

Wem gehört das Land?

Erste Erkenntnisse in einem bislang unerforschten Feld

Andreas Tietz

Thünen-Institut für Ländliche Räume, Braunschweig



„Es gibt wohl kaum einen Bereich unserer Volkswirtschaft, der statistisch so wenig ‚durchleuchtet‘ ist wie der Bodensektor.

So wird zwar, um ein extremes Beispiel zu nennen, seit Jahrzehnten ein Preisindex für Topfpflanzen und Schnittblumen geführt. Über die derzeitige Verteilung des Grund und Bodens in Deutschland fehlen dagegen die elementarsten Daten.“

(Duwendag und Epping, 1974)

Hintergrund

- **Verteilung des Grundeigentums ist Gegenstand agrarpolitischer Debatten**
 - Grundstückverkehrsgesetz (GrdstVG): Kauf von Landwirtschaftsfläche kann untersagt werden bei Vorliegen „ungesunder Verteilung von Grund und Boden“
 - Bundesländer beraten über Novellierung des GrdstVG: Eigentumskonzentration als neuer Versagungsgrund?
- **Es existiert jedoch kaum Wissen über Eigentumsverteilung!**
 - Statistische Erfassung findet nicht statt
 - Dokumentation von Eigentum im Grundbuch: Kein eindeutiger Identifikator

Datenquelle für Landeigentum: Grundbuch

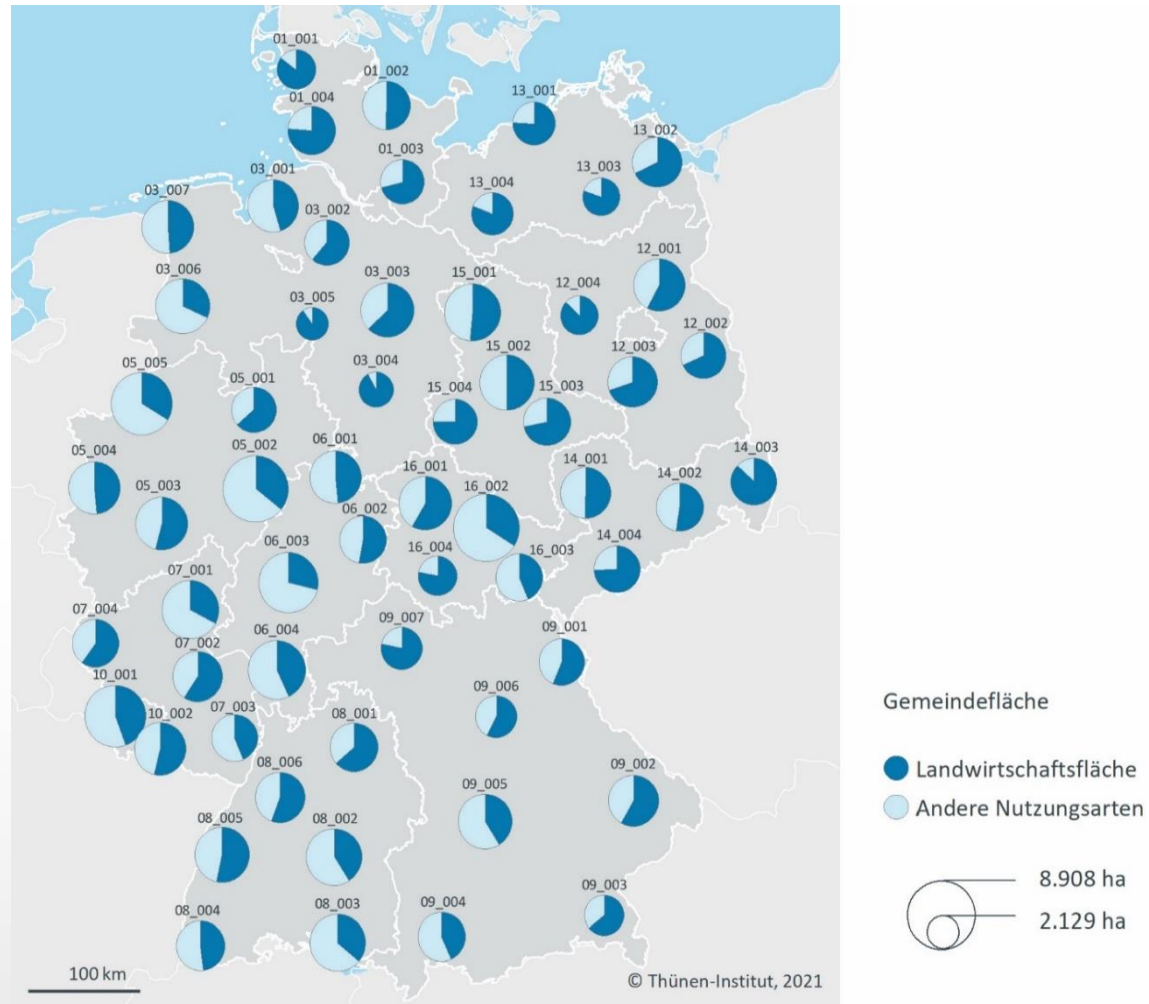
- **Historisch gewachsenes Erfassungssystem**
 - Erfassung in Papierform seit > 100 Jahren
 - Elektronische Form seit ca. 10 Jahren → Verknüpfung mit dem Amtlichen Liegenschaftskataster- Informationssystem (ALKIS)
- **Erfassungseinheit: Flurstücke → Eindeutige Flurstücks-ID**
- **Erfassung der Eigentümer historisch fortlaufend**
 - Merkmale: Namen, Geburtsdatum, Wohnort/Firmensitz
 - Keine eindeutige Eigentümer-ID
 - Schreibweisen desselben Eigentümers können sich unterscheiden im Zeitablauf (Heirat, Umzug, Gemeindegebietsreform, Umbenennung einer Firma) oder bei unterschiedlicher Erfassung (Abkürzungen, Schreibfehler, Zahlendreher...)
- **Statistische Auswertung ist bei nicht identischen Merkmalen unmöglich**

Hintergrund

- Verteilung des Grundeigentums ist Gegenstand agrarpolitischer Debatten
 - Grundstückverkehrsgesetz (GrdstVG): Kauf von Landwirtschaftsfläche kann untersagt werden bei Vorliegen „ungesunder Verteilung von Grund und Boden“
 - Bundesländer beraten über Novellierung des GrdstVG: Eigentumskonzentration als neuer Versagungsgrund?
- Es existiert jedoch kaum Wissen über Eigentumsverteilung!
 - Statistische Erfassung findet nicht statt
 - Dokumentation von Eigentum im Grundbuch: Kein eindeutiger Identifikator
- Auftrag des Deutschen Bundestages über BMEL:
Untersuchung von Eigentümer-Informationen aus dem ALKIS in einer bundesweiten Stichprobe ländlicher Gemeinden
- Projekt EigLand (02/2020 bis 01/2021)

Projekt EigLanD: Stichprobenziehung

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



Vorgehensweise Datenauswertung:

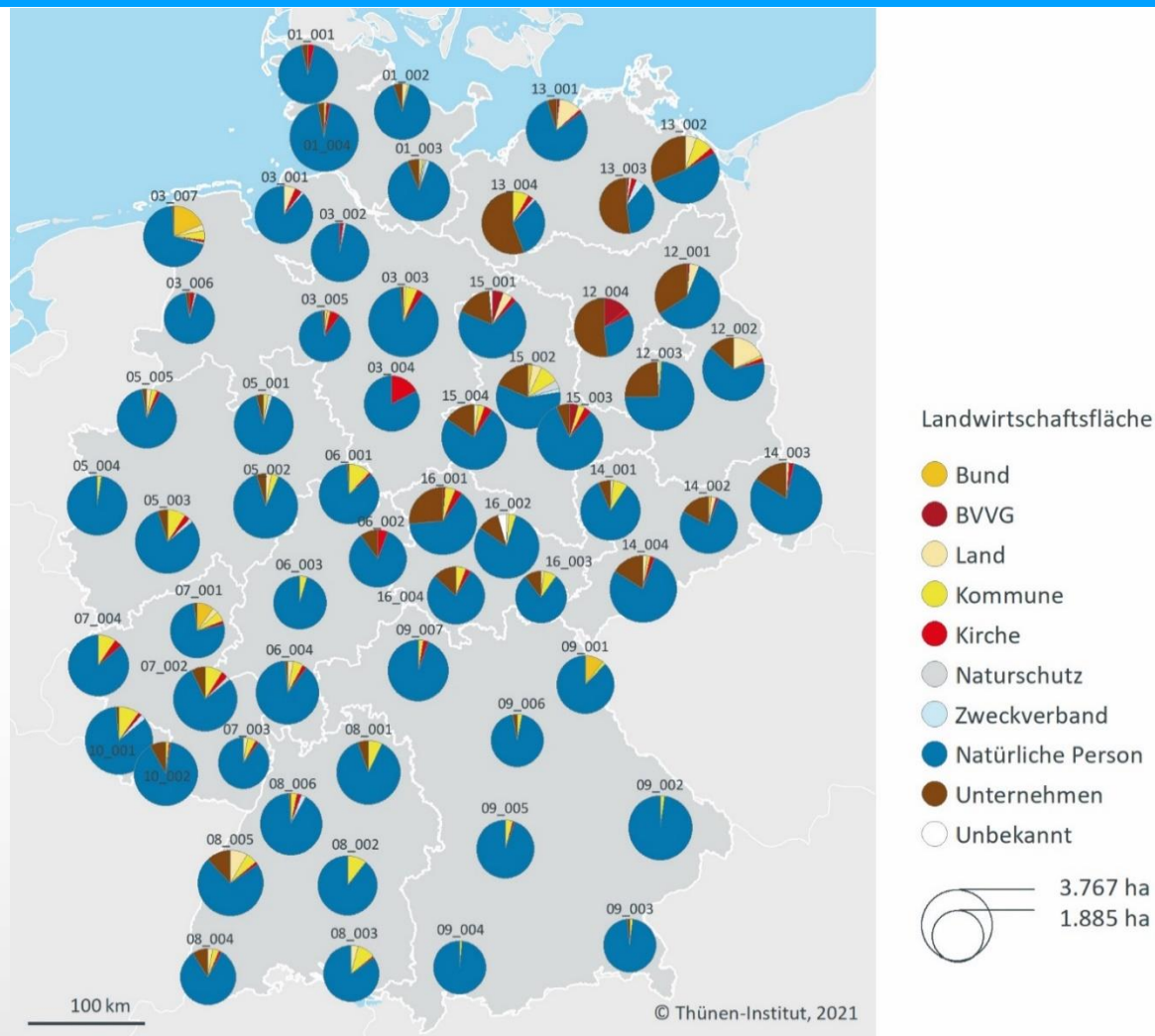
Identifizierung identischer Personen/Unternehmen

- Weitgehend automatisierte Identifizierung
- Entwicklung von Text-Algorithmen zur Erkennung wahrscheinlicher Identität
 - Ähnlichkeit der eingetragenen Namen / Anschriften
 - Ignorieren von zweiten Vornamen, fehlenden Einträgen usw.
 - Zuordnung der statistischen Gemeindegliederungsziffer
 - Manuelle Ergebniskontrolle und Optimierung des Algorithmus

➤ Ergebnis: Zahl der Eigentümer um 20% reduziert gegenüber Original-Datensatz
- Zuordnung zu einer von 9 Kategorien individueller Eigentümer
 - Aggregationsstufe 1

Ergebnis Aggregationsstufe 1: Eigentum Landwirtschaftsfläche nach Kategorie

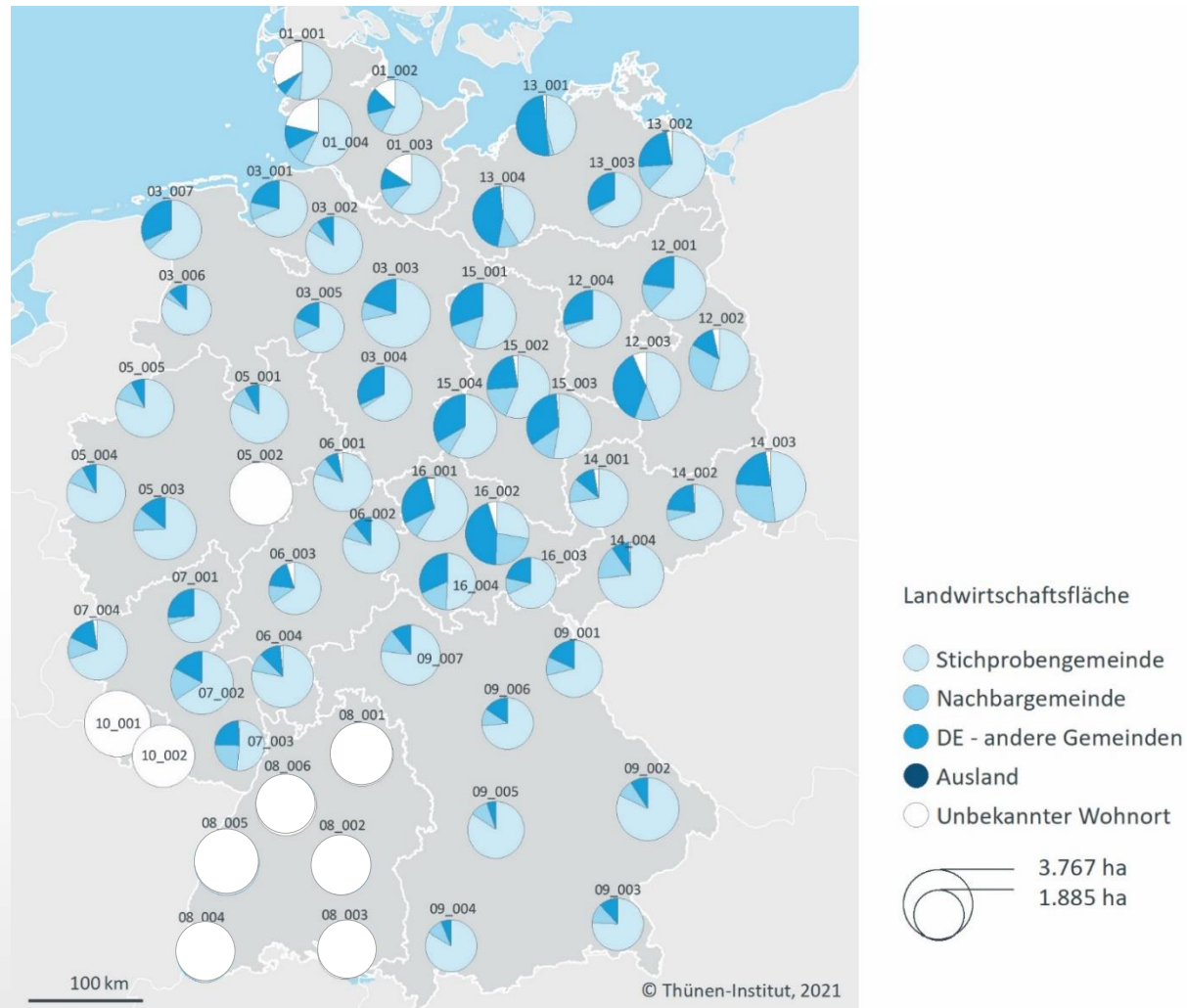
Kategorie	Anteil Fläche Mittelwert
Bund	0,8%
BVVG	0,6%
Land	2,0%
Kommune	4,3%
Kirche	2,2%
Naturschutz	0,4%
Zweckverband	0,5%
Gebiets- und sonstige Körperschaften	10,2%
Natürliche Person	79,8%
Unternehmen	9,8%
Unbekannt	0,2%



Flächeneigentum nach Wohn- bzw. Firmensitz (Agg_1)

– sofern Anschriften vorhanden –

- **66%** der Lwfl. gehören Eigentümern in derselben Gemeinde
- **11%** gehören Eigentümern aus angrenzenden Gemeinden
- **20%** Eigentümer aus weiter entfernten Gemeinden in Deutschland
 - signifikant höherer Anteil in ostdeutschen Gemeinden
 - Binnenwanderungen (Ost-West), Erbfälle
 - Käufe durch Westdeutsche
- Kaum ausländische Eigentümer

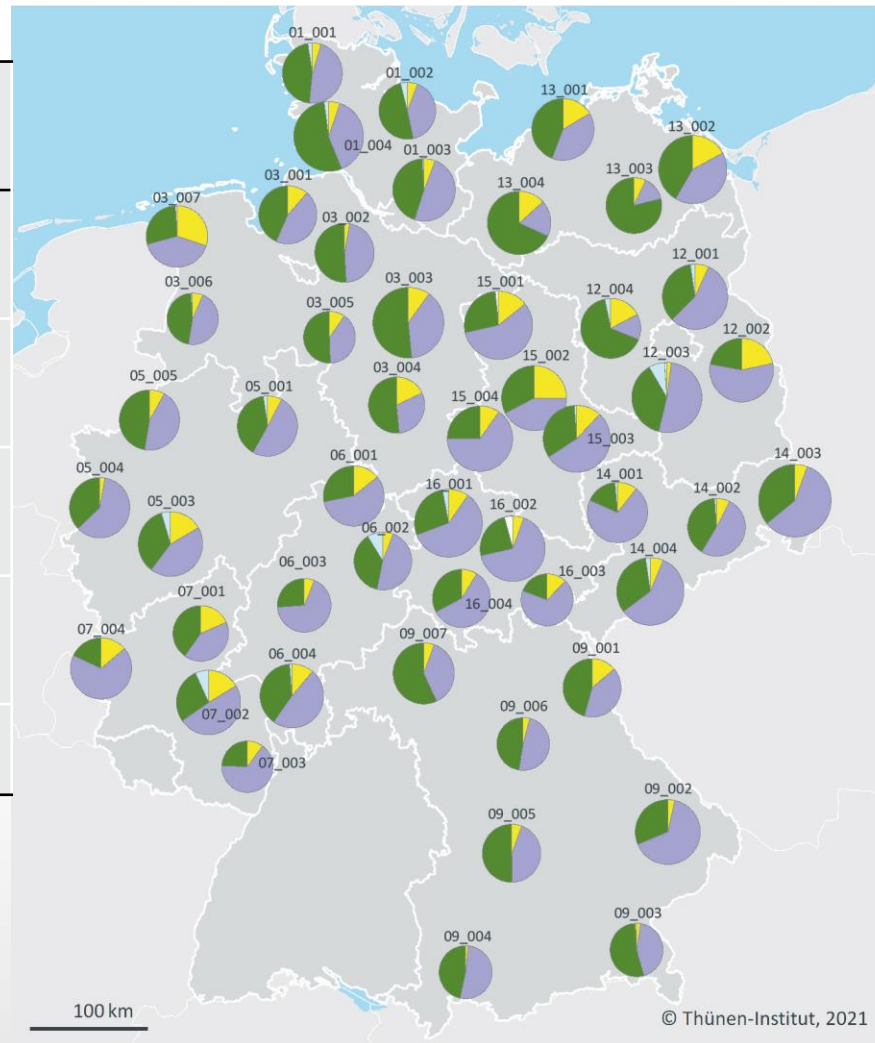


Aggregationsstufe 2: Wirtschaftlich zusammengehörige Personen in Haushalten / Unternehmen

- Messung von Eigentumskonzentration muss gemeinsame Entscheidungseinheiten berücksichtigen
- Zusammenfassung gemeinsamer Haushalte anhand Nachname, Anschrift
 - Identifizierung beruht auf traditioneller Wahl des Ehenamens:
Nur Ehepartner/Haushalte mit gleichem Nachnamen werden gefunden
- Identifizierung zusammengehöriger Personen/Unternehmen
 - Recherche im Handelsregister → Kapitaleigentümer der Unternehmen
 - Aggregation von Unternehmen desselben Eigentümerkreises („Holding“) und von Unternehmen mit Personen, die die Kapitalmehrheit (>50%) des Unternehmens haben
- Identifizierung landwirtschaftlicher Haushalte/Betriebe
 - Definition: Landwirt ist, wer EU-Flächenbeihilfen bekommt
 - Zusammenfassung des Eigentums aller Haushaltsmitglieder

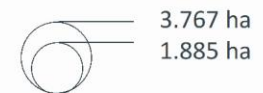
Ergebnis Aggregationsstufe 2: Eigentum Landwirtschaftsfläche nach Kategorie

Kategorie	Anteil Fläche Mittelwert
Gebiets- und sonstige Körperschaften	10,2%
Nichtlandwirtschaftl. natürliche Person	48,7%
Landwirtschaftlicher Haushalt/Betrieb	39,7%
Nichtlandwirtschaftl. Unternehmen	1,4%
Unbekannt	0,2%



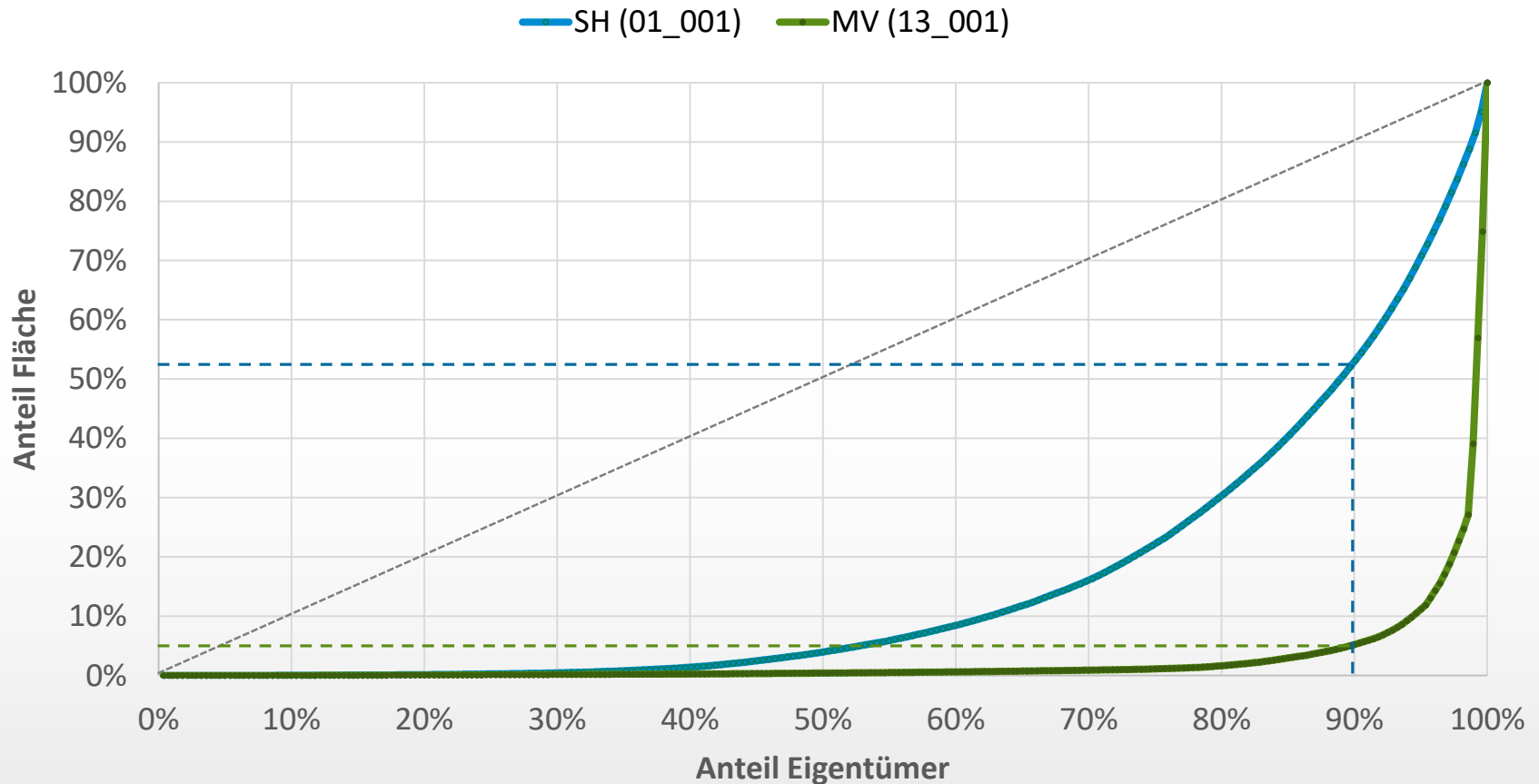
Landwirtschaftsfläche

- Gebiets- und sonstige
Körperschaften
- Nichtlandwirtschaftliche
natürliche Person
- Landwirtschaftlicher
Haushalt/Betrieb
- Nichtlandwirtschaftliches
Unternehmen
- Unbekannt



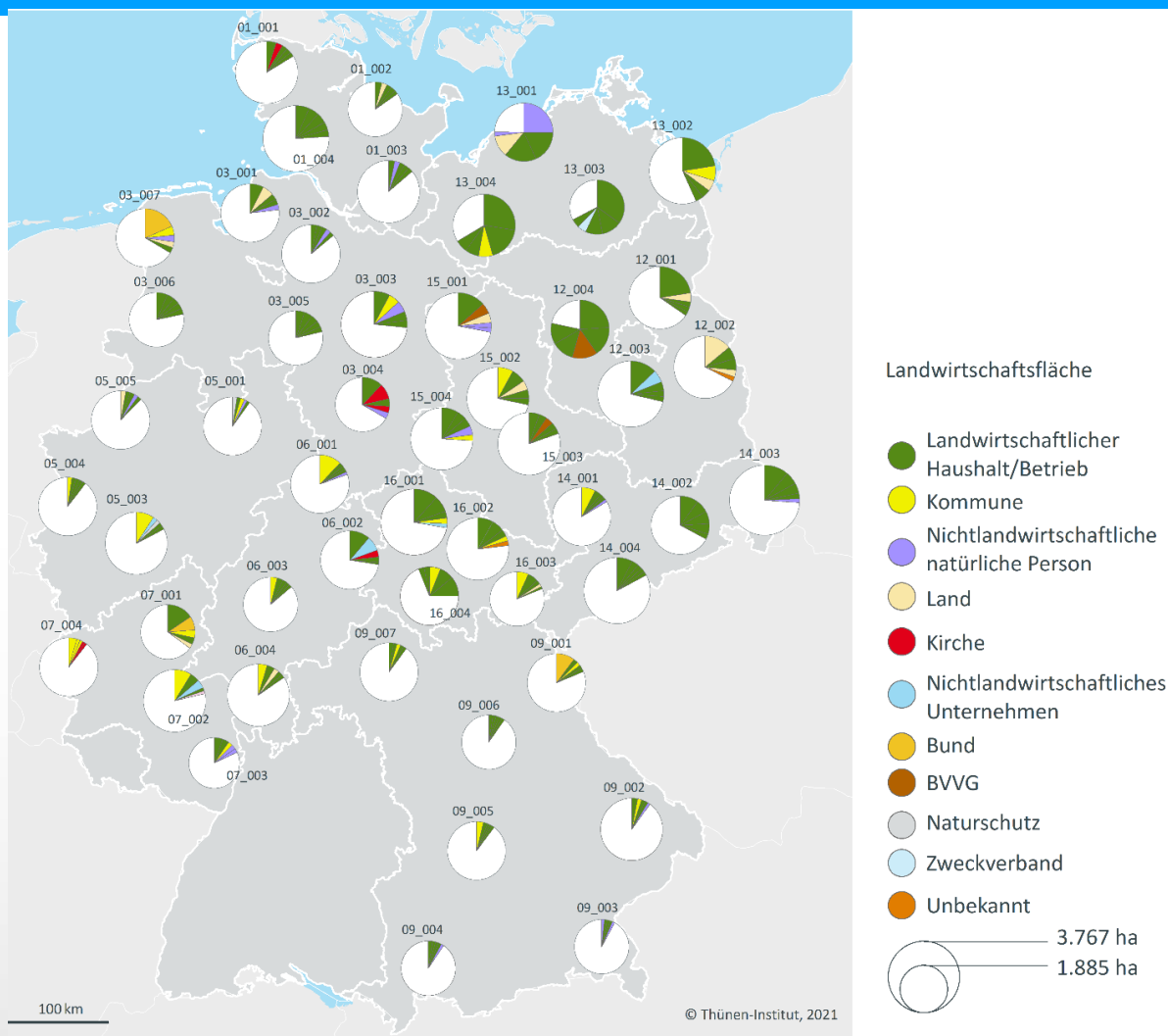
Verteilung des Flächeneigentums pro Kopf (Agg_2)

- Hohe Ungleichverteilung, aber deutliche Unterschiede zwischen Gemeinden



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

Konzentrationsrate	Mittelwert	Maximalwert
CR1	9,6%	34,8%
CR2	15,1%	46,8%
CR3	19,2%	60,9%
CR4	22,4%	72,9%
CR5	25,0%	78,3%



Fazit

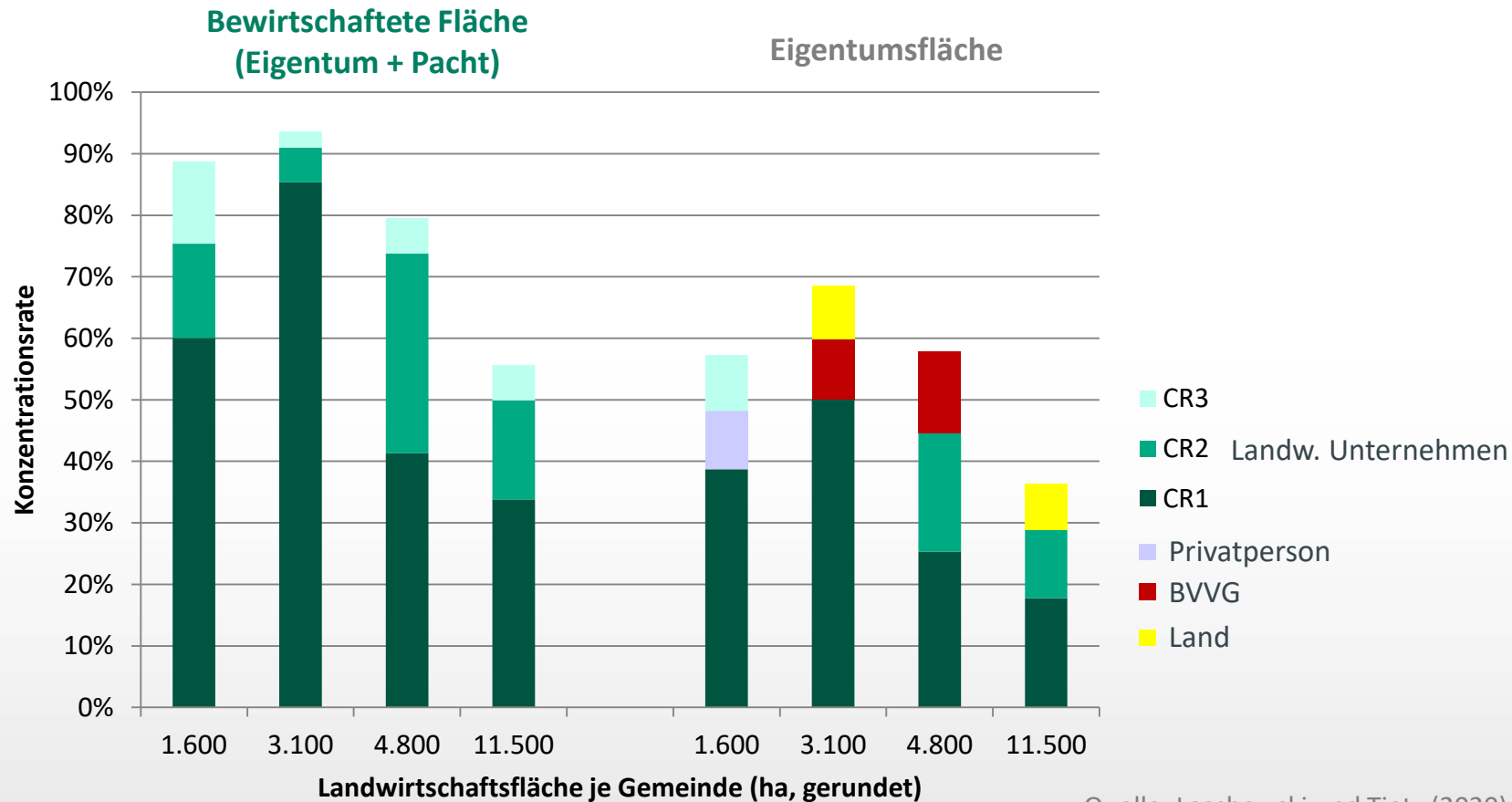
- Erfolgreiches Pilotprojekt zur statistischen Aufbereitung von ALKIS-Daten zum landwirtschaftlichen Grundeigentum
- Große Streubreite der Ergebnisse
- Kleine Stichprobe – kaum statistische Signifikanz
- Der größte Flächenanteil entfällt auf nichtlandw. Privatpersonen
 - überwiegend Erben, nicht Investoren
 - Geringe Verkaufsbereitschaft (v.a. im alten Bundesgebiet)
- Auffallende Strukturunterschiede zwischen Ost und West
 - Folge agrarpolitischer Entwicklungen seit der deutschen Teilung

Strukturwandel in Ostdeutschland seit 1990

- **DDR-Sozialismus: Zwangskollektivierung der Landwirtschaft**
 - Grundbuch ohne Bedeutung
- **Wiedervereinigung: Aufleben der alten Grundbücher**
 - sehr hohe Eigentumsstreuung zu Beginn der 1990er Jahre
 - Hohe Verkaufsbereitschaft der Erbgeneration
 - Privatisierung ehemals enteigneter Agrarflächen (BVVG)
 - Käufer der Fläche sind relativ wenige Agrarbetriebe (LPG-Nachfolger, Wieder-, Neueinrichter), auch begünstigt durch GrdstVG
- **Entwicklung von Holdingstrukturen: Kauf ganzer Agrarunternehmen**
- **Starke Tendenz zur Konzentration von Eigentum und Bewirtschaftung (vor allem in Mecklenburg-Vorpommern und Brandenburg)**

Vergleich Bewirtschaftung und Eigentum

Beispiel Vorpommern: Bewirtschaftungs- und Eigentumskonzentration in vier Gemeinden



Quelle: Laschewski und Tietz (2020)

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



andreas.tietz@thuenen.de

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