



Hessische Landgesellschaft mbH

Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung

Auf gutem Grund.

Geschäftsbericht für das Jahr 2017



Geschäftsbericht für das Jahr 2017

Hessische Landgesellschaft mbH
Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung

Inhalt

Organisation	2
Gesellschafter	3
Organe der Gesellschaft	4
Aufsichtsrat	4
Staatsaufsicht	4
Geschäftsführung	4
Aufgaben der Gesellschaft	5
Editorial	6
Ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2017	8
Bodenbevorratung	12
Kommunalbetreuung	20
Innenentwicklung	20
Stadtumbau in Hessen	21
Bauland-Offensive Hessen GmbH	23
Sanierungsmaßnahmen	24
Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen	25
Allgemeine Geschäftsbesorgung	27
Ökoagentur	30
Landwirtschaft und landwirtschaftliches Bauwesen	36
Landwirtschaftliches Bauen mit Förderung	37
Landwirtschaftliche Bauberatung	40
Sonstige landwirtschaftliche Bauvorhaben und Planungsaufträge	41
Freiwilliger Flächennutzungstausch	43
Hessische Hofbörse	44
Domänenverwaltung	46
Flächenmanagement Straßenbau	50
Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	54
Wichtige Kennzahlen	58
Lagebericht 2017	59
Jahresabschluss 2017	69
Bilanz	70
Gewinn- und Verlustrechnung	72
Anhang	73
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	80
Bericht des Aufsichtsrates für das Jahr 2017	81
Impressum	82

Organisation

Hessische Landgesellschaft mbH

- Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft des Landes Hessen
- Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung
- Sanierungs- und Entwicklungsträger nach dem Baugesetzbuch
- Domänenverwaltung für das Land Hessen
- Flächenmanagement Straßenbau für das Land Hessen
- Ökoagentur

Standorte

Zentrale und Bereich Nord

Wilhelmshöher Allee 157–159
34121 Kassel
Telefon (0561) 3085-0
Telefax (0561) 3085-153

Bereich Mitte

Aulweg 43–45
35392 Gießen
Telefon (0641) 93216-0
Telefax (0641) 390989

Bereich Süd

Nordendstraße 44
64546 Mörfelden-Walldorf
Telefon (06105) 4099-0
Telefax (06105) 4099-30

Kontakt

info@hlg.org



Besuchen Sie uns auf www.hlg.org

Gesellschafter

	Stammkapital EUR
1. Land Hessen	1.823.798,59
2. Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale, Frankfurt am Main/Erfurt	1.093.142,04
3. Hessischer Bauernverband e. V., Friedrichsdorf/Taunus	10.353,66
4. Stadt Kassel	3.067,75
5. Kreisstadt Eschwege	766,94
6. Universitätsstadt Marburg	511,29
7. Stadt Fulda	511,29
8. Stadt Hadamar	317,00
9. Stadt Rüdelsheim	260,76
10. Schwalm-Eder-Kreis	3.323,40
11. Landkreis Kassel	2.812,11
12. Werra-Meißner-Kreis	1.533,88
13. Landkreis Marburg-Biedenkopf	1.278,23
14. Landkreis Waldeck-Frankenberg	1.278,23
15. Landkreis Hersfeld-Rotenburg	1.022,58
16. Landkreis Fulda	766,94
17. Rheingau-Taunus-Kreis	628,89
	2.945.373,58
Eingezogene Anteile	598.773,92
Eigene Anteile	60.460,27
Stammkapital	3.604.607,77
(Stand: 31.12.2017)	

Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat

1. **Staatssekretär Mathias Samson**
– Vorsitzender des Aufsichtsrates –
Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie,
Verkehr und Landesentwicklung
Kaiser-Friedrich-Ring 75
65185 Wiesbaden
2. **Gisela Kemper**
– Stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrates –
Vertreterin der Arbeitnehmer
Hessische Landgesellschaft mbH
Nordendstraße 44
64546 Mörfelden-Walldorf
3. **Ministerialdirigent Elmar Damm**
Hessisches Ministerium der Finanzen
Friedrich-Ebert-Allee 8
65185 Wiesbaden
4. **Landrätin Kirsten Fründt**
Landkreis Marburg-Biedenkopf
Im Lichenholz 60
35043 Marburg
5. **Stellvertretender Generalsekretär
Dr. Hans Hermann Harpain**
Hessischer Bauernverband
Taunusstraße 151
61381 Friedrichsdorf/Taunus
6. **Geschäftsleiter Eckhard Hassebrock**
Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen
Strahlenbergerstraße 11
63067 Offenbach am Main
7. **Abteilungsleiter Dr. Harald Schlee**
Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen
Strahlenbergerstraße 11
63067 Offenbach am Main
8. **Staatssekretärin Dr. Beatrix Tappeser**
Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz,
Landwirtschaft und Verbraucherschutz
Mainzer Straße 80
65189 Wiesbaden

Staatsaufsicht

Der Hessische Minister für Wirtschaft,
Energie, Verkehr und Landesentwicklung
Kaiser-Friedrich-Ring 75
65185 Wiesbaden

vertreten durch:
Ministerialrat Rainer Keller

Geschäftsführung

Prof. Dr. Harald Müller (bis 30.06.2017)
Prof. Dr. Martina Klärle

Prokuristen

Peter Eschenbacher
Gero Sczech
Dr. Yvonne Binard-Kühnel

Handelsregister

Registergericht Kassel HR B 2632



Aufgaben der Gesellschaft

Nach dem geltenden Gesellschaftsvertrag sind die Aufgaben der Gesellschaft festgelegt. Gegenstand der Hessischen Landgesellschaft mbH ist die Durchführung von Siedlungs-, Agrarstrukturverbesserungs- und Landentwicklungsmaßnahmen.

Zu den Aufgaben der Gesellschaft gehören insbesondere:

- die ländliche Siedlung sowie alle Maßnahmen der Agrarstrukturverbesserung (einschließlich freiwilliger Nutzungstausch)
- die Bodenbevorratung für agrarstrukturelle und öffentliche Zwecke (einschließlich innerörtliche Entwicklung)
- Flächenmanagement für öffentliche und infrastrukturelle Maßnahmen
- die An- und Verpachtung von Flächen für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- die Planung und Durchführung von Maßnahmen für die allgemeine Strukturverbesserung im ländlichen Raum
- die Tätigkeit als Beauftragte von Gemeinden bei der Vorbereitung und Durchführung von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen sowie Verfahren des Städtebauförderungsprogramms „Stadtumbau in Hessen“
- Domänenverwaltung für das Land Hessen
- integriertes Flächenmanagement, Grunderwerb, Kompensation sowie Bevorratung und Verwaltung von Flächen für den Straßenbau in Hessen
- Ökoagentur für das Land Hessen

Liebe Leserinnen und Leser,

goldene Ähren, goldene Auen und ein goldenes Jahr. Das Bild auf dem Titel unseres Geschäftsberichts steht symbolisch für das zurückliegende Geschäftsjahr der HLG. Die goldene Aue steht als Metapher für die vielfältige Konkurrenz um knappen und damit kostbarer werdenden Grund und Boden. Wir erfüllen unsere Aufgabe, den Ausgleich zwischen den legitimen Interessen all jener herzustellen, die Flächen für die Landwirtschaft, für Wohnen und Wirtschaften sowie für die ökologische Kompensation von Eingriffen benötigen. Und wir beschließen ein goldenes Jahr. Wie die Zahlen in diesem Geschäftsbericht belegen, war es das beste Jahr in der Geschichte unserer Gesellschaft, die im Januar 2019 hundert Jahre alt werden wird.

Der großartige Erfolg des Jahres 2017 ist uns freilich nicht allein gelungen. Wir danken unseren Partnern, den Mitgliedern des Aufsichtsrats und unserer Staatsaufsicht für ihre wertvolle Unterstützung. Weiterhin danken wir unseren Gesellschaftern sowie unseren Kunden und Geschäftspartnern für ihr Vertrauen in unsere Gesellschaft und unsere Belegschaft. Und ich als Geschäftsführerin danke ganz persönlich all meinen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und meinen Vorgängern. Als neue Geschäftsführerin teilte ich mir zunächst die Führung mit meinem Vorgänger Prof. Dr. Harald Müller, der Mitte 2017 ganz aus der Geschäftsführung ausschied. Die Aufgaben sind mir auf Zeit übertragen, um mit der HLG, ihren Mitarbeitern, Gesellschaftern und Kunden die Zukunft Hessens, insbesondere im ländlichen Raum, mitzugestalten.

Wir bleiben Partner unserer Landwirtschaft, die wir schon durch den Strukturwandel über beinahe hundert Jahre hindurch begleitet haben. Dafür haben wir eine Basis und eine Vision: Wir haben in Hessen den Anspruch, uns selbst zu versor-

gen, den ökologischen Landbau zu stärken und am Tierwohl auszurichten. Landwirtschaft und Energiewirtschaft werden als Einkommensquellen verschmelzen. Die landwirtschaftlichen Flächen werden wegen des Klimawandels längere Zeit im Jahr zur Bewirtschaftung zur Verfügung stehen. Die Digitalisierung schafft Möglichkeiten der unmittelbaren Vernetzung von Produzent und Konsument, und es werden unsere landwirtschaftlichen Familienbetriebe sein, die all diese Veränderungen als Chance nutzen werden.

Hessen ist ein attraktives und wirtschaftlich, sozial und ökologisch erfolgreiches Land. In kaum einem anderen Flächenland ist die Flächenkonkurrenz so groß wie in Hessen. Wir benötigen Bauland für bezahlbaren Wohnraum, die Landwirtschaft benötigt für



artgerechte Tierhaltung mehr Fläche, auch ICE-Trassen, Straßen, Solar- und Windparks benötigen weitere Flächen. Der Arten- und Naturschutz meldet berechtigt Flächenansprüche an. Die HLG mit ihrem Hauptsitz in Kassel nimmt diese Herkulesarbeit an und sorgt dafür, dass die Flächenansprüche gerecht untereinander verteilt werden. Denn die Fläche ist eine knappe Ressource.

Die Nachfrage nach Bauland steigt in Hessen, und zwar in allen seinen Landesteilen. Über die Hälfte aller hessischen Kommunen hat uns in der Baulandentwicklung zum Partner gewählt; für sie entwickeln wir derzeit über 380 Baugebiete. Diesen Beitrag wollen wir auch künftig leisten. Doch wir sollten umdenken. Denn wir verzeichnen seit den 1980er-Jahren eine Baulandentwicklung, die vor allem von der Expansion der Flächen geprägt ist. Darüber haben wir das Wachstum an Qualität vergessen. Wir brauchen eine qualitätsvolle Entwicklung insbesondere des ländlichen Raums, um besser zu leben. „Innen vor außen“, lautet unser Credo für die Zukunft der Baulandentwicklung – in Verantwortung gegenüber unserer Dorf-, Siedlungs- und Kulturlandschaft.

Schließlich fragen wir uns: Wer ist verantwortlich für unsere Flächen als Lebensraum für die gesamte Schöpfung? Wenn wir immer mehr Flächen in Anspruch nehmen, müssen wir einen ökologischen Ausgleich herstellen. Wir als HLG haben das Wissen über alle Flächen und können den Ausgleich gestalten. Dabei wollen wir einen Naturschutz, der vielen nutzt. Wir wollen weg vom „Briefmarkennaturschutz“ mit kleinen Schutzflächen, die vereinzelt über das Land verstreut sind. Wir brauchen große, zusammenhängende Refugien für unsere zu schützenden Arten. Mit unserer „Ökoagentur für das Land Hessen“ erfüllen wir diese Aufgabe.

Das alles können wir leisten. Wir müssen es nur wollen – nicht jeder für sich, sondern alle gemeinsam. Wir können den Ausgleich der Interessen herbeiführen, die nur auf den ers-

ten Blick im Widerstreit liegen. Denn wir alle wollen gut und gerne in einem erfolgreichen Land leben, das uns nachhaltig beste und gesunde Grundlagen dafür bietet. Das gegenseitige Verstehen wiederum setzt zuallererst Kommunikation voraus. Auch deshalb haben wir im Jahr 2018 drei Foren der Begegnung auf dem Weg zu unserem Jubiläum im Januar 2019 geschaffen. Die Foren sind unseren Themen gewidmet: dem Tierwohl in der Landwirtschaft, dem Vertragsnaturschutz zum Ausgleich von Ökonomie und Ökologie und der nachhaltigen Baulandentwicklung im ländlichen Raum. Denn wir, die HLG, sind die Flächenmanagerin für ein gutes Leben in einem schönen Land, das Platz für alle bietet.

Mit besten Wünschen

Ihre Martina Klärle

”

Es ist schön, dass Sie sich für die HLG interessieren. Wir wünschen Ihnen viel Freude beim Lesen des Geschäftsberichts 2017.

Prof. Dr. Martina Klärle,
Geschäftsführerin der HLG





Ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2017

Die Hessische Landgesellschaft mbH (HLG) erzielte 2017 das wirtschaftlich beste Jahr in ihrer fast 100-jährigen Geschichte. Das landeseigene Unternehmen mit seinen 137 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern setzte fast 94 Mio. EUR um und erwirtschaftete 2017 einen Gewinn von nahezu 7 Mio. EUR.

Im Vergleich hierzu erwirtschaftete die Flächenmanagerin des Landes 2016 einen Umsatz von 56 Mio. EUR und einen Bilanzgewinn von gut 5,2 Mio. EUR. 83,5 Mio. EUR des Umsatzes stammten 2017 aus dem Verkauf von Grundstücken, die die HLG zum Zweck der Bodenbevorratung erworben hatte.

”

Wohnungsbau, Verkehrsinfrastruktur, Ausbau der erneuerbaren Energien – all das braucht Fläche. Und deshalb braucht Hessen ein Landesunternehmen für professionelles Flächenmanagement.

Mathias Samson, Staatssekretär
im Hessischen Ministerium für
Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landes-
entwicklung und Vorsitzender
des Aufsichtsrats der HLG



Dabei konnte das Umsatzergebnis allein aus dem Verkauf von Wohnbauflächen im Vergleich zu den Vorjahren mehr als verdoppelt werden und erreichte mit fast 63 Mio. EUR ebenfalls eine Bestmarke. Insgesamt konnte die HLG 2017 fast 550 Wohnbauplätze verkaufen und damit den Grundstein für mehr als 1.000 neue Wohneinheiten in Hessen schaffen.

2017 mit integriertem Flächenmanagement zur ganzheitlichen Lösung von Landnutzungskonflikten

Unsere Aufgabe: Unbebaute Flächen sind ein hohes Gut. Im Spannungsfeld von konkurrierenden Nutzungen der Land- und Forstwirtschaft, Verkehrsinfrastruktur und Siedlungsentwicklung sowie Naturschutz, Rohstoffabbau und Energieerzeugung war auch 2017 das integrierte Flächenmanagement der HLG ein Schlüssel zum Erfolg. Die Nutzungsansprüche werden in der HLG durch ein integriertes Flächenmanagement gerecht gegeneinander abgewogen. Dabei waren die Flächensparziele und die agrarstrukturellen Belange stets zu berücksichtigen.

Das Flächenmanagement der HLG war auch 2017 davon geprägt, als Teil der Landesentwicklung die divergierenden Ansprüche an die Fläche zu steuern. 2017 wurden bekannte und völlig neue Anforderungen an dieses Flächenmanagement gestellt. Demografischer Wandel, Energiewende und allem voran die Digitalisierung – wir befinden uns inmitten neuer Herausforderungen, die an die Aufgaben des Flächenmanagements gestellt werden. Ob es um den Einsatz von erneuerbaren Energien geht oder um die zunehmende Urbanisierung – alles hat direkte Auswirkungen auf die Landnutzung. Die Folgen der Digitalisierung sind so einschneidend,



dass der Blick in die Zukunft mitunter visionär sein muss, will man die Weichen heute richtig stellen. Die Anforderungen an den modernen, interdisziplinären Landmanager sind entsprechend vielschichtig. Neutral und objektiv soll er die Flächeninanspruchnahme und die agrarstrukturellen Belange steuern und dabei neben rechtlichen Aspekten und finanziellen Förderinstrumenten auch die vielen, teilweise konkurrierenden Nutzungsansprüche und Vorgaben im Blick haben – Ernährungssicherung, Ausgleich, Artenschutz, Umsetzung der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie, Hochwasserrisikomanagement, Freizeit und Erholung.

Der Komplexität der Flächenansprüche kann nur ein integrierter Ansatz Rechnung tragen. Voraussetzung für ein integriertes Flächenmanagement ist ein Instrumentenmix. Dazu setzt die HLG geeignete IT-Anwendungen, geografische Informationssysteme und Geobasisdaten sowie das spezifische Know-how ihrer Mitarbeiter fachbezogen ein. Mithilfe eigenwirtschaftlicher und flexibler Gestaltungsmöglichkeiten sowie einem entsprechenden Kapitalstock konnten auch 2017 gezielt Boden- und Flächenpools genutzt werden.

Mit einem integrierten Flächenmanagement bündelt die HLG wichtige Land- und Flächenmanagementaktivitäten und unterstützt damit auch die Nachhaltigkeitsstrategien von Bund und Land.

Unsere Strategie

In der Vergangenheit konnten wir uns guten Gewissens auf unsere ursprünglichen Kernaufgaben konzentrieren. Seit einigen Jahren bauen wir das Flächenmanagement als interdisziplinären Baustein aus und betrachten unsere Aufgaben zunehmend im Kontext des aktuellen Megatrends. Digitalisierung, Zusammenwachsen von Technologien, demografischer Wandel, Flüchtlingsströme/Völkerwanderungen, Urbanisierung, neue Mobilitätskonzepte, Globalisierung, Energiewende, Klimawandel, neue Konsummuster und Wan-

del der Arbeitswelt haben alle einen Bezug zur Fläche. Die HLG als Flächenmanagerin trägt somit eine große Verantwortung. Diesen Zukunftsaufgaben stellen wir uns gerne.

Seit dem Frühjahr 2017 unterstützt die HLG in Kooperation mit der Nassauischen Heimstätte das Angebot des Landes Hessen, innerörtliche Flächen für bezahlbaren Wohnraum zu mobilisieren. Die Bauland-Offensive Hessen GmbH dient dabei als politisches Steuerungs- und Förderelement des Landes und soll den Kommunen helfen, brachliegende Grundstücke zu entwickeln. Insbesondere geht es um die Untersuchung der Entwicklungspotenziale bisher mindergenutzter oder brachliegender Flächen von Städten und Gemeinden.

”

Die HLG leistet als Flächenmanagerin des Landes Hessen einen unverzichtbaren Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung unseres Landes, von der Schaffung bezahlbaren Wohnraums bis hin zur Bereitstellung von ökologischen Ausgleichsflächen.

Dr. Beatrix Tappeser,
Staatssekretärin im Hessischen
Ministerium für Umwelt,
Klimaschutz, Landwirtschaft und
Verbraucherschutz und Mitglied
im Aufsichtsrat der HLG





Stabsübergabe am 20.06.2017

Die HLG verabschiedete im Juni 2017 Prof. Dr. Harald Müller, der seit 1999 an der Spitze des Unternehmens stand, mit einem Festakt in Kassel in den Ruhestand. Müller schied zum 30. Juni 2017 offiziell aus dem Amt des Geschäftsführers aus. Seitdem wird die HLG von Prof. Dr. Martina Klärle allein geführt.

Mathias Samson, Staatssekretär im Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung, erklärte in seiner Eigenschaft als Aufsichtsratsvorsitzender der HLG, Frau Klärle sei wegen ihres fachlichen und wissenschaftlichen Hintergrunds bestens zur Ausübung der Geschäftsführung geeignet.

Der scheidende Geschäftsführer Müller wiederum habe die HLG „unermüdlich an die gesellschaftlichen und politischen Anforderungen angepasst“. Müller habe die HLG geprägt, die Zukunftsfähigkeit der Gesellschaft gefestigt und stets ein „hervorragendes Betriebsergebnis“ erzielt. In der Zeit von Müllers

Geschäftsführung, erinnerte Samson, sei 2002 die Verwaltung der Domänenflächen mit ihren 50 verpachteten Domänen an die HLG übertragen worden.

Mit der Hessischen Kompensationsverordnung von 2006 sei die HLG zur Ökoagentur des Landes Hessen geworden und seither Mittlerin zwischen unterschiedlichen Interessen bei Eingriffen in Natur und Landschaft. 2012 betraute man die HLG mit dem Grunderwerb für den Hessischen Straßenbau. Die Hessische Landesregierung habe die HLG ins Boot geholt. „Das ist nicht verwunderlich“, sagte Samson, denn die HLG unterstütze mehr als die Hälfte aller hessischen Kommunen mit der Bodenbevorratung bei der Baulandentwicklung für Wohnen und Gewerbe. Müller sei es immer wieder gelungen, in Abstimmung mit den zuständigen Fachministerien diese Konflikte zu minimieren.

Volker Bruns, Vorstandsvorsitzender des Bundesverbandes der Landgesellschaften (BLG), verwies auf die „Professionalität und Qualität der HLG als Dienstleister rund ums Grundstück“.



Stabsübergabe in Kassel; v.li.n.re.: Prof. Dr. Martina Klärle, Staatssekretär Mathias Samson, Prof. Dr. Harald Müller



Die HLG sei als staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung mit ihrer besonderen Verbindung zur Landwirtschaft, den Kommunen und dem Land „ein Juwel“ im Kreis der deutschen Siedlungsunternehmen. Müller habe es stets verstanden, die erfolgreiche Geschichte und den Ruf der HLG mit Innovation zu verbinden und die Geschäftsgrundlage zu verbreitern. Diese bringe Hessen einen zunehmenden Mehrwert für die Landentwicklung, „um den wir uns auch in den anderen Landgesellschaften bemühen und der auch in umliegenden europäischen EU-Mitgliedsstaaten Interesse geweckt hat. Erst recht aus den wenigen Bundesländern ohne Landgesellschaft wird hier von Akteuren neidvoll nach Hessen geschaut“, sagte Bruns. Müller habe im Flächenmanagement Akzente gesetzt.

„Die HLG realisiert Lösungen, wo andere gescheitert wären“, erklärte Karsten Schmal, der Präsident des Hessischen Bauernverbands. Es sei Müller in eindrucksvoller Weise gelungen, die verschiedenen Geschäftsbereiche der HLG miteinander zu verzahnen und hierdurch Synergien zu schaffen. Geschäfte um Grundstücke seien nicht immer konfliktfrei, denn Boden und landwirtschaftliche Flächen bildeten die zentrale Erwerbs- und Einkommensgrundlage der Landwirtschaft. Die Landwirte verweigerten sich nicht den notwendigen Entwicklungen, doch die Flächen müssten so agrarstrukturverträglich wie möglich entwickelt werden. Hier habe die HLG stets Synergien durch die Verbindung der verschiedenen Aufgabenfelder schöpfen können. Ersatzland aus der Flächenbevorratung könne helfen, Härten abzumildern. Mit der Bündelung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch die Ökoagentur könnten diese agrarstrukturverträglich und mit einem naturschutzfachlichen Mehrwert umgesetzt werden. „Die bewusst gesuchte Nähe zur Landwirtschaft hat der HLG in vielen Fällen ermöglicht, Lösungen dort zu realisieren, wo andere Unternehmen gescheitert wären“, sagte Schmal.

Prof. Dr. Müller machte deutlich, dass Grund und Boden für ihn kein Spekulationsobjekt ist, sondern „Lebensgrundlage“ im wahren Sinne des Wortes. Jede Bodennutzung sei ein Eingriff in die Agrarstruktur. Er habe die HLG mit dem Ziel ge-

führt, „Gewinnerallianzen“ für das ganze Land zu schmieden, ohne die Interessen des ländlichen Raums zu vergessen. Die HLG betreibe heute integriertes Flächenmanagement über breite Politikfelder hinweg.

Mit der Ökoagentur, die wertvolle Ausgleichsflächen für Investitionen in Infrastruktur bereithalte, um nachhaltigen ökologischen Ausgleich bei gleichzeitigem Erhalt wertvoller landwirtschaftlicher Flächen zu garantieren, sei es gelungen, Zeitdruck und Raumnot aufzulösen. Denn es sei möglich, Ausgleichsflächen an anderen Orten und zu einem anderen Zeitpunkt zu schaffen. Dies habe beispielsweise ermöglicht, die ICE-Trasse Frankfurt-Köln rechtzeitig fertigzustellen.

Zukunft – 100 Jahre HLG

Die Hessische Landgesellschaft entwickelt derzeit zudem einen Leitfaden zum Thema Plus-Energie-Siedlungen, um nachhaltige Wohnquartiere zu ermöglichen und die Energiewende in hessischen Kommunen zu unterstützen. Plus-Energie bedeutet, dass in einem Quartier oder Ortsteil mehr Energie produziert wird, als die Bewohner selbst verbrauchen. Das Ziel ist eine integrierte nachhaltige Baulandentwicklung, die bei geringem Flächenverbrauch bezahlbaren Wohnraum schafft, der langfristig niedrige Energie- und somit auch Nebenkosten generiert.

HLG 1919
100 JAHRE

Hessische Landgesellschaft mbH

Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung



Wohnbaugebiet in Steinbach (Taunus), Hochaunuskreis

Bodenbevorratung

Die Hessische Landgesellschaft mbH (HLG) blickt auf ein historisches Geschäftsjahr 2017 zurück. Mit einem Umsatz von fast 94 Mio. EUR wird dieses Geschäftsjahr als das umsatzstärkste in die fast 100-jährige Geschichte der HLG eingehen. Den stärksten Einfluss auf dieses Ergebnis hat dabei der Geschäftsbereich „Bodenbevorratung“, der jährlich den größten Anteil am Umsatzergebnis generiert.

Insgesamt verzeichnete die HLG ein Ergebnis von 83,5 Mio. EUR durch den Verkauf von Wohnbau-, Gewerbe- und landwirtschaftlichen Flächen. Begünstigt durch das niedrige Zinsniveau, gute Finanzierungsbedingungen und eine stetig wachsende Nachfrage nach Grund und Boden ist das Umsatzergebnis in der Bodenbevorratung damit um fast 50 Prozent gegenüber dem Vorjahr auf ein Rekordhoch gestiegen.

Nach dem starken Ausnahmejahr 2013, das geprägt war von externen Effekten wie der Grunderwerbsteuererhöhung von 3,5 Prozent auf 5 Prozent, hatten sich die Umsatzerlöse in den Jahren 2014 bis 2016 wieder auf einem „normalen“ Niveau eingependelt, ehe sie im Jahr 2017 alle Erwartungen übertrafen.

Dieses historische Ergebnis in der Bodenbevorratung ist dabei nicht nur auf die nachhaltige und strategische Geschäftspolitik

”

Die bedarfs- und zeitgerechte Bereitstellung von Flächen für Wohnungsbau und Gewerbe zu angemessenen Bedingungen ist und bleibt eine unserer spannendsten Aufgaben.

Peter Eschenbacher, Prokurist und Fachbereichsleiter „Bodenbevorratung und Kommunalbetreuung“



wie die Anpassung der Eigenkapitalverzinsung sowie die gute Auftragslage der letzten Jahre zurückzuführen, sondern auch auf die allgemeine Entwicklung der deutschen Wirtschaft. Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2017 gekennzeichnet durch ein kräftiges Wirtschaftswachstum und das Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist mit 2,2 Prozent (Quelle: Statistisches Bundesamt) das achte Jahr in Folge gewachsen. Einen wesentlichen Anteil an dieser positiven Entwicklung hat dabei einmal mehr die deutsche Binnenwirtschaft. Die privaten Konsumausgaben stiegen um 3,6 Prozent im Vergleich zum Vorjahr und verzeichneten den größten Zuwachs seit 1994. Die Gründe für diese guten Zahlen liegen auf der Hand: Das niedrige Zinsniveau sowie ein stabiler Arbeitsmarkt verbunden mit steigenden Einkommen lassen die Ausgaben privater Haushalte steigen.



Die Stadt Steinbach (Taunus) liegt am Fuß des Naturparks Taunus und in unmittelbarer Nähe zur europäischen Metropolstadt Frankfurt am Main.

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2017 von knapp 44,3 Mio. Erwerbstätigen mit Arbeitsplatz in Deutschland erbracht. Das ist der höchste Stand seit der deutschen Wiedervereinigung. Insgesamt waren im Jahr 2017 rund 638.000 Personen oder 1,5 Prozent mehr erwerbstätig als ein Jahr zuvor. Damit setzte sich der seit zehn Jahren anhaltende Aufwärtstrend fort.

Ein weiterer wichtiger Konjunkturfaktor sind die Bruttoanlageinvestitionen, die 2017 deutlich um 3,0 Prozent zulegten. In Ausrüstungen – das sind vor allem Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge – wurde preisbereinigt 3,5 Prozent mehr investiert als im Vorjahr. Zudem stiegen die Bauinvestitionen im Vorjahresvergleich um 2,6 Prozent.

Der anhaltende Immobilienboom sorgte also 2017 für Schwung und die Baubranche bleibt ein wichtiger Eckpfeiler der deutschen Wirtschaft. Obwohl die Zahl der Baugenehmigungen erstmals seit neun Jahren rückläufig war (–7,3 Prozent), gehörte der Wohnungsneubau in Deutschland auch im abgelaufenen Jahr zu einem der wichtigsten Treiber der Baukon-

junktur. Insgesamt wurde laut Statistischem Bundesamt der Bau von über 348.000 Wohnungen im Jahr 2017 genehmigt.

i

Bodenbevorratung

Die HLG führt als staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung des Landes Hessen die vorausschauende Bodenbevorratung für öffentliche, agrarstrukturelle und ökologische Zwecke durch. Dabei erfolgen die Grundstücksankäufe im eigenen Namen und für eigene Rechnung der Gesellschaft. Durch die Bodenbevorratung sollen Flächen für alle Land beanspruchenden Maßnahmen rechtzeitig und zu tragbaren Bedingungen bereitstehen.

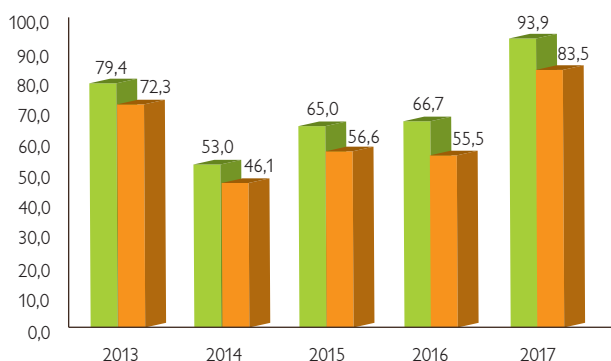
Die hohe Zahl an Baugenehmigungen hat darüber hinaus insbesondere auch positive Effekte für die Bauwirtschaft. In diesem Wirtschaftszweig konnte laut Statistischem Bundesamt der Umsatz des Bauhauptgewerbes 2017 (für Betriebe von Unternehmen mit mindestens 20 Mitarbeitern) gegenüber 2016 um 8,5 Prozent auf 76,9 Milliarden EUR gesteigert werden.

Um dem starken Zuwachs an Auftragseingängen von nominal 6,6 Prozent gerecht zu werden, verzeichnete die Bauwirtschaft 2017 einen Anstieg der Beschäftigten um 30.000 bzw. 4 Prozent auf 812.000 im Jahresdurchschnitt. Damit hat die Branche erstmals seit 2003 wieder mehr als 800.000 Beschäftigte und schuf seit dem Tiefpunkt im Jahr 2009 mehr als 100.000 neue Stellen.

Die Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere in den Ballungszentren, ist in den vergangenen Jahren deutlich angestiegen. Sie wird getragen von großräumigen Wanderungen hin zu den Arbeitsplätzen und den Bildungsangeboten an Hochschulen und

Umsatzerlöse im Fünfjahresvergleich

■ Umsatz in Mio. EUR ■ davon BBV





Wohnbaugebiet in Goddellau, Landkreis Groß-Gerau

Ausbildungsstätten. Sie wird aber auch bestimmt von dem Wunsch, dort zu wohnen, wo Einkaufen am Ort möglich ist, wo Kinder es nicht weit zu Schulen und Kindergärten haben, wo Ärzte vor Ort sind und Angebote für die Freizeit bestehen. Gleichzeitig bieten die niedrigen Bauzinsen vielen Interessenten die Chance, sich den Traum von den eigenen vier Wänden zu realisieren.

Die gestiegene Nachfrage nach Wohnraum führt jedoch auch zu einem überdurchschnittlichen Wachstum der Wohnkosten. Infolgedessen ist das Leben in Stadtzentren kaum bezahlbar, sodass Wohnungsuchende zunehmend in die angrenzenden Gemeinden, die sogenannten Speckgürtel, ausweichen. Da gleichzeitig jedoch die Flächenressourcen auch in den stadtnahen Bereichen knapper werden, gewinnt die Entwicklung der Baulandpreise immer stärker an Dynamik. Dies führt dazu, dass die Verkaufspreise insbesondere für Wohnbauflächen deutlich angestiegen sind und die HLG im Vorjahresvergleich trotz eines leichten Rückgangs an verkauften Wohnbauflächen (35,6 ha/-7,0 Prozent) einen deutlichen Umsatzanstieg (+126 Prozent) zu verzeichnen hatte.

Trotz der erstmals seit 2008 rückläufigen Zahl der Baugenehmigungen in Deutschland übertraf somit der Umsatz aus dem Verkauf von Wohnbauflächen mit 62,6 Mio. EUR (Vorjahr: 27,7 Mio. EUR) die Erwartungen der Gesellschaft deutlich und ist weiterhin Beleg für den hohen Stellenwert der Bodenbevorratung (BBV) für die Daseinsvorsorge im ländlichen Raum in Hessen.

”

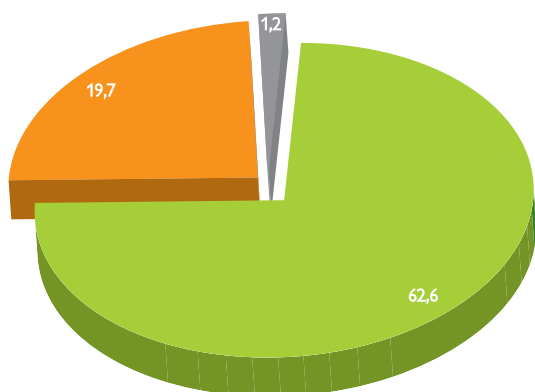
Die HLG leistet mit der Bevorratung von Flächen seit fast einem Jahrhundert einen unverzichtbaren Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung Hessens.

Mathias Samson, Staatssekretär im Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung und Vorsitzender des Aufsichtsrats der HLG



Umsatzerlöse im Bereich Bodenbevorratung 2017 (Mio. EUR)

■ Wohnen ■ Gewerbe ■ Landwirtschaft



Insgesamt hat die HLG 2017 fast 550 Wohnbauplätze (Vorjahr: 307) verkauft und damit den Grundstein für mehr als 1.000 neue Wohneinheiten geschaffen. Gleichzeitig stieg die Zahl der Beurkundungen im Jahr 2017 auf ein Rekordhoch und mit fast 700 beurkundeten Kaufverträgen konnte die Vorjahreszahl (380 Kaufverträge) deutlich überschritten werden. In der Gesamtsumme vermarktete die HLG 2017 eine Fläche von rund 155 ha und verzeichnete damit ein Plus von knapp 6 Prozent (+9 ha) gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

„Die Steigerung des Umsatzes spiegelt die Nachfrage nach Wohnraum und damit die Wirtschaftsstärke Hessens wider. Doch hinter den abstrakten Zahlen in Euro stecken konkrete, gute Nachrichten für die Menschen in Hessen. Mit 1.000 neuen Wohneinheiten, die auf den Grundstücken entstehen, die wir allein 2017 verkauft haben, finden rein rechnerisch über 3.000 Hessen ein neues Zuhause. Den Menschen ein Zuhause



Erschließungsarbeiten im Wohnbaugebiet „Am hohen Weg“ in Goddellau, Landkreis Groß-Gerau

und die Grundlage für Leben und Arbeit zu geben, das ist seit 1919 unsere Aufgabe“, so Frau Prof. Dr. Martina Klärle, Geschäftsführerin der HLG.

Ein Blick auf die Hessenkarte (*) macht zum einen deutlich, dass die HLG ihren Auftrag nach den Richtlinien zur Förderung der Bodenbevorratung für öffentliche, agrarstrukturelle und ökologische Zwecke in Hessen im ganzen Bundesland wahrnimmt, zum anderen zeigt er, wie wichtig das Geschäftsmodell „Bodenbevorratung“ für die Daseinsvorsorge im ländlichen Raum in Hessen ist. Trotz des erheblichen Nord-Süd-Gefälles beim Quadratmeterpreis in Hessen haben nicht nur die großen Verkäufe in der Wetterau und im Rhein-Main-Gebiet, sondern auch Baugebiete in Mittel- und Osthessen sowie in Nordhessen – aufgrund der Projektgröße – einen Platz in den Top Ten der nach Region gegliederten Umsätze gefunden.

Zu einem der wichtigsten Vermarktungsinstrumente im digitalen Zeitalter gehört zweifelsohne das Internet. Demzufolge hat die HLG in den letzten Jahren kontinuierlich ihr webbasiertes Vermarktungskonzept weiterentwickelt, das

den Kunden einen noch schnelleren Zugang zu mittlerweile fast 250 Wohn- und Gewerbegebieten ermöglicht. Mit dieser Vermarktungsstrategie optimiert die HLG gleichzeitig noch stärker eine ihrer wichtigsten vertraglichen Aufgaben aus der Grundsatzvereinbarung, nämlich die Unterstützung der Kommunen bei der Verwertung des Bodenvorrates.

Neben der „klassischen“ Bauplatzsuche können die Kaufinteressenten, oft auf einem interaktiven Grundstücksplan zum Baugebiet, sowohl Reservierungen vornehmen als auch ein individuelles Exposé zum Wunschgrundstück ausdrucken. Eine Übersicht über freie, reservierte und verkaufte Grundstücke verschafft nicht nur den Bauwilligen, sondern auch den Kommunen einen guten Überblick über den Vermarktungsstand im Baugebiet.

Umsatzstärkste Baugebiete 2017 (*)

Landkreis	Kommune	Art
① Wetterau	Karben	Wohnen
② Offenbach	Rodgau	Wohnen
③ Gießen	Leihgestern	Wohnen
...		
⑥ Hersfeld	Ludwigssau	Gewerbe
...		
⑧ Kassel	Schauenburg	Wohnen
...		





Der Nordhessen-Stand auf der EXPO REAL; v.l.n.re.: Folke Mühlhölzer (Vors. GF Hessenagentur), Stefan Augustin (Hessenagentur), Prof. Dr. Martina Klärle (GF HLG), Priska Hinz (Ministerin HMUKLV), Holger Schach (GF Regionalmanagement), Dr. Rainer Waldschmidt (GF Hessenagentur)

EXPO REAL 2017 in München

Der guten Tradition folgend, nahm die HLG auch im Jahr 2017 an der Münchener EXPO REAL, der führenden Immobilienfachmesse in Europa, teil. Mit 2.003 Ausstellern (eine Zunahme um 13 Prozent gegenüber 2016) und 41.700 Fachteilnehmern spiegelte die Veranstaltung die starke Entwicklung der Immobilienwirtschaft in Europa wider.

In diesem Jahr lag der Schwerpunkt der Aktivitäten unserer Gesellschaft am Stand der Wirtschaftsförderung Mittelhessen. Projektleiter aus den drei Bereichen Nord-, Mittel- und Süd Hessen waren an allen drei Tagen der Messe am Mittelhessen-Stand präsent. Es wurde intensiv die Gelegenheit wahrgenommen, Fach- und Vermarktungsgespräche zu terminieren sowie die Möglichkeiten des „Netzwerkens“ zu nutzen. Der Stand war Anlaufstelle für kommunale Vertreter aus ganz Hessen. Aber auch Mitarbeiter der unterschiedlichsten Fachbehörden trafen hier ihre Ansprechpartner der HLG und weiterer Institutionen.

Zusätzlich zur Präsentation auf dem Mittelhessen-Stand war die Gesellschaft am Nordhessen-Stand präsent. So wirkte unsere Geschäftsführerin Frau Prof. Dr. Martina Klärle dort in der Veranstaltungsreihe „Talk am Messestand“ aktiv als Diskutantin mit. Ihre Gesprächspartnerin in einer Diskussionsrunde zum Thema „Nachhaltige Standortentwicklung in Hessen“ war die Hessische Ministerin für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Priska Hinz.

”

Die Nähe zu Land und Leuten zeichnet uns aus. Sie finden uns nicht nur auf Messen und im Internet, sondern vor Ort in jeder noch so kleinen Kommune in Hessen.

Prof. Dr. Martina Klärle,
Geschäftsführerin der HLG



Die digitale Bauplatzsuche unter www.hlg.org



Wohnbaugebiet in Sontra-Wichmannshausen, Werra-Meißner-Kreis

Im Geschäftsjahr 2017 hat sich die Auftragslage in der Bodenbevorratung weiter stabil entwickelt. Der nachhaltige Wachstumskurs konnte fortgesetzt und das Vorjahresergebnis dank 24 neuer Aufträge, schwerpunktmäßig für die Entwicklung neuer Wohnbau- und Gewerbegebiete, nochmals gesteigert werden. Insgesamt umfassen die neuen Aufträge ein Ankaufs- und Investitionsvolumen von fast 58 Mio. EUR.

Die HLG arbeitet auf Basis der Richtlinien zur Förderung der Bodenbevorratung für öffentliche, agrarstrukturelle und ökologische Zwecke in Hessen mittlerweile mit 225 hessischen Kommunen zusammen. Am Jahresende befanden sich 384 Baugebiete in Bearbeitung, von denen die HLG in 151 Gebieten die Erschließung für die Kommunen in Eigenregie durchführt. Mit dem Abschluss eines Erschließungsvertrages wird die HLG in die Lage versetzt, hohe Qualitätsstandards im Bereich der kommunalen Infrastruktur zu realisieren und die Kaufbewerber mit baureifen Grundstücken zu Festpreisen zu bedienen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden in verschiedenen Projekten in ganz Hessen über 36,0 Mio. EUR in Planungs- und Erschließungsleistungen und damit rund 17,2 Mio. EUR (+91 Prozent) mehr investiert als im Vorjahr.

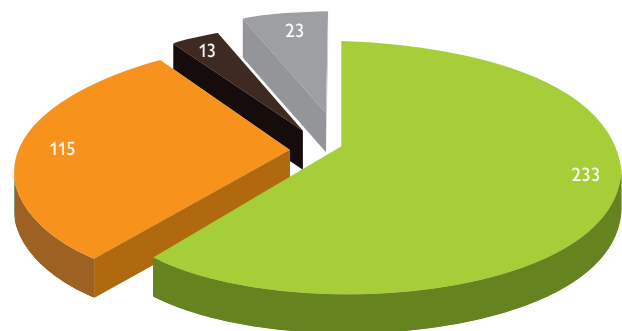
Der bevorratete Flächenbestand der HLG ist in den letzten Jahren um über 100 ha zurückgegangen. Dies liegt zum einen an der großen Nachfrage nach baureifem Land, zum anderen

aber auch daran, dass die Flächenbeschaffung in den letzten Jahren deutlich schwieriger geworden ist.

In Zeiten knapper Flächenressourcen entscheidet mittlerweile nicht mehr allein die Höhe des Kaufpreises über den Verkauf von Grund und Boden. Oftmals ist der Wunsch der Verkäufer nach Ersatzland oder Ausgleichsflächen deutlich stärker als der monetäre Aspekt.

Gliederung der Baugebiete am 31.12.2017

■ Wohnen ■ Gewerbe ■ Mischgebiete ■ Tausch- und Ausgleichsflächen



Die Entwicklung des Flächenbestandes der HLG insgesamt in ha

	2013	2014	2015	2016	2017
Bestand 01.01.	2.254	2.148	2.110	2.056	2.090
+ Zugang	134	86	98	180	111
./. Abgang	240	124	152	146	155
Bestand 31.12.	2.148	2.110	2.056	2.090	2.046



Gewerbegebiet in Biebesheim am Rhein, Landkreis Groß-Gerau

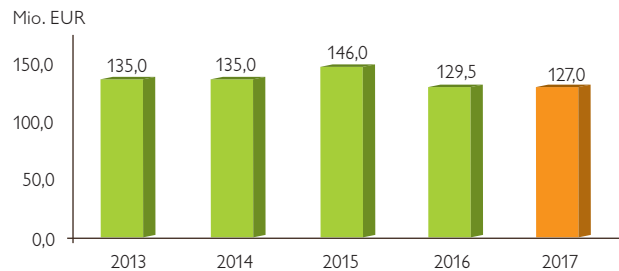
Insgesamt konnte die HLG im abgelaufenen Geschäftsjahr mit 111 ha Grund und Boden deutlich weniger Flächen erwerben als noch ein Jahr zuvor (180 ha/–69 ha). Entsprechend fielen die Ankaufskosten mit rund 20 Mio. EUR etwas geringer (–2,9 Mio. EUR) aus als 2016 (22,9 Mio. EUR).

Die Finanzierung des 2.046 ha großen Landbestandes erfolgt vorrangig mit landesverbürgten Kapitalmarktdarlehen, die nach der Bodenbevorratungsrichtlinie durch das Land Hessen gewährt werden, sowie mit den Eigenmitteln der Gesellschaft. Durch die relativ zinsgünstigen KommunalDarlehen sowie eine geringe Eigenkapitalverzinsung kommt es zu mäßigen Vorhaltekosten, die über den sogenannten Mischzinssatz auf alle Grundstücke in der Bodenbevorratung gleichmäßig verteilt werden.

Da jährlich nur wenige Darlehen der Gesellschaft zur Finanzierung der Bodenbevorratung zur Verlängerung anstehen, ist auch bei einem Anstieg der Zinsen gewährleistet, dass der Mischzinssatz nur mäßig ansteigt. So sind auch mittel- und langfristige Planungen bei einer Vorhaltung der Grundstücke über die HLG möglich.

Für das Jahr 2017 konnte aufgrund des derzeit günstigen Zinsniveaus für kurz- und mittelfristige Darlehen sowie eines stabilen Eigenfinanzierungsanteils der Gesellschaft ein endgültiger Mischzinssatz (MZS) in Höhe von 1,20 Prozent (Vorjahr 1,32 Prozent) ermittelt werden. Zudem konnte das Fremdkapitalvolumen im abgelaufenen Geschäftsjahr weiter reduziert werden, was sich ebenfalls positiv auf die Zinshöhe auswirkte.

Entwicklung der Fremdfinanzierung in der Bodenbevorratung



Die Verwertung soll wie folgt vorgenommen werden:

	Fläche	Ankaufskosten
Landwirtschaftliche Nutzflächen (siedlungsrechtliches Vorkaufsrecht)	33 ha	0,4 Mio. EUR
Flächen für den Wohnungsbau	13 ha	12,6 Mio. EUR
Gewerbeflächen	24 ha	5,6 Mio. EUR
Ersatz- und Ausgleichsflächen	30 ha	0,7 Mio. EUR
Flächen für den Straßenbau u. a.	11 ha	0,5 Mio. EUR
	111 ha	19,8 Mio. EUR



Landwirtschaftliche Flächen in Nordhessen

„Der Zeitraum 2018 und auch die Jahre danach werden mit ähnlichen Herausforderungen auf uns zukommen wie das abgelaufene Jahr 2017. Solange die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen so günstig und die Unterversorgung der Regionen mit Wohnraum so ungünstig bleiben, wird die Nachfrage nach Bauland auf hohem Niveau anhalten. Deshalb wird die Gesellschaft die Personalressourcen, insbesondere in Mittel- und Südhessen, dem stetig wachsenden Auftragsgeschäft anpassen und das Dienstleistungsangebot für unsere Auftraggeber entsprechend ausbauen“, so Fachbereichsleiter Peter Eschenbacher.

”

Die Bodenbevorratung erfährt in Hessen derzeit eine Renaissance. Es wird immer wichtiger, gemeinsam gut abzuwägen, welche Flächen für Bauland, für Naturschutz oder für Landwirtschaft genutzt werden – zum Wohle des Landes Hessen.

Prof. Dr. Martina Klärle,
Geschäftsführerin der HLG

i

Die Bodenbevorratung

- ist ein umfassendes Flächenmanagementangebot der HLG für alle hessischen Kommunen.
- unterstützt flächenrelevante Projekte im Bereich Infrastruktur, Städtebau, Landwirtschaft und Naturschutz und somit die kommunale Daseinsfürsorge.
- dient der Mobilisierung und Sicherung von Flächen: zeitnah, bedarfsgerecht, zu tragbaren Bedingungen, transparent, rechtssicher.
- stellt sämtliche für die Planung und Entwicklung erforderlichen zinsgünstigen Finanzierungsmittel sowie ein eigenes Finanz- und Baucontrolling bereit.
- bedient sich bei der Vermarktung von Wohn- und Gewerbeflächen moderner Analyse- und Vertriebsinstrumente.
- ist im Innen- und Außenbereich möglich.
- wird auf der Grundlage einer Landesrichtlinie durchgeführt.
- entlastet die kommunalen Verwaltungen und Haushalte.
- stärkt die Kommunen im regionalen Wettbewerb.



Gewerbegebiet in Stockstadt am Rhein, Landkreis Groß-Gerau



Fachwerkhaus in Wanfried, Werra-Meißner-Kreis

Kommunalbetreuung

Innenentwicklung

Die prognostizierten demografischen Veränderungen in den ländlichen Räumen Hessens zwingen die Städte und Gemeinden zu einer Neuausrichtung der Überlegungen zur kommunalen Entwicklung und stellen damit auch neue Anforderungen an das Dienstleistungsangebot der Hessischen Landgesellschaft mbH (HLG).

Die HLG unterstützt die kommunalen Gremien bei den wachsenden Aufgaben, die durch den demografischen Wandel entstehen, und bietet den Kommunen Möglichkeiten, auf die Veränderungen der Bevölkerungsentwicklung und -struktur zu reagieren. Dabei umfasst die Erstellung eines langfristigen und zukunftsorientierten Konzepts zur aktiven und demografiefesten Entwicklung sowie eines konkreten Umsetzungsplans ein wesentliches Tätigkeitsmerkmal der HLG. Dieses Konzept verfolgt insbesondere folgende Ziele:

- die Stärkung der Lebensqualität vor Ort,
- die effiziente Gestaltung einer qualitativ angemessenen Infrastrukturausstattung,
- die Entwicklung regional abgestimmter Lösungen,
- den Aufbau langfristig tragfähiger Strukturen,

”

Die städtebauliche Entwicklung im Bestand wird die Zukunft unserer Städte und Gemeinden entscheidend gestalten.

Joachim Kothe, stellvertretender Fachbereichsleiter
„Bodenbevorratung und Kommunalbetreuung“



- den Erhalt von kommunalen Gestaltungs- und Handlungsspielräumen,
- die Erarbeitung belastbarer Daten und Trendaussagen als Grundlage für politische Beratungen und Entscheidungen,
- die Stärkung der Bürgergesellschaft und der motivierten Einwohnermitwirkung.

Die Anwendung der Richtlinien zur Bodenbevorratung, wie sie bisher mit großem Erfolg zur kommunalen Entwicklung vorrangig auf der „grünen Wiese“ umgesetzt wurden, bildet für den städtebaulichen Innenbereich eine sinnvolle Ergänzung des bisher angebotenen klassischen Instrumentariums und stellt für Kommunen ohne Fördermittelzugang eine Handlungsalternative dar. Mit der Nutzung dieser Alternative sollen die Bemühungen der Kommunen um einen sparsamen Umgang mit Flächen wirkungsvoll unterstützt werden.

Bei der Beratung vieler Kommunen in ganz Hessen lagen im Jahr 2017 die Schwerpunkte im Bereich der innerörtlichen Entwicklung. Sowohl im Odenwald, dem südlichsten Teil Hessens, als auch in Nordhessen wurde die Dienstleistung der HLG von Kommunen für die städtebauliche Entwicklung ihrer Ortskerne nachgefragt.

Dabei wurde eine große Bandbreite von Themen angesprochen – von der Umnutzung leer stehender Gewerbeobjekte, der Neuorientierung von Leerständen in Dorfkernen und der Neuausrichtung zur Ausweisung von Wohnbaugebieten bis hin zu einer Innerortsentwicklung mit neuen Wohn- bzw. Gewerbequartieren im Dorfkern. Wesentliches Element hierbei war der Aspekt der Grundstückssicherung von „Schlüsselgrundstücken“, die für eine weitere Entwicklung von Bedeutung sein konnten und aktuell auf dem Markt angeboten wurden. Hier bietet die Bodenbevorratungsrichtlinie ein geeignetes Werkzeug zur Umsetzung kommunaler Ideen.



Saniertes Pfarrhaus in Schwarzenborn, Schwalm-Eder-Kreis

Zu den wichtigsten Innenentwicklungsprojekten im Geschäftsjahr 2017 gehörte zweifellos ein umfangreiches Projekt im Landkreis Fulda mit einer völlig anderen inhaltlichen Ausrichtung als zuvor beschrieben. In Welkers, einem Ortsteil von Eichenzell, wurde für das dort beheimatete 120 ha große Gewerbegebiet „Industriepark Rhön“ an der A 7/A 66 ein Entwicklungskonzept zur Nachverdichtung der vorhandenen Flächen aufgestellt. Durch die Freilegung bebauter Flächen und die Neuordnung von rund 5 ha unbebauten Grund und Bodens soll eine bessere Ausnutzung des Industrieparks erreicht werden, ohne dass weitere ökologisch sensible Flächen in Anspruch genommen werden. Im Rahmen der Innenentwicklung sollen dadurch neue Gewerbeflächen im Umfang von rund 11 ha für die Ansiedlung von Investoren entstehen.

Stadtumbau in Hessen

Die hessischen Städte und Gemeinden stehen durch den demografischen Wandel und den damit verbundenen wirtschaftlichen Strukturwandel vor neuen Herausforderungen. Die schwindende Auslastung der Infrastruktur und der Gebäudeleerstand sind Indikatoren für diese bereits begonnene und sich künftig verstärkende Entwicklung. In Hessen besteht für die Kommunen die Chance, sich frühzeitig präventiv mit den notwendig werdenden Anpassungsleistungen zu befassen, bevor sie zu einer nur schwer zu bewältigenden Aufgabe werden. Mit dem Förderprogramm „Stadtumbau in Hessen“ werden Kommunen bei Stadtentwicklungsaufgaben im Zusammenhang mit den Folgen des demografischen und wirtschaftsstrukturellen Wandels unterstützt. Die Fördermittel des Stadtumbaus sind bestimmt für die Vorbereitung und Durchführung von Stadtumbauaßnahmen in Stadt- und Ortsteilen, deren einheitliche und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegt. Die Mittel sollen die Gemeinden in die Lage versetzen, sich frühzeitig auf Strukturveränderungen und auf die damit verbundenen städtebaulichen Auswirkungen einzustellen.

Die hessische Landesregierung hat gemeinsam mit dem Bund letztmals im Jahr 2015 Fördermittel für den „Stadtumbau in Hessen“ zur Verfügung gestellt. In den vergangenen Jahren haben 14 interkommunale Kooperationen und 19 Einzelstandorte im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Stadtumbau in Hessen“ Zuwendungsbescheide erhalten.

Dazu gehört auch die „Interkommunale Zusammenarbeit Schwalm-Eder Mitte“ mit den Kommunen Homberg (Efze), Knüllwald und Schwarzenborn, die von der HLG betreut wird. Das Land Hessen hat diese interkommunale Kooperation im Zeitraum von 2005 bis 2015 mit Zuwendungsbescheiden in Höhe von 5,8 Mio. EUR gefördert. Gemeinsam mit dem Eigenanteil der Kooperationsmitglieder in Höhe von 2,4 Mio. EUR beläuft sich die Gesamtförderung auf insgesamt 8,2 Mio. EUR. Der Bewilligungszeitraum endet am 31.12.2021.



Blick auf die evangelische Kirche und das Pfarrhaus in Schwarzenborn



Beide Abb.: Sanierte Kindertagesstätte in Homberg (Efze), Schwalm-Eder-Kreis

Die Fördermittel sind zweckgebunden für das festgelegte Stadtumbaugebiet Homberg (Efze) mit der Altstadt und dem Marktplatz, für den Stadtteil Mühlhausen sowie für Knüllwald, Ortsteil Remsfeld im Bereich der ehemaligen Stuhlfabrik. Die Zweckbindung erfolgt außerdem für eine innerörtliche Teilfläche in Niederbeisheim und für den Altstadtkern in Schwarzenborn.

Der fachliche Schwerpunkt lag im Geschäftsjahr 2017 auf der Sicherung und Umnutzung historischer Bausubstanz im alten Stadtkern von Homberg (Efze).

Daneben gehören zu den Projekten der Innenentwicklung in der „Interkommunalen Zusammenarbeit Schwalm-Eder Mitte“ u. a. auch die Sanierung der historischen Engelapothek und deren Umbau zu einem Haus der Geschichte und

Reformation sowie die Sanierung des historischen Gasthauses Krone in Homberg (Efze). Zudem wurde in zentraler Lage der Altstadt ein neuer Kindergartenstandort in einer Fachwerkscheune entwickelt.

Die Entwicklung einer rund 1,5 ha großen Brachfläche der ehemaligen Stuhlfabrik im Knüllwalder Ortsteil Remsfeld sowie die umfangreiche Sanierung des Pfarrhauses in Schwarzenborn gehören ebenfalls zu Schwerpunktthemen der Innenentwicklung im Schwalm-Eder-Kreis.

”

Die HLG wird in Zukunft die Innenentwicklungspolitik für die Baulandgewinnung noch stärker im Fokus haben.

Prof. Dr. Martina Klärle,
Geschäftsführerin der HLG



Städtebaulicher Masterplan als Grundlage der Machbarkeitsuntersuchung

Die Hessische Landgesellschaft erstellt für Quartiere mit städtebaulichen Missständen in Städten und Dörfern einen Masterplan für die kritische Prüfung der Projektmachbarkeit der angestrebten Entwicklung (funktional, städtebaulich, wirtschaftlich). Ziel ist es, im Idealfall das Quartier zur gewünschten städtebaulichen Neuausrichtung in die Bodenbevorratung zu überführen und so auch ohne den Einsatz von Fördermitteln über einen mittelfristigen Zeitraum eine städtebauliche Entwicklung realisieren zu können.

Dieser Arbeitsschritt bedarf der besonders intensiven Überprüfung vor Beginn der Bodenbevorratung, da die Projektvorbereitung und -umsetzung im städtebaulichen Bestand eine komplexe Aufgabe für die Planer darstellt.



Vorstellung der Bauland-Offensive Hessen; v.l.n.re.: Monika Fontaine-Kretschmer, Geschäftsführerin der Nassauischen Heimatstätte und der Bauland-Offensive Hessen GmbH; Priska Hinz, Ministerin für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz; Prof. Dr. Martina Klärle, Geschäftsführerin der HLG

Bauland-Offensive Hessen GmbH

Im Rahmen der kommunalen Betreuung unterstützt die HLG in Kooperation mit der Nassauischen Heimstätte seit dem Frühjahr 2017 das Angebot des Landes Hessen, innerörtliche Flächen für bezahlbaren Wohnraum zu mobilisieren. Das Land will den Flaschenhals fehlenden Baulandes weiten und den Kommunen dabei helfen, brachliegende Grundstücke zu entwickeln.

Die Bauland-Offensive Hessen GmbH (BOH) dient dabei als politisches Steuerungs- und Förderelement des Landes. Insbesondere geht es um die Untersuchung der Entwicklungspotenziale bisher kaum genutzter oder brachliegender Flächen von Städten und Gemeinden. Für diese Flächen gilt es, Entwicklungshemmnisse zu identifizieren und Lösungsvorschläge zu erarbeiten, indem den Kommunen wirtschaftlich tragfähige Nutzungsstrategien aufgezeigt werden und bei der Baurechtschaffung mitgewirkt wird. Die Entwicklung und spätere Vermarktung der baureifen Grundstücke an potenzielle Investoren im Auftrag der jeweiligen Kommune kann dann von der Kommune selbst vorgenommen werden oder an andere privatwirtschaftliche Unternehmen vergeben werden.

In einer ersten Phase erstellt die Bauland-Offensive Hessen GmbH für die Kommune eine Machbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsstudie für die ermittelten Flächen. Die Kosten für diese Machbarkeitsstudie werden dabei sowohl von der Kommune als auch vom Land Hessen getragen. Kommt die Studie zu einem positiven Ergebnis, entscheidet die Kommune, mit welchen Instrumenten und mit welchem Partner die Baulandentwicklung durchgeführt wird.

Inzwischen liegen der BOH eine Vielzahl von Anmeldungen aus hessischen Kommunen vor und erste Studien zur Beseitigung von Entwicklungshemmnissen sind in Vorbereitung. Die Fokussierung auf Innenbereiche soll einen weiteren Beitrag zur effizienten Landnutzung für Wohnzwecke leisten und trotz erheblicher Zuzüge in die Ballungsräume den dortigen Flächenverbrauch im Außenbereich im Interesse des Natur-

und Klimaschutzes sowie der Landwirtschaft mindern. Weitere Informationen zur Bauland-Offensive Hessen GmbH sind im Internet unter www.bauland-offensive-hessen.de zu finden.

Aktuell arbeitet die HLG als Dienstleister der BOH an zwei von den bisher zehn in Auftrag gegebenen Machbarkeitsstudien mit. Es handelt sich um Projekte in den Landkreisen Kassel und Groß-Gerau.

Die folgende Karte zeigt die hessischen Kommunen mit besonderem Wohnraumbedarf, die Unterstützung durch die BOH beantragen können. | Quelle: Gutachten des Institut für Wohnen und Umwelt Darmstadt IWU

■ Kommunen mit einer Wohnraum-unterversorgung





Gradierwerk in Bad Sooden-Allendorf, Werra-Meißner-Kreis

Sanierungsmaßnahmen

Bei der Abwicklung von Maßnahmen nach dem Städtebauförderungsgesetz hat die HLG seit Jahrzehnten praktische Erfahrungen und ist sowohl in Hessen als auch in Thüringen als Sanierungs- und Entwicklungsträger nach dem Baugesetzbuch anerkannt. Ziel ist es, den Kommunen rechtssichere Entscheidungsgrundlagen bei der Wahl der geeigneten städtebaulichen Instrumente zu liefern. Dabei ist die Gesellschaft in der Lage, auch umfangreiche Entwicklungsmaßnahmen zu realisieren. Im Bereich Stadtentwicklung unterstützt die HLG die Kommunen beim sparsamen Umgang mit Flächen. Unter Berücksichtigung und Ausschöpfung der aktuellen Fördermöglichkeiten setzt sich die Gesellschaft für Erhalt und Ausbau der kommunalen und regionalen Infrastruktur ein.

Die Gesellschaft, die nach § 158 BauGB die Voraussetzungen für die Beauftragung als Sanierungsträger erfüllt, ist noch in zwei Sanierungsmaßnahmen in Nordhessen tätig. Beide Maßnahmen aus den 1970er-Jahren sind mittlerweile abgeschlossen und die Schlussabrechnungen befinden sich kurz vor Fertigstellung.

i

Sanierungsmaßnahmen

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind nach § 136 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) Maßnahmen in Städten und Dörfern, durch die städtebauliche Missstände behoben und ein festgelegtes Gebiet verbessert oder umgestaltet werden sollen. Zu den Zielen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen gehören insbesondere die Bewahrung des städtebaulichen Erbes, soweit es erhaltenswert ist, die Verbesserung der Wohn- und Arbeitsbedingungen im örtlichen Umfeld sowie die Begleitung des Strukturwandels der gewerblichen Wirtschaft und der Landwirtschaft.

Stadtkernsanierung in Homberg (Efze)

Im Rahmen der Stadtkernsanierung in Homberg (Efze) im Schwalm-Eder-Kreis liegt die Schlussabrechnung über die Sanierungsmaßnahme dem Hessischen Umweltministerium zur Prüfung vor. Ein abschließender Bescheid wird für das laufende Geschäftsjahr 2018 erwartet.

Sanierungsmaßnahme Bad Sooden-Allendorf

Eine weitere Sanierungsmaßnahme wurde in dem Kurort Bad Sooden-Allendorf im Werra-Meißner-Kreis durchgeführt. Die Stadt Bad Sooden-Allendorf hat das Sanierungsgebiet im Juli 1972 förmlich festgelegt, wobei die HLG jedoch erst seit dem Jahr 1981 als Sanierungsträger für die Stadt tätig ist. Das Sanierungsgebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 10,3 ha. Im Rahmen dieser Sanierungsmaßnahme wurden insbesondere städtebauliche Missstände behoben und ein besonderer Fokus auf den Erhalt der zahlreichen Fachwerkhäuser im Stadtkern gelegt. Derzeit wird die Schlussabrechnung für diese Sanierungsmaßnahme erarbeitet und es werden Bescheide über die Erhebung der restlichen Ausgleichsbeträge vorbereitet.



Rathaus von Bad Sooden-Allendorf, Werra-Meißner-Kreis



Güterverkehrszentrum (GVZ) Kassel, Landkreis Kassel

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen

Als anerkannter Entwicklungsträger hat die Gesellschaft seit Jahrzehnten praktische Erfahrungen bei der Umsetzung und Betreuung von Maßnahmen nach dem Städtebauförderungsgesetz bzw. Baugesetzbuch. Durch das vorhandene Know-how, insbesondere aus der Bodenbevorratung, die in vielen Teilen in ähnlichen Arbeitsschritten durchgeführt wird, ist die Gesellschaft in der Lage, auch umfangreiche Entwicklungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch zu übernehmen.

Die HLG ist in insgesamt fünf Entwicklungsmaßnahmen in ganz Hessen tätig, in denen Wohnbau- und Gewerbegebiete erschlossen und die Baugrundstücke vermarktet werden.

Entwicklungsmaßnahme Baunatal

Die älteste noch in Bearbeitung befindliche Entwicklungsmaßnahme der HLG umfasst ein ca. 199 ha großes Gebiet in der VW-Stadt Baunatal in Nordhessen. Die Stadt Baunatal

geht aus dem Zusammenschluss der ehemals selbstständigen Gemeinden Altenbauna, Altenritte, Großenritte und Kirchbauna als Folge der Ansiedlung eines Werkes der Volkswagen AG im Jahre 1957 in Altenbauna hervor und wurde 1964 gegründet. Im Rahmen der seit 1974 laufenden „Entwicklungsmaßnahme Baunatal“ entstanden im Landkreis Kassel rund 1.300 Wohneinheiten und 67 neue Gewerbegebiete.

Entwicklungsmaßnahme Güterverkehrszentrum (GVZ) Kassel

Vor den Toren Kassels befindet sich zudem die Entwicklungsmaßnahme „Güterverkehrszentrum (GVZ) Kassel“, die sich mit einer Fläche von rund 85 ha zu einer der wichtigsten Maßnahmen in Nordhessen in den letzten Jahren entwickelt hat. Das GVZ wird durch den Zweckverband Raum Kassel (ZRK) als städtebauliche Entwicklungsmaßnahme unter Mitwirkung der HLG als Treuhänderin realisiert. Das Güterverkehrszentrum – speziell für transportintensive Logistikbetriebe – ist verkehrlich optimal erschlossen: Eine Umschlaganlage für den kombinierten Ladungsverkehr am GVZ sowie Anschlussgleise an den großen Logistik- und Lagerhallen ermöglichen den Gütertransport über die Schiene. Somit greift das GVZ umweltentlastend auf den Gütertransport durch die Verlagerung von Straße auf Schiene ein.

i

Entwicklungsmaßnahmen

Bei städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch handelt es sich um Maßnahmen, die fest umgrenzte Gebiete betreffen und die zur Behebung städtebaulicher und sozialer Missstände bzw. zur städtebaulichen Neuordnung oder zur Behebung von städtebaulichen Funktionsverlusten dienen. Kommunen können zur Erfüllung der Aufgaben für die Planung und Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen einen Entwicklungsträger bestellen.



Evangelische Kreuzkirche in Baunatal-Großenritte, Landkreis Kassel



Beide Abb.: Entwicklungsmaßnahme Marburg-Michelbach, Landkreis Marburg-Biedenkopf

Entwicklungsmaßnahme „Holzhäuser Feld“

Eine weitere Entwicklungsmaßnahme in Homberg (Efze) im Schwalm-Eder-Kreis wird seit 1993 von der HLG betreut. Das förmlich festgelegte Entwicklungsgebiet „Holzhäuser Feld“ befindet sich zwischen der Kernstadt und dem Stadtteil Holzhausen und umfasst eine Fläche von rund 17 ha. Bei der Entwicklungsmaßnahme „Holzhäuser Feld“ handelt es sich um die Entwicklung und Erschließung eines Wohngebietes mit öffentlichen Einrichtungen in mehreren Bauabschnitten. Da der geplante Mehrgeschosswohnungsbau im Entwicklungsgebiet bei der Vermarktung die Erwartungen nicht erfüllen konnte, wurde der bestehende Bebauungsplan im „Holzhäuser Feld“ mittlerweile geändert und die Einzelhausbebauung zugelassen. Im Jahr 2017 wurden die Erschließungsarbeiten abgeschlossen und mit der Vermarktung der neu ausgewiesenen Grundstücke begonnen.

Entwicklungsmaßnahme Marburg-Michelbach

Das Wohnbaugebiet „Michelbach-Nord“ liegt nördlich vom Marburger Stadtteil Michelbach und rund 6,8 km von der Marburger Altstadt entfernt. Auch dieses Gebiet im Landkreis Marburg-Biedenkopf wurde im Rahmen einer Entwicklungsmaßnahme nach dem Baugesetzbuch entwickelt und erschlossen. Nachdem aufgrund der aktuell großen Nachfrage nach Bauplätzen in Michelbach und dem nördlichen Mar-

burger Umland die Erweiterung des Entwicklungsgebietes um einen IV. und V. Bauabschnitt beschlossen wurde, konnte 2017 mit der Erschließung und Vermarktung des Areals des V. Bauabschnitts begonnen werden.

Entwicklungsmaßnahme Weiterstadt-West

Im südhessischen Landkreis Darmstadt-Dieburg findet man mit der Entwicklungsmaßnahme „Weiterstadt-West“ eine der umfangreichsten Maßnahmen der HLG in den letzten Jahren. Die Stadt Weiterstadt grenzt mit ihrem Stadtteil Riedbahn direkt an Darmstadt und liegt 20 km südlich vom Frankfurter Flughafen. Dank der guten Lage, der Infrastruktur und des großen Einzugsgebiets ist in Weiterstadt ein gewerblicher Knotenpunkt von überregionaler Bedeutung entstanden. Weltweit tätige Unternehmen prägen diesen Wirtschaftsstandort und über 9.000 Beschäftigte haben in Weiterstadt einen Arbeitsplatz gefunden. Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme hat auch die HLG an dieser positiven Entwicklung mitgewirkt. Seit Beginn der Maßnahme im Oktober 1996 wurden insgesamt fast 56 ha von der ursprünglich 57 ha großen Gesamtfläche vermarktet. Mittlerweile steht nur noch eine Restfläche zum Verkauf bereit und die Entwicklungsmaßnahme befindet sich kurz vor ihrem Abschluss.





Beide Abb.: Infrastruktur- und Naturschutzprojekte im Rahmen von Geschäftsbesorgungsaufträgen

Allgemeine Geschäftsbesorgung

Der Bereich „Geschäftsbesorgung“ ist ein umfangreiches Aufgabengebiet der HLG, in dem die Gesellschaft im Namen und auf Rechnung ihrer Auftraggeber Dienstleistungen für öffentliche, infrastrukturelle und ökologische Zwecke in ganz Hessen erbringt. Zu den Auftraggebern gehören insbesondere das Land Hessen und deren Landesbehörden, Kommunen, Unternehmen und andere Institutionen. Insgesamt hat die Hessische Landesgesellschaft im Jahr 2017 im Rahmen von 17 Geschäftsbesorgungsverträgen ihr Know-how „Rund ums Grundstück“ in die unterschiedlichsten Projekte eingebracht und dabei Grundstücke im öffentlichen Interesse gesichert oder bei den Eintragungen von Dienstbarkeiten mitgewirkt. Neben den vorgenannten Verträgen bestehen zudem noch umfangreiche Geschäftsbesorgungsverträge mit dem Land Hessen über die Domänenverwaltung und das Flächenmanagement Straßenbau, über die an anderer Stelle ausführlich berichtet wird.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte die HLG mit der Stadt Liebenau im Landkreis Kassel einen neuen Geschäftsbesor-

gungsvertrag über die Prüfung der Machbarkeit einer Baugebietsentwicklung im Stadtteil Niedermeiser abschließen. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie sollen den kommunalen Gremien die Entwicklungspotenziale dieses Gebiets und die verschiedenen Umsetzungsvarianten für eine mögliche Entwicklung aufgezeigt werden. Der Ort Niedermeiser hat rund 800 Einwohner und liegt als südlichster Stadtteil von Liebenau nördlich des Naturparks Habichtswald.

”

Die HLG ist die Flächenmanagerin des Landes Hessen in allen Fragen, die einen Bezug zur Fläche haben.

Prof. Dr. Martina Klärle,
Geschäftsführerin der HLG

Ein weiterer Geschäftsbesorgungsvertrag mit der HLG wurde 2017 vom Land Hessen, vertreten durch das Regierungsprä-





Beide Abb.: Neubau der A 44 im Bereich Waldkappel, Werra-Meißner-Kreis

sidium Gießen, unterzeichnet. Grundlage dieses Vertrages ist das Flächenmanagement im Rahmen einer Renaturierungsmaßnahme in den Gemeinden Weinbach und Villmar im Landkreis Limburg-Weilburg. Das Land Hessen beabsichtigt im Rahmen der Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinien und der europäischen Naturschutzrichtlinien eine ökologische Aufwertung der Schleuseninsel Furfurt und ihres Umfeldes durch den Einbau von Strukturelementen und Strömunglenkern in der Lahn.

Daneben war das Aufgabengebiet im Bereich der „Allgemeinen Geschäftsbesorgung“ schwerpunktmäßig von langfristigen Großprojekten in ganz Hessen geprägt. Zu diesen Projekten gehört auch eines der wichtigsten Infrastrukturprojekte in Nordhessen nach der deutschen Wiedervereinigung. Im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages mit der DEGES

wurde die Gesellschaft mit verschiedenen Grunderwerbsdienstleistungen für den Neubau der BAB A 44 von Kassel nach Herleshausen-Wommen beauftragt. Zu den Aufgaben der HLG gehört dabei u. a. die Sicherung der für den Trassenbau und den naturschutzrechtlichen Ausgleich der A 44 im Streckenabschnitt von Waldkappel nach Wommen benötigten Grundstücke. Daneben ist auch das Flächenmanagement für den Flughafenneubau Kassel-Calden im Landkreis Kassel noch nicht abgeschlossen, da erworbene Teilflächen im Eingriffsgebiet noch vermessen und die erforderlichen Auflassungserklärungen beurkundet werden müssen.

In Südhessen war die HLG insbesondere im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages mit der Stadt Hochheim am Main tätig. Für die Entwicklung eines neuen Wohnbaugebiets in Hochheim im Main-Taunus-Kreis wurde die HLG im Rah-





Beide Abb.: Aufforstungsmaßnahmen als Ausgleich für ein Kiesabbauvorhaben in Südhessen

men des Bodenbevorratungsvertrages von der Stadt mit dem Grunderwerb von rund 4,4 ha Grund und Boden beauftragt. Parallel zu dem freihändigen Ankauf durch die Gesellschaft wurde ein Baulandumlegungsverfahren zur Umsetzung des Bebauungsplanes und zur Neuordnung der alten Grundstücksverhältnisse eingeleitet. Im Rahmen des abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrages liegt der Tätigkeitsfokus der HLG darin, mit den betroffenen Alteigentümern städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB abzuschließen.

Im Hessischen Ried ist die HLG seit 2013 mit der Umsetzung des Flächen- und Grundstücksmanagements für das Synergieprojekt „Weschnitzinsel von Lorsch“ betraut. Im Auftrag des Landes Hessen wird dieses umfangreiche Vorhaben zur Umsetzung der EU-Wasserrahmenrichtlinie von der Ökoagentur begleitet (vgl. Seite 32).

Weitere wichtige und zum Teil langfristige Verträge im Bereich der „Allgemeinen Geschäftsbesorgung“ bestehen u. a. mit dem Nassauischen Zentralstudienfonds über die Unterstützung der Verwaltung seiner vier Hofgüter sowie mit der Gemeinde Niestetal über das Flächen- und Projektmanagement für die Artenschutzmaßnahmen für das Gewerbegebiet „Sandershäuser Berg“ im Kreis Kassel. Daneben war die Gesellschaft auch 2017 damit beschäftigt, im Rahmen von naturschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen für einen geplanten Kiesabbau in Langen (Hessen) geeignete Aufforstungsflächen für ein südhessisches Unternehmen zur Kies- und Sandgewinnung zu finden. In Osthessen ist die HLG im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages zudem für die TenneT TSO GmbH tätig und akquiriert bzw. sichert Kompensationsflächen für die geplante 380-kV-Leitung von Wahle nach Meckbach.





Niedermoorrenaturierung „Ried und Sand“, Landkreis Darmstadt-Dieburg

Ökoagentur

Die Hessische Landgesellschaft mbH (HLG) ist seit 2006 die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz anerkannte Agentur zur Bereitstellung und Vermittlung von Ersatzmaßnahmen, kurz: Ökoagentur.

Die Grundlage für die Anerkennung der HLG als Ökoagentur bilden die Hessische Kompensationsverordnung und das Hessische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz. Wer in Natur und Landschaft eingreift, muss diese Eingriffe wieder ausgleichen – das ist ein Grundprinzip des Deutschen Naturschutzrechts. Als Hessens Ökoagentur nimmt sich die HLG mit einem umfassenden Dienstleistungsangebot dieses wichtigen Themas an.

Nach den Bestimmungen der Kompensationsverordnung wurde ein Beirat für die Ökoagentur gebildet, der erstmals am 23.11.2006 einberufen wurde. Dieser Beirat, der sich u. a. aus Vertretern und Vertreterinnen der Obersten Naturschutzbehörde, der Naturschutzverbände, des zuständigen Ministeriums des Landes, des Hessischen Bauern- und



”

Mit den Jahren haben wir uns von der reinen „Ökopunkteagentur“ zu einem breit aufgestellten, kompetenten, bundesweit vernetzten Naturschutz-Dienstleister entwickelt, der professionell die Themen Naturschutz, Grundstücksmanagement und die Finanzierung unter einen Hut gebracht hat.

Patrick Steinmetz, Leiter der Ökoagentur für das Land Hessen



Waldbesitzerverbandes, der Hessischen Industrie- und Handelskammer sowie des Hessischen Landkreistags, des Hessischen Städtetags und des Hessischen Städte- und Gemeindebundes zusammensetzt, berät die Agentur insbesondere in naturschutzfachlicher Hinsicht. Vorsitzende des Beirats der Ökoagentur ist Frau Kirsten Fründt, die am 24.01.2017 in Gießen einstimmig gewählt wurde. Sie ist Landrätin des Landkreises Marburg-Biedenkopf, gleichzeitig Aufsichtsratsmitglied der HLG und löst als Nachfolgerin den langjährigen Fachbeiratsvorsitzenden Dietrich Kübler, Landrat des Odenwaldkreises a. D., ab.

Im Bereich der Ökoagentur ist im Geschäftsjahr 2017 im Rahmen einer Außenprüfung des Finanzamts Kassel I eine Änderung der bisherigen rechtlichen und steuerlichen Würdigung



Niddarenaturierung zwischen Ilbenstadt und Assenheim, Wetteraukreis

dieses Geschäftsfelds eingetreten. Danach ist das Finanzamt zu dem Ergebnis gekommen, „dass die HLG im Rahmen ihrer Tätigkeit als nach § 5 KV anerkannte Ökoagentur des Landes Hessen (...) Agrarflächen im ländlichen Raum sichert oder die Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Flächen durch Kompensationsmaßnahmen Dritter zumindest mindert, mithin begünstigte ‚Agrarstrukturverbesserungs- und Landentwicklungsmaßnahmen im ländlichen Raum‘ durchführt und somit von der Körperschaftsteuer befreit wird“.

Die HLG investierte im Jahr 2017 rund 576 TEUR im Rahmen von neuen bzw. langjährigen Projekten (vgl. Seite 35), insbesondere für Grunderwerbs-, Bau- und Pflegekosten sowie für Gestattungskosten im Zuge der Bereitstellung von Grundstücken, die im Eigentum Dritter stehen.

Aus diesen Maßnahmen sind seit 2006 insgesamt 30.345.401 Biotopwertpunkte (Ökopunkte) von den zuständigen Naturschutzbehörden auf die Ökokonten gebucht worden. Davon wurden 22.817.498 Ökopunkte von der Ökoagentur als Ausgleich für externe Eingriffe in Natur und Landschaft für rund 8,6 Mio. EUR verkauft. Zum 31.12.2017 besaß die HLG ein Guthaben von 7.527.903 Ökopunkten.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr veräußerte die Ökoagentur insgesamt 1.146.866 Biotopwertpunkte (Vorjahr: 2.362.654 Punkte) als Ausgleich für externe Eingriffe in Natur und Landschaft und verzeichnete einen Umsatz von 430 TEUR.

Die veräußerten Ökopunkte werden in der Regel für Kompensationsmaßnahmen von Solar- und Windkraft-Versorgern, Kommunen, Hessen Mobil und von Logistikunternehmen zum Ausgleich von Baumaßnahmen benötigt. Darüber hinaus vermittelte die Agentur auch Ökopunkte von Dritten, insbesondere für Straßenbau- und Windkraftvorhaben.

Soweit die Ökoagentur die Maßnahmensicherung über die gesamte Dauer von mindestens 30 Jahren übernimmt, werden aus den verkauften Ökopunkten umfangreiche Rückstellungen gebildet. Damit wird der Erhalt der Kompensationsmaßnahmen durch eine naturschutzfachlich sinnvolle Pflege und Bewirtschaftung gewährleistet. Die Rückstellungen für die Kosten der regelmäßigen Pflegearbeiten, für die Grundstücksgestattung sowie für Monitoringleistungen belaufen sich am Ende des Geschäftsjahres unter Anwendung der handelsrechtlichen Vorschriften auf insgesamt fast 2,6 Mio. EUR.



Wahl der neuen Beiratsvorsitzenden; v.li.n.re.: Patrick Steinmetz (HLG), Kirsten Fründt (Landrätin des Landkreises Marburg-Biedenkopf), Prof. Dr. Martina Klärle (Geschäftsführerin HLG), Klaus-Ulrich Battefeld (HMKULY, Fachaufsicht)



Synergieprojekt „Weschnitzinsel von Lorsch“, Landkreis Bergstraße

Im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages mit dem Land Hessen ist die HLG mit der Umsetzung des Flächen- und Grundstücksmanagements für das Synergieprojekt „Weschnitzinsel von Lorsch“ als wichtiges Vorhaben zur Umsetzung der EU-Wasserrahmenrichtlinie betraut, das zu den Tätigkeitsschwerpunkten im Geschäftsjahr 2017 gehörte. Nach Vorlage des Planfeststellungsbeschlusses zur Renaturierung der Weschnitzinsel im Frühjahr 2017 wurde am 19.06.2017 der offizielle Startschuss für die Bauarbeiten gegeben. Kern der Maßnahme ist, dass die künstlichen Flussarme der Alten und Neuen Weschnitz zusammengeführt werden und wieder in ihrem alten Bett frei durch ihre Aue mäandern können. Damit werden der Weschnitz nach vielen Jahrzehnten im Steinkorsett rund drei Kilometer natürlicher Flusslauf zurückgegeben. Auf rund 80 ha soll eine Flussaue mit Grünland entstehen, in der die Weschnitz ausreichend Platz zur Entfaltung haben wird und in der sich die Lebensbedingungen für zahlreiche Brut- und Rastvögel und alle anderen Bewohner offener Auenlandschaften entscheidend verbessern.

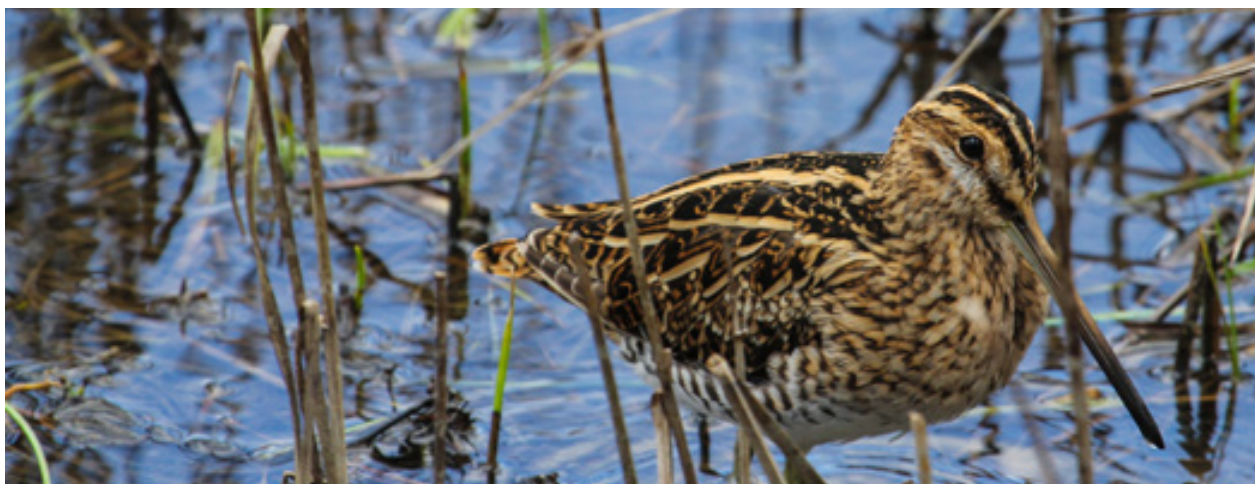
Die Weschnitzinsel ist ein Naturschutz-, Vogelschutz- und FFH-Gebiet im Hessischen Ried, zudem ein wichtiges Tritt-

steinbiotop für rastende Zugvögel und ein Lebensraum seltener Wiesenbrüter. Sie liegt im Südosten von Lorsch im Landkreis Bergstraße in Hessen, eingefasst von der in zwei Kanälen verlaufenden Alten und Neuen Weschnitz. Der gesamte Bereich ist Teil eines Hochwasserpolders (Polder Lorsch), der bei Hochwasser geflutet werden kann, um Unterlieger, Siedlungen und die umgebende Landwirtschaft zu schützen. Gefördert im Rahmen eines Synergieprojektes, koordiniert eine Arbeitsgruppe, bestehend aus dem Land Hessen, der Stadt Lorsch, dem Wasserverband Bergstraße und der HLG als Ökoagentur für das Land Hessen, die Umsetzung dieses Vorhabens.

”

Die Hessische Landesgesellschaft betreibt vorausschauenden Naturschutz. Dadurch wird Infrastruktur möglich, ohne dass die Natur zu kurz kommt.

Prof. Dr. Martina Klärle,
Geschäftsführerin der HLG



Eine Bekassine im Hessischen Ried. Die Bekassine ist eine sehr seltene langschnäbelige Vogelart aus der Familie der Schnepfenvögel.



Ersatzaufforstungsmaßnahme in Klein-Bieberau, Landkreis Darmstadt-Dieburg

Aufforstungsmaßnahmen

Aufgrund des steigenden Bedarfs an Ersatzaufforstungsmaßnahmen, verursacht durch unterschiedliche Eingriffe verschiedener Vorhabenträger wie Hessen Mobil in die Natur, entwickelt sich die Realisierung von Projekten im Sinne des „Waldkontos“ zu einem immer größer werdenden Tätigkeitsschwerpunkt der Ökoagentur. Laut § 12 des Waldgesetzes (*) können Flächen mit genehmigter Aufforstung für Ersatzaufforstungsansprüche vorgehalten werden.

i

§ 12 Absatz 4: Walderhaltung und -umwandlung (*)

Dies ermöglicht es, Aufforstungsflächen zu bevorraten und diese, analog zum Ökokonto, auf eine Art „Waldkonto“ einzuzahlen. Zuständig sind auch hier die Unteren Naturschutzbehörden.

Dies geschieht, analog zum Ökokonto, über das „Einbuchen“ in ein beim zuständigen Landkreis geführtes Konto. Dazu kommt jeweils die naturschutzfachliche Bilanz im Sinne der Kompensationsverordnung (Ökopunkte). Diese Ökopunkte können, gekoppelt an denselben Eingriff, im Planverfahren zur Kompensation verwendet werden. Im Geschäftsjahr 2017 investierte die Gesellschaft rund 61 TEUR in Aufforstungsprojekte, insbesondere in den Grunderwerb, für Planungs- und Baukosten sowie für Gestattungskosten für Grundstücke von Dritten. Die Gesamtkosten für diese Vorhaben belaufen sich bis dato auf rund 924 TEUR.

Im Rahmen des Waldkontos zur vorläufigen Kompensation von Waldverlusten befinden sich folgende Projekte in Vorbereitung oder sind bereits umgesetzt:

Waldprojekt „Ober Beerbach“ Gemeinde Seeheim-Jugenheim	7,5 ha
Ersatzaufforstung „Ober-Kainsbach“ Gemeinde Reichelsheim	2,5 ha
Ersatzaufforstung „Günterfürst“ Stadt Erbach	4,0 ha
Ersatzaufforstung „Münchholzhausen“ Stadt Wetzlar	1,0 ha
Ersatzaufforstung „Gronau“ Stadt Bad Vilbel	9,0 ha
Waldkonto „Bonnaue“ Stadt Lampertheim	4,0 ha
Waldkonto „Rambach“ Gemeinde Weißenborn	10,0 ha
Waldkonto „Ober-Beerbach 2“ Gemeinde Seeheim-Jugenheim	2,2 ha
Waldkonto „Brachtal-Schlierbach“ Gemeinde Brachtal	4,6 ha
Waldkonto „Otterbach“ Gemeinde Brachtal	3,1 ha
Ersatzaufforstung „Ober-Kainsbach 2“ Gemeinde Reichelsheim	2,1 ha
Ersatzaufforstungsmaßnahme in Klein-Bieberau, Gemeinde Modautal	1,0 ha



Moorrenaturierung in Neustadt (Hessen), Landkreis Marburg-Biedenkopf

Ökoagentur-Projekte 2017

„Moorrenaturierung im Mondscheinstrauch“

In der Gemarkung Neustadt (Hessen) startete die Ökoagentur, in enger Zusammenarbeit mit dem Landkreis Marburg-Biedenkopf, ein Projekt zur Renaturierung eines sogenannten „Wasserscheidenmoores“ im FFH-Gebiet Herrenwald, östlich von Stadtallendorf.

In der Wieraquellregion am Rande des Herrenwaldes westlich von Neustadt haben sich Reste eines ehemals ausgedehnten Niedermoores erhalten. Relikte von Birkenbruch- und Erlensumpfwäldern sowie Schilfröhrichte geben Hinweise auf das Areal des ehemaligen Moores. Torfvorkommen belegen die standörtliche Besonderheit und Eignung für die geplante Moorrenaturierung. Nach Erwerb der Flächen durch die Hessische Landesgesellschaft (HLG) ist es die Aufgabe, das durch Fichtenaufforstungen beeinträchtigte und teilentwässerte Gebiet im Sinne einer Wiederherstellung naturnaher Standortverhältnisse zu renaturieren.

Ziel ist der Erhalt und die Entwicklung der gesetzlich geschützten Biotope sowie die Initiierung von Torfbildung, die letztend-

lich zu einer Vitalisierung und Ausdehnung des Niedermoores führen soll. Die Maßnahme und ihre Entwicklung werden von einem fünf- bis zehnjährigen Monitoring begleitet.

In den Wintermonaten 2017 begannen die umfangreichen Arbeiten und große Flächen wurden gerodet (Fichten/Hybridpappel), um dem bereits beginnenden Unterwuchs durch Erle und Weide, aber auch Röhrichte Licht zu verschaffen. Die wasserbaulichen Arbeiten, das Verschließen von Drainagen, das Anzapfen eines Entwässerungsgrabens und die Einleitung ins Projektgebiet sowie die Schaffung mehrerer Kleingewässer, werden erst nach der Brut- und Setzzeit Ende 2018 umgesetzt.

Die Bilanzierung nach hessischer Kompensationsverordnung ergibt ein vorläufiges Aufwertungspotenzial von 2,1 Mio. Biotopwertpunkten. Besonders die Lage im FFH-Gebiet und die Entwicklung seltener Lebensraumtypen (Birkenbrüche, Moorwald, Schwarzerlensumpfwald mit bewegtem Grundwasser, Auwald) sind die Eckpfeiler dieser Bilanz.

Kiebitzprojekt „Scheidgrabenaue“

Im Jahr 2016 entwickelte die Ökoagentur ein Projektkonzept zur Stützung der Kiebitzpopulation im hessischen Ried, in der



„Natur auf der Spur“ beim Hessentag 2017 in Rüsselsheim; v.l.n.re.: Prof. Dr. Harald Müller, Willi Wege, StS. Dr. Beatrix Tappeser, Prof. Dr. Martina Klärle, Gero Sczech, Patrick Steinmetz



Kiebitzprojekt in Wolfskehlen, Landkreis Groß-Gerau

Gemarkung Wolfskehlen im Landkreis Groß-Gerau. Die ursprüngliche Projektidee geht auf den örtlichen NABU und die Staatliche Vogelschutzwarte zurück, die bereits Ende 2015 die Ökoagentur um Hilfe bei diesem Projekt gebeten hatten. Immer wieder wurden Brutversuche des Kiebitz auf dem fraglichen Ackergrundstück beobachtet. Meist jedoch gerieten die Nester unter den Pflug und es kam nicht zu erfolgreicher Brut oder gar flügge gewordenen Jungtieren. Die Lage des Grundstücks im Vogelschutzgebiet „Hessische Altneckarschlingen“ und das tiefe Gelände, das immer wieder zur Überstauung von Teilen der Ackerfläche führt, waren entscheidend für die Eignung als Projektfläche und Ökokontofläche.

Im Jahr 2017 wurden die Grundstücke von einer Erbengemeinschaft gekauft. Dem voraus gingen Verhandlungen mit dem Landkreis Groß-Gerau und der Staatlichen Vogelschutzwarte. Nach Festlegung der Maßnahme und der Genehmigung zur Einbuchung in das Ökokonto wurden im Winter/Frühjahr 2018 die Maßnahmen umgesetzt.

Nachdem die HLG die erforderlichen Flächen erwerben konnte, wurde im Winter 2017 am tiefsten Punkt der Fläche eine lang gezogene Senke geschaffen. Ziel war es, das offene und schlammige Ufer zu erhalten und eine Wasserführung bis in den Sommer hinein zu gewährleisten. Damit ist sichergestellt, dass auch in trockenen Jahren eine Vernässungsmulde vorhanden ist, die zumindest bis Juni/Juli wasserführend ist. Eine extensive Grünlandnutzung mit gestaffelten Mahdterminen in Kombination mit der Schaffung vernässter Bereiche gehört laut Artenhilfskonzept zu den entscheidenden Grundlagen für den Erfolg von Kiebitz-Schutzmaßnahmen. Im Winter wird dann jährlich der Bereich rund um die Senke umgebrochen, um im folgenden Frühjahr den Kiebitzen geeignete Brut- und Futterplätze zu bieten. Auch anderen Nahrungsbesuchern wie dem Rotschenkel und anderen Limikolen und Bodenbrütern wie der Grauammer und der Feldlerche kommt diese Maßnahme zugute.

Die Bilanzierung nach hessischer Kompensationsverordnung ergab einen Wert von 1,6 Mio. Biotopwertpunkten. Besonders die

Wirkung auf den gesamten Raum (Altnecker-Schlinge südlich von Wolfskehlen) wurde mitbewertet. Die HLG wird aus diesem Grund und in Absprache mit der staatlichen Vogelschutzwarte auch auf anderen Grundstücken im Gebiet Maßnahmen zur Förderung des Kiebitzes realisieren und finanzieren; auch der NABU (Ortsgruppe Riedstadt) erhält Unterstützung.

Folgende Artenschutz- und Kompensationsmaßnahmen wurden 2017 von der HLG betreut bzw. umgesetzt:

- „Ried und Sand“, Niedermoorrenaturierung in den Hessischen Altneckarlachen Gemarkungen Bickenbach, Alsbach, Hähnlein und Pfungstadt
- Auenprojekt Niederwiesen, Gemarkung Ilbenstadt
- Produktionsintegrierte Naturschutzmaßnahmen auf der Domäne Frankenhausen
- Extensivierung von Ackerflächen Birkenhof Nieder-Mockstadt
- Auenprojekt Niddaaue Dauernheimer Hof
- Eichenallee auf der Domäne Windhausen
- Kleewiese in Neustadt
- Wiederherstellung der Apfelbachdüne in Weiterstadt
- Alleenprojekt Domäne Mechtildschausen
- Waldprojekt Ober-Beerbach
- Auenprojekt Fallbach, Gemarkung Büdingen
- Moorrenaturierung Neustadt „Im Mondscheinstrauch“, Gemarkung Neustadt
- Niddarenaturierung Ilbenstadt nach Assenheim, Gemarkung Ilbenstadt



Landwirtschaftliche Flächen in Osthessen

Landwirtschaft und landwirtschaftliches Bauwesen

Der Bereich „Landwirtschaft und landwirtschaftliches Bauwesen“ war in den letzten Jahren geprägt von starken Schwankungen und einer ungünstigen Preis- und Marktentwicklung. Nach zwei sehr schwierigen Jahren in Folge hat sich die wirtschaftliche Situation der landwirtschaftlichen Betriebe in Deutschland im Wirtschaftsjahr 2016/17 endlich wieder erholt.

Gestiegene Erzeugerpreise in nahezu allen Betriebszweigen führten dazu, dass der Agrarrohstoff-Index der Erzeugerpreise landwirtschaftlicher Produkte im Dezember 2017 um rund 6 Prozent über dem Vorjahresniveau lag. Insbesondere bei Schweinen und Milch sind die Erzeugerpreise stark gestiegen, aber auch bei Kartoffeln und Raps konnten höhere Preise erzielt werden. Gleichzeitig erhöhte sich der Index der Betriebsmittelpreise mit 0,9 Prozent im Jahr 2017 nur geringfügig.

Durch die positive Entwicklung auf den Agrarmärkten haben sich die Unternehmensergebnisse im Wirtschaftsjahr 2016/17 deutlich erholt. Die durchschnittlichen Unternehmensergebnisse in den landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieben fielen 2016/2017 mit 56.800 EUR je Betrieb um 34 Prozent besser

”

Die einzelbetriebliche Investitionsförderung verbessert die Wettbewerbsfähigkeit landwirtschaftlicher Betriebe und führt mit Investitionen in Tier- und Umweltschutz zu einer nachhaltigen Landwirtschaft.

Willi Wege, Fachbereichsleiter
„Landwirtschaft und Bauwesen“



aus als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Insbesondere die Milchvieh- und Veredlungsbetriebe konnten ihre Ergebnisse stark steigern (+41 Prozent bzw. +123 Prozent), während sich bei Ackerbaubetrieben kaum Veränderungen zeigten (+0,6 Prozent). Basierend auf einem vergleichsweise hohen Vorjahresniveau gingen die Ergebnisse ökologisch wirtschaftender Betriebe im Wirtschaftsjahr 2016/17 um 1,6 Prozent auf rund 79.700 EUR zurück. Hintergrund waren steigende Aufwendungen bei unveränderten Erzeugerpreisen.

Trotz der positiven wirtschaftlichen Entwicklung hielten sich die Betriebe im Wirtschaftsjahr 2016/17 mit Investitionen zurück. Die Bruttoinvestitionen verringerten sich um 11 Prozent auf durchschnittlich 51.200 EUR. Grund für die Zurückhaltung war vor allem, dass viele Betriebe zunächst ihre Liquiditätslage verbessern wollten. Dadurch wurden Pläne zur



Beide Abb.: Boxenlaufstall mit Melkkarussell in Hünfeld-Rückers, Landkreis Fulda

Modernisierung oder Betriebserweiterung in die kommenden Wirtschaftsjahre verschoben. „Die Zurückhaltung bei Investitionen erkennt man auch an den Investitionsvolumen. Lag das mittlere Investitionsvolumen 2014/2015 noch bei ca. 1 Mio. EUR je gefördertem Betrieb, hat es sich ab dem Jahr 2016 mit ca. 500.000 EUR praktisch halbiert.“, so Willi Wege, Fachbereichsleiter Landwirtschaft und Bauwesen.

Mit Beginn des Wirtschaftsjahres 2017/2018 im Juli 2017 verschärfte sich die Situation auf den Agrarmärkten erneut und die wirtschaftliche Stimmung der deutschen Landwirte verschlechterte sich wieder deutlich. Laut dem Deutschen Bauernverband (DBV) wirkten sich wieder niedrigere Erzeugerpreise für Milch und Schweine, höhere Betriebsmittelpreise für Düngemittel, Energie und Treibstoffe sowie steigende Pachtpreise negativ auf die Stimmungslage aus. Zudem fiel die deutsche Getreideernte witterungsbedingt mit 45,6 Mio. Tonnen im Vergleich zum langjährigen Mittel von 48,0 Mio. Tonnen erneut enttäuschend aus. Obwohl die Investitionsbereitschaft der deutschen Landwirte insgesamt in der zweiten

Jahreshälfte 2017 wieder zugenommen hatte, liegt das geplante Investitionsvolumen laut DBV deutlich unter dem Stand der Jahre vor der Preiskrise 2015/16.

Diese schwierige Marktsituation in der Agrarwirtschaft ist auch bei der Hessischen Landgesellschaft mbH (HLG) spürbar, insbesondere im Segment „Landwirtschaft und Bauwesen“. Die nach wie vor angespannte Wirtschaftslage vieler landwirtschaftlicher Betriebe führte dazu, dass die Investitionsbereitschaft hessischer Landwirte weiterhin zurückhaltend bleibt.

Landwirtschaftliches Bauen mit Förderung

Im abgelaufenen Geschäftsjahr verzeichnete die HLG im Bereich des landwirtschaftlichen Bauens mit Förderung trotz der schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen einen Anstieg der Bewilligungen für von ihr betreute landwirtschaft-





Vinothek in Geisenheim, Rheingau-Taunus-Kreis

liche Bauvorhaben nach dem Einzelbetrieblichen Förderungsprogramm Landwirtschaft (EFP) von 24 im Vorjahr auf 34 Bewilligungen in der aktuellen Förderperiode.

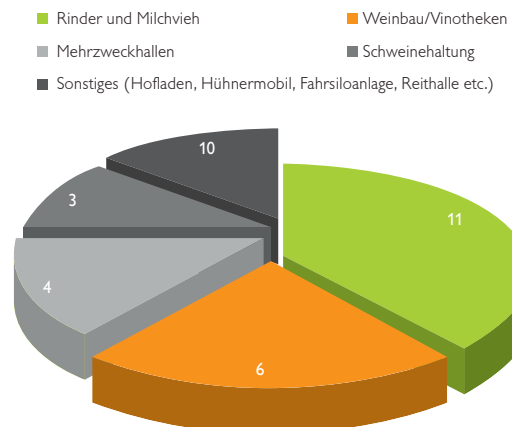
Bei den in 2017 bewilligten Bauvorhaben handelte es sich um 28 Verfahren nach dem Agrarinvestitionsförderungsprogramm (AFP) und sechs Verfahren nach dem Programm zur Förderung von Investitionen zur Diversifizierung (FID). Im Rahmen dieser Vorhaben werden Investitionskosten von rund 28,7 Mio. EUR erwartet.

In Hessen lag die Inanspruchnahme der Fördermittel in der einzelbetrieblichen Förderung dennoch hinter den Erwartungen des Landesentwicklungsplans zurück. Die Gründe für die geringere Inanspruchnahme des Einzelbetrieblichen Förderungsprogramms Landwirtschaft (EFP) lagen nach Aussagen des zuständigen Ministeriums einerseits in der schwierigen Marktsituation für Milch und Schweinefleisch sowie andererseits in der zum Teil fehlenden Planungssicherheit für die landwirtschaftlichen Betriebe, die z. B. durch die unsichere Rechtslage in der Tierhaltung (z. B. Urteil zum Kastenstand für Zuchtsauen), die bisher nicht hinreichend transparente Einführung eines staatlichen Tierwohllabels oder die geplanten bzw. bereits verabschiedeten Novellierungen im Immissionsschutz- und Düngerecht verursacht wird.

Die nachfolgende Übersicht zeigt, dass es sich bei den 34 in 2017 geförderten landwirtschaftlichen Maßnahmen u. a. um Neubauten für die Rinder- und Milchviehhaltung, die Schweinehaltung sowie um den Bau von Vinotheken und landwirtschaftlichen Mehrzweckhallen handelt.

Da im gleichen Zeitraum 23 Bauvorhaben abgerechnet wurden, befanden sich am Jahresende noch 78 Bauvorhaben bei der Gesellschaft in Bearbeitung.

Gliederung der 34 Bewilligungen nach Betriebszweigen in 2017





Ökologischer Betrieb mit Mutterkuhstall in Fulda-Niederrode, Landkreis Fulda

Für das Haushaltsjahr 2017 standen für Neubewilligungen im Einzelbetrieblichen Förderungsprogramm Landwirtschaft (EFP) Fördermittel in Höhe von rund 11,6 Mio. EUR zur Verfügung. Die EFP-Förderung wird grundsätzlich aus Mitteln des Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER) und der Bund-Länder-Gemeinschaftsaufgabe zur Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes (GAK) finanziert. Die Mittelvergabe erfolgt dabei zu festgelegten Auswahlstichtagen im Mai, Juli, September und November.

Im Förderjahr 2017 konnten im Rahmen des Einzelbetrieblichen Förderungsprogramms Landwirtschaft grundsätzlich nur Vorhaben gefördert werden, die eine Mindestpunktzahl von 40 Punkten (sogenannter Schwellenwert) erreicht haben. Grundlage für die Punktevergabe sind die Auswahlkriterien zum „Entwicklungsplan für den ländlichen Raum des

Landes Hessen (EPLR) für die Programmplanungsperiode 2014–2020“, die von der ELER-Verwaltungsbehörde festgelegt werden.

Im Rahmen des Einzelbetrieblichen Förderungsprogramms Landwirtschaft wurden im Förderjahr 2017 alle 79 Förderanträge hessischer Landwirte, die mit ihrem landwirtschaftlichen Bauvorhaben den Schwellenwert von 40 Punkten erreicht hatten, bewilligt. Damit hat die HLG bei 34 Bewilligungen einen Marktanteil von 43 Prozent.

Für die zweite Hälfte des Wirtschaftsjahres 2017/2018 hofft die deutsche Landwirtschaft auf wieder steigende Erzeugerpreise wichtiger landwirtschaftlicher Produkte und auf eine Erholung der wirtschaftlichen Stimmungslage. Mit einer verbesserten Wirtschaftslage wird auch eine Entspannung der

Agrarinvestitionsförderungsprogramm (AFP) – Umsetzung 2014-2017

Quelle: Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz

Förderjahr	öffentliche Mittel (EU/Bund/Land) Mio.	ausgelöstes Gesamtinvestitionsvolumen in Mio. EUR	bewilligte Vorhaben insgesamt (Anteil Ökobetriebe in %)	davon Stallbauten (Anteil Ökobetriebe in %)	Stallbauten mit Basisförderung	Stallbauten mit Premiumförderung
2014	9,2	55,3	57 (17,5 %)	54 (17 %)	20 %	80 %
2015	11,3	72,2	77 (27 %)	60 (23,5 %)	10 %	90 %
2016	7,0	36,2	67 (39 %) + 15 Maschinen und Geräte der Außenwirtschaft	55 (40 %)	7 %	93 %
2017	11,6	62,6	79 (31 %) + 46 Maschinen und Geräte der Außenwirtschaft	58 (34,5 %)	7 %	93 %



Getreidehalle mit Siloanlage in Burghaun, Landkreis Fulda

Liquiditätssituation der Betriebe einhergehen und die Investitionsbereitschaft der Landwirte sukzessive wieder zunehmen. Laut dem Konjunkturbarometer „Agrar“ ist trotz der aktuellen Situation vor allem das Interesse an Investitionen in Technik sowie in erneuerbare Energien gestiegen. Am Jahresende 2017 lagen für 74 Bauvorhaben Aufträge von Landwirten zur Durchführung einer Baumaßnahme mit einer geplanten Investitionssumme von insgesamt 42,9 Mio. EUR vor. Ein entsprechender Kreditantrag steht bei diesen Vorhaben noch aus. Weitere 80 Maßnahmen mit geplanten Baukosten von über 62,3 Mio. EUR befanden sich in Akquisition.

”

Die landwirtschaftlichen Betriebe sind unsere Partner. Gemeinsam sorgen wir für mehr Tierwohl und besseren Klimaschutz zur Umsetzung der Landesziele.

Prof. Dr. Martina Klärle,
Geschäftsführerin der HLG

Landwirtschaftliche Bauberatung

Im Bereich „Landwirtschaftliche Bauberatung“ sind die Beratungszahlen in den letzten Jahren zwar insgesamt etwas rückläufig. Erfreulicherweise verzeichnete die HLG aber bei den Vor-Ort-Beratungen das beste Ergebnis seit fünf Jahren und eine deutliche Zunahme der Vor-Ort-Beratungen von 81 im Vorjahr auf 96 Beratungen im Geschäftsjahr 2017. Dieser Anstieg zeigt, dass sich die hessische Landwirtschaft auf einem guten Weg befindet und ein großer Investitionsstau besteht.

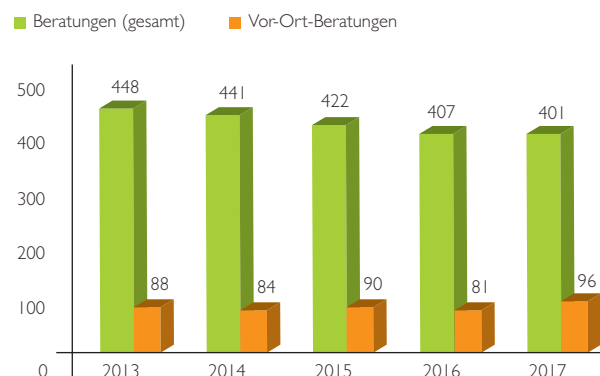
Im Rahmen der von der HLG für das Land Hessen wahrgenommenen Bauberatung werden hessische Landwirte bei der zum Teil umfassenden und komplexen Planung und Umsetzung ihrer landwirtschaftlichen Bauvorhaben sowohl vor Ort

als auch telefonisch unterstützt. Dabei werden innovative, ökonomische und ökologische Lösungen unter Berücksichtigung von Baurecht, artgerechter Tierhaltung und Förderkulturen erarbeitet.

Zu den Schwerpunkten der Bauberatung gehörte 2017 die Beratung landwirtschaftlicher Betriebe, die in den Bereichen Rinder- und Schweinehaltung ihre Produktion auf ökologische Produktion umstellen wollen. Anziehende Rinder- und Schweinepreise im Herbst 2017 führten zu vermehrten Bauberatungsanfragen der konventionellen Landwirtschaft.

Die Änderung der Richtlinien über Anforderungen an Jauche-, Gülle- und Silagesickersaftanlagen (JGS-Anlagen) zum 01.08.2017 führte zu einer verstärkten Nachfrage nach Bauberatungen. Dagegen ist der Anteil an Bauberatungsleistungen im Bereich der Zuchtsauenhaltung ebenso gering wie die Investitionsbereitschaft der Landwirte, da bisher noch keine rechtliche Klärung nach dem Kastenstandurteil für die Zuchtsauen erfolgt ist. Die Beratung landwirtschaftlicher Betriebe, die zur Erschließung zusätzlicher Einkommensquellen in den Bau von Photovoltaikanlagen auf landwirtschaftlichen Gebäuden investieren wollen, war ein weiteres Schwerpunkt-

Entwicklung der Beratungsleistungen





Weizenernte in Fuldabrück-Dennhausen, Landkreis Kassel

thema der Bauberatung 2017. Dabei ging es um die Investitionskosten, die Vermietung der Dächer an Investoren und den Eigenstromverbrauch. Die Beratungen zur Umnutzung landwirtschaftlicher Wirtschaftsgebäude zu Hofläden, zur Direktvermarktung und zu Ferienwohnungen für Urlaub auf dem Bauernhof bewegten sich auf dem Niveau des Vorjahres.

Die Bauberatung ist neutral, firmenunabhängig, kreativ und innovativ. Die gebührenpflichtige Bauberatung wird grundsätzlich vor Ort durchgeführt. Dabei machen sich die Bauberater ein Bild über den Betrieb im Rahmen einer Betriebsbesichtigung.

i

Landwirtschaftliche Bauberatung

Im Rahmen der von der HLG für das Land Hessen wahrgenommenen Bauberatung werden hessische Landwirte bei der zum Teil umfassenden und komplexen Planung und Umsetzung ihrer landwirtschaftlichen Bauvorhaben unterstützt. Dabei werden innovative, ökonomische und ökologische Lösungen unter Berücksichtigung von Baurecht, artgerechter Tierhaltung und Förderkulisse erarbeitet).

Bei Neubauten erfolgt mit dem Betriebsleiter zusammen eine Standortanalyse und Auswahl des günstigsten Standortes. Weiterhin werden vor Ort Planungsskizzen und eine überschlägige Kostenschätzung erstellt. Inhalt jeder Bauberatung ist eine Betriebsbeschreibung, eine Planungsskizze und eine Kostenschätzung. In jeder Bauberatung wird zudem auf die vielfältigen Möglichkeiten zur Steigerung der Energieeffizienz in den landwirtschaftlichen Produktionsverfahren hingewiesen (z. B. Einsatz neuer Motor- und Fördertechnik, Warmwasserbereitung und Wärmerückgewinnung, Solarthermie).

Sonstige landwirtschaftliche Bauvorhaben und Planungsaufträge

Die Leistungspalette, die die Gesellschaft im Bereich der sonstigen landwirtschaftlichen Bauvorhaben und Planungsaufträge erbringt, stellt eine fachliche Ergänzung zur Siedlungs- und Agrarstrukturverbesserung sowie zur Bodenbevorratung dar. Dabei konzentrieren sich die Tätigkeiten der HLG insbesondere auf landwirtschaftliche Bauvorhaben ohne Förderung. In Bearbeitung befanden sich am Jahresende 47 Aufträge.

Die angespannte wirtschaftliche Stimmungslage und die zurückhaltende Investitionsbereitschaft der Landwirte machte

Übersicht der Beratungsfälle 2017 nach Regierungsbezirken:

Regierungsbezirk	Vor-Ort-Beratungen	davon mit staatl. Förderung	davon ohne staatl. Förderung	davon mit Betreuung	telefonische Beratungen
Darmstadt	28	21	7	20	85
Gießen	21	15	6	15	36
Kassel	47	18	29	18	184
Gesamt	96	54	42	53	305



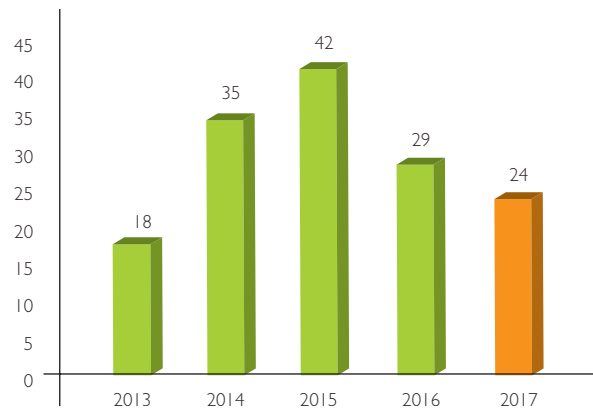
Beide Abb.: Ökologischer Betrieb mit Hühnermobilen in Fulda-Niederrode, Landkreis Fulda

sich 2017 auch im Bereich „Sonstige landwirtschaftliche Bauvorhaben und Planungsaufträge“ bemerkbar. Insgesamt verzeichnete die HLG im abgelaufenen Geschäftsjahr 24 neue Aufträge zur technischen Planung und/oder Durchführung von landwirtschaftlichen Bauvorhaben ohne öffentliche Förderung und damit einen Rückgang von rund 17 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Zudem ergingen zehn Aufträge im Bereich „Finanzierung“.

Die Aufträge im technischen Bereich umfassen ein breites Spektrum von Neu- und Ausbauten landwirtschaftlicher Gebäude. So wurde die HLG im Berichtszeitraum u. a. mit dem Neubau von verschiedenen Lager- und Mehrzweckhallen, der Errichtung von Reitanlagen und -hallen sowie mit dem Neubau von Fahrhilfsanlagen beauftragt. Zudem ergingen Aufträge über den Neubau verschiedener Stallungen für Rinder, Schweine sowie für mobile Legehennenställe. So erhielt die HLG im Geschäftsjahr 2017 u. a. einen umfangreichen Auftrag für den Neubau einer Reithalle nebst Offenställen und Lagerstätte für Festmist in Fernwald im Landkreis Gießen sowie einen Auftrag für den Um- und Anbau eines Schweinestalls in Hadamar im Landkreis Limburg-Weilburg.

Von einem Obst- und Weinbaubetrieb in Wiesbaden-Frauenstein in Südhessen wurde die HLG mit der Planung für den Neubau einer Obstaufbereitungshalle beauftragt. In Dreieich-Offenthal im Landkreis Offenbach erhielt die HLG einen umfangreichen Auftrag für den Neubau zweier Mehrzweckhallen

Entwicklung der Aufträge im Bereich des landwirtschaftlichen Bauens ohne Förderung im Fünffjahresvergleich





Landwirtschaftliche Flächen in Lohfelden-Vollmarshausen, Landkreis Kassel

sowie einer Fahriloanlage und in Lich-Langsdorf im Kreis Gießen wurde die Gesellschaft mit Planungsleistungen für den Neubau eines Milchviehstalls beauftragt. Zudem erging von der Hessischen Staatsweingüter GmbH Kloster Eberbach ein umfangreicher Auftrag über den Neubau einer landwirtschaftlichen Lager- und Maschinenhalle. Die Hessischen Staatsweingüter Kloster Eberbach sind mit einer Anbaufläche von 200 Hektar das größte Weingut Deutschlands und erstrecken sich über den Rheingau und die Hessische Bergstraße. Das Land Hessen als Eigentümer dieser Flächen hat der Staatsweingüter GmbH das für deren Wirtschaftsbetrieb notwendige Grundvermögen seit 2003 verpachtet.

Bei der finanziellen Abwicklung handelt es sich u. a. um Vorgänge, bei denen eine Vielzahl von Landwirten der Gesellschaft den Auftrag zur Durchführung einer Baumaßnahme erteilt hatten, aber im abgelaufenen Jahr für ihre Maßnahme keine Bewilligung erhielten. Diese Landwirte haben auf eine öffentliche Förderung verzichtet und ihre Maßnahme selbstständig durchgeführt oder von der angedachten Baumaßnahme abgesehen.

Freiwilliger Flächennutzungstausch

Unter dem freiwilligen Flächennutzungstausch ist die umfassende Neuordnung der Bewirtschaftungsstruktur einer ganzen Gemarkung oder darüber hinaus zu verstehen. Er erfolgt auf Initiative der Bewirtschafter und Eigentümer mit dem Ziel, auf unbürokratische Weise größere Bewirtschaftungseinheiten zu schaffen, ohne in die Eigentumsverhältnisse einzugreifen. Der freiwillige Flächennutzungstausch ist somit ein wirksames, kostengünstiges und unbürokratisches Instrument zur Agrarstrukturverbesserung.

Durch die Liberalisierung der Agrarmärkte stehen die deutschen Landwirte in wachsender Konkurrenz mit Agrarbetrieben anderer Länder. Diese Agrarbetriebe haben Kostenvorteile aufgrund der natürlichen Verhältnisse, der Strukturen im Agrarbereich und der sozioökonomischen Rahmenbedingun-

Der freiwillige Flächennutzungstausch stellt ein wirksames Instrument zur Verbesserung der Bewirtschaftungsstruktur dar. Er zeichnet sich aus durch:

- optimierte Flächenzuschnitte für moderne Bewirtschaftungsmethoden
- verbesserte Produktivität in der Außenwirtschaft durch Flächenzusammenlegung
- ein günstiges Verhältnis zwischen dem Aufwand für die Durchführung und den erreichbaren Ergebnissen

gen. Dadurch müssen die hessischen Landwirte alle Möglichkeiten zur Kostensenkung konsequent ausschöpfen.

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche je Betrieb hat bei insgesamt abnehmenden Betriebszahlen ständig zugenommen, was zwangsläufig die räumliche Zersplitterung der bewirtschafteten Schläge verstärkt und bei Schlaggrößen von rund 1,0 ha zu höherem Bewirtschaftungsaufwand durch längere Anfahrtswege und vermehrte Rüstzeiten führt. Der Einsatz von kostenintensiven Techniken mit immer leistungsfähigeren Maschinen ist aber nur bei mindestens 5,0 ha großen und günstig geformten Schlägen bei guter Erschließung rentabel.

Bekannte und langfristig bewährte Maßnahmen zur Neustrukturierung, z. B. im Rahmen von Flurneuordnungen, stoßen in diesem Zusammenhang an ihre Grenzen. Ein besonders effizientes, schnelles und einfaches Verfahren zur Schaffung größerer zusammenhängender Bewirtschaftungseinheiten ist der freiwillige Flächennutzungstausch. Dies gilt insbesondere für Regionen mit klein angeordneten landwirtschaftlichen Produktionsstrukturen. Da dies in der Bundesrepublik Deutschland, insbesondere in den alten Bundesländern und gerade in



Hessen, der Fall ist, besteht hier ein großes Potenzial. Durch die Vergrößerung von Einheiten kann die Bewirtschaftung effizient erfolgen und Kosten können eingespart werden.

Die Zusammenfassung von Wirtschaftsflächen ohne Änderung der Eigentumsverhältnisse geschieht auf der Grundlage von neuen Pachtverträgen und Tauschvereinbarungen.

Damit der freiwillige Nutzungstausch langfristig Bestand haben kann, muss er rechtlich abgesichert sein. Die bestehenden Pachtverträge bleiben von dem Nutzungstausch unangestastet und werden lediglich durch Vereinbarungen ergänzt, die einen Nutzungstausch zum Zweck der strukturellen Verbesserung erlauben.

Bei einer Beauftragung übernimmt die HLG die Beratung der Antragsteller, die Moderation sowie die Abstimmung mit den Behörden und beurteilt die Zweckmäßigkeit und die Realisierbarkeit des Nutzungstauschs. Außerdem erstellt die Gesellschaft Besitzstandskarten mit Darstellung der Eigentums- und Pachtverhältnisse vor und nach dem Nutzungstausch.

Voraussetzungen für den freiwilligen Flächennutzungstausch sind:

- strukturbedingt ungünstige Schlaglängen, -zuschnitte und -größen
- Landwirte mit Interesse an zukunftsfähigen Flächen
- Eigeninitiative aller Interessenten
- eine unabhängige Koordinationsstelle mit Moderationscharakter

Hessische Hofbörse

Die Hessische Hofbörse ist ein Marktplatz für Verkäufer und Käufer von landwirtschaftlichen und gärtnerischen Betrieben in Hessen. Sie führt Anbieter und Nachfrager zusammen und fördert damit die hessische Agrarstruktur. Die Zahl der produzierenden landwirtschaftlichen Betriebe ist seit Jahren rückläufig. Ein wesentlicher Grund für die vielen Betriebsaufgaben ist neben der teilweise schlechten finanziellen Situation von Betrieben auch die fehlende Hofnachfolge. Mit der hessischen Hofbörse wird landwirtschaftlichen (Familien-) Betrieben der Übergang vom Erwerbsleben zum Rentenalter erleichtert. Denn damit soll verhindert werden, dass den Landwirten durch die hohen Unterhaltungskosten für Wirtschaftsgebäude etc. Vermögensverluste entstehen. Gleichzeitig suchen gut ausgebildete Landwirte Betriebe, um sich eine Existenz aufzubauen.

Die Beratung des Landesbetriebes Landwirtschaft Hessen (LLH) registriert nach wie vor eine große Nachfrage nach geeigneten Hofstellen – vor allem seitens junger Menschen. Aus dieser Situation heraus wurde schon 1997 beim Amt für den ländlichen Raum in Eschwege die bundesweit erste hessische Hofbörse gegründet. Aufgrund der Verwaltungsreform hat der LLH in Zusammenarbeit mit der Hessischen Landgesellschaft mbH (HLG) diese Aufgabe in 2005 übernommen.

Interessierte können per Internet, Telefon oder schriftlich mit der hessischen Hofbörse in Verbindung treten. Auf der Website www.hessische-hofboerse.de kann man sich über aktuelle Angebote und Gesuche informieren. Es besteht die Möglichkeit, einen Erfassungsbogen aus dem Internet herunterzuladen und an die Ansprechpartner der hessischen Hofbörse zu senden. Nach Eingang und Prüfung wird das Angebot oder Gesuch für zwei Jahre veröffentlicht. Auf Wunsch wird ein Kontakt hergestellt. Diese Dienstleistung bieten der Landesbetrieb Landwirtschaft Hessen und die Hessische Landgesellschaft mbH ohne Gebühren an.



Im Berichtsjahr sind bei der Gesellschaft acht Angebote von Betriebsleitern zum Verkauf ihrer Hofstelle eingegangen. Im gleichen Zeitraum haben zwölf Landwirte Interesse an dem Erwerb einer Hofstelle dokumentiert. Es konnten keine Vermittlungen herbeigeführt werden. Somit standen am Jahresende seit Bestehen der Hofbörse 130 Angeboten für Höfe 187 Nachfragen nach landwirtschaftlichen Betrieben gegenüber.

Althofstellen eignen sich meist nur beschränkt für die Produktionsausrichtung von Neueinsteigern. Nutzungsänderung für die Tierhaltung und Vermarktung verlangen bauliche Investitionen mit hohem Kapitaleinsatz. Auch für Investitionen in das Inventar ist Kapital erforderlich. Die fehlende Kapitaldecke und ein erschwerter Kapitalzugang bilden oftmals die Schwachstelle für eine Hofübernahme.

Außerdem stehen beim Erwerb oder der Pacht von Höfen die Existenzgründer in Konkurrenz mit expandierenden Betrieben. Der Wettbewerb um den knapper werdenden Faktor Boden engt den Zugang zur Fläche ein und führt zu steigenden Pacht- und Bodenpreisen. Damit sinkt die Rentabilität und somit der Einstiegsanreiz der Existenzgründer. Die hessische Hofbörse hilft dabei, strukturelle Schwachstellen der Flächenverfügbarkeit zu korrigieren und Nutzungsprobleme von Gebäuden zu lösen.

Der LLH und die Hessische Landgesellschaft haben gemeinsam das Ziel, betriebs-, arbeitswirtschaftliche und sozioökonomische Probleme zu lösen. Zudem bietet die HLG den Landwirten eine Finanzierungs- und Bauberatung an und unterstützt bei der Bereitstellung von Flächen.





Hessische Staatsdomäne Johannesberg (Fulda) in Johannesberg, Landkreis Fulda

Domänenverwaltung

Mit dem Geschäftsbesorgungsvertrag über die Verwaltung der Hessischen Staatsdomänen und des landwirtschaftlichen Streubesitzes aus dem Jahr 2002 hat das Land Hessen den Grundstein für den Beginn einer neuen fachlichen „Ära“ bei der Hessischen Landgesellschaft mbH (HLG) gelegt.

Die allgemeine Verwaltung einschließlich der Verpachtung der Domänen, die Baubetreuung und die Verpachtung des Streubesitzes werden somit bereits seit 15 Jahren von der HLG wahrgenommen. Aus diesem Anlass hatte die Domänenverwaltung der HLG zu einer Jubiläumsveranstaltung am 28.02.2017 in das Kurhaus nach Wiesbaden eingeladen. Die sehr gut besuchte Veranstaltung stand unter dem Motto „Zeitreise“.

Die Zentralisierung der Verwaltung der Domänen und des landwirtschaftlichen Streubesitzes bei der HLG vor fünfzehn Jahren war nach den Worten der Staatssekretärin im Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Dr. Beatrix Tappeser, „der richtige Schritt“. „Die jetzige Landesregierung hat im Jahr 2014 die Zielvorgabe an die Domänenverwaltung mit den Aufgaben einer geringeren Flächenbeanspruchung, einer ökologisch orientierten Bewirtschaftung und einer verkehrswertgerechten Bewirtschaftung konkretisiert“, sagte die Staatssekretärin vor etwa 150 Gästen im Kurhaus zu Wiesbaden, wo die HLG



die Übernahme der Domänenverwaltung vor 15 Jahren mit einem Festakt beging.

„Die HLG hält Land für das Flächenmanagement bereit, hilft den Kommunen bei der Erschließung und Vermarktung von Bauland und Gewerbeflächen und hat zudem Aufgaben im Straßenbau übernommen.“ Die Staatssekretärin betonte: „Die HLG betreut mit ihren kompetenten Mitarbeitern diesen Besitz des Landes effizient. Sie hat mit der Vorhaltung von Flächen die Vorbereitung und Umsetzung politischer Entscheidungen etwa im Ausbau der Infrastruktur erheblich verbessert.“ Dr. Tappeser dankte namentlich dem ehemaligen Geschäftsführer der HLG, Prof. Dr. Harald Müller, der „wesentlich dazu beigetragen hat, dass das Aufgabenspektrum der HLG 2002 um die Domänenverwaltung erweitert wurde“. Das Immobilienmanagement der staatlichen Domänen durch die Hessische Landgesellschaft ist der Garant eines verant-

”

Unsere umfassende Sorge um und für die Domänen ist schließlich ein Beitrag zum kulturellen Reichtum dieses Landes.

Gero Szezech, Prokurist und Fachbereichsleiter
„Domänen und Liegenschaften“





Blick auf die Propstei Johannesberg, eine ehemalige Benediktinerpropstei, im Bereich der Staatsdomäne Johannesberg, Landkreis Fulda

wortlichen Umgangs mit öffentlichem Eigentum“, sagte Prof. Dr. Müller in Wiesbaden. „In allen Teilen des Landes sind Domänen häufig herausragende Stätten des nachhaltigen Landbaus. Sie sind Orte der sozialen Verantwortung, indem sie der Landwirtschaft das Beispiel einer erfolgreichen, modernen und zukunfts zugewandten Bewirtschaftung geben, während einige Domänen für Menschen mit Einschränkungen den gesicherten Lebensraum für ihre Entfaltung bilden. Schließlich erfüllen die Domänen mit ihrem wirtschaftlichen Erfolg und einem jährlichen Beitrag von mehr als 5 Mio. EUR zugunsten des Landes das dritte und ganz wesentliche Kriterium der Nachhaltigkeit: Sie tragen sich ökonomisch selbst und erwirtschaften für das Gemeinwesen einen Gewinn. Die HLG ermöglicht und sichert die Bewirtschaftung der Domänen im Dreiklang einer nachhaltigen Entwicklung.“, so Prof. Dr. Harald Müller, Geschäftsführer a. D. der HLG.

Bei der Verwaltung der Hessischen Staatsdomänen geht es um weit mehr als um reine Immobilienwirtschaft, denn von den etwa 700 Gebäuden auf den Domänen stehen viele unter Denkmalschutz. Unser Ziel ist die Bereicherung der Agrar-

struktur in einer Kulturlandschaft, die im symbiotischen Zusammenleben von Mensch und Natur über die Jahrhunderte ihre des Bewahrens wertige Vielfalt und Schönheit gewonnen hat“, so Prof. Dr. Müller weiter.

Das umfangreiche und nachhaltige Aufgabengebiet der Domänenverwaltung umfasst insbesondere die Verwaltung und Verpachtung der 45 hessischen Staatsdomänen und Pachtobjekte, deren Baubetreuung sowie die Verpachtung des Streubesitzes.

Insgesamt verwaltet die HLG am Ende des Berichtsjahres einen rund 13.825 ha großen Flächenbestand aus Domänenflächen (7.608 ha) und Domänenstreubesitz (6.217 ha) für das Land Hessen. Von den Domänenflächen sind fast 5.800 ha mit mehr als 700 Wohn- und Wirtschaftsgebäuden Gegenstand der verpachteten hessischen Staatsdomänen. Daneben werden über 777 ha als sogenannte Pachtobjekte verpachtet.

Die Pachtobjekte besitzen keine Hofstelle und umfassen nur arrondierte, landwirtschaftliche Pachtflächen. Über 1.000 ha Land- und Forstflächen werden von dem Eigenbetrieb Do-



Festakt in Wiesbaden; v.l.n.re.: Dr. Thomas Hahn (HMUKLV), Gerhard Senckenberg (Pächterverband), Harald Knettenbrech (Stiftung für Kinderhilfe Knettenbrech), Staatssekretärin Dr. Beatrix Tappeser, Gero Sczech (HLG), Geschäftsführerin Frau Prof. Dr. Martina Klärle (HLG), Geschäftsführer a. D. Prof. Dr. Müller (HLG)



Domänenfiskalische Gewässer und Fischereirechte

mäne Beberbeck im Landkreis Kassel und vom Landesbetrieb Landwirtschaft Hessen (Domäne Eichhof im Landkreis Hersfeld-Rotenburg) bewirtschaftet. Weiterhin gehören mehr als 6.200 ha Fläche in Form von domänenfiskalischen Einzelgrundstücken, dem sogenannten Streubesitz, zum Grundvermögen des Landes. Durch standortgerechte, umweltschonende und nachhaltige Wirtschaftsweisen geben die Domänen Beispiel und Orientierungshilfe für die Landwirtschaft.

Weiter fördern sie durch die Übernahme von Sonderaufgaben im Acker- und Pflanzenbau, in der Tierzucht sowie im Umweltbereich die Belange der Landwirtschaft und unterstützen durch ihre Tätigkeit Forschung, Lehre und Beratung. Durch Unterhaltung von kulturhistorischen Gebäuden und Anlagen auf Domänen wird auch die Denkmalpflege aktiv unterstützt. Die Verpachtung von Flächen an landwirtschaftli-

”

Mit der Domänenverwaltung hält die HLG seit mittlerweile 15 Jahren ein schätzenswertes „Juwel“ des Landes Hessen in den Händen.

Prof. Dr. Martina Klärle,
Geschäftsführerin der HLG

che Betriebe dient neben der Existenzfestigung insbesondere der Verbesserung der Agrarstruktur. Die Bereitstellung des Grundvermögens dient aber auch dem Naturschutz und der Landschaftspflege, dem Wohnungsbau sowie der Ansiedlung von Industrie, Gewerbe und Dienstleistung.

Domäne Frankenhäusen – Öko-Feldtage 2017 – rundum gelungener Start!

Am 21. und 22.06.2017 war die Hessische Staatsdomäne Frankenhäusen Mittelpunkt der bundesweit ersten Öko-Feldtage, bei denen mehr als 8.000 Besucher die Innovationskraft und Vielfalt der ökologischen Landwirtschaft im nordhessischen Grebenstein erlebten. Die Domäne Frankenhäusen steht dabei mit ihren umfangreichen Baumaßnahmen (u. a. Sanierung des historischen Amtshauses, Hofgestaltung, Neubau einer Komposthalle) stellvertretend für die Tätigkeit der HLG im Rahmen der Domänen-Baubetreuung.

Staatsdomäne Maberzell – integriertes Flächenmanagement mit Vorbildcharakter

Ein Projekt von besonderer Bedeutung stellt die Nutzungsänderung der Hofstelle auf der Hessischen Staatsdomäne „Maberzell“ im Landkreis Fulda dar. In enger Kooperation mit der Stadt Fulda wurden die bebauten Flächen der Domäne,



Öko-Feldtage auf der Hessischen Staatsdomäne Frankenhäusen, Landkreis Kassel



Hessische Staatsdomäne Maberzell in Fulda-Maberzell, Landkreis Fulda

auf denen sich überwiegend ungenutzte Wirtschaftsgebäude befinden, für ein Wohnbaugebiet beplant. Voraussetzung für die Schaffung des Baulandes waren umfangreiche und mehrjährige Verhandlungen zwischen der Stadt Fulda und der HLG in Verbindung mit Grundstücksarrondierungen in der Gemarkung Maberzell. Ergebnis war dabei auch eine strukturelle Neuordnung auf der Domäne Maberzell.

Dafür wird die Domänenhofstelle auf eine von der Stadt Fulda zur Verfügung gestellten Fläche am Ortsrand von Maberzell verlagert und eine neue Mehrzweckhalle errichtet. Mit der Verlagerung und der Schaffung neuer Infrastruktur ist die Zukunftsfähigkeit des Domänenbetriebs sichergestellt.

Im Gegenzug zur Flächenbereitstellung erhält die Stadt Fulda aus der Domäne Maberzell eine ca. 10 ha große Fläche zur Umsetzung des für die Stadt bedeutsamen Naturschutzprojektes „Leschberg“. Im Zuge der erforderlichen vereinfachten Umlegung hat die Stadt Fulda auch das geschützte Ensemble der Domänen-Hofstelle, die in ihren ältesten Teilen aus dem 19. Jahrhundert stammt, erworben. Für die Gebäude gibt es bereits Interessenten, die eine denkmalgerechte Sanierung und Nutzung anstreben, um den ortsbildprägenden Charakter des Ensembles zu erhalten. „Das Projekt in Maberzell hat für die HLG Vorbildcharakter. Die Innenentwicklung der Fläche wertet den Ortskern auf, der Standort ist bestens integriert“, so Prof. Dr. Harald Müller, Geschäftsführer a. D. der HLG. Das Projekt ist zudem ein gutes Beispiel für eine gelungene Kooperation zwischen Stadt, Land und HLG.

Verkauf des denkmalgeschützten „Unteren Gutshofs“ im ehemaligen Kloster Ilbenstadt

Ein weiteres Projekt von besonderer Bedeutung war im Herbst 2017 der Verkauf des denkmalgeschützten „Unteren Gutshofs“ mit insgesamt fast 2 ha Fläche in zentraler Lage des historischen Ortskerns von Ilbenstadt in der Wetterau an zwei Investoren sowie an die Stadt Niddatal. Auszug aus der offiziellen Pressemitteilung vom 28.11.2017: „Zukunft

muss ermöglicht werden. Das tut die Hessische Landesgesellschaft überall in Hessen und beispielhaft in Niddatal. Dort hat sie als Domänenverwaltung für das Land Hessen in enger Partnerschaft und Abstimmung mit der Stadt Niddatal ermöglicht, dass der historische Ortskern mit dem ‚Unteren Gutshof‘ von Ilbenstadt wieder zu einem gestalterisch wertvollen Ensemble aufgewertet und dass das denkmalgeschützte Areal vor allem wieder auf zeitgemäße Weise mit Leben erfüllt wird“, so Dr. Beatrix Tappeser, Staatssekretärin im Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, anlässlich der offiziellen Übergabe der Liegenschaft.

Auf den Flächen des „Unteren Gutshofs“ soll eine Anlage zum generationenübergreifenden Wohnen in der Ortsmitte entstehen, der Bedarf an Kindergartenplätzen in der dynamisch wachsenden Kommune kann an diesem Standort zukünftig gedeckt werden, ein auf historische Bauten spezialisierter Bauhandwerker siedelt sich an und der denkmalgeschützte Park bleibt erhalten.



Hessische Staatsdomäne „Unterer Gutshof“ in Niddatal-Ilbenstadt, Wetteraukreis



Blick vom Ufer der Fulda auf die „Bergshäuser Brücke“ in Fuldabrück-Bergshausen, Landkreis Kassel

Flächenmanagement Straßenbau

Im Auftrag des Landes Hessen erledigt die Hessische Landgesellschaft mbH (HLG) seit dem Jahr 2012 alle Aufgaben des Grunderwerbs und der Liegenschaftsverwaltung für den Straßenbau von Bundes-, Landes- und Kreisstraßen einschließlich der Beschaffung der erforderlichen Grundstücke für naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Hessen Mobil.

Das Aufgabengebiet der HLG bezieht sich dabei auf die grundstücksbezogenen Recherchen und auf die Flächensicherung durch den Abschluss von Bauerlaubnisvereinbarungen mit den betroffenen Eigentümern, Pächtern oder sonstigen Verfügungsberechtigten. Zu dem Leistungsspektrum der HLG gehören auch die Wertermittlung, die Verhandlungen zum Grunderwerb für die jeweilige geplante Straßenbau- oder Kompensationsmaßnahme, der Abschluss von Kauf-, Tausch- und Dienstbarkeitsverträgen, die Betreuung von Flurbereinigungsverfahren und alle darüber hinaus anfallenden Tätigkeiten im Rahmen der Grundbuchbereinigung.

”

Die Grunderwerbsverhandlungen mit Eigentümern und Pächtern werden immer komplexer, auch weil gute landwirtschaftliche Flächen begehrt sind und die Betroffenen als Landabgeber umfassend informiert werden möchten.

Dr. Yvonne Binard-Kühnel, Prokuristin und Fachbereichsleiterin „Flächenmanagement Straßenbau“



Der Aufbau des Fachbereichs „Flächenmanagement Straßenbau“ gliedert sich in die Bereiche „Grunderwerb“, „Flächenmanagement und Verwaltung von Kompensationsmaßnahmen“, „Liegenschaftsverwaltung der Bundes- und Landesflächen“, „Abwicklungsbearbeitung von Altfällen“ sowie „Projektentwicklungsplanung/Technische Serviceleistung“. Die jeweiligen Teams setzen sich aus Agraringenieuren, Verwaltungsfach-, Rechtsanwalts- und Notariatsangestellten, Immobilienkaufleuten sowie Vermessungstechnikern und -ingenieuren zusammen. Im Rahmen des „Integrierten Flächenmanagements“ werden die Grunderwerbsteams und die Arbeitsgruppen auch von Fachleuten aus anderen Bereichen der HLG unterstützt. Zu den wesentlichen softwarebasierten Arbeitsinstrumenten gehören insbesondere das Software-Produkt „GE/Office“, mit dem die Grunderwerbspläne und Grunderwerbsverzeichnisse aufbereitet



Sanierung der „Bergshäuser Brücke“ im Bereich der A 44 Richtung Dortmund, Landkreis Kassel

werden, und das Geoinformationssystem (GIS) „GeoMedia“, mit dem notwendiges Kartenmaterial von allgemeinen Übersichtsplänen bis zu Detailplänen zu Eigentumsverhältnissen erzeugt werden.

Die Mitarbeiter des Fachbereichs „Flächenmanagement Straßenbau“ wurden im Jahr 2017 kontinuierlich geschult, insbesondere zu den Themen Flurbereinigung, Naturschutz, Vergaberecht und Wertermittlung, Datenerfassung in LIVIS und Datenerfassung in com.LIVIS. Die Fortbildungen und Schulungen ermöglichen eine einheitliche Bearbeitung auf hohem Qualitätsniveau sowie eine permanente Effizienzsteigerung. Im Jahr 2017 wurde zudem im Fachbereich begonnen, ein umfassendes Qualitätsmanagement einzuführen. Dafür wurden zunächst alle Prozesse und Abläufe analysiert und für das kommende Jahr die ersten Audits anvisiert.

Im Geschäftsjahr 2017 hat die HLG im Rahmen des Geschäftsbesorgungsvertrages mit dem Land Hessen von Hessen Mobil, analog den Vorjahren, zahlreiche Aufträge zur Durchführung von Straßenbaumaßnahmen erhalten und bearbeitet. Die Auftragslage ist insbesondere auf die hohen Investitionen von Land und Bund in Sanierungs- und Erhaltungsmaßnahmen im Straßenbau zurückzuführen.

Insgesamt ergingen im abgelaufenen Geschäftsjahr 632 neue Aufträge von Hessen Mobil. Gleichzeitig wurden 543 Aufträge erledigt, sodass sich am Jahresende noch 676 Aufträge in der Bearbeitung befanden.

Aus den Straßenbauhaushalten wurden im Jahr 2017 rund 10 Mio. EUR für Flächenbereitstellung und Kompensationsmaßnahmen ausgegeben. Hierbei sind alle Leistungen, die mit der Bereitstellung von Flächen, deren Pflege und dem Kauf von Ökopunkten verbunden sind, zusammengefasst.

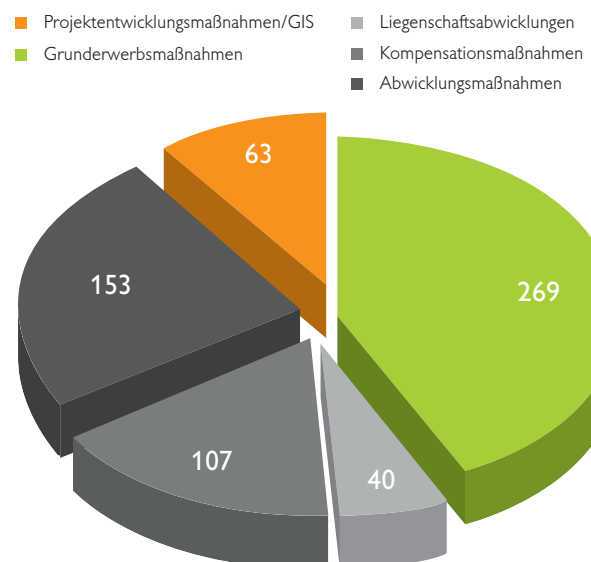
Zahlreiche Straßenbauprojekte von bundes- und hessenweiter Bedeutung konnten durch Leistungen der HLG im Bereich Grunderwerb und Kompensation weiter geplant und schließ-

lich gebaut werden. Die im Folgenden vorgestellten Projekte sollen an dieser Stelle nur beispielhaft genannt werden.

Zu den umfangreichsten Projekten im Geschäftsjahr 2017 zählen die Grunderwerbsleistungen im Bereich der A 67 für den sechsstreifigen Ausbau zwischen dem Mönchhof-Dreieck und dem Rüsselsheimer Dreieck sowie die Grunderwerbsverhandlungen für die A 66 im Bereich Riederwaldtunnel als vorbereitende Maßnahmen für die Grundwasserhaltung und für den Bau der Leitungsbrücken. Daneben lag ein weiterer Aufgabenschwerpunkt auf den Grunderwerbsleistungen für die Ortsumgehungen Münchhausen-Wetter-Lahntal und Vöhl-Dorfitter an der Bundesstraße B 252 im Kreis Waldeck-Frankenberg.

Im Zuge der B-252-Ortsumgehung Münchhausen-Wetter-Lahntal ist die HLG seit 2012 mit dem Grunderwerb und der Betreuung der drei Unternehmensflurbereinigungsverfahren

Gliederung der Aufträge 2017





Neubau der A 44 im Bereich Waldkappel, Werra-Meißner-Kreis

des Amtes für Bodenmanagement Marburg in den drei Planungseinheiten der Ortsumgebung beauftragt. Das Flurbereinigungsverfahren „Lahntal“ umfasst 888 ha mit insgesamt 1.440 Flurstücken, das Verfahren „Münchhausen“ 1.569 ha mit 3.800 Flurstücken und das Unternehmensflurbereinigungsverfahren „Wetter“ 1.327 ha mit 2.744 Flurstücken. Im Team „Kompensation“ werden außerdem Verträge zur Bereitstellung ökologisch wertvoller Flächen erstellt und Fachgutachten beauftragt und betreut.

Das Mönchhof-Dreieck ist eine hochbelastete Verbindungsachse, auf der die Autobahnen A 3 und A 67 zusammentreffen. Da die Verbindungsrampe Frankfurt–Darmstadt erneuert werden muss, hat die HLG den Auftrag erhalten, den Grunderwerb durchzuführen. Betroffene Eigentümer sind die Stadt Kelsterbach und HessenForst. Der Vertrag mit der Stadt Kelsterbach wurde bereits beurkundet. Mit HessenForst ist noch eine Besitzüberlassungsvereinbarung abzuschließen. Geplant ist, ein neues Rampenbauwerk parallel zum jetzigen Bauwerk zu errichten.

Der Neubau der A 44 von Kassel nach Herleshausen ist ein wichtiger Baustein des transeuropäischen Verkehrswegenetzes, der nicht nur Ostdeutschland mit dem Ruhrgebiet ver-

bindet, sondern darüber hinaus in Ost-West-Richtung die Benelux-Staaten mit Osteuropa. Derzeit befindet sich der neunte Teilabschnitt (auch als VKE 40.1 und 40.2 bezeichnet) von Waldkappel bis Sontra im Bau.

Darüber hinaus unterstützte der Fachbereich „Flächenmanagement Straßenbau“ ein weiteres wichtiges Infrastrukturprojekt in Nordhessen: die grundsätzliche Instandsetzung der „Bergshäuser Brücke“ im Bereich der A 44 Richtung Dortmund. Für die dringend instand zu setzende Brücke nahe Kassel konnte das Baurecht mit Entfallen der Planfeststellung geschaffen werden, da mit fünf Eigentümern und einem Pächter erfolgreich über die Inanspruchnahme von 17 Flurstücken verhandelt wurde.

Ein wichtiges Landesstraßenbauprojekt der Sanierungsoffensive war der Ausbau der L 3009 zwischen Hammersbach-Marköbel und Ronneburg-Hüttengesäß im Main-Kinzig-Kreis. Von dem Ausbau der Strecke waren 22 Eigentümer mit 36 Flurstücken betroffen. Beim Ausbau wurde der Straßenquerschnitt verbreitert und die Entwässerung neu gebaut. Die Erwerbsfläche betrug 6.429 m² und die Bedarfsfläche 7.606 m². Bei den Grunderwerbsverhandlungen wurden sechs Pächter mit einbezogen.



Brückenwerk im Zuge des Neubaus der A 44 im Bereich Waldkappel, Werra-Meißner-Kreis



Neubau einer Brücke im Bereich der B 252 bei Niederwetter, Landkreis Marburg-Biedenkopf

Ein Schwerpunkt in der Zusammenarbeit mit Hessen Mobil unter Führung des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung (HMWEVL) ist seit rund zwei Jahren das Projekt zum Aufbau einer Kompensationsdatenbank. Hier konnten im Jahr 2017 wesentliche Fortschritte erzielt werden. Darüber hinaus werden alle

”

Eine gute Infrastruktur gelingt nur, wenn die Flächen dafür bereitstehen – wir sorgen dafür.

Prof. Dr. Martina Klärle,
Geschäftsführerin der HLG

Liegenschaften der Straßenverwaltung von Landes- und Bundesflächen in das Programm LIVIS eingepflegt. Im Jahr 2017 wurde der Datensatz vervollständigt und qualitätsgesichert.

Die HLG rechnet ihre Leistungen für das Flächenmanagement Straßenbau im Rahmen der mit dem Land Hessen vereinbarten Auslagen- und Kostenerstattung ab. Es erfolgt eine monatliche Abrechnung. Dabei werden die Personalkosten für die Grunderwerbsteams, die Liegenschaftsverwaltung und die Abwicklungsbearbeitung über die Stundenaufzeichnungen der Mitarbeiter den Aufträgen von Hessen Mobil zugeordnet. Über dieses transparente Abrechnungssystem hat die HLG im Jahr 2017 mit Hessen Mobil rund 3,7 Mio. EUR auf der Basis von 33,3 Vollzeitkräften in den Bereichen Grunderwerb, Kompensation und Liegenschaftsverwaltung und 4,6 Vollzeitkräfte in der Projektentwicklungsplanung abgerechnet.



Neubau der Ortsumgehungen im Bereich der B 252 bei Vöhl-Dorfitter, im Kreis Waldeck-Frankenberg



Hessische Landgesellschaft mbH
Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Die Hessische Landesgesellschaft mbH (HLG) blickt auf ein Rekordjahr 2017 zurück. Um diese Leistungen erbringen zu können und den Ansprüchen unserer Auftraggeber gerecht zu werden, bedurfte es einer hohen Bereitschaft und eines großen Engagements unserer Mitarbeiter/-innen. Die qualifizierten und motivierten Teams sind für unser Dienstleistungsunternehmen die wichtigste Ressource für einen nachhaltigen Unternehmenserfolg.

Dank der hohen Leistungsbereitschaft unserer motivierten Mitarbeiter/-innen schenken uns unsere Kunden seit Jahren ihr Vertrauen und bescheinigen uns immer wieder ihre hohe Zufriedenheit. Unser Ziel ist es auch weiterhin, den Kunden eine gute Dienstleistung und den größtmöglichen Service zu bieten. Diesem Anspruch können wir jedoch nur gerecht werden, wenn wir die Marktanforderungen im Blick behalten und entsprechend darauf reagieren. Wir bewegen uns als „Dienstleister rund ums Grundstück“ in einer sich immer schneller wandelnden Gesellschaft, in der sich auch die Kundenbedürfnisse rasant verändern. Nur mit der Bereitschaft unserer Mitarbeiter/-innen, sich am Bedarf der Kunden auszurichten, können wir auch weiterhin so erfolgreich agieren, wie wir es bisher getan haben.

Personalbestand und -entwicklung

Deutlicher Beschäftigungszuwachs 2017

Im Geschäftsjahr 2017 hatten wir erfreulicherweise einen deutlichen Mitarbeiterzuwachs zu verzeichnen. Der wachsende Personalbedarf ergab sich vor allem aus der positiven Auftragsentwicklung in den Bereichen „Bodenbevorratung“, „Domänen und Liegenschaften“ sowie „Flächenmanagement Straßenbau“. Am 31.12.2017 beschäftigte die HLG 137 Mitarbeiter/-innen (Vorjahr: 126). Von den 137 in der Gesell-

schaft tätigen Mitarbeiter/-innen (davon 75 weiblich und 62 männlich) haben 104 eine Vollzeit- und 33 eine Teilzeitarbeit gewählt. Daraus ergeben sich insgesamt 127 Vollzeitäquivalente. Lediglich 8 Prozent der Mitarbeiter/-innen haben ein befristetes Arbeitsverhältnis.

Eine Auszubildende zur Immobilienkauffrau wird derzeit von der HLG im zweiten Lehrjahr ausgebildet. Die beiden Auszubildenden im dritten Lehrjahr, die im Sommer 2017 erfolgreich ihren Abschluss zur/zum Immobilienkauffrau /-mann absolvierten, wurden mit einer Vollzeitstelle und einer Teilzeitstelle für den Praxisteil eines dualen Studiums übernommen und in die Fachbereiche „Bodenbevorratung“ bzw. „Rechnungswesen und Verwaltung“ integriert.

Die Fluktuationsquote war im Jahr 2017 rückläufig und liegt mit 5,8 Prozent etwas unter dem Vorjahreswert (7,1 Prozent) und deutlich unterhalb des Landeswertes von ca. 15 Prozent. Insgesamt stellte die HLG 19 neue Mitarbeiter/-innen ein (Vorjahr: 15), während acht Mitarbeiter/-innen (Vorjahr: neun) das Unternehmen verließen.

Personalstruktur

Niedrigeres Durchschnittsalter und konstante Betriebszugehörigkeit

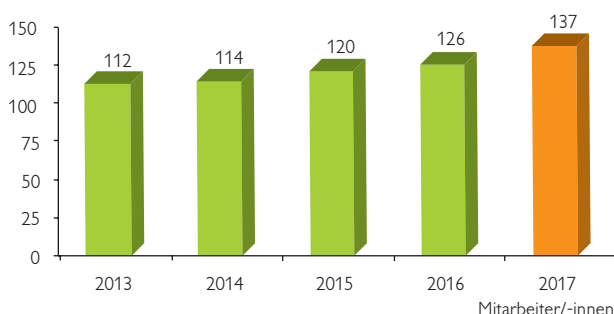
Bei Betrachtung unserer Altersstruktur ist die demografische Entwicklung auch in der HLG zu spüren. Das Durchschnittsalter ist über die letzten Jahre hinweg stetig angestiegen, lag im Berichtsjahr aber infolge der Neueinstellungen mit einem Altersdurchschnitt von rund 46 Jahren auf dem Niveau des Vorjahres. Die durchschnittliche Unternehmenszugehörigkeit liegt wie im Jahr 2016 bei elf Jahren.

Seit Jahren beschäftigt die HLG mehr Frauen als Männer. Der Anteil an Mitarbeiterinnen ist im Jahr 2017 gleich geblieben und liegt im Durchschnitt bei 55 Prozent. Der Anteil der Frauen in den obersten Führungsebenen blieb konstant bei 1/3.

Nachhaltigkeit ist ein wesentlicher Bestandteil unserer Personalpolitik

Die Vereinbarkeit von Beruf und Familie, die fachliche und persönliche Weiterbildung sowie die Führungskräfteentwicklung sind für unsere Gesellschaft von besonderer Bedeutung und eine ständige Herausforderung. Um die wachsenden Anforderungen zu bewältigen und Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen, genießt insbesondere die Weiterbildung in unserem Haus einen hohen Stellenwert. Zudem ist uns die

Entwicklung des Personalbestands



Alter, Betriebszugehörigkeit, Mitarbeiter- und Führungskräftestruktur

	2017	2016	2015	2014	2013
Durchschnittsalter	46 Jahre	46 Jahre	48 Jahre	45 Jahre	44 Jahre
Betriebszugehörigkeit	11 Jahre	11 Jahre	12 Jahre	11 Jahre	11 Jahre
Mitarbeiter (w)	55 %	55 %	54 %	54 %	53 %
Mitarbeiter (m)	45 %	45 %	46 %	46 %	47 %
Führungskräfte (w)	33 %	29 %	17 %	17 %	17 %
Führungskräfte (m)	67 %	71 %	83 %	83 %	83 %

Förderung der Kompetenzen unserer Belegschaft sehr wichtig. Dazu gehören Angebote nicht nur zur Stärkung der Fachkompetenz, sondern auch der Führungs-, Methoden- und Sozialkompetenz. Wir bieten unseren Mitarbeitern vielfältige, bedarfsorientierte inner- wie außerbetriebliche Weiterbildungs- und Entwicklungsmöglichkeiten über alle Hierarchieebenen hinweg.

Ein wichtiger Teil des Selbstverständnisses unseres Hauses ist es, kontinuierlich und gezielt in die Qualifikation, Entwicklung, Absicherung sowie Arbeits- und Lebensqualität unseres Personals zu investieren.

Umfassendes Weiterbildungsangebot

Wir engagieren uns intensiv für die Weiterbildung unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. In der HLG gibt es eine Vielzahl von unterschiedlichen Berufsgruppen. Unser Weiterbildungsprogramm ist auf die individuellen Bedürfnisse der Belegschaft über alle Hierarchieebenen hinweg zugeschnitten. Diese anspruchsvollen Maßnahmen ermöglichen

es unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, ihre Fähigkeiten auszubauen und für ihr berufliches Umfeld effektiv zu nutzen.

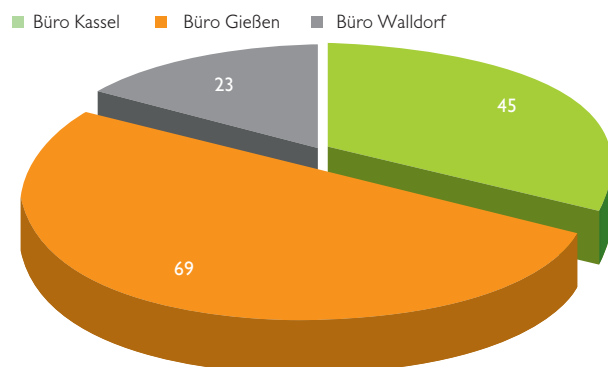
Zudem initiieren und fördern wir einen bereichsübergreifenden Austausch, bei dem Kollegen für Kollegen in lockerer Atmosphäre ihren Verantwortungsbereich und ihre Aufgaben vorstellen. Inhouse-Schulungen und interne Veranstaltungsreihen zu grundstücksrelevanten Themen wie „Verpachtung“ oder „Grundbuch- und Grundstücksrecht“ sind seit Jahren Bestandteil des Weiterbildungsangebots der HLG. Aber auch der generationen- und fachbereichsübergreifende Austausch im Rahmen des jährlich stattfindenden Betriebsausflugs und während der Weihnachtsfeier ist uns als mittelständisch geprägtem, traditionsbewusstem Haus ein wichtiges Anliegen.

Betriebliche Gesundheitsförderung

Gesundheitsförderung als fester Bestandteil der Personalarbeit

Die Gesundheit unserer Mitarbeiter/-innen hat für uns einen sehr hohen Stellenwert. Dabei geht es nicht nur um den Abbau von Belastungen am Arbeitsplatz, sondern auch darum, vorbeugend die Gesundheit unserer Mitarbeiter/-innen zu unterstützen. Die Basis eines gesunden Unternehmens ist gesundes Personal. Es ist unser Ziel, unseren Mitarbeitern dauerhaft ein vielfältiges Programm zur individuellen Gesundheitserhaltung und -förderung zur Verfügung zu stellen. Nicht zuletzt deshalb hat sich die betriebliche Gesundheitsförderung zu einem festen Bestandteil unserer Personalarbeit entwickelt. Augenärztliche Vorsorgeuntersuchungen, ergonomische Arbeitsplätze, höhenverstellbare Schreibtische und Zuschüsse zu Bildschirmarbeitsplatzbrillen sind dabei nur ein Teil des Gesundheitsprogramms. Unsere Beauftragte für Ge-

Entwicklung des Personalbestands



Der Personalbestand (ohne Geschäftsführer und Auszubildende) gliedert sich wie folgt:

	31.12.2017	31.12.2016
Fachbereich 1 – Bodenbevorratung und Kommunalbetreuung	40	38
Fachbereich 2 – Landwirtschaft und Bauwesen	13	13
Fachbereich 3 – Rechnungswesen und Verwaltung	22	20
Fachbereich 4 – Domänen und Liegenschaften	13	11
Fachbereich 5 – Flächenmanagement Straßenbau	44	40
Sekretariat Geschäftsführung und Personalverwaltung, Controlling	5	4
Gesamt	137	126

sundheitsmanagement sorgt mit hohem Engagement für eine gute Einbindung aller Mitarbeiter.

Besonders in Zeiten hoher Arbeitsbelastung durch steigende Anforderungen legen wir Wert auf die Gestaltung eines unterstützenden und wertschätzenden Arbeitsumfeldes. Denn nur so können sich unsere Mitarbeiter/-innen weiterentwickeln und ihr Potenzial voll ausschöpfen.

Senkung des Ressourcenverbrauchs im Arbeitsalltag

Als Tochterunternehmen des Landes Hessen haben wir auch in puncto Ressourcen und Umweltschutz eine Vorbildfunktion. Aus diesem Grund tragen wir selbstverständlich in unserem laufenden Arbeitsbetrieb zur Schonung von Ressourcen bei und gehen sparsam mit Energie und Rohstoffen um. Die HLG hat im Herbst 2017 mit einer umfassenden energetischen Sanierung ihres in den 1960er-Jahren errichteten Bürogebäudes in Kassel-Bad Wilhelmshöhe begonnen. Zudem ist geplant, den Standort Kassel mit Photovoltaik-Anlagen zur nachhaltigen Energiegewinnung auszustatten.

”

Wir, die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der HLG, wissen, wie wichtig gute Weiterbildung für unsere Arbeit ist. Nur so können wir erfolgreich agieren. Es ist wie mit der Uhr – die Uhr besteht aus großen und kleinen Zahnrädern und kann nur funktionieren, wenn alle aufeinander abgestimmt zusammenarbeiten.

Gisela Kemper, Arbeitnehmervertreterin
der HLG im Aufsichtsrat

**Soziales Engagement**

Die HLG sieht sich als Landesunternehmen in der Verantwortung, sich für das Gemeinwohl einzusetzen. Aus diesem Grund unterstützten wir im Berichtsjahr 2017 mit einer Spende anstelle von Weihnachtsgeschenken die christliche Hilfsorganisation „World Vision“. Diese leistet wertvolle, nachhaltige Entwicklungsarbeit und unterstützt vor allem Kinder und bedürftige Menschen weltweit im Kampf gegen Armut und Ungerechtigkeit. Dabei wollten wir helfen. So haben wir an der Aktion „Das gute Geschenk“ teilgenommen und für ein afrikanisches Dorf einen Wasserfilter für sauberes Trinkwasser, Saatgut für die Ernte und eine Kuh als Lebensgrundlage gespendet.

Die Geschäftsführung der Hessischen Landgesellschaft dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die erbrachten guten Leistungen in diesem historischen Geschäftsjahr mit all seinen Herausforderungen. Nur durch das unermüdliche Engagement der Mitarbeiter/-innen aller Fachbereiche war es möglich, das Jahr 2017 so erfolgreich abzuschließen. Des Weiteren möchten wir uns dafür bedanken, dass die HLG bei einer Vielzahl von Fachmessen, Tagungen und öffentlichen Veranstaltungen mit großer Professionalität repräsentiert wurde. Der Dank der Geschäftsführung gilt ebenso den Damen und Herren des Betriebsrates sowie der Arbeitnehmervertreterin im Aufsichtsrat für die von Vertrauen geprägte, konstruktive Zusammenarbeit bei allen personalen, sozialen und organisatorischen Fragen der Gesellschaft. Diesen verantwortungsvollen Dialog gilt es zum Wohle aller Mitarbeiter auch in Zukunft bestmöglich weiterzuführen. Die Geschäftsführung sieht darin eine gute Basis für ein erfolgreiches Jahr 2018.

Wichtige Kennzahlen

	2017 EUR	2016 EUR
Bilanz		
Bilanzsumme	262.953.018,76	250.585.113,89
Vorräte aus dem Bodenbevorratungsgeschäft	231.026.981,56	237.111.811,59
Vorräte aus der Ökoagentur	2.771.257,10	1.221.343,23
Forderungen	3.069.039,19	3.932.824,87
Rückstellungen (außer Überkompensation)	33.949.165,86	27.578.742,90
Rückstellung (Überkompensation)	653.611,00	731.834,00
Wertberichtigungen	116.785.736,40	119.355.742,26
(davon für Zinsen auf Vorräte)	(108.905.916,88)	(111.525.594,65)
Verbindlichkeiten	150.902.773,36	151.804.907,62
(davon gegenüber Kreditinstituten)	(127.224.930,92)	(130.233.894,96)
Ertragslage		
Ordentliche Erträge		
· Gebührenerträge	11.114.257,43	9.606.326,80
· Zinsmehrerträge	1.863.857,86	931.220,25
· Pachterträge	152.806,92	166.174,27
· Mieterträge u. a.	234.099,99	268.410,50
	13.365.022,20	10.972.131,82
Ordentliche Aufwendungen		
· Personalaufwand	8.019.263,57	7.294.041,28
· Raum- und Verwaltungskosten	1.770.510,70	1.439.213,45
· Abschreibungen u. a.	-29.382,69	253.853,79
	9.760.391,58	8.987.108,52
Betriebsüberschuss	3.604.630,62	1.985.023,30
Mehr- (+)/Mindererlöse (-) Bodenbevorratung	96.358,52	-204.617,37
Mehrerlöse Ökoagentur	89.093,42	113.938,29
Bewertungsänderungen		
(insbesondere für Zinsen Bodenbevorratung)	2.622.015,81	3.842.666,46
(insbesondere für Zinsen Ökoagentur)	2.332,78	20.996,44
Neutrales Ergebnis	1.230.421,33	124.327,09
Außerordentliche Aufwendungen	-653.611,00	-731.834,00
Jahresüberschuss	6.991.241,48	5.150.500,21
Gebührenerträge		
Bodenbevorratung	5.416.961,38	4.214.701,47
Ländliche Siedlung	385.323,54	451.568,43
Landwirtschaftliche Bauberatung	122.082,23	117.209,15
Freiwilliger Nutzungstausch	0,00	0,00
Sonstige landwirtschaftliche Planungen	335.329,61	339.382,88
Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen	141.220,73	186.500,81
Geschäftsbesorgung		
· Allgemein	404.859,75	153.034,99
· Domänenverwaltung	1.401.847,04	1.402.056,44
· Ökoagentur	116.649,06	162.800,06
· Flächenmanagement Straßenbau	3.681.273,94	3.360.461,03
Sonstige Gebühren	91.629,22	101.268,50
	12.097.176,50	10.488.983,76
Fremdleistungen	982.919,07	882.656,96
	11.114.257,43	9.606.326,80

Lagebericht 2017

Grundlagen des Unternehmens

Die Hessische Landgesellschaft mit beschränkter Haftung (HLG) ist in ihrem Kern mit der Durchführung von Siedlungs-, Agrarstrukturverbesserungs- und Landentwicklungsmaßnahmen betraut. Sie ist das gemeinnützige Siedlungsunternehmen des Landes Hessen und staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung. Die HLG hat ihren Sitz in Kassel und ist unter der Nummer HRB 2632 im Handelsregister beim Amtsgericht Kassel eingetragen. Nach den in § 267 Abs. 2 HGB bezeichneten Größenmerkmalen ist die Gesellschaft als große Kapitalgesellschaft einzustufen.

”

Nur die perfekte Symbiose zwischen operativem Geschäft und kaufmännischer Abwicklung ermöglichen ein Rekordjahr wie 2017.

Sascha Wagner, Fachbereichsleiter
„Rechnungswesen und Verwaltung“



Zu den Aufgaben der HLG gehören nach dem geltenden Gesellschaftsvertrag insbesondere die ländliche Siedlung sowie alle Maßnahmen der Agrarstrukturverbesserung einschließlich des freiwilligen Flächennutzungstauschs sowie die Bodenbevorratung für öffentliche, agrarstrukturelle und ökologische Zwecke in Hessen einschließlich der innerörtlichen Entwicklung. Weitere Aufgaben sind das Flächenmanagement für öffentliche und infrastrukturelle Maßnahmen, die An- und Verpachtung von Flächen für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die Planung und Durchführung von Maßnahmen für die allgemeine Strukturverbesserung im ländlichen Raum.

Die HLG ist als Sanierungs- und Entwicklungsträger nach dem Baugesetzbuch bei der Vorbereitung und Durchführung von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen sowie im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Stadtumbau in Hessen“ für Kommunen tätig. Außerdem wurde die HLG vom Land Hessen mit der Domänenverwaltung und dem Flächenmanagement Straßenbau einschließlich des Grunderwerbs, der Kompensation sowie der Bevorratung und Verwaltung von Flächen für den Straßenbau in Hessen beauftragt. Die HLG ist zudem nach der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) und dem Hessischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) die anerkannte Ökoagentur des Landes Hessen zur Bereitstellung und Vermittlung von Ersatzmaßnahmen.

Wirtschaftsbericht

Allgemein

Die deutsche Konjunktur verzeichnete im Jahr 2017 ein kräftiges Wirtschaftswachstum. Nach Angaben des Statistischen Bundesamts stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 2,2 Prozent und ist damit das achte Jahr in Folge gewachsen. Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2017 von knapp 44,3 Millionen Erwerbstätigen (+1,5 Prozent) erbracht. Damit ist die Zahl der Erwerbstätigen auf dem höchsten Stand seit der deutschen Wiedervereinigung.

Positive Wachstumsimpulse in der deutschen Wirtschaft kamen im abgelaufenen Jahr primär aus dem Inland. Die privaten Konsumausgaben stiegen um 3,6 Prozent im Vergleich zum Vorjahr und verzeichneten den größten Zuwachs seit 1994. Daneben legten die Bruttoanlageinvestitionen 2017 deutlich um 3,0 Prozent zu und die Bauinvestitionen stiegen im Vorjahresvergleich um 2,6 Prozent. Obwohl die Zahl der Baugenehmigungen erstmals seit neun Jahren rückläufig war (-7,3 Prozent), gehörte der Wohnungsneubau in Deutschland auch 2017 zu einem der wichtigsten Treiber der Baukonjunktur. Insgesamt wurde laut Statistischem Bundesamt der Bau von über 348.000 Wohnungen im Jahr 2017 genehmigt. Dabei lässt das niedrige Zinsniveau das Bauen nach wie vor finanziell besonders attraktiv sein und in Zeiten der unter der Nullzinspolitik leidenden Sparzinsen gelten Immobilien als interessante Anlageobjekte.

Insgesamt spiegelt sich das allgemeine Wirtschaftswachstum auch in den Ergebnissen der Hessischen Landgesellschaft wider und man kann auf ein mehr als erfolgreiches Geschäftsjahr 2017 zurückblicken. Mit dem Wechsel an der Führungsspitze der HLG ist das zurückliegende Jahr zudem geprägt von einer wichtigen Personalie. Herr Prof. Dr. Harald Müller, der seit 1999 an der Spitze des Unternehmens stand, ist zum 30.06.2017 aus dem Amt des Geschäftsführers ausgeschieden und in den Ruhestand verabschiedet worden. Seit dem 01.07.2017 ist Frau Prof. Dr. Martina Klärle nunmehr alleinige Geschäftsführerin der HLG und neben der nachhaltigen Weiterentwicklung der bisherigen Geschäftsfelder soll in Zukunft ein noch stärkerer Fokus auf die Bereiche „Innenentwicklung“, „Energiewende“ und „Ökologie“ gelegt werden.

Geschäftsverlauf der HLG

Bodenbevorratung

Die HLG verzeichnete im Geschäftsjahr 2017 das beste Umsatzergebnis im Segment **Bodenbevorratung** seit ihrer Gründung vor fast 100 Jahren. Begünstigt durch das niedrige Zinsniveau, gute Finanzierungsbedingungen und eine stetig wachsende Nachfrage nach Grund und Boden ist das Ergebnis gegenüber dem Vorjahr um fast 50 Prozent auf ein Rekordhoch von 83,5 Mio. EUR gestiegen. Trotz der erstmals seit 2008 rückläufigen Zahl der Baugenehmigungen in Deutschland übertraf insbesondere der Umsatz aus dem Verkauf von Wohnbauflächen mit 62,6 Mio. EUR (Vorjahr: 27,7 Mio. EUR) die Erwartungen der Gesellschaft deutlich und ist weiterhin Beleg für den hohen Stellenwert der Bodenbevorratung (BBV) für die Daseinsvorsorge im ländlichen Raum in Hessen.

Insgesamt stieg die Zahl der verkauften Gewerbe- und Wohnbaugrundstücke um 65 Prozent auf insgesamt 624 Flurstücke (Vorjahr: 378). Die Anzahl der beurkundeten Verkaufsverträge konnte zudem um 82 Prozent auf fast 700 Verträge (Vorjahr: 380) gesteigert werden. Da ein Teil dieser Kaufverträge erst im Geschäftsjahr 2018 zur Zahlung fällig wird, wurde somit schon 2017 ein Grundstock für das Umsatzergebnis 2018 in der Bodenbevorratung gelegt.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte die HLG rund 155 ha Grund und Boden verwerten und verzeichnete damit ein Plus von knapp 6 Prozent (+9 ha) gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Gleichzeitig konnte die HLG die Gebührenerträge in diesem Segment um 1,2 Mio. EUR auf 5,4 Mio. EUR gegenüber dem Geschäftsjahr 2016 steigern.

Neben den guten Umsatzergebnissen in der Bodenbevorratung hat sich auch der Wachstumskurs in der Auftragslage mit 24 neuen Aufträgen (Vorjahr 23), mit Schwerpunkt auf der Entwicklung neuer Wohnbau- und Gewerbegebiete, weiter fortgesetzt. Am Jahresende befanden sich 384 Baugebiete in der Entwicklung bzw. Vermarktung, von denen die HLG in 151 Gebieten die Erschließung für die Kommunen in Eigenregie durchführt.

Insgesamt besteht mit 225 hessischen Städten und Gemeinden eine Grundsatzvereinbarung auf der Grundlage der Richtlinien zur Förderung der Bodenbevorratung für öffentliche, agrarstrukturelle und ökologische Zwecke in Hessen, um die Kommunen im Bedarfsfall bei der Planung und Realisierung neuer Baugebiete zu unterstützen.

Im Rahmen der umfangreichen Neu- bzw. Bestandsaufträge konnte die HLG im abgelaufenen Geschäftsjahr mit 111 ha Grund und Boden deutlich weniger Flächen erwerben als noch ein Jahr zuvor (-69 ha). Dieser Rückgang ist u. a. ein Indiz dafür, dass sich in Zeiten knapper Flächenressourcen der Erwerb von Grund und Boden immer schwieriger gestaltet und der Kaufpreis nicht mehr allein über den Verkauf entscheidet. Neben dem gesunkenen Flächenzugang fielen auch die Investitionskosten für die im Jahr 2017 erworbenen Flächen etwas geringer aus als noch im Vorjahr und belaufen sich auf rund 19,9 Mio. EUR (-3,0 Mio. EUR).

Dagegen sind die Investitionen in Planungs- und Erschließungskosten im Geschäftsjahr 2017 um 17,2 Mio. EUR deutlich gestiegen und summieren sich auf über 36,0 Mio. EUR (+91 Prozent). Dieser starke Kostenanstieg ist ein Indiz dafür, dass die HLG der großen Nachfrage nach baureifem Land nachhaltig Rechnung trägt.

Die Kennzahlen der Bodenbevorratung im Fünfjahresvergleich:

	2017	2016	2015	2014	2013
Ankauf (ha)	111	180	98	86	134
Ankaufskosten (Mio. EUR)	19,9	22,9	33,4	13,3	21,5
Verkauf (ha)	155	146	152	124	240
Verkaufspreis (Mio. EUR)	83,5	55,5	56,6	46,1	72,3
Landbestand (ha)	2.046	2.090	2.056	2.110	2.148
Buchwert (Mio. EUR)	428,7	420,8	417,1	407,4	412,1
Verträge mit Kommunen (Anzahl)	225	224	223	221	218
Baugebiete insgesamt (Anzahl)	384	379	378	383	402
Davon mit Erschließung (Anzahl)	151	155	159	155	157

Die Finanzierung des 2.046 ha großen Landbestandes erfolgt vorrangig mit landesverbürgten Kapitalmarktdarlehen sowie aus Eigenmitteln der HLG. Über den Mischzinssatz (Fremd- und Eigenkapitalzinsen) werden die Grundstücke gleichmäßig mit Zinsen belastet.

Ökoagentur für das Land Hessen

Im Rahmen des Verkaufs und der Vermittlung von Biotopwertpunkten (Ökopunkten) konnte die HLG als **Ökoagentur für das Land Hessen** nicht an den guten Umsatz im Vorjahr anknüpfen und verzeichnete einen Umsatzrückgang von rund 58 Prozent auf 430 TEUR. Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2017 hat die Ökoagentur insgesamt 1.146.866 Biotopwertpunkte (Vorjahr: 2.362.654 Punkte) als Ausgleich für externe Eingriffe in Natur und Landschaft veräußert. Im Rahmen dieser Verkäufe, durch die Vermittlung von Ökopunkten von Dritten sowie für Pflege- und Monitoringleistungen im Bereich der langfristigen Kompensationsmaßnahmen verzeichnete die HLG im abgelaufenen Berichtszeitraum Gebührenerträge von 117 TEUR (Vorjahr: 163 TEUR).

Landwirtschaft und landwirtschaftliches Bauwesen

Im Bereich **Landwirtschaft und landwirtschaftliches Bauwesen (mit Förderung)** verzeichnete die HLG einen Anstieg der Bewilligungen für von ihr betreute landwirtschaftliche Bauvorhaben nach dem Einzelbetrieblichen Förderungsprogramm Landwirtschaft (EFP) von 24 im Vorjahr auf 34 Bewilligungen im abgelaufenen Förderjahr. Bei den in 2017 geförderten Bauvorhaben handelte es sich u. a. um Neubauten in den Bereichen Rinder-, Milchvieh- und Schweinehaltung sowie um den Bau von Mehrzweckhallen.

Trotz des Anstiegs der Bewilligungen blieb die HLG in diesem Bereich mit Gebührenerträgen in Höhe von 385 TEUR etwas unter den Erwartungen (Vorjahr: 452 TEUR). Der Gebührenrückgang 2017 resultierte dabei insbesondere aus der geringen Anzahl von Bewilligungen aus dem Vorjahr, da die Gebührenerträge nach Baufortschritt realisiert werden.

Zudem haben sich die Erzeugerpreise auf den wichtigsten landwirtschaftlichen Märkten und die damit verbundene wirtschaftliche Stimmungslage der hessischen Landwirte im abgelaufenen Geschäftsjahr nur langsam erholt. Noch immer ist die Liquiditätslage in vielen Betrieben der konventionellen Agrarwirtschaft angespannt und die Investitionsbereitschaft zurückhaltend.

Dennoch ist eine Trendwende spürbar, die sich mittlerweile auch in verbesserten Unternehmensergebnissen niederschlägt. Laut dem Hessischen Bauernverband (HBV) haben sich die Ergebnisse in den landwirtschaftlichen Betrieben wieder verbessert und insbesondere Milchvieh- und Veredlungsbetriebe verzeichneten höhere Gewinnmargen.

Am Jahresende 2017 lagen für 74 Bauvorhaben Aufträge von Landwirten zur Durchführung einer Baumaßnahme mit einer geplanten Investitionssumme von fast 43 Mio. EUR vor.

Landwirtschaftliche Bauberatung

Im Bereich **Landwirtschaftliche Bauberatung** haben die Beratungszahlen im Jahr 2017 wieder leicht angezogen und bestätigen den allgemeinen positiven Aufwärtstrend in der hessischen Landwirtschaft. Zudem trägt der gute Zuspruch der Initiative „Tierwohl“ positiv zu dieser Entwicklung bei, denn für die neue Förderperiode 2018 bis 2020 ist die Zahl der teilnehmenden Schweinehalter um rund 70 Prozent gestiegen.

Insgesamt hat die Zahl der Vor-Ort-Beratungen im Geschäftsjahr 2017 mit 96 Beratungen deutlich gegenüber dem Vorjahreszeitraum (81) zugenommen. Im Rahmen der von der HLG für das Land Hessen wahrgenommenen Bauberatung werden hessische Landwirte bei der zum Teil umfassenden und komplexen Planung und Umsetzung ihrer landwirtschaftlichen Bauvorhaben sowohl vor Ort als auch telefonisch unterstützt. Dabei werden innovative, ökonomische und ökologische Lösungen unter Berücksichtigung von Baurecht, artgerechter Tierhaltung und Förderkulisse erarbeitet.

Die Kennzahlen im Bereich „Landwirtschaft und landwirtschaftliches Bauwesen“ im Fünfjahresvergleich:

	2017	2016	2015	2014	2013
– bewilligte Verfahren	34	24	47	14	32
– abgerechnete Verfahren	23	16	42	46	53
– Stand der Verfahren	78	67	59	54	86
– nicht bewilligte Verfahren	74	75	85	94	85

Sonstige Baumaßnahmen und Planungsaufträge

Im Bereich **Sonstige Baumaßnahmen und Planungsaufträge** verzeichnete die HLG im Geschäftsjahr 2017 mit 24 neuen Planungsaufträgen für landwirtschaftliche Bauvorhaben ohne öffentliche Förderung einen leichten Rückgang zum Vorjahr (29). Die Aufträge in diesem Bereich umfassen ein breites Spektrum von Neu- und Ausbauten landwirtschaftlicher Gebäude. Die Gebührenerträge in diesem Bereich blieben dank umfangreicher Bestandsaufträge stabil und lagen am Jahresende bei 335 TEUR (Vorjahr: 339 TEUR).

Als weiteres Aufgabengebiet finden sich unter den Sonstigen Baumaßnahmen und Planungsaufträgen die städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen sowie das Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau in Hessen“ wieder, die mit Gebührenerträgen von insgesamt 141 TEUR die Erwartungen erfüllt haben. Der Gebührenrückgang in diesem Bereich (–45 TEUR) resultiert daraus, dass sich von den verbliebenen beiden Sanierungsmaßnahmen mittlerweile nur noch ein Verfahren im Werra-Meißner-Kreis in der Bearbeitung befindet.

Allgemeine Geschäftsbesorgung

Im Bereich **Allgemeine Geschäftsbesorgung** war die HLG auch im abgelaufenen Geschäftsjahr schwerpunktmäßig im Rahmen von langfristigen Geschäftsbesorgungsaufträgen tätig. Hierzu zählen u. a. Infrastrukturprojekte wie der Neubau der Bundesautobahn A 44 von Kassel nach Herleshausen-Wommen. Ein weiterer Tätigkeitsschwerpunkt lag 2017 in der Umsetzung des Flächen- und Grundstückmanagements für das Synergieprojekt „Weschnitzinsel von Lorsch“, mit dem die HLG vom Land Hessen zur Erfüllung der Wasserrahmenrichtlinie beauftragt wurde. Insgesamt lag das Gebührenergebnis 2017 mit Einnahmen von 405 TEUR deutlich über dem Vorjahresergebnis. Dieser Gebührenanstieg ist insbesondere auf einen umfangreichen Geschäftsbesorgungsvertrag mit einer Kommune im Rhein-Main-Gebiet zurückzuführen, bei dem die HLG städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB im Zuge eines Baulandumlegungsverfahrens vorzubereiten und abzuschließen hat. Im Geschäftsjahr 2017 ergingen zudem zwei neue Geschäftsbesorgungsverträge mit einer Kommune aus dem Landkreis Kassel sowie dem Land Hessen, vertreten durch das Regierungspräsidium Gießen.

Domänenverwaltung

Seit mittlerweile 15 Jahren ist die Hessische Landgesellschaft vom Land Hessen mit der Verwaltung, Verpachtung und Baubetreuung der **Hessischen Staatsdomänen sowie des Domänenstreubesitzes** betraut. Mit der Zentralisierung der Domänenverwaltung und des landwirtschaftlichen Streubesitzes bei der HLG wurde im Jahr 2002 ein Meilenstein in der Historie der Gesellschaft gesetzt. Im Rahmen dieses Ge-

schäftsbesorgungsvertrages mit dem Land Hessen liegt das Gebührenergebnis 2017 im Vergleich zum Vorjahr unverändert bei 1,4 Mio. EUR.

Flächenmanagement Straßenbau

Im Bereich **Flächenmanagement Straßenbau** erhielt die HLG 2017 insgesamt 632 neue Aufträge von Hessen Mobil (Vorjahr: 694). Gleichzeitig konnten 543 Aufträge (Vorjahr: 657) erfolgreich abgeschlossen werden, sodass sich am Jahresende 676 Aufträge (Vorjahr: 587) in Bearbeitung befanden. Für die Dienstleistungen der HLG wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr ein Betrag in Höhe von 3,7 Mio. EUR im Rahmen der Auslagen- und Kostenerstattung vereinbart, der deutlich über dem Vorjahresergebnis liegt (+9,5 Prozent). Zu den Tätigkeitsschwerpunkten dieses umfangreichen Geschäftsbesorgungsvertrages mit dem Land Hessen zählen u. a. der Grunderwerb für Straßenbau- und Kompensationsmaßnahmen für Hessen Mobil.

Insgesamt haben sich die Erwartungen der Gesellschaft in nahezu allen Geschäftsfeldern erfüllt und die HLG schließt das Jahr 2017 mit einem positiven Ergebnis ab.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Im Jahr 2017 konnte ein Betriebsüberschuss von über 3,6 Mio. EUR erwirtschaftet werden. Dabei standen den ordentlichen Erträgen von 13,4 Mio. EUR ordentliche Aufwendungen in Höhe von insgesamt 9,8 Mio. EUR gegenüber.

Bei den ordentlichen Erträgen handelt es sich insbesondere um Gebührenerträge sowie um Zinsmehrerträge, die sich aus den aktivierten Eigenkapitalzinsen im Segment Bodenbevorratung und dem Zinsergebnis nach dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) zusammensetzen. Insgesamt fallen die ordentlichen Erträge dank eines Anstiegs der Gebührenerträge um 1,5 Mio. EUR auf 11,1 Mio. EUR deutlich höher aus als im Jahr zuvor. Allein im Segment der Bodenbevorratung kann ein Gebührenanstieg von 1,2 Mio. EUR gegenüber dem Vorjahreszeitraum verzeichnet werden. Gleichzeitig sind die Zinsmehrerträge im Bereich der Bodenbevorratung um über 0,9 Mio. EUR auf 1,8 Mio. EUR angestiegen. Auf der Ausgabenseite sind die ordentlichen Aufwendungen im Vergleich zum Vorjahr um fast 0,8 Mio. EUR gestiegen und belaufen sich 2017 auf rund 9,8 Mio. EUR. Dabei fällt insbesondere der Personalaufwand mit 8,0 Mio. EUR um 0,7 Mio. EUR höher aus als 2016. Diese Kostensteigerung ist u. a. auf die Zunahme des Personalbestands von 126 auf 137 Mitarbeiter/-innen zurückzuführen.

Im Bereich der Sachaufwendungen sind die Kosten aufgrund der Modernisierungsarbeiten am Standort Kassel ebenfalls ge-

Die Lage der Gesellschaft beschreibt der nachfolgende Fünfjahresvergleich:

		2017	2016	2015	2014	2013
Anlagevermögen	Mio. EUR	1,4	1,3	1,4	1,5	1,6
Umlaufvermögen	Mio. EUR	261,5	249,2	248,2	234,8	238,9
Eigenkapital	Mio. EUR	77,1	70,1	65,0	61,5	58,0
Fremdkapital	Mio. EUR	150,9	151,8	160,5	149,2	153,8
– davon verzinslich	Mio. EUR	127,2	127,2	146,2	135,2	135,5
– davon Finanzierung Entw.-Maßnahmen	Mio. EUR	1,0	0,5	0,0	0,0	1,4
Eigenkapitalquote	%	29	28	26	26	24
Betriebsergebnis	Mio. EUR	3,6	2,0	2,5	2,8	4,7
Eigenkapitalzinsen	Mio. EUR	1,8	1,6	1,8	2,9	2,8
Fremdkapitalzinsen (Bodenbevorratung)	Mio. EUR	1,9	2,5	2,5	3,2	5,0
Realisierte Zinsen (Bodenbevorratung)	Mio. EUR	6,4	7,9	7,5	8,0	9,4

stiegen und liegen mit rund 1,8 Mio. EUR knapp 0,3 Mio. EUR über den Vorjahreszahlen. Dennoch gelang es der HLG auch 2017 wieder, durch ein nachhaltiges ökonomisches Handeln sowie eine effizientere Nutzung von Ressourcen die Kosten im Verwaltungsbereich ohne Qualitätsverlust insbesondere bei den Reise- und Fahrzeugkosten weiter zu senken.

Unter Berücksichtigung des Bevorratungsergebnisses, der Bewertungsänderungen der Vorräte, des neutralen Ergebnisses sowie des außerordentlichen Ergebnisses ergab sich 2017 ein Jahresüberschuss von rund 7,0 Mio. EUR. Der Anstieg des neutralen Ergebnisses resultiert aus periodenfremden Erträgen, die u. a. im Rahmen der finanziellen Anpassung der langfristigen Rückstellungen im Bereich der Ökoagentur entstanden sind.

Die Bewertungsänderungen im Bereich der Bodenbevorratung beruhen im Wesentlichen darauf, dass die Gesellschaft die im jeweiligen Geschäftsjahr angefallenen und in den Vorräten (einschließlich Ökoagentur) aktivierten Fremd- und Eigenkapitalzinsen nach den handelsrechtlichen Vorschriften am Jahresende wertberichtigt und gleichzeitig die bereits wertberichtigten Zinsen im Rahmen von Grundstücksverkäufen ertragswirksam realisiert. Daneben wirken sich unter Berücksichtigung des handelsrechtlichen Niederstwertprinzips auch Wertberichtigungen von bevorrateten Flächen mit und ohne Gemeindevertrag auf die Bewertungsänderungen aus. Durch sinkende Zinsen am Kapitalmarkt und interne Zinsanpassungen für die Eigenkapitalverzinsung in den letzten Jahren fällt nicht nur die Zuführung zur Wertberichtigung der aktivierten Fremd- und Eigenkapitalzinsen weg, sondern es ergibt sich ein positiver Effekt.

Die Ertragslage hat sich 2017 positiv entwickelt und stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	2017 TEUR	2016 TEUR
Ordentliche Erträge	13.365	10.972
Ordentliche Aufwendungen	- 9.760	- 8.987
Betriebsüberschuss	+ 3.605	+ 1.985
Bevorratungsergebnis	+ 186	- 91
Bewertungsänderungen	+ 2.624	+ 3.864
Neutrales Ergebnis	+ 1.230	+ 124
Außerordentliches Ergebnis	- 654	- 732
Jahresüberschuss	+ 6.991	+ 5.150

talzinsen sukzessive geringer aus, sondern auch die Realisierung der wertberechtigten Zinsen im Rahmen von Verkäufen. Aus diesem Grund sind die Bewertungsänderungen am Vorratsvermögen im Berichtsjahr deutlich zurückgegangen.

Das für das Geschäftsjahr 2017 geplante Ergebnis wurde erreicht und durch die hohe Ertragssteigerung im Bereich der Bodenbevorratung sowie durch periodenfremde Erträge wesentlich beeinflusst.

Die **Finanzlage** der Gesellschaft ist weiterhin positiv. Dazu beigetragen haben insbesondere die Geldmittelzuflüsse aus den Grundstücksverkäufen. Die langfristigen Darlehen zur Finanzierung der Bodenbevorratung sind als endfällige Darlehen ohne Zinsänderungsrisiko ausgestattet und über Bürgschaften des Landes Hessen abgesichert. Zudem war der kurzfristige Fremdkapitalbedarf jederzeit durch einen zur Verfügung stehenden Kontokorrentkredit gesichert, der jedoch zum 31.12.2017 ausgelaufen ist und vollständig getilgt wurde. Da im abgelaufenen Geschäftsjahr keine weiteren Darlehen zur Ablösung fällig waren, belaufen sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zum Jahresende auf insgesamt 127,2 Mio. EUR.

Die Bilanzsumme fällt, bedingt durch einen deutlichen Anstieg des Kassenbestands (+17,7 Mio. EUR) aufgrund der hohen Zahl an Grundstücksverkäufen bei gleichzeitiger Abnahme des Vorratsvermögens, mit fast 263,0 Mio. EUR rund 12,4 Mio. EUR höher aus als im Vorjahr.

Ebenfalls ist die Eigenkapitalquote unter Berücksichtigung des Jahresüberschusses gegenüber dem Vorjahr gestiegen und beträgt zum Bilanzstichtag 29,3 Prozent. Insgesamt ist die **Vermögenslage** der Gesellschaft geordnet.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Gesellschaftliche Verantwortung

Ökonomische, soziale und ökologische Ziele und Werte – zusammengefasst unter dem Konzept der Nachhaltigkeit – sind für Unternehmen von zunehmender Relevanz. Der Anspruch und die Unternehmensphilosophie der HLG sind auf ein nachhaltiges Wachstum und ein stetiges wirtschaftliches Handeln ausgerichtet. Dabei bilden die Entwicklung der Agrarstruktur und der landwirtschaftlichen Betriebe, die Kommunalentwicklung mit Schwerpunkt der Innenentwicklung als wichtiges Element für die Daseinsvorsorge in den hessischen Kommunen und die Umsetzung von Verkehrsinfrastrukturvorhaben durch ein Flächenmanagement für den Straßenbau den Tätigkeitskern der HLG. Mit dieser Vielschichtigkeit des Aufgabengebietes und durch ein integriertes Flächenmanagement soll für das Land Hessen in Zeiten großen Flächenendrucks ein nachhaltiger Mehrwert geschaffen werden.

Mitarbeiter/-innen

Hochwertige Leistungen beruhen auf klaren Geschäftsprozessen und einem motivierten Team. Um in einem dynamischen Geschäftsumfeld Bestleistungen zu erbringen, wird die Entwicklung der Mitarbeiter/-innen in der HLG nachhaltig gefördert und es werden vielfältige Möglichkeiten zur Weiterbildung angeboten. Der Personalbestand erhöhte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr von 126 auf 137 Beschäftigte. Das Vollzeitäquivalent liegt bei 127. Die Frauenquote in der HLG beläuft sich auf rund 55 Prozent. Der Frauenanteil in der Führungsebene mit Geschäftsführung und Fachbereichsleitung liegt bei 33 Prozent.

Umweltbelange

Im Rahmen der Modernisierung des Standorts in Kassel plant die HLG neben einer energetischen Sanierung des Bürokomplexes zur nachhaltigen Minimierung des Energieverbrauchs auch die Installation von Photovoltaikanlagen. Damit fördert die HLG nicht nur regenerative Energiequellen, sondern setzt Photovoltaikanlagen als Bestandteil eines brennstoffunabhängigen und wartungsarmen Systems zukünftig auch für eine wirtschaftliche, netzunabhängige Stromversorgung ein.

	2017	2016	2015	2014	2013
Umsatzerlöse (in Mio. EUR)	93,9	66,7	65,0	53,0	79,4
Jahresergebnis (in Mio. EUR)	6,9	5,2	3,5	3,5	5,4
Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt (Anzahl)	134	123	117	114	111

Prognose, Chancen, Risikobericht

Die deutsche Wirtschaft ist nach dem starken Jahr 2017 erfolgreich in die neue Wirtschaftsperiode gestartet und bleibt 2018 weiter auf Wachstumskurs. Dabei sorgt insbesondere die hohe Binnennachfrage für ein anhaltendes konjunkturelles Wachstum und eine stabile Beschäftigungslage. Sofern die gute Stimmung gehalten werden kann, wächst das Bruttoinlandsprodukt nach derzeitigen Konjunkturprognosen um 2,4 Prozent und somit zum achten Mal in Folge. Starke Impulse werden 2018 auch wieder von der Bauwirtschaft erwartet, die weiterhin von niedrigen Zinsen, der hohen Nachfrage nach Wohnraum und öffentlichen Investitionen profitiert.

Es bleibt abzuwarten, inwieweit sich diese gesamtwirtschaftlichen Tendenzen im Ergebnis der Hessischen Landgesellschaft für das kommende Jahr, insbesondere für den Bereich Bodenbevorratung, widerspiegeln. Die seit mittlerweile drei Jahren anhaltende positive Entwicklung der Auftragslage in der Bodenbevorratung lässt die HLG jedoch auch für die Zukunft zuversichtlich nach vorne blicken. Ob eine Wiederholung oder sogar eine Steigerung der Ergebnisse aus dem Rekordjahr 2017 möglich ist, entscheiden letztendlich Angebot und Nachfrage. Es ist jedoch mit einem stabilen Umsatzergebnis im Bereich zwischen 50 und 60 Mio. EUR und einer guten Ertragslage zu rechnen. Allein in den ersten Monaten dieses Jahres wurden bereits rund 200 Kaufverträge mit einem Umsatzvolumen von über 30 Mio. EUR beurkundet.

Die Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere in den Ballungszentren, ist in den vergangenen Jahren deutlich angestiegen. Die Nachfrage wird getragen von großräumigen Wanderungen hin zu den Arbeitsplätzen und den Bildungsangeboten an Hochschulen und Ausbildungsstätten. Gleichzeitig bieten die niedrigen Bauzinsen vielen Interessenten die Chance, sich den Traum von den „eigenen vier Wänden“ zu realisieren.

Die gestiegene Nachfrage nach Wohnraum in den Ballungsräumen Deutschlands führt jedoch auch zu einem überdurchschnittlichen Anstieg der Wohnkosten. Infolgedessen ist das Leben in Stadtzentren kaum bezahlbar, sodass Wohnungssuchende zunehmend in die angrenzenden Gemeinden, die sogenannten Speckgürtel, ausweichen. Da gleichzeitig jedoch die Flächenressourcen auch in den stadtnahen Bereichen immer knapper werden, gewinnt die Entwicklung der Quadratmeterpreise immer stärker an Dynamik. Dies führt dazu, dass die Quadratmeterpreise sowohl für Bau-erwartungsland als auch für erschlossene Wohnbauflächen deutlich angestiegen sind und noch weiter steigen werden.

Zudem ist die Flächenbeschaffung für die Entwicklung neuer Gewerbe- und Wohnbaugebiete in den letzten Jahren deut-

lich schwieriger geworden, da die Grundstückseigentümer, sofern es sich um Landwirte handelt, vermehrt nach Ersatzland und Ausgleichsflächen zur Existenzsicherung ihrer landwirtschaftlichen Betriebe statt nach einem finanziellen Ausgleich streben.

Einen erheblichen Einfluss auf die Nachfrage, nicht nur am Immobilienmarkt, hat das historisch niedrige Zinsniveau. Dabei birgt die allgemeine Niedrigzinsphase für die HLG nach wie vor sowohl Chancen als auch Risiken.

Die Nachfrage nach Bankkrediten im privaten wie auch im gewerblichen Bereich ist dank vielversprechender Aussichten für die weitere Entwicklung am Immobilienmarkt und historisch niedriger Zinsen weiterhin sehr hoch. Diese Tendenz wird im Ergebnis der HLG sowohl durch die große Nachfrage nach Grundstücken als auch durch die konstant hohen Umsatzzahlen in den letzten Jahren belegt. Die durch die hohen Umsätze entstandene Liquidität führt allerdings dazu, dass Kreditinstitute vermehrt „Strafzinsen“ auf Habensalden erheben und diese sich negativ auf die Finanzierung der Bodenbevorratung auswirken können. Zudem bestehen für die HLG keine bzw. nur wirtschaftlich unrentable Möglichkeiten zur vorzeitigen Tilgung der endfälligen Darlehen.

Dennoch konnte der Mischzinssatz zur Finanzierung der Bodenbevorratung gegenüber dem Vorjahr um 0,12 Prozent auf 1,20 Prozent im Jahr 2017 weiter gesenkt werden. Das Geschäftsmodell „Bodenbevorratung“ bietet den Kommunen eine nachhaltige Finanzierungsstruktur mit einer langfristigen Planungssicherheit und entlastet gleichzeitig die kommunalen Haushalte dauerhaft. Und obwohl noch immer manche Kommunen die Niedrigzinsphase nutzen, um mit kurzfristigen Kassenkrediten Baugebiete in Eigenregie zu entwickeln, nehmen mittlerweile mehr als die Hälfte der hessischen Städte und Gemeinden im ländlichen Raum das Dienstleistungsangebot der HLG in Anspruch.

Seit dem Frühjahr 2017 unterstützt die HLG in Kooperation mit der Nassauischen Heimstätte das Angebot des Landes Hessen, innerörtliche Flächen für bezahlbaren Wohnraum zu mobilisieren. Die Bauland-Offensive Hessen GmbH dient dabei als politisches Steuerungs- und Förderelement des Landes und soll den Kommunen dabei helfen, brachliegende Grundstücke zu entwickeln. Insbesondere geht es um die Untersuchung der Entwicklungspotenziale bisher mindergenutzter oder brachliegender Flächen von Städten und Gemeinden. Von den zurzeit zehn in Auftrag gegebenen Machbarkeitsstudien in ganz Hessen engagiert sich die HLG aktuell in zwei Projekten in den Landkreisen Kassel und Groß-Gerau.

Die Hessische Landgesellschaft entwickelt derzeit zudem einen Leitfaden zum Thema Plus-Energie-Siedlungen, um

nachhaltige Quartiere zu ermöglichen und die Energiewende in hessischen Kommunen zu unterstützen. Plus-Energie bedeutet, dass in einem Quartier oder Ortsteil mehr Energie produziert wird, als die Bewohner selbst verbrauchen. Das Ziel ist eine integrierte nachhaltige Baulandentwicklung, die bei geringem Flächenverbrauch bezahlbaren Wohnraum schafft, der langfristig niedrige Energie- und somit auch Nebenkosten generiert.

Seit 2006 ist die HLG als Agentur zur Bereitstellung und Vermittlung von Ersatzmaßnahmen nach § 5 der Kompensationsverordnung anerkannt. Die bis zum 31.12.2017 befristete Anerkennung als **Ökoagentur für das Land Hessen** wurde im Dezember 2017 zunächst vorübergehend bis zum 31.01.2018 und im Januar 2018 mit Wirkung vom 01.02.2018 für die Dauer von fünf weiteren Jahren vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz verlängert. Im Bereich Naturschutz und Kompensation soll der angestrebte und nachhaltige Wachstumskurs der Ökoagentur im Jahr 2018 deutlich forciert werden. Umfangreiche Infrastrukturprojekte und Windkraftvorhaben lassen die Nachfrage nach Ökopunkten als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft weiterhin kräftig steigen. Die Ökoagentur stellt sich diesen Herausforderungen mit der Umsetzung neuer Kompensationsmaßnahmen, Vorhaben zum Arten- und Biotopschutz sowie neuer Ersatzaufforstungsprojekte. Der zeitnahen Realisierung neuer Projekte steht in Zeiten wachsenden Flächendrucks die Problematik der mangelnden Flächenverfügbarkeit jedoch nicht selten entgegen.

Im Bereich **Landwirtschaft und Bauen** werden sich die Gebührenerträge im Jahr 2018 voraussichtlich wieder etwas stabilisieren. Unbeständige Erzeugerpreise und die angespannte Wirtschaftslage vieler landwirtschaftlicher Betriebe haben in den letzten Jahren dazu geführt, dass geplante Investitionen zum Teil in die Zukunft verschoben wurden oder nicht realisierbar waren. Diese schwierige Marktsituation in der Agrarwirtschaft hat sich in der Vergangenheit auch auf die Ertragslage der HLG in diesem Segment ausgewirkt. Im Wirtschaftsjahr 2017/2018 lassen jedoch steigende Erzeugerpreise wichtiger landwirtschaftlicher Produkte wieder auf eine Erholung der wirtschaftlichen Stimmungslage in der hessischen Landwirtschaft hoffen. Mit der verbesserten Wirtschaftslage geht auch eine Entspannung der Liquiditätssituation der Betriebe einher und die Investitionsbereitschaft der Landwirte nimmt laut dem Konjunkturbarometer „Agrar“ sukzessive wieder zu. Gestiegen ist vor allem das Interesse an Investitionen in Technik sowie in erneuerbare Energien.

Der langsam einsetzende positive Stimmungswandel in der Landwirtschaft lässt die Erwartungshaltung der Gesellschaft im Geschäftsbereich Landwirtschaftliches Bauen und Bauberatung für das Jahr 2018 insgesamt optimistisch ausfallen.

Im Rahmen des Einzelbetrieblichen Förderungsprogramms Landwirtschaft (EFP) rechnet die HLG mit rund 30 neuen Bewilligungen für von ihr betreute landwirtschaftliche Bauvorhaben und auch bei den landwirtschaftlichen Bauvorhaben ohne Förderung wird ein Anstieg der Auftragssituation erwartet.

Im Bereich **Geschäftsbesorgung** ist insbesondere aufgrund der umfangreichen Verträge mit dem Land Hessen mit einer stabilen Ertragslage zu rechnen.

Risiken in der Bodenbevorratung und bei den Treuhandverfahren sind über die Vertragsgestaltung in der Regel ausgeschlossen. Die juristische Prüfung der Beurkundungspflicht von Grundsatzvereinbarungen geht einher mit der Novellierung der Richtlinien zur Förderung der Bodenbevorratung für öffentliche, agrarstrukturelle und ökologische Zwecke in Hessen, die noch nicht abgeschlossen ist. Um ein etwaiges wirtschaftliches Risiko für die HLG im Rahmen dieser Prüfung auszuschließen, wurden nach dem handelsrechtlichen Vorsichtsprinzip Einzelwertberichtigungen sowie Abwertungen entsprechender Vorräte in angemessener Höhe vorgenommen. Bei den Geschäftsbesorgungsaufträgen bestehen überwiegend langfristige Verträge. Dies gilt insbesondere für die Aufträge des Landes Hessen im Bereich der Domänenverwaltung und der Bauberatung, aber auch im Aufgabengebiet für das Flächenmanagement Straßenbau, bei dem eine Kostendeckung vertraglich gewährleistet ist.

Insgesamt geht die Gesellschaft im Jahr 2018 von einem positiven Betriebsergebnis aus. Dabei wird unter vorsichtiger Kalkulation der Aufwendungen und Erträge mit einem Jahresüberschuss in Höhe von rund 3,0 Mio. EUR für das kommende Jahr gerechnet. Letztendlich hängt der Jahresüberschuss maßgeblich von der Höhe der realisierten Eigenkapitalzinsen im Rahmen von Grundstücksverkäufen in der Bodenbevorratung ab. Die Personalkosten werden aufgrund planmäßiger und erforderlicher Neueinstellungen weiter steigen. Für den Verwaltungsaufwand könnten sich zudem zusätzliche belastende Faktoren aus noch nicht vorhersehbaren Anforderungen ergeben, die sich auf die IT- und Personalkosten beziehen. Weiterhin sind im Rahmen der energetischen Standortsanierung in Kassel sowie des Bauvorhabens am Standort in Mörfelden-Walldorf über die bereits geplanten Investitionen hinaus zusätzliche Veränderungen der IT- und Gebäude-Infrastruktur nicht auszuschließen.

Zur Bewältigung von künftigen Herausforderungen wird die HLG als „Landmanager des Landes Hessen“ den strategischen Entwicklungsansatz hinsichtlich ihrer Kernkompetenz rund um das Grundstück auch in 2018 konsequent weiterverfolgen. Dabei bilden eine effiziente Aufgabenerledigung, die Weiterentwicklung des integrierten Flächenmanagements sowie eine zielgerichtete Fort- und Weiterbildung der eigenen

Mitarbeiter/-innen die Basis für ein erfolgreiches Handeln. Um die Wettbewerbsfähigkeit und die Beschäftigung im digitalen Zeitalter langfristig zu sichern, werden die Geschäftsbereiche im Rahmen der Prozessoptimierung fortlaufend auf Wachstums- und Ertragspotenziale analysiert.

Kassel, den 30. März 2018
F3-Wa

HESSISCHE LANDGESELLSCHAFT MBH
Staatliche Treuhandstelle für
ländliche Bodenordnung

– Geschäftsführung –
Prof. Dr. Martina Klärle

”

Land ist eine begrenzte Ressource und ein wertvolles Gut, das wir schützen, entwickeln und verwalten. Unser Ziel ist die nachhaltige Flächennutzung für ein lebenswertes Hessen „Auf gutem Grund“.

Prof. Dr. Martina Klärle,
Geschäftsführerin der HLG





Hessische Landgesellschaft mbH

Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung

Auf gutem Grund.

Jahresabschluss 2017



Bilanz zum 31. Dezember 2017

Aktiva

	Stand 31.12.2017	Stand 31.12.2017	Stand am 31.12.2016
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. EDV-Software	296.636,00		131.663,60
2. Geleistete Anzahlungen	0,00		113.490,72
		296.636,00	245.154,32
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Geschäftsbauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	693.930,08		710.937,08
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	315.881,49		322.176,50
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	5.521,30		
		1.015.332,87	1.033.113,58
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	10.073,03		5.089,03
2. Sonstige Ausleihungen	41.140,72		41.140,72
		51.213,75	46.229,75
		1.363.182,62	1.324.497,65
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Vorräte aus dem Bodenbevorratungsgeschäft			
a) Unbearbeitete Grundstücke	126.357.265,88		120.122.387,73
b) In Erschließung befindliche Grundstücke	186.268.744,43		186.012.355,68
	312.626.010,31		306.134.743,41
c) Wertberichtigung zu a) und b)			
– vorläufige Abführungsverpflichtungen gegenüber Kommunen	-100.494.857,51		-87.377.776,95
– vorläufige Forderungen gegenüber Kommunen	18.268.472,76		18.349.389,13
	230.399.625,56		237.106.355,59
d) Geleistete Anzahlungen	627.356,00		5.456,00
	231.026.981,56		237.111.811,59
2. Nicht abgeschlossene Leistungen in Auftragsgeschäften	650.141,60		612.686,19
3. Ökoagentur	2.771.257,10		1.221.343,23
		234.448.380,26	238.945.841,01
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 726.820,61	1.534.424,35		2.125.425,51
2. Forderungen aus Auftragsgeschäften	108.186,75		100.279,71
3. Forderungen aus Vorfinanzierung Treuhandvermögen	954.061,04		501.318,83
4. Sonstige Vermögensgegenstände davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00	472.367,05		1.205.800,82
		3.069.039,19	3.932.824,87
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten davon Guthaben bei Gesellschaftern EUR 21.952.466,19 (Vorjahr EUR 3.091.470,52)		24.018.595,17	6.349.493,45
		261.536.014,62	249.228.159,33
C. Rechnungsabgrenzungsposten		53.821,52	32.456,91
		262.953.018,76	250.585.113,89
D. Treuhandvermögen		9.386.689,04	11.547.615,56

Passiva

1. Januar bis 31. Dezember 2017

Gewinn- und Verlustrechnung

	2017 EUR	2016 EUR
1. Umsatzerlöse	93.911.611,84	66.708.747,76
2. Bestandsveränderungen	11.216.191,52	7.208.545,19
3. Sonstige betriebliche Erträge	1.219.839,95	152.377,69
4. Materialaufwand für		
a) Vorräte	86.360.784,98	55.454.747,64
b) Bezogene Leistungen	717.796,70	581.503,09
	<u>87.078.581,68</u>	<u>56.036.250,73</u>
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	6.337.453,71	5.797.793,90
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 471.021,51 (Vorjahr EUR 392.537,74)	1.681.809,86	1.496.247,38
	<u>8.019.263,57</u>	<u>7.294.041,28</u>
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	200.933,75	247.019,74
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.457.170,77	2.202.227,32
8. Erträge aus Beteiligungen	646,67	501,63
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	7,50	7,50
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon gem. § 253 Abs. 2 EUR 0,00 (Vorjahr EUR 0,00)	214.990,77	83.024,05
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon gem. § 253 Abs. 2 EUR 181.099,81 (Vorjahr EUR 791.356,62)	2.129.264,84	3.247.510,36
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-338.666,77	-49.795,32
13. Ergebnis nach Steuern	<u>7.016.740,41</u>	<u>5.175.949,71</u>
14. Sonstige Steuern	25.498,93	25.449,50
15. Jahresüberschuss/Bilanzgewinn	<u>6.991.241,48</u>	<u>5.150.500,21</u>

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Die Hessische Landgesellschaft mbH hat ihren Sitz in Kassel. Sie ist im Handelsregister des Amtsgerichts Kassel unter der Nummer HRB 2632 eingetragen.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 wurde, wie im Vorjahr, nach den Vorschriften des HGB für große Kapitalgesellschaften aufgestellt. Das Gliederungsschema und die Postenbezeichnungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sind den Erfordernissen des Geschäftszweiges angepasst.

Nach dem Versorgungstarifvertrag für die Arbeitnehmer des Bundes und der Länder zahlt die Gesellschaft an die Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL) in Karlsruhe 6,45 Prozent und die Arbeitnehmer zahlen 1,61 Prozent (1,71 Prozent ab 01.07.2017) Umlage vom satzversorgungspflichtigen Entgelt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Bilanzierung und Bewertung erfolgte unter der Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit.

Die **immateriellen Vermögensgegenstände** sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet.

Das **Sachanlagevermögen** wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um die Abschreibungen, bewertet. Die beweglichen Anlagegüter werden entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer pro rata temporis linear abgeschrieben. Bei den vor dem Jahr 1980 erworbenen Gegenständen des Sachanlagevermögens wurden die Buchwerte zum 31. Dezember 1979 als Anschaffungskosten eingestellt (Art. 24 Abs. 6 EGHGB).

Einen Teil der Gebäudewerte und der Grundstücke hatte die Gesellschaft in den Jahren vor der Aktienrechtsnovellierung 1965 bereits voll abgeschrieben. Die Anschaffungskosten der Zugänge an beweglichen geringwertigen Anlagegegenständen mit Anschaffungskosten im Einzelnen bis 410 EUR werden aus Vereinfachungsgründen im Jahr des Zugangs abgeschrieben.

Die im **Finanzanlagevermögen** ausgewiesenen Beteiligungen werden zu den Anschaffungskosten, die sonstigen Ausleihungen zum Nennwert bilanziert.

Die **Vorräte** werden zu Einstandspreisen zuzüglich aktivierungsfähiger Kosten bilanziert, soweit nicht niedrigere Zeitwerte anzusetzen sind. In der Bodenbevorratung erfolgt für die bereits verkauften Grundstücke die Bewertung zuzüglich anfallender verpflichtender Erschließungsmaßnahmen.

Die Bewertung der **nicht abgeschlossenen Leistungen in Auftragsgeschäften** erfolgt nach dem jeweiligen Verfahrensfortschritt. Bemessungsgrundlage sind die Gebührenansprüche, von denen eine Pauschalwertberichtigung von zehn Prozent abgesetzt wurde.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** sind mit dem Nominalbetrag abzüglich erforderlicher Wertberichtigungen bilanziert.

Die **flüssigen Mittel** sind in Höhe ihres Nennwerts angesetzt.

Die **Rückstellungen** decken alle ungewissen Verbindlichkeiten und drohenden Verluste aus schwebenden Geschäften ab. Sie sind in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Der Pensionsrückstellung liegt laut dem versicherungsmathematischen Gutachten ein Rechnungszinssatz von 2,32 Prozent zugrunde. Als Rechnungsgrundlage für die Berechnung der Pensionsrückstellung wurden die „Richttafeln 2005 G“ von Klaus Heubeck verwendet. Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag nach § 253 Absatz 6 HGB in Höhe von 5.471,00 EUR.

Aus Rückstellungen der Ökoagentur sind nach § 253 Abs. 2 HGB Zinsaufwendungen in Höhe von 177 TEUR angefallen. Die sonstigen Zinsaufwendungen nach § 253 Abs. 2 HGB in Höhe von insgesamt 4 TEUR betreffen Pensionsrückstellungen sowie Rückstellungen für Jubiläumszuwendungen und allgemeine Baurisiken.

Aus dem Segment Bodenbevorratung ist in 2017 ein Jahresüberschuss entstanden, der über der zulässigen Eigenkapitalrendite liegt. Bei einer marktgerechten Risikoprämie für die Bürgschaften des Landes Hessen in Höhe von 0,5 Prozent pro Jahr und Bürgschaftsbetrag wurde ein relevanter Betrag von 654 TEUR ermittelt und zurückgestellt.

Die **Verbindlichkeiten** sind mit dem Erfüllungsbetrag bilanziert.

C. Erläuterungen zur Bilanz

1. Anlagevermögen

Das Anlagevermögen hat sich im Jahr 2017 wie folgt entwickelt:

Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten					
	01.01.2017 EUR	Zugang EUR	Abgang EUR	Umbuchungen EUR	31.12.2017 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. EDV-Software	923.703,31	155.613,57	3.497,53	113.490,72	1.189.310,07
2. Geleistete Anzahlungen	113.490,72	0,00	0,00	-113.490,72	0,00
	1.037.194,03	155.613,57	3.497,53	0,00	1.189.310,07
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke mit Geschäftsbauten	3.440.192,34	0,00	0,00	0,00	3.440.192,34
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.770.923,11	77.627,85	25.192,88	0,00	1.823.358,08
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	5.521,30	0,00	0,00	5.521,30
	5.211.115,45	83.149,15	25.192,88	0,00	5.269.071,72
III. Finanzanlagen					
1. Beteiligungen	5.089,03	4.984,00	0,00	0,00	10.073,03
2. Sonstige Ausleihungen (davon durch Grundpfandrechte gesichert: 0,00)	41.140,72	0,00	0,00	0,00	41.140,72
	46.229,75	4.984,00	0,00	0,00	51.213,75
Gesamt	6.294.539,23	243.746,72	28.690,41	0,00	6.509.595,54

Abschreibungen

Restbuchwerte

01.01.2017 EUR	Zugang EUR	Abgang EUR	Umbuchungen EUR	31.12.2017 EUR
792.039,71	104.131,89	3.497,53	0,00	892.674,07
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
792.039,71	104.131,89	3.497,53	0,00	892.674,07
2.729.255,26	17.007,00	0,00	0,00	2.746.262,26
1.448.746,61	79.794,86	21.064,88	0,00	1.507.476,59
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4.178.001,87	96.801,86	21.064,88	0,00	4.253.738,85
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4.970.041,58	200.933,75	24.562,41	0,00	5.146.412,92

31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR
296.636,00	131.663,60
0,00	113.490,72
296.636,00	245.154,32
693.930,08	710.937,08
315.881,49	322.176,50
5.521,30	0,00
1.015.332,87	1.033.113,58
10.073,03	5.089,03
41.140,72	41.140,72
51.213,75	46.229,75
1.363.182,62	1.324.497,65

Restb

2. Umlaufvermögen

Bei den **Vorräten** aus dem Bodenbevorratungsgeschäft in Höhe von 231.027 TEUR (Vorjahr: 237.112 TEUR) handelt es sich um zum Verkauf bestimmte Grundstücke, von denen ein Teil durch die Gesellschaft erschlossen wird, sowie um geleistete Anzahlungen im Rahmen von Grundstücksankäufen. Des Weiteren beinhaltet diese Bilanzposition die vorläufigen Abführungsverpflichtungen gegenüber Kommunen aus Gewinnanteilen in Höhe von insgesamt 100.495 TEUR (Vorjahr: 87.378 TEUR) sowie die vorläufigen Forderungen gegenüber Kommunen in Höhe von 18.268 TEUR (Vorjahr: 18.349 TEUR).

Die **nicht abgeschlossenen Leistungen aus Auftragsgeschäften** betreffen im Wesentlichen öffentlich geförderte Verfahren der Auftragssiedlung sowie Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen.

Die **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** stammen im Wesentlichen aus dem Verkauf von Vorratsgrundstücken und beinhalten u. a. auch Gebührenforderungen aus abgeschlossenen Dienstleistungsgeschäften.

Die **Forderungen aus Auftragsgeschäften** bilden die Gebührenforderungen aus Siedlungsverfahren ab.

Die **Forderungen aus Vorfinanzierung** Treuhandvermögen in Höhe von 954 TEUR betreffen die Finanzierung von Landankäufen und Erschließungskosten in Entwicklungsmaßnahmen.

Aus dem Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von 24.019 TEUR entfallen 21.952 TEUR auf Gesellschafter. In den Guthaben bei Kreditinstituten sind Mietkautionen in Höhe von insgesamt 31 TEUR enthalten.

3. Eigenkapital

Das **gezeichnete Kapital** in Höhe von 3.605 TEUR umfasst das Stammkapital.

Die Gesellschaft verfügt über eigene Anteile in Höhe von 60,5 TEUR. Die eigenen Anteile werden gemäß § 272 Abs. 1a Satz 1 vom gezeichneten Kapital abgesetzt. Das ausgegebene Kapital beträgt 3.544 TEUR.

Die **Hauptrücklage** beträgt, wie im Gesellschaftsvertrag vorgesehen, 20 Prozent des Stammkapitals.

Der **Ausgleichsrücklage**, die zur Absicherung von Risiken aus der Bodenbevorratung und der ländlichen Siedlung dient, wurde der Gewinn des Geschäftsjahres 2016 von 5.150.500,21 EUR laut Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 20. Juni 2017 zugeführt.

Die Forderungen sind wie folgt strukturiert:

	Bilanzwert		davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	
	31.12.2017 TEUR	Vorjahr TEUR	31.12.2017 TEUR	Vorjahr TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.535	2.125	727	821
Forderungen aus Auftragsgeschäften	108	100	0	0
Forderungen aus Vorfinanzierung Treuhandvermögen	954	501	0	0
Sonstige Vermögensgegenstände	472	1.206	0	0
	<u>3.069</u>	<u>3.932</u>	<u>727</u>	<u>821</u>

Die Gewinnrücklagen haben sich wie folgt entwickelt:

	Stand 01.01.2017 EUR	Zuführung EUR	Entnahme EUR	Stand 31.12.2017 EUR
Hauptrücklage	720.921,55	0,00	0,00	720.921,55
Ausgleichsrücklage	58.961.242,57	5.150.500,21	0,00	64.111.742,78
Andere Gewinnrücklagen	1.729.515,97	0,00	0,00	1.729.515,97
	61.411.680,09	5.150.500,21	0,00	66.562.180,30

4. Rückstellungen

Für ehemalige Geschäftsführer und ihre Hinterbliebenen bestanden zum Bilanzstichtag Pensionsrückstellungen in Höhe von 80 TEUR.

Die Rückstellung für nicht in Anspruch genommene Urlaubstage ist insbesondere aufgrund des Personalanstiegs um 101 TEUR auf 456 TEUR gestiegen. Eine Rückstellung für die Bonuszahlung an die Geschäftsführer sowie an die Prokuristen für einen erfolgreichen Jahresabschluss 2017 wurde in Höhe von 45 TEUR gebildet.

Die **weiteren Rückstellungen** betreffen insbesondere noch durchzuführende Erschließungsmaßnahmen auf verkauften Grundstücken (29.948 TEUR). Die Rückstellungen für Gestaltungs-, Pflege- und Monitoringkosten aus langfristigen Kompensationsmaßnahmen der Ökoagentur belaufen sich unter Anwendung von § 253 Abs. 2 HGB auf insgesamt 2.647 TEUR. Die Rückstellung für mögliche Schadensersatzansprüche aus Auftragsgeschäften beträgt unverändert 220 TEUR. Die Rückstellungen für gesetzliche Brand- und Arbeitsschutzanforderungen sind aufgrund neu geplanter Maßnahmen um 24 TEUR auf 48 TEUR gestiegen.

Die Rückstellung aus Überkompensation aus der Bürgschaftsgewährung beträgt zum 31.12.2017 insgesamt 654 TEUR. Diese wird in der Bilanz unter den sonstigen Rückstellungen ausgewiesen.

5. Verbindlichkeiten

Auf Gesellschafter entfallen 127.170 TEUR der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, die gleichzeitig auch Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern darstellen.

6. Treuhandvermögen

Das **Treuhandvermögen** und die gleich hohen **Treuhandverpflichtungen** beziehen sich auf den im Rahmen von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen für Gemeinden erworbenen Grundstücksbestand sowie auf Darlehen und Bankguthaben.

Die Verbindlichkeiten sind wie folgt strukturiert:

	Bilanzwert TEUR	mit Grundpfandrechten TEUR	bis 1 Jahr TEUR	Restlaufzeit über 1 Jahr TEUR	davon über 5 Jahre TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	127.225	170	15.225	112.000	0
Erhaltenen Anzahlungen	11.893	0	11.893	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10.900	0	10.900	0	0
Verbindlichkeiten aus Auftragsgeschäften	0	0	0	0	0
Sonstigen Verbindlichkeiten	885	0	885	0	0
	150.903	170	38.903	112.000	0

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** beinhalten die Erlöse aus Grundstücksverkäufen sowie die sonstigen Einnahmen aus der Bodenbevorratung, die Umsatzerlöse aus der Ökoagentur, die Erlöse aus der Auftragsiedlung sowie das Gebührenvolumen aus den Geschäftsbesorgungsverträgen. Unter den **sonstigen Erlösen** werden gemäß Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) die Mieteinnahmen aus den eigenen Büro- und Wohnhäusern dargestellt.

Die **Bestandsveränderungen** stellen die Veränderungen des Vorratsvermögens zum Vorjahr dar. Diese Veränderungen basieren insbesondere auf dem im Geschäftsjahr realisierten An- und Verkauf sowie auf der Bewertung des Vorratsvermögens nach den handelsrechtlichen Vorschriften.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** enthalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 163 TEUR, davon 142 TEUR aus der Rückstellung für Anwalts- und Gerichtskosten, sowie die Erstattung von VBL-Sanierungsgeldern in Höhe von 125 TEUR. Außerdem sind in 2017 periodenfremde Erträge in Höhe von 876 TEUR entstanden, die u. a. mit der Anpassung der langfristigen Rückstellungen im Bereich der Ökoagentur begründet sind. Diese Anpassung hatte eine Neubewertung der laufenden Kompensationsmaßnahmen sowie eine nachträgliche Realisierung von Gewinnen zur Folge. Daneben sind in den sonstigen betrieblichen Erträgen verschiedene Kostenerstattungen in einer Gesamthöhe von 56 TEUR enthalten.

Bei den **Aufwendungen für fremde Dienstleistungen** handelt es sich insbesondere um Personalersatzleistungen in Auftragsgeschäften, die im Wesentlichen für unterbeauftragte Architekten und Ingenieure sowie für Beratungsleistungen entstanden sind.

Der **Personalaufwand** erhöhte sich um 725 TEUR auf 8.019 TEUR.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** beinhalten die Verwaltungs- und Raumkosten sowie sonstige Aufwendungen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind außergewöhnliche Aufwendungen von 654 TEUR angefallen, die ausschließlich aus der Überkompensation für das Segment Bodenbevorratung entstanden sind. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind aufgrund der Modernisierungsarbeiten im Bürohaus Kassel um 255 TEUR auf 2.457 TEUR gestiegen.

Die **sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge** entstammen Bankguthaben, Forderungen aus Grundstücksverkäufen sowie der Verzinsung von Kapitalmarktdarlehen, die in Entwicklungsmaßnahmen eingesetzt wurden.

Die Umsatzerlöse nach Segmenten setzen sich folgendermaßen zusammen:

	TEUR
Bodenbevorratung	86.858,9
Ökoagentur	430,3
Auftragsiedlung	801,1
Geschäftsbesorgung	
- Allgemein/Sanierung/Sonstiges	546,1
- Domänen und Liegenschaften	1.401,8
- Flächenmanagement Straßenbau	3.681,3
Sonstige Erlöse	192,1
Gesamt	93.911,6

In den **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** sind vorwiegend die Zinsen für Landankaufskredite erfasst, die auch die Finanzierung der Entwicklungsmaßnahmen beinhalten. Die Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung nach § 253 Abs. 2 HGB betragen 181 TEUR.

Die **Steuern vom Einkommen und Ertrag** betreffen das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit.

Die **sonstigen Steuern** betreffen im Wesentlichen die Grundsteuern.

E. Sonstige Angaben

Bei den 137 Mitarbeitern (davon 75 weiblich und 62 männlich) handelt es sich um 104 Voll- und 33 Teilzeitkräfte. Umgerechnet ergeben sich 127 Vollzeitäquivalente.

Frühere **Geschäftsführer und Hinterbliebene** von Geschäftsführern erhielten Gesamtbezüge von 18 TEUR. An die Mitglieder des Aufsichtsrates wurden Sitzungs- und Tagegelder sowie Fahrtkosten von 1,1 TEUR gezahlt.

Das **Gesamthonorar des Abschlussprüfers** betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 72.165,54 EUR (netto) und gliedert sich nach § 285 Nr. 17 HGB wie folgt:

a) die Abschlussprüfungsleistungen	23.980,00 EUR
b) andere Bestätigungsleistungen	3.975,20 EUR
c) Steuerberatungsleistungen	44.210,34 EUR

Die Geschäftsführung schlägt vor, den **Jahresüberschuss** in Höhe von insgesamt 6.991.241,48 EUR in die Ausgleichsrücklage einzustellen.

Die Zahl der Beschäftigten (ohne die Geschäftsführerin und die Auszubildende) setzt sich nach Fachbereichen getrennt wie folgt zusammen:

	31.12.2017	Jahresdurchschnitt 2017
Bodenbevorratung und Kommunalbetreuung	40	39
Landwirtschaft und Bauwesen	13	13
Rechnungswesen und Verwaltung	22	22
Domänen und Liegenschaften	13	12
Flächenmanagement	44	44
Straßenbau		
Sekretariat Geschäftsführung/Personalwesen, Controlling, zentrale Kommunikation	5	4
	137	134

F. Mitglieder des Aufsichtsrates im Jahr 2017

Staatssekretär Mathias Samson

– Vorsitzender des Aufsichtsrates –
Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung
65185 Wiesbaden

Gisela Kemper

– Stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrates –
Vertreterin der Arbeitnehmer
Hessische Landgesellschaft mbH
64546 Mörfelden-Walldorf

Ministerialdirigent Elmar Damm

Hessisches Ministerium der Finanzen
65185 Wiesbaden

Landrätin Kirsten Fründt

Landkreis Marburg-Biedenkopf
35043 Marburg

Stellvertretender Generalsekretär

Dr. Hans Hermann Harpain

Hessischer Bauernverband
61381 Friedrichsdorf/Taunus

Geschäftsleiter Eckhard Hassebrock

Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen
63067 Offenbach am Main

Abteilungsleiter Dr. Harald Schlee

Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen
63067 Offenbach am Main

Staatssekretärin Dr. Beatrix Tappeser

Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz
65189 Wiesbaden

G. Geschäftsführung

Prof. Dr. Harald Müller, Weinbach (bis 30.06.2017)

Prof. Dr. Martina Klärle, Weikersheim

Die Angabe der Bezüge für die Geschäftsführung unterbleibt gemäß § 286 Abs. 4 HGB.

Kassel, den 30. März 2018
F3-Wa/Hr

HESSISCHE LANDGESELLSCHAFT MBH
Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung
– Geschäftsführung –
Prof. Dr. Martina Klärle



Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Hessische Landgesellschaft mbH, Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung, Kassel, für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen im Gesellschaftsvertrag liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst

die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Kassel, den 18. Mai 2018

sb+p Strecker · Berger + Partner mbB
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft
Rechtsanwälte

Michael Krug
Wirtschaftsprüfer

Andreas Fehr
Wirtschaftsprüfer



Bericht des Aufsichtsrates für das Jahr 2017

Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung im Berichtsjahr gemäß § 10 des Gesellschaftsvertrages überwacht. Er hat sich durch schriftliche Vierteljahresberichte und durch mündliche Berichte und Erklärungen in den Aufsichtsratssitzungen von dem Geschäftsführer über die personelle und wirtschaftliche Situation sowie über die Entwicklung der Gesellschaft unterrichten lassen.

Im Geschäftsjahr 2017 fanden zwei Sitzungen des Aufsichtsrates und zwei Beschlussfassungen im schriftlichen Verfahren statt. An den Sitzungen haben auch die Vertreter der Aufsichtsbehörde und die Vorsitzenden der Betriebsräte Kassel und Mörfelden-Walldorf/Gießen teilgenommen.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017, den Lagebericht sowie den Vorschlag der Geschäftsführung für die Verwendung des Bilanzgewinnes geprüft und eingehend beraten. An den Erörterungen des Aufsichtsrates über den Jahresabschluss hat der Wirtschaftsprüfer teilgenommen und über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung berichtet. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfungen erhebt der Aufsichtsrat keine Einwendungen und schließt sich dem Ergebnis des Wirtschaftsprüfers an.

Der Aufsichtsrat hat den von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss gebilligt.

Mathias Samson, Staatssekretär
im Hessischen Ministerium für
Wirtschaft, Energie, Verkehr und
Landesentwicklung und Vor-
sitzender des Aufsichtsrats der HLG





Impressum

Titelabbildung:

iStock

Redaktion:

Sascha Wagner, HLG

Korrektorat:

Ulrike Hollmann

Projektleitung:

Katharina Girke, Insignio Kommunikation GmbH, Kassel

Gestaltung:

Jasmin Stachler, Insignio Kommunikation GmbH, Kassel;
Sascha Wagner, HLG

Fotografie:

Sascha Wagner, HLG-Archiv, Gerd Aumeier, Benedikt Bieber/Frankfurt UAS (Seite 7), Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung (Seiten 8/19/83), Hess. Umweltministerium / S. Feige (Seite 9), Harry Soremski (Seite 10), Christian Gerlach (Seite 22), Paul Müller (Seite 23), Nicolai Poeplau (Seite 32 unten), Rolf K. Wegst (Seite 47 unten), Privat



Hessische Landgesellschaft mbH
Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung

Auf gutem Grund.
www.hlg.org

