



- Landgesellschaft Schleswig-Holstein
- Situation der Waldbildung in Schleswig-Holstein
- Entwicklung von Bodenpreis und -mobilität
- Entwicklung der Nachfrage als Treiber der Preisentwicklung
- Weitere Aussichten/ Fazit

Gliederung

- Landgesellschaft Schleswig-Holstein
- Situation der Waldbildung in Schleswig-Holstein
- Entwicklung von Bodenpreis und -mobilität
- Entwicklung der Nachfrage als Treiber der Preisentwicklung
- Weitere Aussichten / Fazit

**• Land-
gesellschaft
Schleswig-
Holstein****• Situation der
Waldbildung
in Schleswig-
Holstein****• Entwicklung
von Boden-
preis und
-mobilität****• Entwicklung
der Nach-
frage als
Treiber der
Preisent-
wicklung****• Weitere
Aussichten/
Fazit****Landgesellschaft Schleswig-Holstein mbH**

- 94%ige Tochter der landeseigenen Investitionsbank**
- Privatisiertes Wirtschaftsunternehmen**
- Gemeinnütziges Siedlungsunternehmen mit hoheitlichen Aufgaben**
- Flächenmanagement für Agrarstruktur und öffentliche Aufgaben (Kommunen, Infrastruktur, Naturschutz), eigener Bodenfonds von ca. 4.400 ha, Marktanteil knapp 50%**
- Weitere Geschäftsfelder: Baulandentwicklung, Vertragsnaturschutz**

- Landgesellschaft Schleswig-Holstein
- **Situation der Waldbildung in Schleswig-Holstein**
- Entwicklung von Bodenpreis und -mobilität
- Entwicklung der Nachfrage als Treiber der Preisentwicklung
- Weitere Aussichten/
Fazit

Ausgangssituation:

- Schleswig-Holstein war bis zum 10. Jahrhundert dichtbewaldet
- Waldverlust durch:
 - Waldweide mit Vernichtung des Jungaufwuchses
 - Nutzung des Holzes für Deichbau, Schiffbau, Privathaushalte, als Energielieferant für Wirtschaft und aufkommende Industrialisierung
 - Alternative Nutzung der Fläche für die Landwirtschaft
- Rückgang bis 1850 auf 4% der Landesfläche

- Landgesellschaft Schleswig-Holstein
- **Situation der Waldbildung in Schleswig-Holstein**
- Entwicklung von Bodenpreis und -mobilität
- Entwicklung der Nachfrage als Treiber der Preisentwicklung
- Weitere Aussichten/
Fazit

Kehrtwende und Gegenwart:

- Bestandsaufbau durch geordnete Forstwirtschaft ab dem 19. Jahrhundert
- Aktuell 173.000 ha Wald in SH, d.h. 11% der Landesfläche (Bund 32%)
- Landesregierung will Anteil weiter steigern – geringe Erfolge (< 100 ha/Jahr)
- Zuwachs fast nur durch Ersatzaufforstungen bei naturschutzfachlicher Kompensation

- Landgesellschaft Schleswig-Holstein
- **Situation der Waldbildung in Schleswig-Holstein**
- Entwicklung von Bodenpreis und -mobilität
- Entwicklung der Nachfrage als Treiber der Preisentwicklung
- Weitere Aussichten/
Fazit

Hindernisse bei der Flächenbeschaffung für Neuwaldbildung in Schleswig-Holstein

- Land Schleswig-Holstein besitzt kaum eigene Flächen
- Klima- und Bodenverhältnisse lassen fast überall alternative Nutzungen zu
- Hohe Opportunitätskosten der Fläche (bis zu 1.000 Euro Pacht/ha)
- Widerstreitende Interessen von Landwirtschaft, Energiewirtschaft, Naturschutz
- Fehlende Haushaltsmittel

- Landgesellschaft Schleswig-Holstein
- Situation der Waldbildung in Schleswig-Holstein
- **Entwicklung von Bodenpreis und -mobilität**
- Entwicklung der Nachfrage als Treiber der Preisentwicklung
- Weitere Aussichten/ Fazit

Entwicklung der Landpreise

Bodenpreisentwicklung 2004 – 2013 (Quelle: Statistisches Bundesamt)

	2013 EUR/ha	2004 EUR/ha	Preis- anstieg %
Schleswig-Holstein	25.013	11.196	123
Hügelland	29.901	13.733	118
Geest	22.058	9.219	139
Marsch	22.900	10.409	120
Deutschland	16.381	9.233	77
Neue Länder	10.510	3.944	166
Früheres Bundesgebiet	25.189	16.035	57

- **In Schleswig-Holstein haben sich die Bodenpreise mehr als verdoppelt**
- **Abkopplung des Preisniveaus von der landwirtschaftlichen Produktion**
- **hochwertige Flächen behalten Preisvorteil, Geest holt überproportional auf**
- **Gute Produktionsbedingungen und hohe Nachfragekonkurrenzen bringen SH mit einem überproportionalen Preisanstieg auf das Niveau des früheren Bundesgebietes**

- Landgesellschaft Schleswig-Holstein
- Situation der Waldbildung in Schleswig-Holstein
- **Entwicklung von Bodenpreis und -mobilität**
- Entwicklung der Nachfrage als Treiber der Preisentwicklung
- Weitere Aussichten/ Fazit

Entwicklung des Flächenangebots

Bodenmobilität 2004 – 2013 (Quelle: Statistisches Bundesamt)

	2013	2013	2004	Veränderung
	ha	% der LN	ha	%
SH-Gesamt	4.425	0,40	6.426	- 31
Hügelland	1.552		2.487	- 38
Geest	1.803		2.699	- 33
Marsch	1.070		1.240	- 14
Deutschland	101.558	0,55	94.415	8

- Das Flächenangebot ist in den letzten 10 Jahren deutlich zurückgegangen.
- Hauptgrund ist die gestiegene Konkurrenzfähigkeit der Kapitalanlage „Land“.
- An der Westküste hat die Mobilität weniger abgenommen (EEG / Wind).
- Im Vergleich zum Bund ist die Bodenmobilität geringer (hohe Mobilität in Ostdeutschland).

- Landgesellschaft Schleswig-Holstein
- Situation der Waldbildung in Schleswig-Holstein
- Entwicklung von Bodenpreis und -mobilität
- **Entwicklung der Nachfrage als Treiber der Preisentwicklung**
- Weitere Aussichten/
Fazit

Entwicklung der Nachfrage als Treiber der Preisentwicklung:

A: Agrarstruktur

- Wachsender Flächendruck durch Auflagen (Düngeverordnung)
- Wachstum über Pachtflächen ist aufgrund gestiegener Pachtpreise und Unsicherheiten, die Fläche zu behalten, risikoreich
- Zunehmende Nebenerwerbsquote (34%) → Flächen werden nicht freigesetzt
- Seit Mitte des letzten Jahrzehnts höheres Preisniveau für Agrarprodukte
- Historisch anhaltend niedriges Zinsniveau
- Entstehung außerlandwirtschaftlicher Einkommen (z. B. Tourismus, EEG)
- Haupttreiber am Flächenmarkt

- Landgesellschaft Schleswig-Holstein
- Situation der Waldbildung in Schleswig-Holstein
- Entwicklung von Bodenpreis und -mobilität
- **Entwicklung der Nachfrage als Treiber der Preisentwicklung**
- Weitere Aussichten/
Fazit

B: Erneuerbare Energien

- Gravierende zusätzliche Wertschöpfung im ländlichen Raum
- Biogas hat erheblichen direkten Flächenbedarf für das Substrat (Verdoppelung der Maisanbaufläche in SH) → Anstieg Pachtpreise
- Windkraftanlagen haben einen bedeutenden Kompensationsbedarf (ca. 5.000 ha für die in 2014 ausgewiesene Verdoppelung der Windeignungsflächen), der nur teilweise durch die Investoren (Landwirte) gestellt werden kann
- „EEG-Geld“ wird oftmals in Land angelegt
- Kompensation für 380 KV-Leitungen
- Zunehmend starker Treiber

- Landgesellschaft Schleswig-Holstein
- Situation der Waldbildung in Schleswig-Holstein
- Entwicklung von Bodenpreis und -mobilität
- **Entwicklung der Nachfrage als Treiber der Preisentwicklung**
- Weitere Aussichten/
Fazit

C: Ausbau der Infrastruktur/Siedlungstätigkeit

- **Preisniveau des Hamburger Rings liegt 20% über dem Landesschnitt**
- **Flächenbeschaffung für Ausbau A20 weitgehend abgeschlossen**
- **Umfang Flächenbedarf Fehmarnbeltquerung bzw. Hinterlandanbindung noch unbekannt – Ersatzflächen weitgehend vorhanden**
- **Insgesamt kein bedeutender Treiber**

- Landgesellschaft Schleswig-Holstein
- Situation der Waldbildung in Schleswig-Holstein
- Entwicklung von Bodenpreis und -mobilität
- **Entwicklung der Nachfrage als Treiber der Preisentwicklung**
- Weitere Aussichten/
Fazit

D: Naturschutz

- Rückgang öffentlicher Gelder für Naturschutzzwecke
- Nachfrage zur Arrondierung bestehender Naturschutzkomplexe
- Angemessenheitsbestätigung der Kaufpreise erforderlich
- Wachstum des Naturschutzes vorrangig durch Kompensation auf gering bonitierten Flächen
- Insgesamt kein bedeutender Treiber; regional kann die Bedeutsamkeit aber erheblich sein

- Landgesellschaft Schleswig-Holstein
- Situation der Waldbildung in Schleswig-Holstein
- Entwicklung von Bodenpreis und -mobilität
- **Entwicklung der Nachfrage als Treiber der Preisentwicklung**
- Weitere Aussichten/
Fazit

E: Außerlandwirtschaftliche Investoren

- Prüfung von Kaufverträgen, bei denen Nichtlandwirte eine Fläche > 2 ha erwerben, hat von 2005 (5 Fälle) bis 2014 (74 Fälle) deutlich zugenommen
- Gründe sind die gefühlte Unsicherheit an den Anlagemärkten und das niedrige Zinsniveau
- Pachtrendite von 2% ist mittlerweile konkurrenzfähig
- Flächen werden in der Regel verpachtet oder in geringem Umfang selbst genutzt (Pferdehaltung)
- Preise haben Signalwirkung
- Großanleger (z. B. KTG Agrar) treten in SH nicht auf
- Höchstens lokal bedeutsamer Treiber

- Landgesellschaft Schleswig-Holstein
- Situation der Waldbildung in Schleswig-Holstein
- Entwicklung von Bodenpreis und -mobilität
- Entwicklung der Nachfrage als Treiber der Preisentwicklung
- Weitere Aussichten/
Fazit

Weitere Aussichten / Fazit

- Landpreise bleiben weiterhin stabil / Seitwärtsbewegung
- Angebot bleibt weiterhin knapp
- Zahlungskräftige Nachfragekonkurrenten sind vorhanden
- Öffentliche Mittel sind knapp
- Nennenswerte Neuwaldbildung nur über Kompensation