

Eigentumsstruktur landwirtschaftlicher Flächen in ausgewählten Gemeinden Brandenburgs

Untersuchung im Auftrag des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz Brandenburg

Andreas Tietz

Dipl.-Ing. agr. Andreas Tietz
Thünen-Institut für Ländliche Räume

Johann Heinrich von Thünen-Institut
Bundesforschungsinstitut für Ländliche Räume, Wald und Fischerei
Bundesallee 64
38116 Braunschweig

Tel.: 0531 596 5247
Fax: 0531 596 5599
E-Mail: andreas.tietz@thuenen.de

Braunschweig, 06.08.2020

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	I
Tabellenverzeichnis	II
1 Einleitung	1
2 Datenquellen und Methodik	2
3 Eigentumsstruktur in brandenburgischen Fallgemeinden	4
3.1 Auswahl und fehlende Repräsentativität der Gemeinden	4
3.2 Ergebnisse der Gemeinden: Aggregationsstufe 2	5
3.3 Vergleich zwischen den Aggregationsstufen 1 und 2	8
4 Fazit	13

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Verteilung des Flächeneigentums in den Gemeinden nach Eigentümerkategorie, Aggregationsstufe 2	5
Tabelle 2:	Zahl der Eigentümer und Eigentumsverteilung, Aggregationsstufe 2	6
Tabelle 3:	Konzentrationsraten und absolutes Flächeneigentum der fünf größten Eigentümer in jeder Gemeinde (Aggregationsstufe 2)	8
Tabelle 4:	Vergleich der Aggregationsstufen 1 und 2: Verteilung auf Kategorien der privaten Eigentümer	9
Tabelle 5:	Vergleich der Aggregationsstufen 1 und 2: Zahl der Eigentümer und durchschnittliches Eigentum	10
Tabelle 6:	Vergleich der Aggregationsstufen 1 und 2: Flächeneigentum der fünf größten Eigentümer	11
Tabelle 7:	Vergleich der Aggregationsstufen 1 und 2: Konzentrationsraten und Flächeneigentum der fünf größten Eigentümer in der Fallregion MOL2 insgesamt	13

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Vergleich der Konzentrationsrate CR3 in den beiden Aggregationsstufen nach Flächengröße der Gemeinden	12
--------------	---	----

1 Einleitung

Die Landesregierung Brandenburg erarbeitet derzeit ein agrarstrukturelles Leitbild, das Grundlage eines späteren Gesetzesentwurfs zum Schutz der Agrarstruktur sein soll. Dieses Gesetz soll das bislang noch bundesweit geltende Grundstücksverkehrsgesetz ablösen und kann gegebenenfalls als Vorbild für weitere Agrarstruktursicherungsgesetze der Länder dienen. Vor diesem Hintergrund wirkt das Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft (BMEL) in koordinierender Funktion an diesem Prozess mit, wozu auch verschiedene Forschungsaufträge an das Thünen-Institut beitragen.

Im Auftrag des BMEL werden aktuell die Eigentumsstrukturen landwirtschaftlicher Fläche in zwei Forschungsprojekten am Thünen-Institut untersucht:

- Im Projekt WiSoLand¹ wird u.a. eine Fallregion aus mehreren benachbarten brandenburgischen Gemeinden im Hinblick auf Auswirkungen überregional aktiver Investoren auf die ländlichen Räume untersucht. Diese bis Mai 2022 laufende Untersuchung beinhaltet auch die Eigentumsverhältnisse in der Region.
- Im Projekt EigLand² werden die Eigentumsstrukturen in einer bundesweiten Stichprobe von insgesamt rund 50 Gemeinden analysiert. Der Abschluss dieses Projekts ist im Januar 2021.

Auf Bitten des Landes Brandenburg wurden die vorliegenden Daten aus den brandenburgischen Gemeinden vorgezogen analysiert und in diesem Bericht zusammengestellt. Dies soll der Information der mit dem Gesetzesentwurf befassten Stellen dienen, da es Überlegungen gibt, in dem neuen Gesetz die Eigentumskonzentration von Agrarflächen als neuen, regulierungsbedürftigen Tatbestand aufzunehmen.

Nachfolgend werden zunächst einige Erläuterungen zu den verwendeten Daten und der Analysemethodik gegeben, bevor in Abschnitt 3 die Ergebnisse der Analyse vergleichend nebeneinander gestellt werden. Der Bericht schließt mit einer zusammenfassenden Wertung der Ergebnisse in Abschnitt 4.

Aus Gründen der statistischen Geheimhaltung werden die Namen der untersuchten Gemeinden in diesem Bericht verschlüsselt dargestellt.

¹ WiSoLand: Untersuchungen zu wirtschaftlichen und sozialen Auswirkungen überregional aktiver Investoren in Agrarunternehmen, siehe <https://www.thuenen.de/de/lr/projekte/wisoland>

² EigLand: Eigentumsstrukturen von Landwirtschaftsfläche in Deutschland, siehe <https://www.thuenen.de/de/lr/projekte/eigland>

2 Datenquellen und Methodik

Grundlage der Auswertung sind die Liegenschaftsdaten der Untersuchungsgemeinden aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS). Diese enthalten persönliche Daten (Vor- und Nachname bzw. Name der Körperschaft, ggf. Geburtsname, Geburtsdatum, vollständige Meldeadresse bzw. Adresse des Unternehmenssitzes) der im Grundbuch erfassten Eigentümer aller Flurstücke. Die Daten wurden zu unterschiedlichen Zeitpunkten und durch unterschiedliche Stellen übermittelt:

- 8 Gemeinden der Region MOL1 durch den Landkreis Märkisch-Oderland im Oktober 2018,
- 14 Gemeinden der Region MOL2, ebenfalls durch den Landkreis Märkisch-Oderland, im Oktober 2019,
- 2 Gemeinden für das Projekt EigLand durch die Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) im März 2020.

Datenverarbeitung

In die Auswertung werden nur (Teil-)Flurstücke der katastermäßig definierten Nutzungsart Landwirtschaft aufgenommen. Flurstücke mit mehreren Eigentümern werden jeweils anteilig den einzelnen Eigentümern zugeordnet. Im Ergebnis wird in jeder Gemeinde für jeden Eigentümer-Eintrag ein Datensatz mit Anzahl der Flurstücke und der Gesamtfläche des landwirtschaftlichen Eigentums gebildet.

Die Eigentümerdaten enthalten keine eindeutigen Identifikationskennzeichen. Namen und/oder Anschriften können in verschiedenen Grundbuchblättern in unterschiedlicher Schreibweise oder mit unterschiedlichen Meldeadressen eingetragen sein. In einem ersten Schritt müssen die Daten daher konsolidiert werden, d.h. unterschiedlich lautende Einträge, die aller Wahrscheinlichkeit nach auf dieselbe Person oder Körperschaft verweisen, müssen zusammengeführt werden, sodass im Ergebnis jedem eindeutig identifizierten Eigentümer genau eine Flächengröße zugeordnet ist.

Anschließend werden die Daten kategorisiert und aggregiert:

- Jedem Eigentümer wird eine anonyme Kennnummer und eine Kategorie zugewiesen. Die Kategorien teilen sich auf in Privateigentümer (Privatperson, privates Unternehmen) und öffentliche Eigentümer (Bund, BVVG, Land, Kommune, Kirche, Zweckverband).
- Privatpersonen und -unternehmen werden anschließend in landwirtschaftliche und nichtlandwirtschaftliche Eigentümer kategorisiert, indem die Daten mit den Einträgen der Empfänger von Agrarförderung (Basisprämie) laut dem Internet-Portal der Bundesanstalt für

Landwirtschaft und Ernährung (BLE) auf dem jeweils verfügbaren aktuellen Stand³ abgeglichen werden. Die Verteilung des Flächeneigentums auf Kategorien und einzelne Eigentümer wird als **Agregationsstufe 1** ausgewertet.

- In einem weiteren Schritt findet eine Aggregation wirtschaftlich zusammengehöriger Einheiten statt. Dabei werden Einzelpersonen zu Haushalten zusammengefasst, wenn Nachnamen und Anschriften der Personen gleichlautend sind. Darüber hinaus werden Personen und Unternehmen zusammengefasst, wenn die Personen als Eigentümer der Unternehmen identifiziert werden bzw. wenn die Unternehmen Beteiligungsverhältnisse untereinander aufweisen. Dies betrifft einerseits Personengesellschaften (hauptsächlich GbR), wie sie bei landwirtschaftlichen Unternehmen häufig auftreten, und deren Gesellschafter sich meist über eine Internet-suche recherchieren lassen (sofern sie nicht als Familien-GbR mit gleichlautenden Anschriften ohnehin als offensichtlich zusammengehörig erkennbar sind). Andererseits werden auch die Eigentümer von Kapitalgesellschaften mit den betreffenden Unternehmen zusammengefasst. Die Eigentümerschaft ergibt sich aus der im Elektronischen Handelsregister⁴ ersichtlichen aktuellen Gesellschafterliste. Sofern mehrere Eigentümer (aus unterschiedlichen Haushalten) jeweils mehr als 10 % der Kapitalanteile am Unternehmen halten, werden die Eigentümer und das Unternehmen nicht aggregiert. Bei Genossenschaften liegt im Normalfall keine Liste von Mitgliedern vor, daher unterbleibt in der Regel die Zuordnung zu Eigentümern. Allerdings gibt es Fälle, in denen überregional aktive Investoren eine Genossenschaft übernommen und diese nicht in eine Kapitalgesellschaft umgewandelt haben (wie es in der Praxis meistens der Fall ist). In diesen offensichtlichen Fällen wird das Flächeneigentum der betreffenden Genossenschaft mit dem des Investors (bzw. von dessen Unternehmen) zusammengefasst. Die Verteilung des Flächeneigentums auf diese wirtschaftlich zusammengehörigen Einheiten wird als **Aggregationsstufe 2** ausgewertet.

Methodische Unterschiede im zeitlichen Ablauf der Projekte

Die Auswertungsmethodik wurde im Verlauf der genannten Projekte entwickelt und zunehmend verfeinert. Daher unterscheidet sie sich im Detail bei den einzelnen Untersuchungen: Die Daten der Regionen MOL1 und MOL2 wurden mittels einer manuellen Datenanalyse auf Basis von Excel-Listen und Access-Verschneidungen ausgewertet. Kleinere Eigentümer mit weniger als 5 ha zugeordnetem Eigentum wurden zwar kategorisiert, aber (mit Ausnahme der Landwirte) nicht systematisch auf wirtschaftliche Zusammengehörigkeit hin überprüft. Die Unterscheidung nach zwei Aggregationsstufen bei größeren Nichtlandwirten wurde erst in der Fallstudie MOL2 eingeführt. Daher werden in der nachfolgenden Darstellung für MOL1 nicht alle Kennzahlen ausgewiesen.

³ <https://www.agrar-fischerei-zahlungen.de/Suche>. Der ausgewertete Stand war für die Region MOL1 das Förderjahr 2017, für MOL2 und EigLanD das Förderjahr 2018. Inzwischen ist das Jahr 2019 verfügbar, das aber nicht mehr berücksichtigt wird, da die Einträge der geförderten Landwirte sich von Jahr zu Jahr nur in wenigen Einzelfällen unterscheiden.

⁴ <https://www.handelsregister.de>

Im Projekt EigLand wird hingegen eine automatisierte Datenanalyse durchgeführt, die mithilfe mehrstufiger Algorithmen zu einem Ergebnis führt, bei dem nur noch geringe manuelle Kontroll- und Korrekturarbeit erforderlich ist. Somit weisen die nachfolgend dargestellten Ergebnisse Unterschiede zwischen den Gemeinden auf, die zu einem Teil auch methodisch bedingt sein können. Die Relevanz schätze ich jedoch als gering ein, da die Unterschiede vor allem die Kleineigentümer betreffen.

In den Fallregionen MOL1 und MOL2 wird neben der Auswertung einzelner Gemeinden auch die gesamte Region ausgewertet, indem das Flächeneigentum eindeutig identifizierter Eigentümer über alle Gemeinden hinweg zusammengefasst wird. Auf die Ergebnisse der Auswertung von MOL2 wird am Ende des Abschnitts 3 Bezug genommen.

3 Eigentumsstruktur in brandenburgischen Fallgemeinden

Nachfolgend werden die Ergebnisse der Untersuchungen dargestellt. Der Schwerpunkt liegt auf den Ergebnissen der Aggregationsstufe 2. Anschließend wird punktuell ein Vergleich mit den Ergebnissen der Aggregationsstufe 1 vorgenommen.

3.1 Auswahl und fehlende Repräsentativität der Gemeinden

Die Auswahl der Gemeinden wurde nicht unter dem Gesichtspunkt der Repräsentativität für das gesamte Land Brandenburg vorgenommen. Im Projekt WiSoLand wird eine größere Region aus mehreren Gemeinden untersucht, in der bestimmte überregional aktive Investoren mehrere Agrarunternehmen übernommen haben. Der Landkreis Märkisch-Oderland wurde schon in früheren Untersuchungen als vergleichsweise stark betroffen durch Aktivitäten überregional aktiver Investoren herausgestellt. Dies schlägt sich vermutlich auch auf die Ergebnisse hinsichtlich der Eigentumskonzentration nieder.

Die Auswahl der Gemeinden im Projekt EigLand erfolgt gemäß einem Zufalls-Algorithmus, bei dem alle Gemeinden des Landes mit einer vorbestimmten Größe (hier: zwischen 2.500 und 3.500 ha Landwirtschaftsfläche) berücksichtigt werden, wobei eine räumliche Streuung gegeben sein muss. Als weiteres Auswahlkriterium fließt lediglich ein, dass in der Gemeinde kein größeres Bodenordnungsverfahren anhängig sein darf (weil im Zeitraum eines solchen Verfahrens das ALKIS nicht aktualisiert wird).

Eine Repräsentativität der Ergebnisse für Brandenburg wäre erst bei einer größeren und breiter gestreuten Stichprobe zu erwarten.

3.2 Ergebnisse der Gemeinden: Aggregationsstufe 2

Tabelle 1 zeigt die Verteilung auf Eigentümerkategorien in den einzelnen Gemeinden. In der Summe aller Gemeinden entfallen rund 90 % des Flächeneigentums auf private (Landwirte, Privatpersonen und sonstige Unternehmen) und 10 % auf öffentliche Eigentümer. Der größte Anteil entfällt auf Privatpersonen (47 % über alle Gemeinden, bei einer Spanne von 25,9 bis 57,3 % in den einzelnen Gemeinden), gefolgt von den landwirtschaftlichen Betrieben mit durchschnittlich 42 % (zwischen 12,9 und 64,7 % in einzelnen Gemeinden). Sonstigen Unternehmen (d. h. nichtlandwirtschaftlichen Unternehmen, die auch nicht mit geförderten Agrarunternehmen verbunden sind) gehören im Durchschnitt nur 1,0 % der Fläche (zwischen 0 und 3,4 %).

Tabelle 1: Verteilung des Flächeneigentums in den Gemeinden nach Eigentümerkategorie, Aggregationsstufe 2

Gemeinde	Landw.- fläche (ha)	Flächenanteil nach Eigentümerkategorie								
		Bund	BVVG	Land	Kommune	Kirche	Zweckverband	Landw. Betrieb	Privatperson	Sonst. Untern.
MOL1-1	2.578	0,1%	3,9%	1,0%	1,3%	0,3%	0,1%	55,3%	36,8%	1,1%
MOL1-2	3.540	1,8%	1,4%	2,7%	1,2%	0,8%	0,1%	46,9%	45,1%	0,0%
MOL1-3	3.265	0,0%	0,0%	0,6%	1,7%	1,6%	0,0%	44,9%	49,5%	1,7%
MOL1-4	3.387	0,0%	0,5%	3,2%	0,8%	0,3%	1,0%	41,1%	52,4%	0,7%
MOL1-5	5.766	0,0%	0,1%	2,4%	2,0%	1,4%	0,1%	38,3%	55,6%	0,2%
MOL1-6	2.545	0,0%	2,3%	5,1%	0,2%	0,0%	0,0%	64,7%	25,9%	1,7%
MOL1-7	1.868	0,0%	0,0%	0,6%	1,4%	1,1%	0,0%	57,8%	39,0%	0,0%
MOL1-8	6.436	0,0%	2,1%	1,7%	1,1%	0,9%	0,5%	44,3%	49,0%	0,4%
MOL2-1	2.687	0,0%	3,5%	2,0%	0,7%	2,1%	0,2%	36,2%	55,4%	0,0%
MOL2-2	2.394	2,8%	5,4%	2,7%	1,2%	0,6%	4,4%	33,3%	49,5%	0,0%
MOL2-3	1.545	0,0%	3,2%	3,1%	0,4%	2,4%	0,2%	46,0%	44,6%	0,0%
MOL2-4	2.076	0,0%	1,3%	1,9%	0,5%	2,0%	3,6%	49,5%	37,7%	3,4%
MOL2-5	1.529	0,0%	6,5%	2,5%	1,1%	3,3%	0,0%	31,6%	55,0%	0,0%
MOL2-6	3.543	1,0%	13,2%	4,7%	1,5%	1,4%	0,1%	33,9%	44,0%	0,2%
MOL2-7	12.341	0,6%	1,8%	1,9%	0,9%	0,9%	0,0%	42,5%	50,1%	1,3%
MOL2-8	1.649	0,0%	0,0%	0,1%	1,2%	3,0%	0,1%	58,7%	36,9%	0,0%
MOL2-9	3.552	0,1%	0,5%	3,9%	0,6%	5,7%	0,7%	51,4%	36,9%	0,2%
MOL2-10	2.132	0,0%	22,1%	2,4%	0,2%	3,6%	0,4%	31,1%	36,8%	3,3%
MOL2-11	1.847	2,7%	10,0%	7,6%	0,8%	2,4%	5,8%	12,9%	55,7%	2,1%
MOL2-12	3.440	0,1%	4,0%	1,7%	1,6%	2,2%	0,0%	35,2%	52,4%	2,8%
MOL2-13	4.559	0,0%	0,1%	2,3%	0,5%	3,5%	0,0%	55,0%	36,8%	1,8%
MOL2-14	2.491	0,0%	11,3%	1,8%	0,8%	0,2%	0,0%	36,0%	46,7%	3,1%
EigLanD-1	2.882	0,3%	0,2%	17,6%	1,4%	2,3%	0,0%	22,2%	56,0%	0,0%
EigLanD-2	3.027	0,0%	1,3%	4,7%	0,4%	0,4%	0,1%	35,4%	57,3%	0,3%

Quelle: Eigene Darstellung, Liegenschaftsdaten der Gemeinden.

Unter den öffentlichen Eigentümern hat die BVVG mit insgesamt 3,2 % des Eigentums an Landwirtschaftsfläche den größten Anteil. Die Spannweite reicht in den Gemeinden von 0 bis 22 %, wobei

der Maximalanteil von 22,1 % in der Gemeinde MOL2-10 ein statistischer Ausreißer ist. Auch für das Land Brandenburg (durchschnittlich 3,0 % des Eigentums) gibt es einen solchen Ausreißer. Die 17,6 % Eigentumsanteil in EigLanD-1 gehen auf eine gemeinnützige Stiftung im Eigentum des Landes Brandenburg zurück. Die Kirchen folgen mit durchschnittlich 1,6 % an dritter Stelle der öffentlichen Eigentümer vor den Kommunen (1,0 %). Die Kategorie „Zweckverbände“ (0,5 % des gesamten Flächeneigentums) ist eine Sammelkategorie aus Naturschutzverbänden, Wasser- und Bodenverbänden usw., die nur in einzelnen Gemeinden eine mehr als marginale Rolle spielen. Auch das sonstige Eigentum des Bundes (0,4 %), das überwiegend auf Straßenbau- und Gewässerverwaltungen entfällt, ist weitgehend vernachlässigbar.

Tabelle 2 zeigt, wie viele Eigentümer es in den einzelnen Gemeinden in der Aggregationsstufe 2 gibt und wie sich das Flächeneigentum auf diese verteilt. Diese Zahlen wurden in der Fallregion MOL1 nicht ermittelt. Wie unmittelbar einleuchtet, ist die Zahl der Eigentümer umso größer, je größer die Landwirtschaftsfläche in den Gemeinden ist. Der rechnerische Mittelwert des Flächeneigentums liegt zwischen 2,84 ha (EigLanD-2) und 10,44 ha (MOL2-8). Dass das Flächeneigentum sehr ungleich verteilt ist, zeigt schon der Vergleich mit dem Median, der zwischen 0,25 ha (MOL2-5) und 1,07 ha (MOL2-8) liegt.

Tabelle 2: Zahl der Eigentümer und Eigentumsverteilung, Aggregationsstufe 2

Gemeinde	Landwirtschaftsfläche (ha)	Zahl der Eigentümer	Durchschnittliches Eigentum (ha)		Zahl der Eigentümer mit				
			Mittelwert	Median	< 1 ha	1-5 ha	5-10 ha	10-50 ha	>50 ha
MOL2-1	2.687	560	4,80	0,35	363	92	57	41	7
MOL2-2	2.394	428	5,59	0,42	286	71	21	41	9
MOL2-3	1.545	211	7,32	0,81	111	62	16	18	4
MOL2-4	2.076	258	8,05	0,70	144	45	31	32	6
MOL2-5	1.529	332	4,61	0,25	231	44	27	27	3
MOL2-6	3.543	873	4,06	0,26	641	134	46	42	10
MOL2-7	12.341	1.921	6,42	0,46	1.245	342	154	148	32
MOL2-8	1.649	158	10,44	1,07	77	37	18	24	2
MOL2-9	3.552	554	6,41	0,50	337	119	62	24	12
MOL2-10	2.132	425	5,02	0,27	298	68	29	23	7
MOL2-11	1.847	391	4,72	0,55	229	76	47	35	4
MOL2-12	3.440	799	4,30	0,59	488	199	54	48	10
MOL2-13	4.559	477	9,56	0,86	252	132	39	36	18
MOL2-14	2.491	583	4,27	0,37	426	76	50	24	7
EigLanD-1	2.882	589	4,89	0,41	352	129	46	54	8
EigLanD-2	3.027	1.066	2,84	0,42	738	214	62	45	7

Quelle: Eigene Darstellung, Liegenschaftsdaten der Gemeinden.

In allen Gemeinden sind mehr als der Hälfte (teils mehr als 70 %) aller Eigentümer weniger als 1 ha Flächeneigentum zugeordnet. Diese augenscheinlich starke Eigentumszersplitterung ist aber größtenteils rechnerisch bedingt, da die mehreren Eigentümern gehörenden Flurstücke kalkulatorisch

auf Einzelpersonen aufgeteilt wurden. Unter den Gemeinschaftseigentümern sind teilweise Erbgemeinschaften, die (sofern sie demselben Haushalt angehören) in der Aggregationsstufe 2 wieder zusammengefasst werden. In vielen Gemeinden gibt es aber auch Eigentümergemeinschaften zwischen Personen aus unterschiedlichen Familien; dies können z. B. alte Realverbände (Separationsinteressenten etc.) sein, die aus sehr vielen Mitgliedern bestehen. Solche Verbände existieren in der Realität häufig nicht mehr, sie bestehen aber als grundbuchmäßige Eigentümer fort, bis sie in der Regel erst durch ein Flurbereinigungsverfahren aufgelöst werden.

Auf der anderen Seite beträgt die Zahl der Eigentümer mit mehr als 50 ha Landwirtschaftsfläche pro Gemeinde meist unter 10; nur in der flächenmäßig größten Gemeinde MOL2-7 ist sie mit 32 weit höher. Der Anteil dieser großen Eigentümer an der Gesamtzahl der Eigentümer liegt zwischen 0,7 % (EigLanD-2) und 3,8 % (MOL2-13); in MOL2-7 beträgt er 1,7 % aller Eigentümer. Jeweils zwischen 4,1 % (MOL2-14) und 15,2 % (MOL2-13) aller Eigentümer besitzen zwischen 10 und 50 ha Flächeneigentum.

Um die Dominanz einzelner Akteure auf Märkten abzubilden, ist die Konzentrationsrate ein geeignetes Maß. Die Konzentrationsrate CR_n beschreibt hier, wie hoch der Anteil der n größten Eigentümer an der gesamten Landwirtschaftsfläche ist. Sie wird in Tabelle 3 für die ein bis fünf größten Eigentümer in jeder untersuchten Gemeinde dargestellt. Zusätzlich wird das Flächeneigentum der einzelnen Eigentümer in Hektar (im Gegensatz zur Konzentrationsrate in nicht aufsummierter Form) angegeben.

In den Daten ist der Zusammenhang zwischen Gemeindegröße und Höhe der Konzentrationsrate gut erkennbar. Die höchsten CR₁ mit mehr als 30 % sind durchweg in Gemeinden mit weniger als 2.000 ha Landwirtschaftsfläche zu finden. Die Gemeinden mit mehr als 4.000 ha Landwirtschaftsfläche weisen dagegen eine CR₁ von unter 15 % auf. Im Durchschnitt aller Gemeinden liegt die CR₁ bei 20 %, die CR₂ bei 30 % und die CR₃ bei 35 %. In drei Gemeinden besitzen die drei größten Flächeneigentümer mehr als 50 % der gesamten Landwirtschaftsfläche, und in denselben drei Gemeinden gehören den fünf größten Eigentümern mehr als 60 % der Landwirtschaftsfläche.

Das größte Flächeneigentum in absoluten Hektargrößen findet sich in der flächenmäßig größten Gemeinde MOL2-7, wo einer Agrarholding 1.534 ha Landwirtschaftsfläche gehören. Mit großem Abstand folgt der zweitgrößte Eigentümer in MOL1-2 (915 ha), gefolgt von zwei Eigentümern mit mehr als 700 ha und zwölf Eigentümern mit mehr als 500 ha. Alle diese Eigentümer sind landwirtschaftliche Unternehmen; der größte nichtlandwirtschaftliche Eigentümer in einer Gemeinde ist die BVVG, der in MOL2-10 noch 472 ha zugeordnet sind.

In den meisten Gemeinden sind die drei größten Flächeneigentümer jeweils landwirtschaftliche Unternehmen (56 der insgesamt 72 größten Eigentümer). In sieben Gemeinden, ausschließlich in der Region MOL2, ist auch die BVVG unter den drei größten Eigentümern. Eine nichtlandwirtschaftliche Privatperson ist in vier Gemeinden unter den drei größten Eigentümern, das Land in drei Gemeinden, die Kirche und ein Naturschutzverband in jeweils einer Gemeinde.

Tabelle 3: Konzentrationsraten und absolutes Flächeneigentum der fünf größten Eigentümer in jeder Gemeinde (Aggregationsstufe 2)

Gemeinde	Landw.- fläche (ha)	Konzentrationsrate der 1-5 größten Eigentümer					Landwirtschaftliches Flächeneigentum der fünf größten Eigentümer (ha)				
		CR1	CR2	CR3	CR4	CR5	E1	E2	E3	E4	E5
MOL1-1	2.578	18%	33%	42%	46%	49%	476	365	238	101	85
MOL1-2	3.540	26%	30%	33%	36%	37%	915	134	123	88	67
MOL1-3	3.265	14%	20%	26%	31%	34%	441	228	167	165	100
MOL1-4	3.387	14%	27%	33%	36%	38%	467	459	189	93	79
MOL1-5	5.766	8%	12%	17%	21%	25%	435	275	263	251	240
MOL1-6	2.545	28%	44%	57%	62%	66%	712	400	352	121	96
MOL1-7	1.868	37%	46%	52%	56%	60%	697	157	124	77	74
MOL1-8	6.436	10%	18%	22%	24%	26%	673	480	244	144	144
MOL2-1	2.687	20%	28%	32%	36%	39%	545	216	108	94	93
MOL2-2	2.394	13%	24%	29%	33%	38%	303	260	130	105	104
MOL2-3	1.545	35%	43%	47%	50%	53%	543	121	57	50	49
MOL2-4	2.076	23%	39%	42%	46%	49%	471	329	75	71	63
MOL2-5	1.529	22%	29%	32%	35%	38%	340	99	52	49	46
MOL2-6	3.543	13%	26%	36%	40%	42%	466	445	362	138	91
MOL2-7	12.341	12%	18%	23%	26%	29%	1.534	665	625	418	363
MOL2-8	1.649	38%	55%	58%	61%	63%	630	283	49	43	36
MOL2-9	3.552	14%	28%	34%	39%	44%	502	493	203	202	147
MOL2-10	2.132	22%	41%	46%	50%	54%	472	412	106	81	76
MOL2-11	1.847	10%	18%	24%	30%	32%	185	144	110	107	49
MOL2-12	3.440	21%	25%	28%	30%	32%	717	138	121	71	67
MOL2-13	4.559	13%	25%	34%	40%	44%	608	516	428	283	177
MOL2-14	2.491	23%	34%	40%	45%	48%	567	281	143	128	80
EigLanD-1	2.882	14%	20%	27%	30%	32%	405	185	175	103	66
EigLanD-2	3.027	23%	27%	30%	33%	35%	683	143	82	81	65

Quelle: Eigene Darstellung, Liegenschaftsdaten der Gemeinden.

3.3 Vergleich zwischen den Aggregationsstufen 1 und 2

Wie oben in Abschnitt 2 erläutert, werden die Liegenschaftsdaten methodisch zunächst auf individuelle, eindeutig identifizierbare Eigentümer zusammengeführt und ausgewertet (Aggregationsstufe 1), bevor die Eigentümer mit Blick auf ihre wirtschaftliche Zusammengehörigkeit aggregiert werden. Um zu zeigen, wie sich dieser zweite Schritt auf die Ergebnisse auswirkt, werden nachfolgend einige Ergebnisse der beiden Aggregationsstufen vergleichend nebeneinander gestellt.

Tabelle 4 zeigt zunächst die Unterschiede bei der Verteilung auf Eigentümerkategorien. Dargestellt sind nur die drei Kategorien der privaten Eigentümer, da bei den öffentlichen Eigentümern keine Unterschiede auftreten.

Es zeigt sich, dass die Anteile der Landwirtschaftsbetriebe in fast allen Gemeinden zunehmen. Der durchschnittliche Flächenanteil steigt in den ausgewerteten Gemeinden von 35,8 auf 39,6 %, in einzelnen Gemeinden liegt die Steigerung weit darüber.

Hingegen nehmen die Anteile der Privatpersonen in fast allen Gemeinden leicht ab, im Durchschnitt von 48,7 auf 47,3 %. Grund ist hier sowohl die Zusammenfassung des Eigentums von geförderten Landwirten mit dem von Haushaltsmitgliedern (Ehepartner, Eltern, Kinder) als auch die Zusammenfassung von Beteiligten einer Personengesellschaft, in eher seltenen Fällen auch die Aggregation des Privateigentums von Investoren mit dem Flächeneigentum der ihnen gehörenden Agrarunternehmen.

Tabelle 4: Vergleich der Aggregationsstufen 1 und 2: Verteilung auf Kategorien der privaten Eigentümer

Gemeinde	Landwirtschaftsfläche (ha)	Aggregationsstufe 1			Aggregationsstufe 2		
		Landw. Betrieb	Privatperson	Sonst. Untern.	Landw. Betrieb	Privatperson	Sonst. Untern.
MOL2-1	2.687	17,6%	55,5%	18,3%	36,2%	55,4%	0,0%
MOL2-2	2.394	32,0%	50,8%	0,0%	33,3%	49,5%	0,0%
MOL2-3	1.545	46,0%	44,6%	0,0%	46,0%	44,6%	0,0%
MOL2-4	2.076	48,5%	38,7%	3,4%	49,5%	37,7%	3,4%
MOL2-5	1.529	20,8%	55,0%	10,9%	31,6%	55,0%	0,0%
MOL2-6	3.543	29,8%	48,2%	0,2%	33,9%	44,0%	0,2%
MOL2-7	12.341	42,2%	50,3%	1,4%	42,5%	50,1%	1,3%
MOL2-8	1.649	58,3%	37,3%	0,0%	58,7%	36,9%	0,0%
MOL2-9	3.552	40,6%	40,5%	7,3%	51,4%	36,9%	0,2%
MOL2-10	2.132	31,1%	36,8%	3,3%	31,1%	36,8%	3,3%
MOL2-11	1.847	8,4%	55,7%	6,7%	12,9%	55,7%	2,1%
MOL2-12	3.440	29,8%	54,4%	6,3%	35,2%	52,4%	2,8%
MOL2-13	4.559	53,4%	38,4%	1,8%	55,0%	36,8%	1,8%
MOL2-14	2.491	31,8%	46,8%	7,2%	36,0%	46,7%	3,1%
EigLand-1	2.882	15,8%	62,4%	0,0%	22,2%	56,0%	0,0%
EigLand-2	3.027	33,4%	58,9%	0,7%	35,4%	57,3%	0,3%

Quelle: Eigene Darstellung, Liegenschaftsdaten der Gemeinden.

Bei den sonstigen privaten Unternehmen sind die Unterschiede beider Aggregationsstufen noch augenscheinlicher. Der Eigentumsanteil über alle Gemeinden sinkt von 3,6 auf 1,2 %, mit deutlichen Unterschieden zwischen den Gemeinden. In einzelnen Gemeinden (z. B. MOL2-1, MOL2-5, MOL2-9) existieren Unternehmen mit größerem Flächeneigentum, die selbst keine Agrarprämien beantragen, aber wirtschaftlich verflochten sind mit einem Agrarunternehmen. Nach der Aggregation zur Stufe 2 haben die sonstigen Unternehmen hinsichtlich ihres Flächeneigentums insgesamt nur noch marginale Bedeutung. Zu den häufig vorkommenden Unternehmen mit landwirtschaft-

lichem Flächeneigentum zählen z. B. die DB Netz AG, Strom- oder Telekommunikationsversorger sowie (in einzelnen Gemeinden) Bodenabbauunternehmen.

In Tabelle 5 werden die beiden Aggregationsstufen im Hinblick auf die Zahl der Eigentümer und die durchschnittliche Größe des Eigentums verglichen. Die Zahl der Eigentümer sinkt in allen Gemeinden zumindest leicht, in den Gemeinden der Region MOL2 um fünf bis elf Prozent, in den beiden EigLanD-Stichprobengemeinden sogar um 14 bzw. 17 %. Der Unterschied ist methodisch bedingt, da die durch Algorithmen gesteuerte Aggregation in EigLanD alle Eigentümer mit gleichem Nachnamen und gleicher Adresse unabhängig von ihrer Flächengröße zusammenfasst. In der Region MOL2 wurden private Kleineigentümer bei der manuellen Aggregation nicht berücksichtigt.

Tabelle 5: Vergleich der Aggregationsstufen 1 und 2: Zahl der Eigentümer und durchschnittliches Eigentum

Gemeinde	Landwirtschaftsfläche (ha)	Aggregationsstufe 1			Aggregationsstufe 2		
		Zahl der Eigentümer	Durchschnittliches Eigentum (ha)		Zahl der Eigentümer	Durchschnittliches Eigentum (ha)	
			Mittelwert	Median		Mittelwert	Median
MOL2-1	2.687	612	4,39	0,34	560	4,80	0,35
MOL2-2	2.394	460	5,20	0,44	428	5,59	0,42
MOL2-3	1.545	238	6,49	0,84	211	7,32	0,81
MOL2-4	2.076	285	7,29	0,57	258	8,05	0,70
MOL2-5	1.529	364	4,20	0,26	332	4,61	0,25
MOL2-6	3.543	941	3,77	0,25	873	4,06	0,26
MOL2-7	12.341	2.097	5,88	0,45	1.921	6,42	0,46
MOL2-8	1.649	177	9,32	1,02	158	10,44	1,07
MOL2-9	3.552	612	5,80	0,47	554	6,41	0,50
MOL2-10	2.132	466	4,57	0,23	425	5,02	0,27
MOL2-11	1.847	428	4,32	0,56	391	4,72	0,55
MOL2-12	3.440	869	3,96	0,59	799	4,30	0,59
MOL2-13	4.559	527	8,65	0,86	477	9,56	0,86
MOL2-14	2.491	611	4,08	0,36	583	4,27	0,37
EigLanD-1	2.882	707	4,08	0,35	589	4,89	0,41
EigLanD-2	3.027	1.242	2,44	0,36	1.066	2,84	0,42

Quelle: Eigene Darstellung, Liegenschaftsdaten der Gemeinden.

Wenig überraschend ist, dass der arithmetische Mittelwert des Flächeneigentums in den Gemeinden im gleichen Verhältnis steigt, wie die Zahl der Eigentümer sinkt. Der Median verhält sich hingegen weniger eindeutig. In manchen Gemeinden ist er in der Aggregationsstufe 2 prozentual wesentlich höher als in Aggregationsstufe 1 (z. B. in MOL2-10 und MOL2-4 um etwa 20 %), in anderen Gemeinden bleibt er gleich oder sinkt sogar (z. B. MOL2-2, MOL2-3) – je nachdem ob vorwiegend größere Eigentümer zusammengefasst wurden oder eher kleinere.

Die Aggregation in Stufe 2 wirkt sich aber besonders auf die Eigentumskonzentration bei den größten Flächeneigentümern aus. Dies zeigt Tabelle 6, in der die Größe der Eigentumsflächen der fünf größten Eigentümer in beiden Aggregationsstufen nebeneinandergestellt wird. Hingewiesen sei insbesondere auf die Gemeinde MOL2-7, in der die „wahren“ Größenverhältnisse der drei größten Eigentümer erst in der Aggregationsstufe 2 deutlich werden. Aber auch in MOL2-12, MOL2-9 oder MOL2-6 befinden sich Eigentümer, deren Gesamtfläche sich infolge der Aggregation um mehr als 200 ha erhöht.

Aber nicht alle Gemeinden sind in dieser Weise von der Eigentumskonzentration durch wirtschaftlich verflochtene Einzeleigentümer betroffen. So sind z. B. in MOL2-4 und MOL2-8 bei den fünf größten Eigentümern kaum Unterschiede zwischen beiden Aggregationsstufen feststellbar. Auffällig ist, dass auch beide Gemeinden aus dem Projekt EigLanD keine bzw. kaum wirtschaftliche Verflechtungen bei den größten Eigentümern aufweisen. Es wäre aber verfrüht, daraus zu folgern, dass diesbezüglich systematische Unterschiede zwischen verschiedenen brandenburgischen Regionen bestehen.

Tabelle 6: Vergleich der Aggregationsstufen 1 und 2: Flächeneigentum der fünf größten Eigentümer

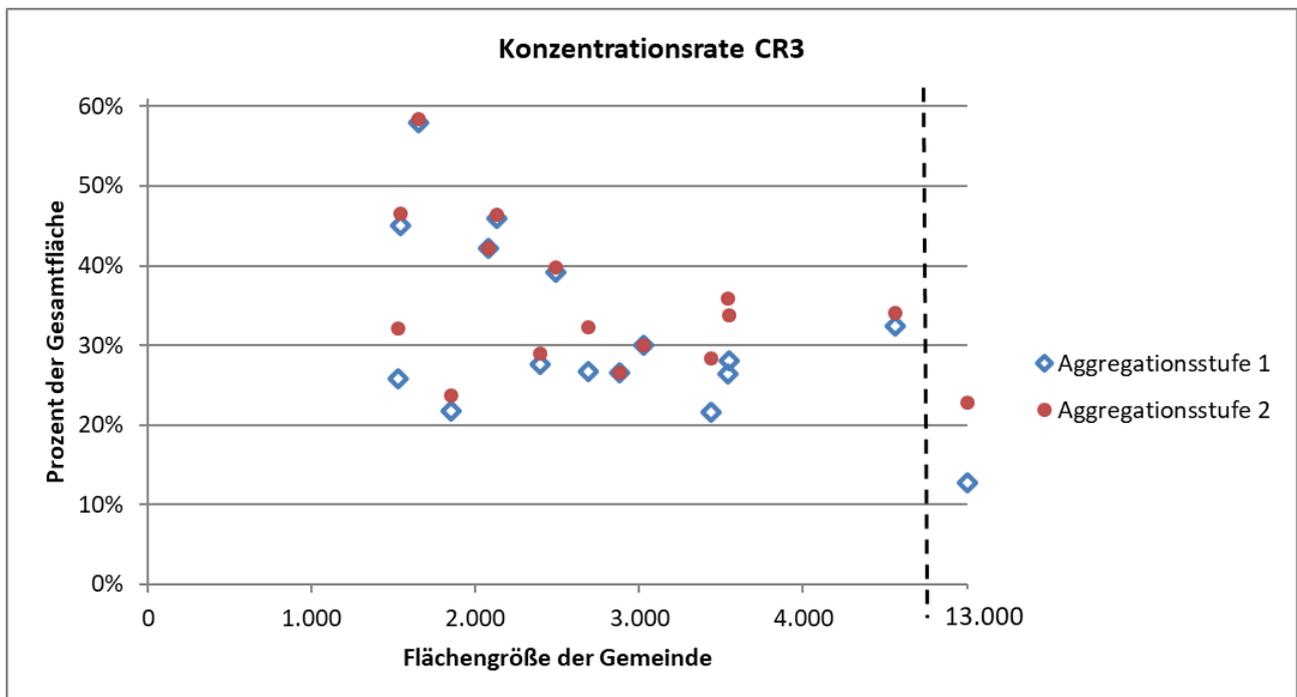
Gemeinde	Landw.- fläche (ha)	Landwirtschaftliches Flächeneigentum der fünf größten Eigentümer (ha)									
		Aggregationsstufe 1					Aggregationsstufe 2				
		E1	E2	E3	E4	E5	E1	E2	E3	E4	E5
MOL2-1	2.687	493	117	108	94	93	545	216	108	94	93
MOL2-2	2.394	297	233	130	105	68	303	260	130	105	104
MOL2-3	1.545	524	121	50	49	46	543	121	57	50	49
MOL2-4	2.076	471	329	75	71	58	471	329	75	71	63
MOL2-5	1.529	166	129	99	49	43	340	99	52	49	46
MOL2-6	3.543	466	334	138	91	81	466	445	362	138	91
MOL2-7	12.341	675	528	363	355	331	1.534	665	625	418	363
MOL2-8	1.649	623	283	49	43	36	630	283	49	43	36
MOL2-9	3.552	502	255	238	203	202	502	493	203	202	147
MOL2-10	2.132	472	403	106	76	63	472	412	106	81	76
MOL2-11	1.847	185	110	107	78	49	185	144	110	107	49
MOL2-12	3.440	487	138	121	75	71	717	138	121	71	67
MOL2-13	4.559	556	511	408	283	177	608	516	428	283	177
MOL2-14	2.491	567	281	128	101	80	567	281	143	128	80
EigLanD-1	2.882	405	185	175	103	66	405	185	175	103	66
EigLanD-2	3.027	683	143	82	77	53	683	143	82	81	65

Quelle: Eigene Darstellung, Liegenschaftsdaten der Gemeinden.

Abbildung 1 zeigt eine exemplarische Gegenüberstellung der Konzentrationsraten CR3 in beiden Aggregationsstufen. Zugleich verdeutlicht die Abbildung den Zusammenhang zwischen Gemeindegröße und Konzentrationsrate. Die Werte der größten Gemeinde werden wegen deren weitaus größerer Gesamtfläche nicht skalengetreu am rechten Rand abgebildet.

Es wird deutlich, dass die CR3 in rund der Hälfte der Gemeinden keine oder nur sehr geringe Unterschiede in beiden Aggregationsstufen aufweist. In anderen Gemeinden (tendenziell, aber nicht nur in den größeren) sind die Unterschiede hingegen stark ausgeprägt. Generell sinken die Konzentrationsraten CR3 in der Tendenz mit wachsender Größe der betrachteten Region.

Abbildung 1: Vergleich der Konzentrationsrate CR3 in den beiden Aggregationsstufen nach Flächengröße der Gemeinden



Quelle: Eigene Darstellung, Liegenschaftsdaten der Gemeinden.

Der Zusammenhang zwischen der betrachteten Flächengröße und der Konzentrationsrate wird noch einmal deutlich in der Tabelle 7, die Zahlenwerte für die gesamte Fallregion MOL2 darstellt. Generell sind die Konzentrationsraten der gesamten Region nochmals deutlich niedriger als in den einzelnen Gemeinden. So weist die CR3 in der Aggregationsstufe 1 einen Wert von 9 % auf, in der Stufe 2 hingegen von 16 %. Den fünf größten Eigentümern in der Aggregationsstufe 1 gehören 13 % der Gesamtfläche, in der Aggregationsstufe 2 hingegen 20 %.

Bei den absoluten Eigentumsgrößen der fünf größten Eigentümer fällt insbesondere der E1 in der Aggregationsstufe 2 auf. Dies ist eine landwirtschaftliche Holding, die Eigentümer von Agrarunternehmen in zahlreichen Gemeinden der Region MOL2 ist. Das Flächeneigentum dieser Holding summiert sich auf annähernd 4.000 ha Landwirtschaftsfläche in der untersuchten Region. Der zweitgrößte Eigentümer in Aggregationsstufe 2, die BVVG, ist in Stufe 1 noch der mit Abstand größte Eigentümer. Bei den weiteren größten Eigentümern handelt es sich in beiden Aggregationsstufen um landwirtschaftliche Unternehmen.

Tabelle 7: Vergleich der Aggregationsstufen 1 und 2: Konzentrationsraten und Flächeneigentum der fünf größten Eigentümer in der Fallregion MOL2 insgesamt

Aggregationsstufe	Landw.-fläche (ha)	Konzentrationsrate der 1-5 größten Eigentümer					Landwirtschaftliches Flächeneigentum der fünf größten Eigentümer (ha)				
		CR1	CR2	CR3	CR4	CR5	E1	E2	E3	E4	E5
Stufe 1	45.785	5%	7%	9%	12%	13%	2.186	1.128	1.013	1.005	822
Stufe 2	45.785	9%	13%	16%	18%	20%	3.983	2.186	1.013	1.012	1.004

Quelle: Eigene Darstellung, Liegenschaftsdaten der Gemeinden.

4 Fazit

Die vorliegende Zusammenstellung von Ergebnissen verschiedener Forschungsarbeiten zum Thema Eigentumsstrukturen hat eher den Charakter eines „**Werkstattberichts**“. Die verwendete Methodik ist derzeit noch in der Entwicklungs- und Erprobungsphase, die vor allem im Projekt Eig-LanD weitergetrieben wird. In der Ergebnisbewertung dieses Projekts wird es voraussichtlich möglich sein, den Ansatz auf seine Geeignetheit hin kritisch zu prüfen.

Im Ergebnisteil wurde deutlich, dass **wirtschaftlich zusammengehörige Einheiten** aggregiert werden sollten, damit ein realistisches Bild über die Eigentumskonzentration erstellt werden kann. Zu diskutieren ist, welche Arten von wirtschaftlich auf verschiedene Weise zusammengehörigen Eigentümern in der Aggregationsstufe 2 zusammengefasst werden sollten:

- Methodisch relativ einfach und mit Algorithmen gelöst wurde in unserem Ansatz die Zusammenfassung von Mitgliedern eines Haushalts (mit der Einschränkung, dass nur Personen, deren Nachnamen und Anschriften übereinstimmen, gefunden werden). Die gleiche Adresse ist allerdings nicht mehr als ein Indiz für eine gemeinsame Haushaltsführung; unter der gleichen Hausnummer können mehrere Haushalte geführt werden, wie auch umgekehrt ein Haushalt über verschiedene Anschriften hinweg geführt werden kann.
- Eine relevante Gruppe sind Erbengemeinschaften aus offensichtlich Verwandten, die aber an verschiedenen Orten wohnen. Eine Erbengemeinschaft ist ein temporärer Personenzusammenschluss, der so lange fortbesteht, bis eine*r der Erb*innen eine Auseinandersetzung verlangt. Ist es folglich sachgerechter, das Eigentum dieser Personen zusammenzufassen oder rechnerisch aufzuteilen? Wir haben uns für die Aufteilung entschieden. Eine Zusammenfassung als Personengemeinschaft ist nach unserem methodischen Ansatz nicht möglich. In mehreren Einzelfällen in dieser Untersuchung gehören solchen Erbengemeinschaften durchaus nennenswerte Flächenumfänge mit zwei- oder gar dreistelliger Hektarzahl.
- Die Behandlung von Eigentümern juristischer Personen ist arbeitsaufwendig, da sie nicht automatisierbar ist, sondern Einzelfallrecherchen im Handelsregister bzw. in Internet-Portalen erfordert. Dennoch ist die Zusammenführung des Eigentums einer juristischen Person und

weiterer, mit dieser wirtschaftlich verflochtenen Personen oder Gesellschaften erforderlich, um ein realistisches Bild über die Eigentumskonzentration in einer Region zu gewinnen.⁵ Nicht abschließend geklärt ist die Frage, wie mit partiellen Verflechtungen umzugehen ist, d. h. mit Unternehmen, die mehreren Personen/Unternehmen gehören, die wiederum in unterschiedlichen weiteren wirtschaftlichen Zusammenhängen stehen. Solche Konstellationen dürften im Agrarbereich eher die Ausnahme sein, in den hier dargestellten Fallregionen gab es solche Fälle nicht.

Der Zusammenhang zwischen der **Flächengröße der untersuchten Region** und der dort vorgefundenen Eigentumskonzentration ist in den Untersuchungsergebnissen deutlich geworden. Tendenziell sind die Konzentrationsraten umso geringer, je größer die betrachtete Region ist; andererseits steigt der Umfang des Flächeneigentums insbesondere der größten Eigentümer mit der Größe der betrachteten Region. Wenn die Eigentumskonzentration gesetzlich begrenzt werden soll, sind daher zwei Fragenkomplexe von entscheidender Bedeutung:

- Soll die Konzentration relativ gemessen werden, d. h. als maximal erlaubte Konzentrationsrate in einer definierten Region, oder als absolute Grenze eines maximal erlaubten Flächeneigentums, und welche Obergrenzen sind sachgerecht?
- Welche Regionsabgrenzung wird gewählt, d. h. wie groß ist die definierte Region und folgt sie administrativen Grenzen oder einer geometrischen Abgrenzung in Form z. B. eines definierten Umkreises um einen bestimmten Punkt?

Aus wissenschaftlicher Sicht kann zu diesen Fragen bislang nicht fundiert Stellung genommen werden, da es noch an empirischer Kenntnis zu bestehender Eigentumskonzentration in der Praxis fehlt und keine methodischen Erfahrungen z. B. hinsichtlich einer Umkreisbetrachtung vorliegen.

Die vorgestellten Ergebnisse beanspruchen **keine Repräsentativität** für Brandenburg insgesamt, zumal die Fallregionen teils aus anderen Erwägungen heraus gewählt wurden. In den Ergebnissen zeigt sich die große Variabilität von vorkommenden Eigentumskonzentrationen bei bestimmten Eigentümern, die allein zufallsbedingt sind. Wie groß eine mögliche Stichprobe sein müsste, um ein annähernd gesichert repräsentatives Bild von den Eigentumsverhältnissen im Land abgeben zu können, kann auf dem bisherigen Stand der Untersuchungen nicht abgeschätzt werden.

⁵ Dies gilt zumindest für die ostdeutschen Bundesländer, für das übrige Bundesgebiet liegen noch keine auswertbaren Erfahrungen vor.