



Hochschule Neubrandenburg  
University of Applied Sciences

Fachbereich Agrarwirtschaft und Lebensmittelwissenschaften

Fachgebiet Agrarpolitik, Volkswirtschaftslehre, Umweltpolitik

Prof. Dr. T. Fock

**Bachelorarbeit**

**Preisentwicklungen am Bodenmarkt in den Kreisen Plön und Ostholstein**

URN: urn:nbn:de:gbv:519-thesis2023-0246-1

von

Cedric Christian Först

Neubrandenburg

15.06.2023

# Inhaltsverzeichnis

<b>Abbildungsverzeichnis</b> .....	III
<b>Tabellenverzeichnis</b> .....	III
<b>Abkürzungsverzeichnis</b> .....	IV
<b>1 Einleitung</b> .....	1
1.1 Problemstellung .....	1
1.2 Zielsetzung .....	2
<b>2 Literatur und Stand der Forschung</b> .....	2
2.1 Boden als Produktionsfaktor .....	3
2.2 Einordnung des Bodenmarkts in die Gesamtwirtschaft .....	4
2.3 Historische Einordnung des Landbesitzes .....	6
<b>3 Einordnung in den Bodenmarkt</b> .....	8
3.1 Bodenmarkt in Deutschland .....	8
3.2 Bodenmarkt in Schleswig- Holstein .....	8
3.3 Charakterisierung der Kreise Plön und Ostholstein .....	10
<b>4 Preisentwicklungen am Bodenmarkt in den Kreisen Plön und Ostholstein</b> .....	12
4.1 Durchführung der Befragung .....	12
4.2 Vorstellung der Teilnehmer .....	13
4.3 Ergebnisse der Umfrage .....	14
4.3.1 Betriebshistorie der Teilnehmenden .....	14
4.3.2 Zukunft am Bodenmarkt .....	14
4.3.3 Verkäuferbild .....	15
4.3.4 Veränderung beim Kauf von landwirtschaftlichen Nutzflächen .....	16
4.3.5 Kaufgründe für Boden .....	16
4.3.6 Kapitalanleger in der Landwirtschaft .....	17
4.3.7 Baulandveräußerungen als Sicherung des Betriebes? .....	17
4.3.8 Erneuerbare Energien und ihr Einfluss auf den Bodenmarkt .....	18
4.3.9. Schätzungen der Entwicklung am Bodenmarkt aus Sicht der teilnehmenden Betriebe .....	19
4.4 Bodenrichtwertzahlen der untersuchten Gebiete .....	20
<b>5 Preisentwicklungen am Bodenmarkt</b> .....	21
5.1 Analyse der Produktionsbedingungen .....	22
5.2 Analyse der Umfrage .....	25
<b>6 Fazit</b> .....	27
<b>7 Quellenangaben</b> .....	28
<b>8 Anhang</b> .....	30
<b>9 Eidesstattliche Erklärung</b> .....	32

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Angebot, Nachfrage und Bodenrente für landwirtschaftliche Nutzfläche aus Statistikamt Nord, Statistischer Jahresbericht 2021.....	S.6
Abbildung 2: Entwicklung der Anbaufläche von Winterweizen, Silomais, Winterraps und Wintergerste in Schleswig-Holstein 2000 bis 2022, aus Statistikamt Nord, Statistischer Jahresbericht 2022.....	S.9
Abbildung 3: Verteilung der Betriebsgrößen in den Kreisen Plön und Ostholstein; eigene Darstellung nach Statistikamt Nord, Die Bodennutzung in Schleswig- Holstein 2020.....	S.11

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Verkaufsvorfälle, Verkaufsfläche und Bodenverkaufspreise in Plön und Ostholstein eigene Darstellung nach (Nord S. , Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in Schleswig-Holstein, 2021-2004).....	S.24&25
--	---------

## **Abkürzungsverzeichnis**

Bspw.: Beispielsweise

Ha: Hektar

Z.B.: zum Beispiel

dt.: Dezitonne

Al: Ackerland

Gl: Grünland

## **1 Einleitung**

### **1.1 Problemstellung**

Die Landwirtschaft in der Bundesrepublik Deutschland ist durch die verschiedenen naturräumlichen Bedingungen als äußerst vielfältig zu betrachten. Von den Küsten bis hin zu den Bergen sind viele diverse charakteristische landwirtschaftliche Eigenarten in Deutschland zu finden, was dieses Land sehr besonders macht. Demzufolge ist dort auch der Bodenmarkt verschieden ausgestattet, weswegen sich die Landübernahmen unterschiedlich gestalten. Große Abhängigkeiten sind hier bei den Verkäufer\_Innen und Käufer\_Innen zu finden. Bei einem Geschäft müssen die Zielsetzungen stets zielgerecht im Vordergrund stehen. Diese beinhalten auch immer die Vergleichbarkeiten der verschiedenen Anbaurichtungen und Nutzungsrichtungen. Es lässt sich sagen, dass nicht nur im deutschlandweiten Vergleich sondern auch auf Makroebene, das heißt auch auf europäischer Ebene und sogar weltweit Unterschiede festzustellen sind. Auf Mikroebene herrschen in Deutschland insbesondere von der Peripherie zu stadtnahen Gegenden viele Disparitäten. So sind auf Landesebene, Kreisebene, aber auch auf Kommunalebene regionale Unterschiede erkennbar. Diese Probleme sind sehr unterschiedlich und bedürfen deshalb einer genaueren Auseinandersetzung ihrer Wesen, Gründe und Herkünfte. Nicht nur verschiedene Nutzungsrichtungen, sondern auch Entfernungen zu wirtschaftenden Betrieben und die Güte der Böden sind von Bedeutung. Vergleiche zu schaffen, zu analysieren und zu deuten, gehören dadurch zu den Tätigkeiten eines jeden Betriebes, insbesondere bei dem Prozess von unternehmerisch wichtigen Entscheidungen und Belangen. Gerade diese Vergleichsherstellungen sind im ökonomischen Sektor von großer Relevanz, um auch zukunftsorientiert besser arbeiten zu können. So ist ein wichtiges Mittel zur Herstellung dieser Vergleiche der Prozess der Bodenmarktanalyse, welche der Gegenstand in folgender Bachelorarbeit sein soll.

In Bezug auf dem Bodenmarkt lässt sich folglich in der Masse von einer großen Heterogenität reden. Innerhalb einer Region sind Flächen selbst kaum miteinander vergleichbar. Ein landwirtschaftliches Gut hat beispielsweise ebenfalls sehr viele Unterschiede zu verzeichnen, wie unterschiedliche Bodenverhältnisse, damit einhergehend diverse Ertragswerte, Hof-Feld-Entfernungen, aber auch gewisse Flächengrößen und teilweise Flächenformen sind von Bedeutung für die Verhältnisse. Das Beispiel zeigt, dass sich selbst innerhalb eines Betriebes auf unterschiedliche Gegebenheiten eingestellt werden muss. Einhergehend mit diesen Faktoren muss ein/eine Käufer\_In entscheiden, auf welche Faktoren er/sie sich einlassen möge, was den Prozess des Kaufes schwieriger gestalten lässt.

Gerade das östliche Hügelland in Schleswig-Holstein ist geprägt von großen naturräumlichen Unterschieden, da sie als äußerst bauintensiv zählt. Sei es das große Angebot von Bauland oder der Bau von erneuerbaren Energien wie Photovoltaik und Windkraftanlagen: Die Fläche scheint hier vielfältig nutzbar zu sein.

## **1.2 Zielsetzung**

Ziel dieser Arbeit soll es sein, einen Überblick über den Kulturräum im östlichen Hügelland in Schleswig-Holstein zu geben, sowie Informationen über die Disparitäten innerhalb dieser Gegend zu geben. Im Zuge dessen sollen so etwaige Unterschiede herausgefunden und aufgezeigt werden. In folgender Bachelorarbeit ist ebenfalls das Ziel darzustellen, inwiefern gerade diese Unterschiede durch unterschiedliche Einflussfaktoren, wie erneuerbare Energien, aber auch Baulandveräußerungen behoben werden können. Volkswirtschaftliche Einordnungen sind entscheidend für die Bestimmung der gesamtwirtschaftlichen Einflüsse und der Einordnung über die Zusammenhänge in dem Marktgeschehen. Das Marktgeschehen ist auf dem Bodenmarkt spezieller als auf einem Weltmarkt wie beispielsweise bei Getreide. Es soll zudem ein Ziel sein, eine Abgrenzung zu finden, inwiefern und weshalb verkauft wird.

Zunächst soll der Stand der Forschung in diesem Gebiet vorgestellt werden, anschließend der Bodenmarkt Deutschlands und darauffolgend spezifischer der Markt von Schleswig-Holstein und der Kreise Plön und Ostholstein eingeordnet werden. Nachfolgend wird eine selbsterstellte und durchgeführte Studie vorgestellt, welche die Preisentwicklungen des Bodenmarkts der Kreise Plön und Ostholstein genauer untersuchen. Zum Ende der Bachelorarbeit werden die Ergebnisse zusammengefasst, analysiert und gedeutet um das Marktgeschehen und den Markt einzuordnen und zu verstehen.

## **2 Literatur und Stand der Forschung**

Zum Bodenmarkt gibt es viele Möglichkeiten der Einordnung. So muss erst geklärt werden, wie heutige Landbesitzer\_Innen/ wirtschaftende Betriebe an ihre Flächen, aber auch an die Betriebsstätte gelangt sind. Ebenfalls ist eine Einordnung in die volkswirtschaftlichen Zusammenhänge des Bodenmarkts relevant sowie der Anteil an der Gesamtwirtschaft. Die Einordnung für den Bodenmarkt in den Kreisen selbst ist eine auf den Daten des Statistikamts Nord basierende Arbeit. Diese Daten werden mithilfe von dargelegten Daten von Betriebsleitern nach dem Agrarstatistikgesetz (AgrStatG) §1 Anordnung als Bundesstatistik erhoben, worin Landwirtinnen und Landwirte verpflichtet sind, die Bodennutzung zu melden, sowie

Viehbestände und andere gemeine Betriebsdaten. Aufgrund dessen ist es möglich, die Betriebe genauestens zu benennen und die Daten der Betriebe präzise einzuordnen. Diese Daten sind auf der Internetseite des Statistikamts Nord für Schleswig-Holstein und Hamburg veröffentlicht. Somit sind derartige Daten für alle Bürger\_Innen verfügbar und nutzbar.

## **2.1 Boden als Produktionsfaktor**

Für eine genaue Einordnung muss zunächst erklärt werden, um was es sich bei dem Produktionsfaktor verhält und wie dieser einen Einfluss auf die Landwirtschaft, aber auch die Gesellschaft hat. Laut Witzke/ Henrichsmeyer (S.60f.) gab es in Deutschland ehemals kollektives Eigentum an Boden, wobei die Weidungen und Hutungen der Gemeinschaft gehörten, was bedeutet, dass die Dorfgemeinschaft die Flächen in Besitz hatte, dem hingegen das Ackerland und Gartenland im individuellen Eigentum der Familien war. Es gab jedoch im feudalen System „Obereigentum“ und „Untereigentum“, da vielfach das Land im Besitz des Adels war und die bewirtschaftenden Bauern/Bäuerinnen Rechte an dem Land hielten. Dieses System hat sich aber mit der Zeit aufgelöst (s.2.3).

Ferner berichtet die Quelle von drei verschiedenen Betriebsformen. So halten zum einen die Eigentumsbetriebe ihre gesamten Nutzflächen, aber auch Gebäude in ihrem Besitz. Hier sind auch die Zupachtbetriebe anzutreffen. Diese pachten Nutzflächen aber auch Gebäude zu, um damit wirtschaften zu können. Als drittes sind die Hofpachtbetriebe zu nennen, welche in Deutschland wenig verbreitet sind. Dort wird der gesamte Betrieb vom/von der Eigentümer\_In verpachtet, was ein/eine Bewirtschafter\_In (Pächter\_In) pachtet, um diesen zu bewirtschaften. Eine Datensammlung aus dem Jahr 1989 verzeichnet 40% der Betriebe als Eigentumsbetriebe und 53% als Zupachtbetriebe. Nur 7% der Betriebe sind Hofpachtbetriebe. Es bleibt aber aufgrund des Strukturwandels auf eine Verschiebung der Zahlen hinzuweisen, da diese Daten 34 Jahre alt sind (Henrichsmeyer, Agrarpolitik Band 1 Agrarökonomische Grundlagen, 1991).

Der Boden ist auch in andere Produktionsrichtungen einzuordnen. So lassen sich auch die außerlandwirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten durch Opportunitätskosten einordnen. Hierbei gibt es zum einen die Umwidmung in Wohnungsbau, Industrieansiedlung, Campingplätze und vieles mehr. Dies macht laut Henrichsmeyer/ Witzke (S. 361) etwa 0,1 bis 0,3% der landwirtschaftlichen Nutzfläche jedes Jahr aus, welche umgewidmet wird. Anzumerken ist insbesondere die Neuanschaffung von landwirtschaftlichen Nutzflächen durch die Veräußerer. Es wird außerdem davon ausgegangen, dass viele landwirtschaftliche

Nutzflächen mit dem Gedanken erworben werden, einmal diese Umwidmung gewinnbringend durchzuführen. Hierdurch werden Preise im hohen Maße beeinflusst.

Außerdem gibt es als zweites eine Umwidmung von schlechten Standorten zu nennen für beispielsweise Aufforstungszwecke, aber auch Naturschutz und Stilllegungszwecke. Hierdurch stehen die Bodenwerte in keinem Zusammenhang zum tatsächlichen Wert des Bodens. Der Autor bezweifelt die Sinnhaftigkeit von Ausweitungen der landwirtschaftlichen Nutzflächen durch Rodung und Trockenlegen. Dies ist in der Vergangenheit oftmals geschehen, jedoch ist im Moment das Gegenteil zu beobachten, wodurch der Wandel anders verläuft und sich Boden weniger landwirtschaftlich nutzbar gestaltet. (Henrichsmeyer, Agrarpolitik Band 1 Agrarökonomische Grundlagen, 1991)

## **2.2 Einordnung des Bodenmarkts in die Gesamtwirtschaft**

Der Bodenmarkt ist grundlegend anders zu betrachten, als der allgemeine Warenverkehr von substituierenden Produkten. So ist die Begutachtung des Grundstücksverkehrs insbesondere auf die Region betrachtet von äußerster Relevanz. Koester nennt ferner, dass die durchschnittlichen Kaufpreise in Deutschland stark variieren. So wurden in Deutschland im Jahr 2020 durchschnittlich 26.777 Euro je Hektar landwirtschaftliche Nutzfläche gezahlt (Ahrens, 2023). In den alten Bundesländern der Bundesrepublik Deutschland sind es hingegen durchschnittlich 39.893 Euro; Dem gegenübergestellt sind es in den neuen Bundesländern der DDR nur 16.953 Euro. Es lassen sich folglich große Disparitäten innerhalb Deutschlands abzeichnen, welche sich insbesondere in einer Teilung nach alten und neuen Bundesländern aufweist.

Ferner wird verdeutlicht, dass der Bodenmarkt als sehr heterogen zu betrachten ist (Koester, 2019).

Bei dem Agrar- und Wirtschaftswissenschaftler Johann Heinrich von Thünen werden verschiedene Faktoren genannt, welche sehr unterschiedliche Auswirkungen auf die Preisfindung und eine eventuelle Übergabe der Fläche haben. Dies meint unabhängig von dem Willen eine Fläche zu pachten, oder sie durch den Kauf für eine gewisse Zeit im Eigentum zu binden. Die Benennung, beispielsweise der Ertragsfähigkeit in Bezug auf die Ausnutzung der klimatischen Gegebenheit, als auch die geografische Lage ist äußerst wichtig bei der Betrachtung des Faktor Boden. Diesbezüglich sind die landwirtschaftlichen Nutzflächen unterschiedlich in der Ausnutzung nach der Grundrente als auch speziell gesehen in der Lagerrente, Qualitätsrente sowie in der Intensitätsrente.

Diese Ausnutzungen stellt Thünen sehr ausführlich dar, indem er die Intensitäten genauer erläutert. So ist in der Lagerrente die Hof-Feld-Entfernung entscheidend. Dadurch entstehen



unterschiedliche Produktionskosten bei der Erzeugung, die vergleichbar sind mit der volkswirtschaftlichen Beziehung in Bezug auf die Entfernung von der Produktionsstätte zu dem Verbrauchsort. Dies ist auch in der Moderne, wo große Maschinen zum Transport eingesetzt werden von großer Bedeutung.

In der Qualitätsrente wird auf die Güte bei dem Produktionsfaktor Boden geachtet. Hierbei werden Disparitäten betrachtet, welche nur den Boden betreffend zu bewerten sind. Jedoch wird in dem derartigen Modell nur nach gutem und schlechtem Boden unterschieden, was in der Realität für die Agrarstruktur einen schlechten Überblick ergibt, da insbesondere die Agrarstrukturen nach Nutzungssystemen sehr vielfältig sind.

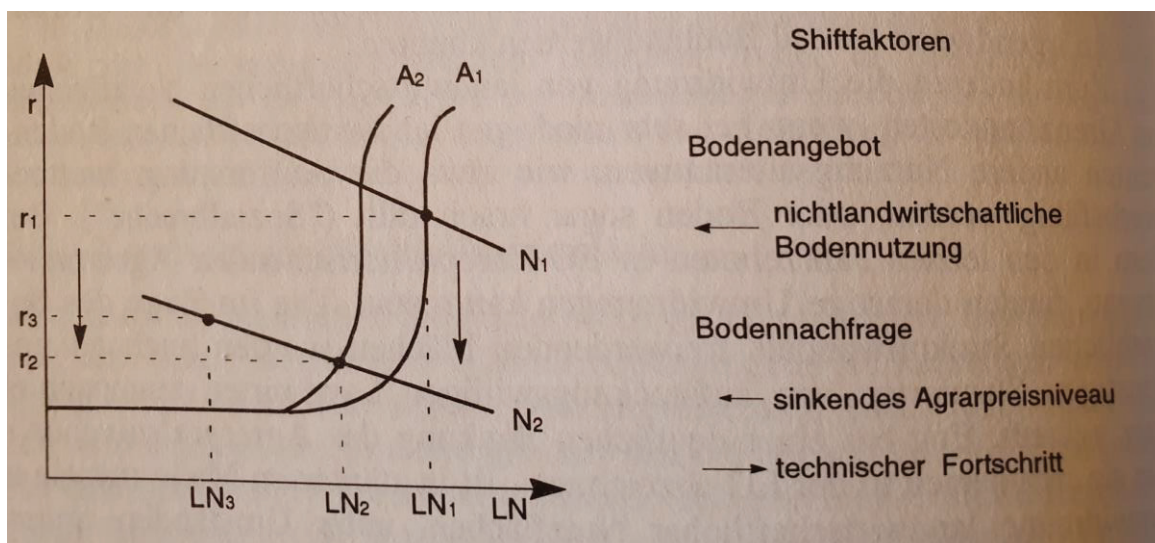
Die Intensitätsrente bezieht sich auf den Mehraufwand in der Bodennutzung. Hierzu wird eine Grundrente durch den Boden außer Acht gelassen, da ein Gleichgewicht hergestellt werden muss. Dem Faktor Arbeit fällt bei einer Erhöhung des Einsatzes eine höhere Entlohnung zu, welche jedoch bei sinkenden Lohnsätzen zu einer Erhöhung des Faktoreinsatzes führt und eine Faktornachfrage nach Boden erhöht. Durch die erhöhte Nachfragekurve erhöht sich die Preisbildung für den Boden und die Werte steigen.

Diese verschiedenen Rentenmodelle sind Volkswirtschaftlich von großer Bedeutung. So war bereits 1842 ein Teil der Forschung der Einfluss der Landrente. Hier wird ohne derartige Gegenstände wie Bäume, Gebäude, Einzäunungen und anderen Objekten Bezug auf die landwirtschaftliche Fläche genommen. Deshalb ergibt sich in der normalen Logik nach den Werten der Gegenstände auf der Fläche eine Verzinsung, nicht etwa mit dem Boden selbst. Deshalb ist dies nach Thünen die eigentliche Landrente (Thünen, 1842).

Angebot und Nachfrage regeln den Einfluss auf den Bodenmarkt. Es lässt sich nach Henrichsmeyer/ Witzke ein unelastischer Bodenmarkt begutachten. Diese Elastizität wird im hohen Maße durch die Höhe der Opportunitätskosten (Aufforstung, Baulandverkäufe etc.) beeinflusst. Somit werden auch bei schlechten Bedingungen die Angebotsfunktion beeinflusst. Zeitlich wird diese auf der Abbildung 1 nach links verschoben.

Die Nachfragefunktion wird dem hingegen von den Unterschieden der natürlichen und ökonomischen Standortunterschieden beeinflusst. Als Nachfragefunktion wird laut Agrarökonomische Grundlagen die Höhe des Wertgrenzproduktes des Bodens genannt. Fällt diese, fällt auch die Nachfragefunktion, welche das Minimum erreicht, auf der letzten Teilfläche eines Grenzstandortes, also auf wirklich schlechtem Boden. Die Funktion verschiebt sich seitlich durch Faktoren, wie steigender technischer Fortschritt. Bei einer Steigerung der Grenzproduktivität über den Agrarpreisniveau, steigert sich die

Bodennachfragefunktion nach oben (Henrichsmeyer, Agrarpolitik Band 1 Agrarökonomische Grundlagen, 1991).



**Abbildung 1: Angebot, Nachfrage und Bodenrente für landwirtschaftliche Nutzflächen; eigene Fotografie aus Henrichsmeyer/ Witzke, S.362**

Wir sehen also, dass verschiedene Einflüsse die Funktionen beeinflussen, insbesondere wird die Angebotsfunktion ( $A_1$  und  $A_2$ ) beeinflusst durch die Angebote an Nutzungsalternativen zur Landwirtschaft, aber auch die Nachfragefunktion ( $N_1$  und  $N_2$ ) durch Verschiebung der Grenzproduktivität und des Agrarpreisniveaus. Somit wird der Bodenmarkt von vielen Einflüssen gesteuert (Henrichsmeyer, Agrarpolitik Band 1 Agrarökonomische Grundlagen, 1991).

### 2.3 Historische Einordnung des Landbesitzes

Historisch gesehen ist die Einordnung nach Erlangen des Besitzrechts für den Grund und Boden von einem langen Weg gekennzeichnet. So ist dies noch in der heutigen Zeit an den Flächenstrukturen einer Region zu erkennen. Auch die verschiedenen Besitzstrukturen zeigen einen langen historischen Einfluss. Auf Grundlage der Rentenbank, die sich auf Quellen des Statistischen Bundesamtes bezieht, wird der Werdegang der Umschichtung auf die heutigen Besitzverhältnisse erläutert, welche teils heutzutage sichtbar sind (Rentenbank, 2014).

So wird deutlich, dass die Umschichtung des Landbesitzes während der Römerzeit auf Grundlage ihrer zurückgeht. Der bäuerlichen Landbevölkerung wurden ab 1542 ihre Bodenbesitze entfernt und auf die adlige Gemeinschaft umgeschichtet, was rechtlich durch die Vorschriften der deutsch- römischen Herrschaft umgesetzt wurde. Begleitet wurden diese Umschichtungen von großen Unruhen der Bevölkerung, die aber jedoch viele Jahre andauerten. Ferner erläutert die Quelle eine Teilung der Region des heutigen Deutschlands.

So war westlich der Elbe eine Art der Grundherrschaft ansässig, in dem die Bauern ihre eigenen Flächen in einer Art der Nebenerwerbslandwirtschaft bewirtschafteten und dann durch Abgaben und eigener Arbeit bei ihren Gutsherren aushelfen mussten. Demgegenüber stand östlich der Elbe eine andere Art der Gutsherrschaft, in der die Ansässigen den Gutsherren als günstige Arbeitskraft zur Seite standen, wobei der Gutsherr diese zur Bewirtschaftung der großen Landfläche in Anspruch nehmen konnte. Hierdurch wurden viele sehr große Betriebe bewirtschaftet, die auch landwirtschaftliche Erzeugnisse in die westlichen Nachbarländer exportieren konnten. Der Westen hatte dem hingegen eine lockerere Struktur entwickelt, durch die auch Nebeneinkünfte durch Verarbeitung erzielt werden konnten. Als Beispiel wird hier beispielsweise die Wollveredelung genannt.

Nach dem Wiener Kongress im 19. Jahrhundert wurde es in einzelnen Regionen möglich, durch eine Geldabgabe die grundherrschaftlichen Lasten und Frontdienste abzulegen, wodurch der/die einzelne Landwirt\_in und landwirtschaftliche Betrieb folglich unabhängig wurde. Jedoch wurde diese geldliche Abgabe durch ein fehlendes Kreditsystem erschwert, außerdem mussten über viele Jahre hinweg Geldzahlungen getätigt werden, welche durch unsichere Einkommen erschwert wurden.

Eine weitere Quelle berichtet von Rodungen der Wälder für die Weidewirtschaft, welche dadurch für die landwirtschaftliche Nutzung brauchbar wurden. Dadurch, dass meist diese Flächen durch den Adel bewirtschaftet wurden, wurden die Spannungen zwischen der Bauernbevölkerung und der adligen Herrschaft größer. Auch wird über die Errichtungen von größeren „Meierhöfen“ berichtet, welche durch den Ritterstand bewirtschaftet wurden und zu Ernährung dieser beitragen sollte. Es entstand folglich ein Konflikt zwischen den Beschäftigten und den Hofbesitzer\_innen, da derartige Flächen dem Allgemeinwohl dienen und nicht den kleinen bäuerlichen Betrieben entrissen werden sollten (vgl. (Hanssen, 1861)).

Es wird in anderen Quellen von großen Haushalten berichtet, in denen die Familien auf den Betrieben wohnten und auch Arbeitskräfte, wie auch Altenteiler in deren Häusern wohnten. Hieraus ergeben sich mehrere Haushalte, die zusammen auf einem Betrieb lebten, bei der ihre Größe meist die der Handwerksfamilien und Kaufleute überstieg (Hennings, 1990) . Es lässt sich folglich eine große Anzahl von Beschäftigten einordnen, welche auf den landwirtschaftlichen Betrieben tätig sind.

### **3 Einordnung in den Bodenmarkt**

#### **3.1 Bodenmarkt in Deutschland**

Der Bodenmarkt hat in Deutschland verschiedenste Ausprägungen, Preise und Güten. So lassen sich die Preise, Bodenwerte, aber auch Entwicklungen unterschiedlich charakterisieren. Bei einer derartigen Bewertung sind verschiedenste Maßstäbe von Bedeutung. Die größte Anzahl landwirtschaftlicher Betriebe ist in Bayern vorhanden, gefolgt von Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Baden-Württemberg (Statistisches Bundesamt, 2022).

Auf der Webseite ist eine Funktion hinterlegt, in der verschiedene Abfragen ausgeführt werden können. So ergibt sich, dass die kleinsten Flächenstrukturen (fünf bis zehn ha landwirtschaftliche Nutzfläche) ebenso in den vier genannten Bundesländern vorzufinden sind. Das meiste Ackerland nach Masse befindet sich in den Bundesländern Bayern, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Mecklenburg-Vorpommern, jedoch befinden sich nach Ackerflächen die größten Betriebe in Sachsen-Anhalt.

Generell wird in den Agrarstatistiken verdeutlicht, dass eine große Disparität zwischen Ostdeutschland und Westdeutschland herrscht. Dies wird besonders in der Anzahl der Betriebe sichtbar, welche im Westen der Bundesrepublik deutlich höher ist als im Osten. Des Weiteren lässt sich zweifelsohne von größeren Strukturen im Osten sprechen. Eingehend dazu wird sichtbar, dass es Disparitäten nicht nur zwischen Ostdeutschland und Westdeutschland gibt, sondern auch zwischen Norddeutschland und Süddeutschland: So sind in Bayern und Baden-Württemberg kleine Betriebe ansässig, hingegen in Niedersachsen, vor allem aber in Mecklenburg-Vorpommern sehr viel umsatzstärkere Höfe. Auch Schleswig-Holstein ist bezüglich der Betriebsgrößen von Ackerland bewirtschaftenden Betrieben in der Statistik im oberen Mittelfeld.

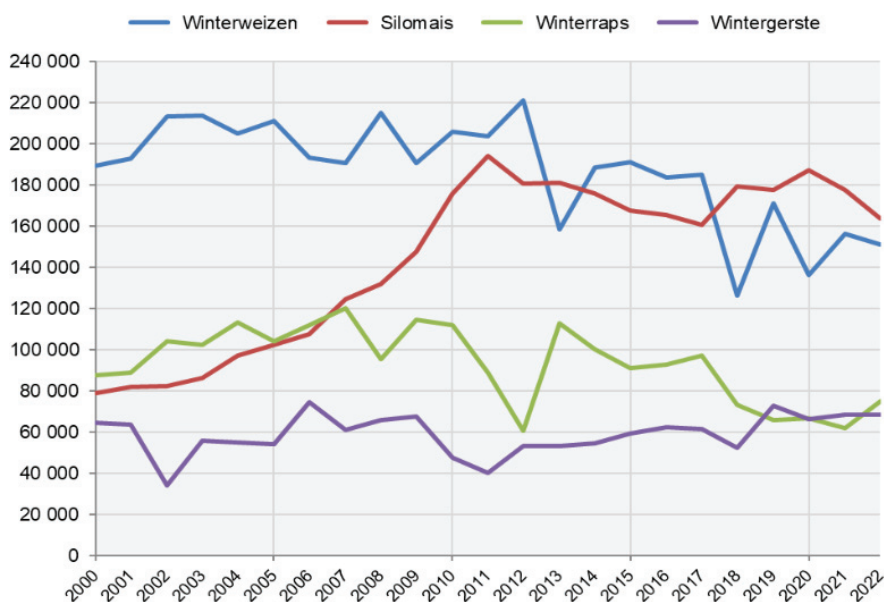
#### **3.2 Bodenmarkt in Schleswig-Holstein**

Die Charakterisierung der Hauptbodennutzung in Schleswig-Holstein ist unterschiedlich. So liegen in Schleswig-Holstein die Marsch, Hohe Geest, Vorgeest und das Hügelland. Charakteristisch zu nennen, liegt Kreis Ostholstein gänzlich im Hügelland, während Kreis Plön Richtung Neumünster an die Vorgeest grenzt. Kulturräumlich lässt sich aber sagen, dass beide Kreise dem Hügelland zuordbar sind. Ferner berichtet das Statistikamt Schleswig-Holstein und Hamburg, dass die landwirtschaftlichen Betriebe in Schleswig-Holstein im Jahr 2022, 12.080 an der Zahl, zusammen 982.400ha landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaften. Davon sind 654.800ha als Ackerland genutzt, davon 158.600ha mit Weizen genutzt, was 24,22% des Ackerlands entspricht. Der Großteil dieser Nutzung sind Brotweizen

als Winterweizen im Herbst ausgesät. Mit 163.800ha ist Silomais im Anbau ebenfalls sehr stark vertreten und der Winterraps wird mit 74.800ha Anbaufläche nur zu einem verhältnismäßig geringen Anteil angebaut (11,4%). Gerste, zumeist Wintergerste steht auf insgesamt 82.000ha in Schleswig- Holstein.

Dauergrünland ist mit 321.400ha Gesamtfläche (fast 33%) als minderer Anteil im Verhältnis zu bewerten. 242.900ha werden durch eine Schnittnutzung genutzt, was eine Weidenutzung von 24,4% auf Dauergrünland entspricht (Schleswig-Holstein, 2022).

Diese Quelle geht weitergehend auf die Verteilungen nach Landschaftsgenden ein. So befinden sich im Hügelland, in welcher Region auch die untersuchten Kreise sich befinden, mit 332.500ha Ackerland rund die Hälfte des gesamten Ackerlandes, aber mit 74.300ha nur rund 23% des Dauergrünlandes. Es lässt sich von einer hohen Ackerlandkonzentration sprechen, welche sich durch diesen untersuchten Kulturraum zieht. Es werden sehr viel Weizen, Gerste, Mais und Raps angebaut.



**Abbildung 2: Entwicklung der Anbaufläche von Winterweizen, Silomais, Winterraps und Wintergerste in Schleswig-Holstein 2000 bis 2022; aus Statistikamt Nord, Statistischer Jahresbericht 2021**

Dieser Abbildung ist zu entnehmen, dass die verschiedenen Anbauflächen von den meistangebauten Kulturen in Schleswig- Holstein stark schwanken. So hat der Silomais einen enormen Zuwachs erlebt, teilweise war diese Kultur die am häufigsten Angebaute in dem Land. Einhergehend werden sich auch die Preise von Boden auf dem Pacht- und Kaufmarkt verhalten, da die Energiepflanze vermehrt angebaut wird, für welche auch etwaige Lösungen in Bezug auf die Verbringung von flüssigen Abfällen der Nutzung (Gülle und Gärreste) bei



einer Genehmigung flächengebunden sind. Raps und Weizen, welche typische Marktfrüchte eines Marktfruchtbetriebes darstellen, sind in der Grafik klar auf sinkendem Kurs zu verbuchen. Dem hingegen wird Gerste erneut vermehrt in Verwendung gezogen.

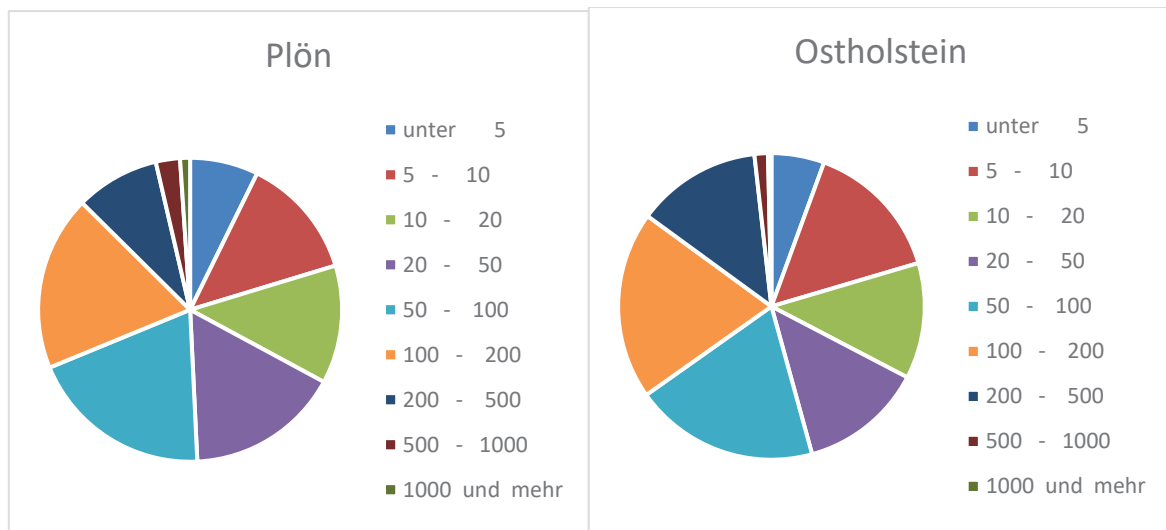
### **3.3 Charakterisierung der Kreise Plön und Ostholstein**

Die Kreise sind teilweise sehr unterschiedlich. So hat als elementaren Unterschied der Kreis Ostholstein nämlich die Insel Fehmarn in ihrem Gebiet vorzuweisen (Kreis OH, 2023). Der Kreis Plön ist charakteristisch mit dem Vorstadtgebiet der Landeshauptstadt Kiel und der Stadt Neumünster besonders (Kreisverwaltung Plön, 2023). Dem hingegen bildet der Kreis Ostholstein Vorstadtgebiete von Lübeck; insbesondere Bad Schwartau gehört zu den städtischen Gebieten des Kreises, welche sich teilweise erheblich vom Rest des Kreisgebietes abgrenzen (Kreis OH, 2023).

Nach Angaben der Kreisverwaltung Plön besteht der Kreis aus 1083,56 Quadratkilometern Fläche, von der 737,06 Quadratkilometer landwirtschaftlich genutzt wird. Dies entspricht 68% der gesamten Fläche, oder auch 7,5% von ganz Schleswig-Holstein (Kreisverwaltung Plön, 2023). 11% der gesamten Fläche wird forstwirtschaftlich genutzt und ebenso die gleiche Flächengröße sind Wasserflächen (Kreisverwaltung Plön, 2023). Nach Stand 2017 hat der Kreis laut der Veröffentlichung der Kreisverwaltung 128.842 Einwohner.

Dem hingegen hat der Kreis Ostholstein nach seiner Kreisverwaltung im Jahr 2021 auf 1392 Quadratkilometern Fläche 202.000 Einwohner aufweisen können. Somit ist der Kreis Ostholstein nach der Landfläche zu fast 22% größer als der Kreis Plön. Mit 1003,17 Quadratkilometer landwirtschaftliche Nutzfläche ist der Kreis Ostholstein zu 36% nach landwirtschaftlicher Nutzfläche größer als der Nachbarkreis Plön und nimmt 10,2% der landwirtschaftlichen Nutzfläche des Landes Schleswig-Holsteins ein (Kreis OH, 2023). Hierdurch ergibt sich ein nicht von der Hand zu weisender Unterschied nach der Größe der beiden Untersuchungskreise. Der Waldanteil von 10% ist vergleichbar untereinander (Kreis OH, 2023). Der Kreis Plön weist 119 Einwohner je Quadratkilometer (Kreisverwaltung Plön, 2023), wohingegen Ostholstein mit 145 Einwohnern einen etwas höheren Anteil aufweist (Kreis OH, 2023). Im Kreis Ostholstein ist die Anzahl von Windkraftanlagen, welche in Betrieb sind, bei 308 und erreichen eine Leistung von 571 Megawatt (Kreis OH, 2023). Kreis Plön verzeichnet nur 23 Windkraftanlagen (Kreisverwaltung Plön, 2023). Laut des Statistikamts Nord (Nord, Die Bodennutzung in Schleswig-Holstein 2020, 0103, 2022), welche die Bodennutzung in Schleswig-Holstein im Jahr 2020 auf die Kreise angibt, sind im Kreis Ostholstein 842 Betriebe, davon 833 mit landwirtschaftlich genutzter Fläche anzutreffen, im Kreis Plön 660, bzw. 651 mit landwirtschaftlich genutzter Fläche.

Davon bewirtschaften in beiden Kreisen die meisten Betriebe zwischen 100 und 200ha landwirtschaftliche Nutzfläche (Nord, Die Bodennutzung in Schleswig-Holstein 2020, 0103, 2022). Die meiste Fläche wird von Betrieben mit 200 bis 500ha bewirtschaftet (ebd.). Im Kreis Ostholstein werden nur drei Betriebe mit mindestens 1000ha gezählt, im Kreis Plön sieben Betriebe: Anzumerken ist an dieser Stelle, dass im Bundesland Schleswig-Holstein lediglich 18 Betriebe mit dieser Betriebsgröße vorhanden sind, was bedeutet, dass beide Kreise zusammen bereits über die Hälfte aller Betriebe dieser Größenklasse beinhalten. Im Kreis Plön sind 360 Betriebe zu zählen, welche eine Betriebsgröße von 20 bis 200ha bewirtschaften, in Ostholstein 441 Betriebe, jedoch sind in dem Kreis vermehrt Betriebe mit einer Betriebsgröße von 200 bis 500ha anzutreffen. Es lässt sich folglich statistisch keine bestimmbareren definitiven Größenunterschiede hinterlegen, da für genauere Deutungen auch andere Werte, wie Durchschnittsflächen und andere Faktoren, erwähnt werden müssten.



**Abbildung 3: Verteilung der Betriebsgrößen in den Kreisen Plön und Ostholstein, eigene Darstellung nach Statistikamt Nord, Die Bodennutzung in Schleswig-Holstein 2020**

Weitergehend zu nennen ist an dieser Stelle die Verteilung der verschiedenen Betriebsgrößen, wo Betriebe mit der Farbe dunkel Blau sehr wenige Flächen bewirtschaften. Dieser Anteil an Betrieben ist im Vergleich gering. Mit Weinrot sind Betriebe mit einer Größe von fünf bis zehn Hektar landwirtschaftliche Nutzfläche beinhaltet. Die grüne Farbe zeigt Betriebe mit zehn bis 20ha landwirtschaftliche Nutzfläche. Lila Betriebe bewirtschaften 20 bis 50ha landwirtschaftliche Nutzfläche. Hiermit lässt sich sagen, dass zwischen 40 und 50% der Betriebe nur bis 50ha landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaften. Im Kreis Ostholstein jedoch etwas weniger Betriebe in dieser Größenklasse. Hellblau ist mit Orange der

Großteil aller Betriebe, was bedeutet, dass fast 40% aller Betriebe zwischen 50 und 200ha bewirtschaften. Der dunkelblaue Anteil ist mit 200 bis 500ha, in Ostholstein stärker vertreten, als im Kreis Plön. Jedoch beträgt er in Ostholstein nur 13% aller Betriebe, was jedoch an der Gesamtanzahl der Flächen ein beträchtlicher Anteil ergibt. Dunkelrot und Dunkelgrün sind die Betriebe mit über 500ha bis 1000ha, bzw. über 1000ha landwirtschaftliche Nutzfläche. Dieser Anteil ist betrieblich gesehen gering, jedoch hochgerechnet auf die Fläche ein großer Anteil, da enorm viel Fläche im Hintergrund der Betriebe ist.

#### **4 Preisentwicklungen am Bodenmarkt in den Kreisen Plön und Ostholstein**

Es wurde zur Bearbeitung dieser wissenschaftlichen Arbeit eine Befragung von zwölf Teilnehmenden durchgeführt, welche aus unterschiedlichen Gegenden der Region Plön und Ostholstein kommen. Dies war notwendig, um die räumlichen Disparitäten innerhalb dieser aufzuweisen und gegebenenfalls Tendenzen zu erkennen. In der Befragung (s. Anhang) wurde auf das unterschiedliche Marktgefüge eingegangen (Erneuerbare Energien, Baulandverkäufe, aber auch die Betriebshistorie, Größe und auch Einfluss von außerlandwirtschaftlichen Kapitalanlegern). Ziel sollte es sein, einen Überblick über den Bodenmarkt von Marktakteur\_Innen zu erhalten, anstatt nur die Zahlen, Daten und Fakten der Statistiker\_Innen einzubeziehen. Auch die Stimmung der Betriebsleiter\_Innen wurde durch diese Studie erfasst, um eine zielgerichtete Zukunftsaussage nennen zu können. Weitergehend wurde auch Wert auf die Änderungen in Kaufhandlungen gelegt und nach typischen Bodenveräußer\_Innen in der Region gefragt.

##### **4.1 Durchführung der Befragung**

Der Fragebogen teilt sich auf in 14 Fragen, welche in Textform zu beantworten sind. So sind die Fragen weitgestaffelt und geben einen großen Einblick in die Aktivitäten der Betriebe in den letzten Jahren. Die Umfrage gestaltet sich anonym, es werden lediglich die Umgebungen der Betriebe veröffentlicht, um einen großflächigen Überblick über den Kulturraum derer zu erhalten. So sind die Betriebe im Kieler Vorstadtgebiet, Probstei, Bungsberg Raum, Oldenburger Raum, Lensahner Raum, Lübecker Vorstadtgebiet, Eutin und Malente anzufinden. Es wurden keine Betriebe auf der Insel Fehmarn angefragt, da diese Region nicht als Vergleichbar gilt. Diese Räume sind in ihrer Beschaffenheit verschieden: So sind auch hier verschiedene Gegebenheiten von Bodengüte, Flächengröße, die Bebauungsmöglichkeit von erneuerbaren Energien, Baulandveräußerungen, aber auch Investorentätigkeiten vorhanden.



Durchgeführt wurde die Erhebung im Mai 2023; Anzumerken an dieser Zeitphase sind extreme Preissprünge am Markt für Getreide, Ölsaaten, Milch, aber auch Fleisch. Die Momentaufnahme ist begleitet von einer schweren Preisrezession an den Märkten (Ami, 2023). Hinzu kommt eine große Unsicherheit durch die neue GAP, welche teilweise für Marktfruchtbetriebe von schwerer Tragweite in Bezug auf die Zukunftsmäßigkeit der Bewirtschaftung gibt.

Es wurden die Betriebe telefonisch angefragt und dann im zweiten Schritt wurde der Fragenkatalog ihnen elektronisch per E-mail in Form einer PDF-Datei, sowie als Microsoft Office Word Datei zugesandt. Hierdurch ist das Ziel gesetzt worden, möglichst viele Betriebe anzufragen und die Umfrage auch möglichst anonym zu gestalten, sowie eine einfache Beantwortung der Fragen zu ermöglichen. Diese Ergebnisbögen wurden von den Teilnehmer\_Innen beantwortet zugesandt und dann randomisiert und weitergehend anonym ausgewertet, sodass keine beantwortete Frage auf einen Betrieb zugeordnet werden kann, sondern nur der Region, aus welcher meist mehrere befragt wurden. Anonymität war allen Teilnehmenden wichtig, weshalb eine persönliche Befragung von den meisten Teilnehmer\_Innen als nicht gewollt geschildert wurde.

## **4.2 Vorstellung der Teilnehmer**

Insgesamt wurden 26 Teilnehmer\_Innen angefragt, von denen zwölf Betriebe tatsächlich teilgenommen haben. Diese Teilnehmer\_Innen spalten sich auf verschiedene Orte der Region Plön und Ostholstein auf. Jene Betriebe bewirtschaften zusammen annähernd 4000ha landwirtschaftliche Nutzfläche. Davon sind über 300ha Dauergrünland, welches bei den landwirtschaftlichen Betrieben unter Bewirtschaftung steht. Es sind allesamt Betriebe, welche Marktfruchtanbau betreiben. Ein Betrieb hält Milchkühe zusätzlich zum Ackerbau, zwei Betriebe halten Mutterkühe, ein weiterer Betrieb hält Geflügel. Außerdem arbeiten manche Betriebe mit eigenen Biogasanlagen, wobei die meisten Betriebe für andere Biogasanlagen anbauen. Anzumerken ist, dass die Betriebe mit einer höheren Flächenausstattung ebenfalls forstwirtschaftliche Flächen in Nutzung und Besitz halten, die sich in der Umfrage auf 360ha belaufen.

Es wurden zudem bezüglich der Betriebsdaten die Durchschnittsfeldgrößen abgefragt. Hierzu sind viele verschiedene Größenmodelle eingegangen. In dem Kulturraum sind die verschiedensten Größen von fünf ha bis 27ha Durchschnittsfeldgröße zu finden. Es lässt sich sagen, dass die Betriebe im Kreis Plön niedrigere Feldgrößen beinhalten als die Betriebe im Kreis Ostholstein. Ebenfalls sind Gutsbetriebe von einer größeren Flächenstruktur als

Siedlungsbetriebe und Familienbetriebe geprägt. Laut den befragten Betrieben, welche eine Antwort auf die Bodengüte gaben, liegen diese zwischen 25 und 60 Bodenpunkten, Ausnahmen bilden nur die Probstei und die Oldenburger Gegend. Es lässt sich sagen, dass küstennähere Betriebe eine höhere Bodengüte aufweisen als küstenfernere Betriebe, insbesondere die Betriebe an der Geest-Seite bei Neumünster und Plön. Aber auch in der Lübecker Gegend um Scharbeutz weist große Unterschiede bei der Bodengüte auf.

### **4.3 Ergebnisse der Umfrage**

#### **4.3.1 Betriebshistorie der Teilnehmenden**

Die untersuchten und befragten Betriebe agieren selbst als Teilnehmer\_Innen am Bodenmarkt. So haben die Betriebe selbst Flächen gekauft, gepachtet, oder Bewirtschaftungsverträge geschlossen und bewirtschaften diese Flächen landwirtschaftlich.

So wurde in der Umfrage erfragt, ob in den letzten Jahren Boden gekauft wurde. Es muss grundsätzlich festgestellt werden, dass die meisten Betriebe, insbesondere die Familienbetriebe in den Jahren 1920 bis 1960 von den Familienvorfahren gekauft wurden. Es gibt aus dieser Zeit keine spezifischen Preisangaben, weshalb keine genauen Angaben zu dieser Zeit gemacht werden können. Die Gutshöfe allerdings sind allesamt aus früheren Jahren und teilweise bis in das 17. Jahrhundert in der Besitzerfamilie. Zwei teilnehmende Betriebe wurden in den vergangenen 30 Jahren von den heutigen Besitzer\_Innen erworben. Dies ist als eine Kapitalanlage zu werten, jedoch werden die Betriebe landwirtschaftlich geführt und wirtschaften ihre Flächen selber.

#### **4.3.2 Zukunft am Bodenmarkt**

Grundlegend sollten sich die Teilnehmer\_Innen zu ihrer Situation und Zukunftsaussicht am Bodenmarkt äußern. Die Aussagen hierzu sind tatsächlich sehr durchwachsen. Meist ist die Resonanz eher negativ, da die Einschätzung schlichtweg von zu hohen Preisen ausgehen. So werden auch die neuere Nachfrage nach Solarflächenpachtverträgen als ein sehr großer Preistreiber am Bodenmarkt beschrieben. Außerdem ist in den letzten zwei Jahren ein niedriges Angebot an Flächen zu verzeichnen, was manche Betriebe bedauern.

Die Kaufbereitschaft beschränkt sich meist nur auf Ackerland. Grünland würde von den meisten Betrieben nicht gekauft werden, auch wenn es sich günstig gestalten würde. Der Preis für Grünland bei willigen Betrieben beschränkt sich auf bis zu 20.000€ je ha, jedoch ist meist die Grenze bei 15.000€. Ackerland ist weitaus beliebter. So werden dort Preisgrenzen von 38.000€ bis 45.000€ je ha benannt. Alle Betriebe würden noch Flächen

hinzuerwerben wollen, jedoch meist nur in der näheren Umgebung. Manche Betriebe wünschen sich aber nicht zu große Flächenkäufe, nur kleinere Käufe begrenzt auf fünf bis 15ha. Die untersuchten Betriebe haben alle in den letzten Jahren Flächen erworben. So lagen die Preise stets zwischen 27.000€ und 40.000€ je ha Ackerland bei den befragten Betrieben. Grünland wurde weniger erworben, hier wurden nur Preise bis zu 18.000€ gezahlt.

#### 4.3.3 Verkäuferbild

Meist werden die Verkäufer als Erbgemeinschaft genannt. Dies verdeutlicht einen Generationenwechsel in der besitzenden Familie, weswegen es zu Verkaufshandlungen kommt. Es ist bei solchen Gemeinschaften stets fraglich, ob der Verkauf von Emotionen begleitet ist oder nicht. Oftmals kann sich der/ die Verstorbene nicht von dem eigenen Besitz trennen, weshalb das Ableben der Person abgewartet wird, damit ein Verkauf leichter vollzogen werden kann. Außerdem ist, wie von einem Teilnehmer geschildert wird, ein großes Problem die Erbnachfolge. Dies bedeutet eine geldwertige Ausbezahlung des Vermögens, um eine gerechte Verteilung des Anteils zu erreichen. Manche Landbesitzer\_Innen befinden sich jedoch auch in der landwirtschaftlichen Höfeordnung. Dadurch wird das Besitzverhältnis klar geregelt und auch die Vererbung zugunsten des/der Hofnachfolger\_In, welcher die Geschwister abfinden muss. Dieses Recht ist jedoch an genauere Vorgaben, insbesondere in der Länge des Besitzes geregelt (Justiz, 2015). Des Weiteren steht die Option zur Verfügung, viele landwirtschaftliche Flächen mit der Landgesellschaft zu handeln und zu tauschen. Hieraus werden Betriebszusammenschlüsse erzeugt, welche das Ziel haben, die Flächen näher an die Betriebsstätte zu bringen (tauschen). Es werden meist mit der Landgesellschaft somit nur Tauschhandlungen vollzogen. Jedoch ist auch der Erwerb von Flächen möglich, was bedeutet, dass die Landgesellschaft als Verkäufer und Käufer von land- und forstwirtschaftlichen Flächen auftritt.

Eine andere Möglichkeit ist allerdings auch, Flächen von anderen Landwirt\_Innen zu übernehmen, sowie von Privatpersonen, die auch eine Rolle spielen. Diese veräußerten Flächen werden aber meist beim Kauf durch die Betriebe schon Jahre selbst bewirtschaftet. Somit sind die Flächen schon länger bekannt, was darauf hindeutet, dass Betriebe und der Markt teilweise nicht besonders offen zu sein vermögen. Außerdem ist in dem Fall eine Bindung zwischen Verkäufer\_In und Käufer\_In zu nennen, da eine Verpachtung der Fläche mit der Betriebsaufgabe einhergeht, welche meist sehr emotional ist.

Manche Flächen werden aber auch bei Ausschreibungen in Zeitungen veräußert, wo die verkaufende Person nicht, oder schlecht bekannt ist. Dies geschieht meist aus verschiedenen Gründen.

#### 4.3.4 Veränderung beim Kauf von landwirtschaftlichen Nutzflächen

Im Weiteren wurde eine Veränderung der Kaufabläufe abgefragt. Insbesondere an dieser Stelle ist zu betonen, dass vermehrt Grundstücke öffentlich ausgeschrieben werden und viele Kaufinteressent\_Innen befragt werden, damit eine bessere Preisvorstellung gegeben wird. Diese Verkäufer\_Innen teilen ihr Verkaufsinteresse insbesondere oft über Zeitungen und regionale Fachzeitschriften, wie bspw. im schleswig-holsteinischen Bauernblatt mit, welches im untersuchten Gebiet einen hohen journalistischen Stellenwert hat. Hierdurch wird ein großer Käuferstamm erreicht und auch insbesondere ferne Käufer\_Innen sind in der Lage durch hohe Kaufpreise Flächen zu erwerben. Es ist an dieser Stelle fraglich, ob dann ein/e regionaler/e Landwirt\_In, der/die sie dann auch persönlich bewirtschaftet, Flächen erwirbt oder diese an nicht landwirtschaftliche Kapitalanleger vergeben wird. Bei dem Kaufvorgang wird des Weiteren von einem großen Druck gesprochen. Die ständige Angst vor einem nicht vollzogenen Kauf begleitet die Käufer\_Innen, was zu Folge hätte, dass eine Fläche in greifbarer Nähe eines Betriebs nie in die eigene Bewirtschaftung gelangt. Es wird also eine „Kauf-oder-werde-gekauft“-Strategie provoziert.

Jedoch ist zu sagen, dass meist die Geschäfte wie in den vergangenen Jahren von Person zu Person geschlossen werden. Aber solche Geschäfte werden weniger durch den steigenden Gelddruck und fehlenden Kontakt zu den Landbesitzer\_Innen. Somit ist von einem Wandel zu sprechen.

#### 4.3.5 Kaufgründe für Boden

Weiterführend ist ein weiterer Bestandteil der Umfrage nach Kaufgründen der Betriebe gewesen. Der Kauf von Flächen bringt auch Gefahren und eine undurchsichtige Zukunft mit sich, welche sich dann bei einer Finanzierung von Käufen negativ auf die Betriebsliquidität und Flexibilität der Betriebsentscheidungen auswirken kann. Daher wurden die teilnehmenden Betriebsleiter\_Innen nach ihrer Intention bei einem Kauf gefragt. Neun befragte Teilnehmer\_Innen geben eine Mischung aus Betriebsvergrößerung und Wertanlage, als Kaufmotiv an. Hierdurch wird verdeutlicht, inwiefern nicht nur Betriebsvergrößerungen, was eigentlich der wichtigste Faktor beim Flächenkauf sein sollte, sondern auch bei Flächenzukaufen die Vermögensanlage und Sicherung zum Ziel gesetzt wird. Es wird sogar von den

restlichen Teilnehmer\_Innen eine primäre Ausrichtung auf die Intention der Kapitalanlage genannt, was eine reine Flächenerwerbung mit dem Vorhaben des Kapitalfestlegens zur Folge hat. Dies ist insbesondere bemerkenswert, da alle Befragten selbst landwirtschaftliche Betriebe besitzen und diese selber bewirtschaftet werden.

#### 4.3.6 Kapitalanleger in der Landwirtschaft

Die meisten befragten Betriebe haben in der Umgebung außerlandwirtschaftliche Kapitalanleger\_Innen. Diese weisen sich meist als Verpächter\_In auf, die folglich nur Flächen erwerben, um diese zu besitzen und sie anschließend an andere Landwirt\_Innen verpachten. Aber auch außerlandwirtschaftliche Kapitalanleger\_Innen, welche das Land selbst bewirtschaften, wurden in manchen Gegenden gesichtet. Diese Kapitalanleger\_Innen sind meist sehr vermögend und kaufen große Flächeneinheiten, um dann einen gesamten landwirtschaftlichen Betrieb zu besitzen und ihn zu bewirtschaften.

Es lässt sich auch eine positive Eigenschaft von Bodenveräußerungen an solche Kapitalanleger nennen, da dadurch auch neue Betriebe und Ziele entwickelt werden, welche auch der Allgemeinheit dienen. Jedoch berichtet eine teilnehmende Person der Umfrage einen Fall, indem Kapitalanleger\_Innen das Doppelte wie der zweitbestbietende befragte Betrieb Flächen erworben hat. Dies hat zur Folge, dass der Bodenmarkt zerrüttet ist und Flächen schwer zu erhalten sind durch die hohen Preisvorstellungen. Bei der Studie lässt sich generell ein großes Misstrauen gegen außerlandwirtschaftliche Kapitalanleger feststellen.

#### 4.3.7 Baulandveräußerungen als Sicherung des Betriebes?

In der Umfrage wurde in weiteren Fragen nach der Veräußerungslage von Bauland gefragt und inwiefern dies in der Betriebshistorie geschehen ist. Bei den befragten Betrieben sind nur vier vorhanden, welche zurückblickend Bauland veräußert haben, wovon es sich aber nur um kleine Teilflächen handelt. Die Meinung derer war aber generell negativ gegen die Wiederanlage im Boden gerichtet, da es in einem solchen Fall an Angeboten fehlt und diese meist unrealistisch durch zu weite Entfernungen sind. Ein Betrieb hat jedoch eine kleinere landwirtschaftliche Nutzfläche als Bauland veräußert und diese dann in Ackerland ausgeglichen bekommen. Der Tauschfaktor lag bei dem Prozess bei 8,8. Dies ist ein vergleichbarer hoher Faktor, der jedoch auch auf andere Faktoren noch bezogen werden muss, wie die Hof-Feld- Entfernung und Bodengüte. Da aber dieser Tausch bereits 20 Jahre in der Vergangenheit liegt, bleibt fraglich, inwiefern sich der Faktor gewandelt hat und eventuell höher liegen

könnte. Kein untersuchter Betrieb konnte, oder wollte diese Frage beantworten. Jedoch lässt sich das im folgenden Absatz 4.2 genauer einordnen.

Bei den Baulandveräußerungen lässt sich generell sagen, dass diese stark von der Gegend abhängen. So haben nur Betriebe an Ballungszentren wie Kiel, Lübeck, aber auch der Küstenstrecke von Fehmarn südlich nach Scharbeutz Bauland veräußert. Somit sind diese Regionen von einer gewissen Besonderheit für die gesamte Region zu sehen und spiegelt eine andere Nutzungsrichtung dar, welche nicht vergleichbar mit der landwirtschaftlichen Nutzung ist.

#### 4.3.8 Erneuerbare Energien und ihr Einfluss auf den Bodenmarkt

Der Einfluss der erneuerbaren Energien auf dem Bodenmarkt ist unumstritten. So werden Einflüsse lange Zeit spürbar sein, da diese Bauwerke über viele Jahre in Betrieb sind und das Land für sich beanspruchen. Insbesondere im Kreis Ostholstein sind Windkraftanlagen mit 308 an der Zahl von einer gewissen Bedeutung für den Bodenmarkt. Auch bei den untersuchten Betrieben hat ein Betrieb Flächen an Windkraftbetreiber verpachtet, was sich insbesondere auf den Bodenmarkt auswirkt, da in den letzten zehn Jahren keine Grundstücksveräußerungen in der näheren Umgebung stattgefunden haben. Aufgrund dessen ist von einer starken Verzerrung am Markt zu sprechen, da kein landwirtschaftlicher Gegenwert für den Boden zu nennen ist.

Ähnlich ist es auch bei Freiflächen Photovoltaikanlagen auf landwirtschaftlichen Nutzflächen aktuell in reger Verbreitung. Diese Variante der Bebauung von landwirtschaftlichen Nutzflächen sind bei den Umfrageteilnehmer\_Innen beliebt und bei fünf Teilnehmer\_Innen auf großer Fläche von meist über zehn Hektar in Planung. Für alle Teilnehmer\_Innen welche an dieser Befragung teilnehmen, ist die Wiederanlage in landwirtschaftlichen Nutzflächen erstrebenswert. Die Gefahr ist, dass Flächen über viele Jahre für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung unbrauchbar werden. Dadurch werden aber auch neue Probleme geschaffen. Durch die Bebauung der Fläche ist weniger Boden auf landwirtschaftlicher Ebene zur Verfügung und die Verknappung nimmt zu. Durch die Bauprojekte ist es auch fraglich, inwiefern die Flächen ausgeglichen werden müssen. Dies muss immer in der Umgebung geschehen, was Bebauungsproblematiken verschärft. So wird ferner durch einen teilnehmenden Betriebsleiter von großen PV Flächen geredet, aber von noch größeren Naturschutzflächen. Ein Teilnehmer schildert seinen Verdacht auf das Wiedererwachen der Bioenergiebranche. Es bleibt dann aber laut dem Teilnehmer fraglich, inwiefern dies flächengebunden sein wird, da auch eine Bindung an die Tierhaltung denkbar ist und nicht wie bisher flächengebunden,

wo auf den Flächen Futter für die Fütterung der Anlage angebaut wird. Aufgrund dessen ist es fraglich, inwiefern dies auf den Bodenmarkt auswirkt.

#### 4.3.9. Schätzungen der Entwicklung am Bodenmarkt aus Sicht der teilnehmenden Betriebe

Als letzte Frage in der Umfrage wurde um eine Einschätzung über die Entwicklung am Bodenmarkt aus der Sicht der selbigen Teilnehmer\_Innen gebeten. Hierbei kam es zu verschiedenen Antworten. So gehen zwar der Großteil der Befragten von einer langfristigen Preis- aufwärtsbewegung aus, jedoch auch von einem vorerst gleichbleibenden Marktgeschehen aufgrund hoher Zinslasten.

Es lässt sich sagen, dass der Großteil (zehn von zwölf Befragten) ein Gleichbleiben der Preisentwicklungen für am wahrscheinlichsten halten. So wird natürlich das gestiegene Zinsniveau als Preishemmer genannt, aber auch von einigen Teilnehmenden die wachsende Nachfrage nach Flächen gegengesehen. Außerdem werden die höheren Anlagebestrebungen von außerlandwirtschaftlichen Kapitalanleger\_Innen als Preisdrücker genannt, ebenso wie die gängige Praxis der Teuerung von Flächen. Es wird von einem Teilnehmer explizit geschildert, dass noch niemals Boden günstiger geworden ist. Ferner fragt sich die Person, weshalb dies nun in der Zukunft geschehen solle. Das Land wird in der Region nicht zunehmen und da Angebot und Nachfrage immer vorhanden sein werden, ist ein Preisverfall unrealistisch. Es bleibt aber in dem Gedankenmodell fraglich, inwiefern sich die Politik gegen außerlandwirtschaftliche Kapitalanleger aufstellen wird. In der Gesetzeslage nach §8 Grundstücksverkehrsgesetz bedarf es einer Genehmigung bei einem Kauf von nicht landwirtschaftlichen Kapitalanleger\_Innen. Diese Genehmigung wird aber aufgrund hoher Eingriffsrechte nur selten abgelehnt. Eine Möglichkeit wäre eine langfristige Pacht, da dann Flächen für die andere kaufende Partei unattraktiv werden. Hierdurch sind Ausnahmen geschaffen, welche die Möglichkeit einer Umgehung der Gesetzeslage begünstigen. Es bleibt, wie erwähnt, fraglich, ob die Rechte von nicht landwirtschaftlichen Kapitalanlegern eingeschränkt werden. Hierdurch werden auch die Preisentwicklungen am Bodenmarkt in nicht unerheblicher Sicht beeinflusst.

Es ist auch zukünftig, wie Teilnehmende berichten, eine Frage nach dem Verhalten des Pachtmarkts, insbesondere in Betrachtung auf das Schließen gesamter landwirtschaftlicher Betriebe. Durch eine solche Maßnahme würde die Nachfrage nach Bodenbewirtschaftung sinken, da von dem Zeitpunkt wenige Möglichkeiten der Bewirtschaftung durch Betriebe bestehen würden. Bei der Umfrage wird des Weiteren geschildert, dass eine solche



Entwicklung bereits vor einem Jahrzehnt in Dänemark geschehen ist, da dort sehr viele Betriebe gleichzeitig geschlossen haben und Pachtverträge deshalb nicht abgeschlossen wurden. Über Jahre wurde keine Bewirtschaftung betrieben, da Pachtinteressent\_Innen fehlten. Dies hat sicherlich einen großen Einfluss auf den Bodenmarkt, da dieser an Attraktivität verlieren würde.

Die erhöhte Nachfrage nach bebauungsfähigen Flächen ist, wie bereits genannt, immens gestiegen. Hieraus folgt auch eine höhere Nachfrage nach Ausgleichsflächen, die immer regional gestellt werden müssen. Aber auch andere Naturschutzverbände und Vereine offenbaren sich laut einem Teilnehmer immer öfter als potentielle Bodenerwerber. Dies bedeutet laut einer teilnehmenden Person eine hohe Nachfrage nach Flächen, da in der Nutzung wenig Finanzierungsprobleme bestehen, weil die Flächen nicht aktiv in die Bewirtschaftung fließen, sondern durch Förderungen wenig außenstehende Gefahren der Bewirtschaftung bieten. Anhand der Umfrage wird verdeutlicht, inwiefern Flächenbewirtschafter\_Innen mit stark steigenden Produktionskosten, aber relativ ähnlichen Produktionserlösen in der Zukunft Schwierigkeiten bei der gewinnbringenden Flächenbewirtschaftung haben. Hierdurch verdeutlicht ein/eine Teilnehmer\_In die Schwierigkeiten nicht nur auf den Bodenmarkt, sondern auch der betrieblichen Wirtschaftlichkeit betreffend. Diese Aussage in der Umfrage ist für die weitere Entwicklung am Bodenmarkt elementar. Durch den Kauf von Flächen durch Landwirt\_Innen bleiben Flächen regional bewirtschaftet und die örtlichen Betriebe sollten somit in der Theorie wachsen.

#### **4.4 Bodenrichtwertzahlen der untersuchten Gebiete**

Nach ausgewählten Gebieten der Umfrage, wurde mit dem „Digitaler Atlas Nord“ (Nord D. A., 2022) die Bodenrichtwerte nach dem Stichtag 01.01.2022 ermittelt. Hierzu ist es möglich, über eine Karte auf die verschiedenen Gemeinden in dem Gebiet zu gelangen und die Acker- bzw. Grünlandzahlen und den Quadratmeterpreis (Bodenrichtwert) einzusehen. Es sind ferner auch neben dem Wert von Flächen der Land- und Forstwirtschaft auch Werte von baureifem Land ersichtlich.

So sind befragte Betriebe in vielen verschiedenen Räumen der untersuchten Kreise anzutreffen. In der Gegend rund um Plön sind Ackerzahlen von 49 anzutreffen mit einem Richtwert von 3,3€ je Quadratmeter. Grünlandzahl liegt bei 44 und 1,7€ je Quadratmeter im Bodenrichtwert. Dem hingegen ist die Region am Bungsberg mit der Ackerzahl 49 und Bodenrichtwert von 3,2€ je Quadratmeter etwas niedriger anzusetzen. Die Grünlandzahl liegt bei 44 und 1,65€ Bodenrichtwert je Quadratmeter. Ähnlich vergleichbar verhält sich die Einschätzung um den Raum Lütjenburg. Ferner sind die Preise für den Kreis Plön nach dem



Digitalen Atlas Nord im Raum der Probstei höher. So liegt die Ackerzahl ebenfalls bei 49, jedoch ist der Bodenrichtwert mit 3,45€ je Quadratmeter wesentlich höher als in den anderen untersuchten Gebieten des Kreises. Für die Probstei ist anzumerken, dass die Grünlandwerte weitestgehend identisch sind.

In dem Kreis Ostholstein sind die Preise insbesondere bei Ackerland anders. So sind im Raum östlich von Eutin Ackerzahlen von 55 vorhanden und Bodenrichtwerte von 3,8€ je Quadratmeter. Bei Grünland gibt es eine Grünlandzahl 43 und ein Bodenrichtwert von 1,6€ je Quadratmeter. Ebenso verhält es sich für den Raum Ahrensböök, was identische Richtwerte einnimmt. Ähnliche Gegebenheit sind in der Nähe zur Stadt Lübeck anzutreffen, wo jedoch die Baugrundstücke einen Preissprung von einem Bodenrichtwert von 120€ je Quadratmeter zu 150€ je Quadratmeter erleben. Auf nördlichen Blick, in der Region Lensahn verhalten sich die Preise ebenfalls stabil, während jedoch in dem Gebiet zwischen Oldenburg und Fehmarn die Richtwerte stark ansteigen. So liegen dort die Ackerzahlen bei 66 und es herrscht ein Bodenrichtwert von 5€ je Quadratmeter. Grünland mit einer Grünlandzahl von 50 verhält sich jedoch mit einem Bodenrichtwert von 1,6€ je Quadratmeter stabil. Einzig im Kreis Ostholstein verhält sich die Gemeinde Malente stabil. Grund hierfür kann eine im Vergleich niedrige Ackerzahl von 48 sein, dort herrscht ein Bodenrichtwert von 3,5€ je Quadratmeter. Grünlandzahlen von 43 sind dort eingetragen, bei Bodenrichtwerten von 1,6€ je Quadratmeter.

Es lassen sich folglich durch diese Daten Disparitäten innerhalb des Raumes erkennen. So verhält sich der Kreis Ostholstein generell höher, was die Bodenrichtwerte betrifft, aber auch die Ackerzahlen und Grünlandzahlen. Jedoch schwanken diese innerhalb des Kreises stark, insbesondere je näher die Lage an der Insel Fehmarn ist. Stabil sind die Preise an der Grenze zum Kreis Plön, besonders in der Gemeinde Malente. Dies lässt sich aber auch durch niedrige Ackerzahlen begründen, dennoch werden sicherlich auch andere Gründe hinzutreffen. Zum Kreis Plön lassen sich relativ stabile Strukturen erläutern, welche jedoch insbesondere in der Probstei-Region anders anzusehen sind. Grund hierfür sind sicherlich die höheren Ackerzahlen, aber womöglich auch die Stadtnähe zu Kiel.

## **5 Preisentwicklungen am Bodenmarkt**

Die landwirtschaftliche Produktion ist in der Region von einigen Disparitäten geprägt. Hiermit gemeint sind die Unterschiede zwischen den Vorstadtregionen zum ländlichen Raum. Ebenso lassen sich vornehmlich bei der Ausnutzung von erneuerbaren Energien verschiedene Unterschiede nennen. Ohnehin werden die Bodenpreise im Kreis Ostholstein im großen

Maße von den außerordentlichen Preisen der Insel Fehmarn beeinflusst. Jedoch wurde diese, wie in der Umfrage genannt, nicht einbezogen, dafür in den amtlichen Statistiken des Statistikamts Nord.

## **5.1 Analyse der Produktionsbedingungen**

Es werden in dieser Arbeit viele verschiedene Nutzungen von landwirtschaftlichen Nutzflächen festgestellt. Aber auch innerhalb der landwirtschaftlichen Betriebe lassen sich viele Unterschiede feststellen. Dies betrifft nicht nur die Einkommensstruktur, also ob der Betrieb im Haupterwerb geführt wird, sondern auch die Betriebsform. Damit ist gemeint, inwiefern die Bodenverteilung gestellt ist. So gibt es Eigentumsbetriebe, Zupachtbetriebe, aber auch Hofpachtbetriebe, welche sich unterschiedlich auf den örtlichen Bodenmarkt auswirken. Dies bezieht sich insbesondere auf die Eigentumsverhältnisse der Flächen in der Region, aber auch auf die Möglichkeiten des Betriebes. Dies verteilt sich sehr unterschiedlich, insbesondere durch die verschiedenen Mobilitäten von Boden und den möglichen KäuferInnen.

Besonderes Gewicht bringen des Weiteren die Opportunitätskosten, da unterschiedliche Möglichkeiten beim Erwerb von Böden gestellt werden. Dies wurde insbesondere bei der Auswertung der Umfrage sichtbar, wo sich der Druck nicht nur auf die erneuerbaren Energien bezieht, sondern auch auf den Druck durch Baulandnachfrage, dies jedoch nur klein regional begrenzt.

Ebenso ist bei der Auswertung des Forschungsthemas besonders der Druck von Seiten des Naturschutzes aufgefallen. So werden Flächen aktiv für den Naturschutz aus verschiedenen Gründen benötigt. Diese Nutzung ist aus zwei Perspektiven zu sehen. So ist eine Maßnahme das gezielte Stilllegen von landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen zu sehen. Bei einer Stilllegung einer solchen Fläche lässt sich nach Henrichsmeyer und Witzke ein großer ökologischer Vorteil sehen. Dieser Vorteil bezieht sich insbesondere auf die Vorteilhaftigkeit durch eine ökologische Verbesserung. Jedoch wird auch eine gezielte Stilllegung auf extensiv genutzten Grenzstandorten beobachtet (Henrichsmeyer, 1994). Dies ist folglich insbesondere auf schlechten Böden anzutreffen und hat vor allem für die Preisentwicklungen eine Bedeutung, da dadurch auch schlechte Böden hoch gehandelt werden könnten. Somit ist der Unterschied zu höherwertigen Flächen geringer. In der Zukunft werden somit auch schlechtere Flächen benötigt, damit ein Betrieb im Normalzustand wirtschaften kann.

Es muss aber auch die Verteilung der Bodennutzung in eine Beziehung gesetzt werden, da viele Flächen auch für Straßen- und Wegeausbau benutzt werden, was enorm auf den

örtlichen Bodenmarkt wirkt. Somit wird von allen Seiten auf die Nachfrage gedrückt, jedoch ist demhingegen das Angebot stabil und laut der Ergebnisse der Umfrage insgesamt tendenziell rückläufig.

Es lassen sich aber insgesamt große Disparitäten im Raum feststellen. So wirken in Deutschland große Unterschiede zwischen Ost und West, aber auch besonders zwischen Nord und Süd. Im Textteil 3.1 ist der Unterschied von Westdeutschland zu Ostdeutschland genannt, welcher auf dem Bodenmarkt einen Preis von 39.893€ hat, bzw. in Ostdeutschland 16.953. Hier ließen sich ebenso starke große Unterschiede feststellen, da es ein Nord- Süd-Gefälle gibt, aber auch ein sehr starkes Ost-West-Gefälle. Anzumerken sind aber die großen Unterschiede und Einflüsse auf den Bodenmarkt, welche im Teil 2.2 deutlich werden. So verändern sich durch verschiedene Einflüsse des Bodens die Renten frei nach bspw. Hof-Feld-Entfernungsrente, aber auch insbesondere Bodengüte. Letzteres verliert durch die stark gestiegenen Opportunitätskosten in den letzten Jahren stark an Einfluss, aber auch zunehmende Investoren außerhalb der Landwirtschaft. Hiermit wird eine Festlegung des eigenen Vermögens bezweckt. Die Bewirtschaftung dieses Landes ist meist nur durch Pacht bewirtschaftbar. Die Angebot-und-Nachfrage-Funktion bewegt sich zu diesem Zeitpunkt klar unnormal, so als wenn die Flächen einen landwirtschaftlichen Zweck beim Kauf erfüllen würden.

In Schleswig-Holstein sind durch die unterschiedlichen Kulturräume Marsch, Hohe Geest, Vorgeest und Hügelland gänzlich verschieden, insbesondere was die Bodennutzung betrifft. So befindet sich im Hügelland die Hälfte des gesamten Ackerlands von Schleswig- Holstein, aber jedoch nur annähernd 25% des Grünlandes. Da sich die untersuchten Betriebe in den Kreisen Plön und Ostholstein befinden, ist auch hier von einer sehr starken Bewirtschaftung zu sprechen, die primär den Fokus auf das Ackerland hat. Dies wurde durch die Teilnehmer\_Innen der Umfrage bestätigt, die teilweise den Erwerb von Grünland nicht tätigen würden. Es wird sehr viel Weizen angebaut, aber auch Silomais ist eine Hauptfrucht in dieser Region. Dieser Silomais ist meist für die Nutzung in der Milchviehhaltung bestimmt. Insbesondere wird der Mais aber auch für Biogasanlagen angebaut. In der Umfrage wurde deutlich, dass die meisten befragten Unternehmen sich durch den Verkauf von Silomais an Biogasanlagen eine Diversifikation der Fruchtfolge erhoffen.

Strukturell lässt sich sagen, dass Kreis Plön flächenmäßig kleiner ist, sowie Ostholstein mehr Betriebe beheimatet und außerdem höhere Bodenmarktpreise hält. Ostholstein hat im Vergleich zum Kreis Plön eine Vielzahl mehr an Windkraftanlagen und tendenziell kleinere Flächenstrukturen. Im Kreis Plön lassen sich jedoch mehr größere Betriebe nach Gesamtbewirtschaftungsfläche antreffen.

Kreis	Nach ha	Fälle	Wert je ha	Jahr
Ostholstein	246	39	45494	2021
Plön	137	27	30005	2021
Ostholstein	429	55	43437	2020
Plön	145	25	33391	2020
Ostholstein	590	91	36408	2019
Plön	154	32	32677	2019
Ostholstein	355	58	45602	2018
Plön	143	36	35139	2018
Ostholstein	348	68	36087	2017
Plön	219	33	27285	2017
Ostholstein	346	65	38098	2016
Plön	347	45	34171	2016
Ostholstein	315	67	30749	2015
Plön	248	45	27072	2015
Ostholstein	303	54	39625	2014
Plön	265	45	27839	2014
Ostholstein	460	69	35838	2013
Plön	204	49	23151	2013
Ostholstein	356	71	28560	2012
Plön	291	48	20214	2012
Ostholstein	211	53	23535	2011
Plön	289	48	23662	2011
Ostholstein	353	50	21803	2010
Plön	237	29	19660	2010
Ostholstein	574	108	20571	2009
Plön	184	29	19639	2009
Ostholstein	633	104	16725	2008
Plön	94	16	15644	2008
Ostholstein	457	79	14415	2007
Plön	233	27	17219	2007
Ostholstein	546	73	14800	2006
Plön	203	25	12379	2006
Ostholstein	1039	55	17815	2005
Plön	175	35	13533	2005

Ostholstein	640	104	16725	2004
Plön	94	16	15644	2004
<b>Mittelwert</b>	<b>329,527778</b>	<b>52,0277778</b>	<b>26516,97222</b>	

6,3 ha Durchschnitts Kauf

**Tabelle 1: Verkaufsvorfälle, Verkaufsfläche und Bodenverkaufspreise in Plön und Ostholstein, eigene Darstellung nach (Nord S. , Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in Schleswig-Holstein, 2021-2004)**

Hier lassen sich die Ergebnisse der Flächenveräußerungen ablesen. Geordnet nach Kreisen sind hier in den meisten Fällen höhere Preise im Kreis Ostholstein abzulesen, ebenso wie höhere Verkaufsflächen. Interessant ist die durchschnittliche Verkaufsgröße von 6,3ha, welche aber vor allem durch das Jahr 2005 höher getrieben wurde. Im Kreis Plön werden im Durchschnitt genau sechs ha landwirtschaftliche Nutzfläche bei einem Verkaufsgeschäft gehandelt, was leicht geringer als der Durchschnitt ist. Hierzu lässt sich sagen, dass im Kreis Ostholstein geringfügig größere Flächen gehandelt werden. Im Durchschnitt der Jahre 2021 bis 2004 wird für einen Hektar landwirtschaftliche Nutzfläche 26.516,97€ bezahlt, im Kreis Plön mit 23.795,78€ etwas weniger. Dies ist sicherlich durch die hohen Bodenpreise im Raum Fehmarn, aber auch Oldenburg zu beantworten. Datengrundlage sind Verkäufe landwirtschaftlicher Nutzfläche, ohne Gebäude und sonstigen Rechten.

## 5.2 Analyse der Umfrage

Als Ergebnis der Umfrage lässt sich eine negativ eingestellte Stimmung feststellen, was insbesondere durch die gestiegenen Zinsen zu rechtfertigen ist, aber auch das schwächere Angebot und vor allem große Preistreiber, die insbesondere durch das Erstarken der Freiflächen PV Ausbaupolitik den Markt für kaufwillige Landwirt\_Innen schwächen. Zu einem Ergebnis hierzu lässt sich eine Preisobergrenze bei den Flächenpreisen von 38.000€ bis 45.000€ für Ackerland, beziehungsweise 20.000€ für Grünland zusammenfassen. Dies bedeutet, dass die befragten Unternehmen nur bis zu diesem Preis Flächen erwerben würden. Es ist fraglich, inwiefern diese Aussagen ehrlich getroffen wurden, aber auch ob in Ausnahmefällen diese Obergrenzen übertroffen werden. Anzumerken sind bei den untersuchten Betrieben tatsächlich gezahlte Kaufpreise von 27.000€ bis 40.000€. Dies deckt sich mit den Ergebnissen der Datenerhebung vom Statistischem Landesamt. Es sind geringe räumliche

Unterschiede zu nennen. Anzumerken ist jedoch im Oldenburger Raum ein höherer Preis, der sich auch mit den Bodenrichtwertzahlen aus 4.2 deckt.

Meist handelt es sich bei Flächenverkäufer\_Innen um eine Erbengemeinschaft, welche nach dem Ableben des/der „Altbauern“/„Altbäuerin“ gemeinsam das Erbe veräußert, um eine gerechte Aufteilung der Vermögensgegenstände zu erzielen. Es wird in der Umfrage eine deutliche Bindung zwischen den bisher meist pachtenden Landwirt\_Innen und der Erbengemeinschaft festgestellt. Aber auch die Landgesellschaft ist insbesondere bei Flächentauschvorgängen regional stark aktiv. Sie agiert oft in der Region. Weniger oft sind Einzelpersonen als Verkäufer\_In anzutreffen und annähernd keine aktiven Landwirt\_Innen als Bodenverkäufer\_Innen. In den letzten Jahren wurde aber durch die Befragten eine Zunahme der Verschlossenheit festgestellt, da langjährige Verpachtung den Bezug zur Landwirtschaft verschwinden lässt. Hierbei entwickeln sich insbesondere auch hohe Verkaufsbeträge. Ebenso werden in regionalen Zeitungen vermehrt Ausschreibungen festgestellt.

Die Kaufgründe für landwirtschaftliche Nutzflächen sind verschieden, aber es herrscht eine große Gewichtung auf die Betriebsvergrößerung mit ausdrücklicher Kapitalanlage. Aber auch die reine Kapitalanlage ist ein wichtiger Kaufgrund. Hierzu lassen sich insbesondere die außerlandwirtschaftlichen Kapitalanleger\_Innen einordnen, welche in der Region wenig in der Anzahl vertreten sind. Meist handelt es sich bei der Gruppe um Verpächter\_Innen von landwirtschaftlichen Nutzflächen. Aber auch Kapitalanleger\_Innen, welche sich zu selbstständig wirtschaftenden Landwirt\_Innen entwickeln, sind vorhanden.

Es lässt sich von wenigen Baulandveräußerungen berichten, die jedoch regional in den urbanen Gebieten vor Kiel, aber auch in Lübecker Vorstadtnähe auftreten. Ein Teilnehmer berichtet von einer Baulandveräußerung mit dem Tauschfaktor 8,8. Alle Betriebe, welche Bauland veräußert haben, berichten von einer Wiederanlage in landwirtschaftlichen Nutzflächen, wenn eine Möglichkeit besteht. Ähnlich ist es bei den erneuerbaren Energien, welche insbesondere bei der Schaffung von PV-Freiflächenanlagen besteht. Zudem werden besonders im Kreis Ostholstein Windkraftanlagen gebaut, die sich auf den regionalen Bodenmarkt auswirken. Es bleibt eine Entwicklung und ihren Einfluss auf den Bodenmarkt der Bioenergiebranche mit großem Bezug auf die Nachfrage nach Anbauflächen abzuwarten.

Analytisch lässt sich besonders auch die hohen Preise im Zusammenhang mit den Nutzungsmöglichkeiten nennen, die neben der landwirtschaftlichen Nutzung bestehen. So wird scheinbar auf Nutzungsmöglichkeiten tendiert, um den Betrieb zu sichern, aber sicherlich auch um Unabhängigkeit von den landwirtschaftlichen Ernten zu schaffen. Es darf nicht in Vergessenheit gerückt werden, dass durch die Nutzbarkeit von Flächen zu nicht

landwirtschaftlichen Einheiten immer eine zunehmende Flächenkonkurrenz geschaffen wird und die Nutzfläche in einer Region abnimmt.

## 6 Fazit

Die Entwicklung der Bodennutzung bleibt mit Spannung zu beobachten. Jedoch wird insgesamt ein gleichbleibender bis leicht steigender Trend am Bodenmarkt erwartet. Durch die hohe Zinslage werden weniger Investitionen getätigt. Dennoch wirken die zunehmenden Drücke von Seiten der außerlandwirtschaftlichen Nutzungen belastend, was eine Verstärkung auf die Preislage zur Folge haben wird. Die außerlandwirtschaftlichen Kapitalanleger werden an Einfluss gewinnen, da die landwirtschaftliche Produktion durch ein unsicheres politisches Verhalten, Wetterextreme, aber auch starke Marktschwankungen im großen Maße beeinflusst wird. Außerdem bleibt es abzuwarten, wie sich das Geschehen am Pachtmarkt verhält, da nicht alle Flächen umgewidmet werden können und folglich landwirtschaftlich bewirtschaftet werden müssen.

Die Disparitäten innerhalb und zwischen den beiden Kreisen sind vorhanden: Sie sind aber immer von regionaler Betrachtung abhängig. So ist es von Bedeutung, auf welche Region sich fokussiert wird, da regional große Unterschiede in der nicht landwirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit bestehen, aber auch in der landwirtschaftlichen Nutzung. Volkswirtschaftlich sind immer noch dieselben Einordnungen modern, welche bereits 1842 gefasst wurden. Der Markt hat somit wenige drastische Neuerungen erlebt. Die landwirtschaftliche Nutzung der angebauten Erzeugnisse hat sich geändert und steht im stetigen Wandel um die Herausforderungen auch Zukünftig zu bewältigen. Technischer Fortschritt spielt bei der Entwicklung eine enorme Bedeutung und wirkt sich auch auf den Bodenmarkt aus. Hierdurch wird das Angebot, aber auch die Nachfrage immens beeinflusst. Es bleibt abzuwarten inwiefern sich die Bewirtschafter\_Innen anpassen und reagieren auf die neuen Möglichkeiten, aber auch Herausforderungen.

Es bleibt aber auch ein extremer Preisanstieg des Bodenpreises zu nennen, der in den letzten 19 Jahren stattgefunden hat, welcher auch durch viele Betriebe bewältigt werden konnte, weshalb von einer auch zukünftigen Bewältigung ausgegangen werden kann. Bodenkäufe gründen meist Sicherheit, da Boden nicht verfällt und immer greifbar ist, die derzeitigen Preise aus 2021 von 45.494€ im Kreis Ostholstein und 30.005€ im Kreis Plön zeigen die enorme Preissteigerung und Sicherheitsbildung zu genüge.



## 7 Quellenangaben

- Ahrens, S. (20. Februar 2023). *Statista*. Von <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/953359/umfrage/kaufwert-landwirtschaftlich-genutzter-flaechen-in-deutschland/> abgerufen
- Ami. (April 2023). *Die Markt Bilanz Getreide, Ölsaaten, Futtermittel 2023*. Von [https://www.ami-informiert.de/ami-maerkte/maerkte/ami-maerkte-agrarwirtschaft/meldungen/single-ansicht?tx\\_aminews\\_singleview%5Baction%5D=show&tx\\_aminews\\_singleview%5Bcontroller%5D=News&tx\\_aminews\\_singleview%5Bnews%5D=41110&cHash=8418e5622c7f11636f5143199f](https://www.ami-informiert.de/ami-maerkte/maerkte/ami-maerkte-agrarwirtschaft/meldungen/single-ansicht?tx_aminews_singleview%5Baction%5D=show&tx_aminews_singleview%5Bcontroller%5D=News&tx_aminews_singleview%5Bnews%5D=41110&cHash=8418e5622c7f11636f5143199f) abgerufen
- Hanssen. (1861). *Die Aufhebung der Leibeigenschaft und die Umgestaltung der Gutsherrlich- Bäuerlichen Verhältnisse überhaupt in den Herzogtümern Schleswig und Holstein*. Berlin: Kaiserliche Akademie der Wissenschaft.
- Hennings. (1990). *Familien- und Gemeinschaftsformen Ende des 18. Jahrhunderts*. Von [http://www.pub.akvz.de/Familien\\_und\\_Gemeinschaftsformen.pdf](http://www.pub.akvz.de/Familien_und_Gemeinschaftsformen.pdf) abgerufen
- Henrichsmeyer, W. (1991). *Agrarpolitik Band 1 Agrarökonomische Grundlagen*. Stuttgart: Eugen Ulmer GmbH & Co KG.
- Henrichsmeyer, W. (1994). *Agrarpolitik Band 2. Bewertung und Willensbildung*. Stuttgart: Eugen Ulmer GmbH & Co KG.
- Justiz, B. d. (11 2015). *Höfeordnung*. Von [https://www.gesetze-im-internet.de/h\\_feo/BJNR700330947.html](https://www.gesetze-im-internet.de/h_feo/BJNR700330947.html) abgerufen
- Koester, v. C.-T. (2019). *Preisbildung auf dem Bodenmarkt*. Von Leibniz-Institut für Agrarentwicklung und Transformationsökonomien: <https://www.iamo.de/fileadmin/documents/dp181.pdf> abgerufen
- Kreis OH. (2023). Von <https://www.kreis-oh.de/Wirtschaft-Natur-Tourismus/Regional-und-Kreisentwicklung/Zahlen-Daten-Fakten/> abgerufen
- Kreisverwaltung Plön. (2023). Von <https://www.kreis-ploen.de/Politik-Verwaltung/Unser-Kreis-Pl%C3%B6n/Zahlen-Daten-Fakten/> abgerufen
- Landgesellschaften, B. d. (kein Datum). *Umfassendes Flächenmanagement in ländlichen Räumen*. Von <https://www.blg-berlin.de/die-gemeinnuetzigen-landgesellschaften/die-taetigkeiten-a-z/umfassendes-flaechenmanagement-in-laendlichen-raeumen/> abgerufen
- Nord, D. A. (2022). *Bodenrichtwerte 2022*. Von <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/VBORIS/index.html?lang=de#/> abgerufen
- Nord, S. (2020). *Statistikamt Nord Zahlen Daten Fakten*. Von <https://www.statistik-nord.de/zahlen-fakten/landwirtschaft/bodennutzung/dokumentenansicht/product/6359/bodennutzung-in-schleswig-holstein-83?cHash=6809f46eff5cdf67cf4233e2142aca0b> abgerufen
- Nord, S. (2021-2004). *Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in Schleswig-Holstein*. Von <https://www.statistik-nord.de/zahlen-fakten/landwirtschaft/bodenmarkt/dokumentenansicht/product/6363/kaufwerte-landwirtschaftlicher-grundstuecke-in-schleswig-holstein-127?cHash=ffec8a21427893763f06a8150112a2fd> abgerufen
- Nord, S. (02 2022). *Die Bodennutzung in Schleswig-Holstein 2020, 0103*. Von <https://www.statistik-nord.de/zahlen-fakten/landwirtschaft/bodennutzung/dokumentenansicht/product/6359/bodennutzung-in-schleswig-holstein-83?cHash=6809f46eff5cdf67cf4233e2142aca0b> abgerufen
- Rentenbank, D. (2014). *Aus dem Geschäftsbericht 2014, Agrar Spezial: Boden- begehrt, begrenzt, (un)bezahlbar*. Von <https://www.rentenbank.de/export/sites/rentenbank/dokumente/Sonderthema-2014.pdf> abgerufen



- Schleswig-Holstein, S. A. (2022). *Statistikamt Nord*. Von [https://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/Statistische\\_Berichte/landwirtschaft/C\\_I\\_1\\_j\\_S%2BC\\_IV\\_Teil1/C\\_I\\_1\\_j\\_22\\_SH.pdf](https://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/Statistische_Berichte/landwirtschaft/C_I_1_j_S%2BC_IV_Teil1/C_I_1_j_22_SH.pdf) abgerufen
- Statistisches Bundesamt. (2022). *Landw. Betriebe gesamt*. Von <https://www-genesis.destatis.de/genesis/online?levelindex=3&levelid=1682236654067&downloadname=41271-0014&operation=ergebnistabelleKarte&option=karte#abreadcrumb> abgerufen
- Thünen. (1842). *Der isolierte Staat in Beziehung auf Landwirtschaft und Nationalökonomie*. Tellow.

## 8 Anhang



Hochschule Neubrandenburg  
University of Applied Sciences

### **Bachelorarbeitsthema: Preisentwicklung am Bodenmarkt in den Kreisen Plön und Ostholstein**

Von Cedric Först, Hochschule Neubrandenburg

Sehr geehrte/r Teilnehmer\_In,

bei dieser Umfrage geht es um die Einschätzung Ihrerseits zu den Entwicklungen am Bodenmarkt in Ihrer Region. Im Rahmen meiner Bachelorarbeit versuche ich den Regionen Plön und Ostholstein eine Entwicklungstendenz zu bescheinigen und bisherige Disparitäten innerhalb des Raumes aufzuweisen. Bitte seien Sie ehrlich bei der Angabe der Daten, als auch bei Ihrer Sicht auf die Entwicklungen am Bodenmarkt. Die Teilnehmer\_Innen an dieser Umfrage bleiben anonym und werden in keiner Weise in der Bewertung der Statistik kenntlich gemacht.

1. In welcher Umgebung liegt Ihr Betrieb? Welche Betriebsgröße und Flächenausstattungen hat Ihr Betrieb (Ackerland, Grünland, Waldflächen, Durchschnittsfeldgröße, Bodengüte, ggf. Tierbestand)?
2. Welche Betriebshistorie hat Ihr Betrieb (Siedlungsbetrieb, Gut, Kapitalanleger)?
3. Wie sehen Sie die Zukunftsaussichten am Bodenmarkt für Ihren Betrieb?
4. Würden Sie Boden käuflich derzeit erwerben? Zu welchen Preisen? (Ackerland und Grünland bitte getrennt betrachten)
5. Haben Sie in den letzten Jahren Flächen käuflich erworben, außerdem ggf. zu welchen Preisen?
6. Wie sieht ein typischer Verkäufer von Flächen in Ihrer Region aus (z.B. Privatperson, Erbgemeinschaft, Landwirt, Landgesellschaft)?
7. Gab es in den letzten Jahren Veränderungen in dem Ablauf von Kaufverträgen, bzw. wurden diese durch anderes Verhalten einer Partei verändert?

8. Sehen Sie den Erwerb von Boden als sichere Vermögensanlage für Ihren Betrieb, oder dient dies primär der Betriebsvergrößerung?
  
9. Gibt es in Ihrer Region außerlandwirtschaftliche Kapitalanleger (Investoren)? Welche Funktion behalten diese inne (Verpächter, Bewirtschafter, Anteilseigner)?
  
10. Ist der Verkauf von Bauland für Sie möglich oder bereits geschehen? Ist in diesem Fall eine Wiederanlage in Grund und Boden für Sie anstrebenswert?
  
11. Vermerken Sie durch eine höhere Nachfrage nach Baufähigem Land eine Preissteigerung der Flächen?
  
12. Sind PV- Freiflächenanlagen für Sie eine Option oder planen Sie bereits solches? Ist in einem solchen Fall die Wiederanlage in Grund und Boden erstrebenswert?
  
13. Haben Sie Flächen für Windkraft verpachtet? Planen Sie dies in naher Zukunft? Ist in einem solchen Fall die Wiederanlage in Grund und Boden erstrebenswert?
  
14. Welche Bodenpreise denken Sie sind in den nächsten zehn Jahren in Ihrer Region? Warum kommen Sie zu Ihrer Einschätzung?

Sehr viel Höher
Höher
Gleichbleibend
Niedriger
Sehr viel niedriger

## **9 Eidesstattliche Erklärung**

Hiermit erkläre ich an Eides statt, dass ich die vorliegende Arbeit selbstständig und ohne Benutzung anderer als der angegebenen Hilfsmittel angefertigt habe. Die aus fremden Quellen direkt oder indirekt übernommenen Gedanken sind als solche kenntlich gemacht. Die Arbeit wurde bisher in gleicher oder ähnlicher Form keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegt.

Ich bin damit einverstanden, dass meine Bachelorarbeit in der Hochschulbibliothek eingestellt wird.

Cedric Först, Neubrandenburg, 15.06.2023

Name, Ort, Datum Unterschrift