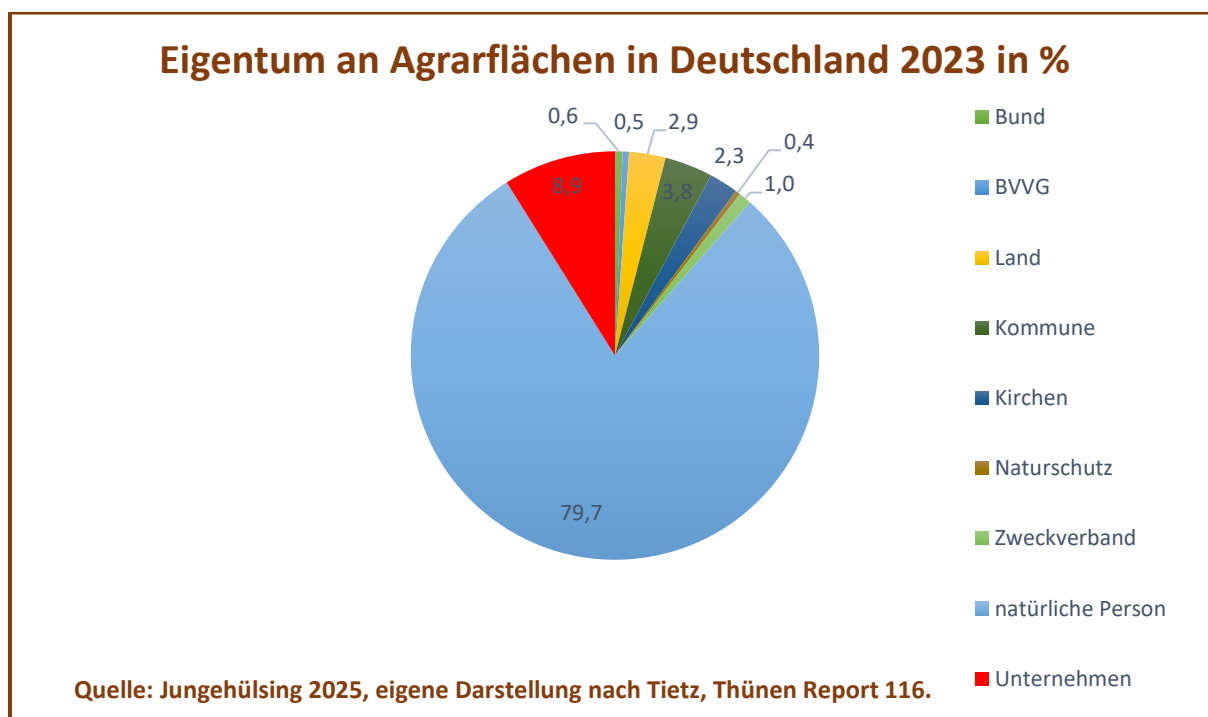


Wem gehört das Land?

Nach einer aktuellen Studie des Thünen-Instituts gibt es rund 5,9 Millionen private Landeigentümer in Deutschland. Im Schnitt gehören ihnen 2,43 ha Äcker, Wiesen und Weinberge¹. Dies sieht auf den ersten Blick nach einer breiten Eigentumsstreuung aus. Tatsächlich nimmt die Flächenkonzentration zu.

Die Eigentümerstruktur hat sich seit den 60er Jahren des letzten Jahrhunderts erheblich verändert. Damals gehörten 86 % der Flächen in Westdeutschland den Landwirten. Kommunen, Kirchen und Landadel teilten sich die restlichen 14 %. Angesichts der großen Konkurrenz um Agrarflächen hat der Deutsche Bundestag gefragt, wem die Flächen heute gehören. Eine statistische Auswertung der über 20 Mio. Grundbuchdaten ist organisatorisch nicht durchführbar. Deshalb hat Andreas Tietz vom Thünen-Institut² eine repräsentative Stichprobe von 387 Gemeinden untersucht (https://www.thuenen.de/media/publikationen/thuenen-report/Thuenen_Report_116.pdf). Alle landwirtschaftlichen Grundstücke dieser Gemeinden wurden zum Stand Frühjahr 2023 ausgewertet. Das Ergebnis zeigt die folgende Grafik:



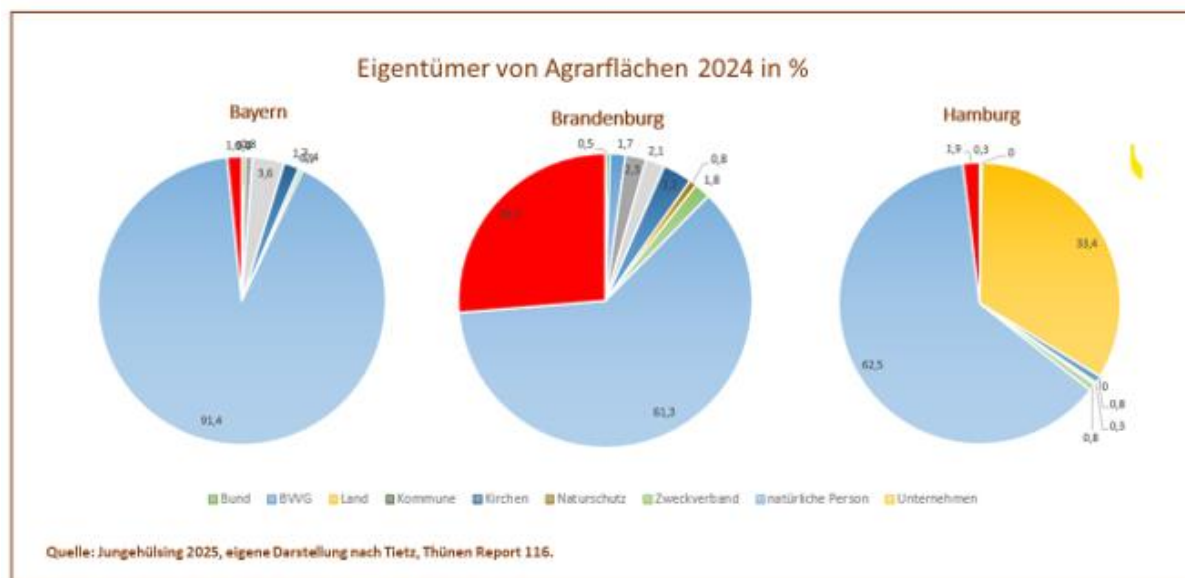
Fast 80 % der Flächen gehören Privatpersonen, gut 11 % den Gebietskörperschaften und knapp 9 % den juristischen Personen. Bei den Körperschaften haben die Kommunen mit 3,8 %, die Länder mit 2,9 % und die Kirchen mit 2,3 % in größerem Umfang Flächen. Die Anteile des Bundes einschließlich der BVVG, von Zweckverbänden und des Naturschutzes sind gering.

Unterschiede in den Ländern

¹ „Erweiterte Untersuchung der Eigentumsstrukturen von Landwirtschaftsflächen in Deutschland: Ergebnisse der deskriptiven Analyse“, Tietz, A., Hubertus, L., Thünen Report 116, Braunschweig, August 2024, S. 27f.

² Tietz, A. et al., a. a. O., S. 22.

In der nächsten Grafik sind beispielhaft die Unterschiede zwischen den Ländern Bayern, Brandenburg und Hamburg dargestellt. In allen drei Ländern befinden sich die meisten Flächen im Privatbesitz. Besonders in Süddeutschland ist er hoch, in Bayern mit über 90 %. Brandenburg hat einen höheren Flächenanteil im Eigentum juristischer Personen. Dies gilt auch für die anderen ostdeutschen Länder und ist Ergebnis der dortigen agrarstrukturellen Geschichte. In Hamburg fällt der hohe Anteil der Landesflächen auf, allerdings bei insgesamt wenig landwirtschaftlicher Fläche.

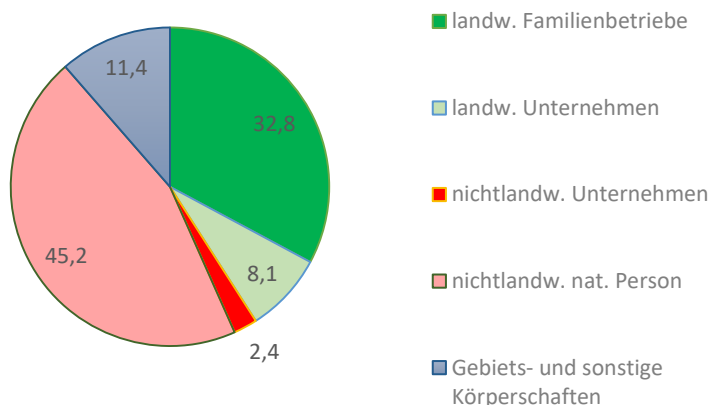


Anteil von Landwirten und Landwirtinnen an den Agrarflächen

Durch den Strukturwandel hat sich die Position der aktiven Landwirte verschlechtert: Die Familienbetriebe sind heute Eigentümer von 33 % der Agrarflächen. 8,1 % gehören landwirtschaftlichen Unternehmen, also juristischen Personen. 45 % der Flächen halten Privatpersonen, häufig Erben aus der 1. oder 2. Generation des Strukturwandels. Etwa 430.000 ha, als 2,4 % besitzen nichtlandwirtschaftliche Unternehmen. Es ist zu berücksichtigen, dass auch Nebenerwerbsbetriebe zur Landwirtschaft gezählt werden, deren Eigentümer hauptberuflich in anderen Branchen tätig sind. Dasselbe gilt für Betriebe von Investoren. Der tatsächlich auf Familienbetriebe im Haupterwerb entfallende Flächenanteil dürfte bei 25 % liegen³.

³ Der DBV gibt für Nebenerwerbsbetrieb 2,8 Mio. ha an („Nebenerwerbslandwirtschaft als wichtiges Bindeglied zur Gesellschaft“, DBV-online, Berlin, 11.08.2016.). Das Statistische Bundesamt gibt für Unternehmensverbünde einen Anteil an der bewirtschafteten Fläche von 13 % an („Unternehmensgruppen in der Landwirtschaft 2023“, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden, November 2024.). Da auch beim DBV bewirtschaftete Fläche gemeint sein dürfte, wird ein Abzug für Pachtflächen vorgenommen.

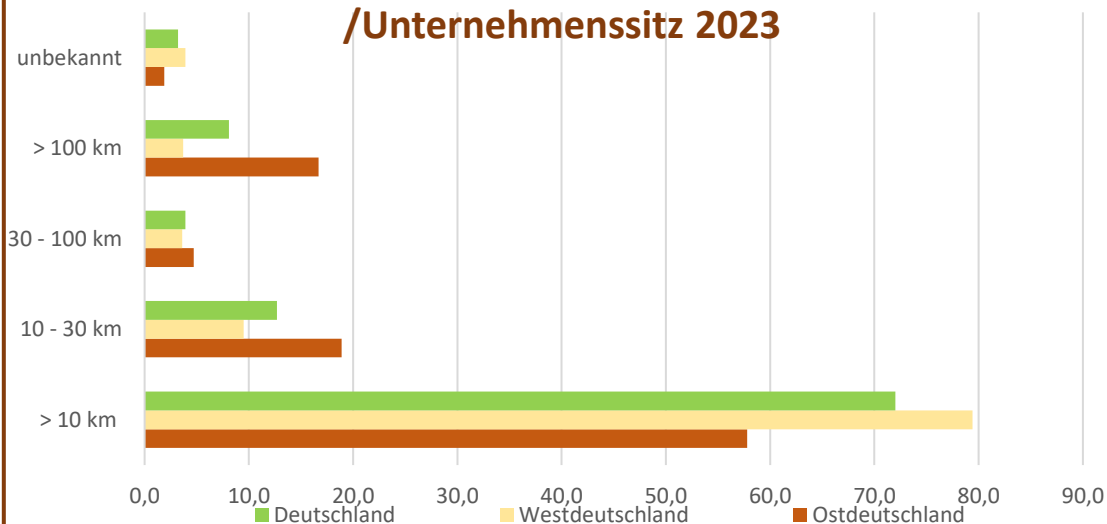
Agrarflächen von Landwirten und Nichtlandwirten in Deutschland 2023 in %



Quelle: Jungehülsing 2025, eigene Darstellung nach Tietz, Thünen Report 116.

Das durchschnittliche Alter der Flächeneigentümer liegt bei 62 Jahren⁴. Frauen sind als Eigentümerinnen unterrepräsentiert und verfügen nur über 29 % der Flächen, Männer über 71 %. Bei der Ortsansässigkeit gibt es Unterschiede zwischen Ost- und Westdeutschland. Im Osten liegen 58 % der Flächen weniger als 10 km vom Wohn- oder Unternehmenssitz entfernt. Im Westen gehören 79 % der Flächen Ortsansässigen. Bundesweit sind es 72 %. Tendenziell sinkt die Ortsansässigkeit durch Vererbung und Anteilskäufe. Insgesamt liefert die Studie von Tietz eine Fülle von Informationen über das Eigentum von Agrarflächen in Deutschland, die es bislang nicht gab.

Flächenanteile nach Entfernung vom Wohn-/Unternehmenssitz 2023



Quelle: Jungehülsing 2025, eigene Darstellung nach Tietz, Thünen Report 116, S. 33.

⁴ Tietz, A. et al., a. a. O., S. 28ff.

Flächenkonzentration nimmt zu

Bund, Länder, Kommunen und Naturschutzstiftungen haben aufgrund ihrer öffentlichen Aufgaben große Anteile am Eigentum. Die 400.000 ha Kirchenland gehören dagegen jeder einzelnen Gemeinde.

Abgesehen von Gebietskörperschaften existiert eine breite Eigentumsstreuung mit 3,4 ha je Eigentümer. Dies gilt auch für einzelne Gruppen, wie die nichtlandwirtschaftlichen Privatpersonen mit rund 2 ha, die landwirtschaftlichen Familienbetriebe mit 15 ha und die landwirtschaftlichen Unternehmen mit 88 ha⁵. Die Ergebnisse werden grundsätzlich bestätigt durch eine ähnliche, flächendeckende Auswertung von Jänicke in Brandenburg (FORLand Policy Brief 07 (2024))⁶. Weder Jänicke noch Tietz bewerten die Konzentration insgesamt als problematisch, weisen aber regional auf höhere Konzentrationsraten oder Ungleichverteilung hin. Die TI-Studie betont, die Höhe der Gini-Koeffizienten deute auf eine relativ hohe Ungleichverteilung des Landeigentums hin. Die Ungleichverteilung sei im Osten höher als im Westen⁷.

Die vollständige Erfassung der Eigentumskonzentration über Ländergrenzen hinweg ist aus methodischen Gründen nicht möglich. So können beispielsweise die rund 20.000 ha, die australische Investoren 2023 in drei Ländern erworben haben, nicht zugeordnet werden. Auch sind aufgrund der Auswertungen zu einem bestimmten Zeitpunkt keine Aussagen möglich, ob die Konzentration im Lauf der Jahre zunimmt. Daten des Statistischen Bundesamtes belegen aber, dass die bewirtschaftete Fläche überregionaler Agrar-Holdings in fast allen Ländern von 2020 bis 2022 deutlich gestiegen ist⁸. Tietz stellt fest, dass über Anteilskäufe das Eigentum bei einzelnen Akteuren „sprunghaft um Größenordnungen steigen kann, die über den Kauf von Flächen auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt nicht vorstellbar sind“⁹.

Mit der Stichprobenanalyse können Konzentrationsraten nur hochgerechnet werden. Die Konzentration bei einzelnen Eigentümern konnte nur mit der flächendeckenden Studie in Brandenburg festgestellt werden. Die ermittelt bei den neun größten landwirtschaftlichen Unternehmensnetzwerken in Brandenburg durchschnittlich 4.488 ha Eigentum¹⁰.

Diese Eigentumskonzentration erscheint erheblich. Große Unternehmensverbünde in Brandenburg verfügen damit über die fünfzigfache Fläche der durchschnittlichen juristischen Personen (88 ha) und über die 300-fache Fläche der durchschnittlichen Familienbetriebe (15 ha) in Deutschland. Oder anders ausgedrückt: Jede der neun größten Agrar-Holdings in Brandenburg besitzt Boden im Wert von 56 Mio. € (12.491 € / ha)¹¹. Der aktuelle Bodenwert des deutschen Durchschnitts-Flächeneigentümers beträgt 78.000 € (33.363 € / ha). Das ist eine extreme Flächenkonzentration bei einzelnen Akteuren. Diese Ergebnisse dürften auf andere Bundesländer übertragbar sein.

Welche Flächen letztlich im Eigentum außerlandwirtschaftlicher Investoren sind, ist den Daten nicht zu entnehmen. Ursache ist, dass Tochtergesellschaften von Unternehmensgruppen

⁵ Tietz, A. et al., a. a. O., S. 49, Tabelle 29.

⁶ „Wem gehört das Land“, Jänicke, C., Balmann, A., Müller, D., FORLand Policy Brief 07 (2024), Halle.

⁷ Tietz, A. et al., a. a. O., S. 53 und 57.

⁸ „Australischer Investor übernimmt „Deutsche Agrar Holding“, Jungehülsing, J., Unabhängige Bauernstimme, Hamm, 2025, S. 4.

⁹ Tietz, A. et al., a. a. O., S. 71.

¹⁰ Jänicke et al., a. a. O., S. 4.

¹¹ „Verkäufe von landwirtschaftlichen Grundstücken: Deutschland, Jahre, Bodenarten, Größenklassen der veräußerten Fläche 2023“, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden, <https://www-genesis.destatis.de>.

zu den landwirtschaftlichen Unternehmen gezählt werden. In der Studie wird z. B. eine landwirtschaftliche Tochtergesellschaft der ALDI-Erben der Landwirtschaft zugeordnet. Schließlich ist aus den Grundbuchdaten nicht ersichtlich, woher das Kapital für die Käufe stammt.

Konsequenzen für die Agrarpolitik

Die agrarstrukturellen Ziele „Vorrang für Landwirte“, „breite Eigentumsstreuung“ und „Ortsansässigkeit“ werden durch die Gesetzeslücke bei Anteilskäufen gefährdet: Die Länder sollten die Lücke schließen.

Da das Bodeneigentum von Familienbetrieben von 86 % (1960) auf heute etwa 25 % abgenommen hat, werden flächengebundene Subventionen fehlgeleitet. So landen über 4 Mrd. € Direktzahlungen zu fast 100 % bei den Verpächtern.^{12,13} Die Direktzahlungen sind zu 90 % eine Subvention für Bodeneigentümer, die selbst keine Landwirte sind. Diese Subvention sollte entsprechend den Zielen der Zukunftscommission Landwirtschaft umgewidmet werden.

Jobst Jungehülsing

Landwirtschaftlicher Bodenmarkt – Analyse und Recherche, Berlin 2025

Der Text erschien in gekürzter Fassung in der Zeitschrift „Unabhängige Bauernstimme“, Hamm, 4/2025.

¹² „Boden ist so sicher wie Gold, hat aber eine viel bessere Rendite“, H. Heilmann, top agrar online, Münster, 08.03.2024.

¹³ „Spiller und Grethe haben ein Problem mit den Direktzahlungen“, A. Spiller, H. Grethe, top agrar online, 09.12.2019.