balmann et al., 2020) großer privater Bodeneigentümer\*innen. Diese Verhandlungsmacht besteht zumindest theoretisch, wenn einzelne Akteure einen Großteil der Landwirtschaftsfläche in einem bestimmten Gebiet zum Eigentum haben. Es ist denkbar, dass solche Eigentümer\*innen Macht ausüben, indem sie z. B. lokale Pächter\*innen mit hohen Pachtpreisforderungen unter Druck setzen oder eine Kooperation mit anderen Landnutzer\*innen verweigern. Zudem können sie Vorhaben der Kommune oder anderer im Interesse

des Gemeinwohls, die für ihre Umsetzung auf bestimmte Flächen angewiesen sind, mit unannehmbaren Entschädigungsforderungen zu Fall bringen. Dass solche Verhandlungsmacht tatsächlich ausgeübt wird, ist bislang nicht empirisch belegt. Auch lässt sich keine „Schwelle“ definieren, ab welcher Größenordnung die Ausübung von Marktmacht wahrscheinlicher wird. Denn neben anekdotischen Berichten über das Vorhandensein solcher missbräuchlichen Machtausübung (Harms, 2021) gibt es auch solche über große Landeigentümer\*innen, die durchaus auch im Sinne der Allgemeinheit agieren.

Über mögliche lokale Wirkungen hinaus werden Befürchtungen geäußert, dass Landeigentümer\*innen „zu groß“ werden und, sobald sie selbst in wirtschaftliche Schwierigkeiten geraten, ihr Grundvermögen über den Verkauf von Gesellschaftsanteilen (Share Deal) an ausländische oder andere Investor\*innen, die nicht im Sinne des Allgemeinwohls handeln, übertragen könnten. Auch wenn diese Befürchtung bislang jeder empirischen Grundlage entbehrt, ist es auf jeden Fall sinnvoll, mögliche Tendenzen einer Eigentumskonzentration zu beobachten, da Boden eine nicht vermehrbare Ressource ist, deren Gebrauch zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen soll (Grundgesetz Art. 14).

Nachfolgend werden sowohl Gini-Koeffizienten als Indikator für die Ungleichverteilung als auch Konzentrationsraten des Landeigentums als Indikatoren möglicher Marktbeherrschung analysiert.

#### 4.2.2.1 Gini-Koeffizienten

In diesem Abschnitt wird die Gleich- bzw. Ungleichverteilung des Landeigentums in den Stichprobengemeinden untersucht. Das Ausmaß der Ungleichverteilung wird grafisch durch die Lorenzkurve und mathematisch durch den Gini-Koeffizienten dargestellt.

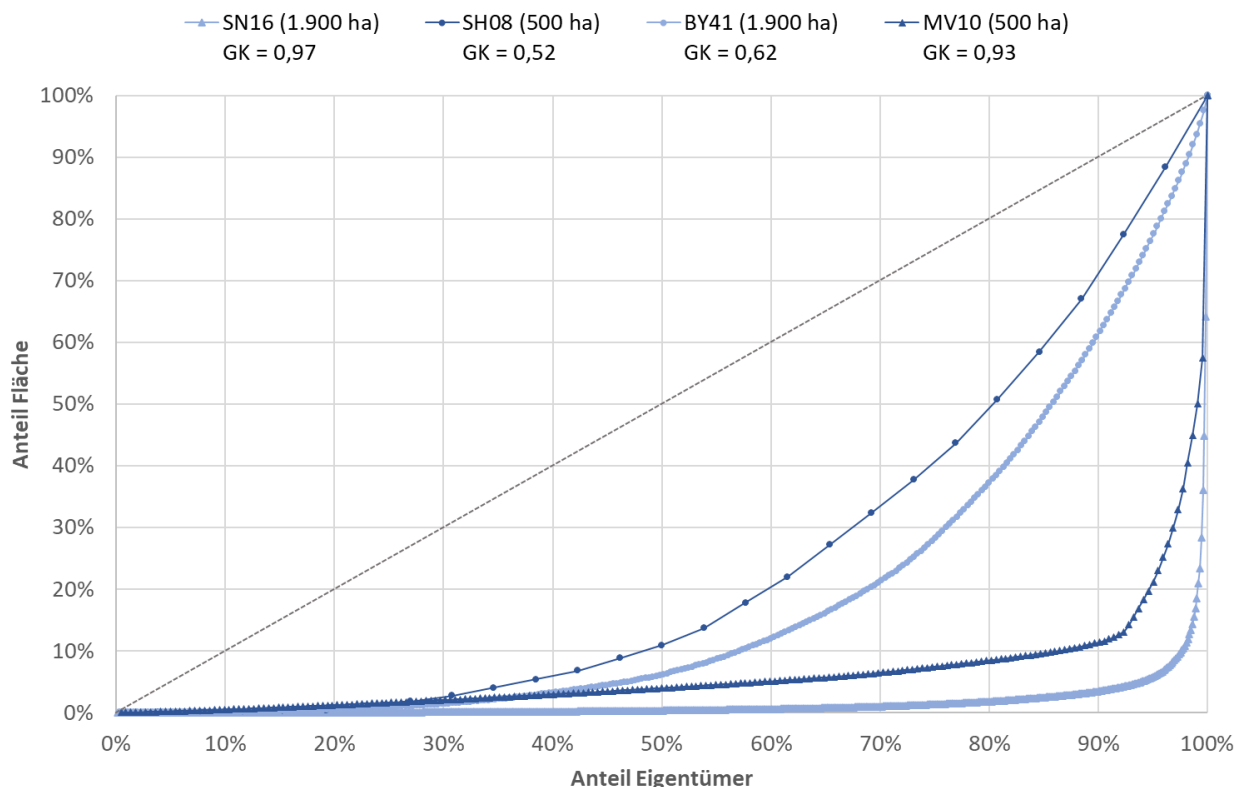
Die sog. Lorenzkurven in Abbildung 5 stellen dar, wie das Landeigentum einer Gemeinde auf die Grundgesamtheit der Eigentümer(-gruppen) in der Agg\_2 verteilt ist. Dabei wird der Flächenanteil, der einzelnen Eigentümer\*innen zugeordnet ist, in aufsteigender Reihe sortiert, sodass links die flächenmäßig kleinsten und rechts die größten Eigentümer\*innen mit ihrem jeweiligen Flächenanteil auf einer ansteigenden Linie abgebildet werden. Die Diagonale im Diagramm stellt eine absolute Gleichverteilung dar, in der jedem Individuum gleich viel Land gehört. Je ungleicher das Land verteilt ist, umso größer ist im Diagramm die Fläche, die durch eine Lorenzkurve und die Diagonale eingegrenzt wird. Der Quotient aus dieser Fläche und der gesamten unterhalb der Diagonale liegenden Fläche wird als Gini-Koeffizient bezeichnet. Dieser kann Werte zwischen 0 (= absolute Gleichverteilung) und 1 (= einem Individuum gehört alles, den anderen nichts)<sup>16</sup> einnehmen.

Da der so berechnete Gini-Koeffizient sich auf die Gruppe der Landeigentümer\*innen bezieht und nicht auf die gesamte Bevölkerung, sagt er nichts über die Gleich- bzw. Ungleichverteilung des Eigentums von LN in der gesamten Bevölkerung aus. Wie in Kapitel 4.1.1.1 ausgeführt, verteilt sich das Eigentum der LN hochgerechnet auf nur etwa 7 % der Bevölkerung Deutschlands, darunter sind 2,7 % Eigentümer\*in von mehr als 0,5 ha LN.

---

<sup>16</sup> Dieser Fall kann in der EigLanD-E-Analyse allerdings nicht eintreten, da die Berechnung sich definitionsgemäß hier nur auf alle Eigentümer\*innen von Land bezieht und die Individuen ohne Landeigentum nicht berücksichtigt werden. Gäbe es nur einen Eigentümer, dem alles gehört, so würde eine absolute Gleichverteilung bestehen.

**Abbildung 5: Lorenzkurven: Verteilung des Flächeneigentums (alle Eigentümer\*innen) in extremen Ausprägungen von großen und kleinen Gemeinden**



Quelle: Eigene Auswertung; Daten der Katasterbehörden der Länder (2023).

In Abbildung 5 werden die Lorenzkurven von vier Stichprobengemeinden dargestellt, die jeweils die höchste Gleich- und Ungleichverteilung bezogen auf alle Eigentümer\*innen in je einer relativ großen Gemeinde (> 1.500 ha LN) und einer eher kleinen Gemeinde (< 500 ha LN) repräsentieren. Zufällig umfassen die beiden großen Gemeinden etwa gleich viel Fläche (rund 1.900 ha), ebenso die beiden kleinen Gemeinden (rund 500 ha).

- Die größte Ungleichverteilung wird in einer großen sächsischen Gemeinde (SN16) mit einem Gini-Koeffizienten von 0,97 gemessen. Die zugehörige Lorenzkurve zeigt, dass den zwei größten Eigentümer\*innen (von insgesamt 725 Eigentümer\*innen der Aggregationsstufe 2) mehr als 50 % der Fläche gehören. Den 10 % größten Eigentümer\*innen gehören zusammen mehr als 96 % der gesamten LN dieser Gemeinde.
- In der kleinen Gemeinde mit der Bezeichnung MV10 ist das Flächeneigentum auf 222 Eigentümer(-gruppen) aufgeteilt, allein dem größten davon gehören 43 % der LN. Den 17 größten Eigentümer\*innen (= 8 % der Eigentümer\*innen) sind zusammen 86 % der Fläche zugeordnet, den restlichen 92 % gehören nur 13 %. Dies resultiert in einem Gini-Koeffizienten von 0,93.
- Unter den eher großen Gemeinden zeigt eine bayerische Gemeinde (BY41) das höchste Maß an Gleichverteilung mit einem Gini-Koeffizienten von 0,62. Die rund 1.900 ha verteilen sich auf 305 individuelle Eigentümer\*innen der Aggregationsstufe 2. Keinem Eigentümer sind in dieser Verteilung mehr als 46 ha (2,4 % der Gesamtfläche) zugeordnet, und 50 % der Fläche verteilen sich auf die größten 45 Eigentümer\*innen (= 14 % aller Eigentümer\*innen).
- Der mit 0,52 bei weitem niedrigste Gini-Koeffizient der gesamten Gemeindestichprobe wird für die schleswig-holsteinische Gemeinde SH08 errechnet, deren knapp 500 ha LN auf lediglich 26 Eigentümer(-gruppen) verteilt sind. Dem/der größten Eigentümer\*in gehören 12 % der LN, und 50 % der Fläche verteilen sich auf die fünf größten (= 19 % aller) Eigentümer\*innen.

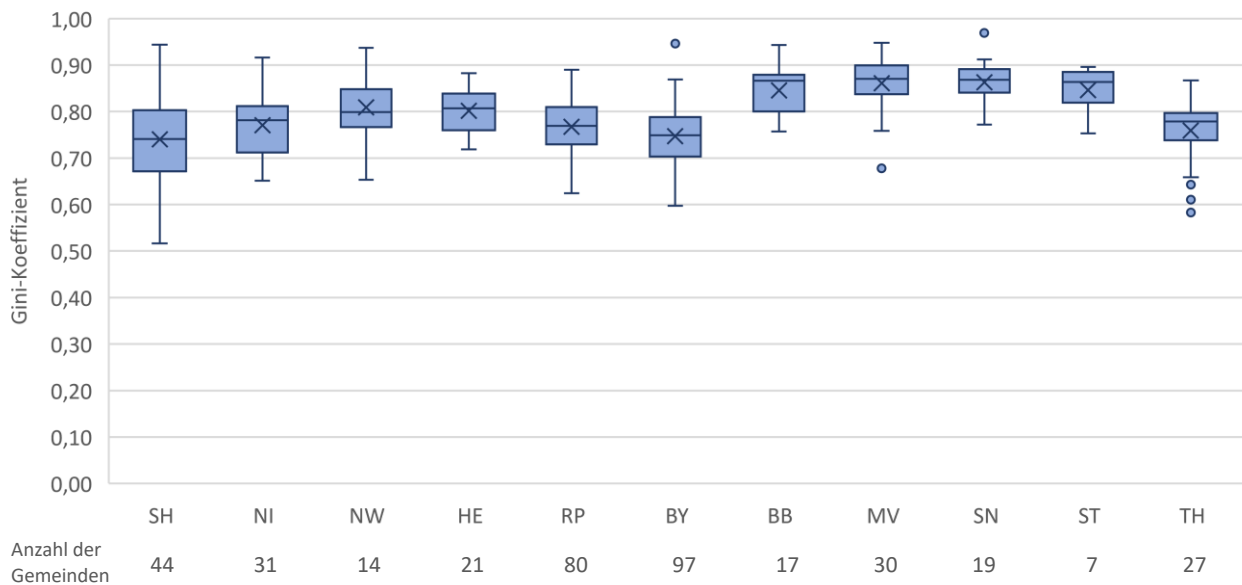
In der Gesamtstichprobe nehmen die Gini-Koeffizienten der einzelnen Gemeinden einen Mittelwert von 0,78 ein, der Median ist ebenso hoch (vgl. Tabelle 31 im nachfolgenden Abschnitt). Die Höhe der Gini-Koeffizienten deutet insgesamt auf eine relativ hohe Ungleichverteilung des Landeigentums hin. Wenn nur die Landeigentümer\*innen mit mehr als 0,5 ha LN in der Verteilung berücksichtigt werden, sinken die Gini-Koeffizienten deutlich, da die Eigentümer\*innen mit unter 0,5 ha zahlenmäßig einen sehr großen Anteil darstellen, dem aber nur sehr wenig Fläche gehört (vgl. Tabelle 29). Das arithmetische Mittel der Gini-Koeffizienten sinkt auf 0,63, der Maximalwert auf 0,89. In einigen Gemeinden ist der Gini-Koeffizient nach dieser Berechnung kleiner als 0,5.

Die Streubreite der Gini-Koeffizienten in der Gemeindestichprobe zeigt das Boxplot-Diagramm in Abbildung 6. Bei einem Vergleich der Mittel- und Medianwerte der Bundesländer wird deutlich, dass in den ostdeutschen Bundesländern generell – mit Ausnahme Thüringens – ein höheres Maß an Ungleichverteilung besteht als im ehemaligen Bundesgebiet. In MV, SN, BB und ST betragen die Gini-Koeffizienten im Median 0,87, wohingegen sie in den westdeutschen Ländern im Median maximal 0,81 (HE) betragen. Der mittlere Gini-Koeffizient der thüringischen Gemeinden liegt mit 0,77 deutlich unter denen von Hessen und Nordrhein-Westfalen.

Die größte Variationsbreite zeigen die Gini-Koeffizienten in den schleswig-holsteinischen Gemeinden mit Werten zwischen 0,52 und 0,94, aber auch in Bayern (0,60 bis 0,94) weichen die Gini-Koeffizienten in einzelnen Gemeinden stark vom Mittelwert ab.

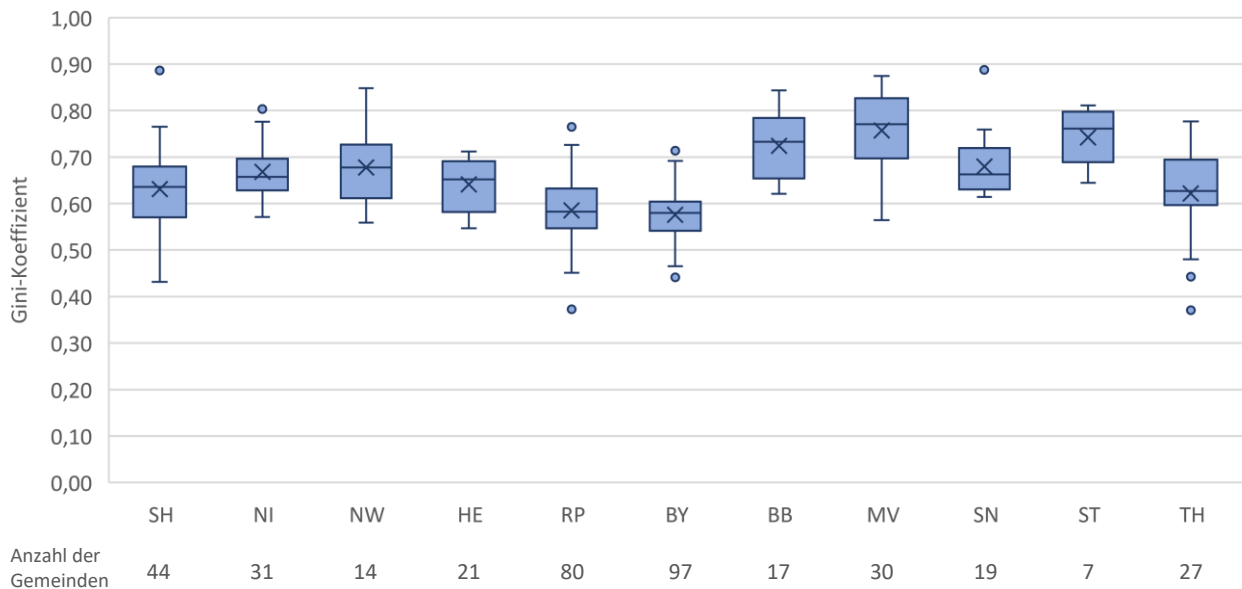
Zum Vergleich zeigt Abbildung 7 die Streuung der Gini-Koeffizienten bei Berücksichtigung der Eigentümer\*innen mit mehr als 0,5 ha Landeigentum. Die Zahlenwerte sind in allen Ländern niedriger, die Rangfolge der Länder bleibt aber nahezu unverändert.

**Abbildung 6: Gini-Koeffizienten der Verteilung von Landeigentum (alle Eigentümer\*innen): Streuung in den Stichprobengemeinden nach Bundesland**



Quelle: Eigene Auswertung; Daten der Katasterbehörden der Länder (2023).

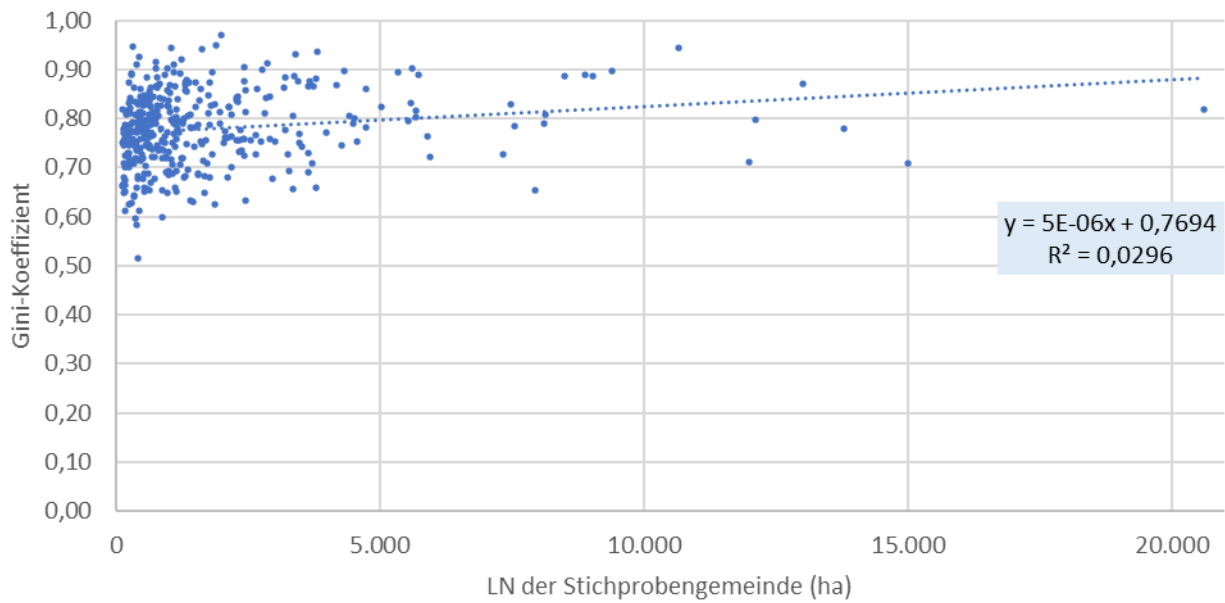
**Abbildung 7: Gini-Koeffizienten der Verteilung von Landeigentum (Eigentümer\*innen > 0,5 ha): Streuung in den Stichprobengemeinden nach Bundesland**



Quelle: Eigene Auswertung; Daten der Katasterbehörden der Länder (2023).

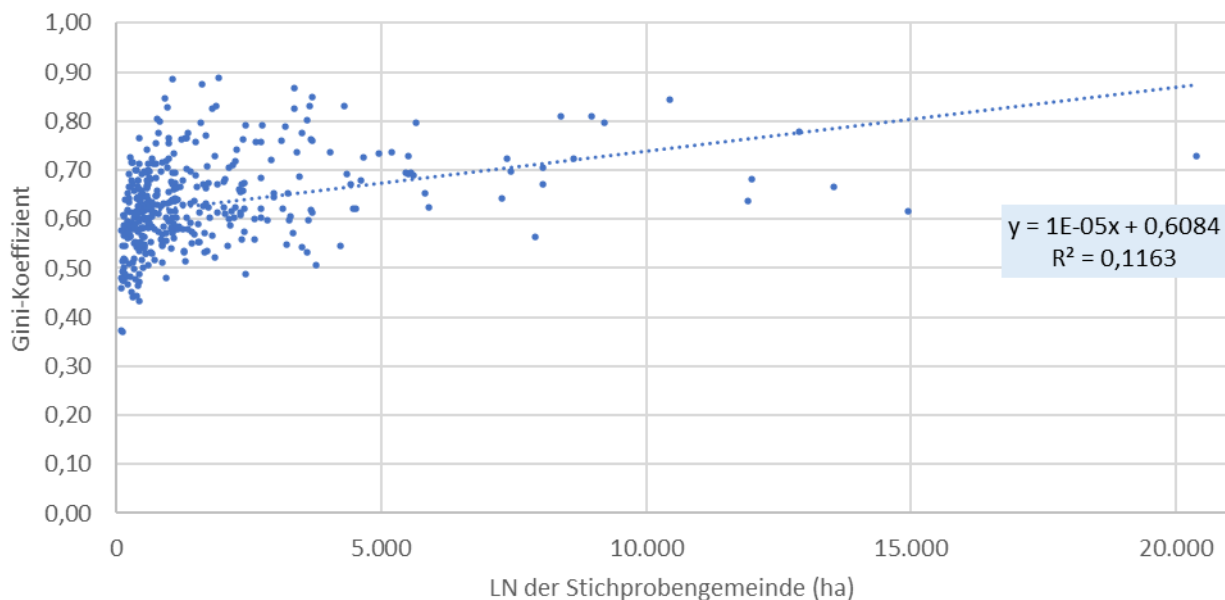
Der Zusammenhang zwischen Gini-Koeffizient und Flächengröße der Stichprobengemeinden ist schwach positiv, wie Abbildung 8 zeigt. Tendenziell sind die Gini-Koeffizienten bei größeren Gemeinden also etwas höher als bei kleineren Gemeinden, bei allerdings sehr großer Streubreite. Werden nur die Eigentümer\*innen mit mehr als 0,5 ha Landeigentum berücksichtigt, ist der Zusammenhang stärker positiv und das Bestimmtheitsmaß  $R^2$  etwas höher (vgl. Abbildung 9).

**Abbildung 8: Zusammenhang zwischen Gini-Koeffizient (alle Eigentümer\*innen) und Flächengröße der Stichprobengemeinden**



Quelle: Eigene Auswertung; Daten der Katasterbehörden der Länder (2023).

**Abbildung 9: Zusammenhang zwischen Gini-Koeffizient (Eigentümer\*innen > 0,5 ha) und Flächengröße der Stichprobengemeinden**



Quelle: Eigene Auswertung; Daten der Katasterbehörden der Länder (2023).

Aus den Beispielen für Lorenzkurven wird ersichtlich, dass der Gini-Koeffizient ein Verteilungsmaß für die Gesamtheit der Eigentümer\*innen darstellt. Seine Höhe hängt neben dem Eigentumsanteil einzelner Individuen vor allem auch von der Gesamtzahl aller Individuen in der Verteilung ab. So führt eine hohe Zahl von Eigentümer\*innen mit kleinsten Splitterflächen tendenziell auch zu einem hohen Gini-Koeffizienten, wie er in der Gemeinde SN16 vorliegt. Dagegen kann eine sehr geringe Gesamtzahl von Eigentümer\*innen mit individuell hohen Anteilen an der Gesamtfläche – wie in der Gemeinde SH08 – zu einem relativ niedrigen Gini-Koeffizienten führen.

#### 4.2.2.2 Konzentrationsraten

Die Konzentrationsrate ist ein Maß für die Marktmacht, das im Wettbewerbsrecht in Bezug auf Marktanteile konkurrierender Unternehmen Verwendung findet. Überschreitet ein Unternehmen als Anbieter oder Nachfrager die Schwelle von 40 % Marktanteil, so wird gemäß § 18 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) vermutet, dass dieses Unternehmen marktbeherrschend ist. Bei zwei bis drei Unternehmen ist der relevante Marktanteil 50 %, bei vier bis fünf Unternehmen zwei Drittel des zu beurteilenden Marktes.

Auch wenn der Bodenmarkt aus verschiedenen Gründen ein sehr spezieller Markt ist (Balman et al., 2020), so ist die Konzentrationsrate dennoch ein geeigneter und anschaulicher Indikator für die lokalen Machtverhältnisse in Bezug auf das Bodeneigentum. Die Konzentrationsrate (CR<sub>n</sub>) stellt dar, wie viel Prozent der gesamten Fläche eines Gebiets in Händen der n größten Eigentümer\*innen sind.

Ein Problem der Konzentrationsrate ist die Größe des relevanten Marktes. In Bezug auf Bodeneigentum kann argumentiert werden, dass der relevante Markt der Einzugsbereich eines landwirtschaftlichen Betriebes ist, innerhalb dessen dieser Aufstockungsflächen sucht. Diesen Ansatz haben Plogmann et al. (2022) gewählt. In einer flächendeckenden Untersuchung der Bewirtschaftungsstrukturen in Brandenburg haben sie einen Radius von 12 km um den Mittelpunkt der Betriebe identifiziert, innerhalb dessen 90 % aller bewirtschafteten Flächen liegen. Dieser Wert hat allerdings nur für die brandenburgische Agrarstruktur mit ihren durchschnittlich sehr großen Betrieben Gültigkeit. Die Fläche dieses Umkreises (rd. 45.000 ha) übersteigt zudem die Flächengrößen aller Stichprobengemeinden in der EigLand-E-Untersuchung. Daher ist der Ansatz hier nicht anwendbar. In dieser Stichprobenuntersuchung kann der untersuchte Markt nur die Fläche der jeweiligen Gemeinde umfassen, da Informationen über Eigentumsstrukturen darüber hinaus nicht vorliegen.

Tabelle 31 stellt die verschiedenen Konzentrationsmaße und deren Variationsbreite in den Stichprobengemeinden gegenüber. Die absolut größte Eigentumsfläche hat wenig Aussagekraft für die Konzentration, da ein enger Zusammenhang zwischen der Gesamtfläche der Gemeinde und dem darin vorkommenden größten Eigentumsanteil besteht. So befindet sich die absolut größte Eigentumsfläche von 1.799,6 ha in der bei weitem größten Stichprobengemeinde, die zugehörige CR<sub>1</sub> beträgt aber nur 8,7 %. Andererseits sind mehrere sehr kleine Gemeinden unter 200 ha Gesamt-LN in der Stichprobe, deren größten Eigentümer\*innen weniger als 10 ha (im Minimum 5,0 ha) zugeordnet sind.

Im Durchschnitt aller Gemeinden gehört der jeweils größten Eigentümer\*in (bzw. -gruppe) 12,9 % der LN, der Median des zugehörigen Indikators CR<sub>1</sub> liegt bei 10,0 %. In einzelnen Gemeinden liegt die CR<sub>1</sub> zwischen 1,3 % im Minimum und 92,6 % im Maximum, wobei dieser größte Wert ein singulärer Ausreißer ist. Er bezieht sich auf die Eigentumsfläche eines landwirtschaftlichen Gutsbetriebes in einer relativ kleinen schleswig-holsteinischen Gemeinde. Nur in drei weiteren Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern und Brandenburg beträgt die CR<sub>1</sub> mehr als 50 % (zwischen 51 und 63 %). Insgesamt wird nur in zwölf der 388 Stichprobengemeinden die Schwelle von 40 % überschritten, die in anderen Märkten Indiz für eine Marktbeherrschung wäre (vgl. Abbildung 12).

Häufig gibt es in den Gemeinden mehr als eine\*n große\*n Flächeneigentümer\*in, sodass auch die Konzentrationsraten CR<sub>2</sub> bis CR<sub>5</sub> wichtig sind. Den zweitgrößten Eigentümer\*innen gehören durchschnittlich etwa 7 % der LN (zwischen 22 % und 1 %), dementsprechend beträgt die CR<sub>2</sub> im arithmetischen Mittel 19,7 % und im Median 17,0 %. Die im GWB genannte Schwelle einer Marktbeherrschung durch zwei Unternehmen von 50 % wird in 13 Gemeinden überschritten.

In Einzelfällen gehören auch den drittgrößten Eigentümer\*innen noch 20 % der LN, im Durchschnitt aller Gemeinden aber nur 5,0 %. Der Mittelwert der CR<sub>3</sub> beträgt 24,7 %. In 30 Gemeinden überschreitet die CR<sub>3</sub> die 50 %-Schwelle, davon allein in 15 mecklenburg-vorpommerschen Gemeinden. Den viertgrößten Eigentümer\*innen gehören durchschnittlich 4,0 % und den fünftgrößten 3,4 % der LN. Die CR<sub>5</sub> überschreitet in 21 Gemeinden die im Wettbewerbsrecht genannte Schwelle von zwei Dritteln.



**Tabelle 31: Größtes Flächeneigentum, Gini-Koeffizienten und Konzentrationsraten CR1 bis CR5: Variationsbreite in den Stichprobengemeinden**

Konzentrationsmaß	Arthm. Mittel	Median	Kleinster Wert	Größter Wert	Standardabweichung
Absolut größte Eigentumsfläche (ha)	178,1	80,9	5,0	1.799,6	263,2
Gini-Koeffizient (alle Eigentümer*innen)	0,78	0,78	0,52	0,97	0,08
Gini-Koeffizient (Eigentümer*innen > 0,5 ha)	0,63	0,62	0,37	0,89	0,09
Konzentrationsrate CR1	12,9%	10,0%	1,3%	92,6%	10,7%
Konzentrationsrate CR2	19,7%	17,0%	2,5%	95,0%	13,4%
Konzentrationsrate CR3	24,7%	22,4%	3,5%	96,0%	15,2%
Konzentrationsrate CR4	28,7%	26,2%	4,4%	96,9%	16,5%
Konzentrationsrate CR5	32,1%	29,7%	5,4%	97,8%	17,4%

Quelle: Eigene Auswertung; Daten der Katasterbehörden der Länder (2023), ohne Hamburg (n = 387).

In Abbildung 10 und Abbildung 11 werden die Streubreiten der Konzentrationsraten CR1 und CR5 im Ländervergleich dargestellt. Ähnlich wie bei den Gini-Koeffizienten weisen die ostdeutschen Gemeinden generell höhere Konzentrationsmaße auf als die Gemeinden im ehemaligen Bundesgebiet. Der Median der CR1 ist in Mecklenburg-Vorpommern mit rund 25 % bei weitem der höchste, gefolgt von BB, SN und TH mit jeweils rund 15 %. Im ehemaligen Bundesgebiet weist die CR1 nur in den Gemeinden in Schleswig-Holstein und Rheinland-Pfalz einen Medianwert von mehr als 10 % auf, in Bayern ist der Median der CR1 mit unter 5 % am geringsten. Jedoch liegen die Konzentrationsraten CR1 auch in einzelnen Gemeinden im ehemaligen Bundesgebiet weit über 30 %.

Die Streubreiten der CR5 sind in allen Bundesländern sehr viel größer als die Streubreiten der CR1. Es fällt auf, dass in den Gemeinden in Schleswig-Holstein und Rheinland-Pfalz im Durchschnitt höhere CR5 gemessen werden als in den Gemeinden dreier ostdeutscher Bundesländer. Die Gemeinden in Sachsen-Anhalt weisen durchgehend relativ niedrige Konzentrationsraten CR5 auf. Die im Durchschnitt höchsten Konzentrationsraten CR5 weisen die Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern mit einem Median von 62 % auf, gefolgt von Brandenburg und Schleswig-Holstein mit Medianwerten von knapp 40 %.

Bei diesem Ländervergleich wird ein Nachteil des Indikators Konzentrationsrate deutlich, denn die Höhe der Konzentrationsraten wird auch durch die jeweilige Größe des betrachteten „Marktes“ (hier: gesamte Landwirtschaftsfläche der einzelnen Gemeinden) bestimmt. Die überdurchschnittlichen Flächengrößen der sachsen-anhaltinischen Gemeinden (zwischen 1.600 und über 20.000 ha LN) sind ausschlaggebend dafür, dass in keinem Fall eine einzelne Eigentümergruppe Flächenanteile von mehr als 15 % innehat. Auf der anderen Seite umfassen in Rheinland-Pfalz 21 der 80 Stichprobengemeinden eine LN von weniger als 200 ha, sodass schon mittelgroße landwirtschaftliche Betriebe einen hohen Anteil an der Fläche einnehmen können.

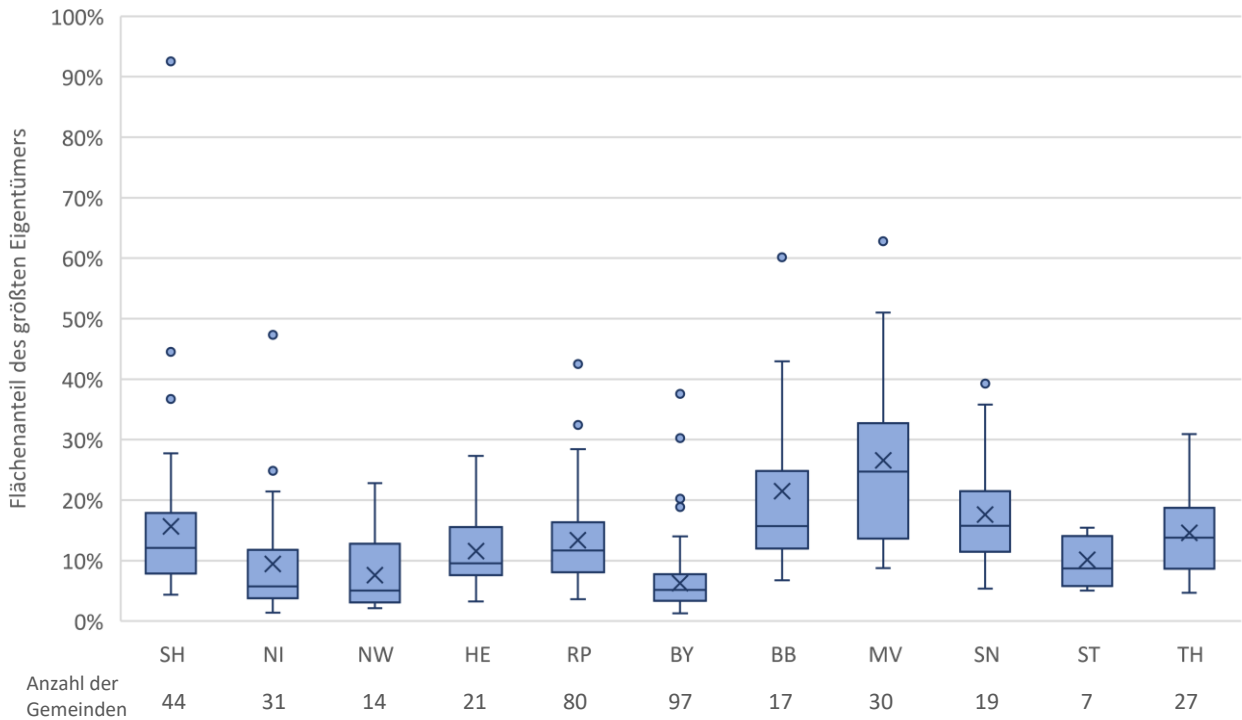
Der Zusammenhang zwischen Konzentrationsraten und Flächengrößen wird auch in den Punktwolken in Abbildung 12 und Abbildung 13 deutlich: Die Konzentrationsraten sind tendenziell umso niedriger, je größer die Gesamtfläche der Gemeinde ist. Dieser Effekt zeigt sich bei der CR5 noch deutlicher als bei der CR1. Die Streubreite ist aber auch bei ähnlich großen Gemeinden sehr groß. So liegt die CR1 bei den 30 Stichprobengemeinden der Größe 900 – 1.100 ha zwischen 2,7 und 92,6 % bei einem Mittelwert von 16,6 %. Bei den 34 Gemeinden der Größe 3.000 – 5.000 ha liegt sie zwischen 1,3 und 51,0 % und nimmt einen Mittelwert von 10,9 % ein.

Wie oben dargestellt, ist die Festlegung des relevanten Marktes, d. h. eine einheitliche Gebietsabgrenzung, eine Voraussetzung für die Beurteilung der Konzentrationsraten hinsichtlich von Marktmacht auf dem Bodenmarkt. Die Ergebnisse bestätigen diese Anforderung, denn es besteht nachweislich ein gewisser Zusammenhang zwischen Gemeindegrößen und Konzentrationsraten.

Zum Vergleich der hier gefundenen Werte sei auf die flächendeckende Untersuchung in Brandenburg durch Jänicke und Müller (2024) verwiesen. Bei Annahme eines relevanten Marktes von 12 km um den Betriebsmittelpunkt und Aufteilung der Landesfläche in ein Gitterraster von 4 x 4 km ermitteln sie in den einzelnen Gitterzellen Konzentrationsraten CR1 von 7 %, bei einer ebenfalls sehr großen Streuung zwischen den Gitterzellen. Die Schwelle von 40 % Marktanteil wird jedoch in keinem Fall überschritten, woraus sie schließen, dass keine Marktbeherrschung durch einzelne Eigentümer\*innen vorliegt. Nur in wenigen Gitterzellen finden sie Anzeichen für oligopolistische Strukturen, da mehr als 40 % der untersuchten Fläche im Eigentum von zwei bis vier Eigentümer\*innen sind.

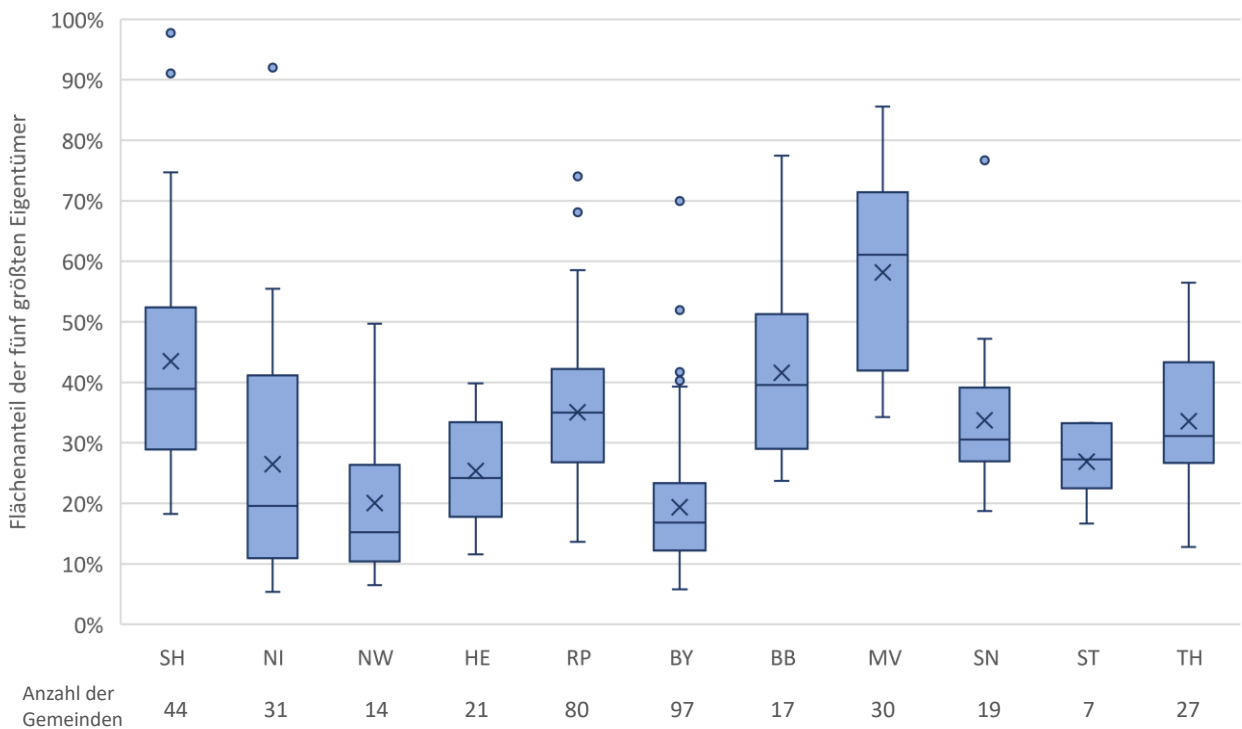
Auch wenn die Ergebnisse wegen der unterschiedlichen Agrarstrukturen nicht auf andere Bundesländer übertragbar sind, so kann für diese Untersuchung mit Blick auf die gefundenen Konzentrationsraten im Vergleich zu Brandenburg geschlossen werden, dass höchstwahrscheinlich in keiner Region eine Marktbeherrschung vorliegt.

**Abbildung 10: Streuung der Konzentrationsrate CR1 in den Stichprobengemeinden nach Bundesland**

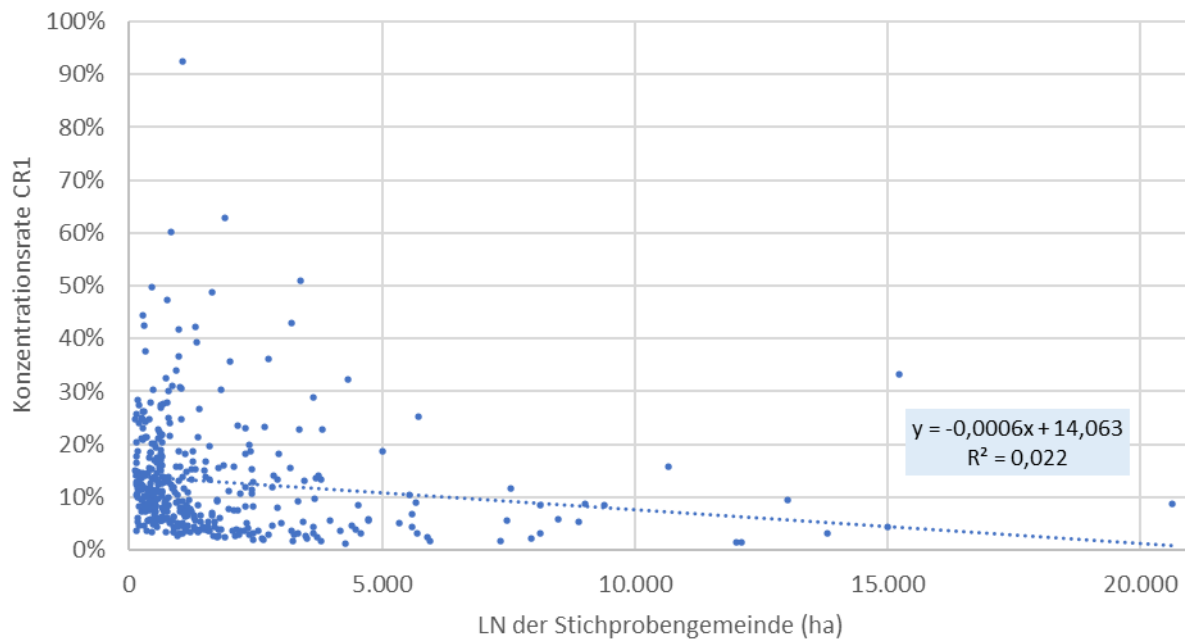


Quelle: Eigene Auswertung; Daten der Katasterbehörden der Länder (2023).

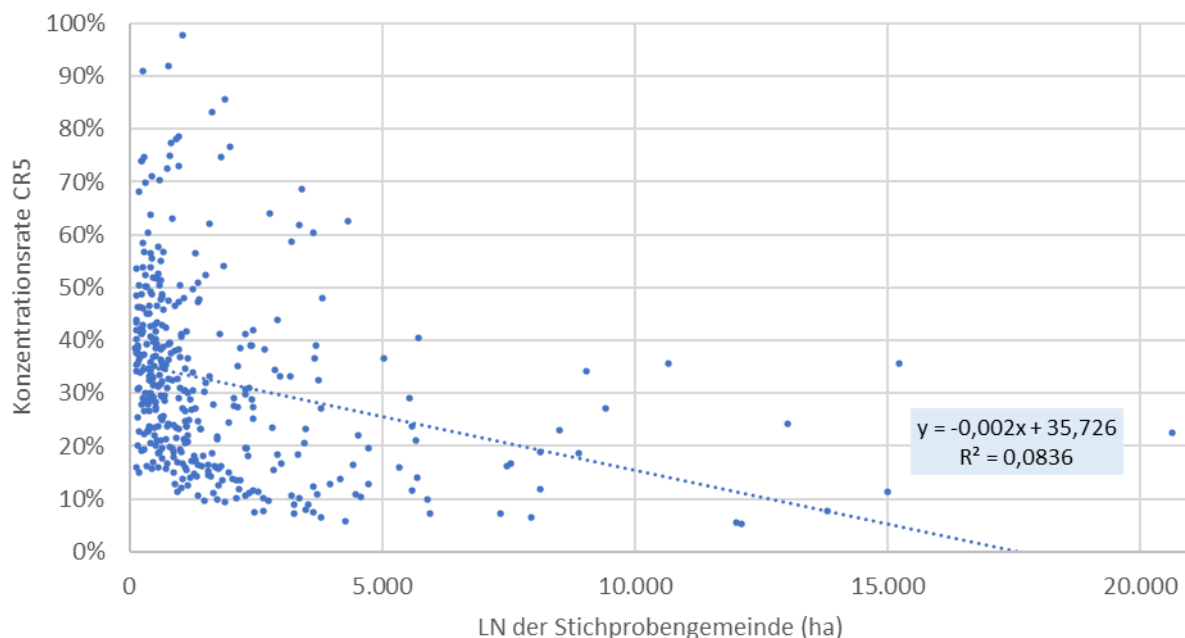
**Abbildung 11: Streuung der Konzentrationsrate CR5 in den Stichprobengemeinden nach Bundesland**



Quelle: Eigene Auswertung; Daten der Katasterbehörden der Länder (2023).

**Abbildung 12: Zusammenhang zwischen CR1 und Flächengröße der Stichprobengemeinden**

Quelle: Eigene Auswertung; Daten der Katasterbehörden der Länder (2023).

**Abbildung 13: Zusammenhang zwischen CR5 und Flächengröße der Stichprobengemeinden**

Quelle: Eigene Auswertung; Daten der Katasterbehörden der Länder (2023).

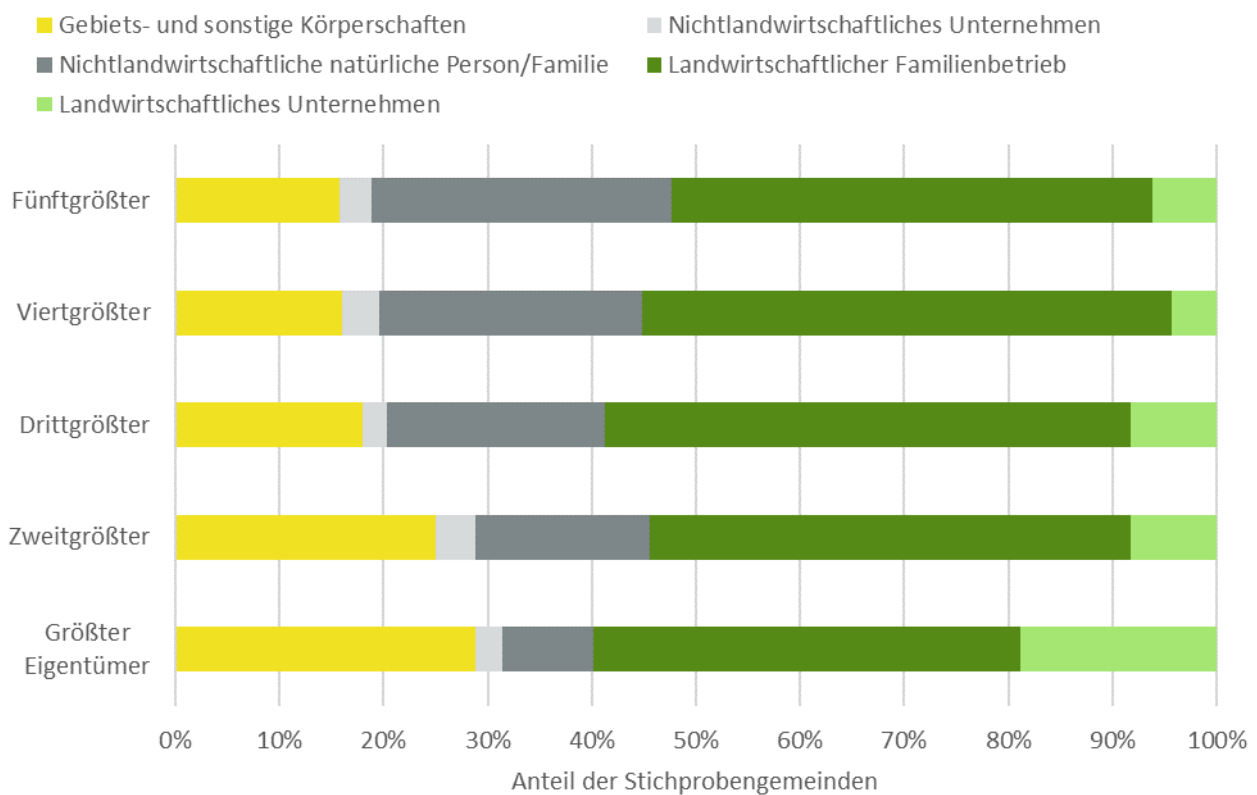
#### 4.2.2.3 Kategorien der größten Landeigentümer\*innen

Im Folgenden wird der Fokus auf die Frage gelegt, welcher Kategorie die größten Eigentümer\*innen angehören. Abbildung 14 zeigt die Zahl der Stichprobengemeinden, in denen die größten sowie die zweit- bis fünftgrößten Eigentümer\*innen jeweils einer bestimmten Kategorie angehören. So ist in 112 der 388 Gemeinden (dies

entspricht 29 %) die größte Landeigentümer\*in eine Gebiets- oder andere Körperschaft, in zehn Gemeinden (3 %) ein nichtlandwirtschaftliches Unternehmen, in 34 Gemeinden (9 %) eine nichtlandwirtschaftliche Person oder Familie, in 159 Gemeinden (41 %) ein landwirtschaftlicher Familienbetrieb und in 73 Gemeinden (19 %) ein landwirtschaftliches Unternehmen.

Bei den zweit- bis fünftgrößten Eigentümer\*innen nimmt der zahlenmäßige Anteil der landwirtschaftlichen Familienbetriebe weiter zu (bis hin zu 51 % bei den dritt- und viertgrößten Eigentümer\*innen), ebenso der Anteil der nichtlandwirtschaftlichen natürlichen Personen bzw. Familien (bis hin zu 29 % bei den fünftgrößten Eigentümer\*innen). Die Gebiets- und sonstigen Körperschaften und die landwirtschaftlichen Unternehmen nehmen zahlenmäßig hingegen ab.

**Abbildung 14: Anteile an der Zahl der fünf größten Eigentümer\*innen nach Eigentümerkategorie (Agg\_2) in den Stichprobengemeinden**



Quelle: Eigene Auswertung; Daten der Katasterbehörden der Länder (2023). n = 388 Stichprobengemeinden.

Bei genauerem Blick auf die Sammelkategorie der Gebiets- und sonstigen Körperschaften sind darin in den meisten Stichprobengemeinden die größten Eigentümer\*innen die jeweilige Kommune (in 71 der 112 Fälle). Aber auch das Bundesland (19 Fälle), eine Religionsgemeinschaft (zehn Fälle), der Bund (fünf Fälle), ein Zweckverband (sechs Fälle) oder der Naturschutz (ein Fall) sind in einigen Gemeinden die größten Eigentümer\*innen. Auch bei den zweit- bis fünftgrößten Eigentümer\*innen ist die Kommune am häufigsten vertreten, gefolgt vom Bundesland und den Religionsgemeinschaften.

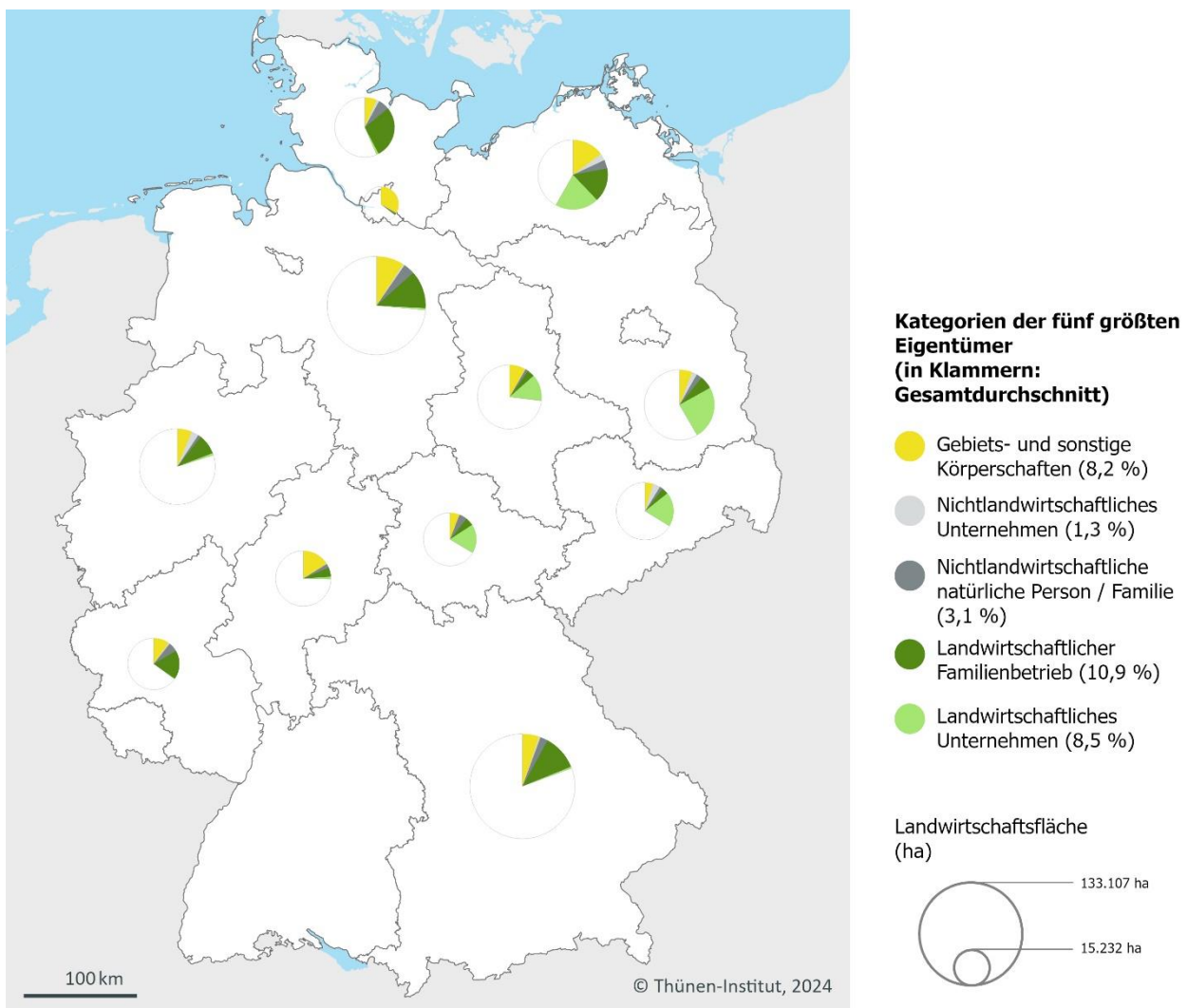
In Karte 4 sind die Flächenanteile der fünf größten Eigentümer\*innen im arithmetischen Mittel der Stichprobengemeinden in den Bundesländern abgebildet. Dabei werden die verschiedenen Eigentümerkategorien farblich unterschieden. In der Darstellung werden also die mittleren Konzentrationsraten CR5 in den Ländern (vgl. Abbildung 11) mit der obigen Auswertung der Eigentümerkategorien kombiniert dargestellt.

Deutlich werden zum einen die vergleichsweise hohen Konzentrationsraten in den ostdeutschen Ländern. Die durchschnittliche CR5 ist in Mecklenburg-Vorpommern mit 58,2 % bei weitem am höchsten, in den weiteren ostdeutschen Ländern liegt sie zwischen 41,6 % (BB) und 26,9 % (ST). Im ehemaligen Bundesgebiet haben nur Schleswig-Holstein (43,5 %) und Rheinland-Pfalz (35,1 %) ähnlich hohe Konzentrationsraten CR5, allerdings sind dies die Länder mit den kleinsten Stichprobengemeinden. In Nordrhein-Westfalen und Bayern sind die durchschnittlichen Konzentrationsraten CR5 mit rund 20 % die niedrigsten.

Darüber hinaus fällt die unterschiedliche Zusammensetzung der farblichen Segmente stark ins Auge. In allen fünf ostdeutschen Bundesländern entfallen die größten Flächenanteile auf landwirtschaftliche Unternehmen. In Mecklenburg-Vorpommern fallen darüber hinaus auch große Flächenanteile von Gebiets- und sonstigen Körperschaften sowie landwirtschaftlichen Familienbetrieben ins Auge.

In den Ländern des ehemaligen Bundesgebiets sind dagegen fast keine landwirtschaftlichen Unternehmen unter den fünf größten Eigentümer\*innen, dagegen sehr häufig landwirtschaftliche Familienbetriebe. Die zweite dominierende Kategorie sind die Gebiets- und sonstigen Körperschaften. Nichtlandwirtschaftliche Unternehmen sowie nichtlandwirtschaftliche Personen bzw. Familien sind nur selten und mit relativ geringen Flächenanteilen unter den größten Eigentümer\*innen.

**Karte 4: Durchschnittliche Flächenanteile (Mittelwert) der fünf größten Eigentümer\*innen (CR5) nach Eigentümerkategorie (Agg\_2) in den Stichprobengemeinden**



Quelle: Eigene Auswertung; Daten der Katasterbehörden der Länder (2023). n = 388 Stichprobengemeinden.

#### 4.2.2.4 Überregionale Verteilung auf Ebene der Länder

Die Eigentumskonzentration im gesamten Bundesland kann mit dem Analyseansatz dieser Untersuchung nicht bestimmt werden, da lediglich eine breit gestreute Stichprobe von jeweils 4 % der LN in den Bundesländern analysiert wird. Allerdings wurden bei der Datenaufbereitung die Eigentümer-IDs über die Stichprobengemeinden des Landes hinweg harmonisiert. In anderen Worten, den individuellen Eigentümer(-gruppe)n wurde in allen Gemeinden des Landes dieselbe Agg\_2-ID zugewiesen. Daher kann untersucht werden, ob größere Landflächen landesweit bestimmten Eigentümer\*innen zugeordnet sind. Dies wäre bei der geringen Stichprobengröße kein Beleg, aber ein Indiz dafür, dass überregionale Landeigentumskonzentration bestehen könnte.

Tabelle 32 zeigt in den oberen Zeilen die Zahl der Eigentümer(-gruppen) mit mehr als 0,5 ha LN in den verschiedenen Kategorien der Aggregationsstufe 2, die Landeigentum in zwei, drei oder vier sowie mehr als vier Stichprobengemeinden desselben Bundeslandes aufweisen. In den Zeilen darunter wird deren Flächeneigentum insgesamt und im Durchschnitt pro Eigentümer(-gruppe) ausgewiesen. Zwecks Einordnung der Zahlenwerte werden auch die Eigentümer(-gruppen) mit Fläche in nur einer Gemeinde aufgeführt.

Auffällig ist zunächst, dass sehr viele Gebiets- und sonstige Körperschaften Landeigentum in mehr als vier Stichprobengemeinden haben. Dies ist leicht erklärlich, denn z. B. das Land selbst tritt in 337 der 388 Stichprobengemeinden als Eigentümer von zumeist kleineren Landwirtschaftsflächen in Erscheinung. Auch der Bund ist in vielen (253) Gemeinden als Landeigentümer vertreten, ebenso die BVVG oder Naturschutzorganisationen in einzelnen Bundesländern (siehe Kapitel 4.1.1). Insgesamt haben rund 8 % aller Körperschaften Flächeneigentum in mehr als einer Gemeinde.

Unter den vier Kategorien privater Eigentümer\*innen haben nur einzelne – nämlich vier – nichtlandwirtschaftliche Unternehmen Eigentum in mehr als vier Gemeinden. Bei diesen Unternehmen handelt es sich um Infrastrukturunternehmen der Telekommunikation und der Energieversorgung, die im Durchschnitt weniger als 3 ha pro Unternehmen haben. Darüber hinaus haben zehn nichtlandwirtschaftliche Unternehmen in vier Gemeinden, 14 Unternehmen in drei und 48 Unternehmen in zwei Gemeinden desselben Bundeslandes Flächeneigentum. Den einzelnen Unternehmen sind durchschnittlich 35 ha Eigentumsfläche zugeordnet, im Maximum 760 ha. Die zehn größten dieser Unternehmen haben mehr als 40 ha Landeigentum, darunter sind fünf Kohle- oder Kiesabbauunternehmen in SN, NW (2), MV und BB mit Größen zwischen 323 und 93 ha, vier Immobilien- oder Vermögensverwaltungsunternehmen in NW (2), MV und BB mit Größen zwischen 760 und 59 ha sowie ein Windenergieunternehmen in TH (55 ha). Insgesamt haben rund 5 % der nichtlandwirtschaftlichen Unternehmen Flächeneigentum in mehr als einer Gemeinde.

Auch bei den landwirtschaftlichen Unternehmen beläuft sich dieser Anteil auf 5 %. Unter den 536 landwirtschaftlichen Unternehmen haben 25 Flächeneigentum in zwei Gemeinden und je eines in drei oder vier Gemeinden desselben Bundeslandes. Die Unternehmensgruppe mit Fläche in vier Brandenburger Gemeinden gehört einem überregional aktiven Investor, hat insgesamt aber nur 44 ha Flächeneigentum in den Stichprobengemeinden. Das Agrarunternehmen mit Eigentumsfläche in drei Gemeinden hat seinen Sitz in einer thüringischen Gemeinde, aber nur geringe Flächenumfänge in den nächstgelegenen Stichprobengemeinden. Dies trifft auch für die meisten Agrarunternehmen zu, die in mehr als einer Gemeinde Flächeneigentum haben. 17 dieser Unternehmen sind in den fünf ostdeutschen Bundesländern ansässig, darunter sind eine brandenburgische und eine thüringische Agrargenossenschaft mit mehr als 500 ha Landeigentum in zwei unterschiedlichen Gemeinden. Zur Einordnung dieses Befundes sei darauf hingewiesen, dass ostdeutsche große Agrarunternehmen aufgrund ihrer Entstehungsgeschichte häufig viel Flächeneigentum in mehr als einer Gemeinde haben, insbesondere, wenn die Gemeinden wie in Mecklenburg-Vorpommern oder Thüringen eher kleinflächig strukturiert sind.

Acht landwirtschaftliche Unternehmen mit Eigentum in mehreren Gemeinden sind in SH (5), NW, BY und NI mit Eigentumsflächen zwischen 109 und 4 ha ansässig. Hierzu ist zu bemerken, dass die Gemeindestichprobe zwar auf möglichst breite Streuung angelegt wurde, es aber dennoch nicht unwahrscheinlich ist, dass mehrere Gemeinden im Einzugsgebiet eines Agrarunternehmens in der Stichprobenauswahl sind. Dies gilt insbesondere für

Schleswig-Holstein, wo aufgrund der kleinteiligen Gemeindestruktur relativ viele Gemeinden in der Stichprobe sind.

Derselbe Erklärungsansatz trifft auch für die landwirtschaftlichen Familienbetriebe zu. Die Zahl der Betriebe mit Eigentum in mehr als einer Gemeinde ist aber mit 212, das sind 1,6 % aller identifizierten Familienbetriebe, sehr gering. Davon haben 206 Landeigentum in zwei Gemeinden und drei in drei Gemeinden. Bei Letzteren handelt es sich um je einen Betrieb mit Sitz in SH, RP und BY mit Gesamtumfängen des Flächeneigentums zwischen 150 und 9 ha. Auch unter den nichtlandwirtschaftlichen natürlichen Personen bzw. Familien werden innerhalb der Gemeindestichprobe keine Fälle einer auffälligen Anhäufung von überregionalem Flächeneigentum sichtbar; ihr zahlenmäßiger Anteil ist mit 0,8 % aller identifizierten Personen bzw. Familien äußerst klein.

**Tabelle 32: Zahl der Eigentümer(-gruppen) > 0,5 ha und deren Flächeneigentum nach Zahl der Gemeinden, in denen sie Landeigentum haben**

Anzahl Gemeinden	Gebiets- und sonstige Körperschaften insgesamt	Nichtlandwirtschaftliches Unternehmen	Nichtlandw. natürliche Person/ Familie	Landwirtschaftlicher Familienbetrieb	Landwirtschaftliches Unternehmen
Zahl der Eigentümer(-gruppen) mit Flächeneigentum					
1	2.241	1.447	65.757	12.778	509
2	130	48	502	209	25
3	19	14	11	3	1
4	8	10	-	-	1
über 4	53	4	-	-	-
Eigentum Landwirtschaftsfläche (ha)					
1	50.771	14.922	293.137	219.411	50.480
2	3.534	822	3.600	6.534	4.740
3	781	1.406	149	189	32
4	606	291	-	-	44
über 4	23.294	11	-	-	-
Landwirtschaftsfläche (ha) pro Eigentümer(-gruppe)					
1	23	10	4	17	99
2	27	17	7	31	190
3	41	100	14	63	32
4	76	29	-	-	44
über 4	440	3	-	-	-

Anmerkung: Mehrfachzählung von Eigentümer\*innen mit Fläche in mehreren Bundesländern.

Quelle: Eigene Auswertung; Daten der Katasterbehörden der Länder (2023). n = 388 Stichprobengemeinden.

Abschließend werden in Tabelle 33 die drei größten Landeigentümer\*innen in den Bundesländern, bezogen auf die zufällig ausgewählte Gemeindestichprobe, nach Kategorie und Flächengröße sowie Anteil an der LN aller Stichprobengemeinden des jeweiligen Landes aufgeführt. Die Darstellung untermauert das Ergebnis der obigen Auswertung, dass Tendenzen einer problematischen Konzentration von überregionalem Flächeneigentum nicht erkennbar sind: Von den 36 genannten Eigentümer\*innen sind 20 Gebiets- und sonstige Körperschaften (darunter zehnmal das Land, siebenmal eine Kommune und je einmal der Bund, eine Religionsgemeinschaft und eine Naturschutzorganisation).



Der mit Abstand größte Flächeneigentümer – bezogen auf die Flächensummen der Stichprobengemeinden in den einzelnen Bundesländern – weist das jeweilige Bundesland selbst mit einer CR1 von 33,4 % in Hamburg und 6,4 % in Mecklenburg-Vorpommern auf. Bei privaten Eigentümer\*innen betragen die maximalen Konzentrationsraten CR1 2,8 % und 2,4 % bezogen auf zwei landwirtschaftliche Unternehmen in Sachsen-Anhalt und Brandenburg. Landwirtschaftliche Familienbetriebe haben in zwei Fällen in Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein mehr als 2 % der untersuchten Fläche zum Eigentum. Bei den nichtlandwirtschaftlichen Unternehmen sind es maximal 1,8 %, bezogen auf ein Braunkohleunternehmen in einer sächsischen Gemeinde.

Auffällig ist, dass elf der 16 größten privaten Eigentümer\*innen in den ostdeutschen Ländern verzeichnet sind, darunter neun landwirtschaftliche Unternehmen. Hier machen sich wiederum die großen agrarstrukturellen Unterschiede zu den Ländern des alten Bundesgebiets bemerkbar.

**Tabelle 33: Die drei größten Eigentümer\*innen in allen Stichprobengemeinden der Bundesländer zusammen**

Land	LN in der Stichpro- be (ha)	Größter Eigentümer		Zweitgrößter Eigentümer		Drittgrößter Eigentümer				
		Kategorie	Eigentum		Kategorie	Eigentum		Kategorie	Eigentum	
			LN (ha)	Anteil		LN (ha)	Anteil		LN (ha)	Anteil
SH	43.374	Land	1.009	2,3%	Lw. Fam.-betr.	971	2,2%	Naturschutz	553	1,3%
HH	15.235	Land	5.084	33,4%	Natürl. Person	90	0,6%	Lw. Fam.-betr.	86	0,6%
NI	117.275	Land	2.251	1,9%	Kommune	877	0,7%	Relig.-gem.	531	0,5%
NW	69.653	Land	1.029	1,5%	Kommune	867	1,2%	Nlw. Untern.	760	1,1%
HE	37.209	Land	1.126	3,0%	Kommune	504	1,4%	Kommune	470	1,3%
RP	32.428	Kommune	368	1,1%	Land	283	0,9%	Lw. Fam.-betr.	252	0,8%
BY	133.176	Land	1.129	0,8%	Bund	509	0,4%	Kommune	337	0,3%
BB	59.804	Lw. Untern.	1.674	2,8%	Lw. Untern.	1.450	2,4%	Lw. Untern.	1.382	2,3%
MV	58.995	Land	3.798	6,4%	Kommune	1.733	2,9%	Lw. Fam.-betr.	1.397	2,4%
SN	39.922	Nlw. Untern.	710	1,8%	Land	593	1,5%	Lw. Untern.	528	1,3%
ST	50.012	Lw. Untern.	1.800	3,6%	Land	1.470	2,9%	Lw. Untern.	994	2,0%
TH	34.113	Lw. Untern.	713	2,1%	Lw. Untern.	543	1,6%	Lw. Untern.	502	1,5%

Quelle: Eigene Auswertung; Daten der Katasterbehörden der Länder (2023).

Insgesamt bleibt für diesen Abschnitt festzuhalten, dass mit dem gewählten Ansatz einer breit gestreuten Stichprobenuntersuchung keine Anzeichen für eine Anhäufung von landwirtschaftlichem Flächeneigentum über mehrere Gemeinden hinweg gefunden wurden. Es kann dennoch nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Akteure in Deutschland überregional oder regional konzentriert in benachbarten Gemeinden nennenswerte Flächenumfänge im Eigentum besitzen. Eine solche Abschätzung könnte nur mit einer flächendeckenden Analyse der Eigentumsstrukturen von Landwirtschaftsfläche getroffen werden.



## 5 Diskussion und Ausblick

Ziel der erweiterten Untersuchung von Eigentumsstrukturen der Landwirtschaftsfläche war es, im ersten Teil die entwickelte Methodik aus dem vorhergehenden Pilotprojekt auf eine größere, möglichst repräsentative Gemeindestichprobe anzuwenden und ggf. zu optimieren. Dieses Ziel ist mit dem vorgelegten Zwischenbericht erreicht. Mit der Ziehung einer räumlich geschichteten Zufallsstichprobe aus nahezu allen deutschen Gemeinden konnte eine hohe Repräsentativität unter der gegebenen Restriktion, maximal 4 % der Landwirtschaftsfläche einzubeziehen, erreicht werden.

Das weitgehende Fehlen von Adressdaten im ALKIS der Länder Baden-Württemberg und Saarland hatte allerdings zur Folge, dass zwei Flächenländer nicht in die Auswertung einbezogen werden konnten. Somit bleibt der Überblick über die Eigentumsstrukturen der Landwirtschaftsfläche bezogen auf Deutschland unvollständig. In diesen Ländern würde aufgrund der dort lange Zeit praktizierten Realteilung im Erbrecht eine weitere Facette im vielgestaltigen Bild der Eigentumsstrukturen sichtbar werden. Vermutlich ist gerade diese Vorgeschichte die Ursache dafür, dass das ALKIS in BW und SL keine vergleichbare Datenqualität wie in den anderen Bundesländern aufweist.

### 5.1 Methodik der Datenanalyse

Bezüglich der Methodik zur Aufbereitung der Daten wurden die Matching-Algorithmen vollständig überarbeitet und konsequent in die Programmiersprache Python überführt. Durch weitere Automatisierungsschritte konnte der Aufwand der manuellen Ergebniskontrolle reduziert werden. Damit einhergehend wurde auch die Erfolgsquote des Matching gegenüber der Pilotstudie erhöht. Die Bestimmung von Eigentümerkategorien mithilfe erweiterter Stichwortsuchen sowie die Geschlechterbestimmung anhand der Vornamen konnten weiter automatisiert werden, ebenso wie die Geocodierung der Adressdaten. Dies hat die Validität der Ergebnisse in der Aggregationsstufe 1 weiter erhöht.

Die Bestimmung wirtschaftlicher Zusammengehörigkeit von individuellen Eigentümer\*innen ließ sich nur teilweise automatisieren, nämlich hinsichtlich der Bildung gemeinsamer Haushalte. Dabei wurden übereinstimmende Nachnamen (einschließlich teilweise Übereinstimmung von Doppelnamen) und Anschriften als eindeutiger Hinweis auf einen gemeinsamen Haushalt von Ehepartner\*innen und/oder Familien gewertet. Das seit 1991 geltende Namensrecht<sup>17</sup> lässt allerdings auch zu, dass Ehepartner\*innen keinen gemeinsamen Nachnamen führen. In solchen Fällen versagt die Regel. Stimmt nur die Anschrift überein, kann dies auf einen gemeinsamen Haushalt oder auch auf separate Haushalte im Mehrfamilienhaus hindeuten. Diese Fälle lassen sich mit den verfügbaren Daten nicht unterscheiden. Der entstehende Fehler ist aber (auch mit Blick auf den hohen Altersdurchschnitt der Landeigentümer\*innen) nicht sehr bedeutend: Nach einer Untersuchung von Rosar (2021) hat der Verzicht auf einen gemeinsamen Ehenamen im Zeitverlauf zunehmende Beliebtheit erlangt, jedoch überwiegt nach wie vor ein gemeinsamer Ehenamen bzw. ein Doppelname deutlich. Bei Eheschließungen im Jahr 1996 wählten 9 % der Paare getrennte Namen, 2006 waren es 13 % und 2016 16 % der neu geschlossenen Ehen. Dabei ist die Wahrscheinlichkeit einer Wahl getrennter Ehenamen umso höher, je städtischer der Wohnort ist.<sup>18</sup>

Die wirtschaftliche Zusammengehörigkeit von Personen und Unternehmen zu ermitteln, erfordert für jeden Einzelfall manuellen Rechercheaufwand. Um den Arbeitsbedarf in Grenzen zu halten, wurden nur große Unternehmen oberhalb einer bestimmten Eigentumsflächengröße im Handelsregister gesucht. Auf diese Weise wurden potenziell zusammengehörige Unternehmen und Personen übersehen, die aber nur geringe flächenmäßige

---

<sup>17</sup> § 1335 BGB, vgl. Rosar (2021).

<sup>18</sup> Wahl getrennter Namen in Großstädten: 14 % im Jahr 1996 und 18 % im Jahr 2016; in Landgemeinden, Klein- und Mittelstädten zusammen: rd. 6 % im Jahr 1996 und 11 % im Jahr 2016; vgl. Rosar (2021); S. 164).

Bedeutung haben. Die Erkennung wirtschaftlicher Verflechtungen könnte mit einem Zugriff auf (kostenpflichtige) kommerzielle Unternehmensdatenbanken deutlich erleichtert werden. Dieses Werkzeug würde bei einer größeren bzw. flächendeckenden Untersuchung unbedingt benötigt (vgl. Jänicke und Müller, 2024).

Der Versuch, landwirtschaftlich aktive Flächeneigentümer\*innen weitgehend anonymisiert mithilfe eines Matching der Eigentümerdaten und der Adressdaten aus dem InVeKoS zu identifizieren, erwies sich als sehr erfolgreich und arbeitssparend. Da nicht alle Länder bereit waren, die benötigten Daten zur Verfügung zu stellen, musste teilweise auf veröffentlichte Daten ohne genaue Adresse (wie in der Pilotstudie) zurückgegriffen werden, was einen höheren manuellen Aufwand und eine etwas geringere Trefferquote bei kleinen Landeigentümer\*innen unterhalb der gewählten Geringfügigkeitsschwelle zur Folge hatte.

Die als Landwirt\*innen identifizierten Personen (Familien) und Unternehmen wurden nach Familienbetrieben und landwirtschaftlichen Unternehmen differenziert, wobei letztere alle Formen von Personen- und Kapitalgesellschaften umfassen. Eine weitere Differenzierung – etwa nach Unternehmen, deren Mehrheitseigentümer\*innen aus nichtlandwirtschaftlichen Branchen bzw. originär aus der Landwirtschaft kommen – wurde nicht vorgenommen. Dies wird (neben dem fehlenden Zugang zu Unternehmensdatenbanken) auch damit begründet, dass das Phänomen nichtlandwirtschaftlicher Investoren in Agrarunternehmen bislang nur in den ostdeutschen Bundesländern von Relevanz ist. Letzteres wird schon daraus ersichtlich, dass landwirtschaftliche Kapitalgesellschaften insgesamt als Flächeneigentümer im ehemaligen Bundesgebiet nahezu bedeutungslos sind (siehe Kapitel 4.2.1.2).

## 5.2 Ergebnisse der Untersuchung

Die breite empirische Grundlage dieser Untersuchung erlaubt belastbare Aussagen über die Eigentumsstrukturen von Landwirtschaftsfläche in Deutschland insgesamt (ohne Baden-Württemberg und Saarland). Grundsätzlich werden die Tendenzen, die schon im Pilotprojekt deutlich wurden, bestätigt. Landeigentum ist insgesamt sehr breit verteilt, die Strukturen variieren innerhalb der Stichprobe aber in einem breiten Spektrum. Dennoch werden signifikante Unterschiede zwischen Bundesländern deutlich, insbesondere im Vergleich der ostdeutschen Länder mit denen des ehemaligen Bundesgebiets.

Eine sehr große Variationsbreite zeigt sich insbesondere bei den Flächenanteilen im Eigentum der Gebiets- und sonstigen Körperschaften. Von der gesamten untersuchten Landwirtschaftsfläche (691.200 ha) entfallen 11,4 % auf diese Kategorie, darunter als bedeutendste die Kommunen (3,8 %), das Land (2,9 %) und die Religionsgemeinschaften (2,3 %). Die Anteile der öffentlichen Körperschaften schwanken aber je nach Gemeinde zwischen 0 und 65 % und scheinen stärker von lokalen Gegebenheiten als von länderspezifischen Unterschieden abhängig zu sein.

Fast vier Fünftel (79,7 %) der untersuchten Landwirtschaftsfläche befinden sich im Eigentum natürlicher Personen. Insgesamt wurden rund 235.500 individuelle Eigentümer\*innen in der Gesamtstichprobe identifiziert, davon sind 96 % natürliche Personen, knapp 2 % Unternehmen und knapp 2 % öffentlich-rechtliche und sonstige Körperschaften. Von den 226.300 natürlichen Personen haben die meisten allerdings nur sehr wenig Landwirtschaftsfläche. Die Zahl der Personen mit mehr als 0,5 ha Landeigentum beträgt lediglich rund 86.900. Bezogen auf die Stichprobengesamtfläche und hochgerechnet auf die Landwirtschaftsfläche Deutschlands (18,1 Mio. ha) bedeutet dies, dass rund 2,27 Mio. Menschen oder 2,7 % der deutschen Gesamtbevölkerung Grundstücke mit mehr als 0,5 ha Landwirtschaftsfläche im Eigentum haben (vgl. Abschnitt 4.1.1.1). Zum Vergleich: Die Zahl der privaten Waldeigentümer\*innen beträgt laut Hochrechnungen insgesamt rund 1,82 Mio., wobei etwa die Hälfte der bundesweit 10,7 Mio. ha Waldfläche in privater Hand ist (Neitzel, 2018).

Die meisten privaten Landeigentümer\*innen sind selbst nicht (mehr) landwirtschaftlich aktiv: Von den 79.600 Personen bzw. Familien mit mehr als 0,5 ha Landeigentum lassen sich in der Agg\_2 nur 13.100 einem landwirtschaftlichen Betrieb zuordnen (vgl. Abschnitt 4.2.1.5), das heißt, 83 % der Haushalte sind nichtlandwirtschaftliche

Verpächter\*innen, sofern sie das Land nicht anderweitig nutzen. Insgesamt entfällt damit der größte Anteil der Landwirtschaftsfläche (45,2 %) auf nichtlandwirtschaftliche Personen bzw. Familien.

Diese hohen Anteile nichtlandwirtschaftlicher natürlicher Personen am landwirtschaftlichen Flächeneigentum lassen die bedeutende Funktion von Land als traditionelles Familienvermögen erkennen. Die meisten Eigentümer\*innen von Landwirtschaftsfläche stammen von Vorfahren ab, die eine, zwei oder drei Generationen vorher noch selbst landwirtschaftlich tätig waren<sup>19</sup> und im Generationswechsel ihren Betrieb aufgegeben haben, z. B. da dieser mangels Erweiterungsmöglichkeiten kein angemessenes Familieneinkommen mehr erzielen konnte. Das Landeigentum des Betriebes wird nach den vorliegenden Erkenntnissen zu großen Teilen vererbt und an andere landwirtschaftliche Betriebe verpachtet, aber nur selten verkauft – oder wenn, dann für nichtlandwirtschaftliche Zwecke.

Dieser Befund wird gestützt durch die geringe Zahl statistisch erfasster Verkäufe landwirtschaftlicher Fläche: Im ehemaligen Bundesgebiet wurden zuletzt pro Jahr nur etwa 0,3 % der landwirtschaftlich genutzten Fläche verkauft, das heißt, umgerechnet rund alle 300 Jahre wird eine Fläche im Durchschnitt einmal verkauft. In diese Statistik fließen allerdings nur solche Flächen ein, die nach dem Verkauf weiter in landwirtschaftlicher Nutzung bleiben (keine Verkäufe von Bau- oder Bauerwartungsland, vgl. Tietz und Tölle, 2022). Solche Umnutzungen finden jedoch in erheblichen Größenordnungen statt (Osterburg et al., 2023) und schmälern die verfügbare Basis der Landwirtschaftsfläche, was ein wesentlicher Grund für steigende Kaufpreise sein dürfte (Tietz, 2022).

In den ostdeutschen Ländern war die sog. Bodenmobilität in den vergangenen Jahrzehnten und bis heute höher. Da im sozialistischen System der DDR kein Boden verkauft werden konnte, kam es nach der Wiedervereinigung – neben der gleichzeitig stattfindenden Privatisierung ehemals enteigneter Flächen durch die BVVG – auch zu vermehrten Privatverkäufen. Zuletzt (2023) lag die Bodenmobilität in den ostdeutschen Bundesländern bei rund 0,6 % der landwirtschaftlich genutzten Fläche (Statistisches Bundesamt, 2024a).

Landwirtschaftlichen Familienbetrieben sind insgesamt rund 32,8 % der untersuchten LN zugeordnet. Im Ländervergleich fallen nicht nur deutliche Unterschiede zwischen dem alten Bundesgebiet (42,5 %) und den ostdeutschen Bundesländern (14,8 %) auf. Auch innerhalb der Länder im ehemaligen Bundesgebiet stehen hohe Eigentumsanteile von fast 50 % in Bayern sehr niedrigen von unter 30 % in Rheinland-Pfalz und Hessen gegenüber. Diese Differenzen sind vermutlich mit unterschiedlichen Verläufen des Agrarstrukturwandels zu erklären. In den ostdeutschen Bundesländern ist der niedrige Eigentumsanteil der Familienbetriebe gekoppelt an die hohe Bedeutung, die juristische Personen in der ostdeutschen Agrarstruktur als Folge bodenpolitischer Weichenstellungen seit Ende des Zweiten Weltkriegs haben (vgl. Abschnitt 4.2.1.3).

Privaten Unternehmen (Kapital- und Personengesellschaften sowie Genossenschaften) ist in der Agg\_1 vergleichsweise wenig landwirtschaftliches Flächeneigentum zugeordnet, nämlich im Durchschnitt 8,9 % der untersuchten Fläche. Davon entfällt der überwiegende Anteil auf landwirtschaftliche Unternehmen in den ostdeutschen Bundesländern. Nur 2,4 % der untersuchten LN gehören nichtlandwirtschaftlichen Unternehmen. Bei diesen sind der Bodenabbau (Kies, Braunkohle usw.) sowie familiengeführte Vermögensverwaltungsunternehmen die bedeutendsten Branchen (vgl. Abschnitt 4.2.1.2). Für die häufig geäußerte Vermutung, dass überregionale Finanz- und Versicherungsunternehmen Agrarland in Deutschland aufkaufen, bietet diese Untersuchung keinen Anhaltspunkt.

Dies sagt allerdings nichts darüber aus, ob solche Finanzunternehmen sich über Share Deals an Agrarunternehmen beteiligt haben. In dieser Untersuchung werden die Mehrheitseigentümer\*innen landwirtschaftlicher Unternehmen definitorisch den landwirtschaftlichen Unternehmen zugerechnet. Das heißt, auch z. B. eine Stiftung der ALDI-Eigentümerfamilie, die vielfach in der Presse als „nichtlandwirtschaftlicher Investor“ bezeichnet wird,

---

<sup>19</sup> Im Jahr 1955 gab es in der ehemaligen Bundesrepublik noch 1,82 Mio., im Jahr 1975 noch 1,04 Mio. landwirtschaftliche Betriebe. In der wiedervereinigten Bundesrepublik betrug deren Zahl im Jahr 1992 noch rund 600.500, aktuell im Jahr 2023 rund 255.000 Betriebe.

würde dieser Gruppe zugerechnet. Denn eine simple Zweiteilung von Eigentümer\*innen landwirtschaftlicher Unternehmen in „landwirtschaftlich“ und „nichtlandwirtschaftlich“ ist nicht trennscharf möglich, wie frühere Studien gezeigt haben (vgl. Tietz, 2015, 2017). In der EigLanD-E-Untersuchung hätte eine Typisierung aller Agrarunternehmen analog zu diesen Studien hohe zusätzliche Recherchearbeit verursacht.

Landeigentum ist nach den vorliegenden Daten überwiegend lokal verankert: 72 % der untersuchten Fläche im Eigentum von natürlichen Personen und Unternehmen liegen unter 10 km vom Wohn- bzw. Unternehmenssitz der Eigentümer\*innen<sup>20</sup> entfernt, und nur 8 % gehören Eigentümer\*innen, deren (Wohn-)Sitz mehr als 100 km entfernt ist (vgl. Kapitel 4.1.3.1). Auch hier zeigen sich markante Ost-West-Unterschiede: Im ehemaligen Bundesgebiet gehören nur 4 % der LN solchen weit entfernten Eigentümer\*innen, in den ostdeutschen Ländern sind es fast 17 %. Es ist zu vermuten, dass dies primär eine Folge der Migrationsbewegungen von ostdeutschen Eigentümer\*innen vor und nach der Wiedervereinigung ist. Zu einem gewissen (aber nicht messbaren) Anteil tragen auch Käufer aus dem ehemaligen Bundesgebiet von Agrarland in den ostdeutschen Bundesländern zu diesem Ergebnis bei.

Mit Blick z. B. auf die steuerpolitische Bewertung ist auch bemerkenswert, dass im ehemaligen Bundesgebiet 75 % der untersuchten LN Eigentümer\*innen mit Sitz in derselben Gemeinde, in der das Flurstück liegt, und sogar 95 % Eigentümer\*innen mit Sitz im selben Bundesland gehören (vgl. Kapitel 4.1.3.2). In den ostdeutschen Bundesländern sind es hingegen nur 56 % bzw. 79 %. Generell bedeutsam ist die weitere Erkenntnis, dass Eigentümer\*innen mit Sitz im Ausland nur weit unter 1 % der Landwirtschaftsfläche im Eigentum haben.

Landeigentum ist insgesamt zwar sehr breit, aber dennoch ungleich unter den Eigentümer\*innen verteilt. Die Höhe der Gini-Koeffizienten von 0,78 im Mittel aller Stichprobengemeinden deutet auf diese hohe Ungleichverteilung hin. In den meisten Gemeinden stehen sehr viele kleine Landeigentümer\*innen relativ wenigen Eigentümer\*innen gegenüber, denen der größere Teil des Landes gehört. Die Gini-Koeffizienten und damit die Ungleichverteilung sind in den ostdeutschen Stichprobengemeinden (außer in Thüringen) im Durchschnitt höher als in den Gemeinden im ehemaligen Bundesgebiet. Aufgrund der geringen Zahl an landwirtschaftlichen Mitbewerbern haben die relativ wenigen und großen Agrarunternehmen in den ostdeutschen Gemeinden häufiger die Möglichkeit, angebotene Flächen zu erwerben. Dies hat zur Folge, dass die Ungleichheit sukzessive zunimmt.

Dass Landeigentum generell ungleich verteilt ist, liegt in der Natur eines marktwirtschaftlichen Systems, in dem Land prinzipiell frei gehandelt werden kann und gemäß dem allokatonspolitischen Ziel „zum besten Wirt wandern“ soll. Zudem sind landwirtschaftliche Betriebe auf Landwirtschaftsfläche zur Sicherung ihrer wirtschaftlichen Existenzgrundlage angewiesen und genießen daher im Grundstücksverkehrsgesetz einen gesetzlichen Vorrang beim Kauf von Agrarland. Diese Regelung dient dem agrarstrukturellen Ziel der Bundesregierung „Vorrang von Landwirtinnen und Landwirten beim Flächenerwerb“ (BMEL, 2023).

Gleichzeitig verfolgt die Bundesregierung das Ziel einer breiten Streuung des Bodeneigentums. Als distributionspolitisches Ziel einer gerechten Vermögensverteilung (Epping, 1977) bezieht es sich nicht speziell auf die Landwirtschaftsfläche, sondern auf Bodeneigentum allgemein. Beide Ziele finden sich stets wiederkehrend in den agrarpolitischen Berichten der Bundesregierung und wurden auch von der Bund-Länder-Arbeitsgruppe Bodenmarktpolitik aufgegriffen (BLAG, 2015). Dass die beiden Ziele in einem gewissen Widerspruch zueinanderstehen, wird indes nicht angesprochen. Zudem werden die Ziele nicht genauer spezifiziert oder mit Zahlen hinterlegt. Die Ergebnisse der EigLanD-E-Untersuchung bieten umfangreiche Datengrundlagen für die politische Diskussion um eine Zielerreichung oder -verfehlung.

Dies gilt auch für das dritte in diesem Zusammenhang relevante Ziel, die Vermeidung marktbeherrschender Positionen auf dem Bodenmarkt (BMEL, 2023; BLAG, 2015). In der Untersuchung wurden keine Anzeichen einer Marktbeherrschung im Sinne einer Konzentration des Landeigentums in Händen einzelner Eigentümer\*innen

---

<sup>20</sup> Entfernung gemessen als Durchschnitt der Luftlinien vom Gemeindemittelpunkt zu den Mittelpunkten der den Eigentümer\*innen zugeordneten Flurstücke.

gefunden, wenn man die Gebiete der Stichprobengemeinden als den jeweils relevanten Markt betrachtet. Die ermittelten Konzentrationsraten CR1 liegen mit durchschnittlich 12,9 % weit unterhalb der relevanten Schwelle von 40 %. In Einzelfällen überschreiten sie diese Schwelle, jedoch in flächenmäßig eher kleinen Gemeinden. In der Analyse wird deutlich, dass ein Zusammenhang zwischen der Größe der untersuchten Gemeinden und den gefundenen Konzentrationsraten besteht. Daher ist zu fragen, wie groß der relevante „Markt“ ist, in dem die Konzentration gemessen werden soll. Mit Blick auf agrarstrukturelle Aspekte besteht ein Ansatz darin, den Umkreis um einen landwirtschaftlichen Betrieb zu bestimmen, in dem dieser nach Flächen zur Pacht oder zum Kauf suchen würde (Jänicke und Müller, 2024). Dieser Umkreis wäre länder- bzw. regionsspezifisch zu bestimmen und u. a. abhängig von den jeweils vorherrschenden Betriebsgrößen. Er dürfte aber zumeist größer sein als die Stichprobengemeinden in dieser Untersuchung. Daher ist die Höhe der hier ermittelten Konzentrationsraten wenig aussagekräftig für die Frage der Marktbeherrschung.

Unter Beachtung der unterschiedlichen Gemeindegrößen wird im Vergleich zwischen den Bundesländern allerdings deutlich, dass die durchschnittlichen Konzentrationsraten in den ostdeutschen Ländern deutlich höher als im ehemaligen Bundesgebiet sind. Dabei sind landwirtschaftliche Unternehmen (juristische Personen) die mit Abstand häufigste Kategorie unter den größten Eigentümer\*innen. Dies ist deswegen erwähnenswert, da solche Unternehmen über den Verkauf ihrer Geschäftsanteile (Share Deals) fusionieren oder an Dritte verkauft werden können. Über Anteilskäufe kann das Flächeneigentum in Händen einzelner Akteure sprunghaft um Größenordnungen vermehrt werden, die über den Kauf von Flächen auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt nicht vorstellbar sind. Daher kann als politische Handlungsempfehlung aus diesem Bericht abgeleitet werden, dass geeignete Datengrundlagen geschaffen werden sollten, um die Entwicklung von Share Deals und Unternehmensverbänden in der Landwirtschaft besser beobachten zu können.

In dieser Untersuchung wurden die landesweit größten Eigentümer\*innen – aufsummiert über alle Stichprobengemeinden – in jedem Bundesland gesondert identifiziert. Die drei größten Eigentümer\*innen sind danach in den meisten Fällen Gebietskörperschaften wie das Land oder bestimmte Kommunen. Darüber hinaus sind aber in den ostdeutschen Bundesländern einige landwirtschaftliche Unternehmen unter den drei größten Eigentümer\*innen. Größere Unternehmensverbände sind mit diesem Untersuchungsansatz einer räumlich breit gestreuten Stichprobe allerdings nicht zu finden, da solche Verbände sich eher regional konzentriert über benachbarte Gemeinden hinweg bilden. Hierfür wäre eine flächendeckende Auswertung von Eigentumsstrukturen erforderlich.

### 5.3 Ausblick auf die weitere Forschung im Projekt EigLanD-E

Mit diesem Bericht wird der erste Teil der Arbeit im Forschungsprojekt EigLanD-E, die deskriptive Analyse der Eigentumsstrukturen in der erweiterten Stichprobe, abgeschlossen. Offene Fragen, die zum Teil schon im Pilotvorhaben auftauchten, wurden in der bisherigen Untersuchung zurückgestellt und sollen nun im weiteren Projektverlauf behandelt werden.

#### LN und LF

Die EigLanD-E-Analyse greift auf die Landwirtschaftsfläche (LN) zu, wie sie in den Liegenschaftsdaten klassifiziert ist. Grundlage der Klassifizierung sind die Oberflächeneigenschaften einer Bodenfläche. Somit werden Acker, Grünland und Sonderkulturen als LN eingestuft, unabhängig davon, ob sie als solche genutzt werden bzw. nutzbar sind. Im Unterschied dazu ist die landwirtschaftlich genutzte Fläche (LF) als Fläche definiert, die von landwirtschaftlichen Betrieben bewirtschaftet wird. Die LF ist die Grundgesamtheit in den Erhebungen der Agrarstatistik und umfasst bundesweit rund 16,6 Mio. ha. Die im ALKIS klassifizierte LN summiert sich hingegen auf rund 18,1 Mio. ha. Die über die LF hinausgehende Landwirtschaftsfläche ist vor allem aus grünlandartigen Pflanzenbeständen wie Zierrasen, Pferdekoppeln usw. zusammengesetzt (Osterburg et al., 2023).

Im Mittelpunkt des Interesses der landwirtschaftlichen Bodenmarktpolitik (und damit des Auftraggebers) steht die landwirtschaftlich genutzte Fläche, weniger die in der LN enthaltene „Nicht-LF“. Es kann vermutet werden, dass diese „Nicht-LF“ auch hinsichtlich ihrer Eigentumsstrukturen abweichende Eigenschaften im Vergleich zur LF aufweist, dass sie z. B. zu größeren Anteilen im Eigentum nichtlandwirtschaftlicher Personen steht. Im weiteren Verlauf der Untersuchung soll daher versucht werden, diese Flächen zu identifizieren und separat auszuwerten. Idealerweise könnte dies mithilfe von Flächendaten der Agrarförderung aus dem InVeKoS gelingen. Diesen Weg haben auch Jänicke und Müller (2024) für ihre Untersuchung der brandenburgischen Eigentumsstrukturen genutzt. Sofern die InVeKoS-Daten der im Rahmen von EigLand-E untersuchten Bundesländer nicht genutzt werden können, soll versucht werden, verfügbare Fernerkundungsdaten mit den ALKIS-Daten zu verschneiden, um die Landwirtschaftsfläche nach Nutzungsarten differenziert auszuwerten. Neben den Eigentumsstrukturen der „Nicht-LF“ sollen mit diesem Ansatz auch Unterschiede zwischen Acker- und Grünlandflächen als Teilmengen der LF analysiert werden.

### **Gemeinschaftseigentum**

Hinsichtlich der Behandlung von Gemeinschaftseigentum wurde zu Beginn der Pilotuntersuchung die Festlegung getroffen, dass solche Flurstücke, die mehreren Eigentümer\*innen zugeordnet sind, rechnerisch auf die einzelnen Beteiligten aufgeteilt werden. Damit wird erreicht, dass alle im Grundbuch registrierten Eigentümer\*innen gleichbehandelt und hinsichtlich ihrer Merkmale ausgewertet werden können. Dies hat den Nachteil, dass die Zahl der Flurstücke künstlich vergrößert wird und viele Kleinst Eigentümer „erzeugt“ werden, die de facto kein eigenständiges Eigentumsrecht wahrnehmen können. Durch die nachfolgende Zusammenführung von wirtschaftlich verbundenen Personen (Familien) wird dies nur teilweise korrigiert, da z. B. Erbengemeinschaften von Personen mit unterschiedlichen Anschriften nicht erkannt werden. Auch mag es andere Formen von Eigentümergemeinschaften geben, die mit der gewählten Vorgehensweise verborgen bleiben.

Daher werden im weiteren Projektverlauf die Eigentümergemeinschaften als Ganze separat untersucht. Neben der deskriptiven Beschreibung dieser Gruppen (Mitgliederzahl, Größe des Flächeneigentums, Verteilung über die Stichprobe) soll auch versucht werden, diese anhand der Namen, Geburtsdaten und Anschriften nach Arten von Eigentümergemeinschaften zu charakterisieren. Zudem soll unter der Beibehaltung von Gemeinschaftseigentum eine Revision der Zahl der Eigentümer\*innen und durchschnittlichen Flächengrößen erfolgen.

### **Bestimmungsgründe der Eigentumsstrukturen**

Hinsichtlich der Bestimmungsgründe für unterschiedliche Eigentumsstrukturen in den Bundesländern wurden bereits in der Pilotstudie erste Erklärungsansätze formuliert, die mit der erweiterten Stichprobenuntersuchung bestätigt werden konnten. So sind insbesondere die vielfältigen Ost-West-Unterschiede bei der Verteilung von Landeigentum auf Eigentümerkategorien und bei demografischen Merkmalen von natürlichen Personen hinreichend beschrieben und erklärt worden. Andere Unterschiede wie z. B. zwischen nord- und süddeutschen Bundesländern wurden beschrieben, aber nicht hinsichtlich ihrer Ursachen geklärt. Darüber hinaus wurden interregionale Unterschiede bisher gar nicht betrachtet. So ist es z. B. möglich, dass die Ländlichkeit oder die Siedlungsdichte in den Gemeinden, unterschiedliche Regeln im Erbrecht, naturräumliche Unterschiede oder Unterschiede in der Flächennutzung (einschließlich nichtlandwirtschaftlicher Nutzungsansprüche) mit bestimmten Parametern der Eigentumsstrukturen korrelieren. In dieser Hinsicht ist es das Ziel im weiteren Projektverlauf, signifikante Unterschiede herauszuarbeiten, Erklärungsansätze zu formulieren und mit geeigneten Daten zu prüfen.

Einen wahrscheinlich stark prägenden Einfluss auf Eigentumsstrukturen haben Flurbereinigungsverfahren, die in den Ländern des ehemaligen Bundesgebiets seit dem Zweiten Weltkrieg fast flächendeckend zu unterschiedlichen Zeiten erfolgt sind. Wie schon im Pilotbericht (Tietz et al., 2021) ausgeführt, sind Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz (insbesondere die regulären Verfahren nach § 1 FlurbG, aber auch Verfahren nach § 86 und § 87 FlurbG) der einzige Anlass, zu dem die Eigentumsverhältnisse aller Grundstücke in einem festgelegten Gebiet behördlicherseits auf den aktuellen Stand gebracht, revidiert und neu geordnet werden. Art, Umfang und



Zeitpunkt des letzten Flurbereinigungsverfahrens haben daher einen großen Einfluss auf die Eigentumsstrukturen, der andere mögliche Einflussfaktoren zu überprägen vermag. Sofern geeignete Daten über abgeschlossene Flurbereinigungsverfahren in der Vergangenheit in den Bundesländern verfügbar sind, soll diese Untersuchung ebenfalls erfolgen.

Andererseits ist es vorstellbar, dass die Eigentumsstrukturen andere gesellschaftlich relevante Zielgrößen, wie z. B. die Kauf- oder Pachtpreise von Boden oder die Verfügbarkeit von Fläche für bestimmte Zwecke, beeinflussen. Solche und weitere Fragestellungen sollen im weiteren Projektverlauf – geeignete kleinräumige Daten vorausgesetzt – ebenfalls untersucht werden.



## Literaturverzeichnis

- AdV [Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen der Länder der Bundesrepublik Deutschland] (2008) Erläuterungen zu ALKIS. Dokumentation zur Modellierung der Geoinformationen des amtlichen Vermessungswesens (GeoInfoDok), hg. v. Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen der Länder der Bundesrepublik Deutschland (AdV), 387 p
- AdV [Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen der Länder der Bundesrepublik Deutschland] (2024) Das Liegenschaftskataster – was ist das?, zu finden in <<https://www.adv-online.de/AdV-Produkte/Liegenschaftskataster/>> [zitiert am 12.2.2024]
- Balmann A, Demoustier J, Grau A, Graubner M, Hüttel S, Kahle C, Müller D, Odening M, Plogmann J, Ritter M, Seifert S (2020) Marktmacht in landwirtschaftlichen Bodenmärkten – Bedeutung, Messung, Abgrenzung: Abschlussbericht zum Forschungsvorhaben im Auftrag der BLE für das BMEL, zu finden in <[https://www.bmel.de/SharedDocs/Downloads/DE/\\_Landwirtschaft/Flaechennutzung-Bodenmarkt/Marktmacht-Abschlussbericht.html](https://www.bmel.de/SharedDocs/Downloads/DE/_Landwirtschaft/Flaechennutzung-Bodenmarkt/Marktmacht-Abschlussbericht.html)>
- BIB [Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung] (2024) Durchschnittsalter der Bevölkerung in Deutschland (1871–2022), zu finden in <<https://www.bib.bund.de/DE/Fakten/Fakt/B19-Durchschnittsalter-Bevoelkerung-ab-1871.html>> [zitiert am 17.6.2024]
- BKG [Bundesamt für Kartographie und Geodäsie] (2023) Verwaltungsgebiete 1:250 000 Stand 01.01. (VG250 01.01.), zu finden in <<https://gdz.bkg.bund.de/index.php/default/digitale-geodaten/verwaltungsgebiete/verwaltungsgebiete-1-250-000-stand-01-01-vg250-01-01.html>> [zitiert am 22.2.2023]
- BLAG [Bund-Länder-Arbeitsgruppe „Bodenmarktpolitik“] (2015) Landwirtschaftliche Bodenmarktpolitik: Allgemeine Situation und Handlungsoptionen. Bericht der Bund-Länder-Arbeitsgruppe „Bodenmarktpolitik“ gemäß Beschluss der Amtschefinnen und Amtschefs der Agrarressorts der Länder vom 16. Januar 2014. März 2015. Berlin
- BLE [Bundesanstalt für Landwirtschaft und Ernährung] (2023) Zahlungen aus den EU-Fonds für Landwirtschaft und Fischerei - Suche, zu finden in <<https://www.agrar-fischerei-zahlungen.de/Suche>> [zitiert am 1.11.2023]
- BLE [Bundesanstalt für Landwirtschaft und Ernährung] (2024) Portal Agrarzahlungen, zu finden in <<https://www.agrarzahlungen.de/>> [zitiert am 5.8.2024]
- BMEL [Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft] (2023) Agrarpolitischer Bericht der Bundesregierung 2023. Berlin, zu finden in <<https://www.bmel.de/DE/themen/landwirtschaft/agrarbericht.html>> [zitiert am 10.6.2024]
- BMF [Bundesministerium der Finanzen] (2022) Bund-Länder-Finanzbeziehungen auf der Grundlage der Finanzverfassung 2022, zu finden in <[https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Downloads/Broschueren\\_Bestellservice/bund-laender-finanzbeziehungen-2022.html](https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Downloads/Broschueren_Bestellservice/bund-laender-finanzbeziehungen-2022.html)> [zitiert am 16.4.2024]
- Bunkus R, Theesfeld I (2018) Land Grabbing in Europe? Socio-Cultural Externalities of Large-Scale Land Acquisitions in East Germany. Land 7(3):98
- BVVG [Bodenverwertungs- und -verwaltungsgesellschaft mbH] (2023) Zahlen und Fakten 2022, zu finden in <[www.bvvg.de/service/](http://www.bvvg.de/service/)> [zitiert am 27.5.2024]
- Degel B (2019) Reliability Aspects of the German Cadastre. zfv – Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement(6/2019):386–390

- Deutsche Post direkt GmbH (2023) Datafactory, zu finden in <<https://www.deutschepost.de/de/d/deutsche-post-direkt/datafactory.html>> [zitiert am 16.2.2024]
- Epping G (1977) Bodenmarkt und Bodenpolitik in der Bundesrepublik Deutschland: Schriftenreihe der Hochschule Speyer Band 67. Berlin: Duncker & Humblot
- GeoFabrik GmbH (2023) Download OpenStreetMap Data for this Region: Germany, zu finden in <<https://download.geofabrik.de/europe/germany.html>> [zitiert am 1.11.2023]
- Harms G (2021) Ärger um Flächenaufkauf: Per eBay zum Großgrundbesitz. top agrar online, zu finden in <<https://www.topagrar.com/management-und-politik/news/Aerger-um-flaechenaufkauf-per-ebay-zum-grossgrundbesitz-12558784.html>> [zitiert am 6.5.2024]
- Hünersdorf H (2023) Die zwei Geschwindigkeiten der Privatisierung der ehemaligen Volkseigenen Güter (VEG): Als Landwirt bei der Treuhandanstalt 1990 bis 1994. Oschersleben: Dr. Ziethen Verlag
- Jänicke C, Müller D (2024) Revealing agricultural land ownership concentration with cadastral and company network data. Agric Hum Values:1–17. doi: 10.1007/s10460-024-10590-3, zu finden in <<https://link.springer.com/article/10.1007/s10460-024-10590-3>>
- Justizministerium des Landes Nordrhein-Westfalen (2024) Gemeinsames Registerportal der Länder, zu finden in <[http://www.justiz.de/onlinedienste/registerportal\\_der\\_laender/index.php](http://www.justiz.de/onlinedienste/registerportal_der_laender/index.php)> [zitiert am 12.2.2024]
- Klages B (2001) Die Privatisierung der ehemals volkseigenen landwirtschaftlichen Flächen in den neuen Bundesländern: Grundlagen, Rahmenbedingungen, Ausgestaltung und Wirkungen. Aachen: Shaker
- Kriesten M (2020) Das Recht auf Einsicht in das Liegenschaftskataster im Spannungsfeld zu datenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere der Datenschutzgrundverordnung. zfv – Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement(1/2020):67–73
- Küpper P (2016) Abgrenzung und Typisierung ländlicher Räume: Thünen Working Paper 68. Johann Heinrich von Thünen-Institut
- Laschewski L, Tietz A (2020) Auswirkungen überregional aktiver Investoren in der Landwirtschaft auf ländliche Räume: Ergebnisse aus zwei Fallstudien. Braunschweig. Thünen Report 80
- Levenshtein VI (1966) Binary Codes Capable of Correcting Deletions, Insertions and Reversals. Soviet Physics-Doklady 10(8):707–710
- Müller D, Rufin P, Schwieder M (2021) Quantification of Ownership Concentration from Cadastral Records of Agricultural Land in Märkisch-Oderland: FORLand Technical Paper 02 (2001), zu finden in <<https://ageconsearch.umn.edu/record/311013>> [zitiert am 12.2.2024]
- Neitzel C (2018) Jährlich 65.000 neue Privatwaldeigentümer. Deutscher Waldbesitzer 2018(3):11–12
- norBIT GmbH (2023) norGIS-ALKIS-Import, zu finden in <<https://www.norbit.de/68/>> [zitiert am 14.9.2023]
- Open Knowledge Foundation Deutschland e. V. (2023) Explore European Common Agricultural Policy farm subsidy payments | FarmSubsidy.org, zu finden in <<https://farmsubsidy.org/>> [zitiert am 1.11.2023]
- Osterburg B, Ackermann A, Böhm J, Bösch M, Dauber J, Witte T de, Elsasser P, Erasmi S, Gocht A, Hansen H, Heidecke C, Klimek S, Krämer C, Kuhnert H, Moldovan A, Nieberg H, Pahmeyer C, Plaas E, Rock J, Röder N, Söder M, Tetteh G, Tiemeyer B, Tietz A, Wegmann J, Zinnbauer M (2023) Flächennutzung und Flächen-nutzungsansprüche in Deutschland. Johann Heinrich von Thünen Institut. Thünen Working Paper 224

- Plogmann J, Mußhoff O, Odening M, Ritter M (2022) Farm growth and land concentration. *Land Use Policy* 115:106036. doi: 10.1016/j.landusepol.2022.106036, zu finden in <<https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0264837722000631>>
- Rosar A (2021) „Die Namensfrage war gleich nach der Brautkleidfrage die zweitwichtigste!": Diachrone Entwicklung und Argumentationstopoi der Ehenamenwahl in Deutschland. *Beiträge zur Namensforschung* 56(1):149–186
- Seatgeek (2023) TheFuzz, zu finden in <<https://github.com/seatgeek/thefuzz>> [zitiert am 14.9.2023]
- Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2023) Bodenfläche nach Art der tatsächlichen Nutzung – Stichtag 31.12. – regionale Tiefe: Gemeinden (ab 2016): 33111-01-02-5, zu finden in <<https://www.regionalstatistik.de/genesis//online?operation=table&code=33111-01-02-5&bypass=true&levelindex=1&levelid=1694675837703>> [zitiert am 22.2.2023]
- Statistisches Bundesamt (2021) Land- und Forstwirtschaft, Fischerei: Eigentums- und Pachtverhältnisse (versch. Jgg.). *Statistische Berichte, Fachserie 3, Reihe 2.1.6*. Wiesbaden, zu finden in <[https://www.statistischebibliothek.de/mir/receive/DESerie\\_mods\\_00000030](https://www.statistischebibliothek.de/mir/receive/DESerie_mods_00000030)> [zitiert am 12.1.2021]
- Statistisches Bundesamt (2024a) Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke: Genesis-Online-Datenbank Code-Nr. 61521, zu finden in <<https://www-genesis.destatis.de/genesis//online?operation=table&code=61521-0010&bypass=true&levelindex=0&levelid=1720430238858#abreadcrumb>> [zitiert am 8.7.2024]
- Statistisches Bundesamt (2024b) Statistischer Bericht – Eigentums- und Pachtverhältnisse – 2023. Wiesbaden, zu finden in <<https://www.destatis.de/DE/Themen/Branchen-Unternehmen/Landwirtschaft-Forstwirtschaft-Fischerei/Landwirtschaftliche-Betriebe/Publikationen/Downloads-Landwirtschaftliche-Betriebe/statistischer-bericht-eigentums-pachtverhaeltnisse-2030216239005.html>> [zitiert am 19.4.2024]
- StMJ [Bayerisches Staatsministerium der Justiz] (2024) Entwicklung eines bundesweiten Datenbankgrundbuchs – Projektnachrichten, zu finden in <<https://www.grundbuch.eu/nachrichten/>> [zitiert am 5.2.2024]
- Tietz A (2015) Überregional aktive Kapitaleigentümer in ostdeutschen Agrarunternehmen: Bestandsaufnahme und Entwicklung. Braunschweig. Thünen Report 35
- Tietz A (2017) Überregional aktive Kapitaleigentümer in ostdeutschen Agrarunternehmen: Entwicklungen bis 2017. Braunschweig. Thünen Report 52
- Tietz A (2019) Bodengebundene Einkommensteuern in einer strukturschwachen ländlichen Gemeinde. Braunschweig. Thünen-Report 69
- Tietz A (2021) Verbundene Unternehmen im Agrarbereich: Definition und Möglichkeiten der Identifizierung. *Berichte über Landwirtschaft* 99(3), zu finden in <<https://buel.bmel.de/index.php/buel/article/view/361>>
- Tietz A (2022) Der Preis des Bodens. *Forum Wohnen und Stadtentwicklung*(3/2022):139–143
- Tietz A, Neumann R, Volkenand S (2021) Untersuchung der Eigentumsstrukturen von Landwirtschaftsfläche in Deutschland. Braunschweig: Johann-Heinrich-von-Thünen-Institut, 190 p. Thünen-Report 85, zu finden in <<https://d-nb.info/1232414395/>>
- Tietz A, Tölle AGI (2022) „Bauernland in Bauernhand“: Gutachten im Auftrag des Bayerischen Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten. Braunschweig. Thünen Report 99
- Wilsch H (2012) The German „Grundbuchordnung“: History, Principles and Future about Land Registry in Germany. *ZfV – Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement*(4/2012):224–233

## Rechtsquellen

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 34 Abs. 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411)

DaBaGG: Gesetz zur Einführung eines Datenbankgrundbuchs vom 1. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3719)

EU-VO Nr. 1306/2013: Verordnung (EU) Nr. 1306/2013 des europäischen Parlaments und des Rates vom 17. Dezember 2013 über die Finanzierung, die Verwaltung und das Kontrollsystem der Gemeinsamen Agrarpolitik und zur Aufhebung der Verordnungen (EWG) Nr. 352/78, (EG) Nr. 165/94, (EG) Nr. 2799/98, (EG) Nr. 814/2000, (EG) Nr. 1290/2005 und (EG) Nr. 485/2008 des Rates (2013), zu finden in <<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/?uri=CELEX:32013R1306>> [zitiert am 25.10.2023]

GBO: Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606)

GBV: Verordnung zur Durchführung der Grundbuchordnung (Grundbuchverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Januar 1995 (BGBl. I S. 114), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606)

GWB: Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Juni 2013 (BGBl. I S. 1750, 3245), zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 236)

InVeKoSV: Verordnung über die Durchführung von Stützungsregelungen und des Integrierten Verwaltungs- und Kontrollsystems (InVeKoS-Verordnung), zuletzt geändert durch Art. 1 V v. 19.5.2021 BAnz AT 28.05.2021 (2015), zu finden in <[https://www.gesetze-im-internet.de/invekosv\\_2015/index.html](https://www.gesetze-im-internet.de/invekosv_2015/index.html)> [zitiert am 25.10.2023]

MoPEG: Gesetz zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts (Personengesellschaftsrechtsmodernisierungsgesetz) vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436)

RegMoG: Gesetz zur Einführung und Verwendung einer Identifikationsnummer in der öffentlichen Verwaltung und zur Änderung weiterer Gesetze – Registermodernisierungsgesetz vom 28. März 2021 (BGBl. I S. 591; 2023 I Nr. 230, Nr. 293), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2467)

# Thünen Report

Bereits in dieser Reihe erschienene Hefte – *Volumes already published in this series*

1 - 95	siehe <a href="http://www.thuenen.de/de/infotothek/publikationen/thuenen-report/">http://www.thuenen.de/de/infotothek/publikationen/thuenen-report/</a>
96	Jacob Jeff Bernhardt, Lennart Rolfes, Peter Kreins, Martin Henseler <b>Ermittlung des regionalen Bewässerungsbedarfs für die Landwirtschaft in Bayern</b>
97	Uwe Krumme, Steffi Meyer, Isabella M. F. Kratzer, Jérôme C. Chladek, Fanny Barz, Daniel Stepputtis, Harry V. Strehlow, Sarah B. M. Kraak, Christopher Zimmermann <b>STELLA - Stellnetzfisherei-Lösungsansätze : Projekt-Abschlussbericht</b>
98	Anne Alix, Dany Bylemans, Jens Dauber, Peter Dohmen, Katja Knauer, Lorraine Maltby, Christoph J. Mayer, Zélie Pepiette, Balthasar Smith (eds) <b>Optimising agricultural food production and biodiversity in European landscapes Report of an online-Workshop</b>
99	Andreas Tietz, Antje G. I. Tölle <b>„Bauernland in Bauernhand“: Gutachten im Auftrag des Bayerischen Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten</b>
100	Marlen Haß, Claus Deblitz, Florian Freund, Peter Kreins, Verena Laquai, Frank Offermann, Janine Pelikan, Viktoriya Sturm, Johannes Wegmann, Thomas de Witte, Friedrich Wüstemann, Maximilian Zinnbauer <b>Thünen-Baseline 2022 – 2032: Agrarökonomische Projektionen für Deutschland</b>
101	Daniel Stepputtis, Thomas Noack, Uwe Lichtenstein, Constanze Hammerl, Juan Santos, Bernd Mieske <b>Verringerungen von Kunststoffmüll aus der Krabbenfisherei durch Netzmodifikationen – Dolly Rope Suspension (DRoS) : Projekt-Abschlußbericht</b>
102	Elke Brandes, Martin Henseler, Peter Kreins, Gholamreza Shiravani, Björn Tetzlaff, Frank Wendland, Andreas Wurpts <b>Modellierung von Mikroplastikeinträgen und Migrationspfaden im Einzugsgebiet der Weser : MOMENTUM – Weser</b>
103	Susanna Esther Hönle <b>Wie gelingt eine ambitionierte Agrarklimaschutzpolitik? Eine vergleichende Analyse nationaler Ansätze zur Integration des Sektors Landwirtschaft in die Klimapolitik am Beispiel Uruguays und Deutschlands</b>
104	Marcel Dehler <b>Maßnahmen zur Reduzierung des Pflanzenschutzmitteleinsatzes – Anpassungsoptionen, Kosten und Möglichkeiten zur umweltpolitischen Steuerung</b>
105	Mirko Liesebach (ed.) <b>Beiträge von Forstpflanzenzüchtung und Forstgenetik für den Wald von Morgen : 7. Tagung der Sektion Forstgenetik/Forstpflanzenzüchtung vom 12. bis 14. September 2022 in Ahrensburg Tagungsband</b>
106	Samuel Ferreira Balieiro <b>Modeling regional supply responses using farm-level economic data and a biophysical model: a case study on Brazilian land-use change</b>



- 107 Heino Fock, Robin Dammann, Finn Mielck, Gerd Kraus, Rebecca A. M. Lauerburg, Alfonso López González, Pernille Nielsen, Margarethe Nowicki, Matthias Pauli, Axel Temming  
**Auswirkungen der Garnelenfischerei auf Habitate und Lebensgemeinschaften im Küstenmeer der Norddeutschen Bundesländer Schleswig-Holstein, Hamburg und Niedersachsen (CRANIMPACT)**
- 108 Maximilian Zinnbauer, Max Eysholdt, Martin Henseler, Frank Herrmann, Peter Kreins, Ralf Kunkel, Hanh Nguyen, Björn Tetzlaff, Markus Venohr, Tim Wolters, Frank Wendland  
**Quantifizierung aktueller und zukünftiger Nährstoffeinträge und Handlungsbedarfe für ein deutschlandweites Nährstoffmanagement – AGRUM-DE**
- 109 Nele Schmitz, Andreas Krause, Jan Lüdtko  
**Critical review on a sustainable circular bio-economy for the forestry sector : Zirkuläre Bioökonomie in der Forst- und Holzwirtschaft für eine nachhaltige Entwicklung - Eine wissenschaftliche Einordnung**
- 110 Verena Beck, Josef Efken, Anne Margarian  
**Regionalwirtschaftliche Auswirkungen einer Reduzierung der Tierhaltung in Konzentrationsgebieten : Abschlussbericht zum Projekt ReTiKo**
- 111 Tuuli-Marja Kleiner, Marie Kühn  
**Engagement im Spiegel sozialer und räumlicher Ungleichheit : Empirische Analyseergebnisse auf Basis des Deutschen Freiwilligensurveys (2019) und des Sozio-oekonomischen Panels (2001–2019)**
- 112 Maximilian Zinnbauer, Max Eysholdt, Peter Kreins  
**Entwicklung eines Modells zur Quantifizierung landwirtschaftlicher Stickstoffbilanzen in Rheinland-Pfalz – AGRUM-RP**
- 113 Hauke T. Tergast  
**Produktionsökonomische Analyse von Tierwohlmaßnahmen in typischen Milchviehbetrieben Nordwestdeutschlands**
- 114 Joachim Kreis  
**Lebensverhältnisse in ländlichen Räumen – Bewertungen Befragter zu ihrer Gegend: Inhaltliche und methodische Analysen auf Grundlage einer repräsentativen Bevölkerungsbefragung**
- 115 Wolf-Christian Lewin, Marc Simon Weltersbach, Josefa Eckardt, Harry V. Strehlow  
**Stakeholder-Beteiligung – Erkenntnisse und Perspektiven für ein nachhaltiges Fischereimanagement**
- 116 Andreas Tietz, Lena Hubertus  
**Erweiterte Untersuchung der Eigentumsstrukturen von Landwirtschaftsfläche in Deutschland: Ergebnisse der deskriptiven Analyse**









THÜNEN

### **Thünen Report 116**

Herausgeber/Redaktionsanschrift

Johann Heinrich von Thünen-Institut  
Bundesallee 50  
38116 Braunschweig  
Germany

[www.thuenen.de](http://www.thuenen.de)

