



---

# Geschäftsbericht für das Jahr 2020

Auf gutem Grund.

**HLG**

Hessische Landesgesellschaft mbH  
Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung

# Geschäftsbericht für das Jahr 2020

Hessische Landgesellschaft mbH  
Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung

# Inhalt

<b>Organisation</b>	<b>4</b>
<b>Aufgaben der Gesellschaft</b>	<b>5</b>
<b>Gesellschafter</b>	<b>6</b>
<b>Organe der Gesellschaft</b>	<b>7</b>
<b>Editorial Dr. Gerald Kunzelmann</b>	<b>8</b>
<b>Baulandentwicklung und Kommunalbetreuung</b>	<b>10</b>
Eine Erfolgsgeschichte im Norden Hessens	12
Lebenswertes Hessen – Wohnen am Fuße der Bergstraße im südhessischen Ried	14
Bodenbevorratung – Zahlen, Daten, Fakten	16
<b>Landwirtschaft und Naturschutz</b>	<b>18</b>
Von der traditionellen Landwirtschaft zu einem modernen landwirtschaftlichen Betrieb	20
Landwirtschaft – Zahlen, Daten, Fakten	22
Freilandhaltung für mehr Tierwohl und Tiergesundheit bei der Aufzucht	24
Ökoagentur für Hessen	26
Naturschutz – Zahlen, Daten, Fakten	27
Gewässerrenaturierung als Gemeinschaftsprojekt von Kommune, Wasserbehörde und HLG	28
<b>Flächenmanagement und Liegenschaftsverwaltung</b>	<b>32</b>
Saatgutvermehrung zwischen den Ausläufern des Knüllgebirges, der Rhön und des Vogelsbergs	34
Das Landwirtschaftszentrum Eichhof vereint Information, Bildung und landwirtschaftliches Versuchswesen in einer Einrichtung	36
Domänenverwaltung – Zahlen, Daten, Fakten	39
Eine Brücke, die verbindet – von Hessen nach Rheinland-Pfalz	40
Flächenmanagement Straßenbau – Zahlen, Daten, Fakten	43
Ortsumgehung und Kompensation – ein Mehrwert für Land und Leute	44
<b>Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter</b>	<b>46</b>
Die Pandemie als Chance, Prozesse zu überdenken und nachhaltig weiterzuentwickeln	48
Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter – Zahlen, Daten, Fakten	51
<b>Wichtige Kennzahlen</b>	<b>52</b>
<b>Lagebericht 2020</b>	<b>53</b>
<b>Jahresabschluss 2020</b>	<b>69</b>
Bilanz zum 31. Dezember 2020	70
Gewinn- und Verlustrechnung	72
Anhang	73
<b>Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers</b>	<b>80</b>
<b>Bericht des Aufsichtsrates für das Jahr 2020</b>	<b>84</b>
<b>Ihre Notizen</b>	<b>86</b>
<b>Impressum</b>	<b>88</b>

## Gender-Hinweis

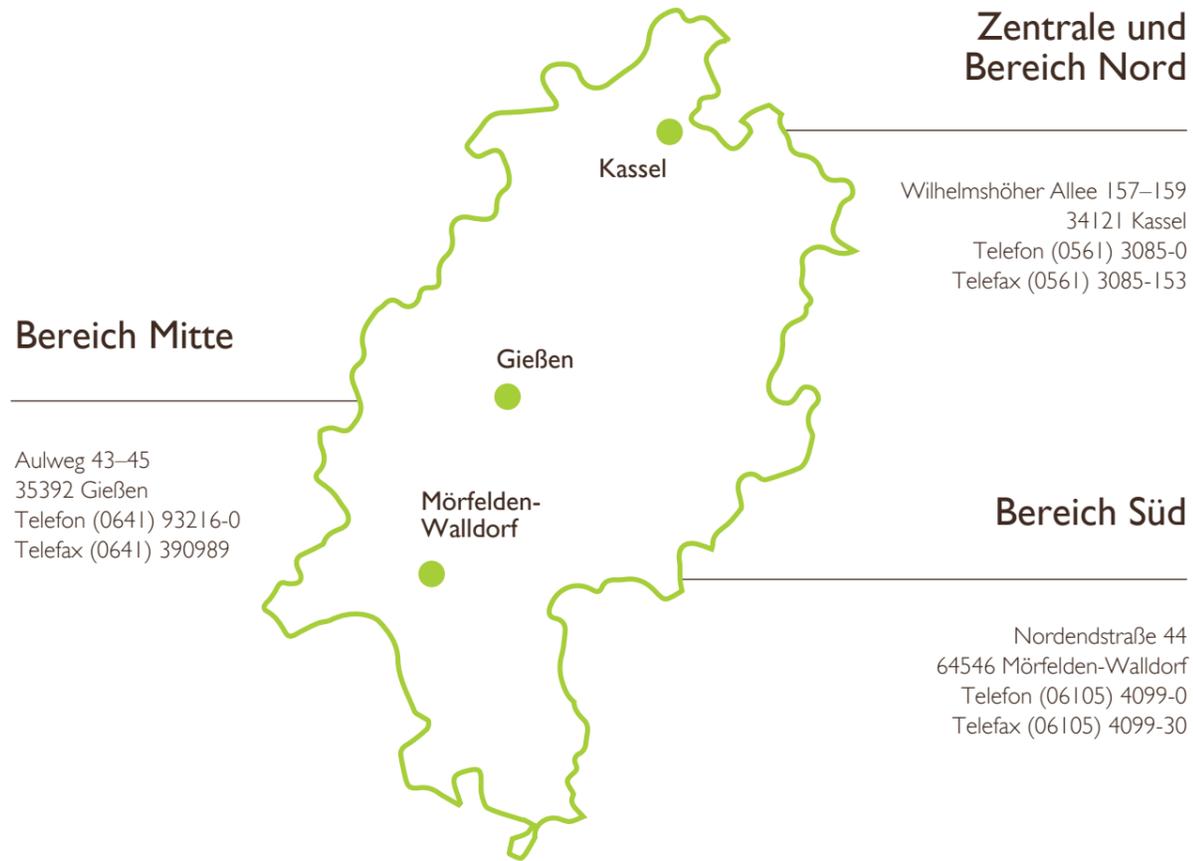
Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

# 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 für Hessen

## Standorte



## Kontakt

✉ [info@hlg.org](mailto:info@hlg.org)



Unsere Website im neuen Design finden Sie unter: [www.hlg.org](http://www.hlg.org)

# Aufgaben der Gesellschaft

Die Hessische Landgesellschaft mbH (HLG) ist das gemeinnützige Siedlungsunternehmen des Landes Hessen im Sinne des Reichssiedlungsgesetzes. Als gemeinnütziges Siedlungsunternehmen führt die HLG insbesondere Maßnahmen der Siedlung, der Agrarstrukturverbesserung und der Landentwicklung, der Landbeschaffung oder sonstige gesetzlich zugewiesene Aufgaben durch. Zweck der Gesellschaft ist vorwiegend die Entwicklung des ländlichen Raums.

## Der Gegenstand der Gesellschaft wird insbesondere verwirklicht durch:

- die ländliche Siedlung sowie alle Maßnahmen der Agrarstrukturverbesserung
- die Eingliederung von Aus- und Übersiedlern nach dem Bundesvertriebenengesetz
- die Bodenbevorratung für öffentliche, agrarstrukturelle und ökologische Zwecke in Hessen
- 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 der einfachen Stadterneuerung (einschließlich der Betreuung der Eigentümer)
- die Tätigkeit als Beauftragte Dritter u. a. in den Bereichen Flächenmanagement, Liegenschaftsverwaltung, Bodenordnung, Natur- und Klimaschutz, Energie und im Rahmen der Wahrnehmung öffentlich-rechtlicher Aufgaben



Erweiterte Geschäftsführung v. l. n. r.:  
Mathias Dralle, Peter Eschenbacher,  
Gero Sczech, Dr. Gerald Kunzelmann,  
Sebastian Haas, Sascha Wagner

## Gesellschafter

	Stammkapital in EUR
1. Land Hessen	2.232.002,00
2. Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale	1.337.810,00
3. Hessischer Bauernverband e. V.	12.672,00
4. Stadt Kassel	3.755,00
5. Kreisstadt Eschwege	939,00
6. Universitätsstadt Marburg	626,00
7. Stadt Fulda	626,00
8. Stadt Hadamar	388,00
9. Stadt Rüdesheim	320,00
10. Schwalm-Eder-Kreis	4.068,00
11. Landkreis Kassel	3.442,00
12. Werra-Meißner-Kreis	1.878,00
13. Landkreis Marburg-Biedenkopf	1.565,00
14. Landkreis Waldeck-Frankenberg	1.565,00
15. Landkreis Hersfeld-Rotenburg	1.252,00
16. Landkreis Fulda	939,00
17. Rheingau-Taunus-Kreis	770,00
<b>Gesamt</b>	<b>3.604.617,00</b>

## Organe der Gesellschaft

### Aufsichtsrat

- Staatssekretär Jens Deutschendorf**  
– Vorsitzender des Aufsichtsrates –  
Hessisches Ministerium für Wirtschaft,  
Energie, Verkehr und Wohnen  
Kaiser-Friedrich-Ring 75  
65185 Wiesbaden
- Gisela Kemper (bis 17.12.2020)**  
Vertreterin der Arbeitnehmer  
– Stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrates –  
Hessische Landgesellschaft mbH  
Nordendstraße 44  
64546 Mörfelden-Walldorf
- Stefan Hohmann (ab 17.12.2020)**  
Vertreter der Arbeitnehmer  
Hessische Landgesellschaft mbH  
Aulweg 43-45  
35392 Gießen
- Ministerialdirigent Elmar Damm**  
Hessisches Ministerium der Finanzen  
Friedrich-Ebert-Allee 8  
65185 Wiesbaden
- Landrätin Kirsten Fründt**  
Landkreis Marburg-Biedenkopf  
Im Lichenholz 60  
35043 Marburg
- Stellvertretender Generalsekretär  
Dr. Hans Hermann Harpain**  
Hessischer Bauernverband  
Taunusstraße 151  
61381 Friedrichsdorf/Taunus
- Sprecher der Geschäftsleitung Gottfried Milde**  
Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen  
Strahlenbergerstraße 11  
63067 Offenbach am Main
- Abteilungsleiter Dr. Harald Schlee**  
Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen  
Strahlenbergerstraße 11  
63067 Offenbach am Main

### Geschäftsführung

Dr. Gerald Kunzelmann, Bensheim

### Handelsregister

Registergericht, Kassel HRB 2632

### Prokuristen

Peter Eschenbacher, Grünberg  
Gero Sczech, Bad Wildungen  
Sascha Wagner, Kaufungen



„Die HLG ist die Flächenmanagerin für das Land Hessen. Unser Ziel ist die nachhaltige Flächennutzung für ein lebenswertes Hessen, und das ... Auf gutem Grund.“

## Liebe Leserinnen, liebe Leser,

**W**enn wir das Jahr 2020 Revue passieren lassen, blicken wir wohl alle auf ein besonderes Jahr zurück: Es war das Corona-Jahr. Und auch jetzt, im folgenden Jahr, wissen wir nicht zu sagen, wie lange die Pandemie noch anhalten, was sie am Ende an Leid und Verlusten angerichtet und was sie – womöglich nachhaltig – verändert haben wird. Doch im Namen der HLG und vermutlich auch dem der meisten unserer Kunden dürfen wir sagen, dass wir – gemessen an den Herausforderungen – glimpflich, wenn nicht sogar gut und erfolgreich durch das Krisenjahr gekommen sind. Die Zahlen sprechen für sich. Die HLG steigerte den Umsatz um fast 14 Prozent auf 94,0 Mio. EUR und erwirtschaftete einen Jahresüberschuss von 7,0 Mio. EUR. Es war wieder einmal eines der besten Jahre in der Geschichte unseres Unternehmens, worüber wir uns selbstverständlich sehr freuen. Vor allem deshalb, weil unser Erfolg stets der gemeinsam mit unseren Kunden erzielte Erfolg ist.

Überall in Hessen, auch auf dem Land, hält die Nachfrage nach Bauland und Gewerbeflächen an. Das heißt: Die Menschen möchten hier wohnen und wirtschaften, und die 232 hessischen Kommunen, die mit uns rund 350 Bau- und Gewerbegebiete entwickeln, tun mit uns etwas dafür, dass es ihren Bürgern und Unternehmen gut geht. Die Landwirte investieren mehr als zuvor, auch in viele kleinere Maßnahmen, um ihre Höfe fit zu halten und zukunftsfähig zu machen. Die Zahl der Bewilligungen für landwirtschaftliche Bauvorhaben stieg 2020 gegenüber dem Vorjahr von 37 auf stolze 59. Und wir freuen uns, dass sich die HLG als zuverlässige Partnerin im Naturschutz in der Ausschreibung des Landesprogramms „100 Wilde Bäche für Hessen“ durchgesetzt hat und wir unser ohnehin starkes Team in der Ökoagentur nun weiter ausbauen konnten. Somit leisten auch wir einen aktiven Beitrag zur Sicherung der Lebensgrundlagen für Natur und Mensch in Hessen.

Die Corona-Krise und die mit ihr einhergehenden Restriktionen haben alle gefordert – auch unsere Kunden. Rathäuser reduzierten den Publikumsverkehr und kommunale Gremien konnten nicht mehr im gewohnten Rhythmus tagen. Umso erfreulicher ist es, dass sich die herausfordernde Lage nicht in den Geschäftsergebnissen niederschlägt. Dies ist ein Beweis für die Leistungsfähigkeit unseres Gemeinwesens.

Auch wir als HLG passten uns den krisenbedingten Umständen schnell, vorausschauend und konsequent an. Telefon- und Videokonferenzen ersetzen Präsenztermine. Nur noch maximal 30 Prozent der Belegschaft kam ins Büro, und (nahezu) alle stellten fest, dass mobiles Arbeiten heute sehr gut funktioniert. Für den Einsatz und die Flexibilität sage ich allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der HLG meinen besonderen Dank. Aber auch für das Vertrauen in die HLG und ihr Engagement für die Gesellschaft gebührt ihnen mein Dank. Nur dank ihnen und ihrem unermüdlichen Einsatz können wir die uns gestellten Herausforderungen mit Bravour meistern und Ergebnisse wie im Berichtsjahr erzielen.

Auch in diesem Jahr läuft die geschäftliche Entwicklung ähnlich gut wie 2020, und es ist derzeit nicht absehbar, dass sich die Lage im kommenden Jahr grundlegend ändern sollte. Die Menschen streben nach ihren eigenen vier Wänden und möchten bauen, Unternehmen brauchen Flächen und auch Landwirte wollen investieren, um ihrem Betrieb – ob in der Nische oder auf dem Weltmarkt – langfristige Chancen zu sichern. Und für die Realisierung all dieser Aufgaben stehen wir unseren Kunden als vertrauensvolle Partnerin zur Seite, sei es in der Baulandentwicklung und im Straßenbau, in der Landwirtschaft oder im Naturschutz.

Weil wir von dem, was unsere Kunden tun, überzeugt sind und weil wir wissen, dass wir mit unseren Teams nicht nur eine kompetente, sondern auch eine schnelle und unkomplizierte sowie in der Zusammenarbeit erfolgreiche Unterstützung sicherstellen, lassen wir im diesjährigen Geschäftsbericht unsere Partner zu Wort kommen. Bürgermeister und Landwirte aus den unterschiedlichsten Regionen Hessens, Domänenpächter, Vertreter von Landesbehörden und des Naturschutzes sowie aus dem eigenen Haus schildern aus ihrem Alltag,

- wie sie eine große Energie-Plus-Siedlung realisieren,
- wie sie die Grundlagen schaffen für Wissenschaft sowie eine wissenschaftlich abgesicherte, evidenzbasierte Landwirtschaft,
- wie zeitgemäße Konzepte, verbunden mit Transparenz und der Orientierung am Verbraucherwunsch, die Landwirtschaft zum Erfolg führen,
- aber auch, wie die Sicherstellung von Mobilität im ökologischen Ausgleich mit der Natur gelingt.

Und immer wieder sind es die Mitarbeiter\*innen unserer Gesellschaft HLG, die fachlich versiert und zugleich mit der Fähigkeit, sich in das Gegenüber und dessen Herausforderungen hineinzuversetzen, ihren Beitrag leisten, damit unsere Auftraggeber ihr Ziel erreichen.

Vor diesem Hintergrund darf ich Ihnen, liebe Kunden und Geschäftspartner, für Ihr langjähriges Vertrauen in die HLG, auch im Namen unserer großartigen Belegschaft, „Danke schön“ sagen. Bei allen, die auch in Zukunft darauf vertrauen, dass die HLG als zuverlässige Partnerin dem Land Hessen einen nachhaltigen Mehrwert bietet, insbesondere unseren Gesellschaftern, den Damen und Herren des Aufsichtsrats, den Mitarbeiter\*innen der zuständigen Ministerien, der Landesregierung sowie unseren zukünftigen Kunden und Geschäftspartnern, bedanke ich mich herzlich.

Bleiben Sie gesund!

*Dr. Gerald Kunzelmann*

Dr. Gerald Kunzelmann, Geschäftsführer



# Baulandentwicklung und Kommunalbetreuung

# Eine Erfolgsgeschichte im Norden Hessens

Bürgermeister Manfred Ludewig über die Baulandentwicklung in Vellmar

**V**ellmar – die zweitgrößte Gemeinde im Landkreis Kassel – arbeitet mit der HLG seit Generationen zusammen.

„Kollegial und auf Augenhöhe möchte die HLG verwirklichen, was für unsere Stadt das Beste ist“, fasst Bürgermeister Manfred Ludewig die Erfahrungen aus Dekaden einer prosperierenden Kommunalentwicklung unmittelbar im Norden Kassels zusammen.

Vellmar weiß die Gunst seiner Lage im Ballungsraum zu nutzen. Nicht nur Bundesstraßen, sondern auch Regionalzüge auf den Strecken nach Warburg und Göttingen, die RegioTram nach Hofgeismar, Buslinien und die Kasseler Straßenbahnlinie 1 binden die etwa 20.000 Einwohner auf vielfältige Weise ins Verkehrsnetz ein. Das wiederum steigert die

ohnehin starke Nachfrage nach Bauland, die Vellmar seit jeher mit der HLG als Partnerin deckt. Auch das jüngste Baugebiet „Vellmar-Nord“ im Stadtteil Frommershausen entwickelt und vermarktet die Kommune gemeinsam mit der HLG.

Die Kommune hat ihre Neubaupläne neu gefasst und Flächen für den Wohnungsbau an der Endhaltestelle der Straßenbahn gebündelt. Es ist eine Pionierleistung, die sich Stadt und HLG hier vorgenommen haben. „Von 2014 an hat die HLG das Projekt für uns analysiert und die Fragen beantwortet, was die Erschließung kosten wird, welche Vermarktungsflächen zu erwarten und welche Grundstückspreise realistisch sind“, berichtet Manfred Ludewig. 2015 hat die Regionalversammlung beim Regierungspräsidenten die Abweichung vom Regio-

nalplan und einen Flächentausch ermöglicht, damit in Vellmar-Frommershausen in bester ÖPNV-Lage das größte Baugebiet im Zweckverband Raum Kassel entstehen kann. Auf 150 Bauplätzen werden auf 16 Hektar 500 Wohneinheiten für 1.500 Menschen errichtet und die Nachfrage übersteigt das Angebot um den Faktor 10 bis 20. Es bewerben sich nicht nur junge Familien, sondern Investoren, die eine Senioren-WG, ein Mehrgenerationenhaus sowie Sozialwohnungen errichten wollten.

Auch die Verbandsversammlung des Zweckverbandes des Raum Kassel hat das Vorhaben im Lichte des Siedlungsrahmenkonzeptes und der Gesamtländernutzungsplanung beraten und abermals im doppelten Sinn aufgewertet. Das gute Beispiel ist Vorbild für das Siedlungsrahmenkonzept des Verbandes geworden, denn das Neubaugebiet wird im Plus-Energie-Standard errichtet. Die Häuser erzeugen mehr Energie, als ihre Bewohner verbrauchen. „Die Idee dazu kam uns auf einer Veranstaltung der HLG zur Baulandentwicklung 2018 in Karben, wo das Plus-Energie-Thema vorgestellt wurde“, sagt Manfred Ludewig. „Das ist nicht nur technisch eine Innovation in Hessen in dieser Dimension, sondern auch im vertraglichen Management,

„Kollegial und auf Augenhöhe möchte die HLG verwirklichen, was für unsere Stadt das Beste ist.“

denn Kommune, Bauherren, Netzbetreiber und Energieversorger müssen untereinander Verträge schließen, wie sie Energie erzeugen. Die Energie wird mit Blockheizkraftwerken, Photovoltaik sowie Wärmepumpen erzeugt werden und es wird Energiespeicher geben. Eine Gasleitung hin zu den Einfamilienhäusern wird es nicht mehr geben.“ Die Häuser seien wegen der guten Dämmung und der aufwändigen Technik zwar zunächst teurer als konventionelle Bauten, aber in der Nutzung preiswerter, denn sie erwirtschafteten Energie und damit einen Ertrag. Mit den regionalen Kreditinstituten sei vereinbart worden, diesen positiven Effekt bei der Finanzierung zu berücksichtigen.

„Auf diesem komplexen Weg hat uns die HLG begleitet und beraten, sei es in der Gremienarbeit der Regionalplanung und des Zweckverbandes oder auch in der Abstimmung und Abfassung der städtebaulichen Verträge, mit denen wir als Teil des Kaufvertrages die Bauherren auf den Plus-Energie-Standard verpflichten bis hin zur Festlegung von Vertragsstrafen. In all diesen Fragen ist die HLG erfahren“, schildert Manfred Ludewig seine Erfahrungen mit der Gesellschaft. Die HLG übernehme die Vorfinanzierung, werde Eigentümerin der Fläche, übernehme die Ausschreibung und Überwachung der Arbeiten sowie die Vermarktung der Baugrundstücke. „Die Entwicklung von Bauland ist nicht unser Kerngeschäft als



Manfred Ludewig, Bürgermeister von Vellmar

Kommune. Dank der HLG sparen wir das Vorhalten einer ganzen Bau-Abteilung, zumal diese nie die Kompetenz haben könnte wie die HLG, die in Hessen Hunderte von Kommunen genau in solchen Projekten begleitet“, sagt der Bürgermeister.

Schon 2022, erwartet Manfred Ludewig, seien die ersten Häuser bewohnt. Am Stand der HLG auf der Expo Real in München, der größten Fachmesse für Immobilien und Investitionen in Europa, hat der Bürgermeister das Vellmarer Neubaugebiet bereits im Jahr 2019 präsentiert, und aus anderen Kommunen kommen Vertreter aus Politik und Verwaltung, um von Vellmar zu lernen.

i

Die HLG arbeitet seit 1984 mit der Stadt Vellmar zusammen und hat bis heute vier Wohnbaugebiete in der Kommune entwickelt. Insgesamt belaufen sich die Investitionskosten für den Grunderwerb auf 14,1 Mio. EUR und die Erschließung der Flächen auf rund 13,5 Mio. EUR. Die Stadt ist eine von acht Modellkommunen in Hessen, die mit dem Neubaugebiet „Vellmar-Nord“ im Ortsteil Frommershausen erstmals ein Baugebiet nach dem Plus-Energie-Standard entwickelt.

Neubaugebiet „Vellmar-Nord“ im Ortsteil Frommershausen, Landkreis Kassel

# Lebenswertes Hessen – Wohnen am Fuße der Bergstraße im südhessischen Ried

Einhausens Bürgermeister Helmut Glanzner über die Entwicklung seiner Gemeinde und eine über dreißigjährige Partnerschaft mit der HLG

Einhausen im Kreis Bergstraße ist ein beliebter Wohnort. Mitten in der grünen Ebene zwischen Bergstraße und Odenwald, am Schnittpunkt der Metropolregionen Rhein-Main und Rhein-Neckar gelegen, ist die attraktive Kommune sowohl über die Autobahn A 5 als auch über die A 67 gut zu erreichen und sorgt somit für kurze Wege in alle umliegenden Großstädte. Und immer mehr Menschen wollen in Einhausen wohnen, und denen, die dort wohnen, geht es gut. Die im Durchschnitt drittstärkste Kaufkraft haben die Einhäuser im Vergleich

mit den Einwohnern aller 22 Kommunen im Kreis, sagt ihr Bürgermeister Helmut Glanzner. Knapp sind allein die Bauplätze. Darum hat die Gemeinde 2018 Baurecht geschaffen für das sieben Hektar große Neubaugebiet „Im Knippel“ mit mehr als 100 Bauplätzen für Einfamilien-, Mehrfamilien- und Reihenhäuser. Rund 700 Neubürger werden dort bald wohnen. Denn mit Hilfe der HLG macht Einhausen Tempo. „Die HLG hält auf jeden Fall den Rahmenterminplan ein. Nachdem 2018 das Baurecht geschaffen worden war, waren 2021 schon alle Bauplätze verkauft. Wenn das kein Er-

folg ist!“, beschreibt Helmut Glanzner die Leistung der HLG. Binnen fünf Jahren soll alles fertig sein.

Schon seit 1986 sind die Landesgesellschaft und die Kommune Partner in der Bodenbevorratung, Erschließung und Vermarktung. „Die HLG steht uns immer mit Rat und Tat zu Seite. Schon beim Ankauf der Grundstücke. Das ist ein ganz wesentlicher Faktor. Wir als Gemeinde legen die Verhandlungsparameter fest und die HLG setzt diese im Auftrag der Gemeinde um. Von der Bebauungsplanung und -umsetzung mit allen notwendigen Versorgungs- und Erschließungsmaßnahmen bis hin zur Veräußerung der Grundstücke.

Mit dem Neubau von Wohnhäusern ist es freilich nicht getan. Zusätzlich zu den drei bestehenden Kindergärten werden zwei neue mit je vier Gruppen errichtet. Es gibt eine Grundschule für 300 Mädchen und Jungen, Sportplätze, eine multifunktionale Mehrzweckhalle und ein Hallenbad, „das wir gerne

trotz des Defizits betreiben“, sagt Helmut Glanzner. „Eine Gemeinde soll ein interessantes Sport- und Kulturangebot bereithalten mit Radwegen in der Ebene, sie muss Naturnähe, Biodiversität, Umwelt- und Klimaschutz bieten. Gelebtes ehrenamtliches Bürgerengagement in 40 Vereinen zeigt die vielfältigen Angebote der Gemeinde.“ All diese Kriterien erfülle Einhausen nicht zuletzt dank der Renaturierung der Weschnitz, die mit der Entwicklung des Neubaugebiets vorgenommen worden ist.

Wenn das Neubaugebiet „Im Knippel“ mit den beiden bevorrateten Plangebieten fertiggestellt ist, werden mehr als 7.500 Einwohner in Einhausen leben. Für den Bürgermeister ist das ein Zielwert, denn er bringt der Kommune nach der Systematik des kommunalen Finanzausgleichs einen Vorteil. Viel größer möchte Einhausen dann auch nicht werden. Dennoch hat die Gemeinde mit der HLG die Vereinbarung über zwei weitere Neubaugebiete geschlos-

sen, da die Nachfrage nach Bauland und Wohnraum anhält. Gleichzeitig führt Einhausen ein Baulückenkataster für den Innenbereich, wo einzelne Immobilien ungenutzt sind. Wie wichtig eine gute Innenentwicklung mit einem lebendigen Ortszentrum ist, das hört Helmut Glanzner, wenn er in seinem Dienstzimmer am Nachmittag die Fenster öffnet. Dann kommen die Kinder aus der Schule auf den platanenbestandenen Platz mit dem Springbrunnen und stürmen das Eiscafé.

i

Die HLG arbeitet seit 1986 mit der Gemeinde Einhausen zusammen und hat bis heute sieben Wohnbaugebiete und zwei Gewerbegebiete im Auftrag der Kommune entwickelt. Zudem hat die Gesellschaft drei Projekte für altersgerechtes Wohnen im Rahmen der Innenentwicklung begleitet. Insgesamt belaufen sich die Ankaufskosten seit Beginn der BBV in Einhausen auf 18,7 Mio. EUR und die Investitionskosten für die Erschließung der Flächen auf rund 10,2 Mio. EUR.

„Die HLG stellt uns als Kommune alle dafür notwendigen und kompetenten Personalressourcen zur Verfügung.“



Helmut Glanzner, Bürgermeister von Einhausen

## Zahlen, Daten, Fakten

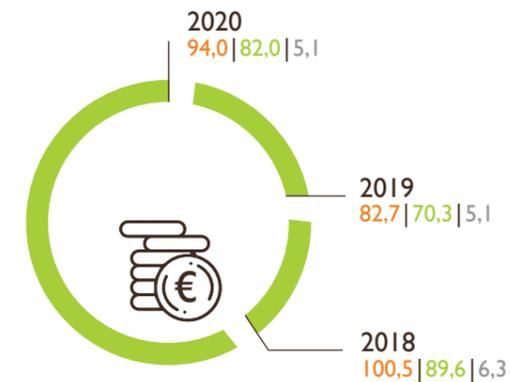
Der Auftragsbestand in der Bodenbevorratung umfasst:



**Im Vorjahr 2019**  
Verträge mit Kommunen: 230  
Baugebiete insgesamt: 393 (11 neue Aufträge)  
davon mit Erschließung: 148 (7 neue Aufträge)

**Im Vorjahr 2019**  
Wohnen: 235  
Gewerbe: 119  
Tausch- und Ausgleichsflächen: 23  
Mischgebiete: 16

Umsatz und Gebührenerträge Bodenbevorratung



Gesamtumsatz | davon Umsatz Bodenbevorratung  
Gebührenerträge BBV in Mio. EUR

Personalbestand Bodenbevorratung

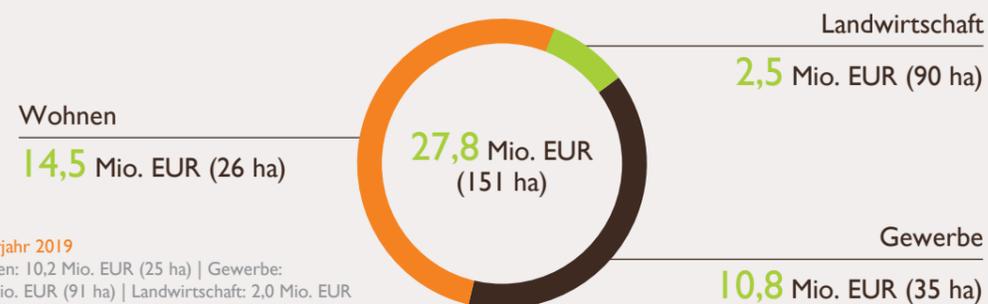


### Bodenbevorratung in Hessen

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 bereitstellen. Mit dem Abschluss einer Grundsatzvereinbarung zur Bodenbevorratung auf der Grundlage der Landesrichtlinien können alle Gebietskörperschaften in Hessen das

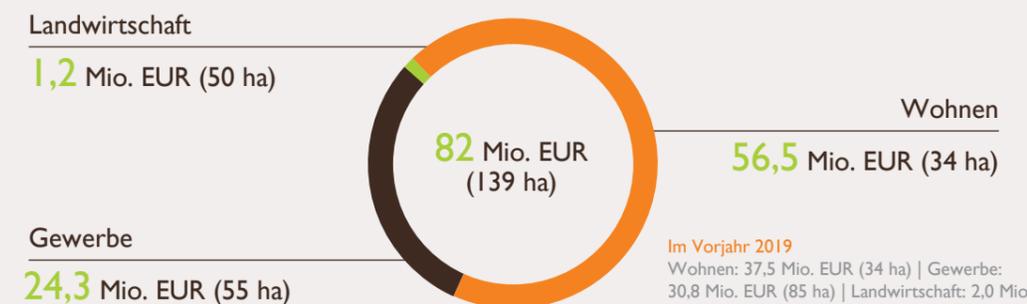
bewährte Dienstleistungsangebot und Know-how der HLG nutzen, um innerhalb ihrer Planungen Ankäufe für Wohn- und Gewerbeflächen, für Austausch- und Ausgleichsmaßnahmen sowie für sonstige öffentliche Zwecke durch die HLG vornehmen zu lassen. Dabei arbeitet die Hessische Landgesellschaft stets in enger Kooperation mit den jeweiligen kommunalen Auftraggebern. Mit dem Einsatz der Gesellschaft können Vorhaben schnell und unter finanzieller Entlastung der Haushalte und personeller Entlastung der Verwaltung der Gebietskörperschaften umgesetzt werden.

Angekaufte Flächen und deren geplante Verwendung



**Im Vorjahr 2019**  
Wohnen: 10,2 Mio. EUR (25 ha) | Gewerbe: 20,4 Mio. EUR (91 ha) | Landwirtschaft: 2,0 Mio. EUR (78 ha) | insgesamt: 32,6 Mio. EUR (194 ha)

Verkaufte Flächen und deren geplante Verwendung



**Im Vorjahr 2019**  
Wohnen: 37,5 Mio. EUR (34 ha) | Gewerbe: 30,8 Mio. EUR (85 ha) | Landwirtschaft: 2,0 Mio. EUR (102 ha) | insgesamt: 70,3 Mio. EUR (221 ha)



# Landwirtschaft und Naturschutz

# Von der traditionellen Landwirtschaft zu einem modernen landwirtschaftlichen Betrieb

Familie Roßmann über die Entwicklung in der Landwirtschaft und digitale Vermarktungsmöglichkeiten

Familie Roßmann bewirtschaftet ihren Hof in Modautal-Lützelbach im Landkreis Darmstadt-Dieburg seit Generationen. „Die Hofübernahme haben wir nie besprochen. Für mich war sie selbstverständlich. Das Geschäft läuft immer gut, und der Papa lebt es mir vor, dass es Freude macht“, sagt Sohn Dennis Roßmann, und Vater Dieter Roßmann bekennt: „Bei mir war es damals nicht anders.“ Der Vater ist Metzgermeister und der Sohn Metzgermeister sowie ausgebildeter Landwirt. Aus der Erfahrung der Familie weiß Dieter Roßmann: „Der Betrieb muss sich vor allem entwickeln von Generation zu Generation. Er muss stets modern sein und es darf kein Investitionsstau auflaufen. Mein Vater, Dennis' Opa, zahlte die Investitionen noch aus den laufenden Einnahmen. Das hat sich massiv geändert. Heute müssen wir investieren, um politische Auflagen zu erfüllen, und in der Landwirtschaft ist es nochmal schwieriger, weil man sehr viel Fläche und Gebäude für wenig Umsatz bei mageren Erträgen benötigt. Das ist anders als in der Industrie oder im Handwerk.“

Schon die Großeltern hatten das erkannt. Sie richteten in den 1970er Jahren Gästezimmer für Urlaub auf dem Bauernhof ein und bauten zusätzlich zwei Ferienhäuser. Zur Versorgung der Gäste begann Dieter Roßmann in den 1980er Jahren zu schlachten und entdeckte, dass es eine Nachfrage für seine Wurst nicht nur bei den Feriengästen, sondern im Dorf und darüber hinaus gab, und die Familie modernisierte ihre Landwirtschaft. In den 1990er Jahren stellte sie die Milchviehhaltung dann auf Muttertierhaltung um. Bald darauf siedelten die Roßmanns, auch mit der Unterstützung der HLG, mit ihrem landwirtschaftlichen Betrieb aus der Ortslage aus und bauten einen neuen Mutterkuhstall. Es folgten in 2010 ein neuer Schweinestall sowie in 2014 eine neue Getreidehalle und die Investitionen summierten sich auf etwa 2,0 Mio. EUR. Sohn Dennis lernte indes nicht nur den Beruf des Metzgers und legte die Meisterprüfung ab, sondern er ließ sich auch zum Landwirt ausbilden: „Da habe ich gemerkt, was man in dem Beruf alles wissen kann. Es ist mehr, als am Traktor das Lenkrad zu drehen.“

Die Ergänzung von landwirtschaftlicher Produktion und handwerklicher Verwertung der Produkte entlang der gesamten Wertschöpfungskette bis zum Endkunden hat sich für Familie Roßmann bewährt. Die Unternehmerfamilie hat 80 bis 90 Mutterkühe und etwa 150 Tiere aus der Nachzucht im Stall sowie 480 Schweine auf ihren Mastplätzen. Nahezu alle Tiere vermarktet die Familie selbst. Für den Erfolg des Betriebs ist die Selbstvermarktung „unabhängigbar“ sagt Dieter Roßmann, und der Ertrag ist am größten, wenn die Ware über den eigenen Tresen geht. Gleichwohl ist Familie Roßmann wach genug, auch andere Chancen zu erkennen. Sie beliefert Hofläden, die kein Fleisch im Angebot haben, den lokalen Einzelhandel und Wurstautomaten. Transparenz ist Voraussetzung des Erfolgs. Die Kunden können die Tiere sehen und den Hof besuchen. Über Monitore im Ladengeschäft gewährt Familie Roßmann mit modernen Medien den Einblick in die Produktion und wirbt für ihre Ware, „und man merkt es an der Nachfrage schon, wenn Dennis auf Instagram

„Wir wären nicht da, wo wir sind, ohne unseren Fleiß, unseren Unternehmergeist und unsere Qualität, aber auch nicht ohne die HLG.“

unsere Produkte postet“, sagt Vater Dieter Roßmann. „Das Unternehmen wächst, weil uns die Kunden vorgeben, zu wachsen. Wir investieren, wo es nötig ist, und planen unseren Metzgereibetrieb neu.“ Für etwa 5,0 Mio. EUR entsteht – nach den Richtlinien der Marktstrukturförderung – eine neue Heulagerhalle, es werden die Schlacht- und Produktionsanlagen ausgebaut und ein neues Ladengeschäft errichtet.

„Hierbei hilft uns wieder die HLG, denn es ist ein komplexes Antragsverfahren,

das wir nicht selbst bearbeiten können“, sagt Dieter Roßmann. „Wir wären nicht da, wo wir sind, ohne unseren Fleiß, unseren Unternehmergeist und unsere Qualität, aber auch nicht ohne die HLG. Schon mit der Aussiedlung unseres Hofes vor Jahrzehnten kam die HLG ins Spiel. Sie ist kompetent und hat alles gut gemanagt. Alles hat immer gut geklappt, und mit der HLG haben wir die Gewähr, dass die Verfahren gut begleitet werden, fair und verlässlich, und dass Ehrlichkeit herrscht im Umgang miteinander.“



V. l. n. r.: Dennis Roßmann, Marion Roßmann, Dieter Roßmann

Betrieb Roßmann in Modautal-Lützelbach, Landkreis Darmstadt-Dieburg

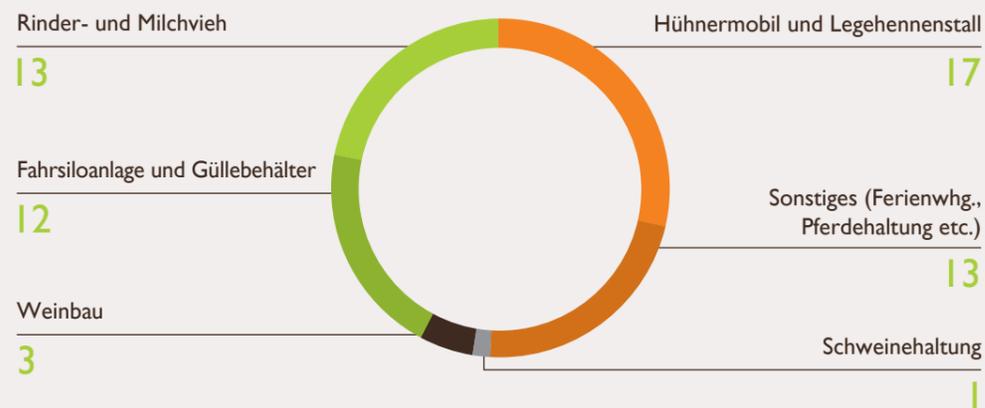
## Zahlen, Daten, Fakten



### Aufgaben der HLG im landwirtschaftlichen Bauwesen

- Beratung über Fördermöglichkeiten und -bedingungen
- Unterstützung der Betriebe bei der Umsetzung des Bauvorhabens
- Mitwirken beim Erarbeiten einer wirtschaftlichen, funktions-, tierart- und umweltgerechten Planung
- Vorbereitung des Fördermittelantrages
- Prüfung des Ausschreibungs- und Vergabeverfahrens
- Sicherstellung der Gesamtfinanzierung im Rahmen der Verfahrensfreigabe
- Überwachung des Bauvorhabens in Bezug auf die richtliniengemäße Durchführung, Rechnungsprüfung und effiziente Mittelvergabe
- Abruf der öffentlichen Fördermittel und Erstellung des Endverwendungsnachweises nach Abschluss der Maßnahme
- Zusätzliche Dienstleistungen nach der HOAI durch eigene Architekten
- Übernahme der Architektenleistungen von der Bauantragsstellung, der Ausschreibung und Vergabe und der Bauleitung

### Gliederung der 59 in 2020 geförderten Maßnahmen nach Betriebszweigen



Im Berichtszeitraum wurden 41 (i.V. 29) Maßnahmen abgerechnet, sodass am 31.12.2020 insgesamt 95 (i.V. 77) Bauvorhaben in Bearbeitung waren.



### Einzelbetriebliches Förderprogramm Landwirtschaft (EFP)

Hessen unterstützt landwirtschaftliche Betriebe sowie Betriebe des Wein- und Gartenbaus bei der zukunftsorientierten Ausrichtung durch einzelbetriebliche Projektförderung für investive Vorhaben. Die Förderungen erfolgen nach den „Richtlinien Einzelbetriebliches Förderprogramm Landwirtschaft“ (RL-EFP) und gliedern sich in folgende Bereiche:

- Agrarinvestitionsförderungsprogramm (AFP)
  - Förderung von Investitionen zur Diversifizierung (FID)
- Beide Teilmaßnahmen sind Bestandteil des Entwicklungsplans für den ländlichen Raum (EPLR 2014–2020) und werden mit Mitteln der Europäischen Union unterstützt.

(Quelle: HM für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz).



### Dienstleistung im Rahmen der landwirtschaftlichen 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

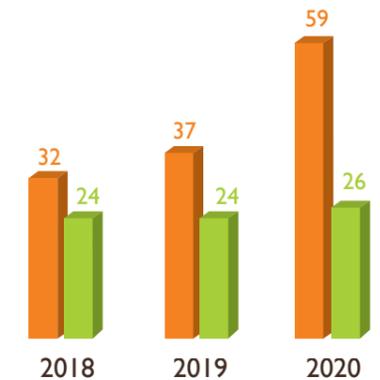
Baurecht, artgerechter Tierhaltung und Förderkulisse erarbeitet. Zu den klassischen Aufgaben gehört die fachliche Beratung für den Neubau von Ställen und Wirtschaftsgebäuden, die Planung und Mitwirkung bei der Standortauswahl sowie die technische Beratung bei baulichen Investitionsvorhaben.

### Entwicklung der Bauberatung im Dreijahresvergleich



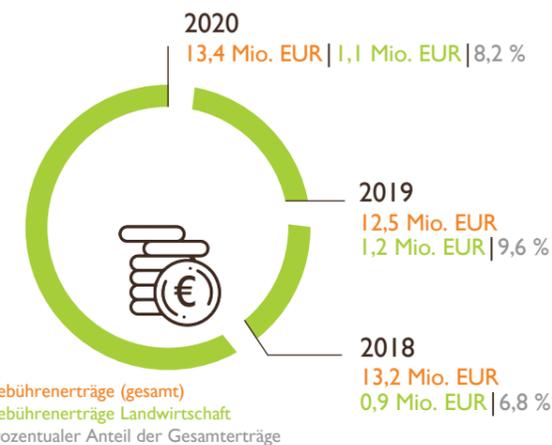
Beratungen gesamt | davon Vor-Ort-Beratungen

### Entwicklung der Auftragslage im landwirtschaftlichen Bauwesen



Aufträge mit Förderung (Bewilligung) | Aufträge ohne Förderung

### Gebührenerträge Landwirtschaft



Gebührenerträge (gesamt)  
Gebührenerträge Landwirtschaft  
Prozentualer Anteil der Gesamterträge

### Personalbestand Landwirtschaft



Duroc-Schwein auf einer Weide bei Limburg an der Lahn

## Freilandhaltung für mehr Tierwohl und Tiergesundheit bei der Aufzucht

Landwirt Manuel Schneider über Weidedurocs und freien Weidegang



**M**anuel Schneider liebt gutes Essen und die Landwirtschaft und als Ingenieur und Unternehmer hat er Verstand und einen klaren Willen. Über den Firmenkundenberater seiner Hausbank fand er zur HLG. Mit der fühlte er sich von Beginn an freundschaftlich verbunden und sie erwies sich als „sattelfest“ im landwirtschaftlichen Bauen. „Ohne die HLG wäre es so nicht möglich gewesen, mein zweites Unternehmen ‚Meat by Nature‘ aufzubauen, mit dem ich zwischen Kiel und München Stemeköche, die Grill-Szene und Menschen, die Wert auf Qualität legen, mit dem Fleisch von meinen Duroc-Schweinen, meinen Angus- und Limousin-Rindern, den Wasserbüffeln, den Hühnern und unserem Wild beliefere“, sagt der Doppelunternehmer und Familienvater dreier Kinder.

Schon die Großeltern hatten einen Bauernhof, auf dem Manuel Schneider von Kindesbeinen an mithalf. Den Hof übernahm ein Cousin, während Manuel Schneider Maschinenbau studierte und sich mit einem Werkstofflabor und Sachverständigenbüro selbstständig machte. Auf einer Geschäftsreise in Spanien genoss er im Mai 2016 Fleisch vom Iberico-Schwein in einer Qualität, die er aus Deutschland nicht kannte. Sein spanischer Geschäftspartner erzählte ihm von den Schweinen unter Eichen, und Manuel Schneider ließ sich in der Wirklichkeit zeigen, was in der Erzählung wie ein Marketing-Märchen klang. Schon

im Juni des gleichen Jahres weideten auf einer Wiese der Familie Schneider bei Limburg an der Lahn und in ihrem angrenzenden kleinen Eichenwald die ersten Schweine. Manuel Schneider experimentierte mit Tieren aus unterschiedlichen Rassen. Alle Schweine, die rosa waren, bekamen zwar Sonnenbrand, erwiesen sich aber im Übrigen als gesund, robust und schmackhaft, sodass ihm ein Gastronom sogleich alle Tiere abkaufen wollte. Manuel Schneider realisierte: „Es gibt einen Riesemarkt für Qualitätsprodukte, aber kein adäquates Angebot an Schweinefleisch in Deutschland.“

Der Unternehmer suchte einen Hof in seiner Nachbarschaft, was sich zunächst als schwierig herausstellte. „Doch ein befreundeter Landwirt, der aus Altersgründen seinen Hof nicht weiterführen konnte und das Projekt ‚Weideduroc‘ von Anfang an mitbekommen hatte, bot seine Unterstützung an, und so war doch recht schnell ein schöner Hof in malerischer Lage gefunden, sodass die Grundvoraussetzungen geschaffen waren“, berichtet Manuel Schneider. Der Firmenkundenbetreuer seiner Hausbank war im Nebenerwerb Landwirt und erwies sich als der beste Berater, zumal er auch schnell den Kontakt zur HLG herstellte. Manuel Schneider kaufte den Hof in Hadamar/Steinbach im Jahr 2017 und baute ihn aus für 150 Mastschweine in einer Kombination aus Offenfrontstall, dessen Terrasse sich die Schweine als ihren Toilettenbe-

reich gewählt haben, und freiem Weidegang. Der Stall weist einige Feinheiten auf, wie eine Sprinkleranlage, um die Tiere an hochsommerlichen Tagen im Schatten zu beregnen. „Tierwohl und Qualität sind für mich untrennbar miteinander verbunden, und durch die richtige Kombination der drei Komponenten Rasse, Haltung und Fütterung werde ich wiederum mit dunklem, aromatischem Fleisch mit der richtigen intramuskulären Fettstruktur sowie geringen Tropfsaft- und Bratverlusten belohnt“, sagt Manuel Schneider. Das Konzept überzeugt Kunden wie Fachleute. „Wir haben viele Vegetarier als Kunden, meist Frauen, die für ihre Männer kaufen, und Menschen, die wenig, aber dafür nur gutes Fleisch essen“, sagt der Unternehmer, der 2020 mit dem Hessischen Tierschutzpreis ausgezeichnet wurde.

Der Kontakt mit den Behörden war von Anfang an gut und lösungsorientiert, obwohl das Konzept nicht gerade alltäglich war. Denn die Freilandhaltung für Schweine ist genehmigungspflichtig, und ein kleiner Stall für nur wenige Tiere auf großer Fläche, wie er ihn plante, erschien manchem Betrachter als eine Spielerei. „Hier hat mich die HLG sehr gut unterstützt im Kontakt mit den Behörden, beim Stellen der Anträge und in der Bauplanung. Es hat alles prima funktioniert dank der HLG“, sagt Manuel Schneider, und seine drei Kinder haben wie er und seine Frau Freude an der Landwirtschaft. „Qualität und Transparenz. Das ist die Chance für uns Kleinbetriebe.“

„Hier hat mich die HLG sehr gut unterstützt im Kontakt mit den Behörden, beim Stellen der Anträge und in der Bauplanung.“



Manuel Schneider



# Ökoagentur für Hessen

Die Flächenagentur für naturschutzrechtliche Kompensation

Der Naturschutz gewinnt angesichts des Rückgangs der Artenvielfalt, der vermehrten Beanspruchung von Natur und Landschaft und einer intensivierte Landwirtschaft immer mehr an Bedeutung. Es liegt in der Verantwortung der Menschheit, die Natur nachhaltig zu schützen. Vor diesem Hintergrund gehört die Erhaltung von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage des Menschen und wegen ihres unschätzbaren eigenen Wertes zu den wichtigsten Zielen des Naturschutzes.

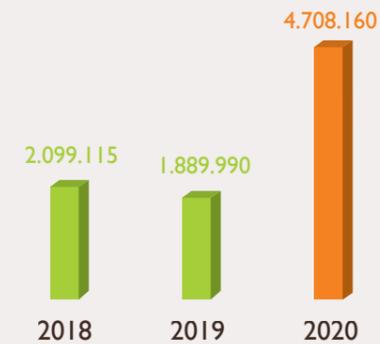
Die HLG hat sich nicht zuletzt mit der Ökoagentur für das Land Hessen diesem Ziel angenommen und bietet ein breites Leistungsspektrum an, das der Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft dient. Seit mittlerweile 14 Jahren ist die Hessische Landesgesellschaft die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) 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. Dabei vermittelt und verkauft die Ökoagentur nicht nur Biotopwertpunkte („Ökopunkte“), sondern versteht sich als moderne Naturschutzdienstleisterin, die alle Bereiche naturschutzrechtlicher und forstrechtlicher Kompensation abdeckt. Auch begleitet die HLG umfangreiche Infrastrukturprojekte, sowohl konzeptionell als auch operativ, und sorgt für nachhaltige, rechtssichere Umsetzung naturschutzrechtlicher Ver-

pflichtungen für den Artenschutz und das Netz Natura 2000. Mittlerweile betreut die Ökoagentur über 25 Arten- und Kompensationsmaßnahmen sowie umfangreiche Ersatzaufforstungen in ganz Hessen. Daneben ist das Geschäftsjahr 2020 von neuen Herausforderungen im Bereich Naturschutz geprägt. So wurde die HLG nach erfolgreicher Teilnahme an einem öffentlichen Ausschreibungsverfahren als Dienstleisterin für das Programm „100 Wilde Bäche für Hessen“ vom Land Hessen beauftragt. Dieses Landesprogramm hat das Ziel, 100 Bäche in Hessen bis 2023/2024 modellhaft zu renaturieren, den Fließgewässern ihre natürliche Struktur zurückzugeben und damit einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) zu leisten.

Mittlerweile betreut die Ökoagentur über 25 Arten- und Kompensationsmaßnahmen sowie umfangreiche Ersatzaufforstungen in ganz Hessen. Daneben ist das Geschäftsjahr 2020 von neuen Herausforderungen im Bereich Naturschutz geprägt. So wurde die HLG nach erfolgreicher Teilnahme an einem öffentlichen Ausschreibungsverfahren als Dienstleisterin für das Programm „100 Wilde Bäche für Hessen“ vom Land Hessen beauftragt. Dieses Landesprogramm hat das Ziel, 100 Bäche in Hessen bis 2023/2024 modellhaft zu renaturieren, den Fließgewässern ihre natürliche Struktur zurückzugeben und damit einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) zu leisten.

## Zahlen, Daten, Fakten

Entwicklung der verkauften Ökopunkte



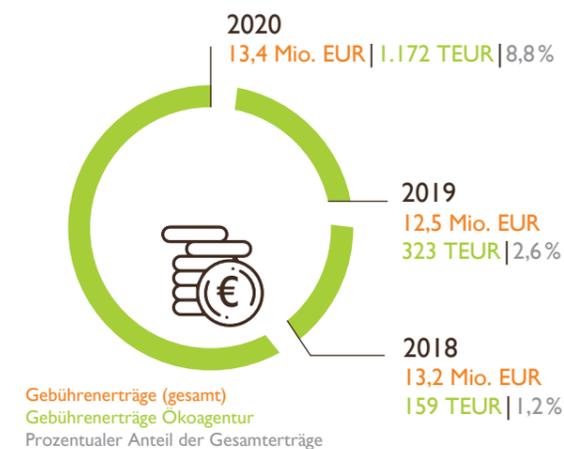
### \*Eckpunkte der Kompensationsverordnung

Konzentration von Kompensationsmaßnahmen innerhalb der NATURA-2000-Gebiete – nachhaltige Sicherung der Funktionsfähigkeit von Kompensationsmaßnahmen – Reduktion des Flächenverbrauchs durch den Schutz ackerbaulich hochwertiger Flächen – Verlagerung von Ausgleichsmaßnahmen in den Forst – die Förderung von Gewässerrenaturierung – Entseelung nicht mehr benötigter Siedlungs- und Gewerbestandorte – Erhalt der Kulturlandschaft – Maßnahmen auf erosionsgefährdeten Hängen – Ökoagentur

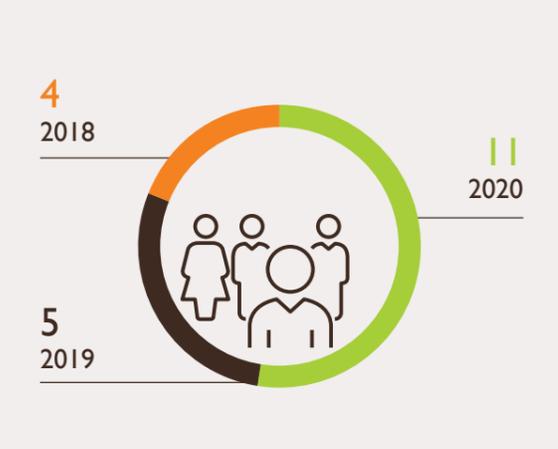
### Die Aufgaben der Ökoagentur:

- „Herstellung“ eigener Kompensationsmaßnahmen im Vorgriff und/oder im Auftrag auf HLG-eigenen Flächen oder Flächen Dritter in Hessen
- „Freistellung“ von „Eingreifern“ durch Übernahme aller Kompensationsverpflichtungen
- Übernahme des Bewirtschaftungs-/Pflegeteamings (z. B. 30 Jahre) der Kompensationsmaßnahmen
- Monitoring der Maßnahmen
- Treuhänderische Verwaltung der Geldmittel für Pflege und Funktionssicherung
- Ankauf von Ökopunkten Dritter mit Weiterveräußerung an Eingreifer in die Natur
- „Vermittlung“ von Kompensationsmaßnahmen bzw. Ökopunkten Dritter
- Schaffung eines Flächen- und Maßnahmenpools

Gebührenerträge Ökoagentur



Personalbestand Ökoagentur



# Gewässerrenaturierung als Gemeinschaftsprojekt von Kommune, Wasserbehörde und HLG

Wie der Lasterbach im Westerwald seine natürliche Struktur zurückgewinnt

**D**er Lasterbach ist ein typischer Mittelgebirgsbach. Er schlängelt sich mit seinen naturnahen Strukturen durch Wiesen und Felder und besitzt ein hohes ökologisches Entwicklungspotenzial. Die naturnahen Gewässerabschnitte haben eine wichtige Biotopfunktion für Flora und Fauna', sagt Ingo Pfeiffer, Projektleiter der HLG.

Doch den naturnahen Zustand, den die EU-Wasserrahmenrichtlinie auch für kleinere Gewässer vorschreibt, hat er noch nicht erreicht. Darum wird er ökologisch aufgewertet. Auf den 7,6 seiner 19 Kilometer Gesamtlänge, die er von seiner Quelle südwestlich der Krombachtalsperre bis zur Mündung in den Elbbach durch Hessen misst, ist seine Renaturierung Teil des Landesprogramms „100 Wilde Bäche für Hessen“, das eigens vom Hessischen Umweltministerium aufgelegt worden ist. „Die ‚Unteren und Oberen Wasserbehörden‘ legen im Rahmen des Maßnahmenprogramms Hessen fest, welche Verbesserungen zur Zielerreichung der Wasserrahmenrichtlinie an den hessischen Fließgewässern erforderlich sind. Als gewässerunterhaltungspflichtige Instanz setzen die Kommunen die erforderlichen Maßnahmen um und sind für die Planung und Baumsetzung der erforderlichen Renaturierungen verantwortlich“, erläutert Ingo Pfeiffer. Die HLG hat sich im Ausschreibungsverfahren des Landes als die ideale Begleiterin der Kommunen in diesem Prozess durchgesetzt und unterstützt die Gemeinden als Dienstleisterin in allen Belangen der Bauträgerschaft. Die Kommunen und Kreise wiederum nehmen die Hilfe gerne an.

” Die Gemeinden sehen die Zusammenarbeit mit der HLG als Chance.

- Sara Zabel

Für Peter Blum, Bürgermeister der 6.000-Einwohner-Gemeinde Waldbrunn am Lasterbach, ist die HLG eine „bekannte Partnerin, zu der ein enges Vertrauensverhältnis besteht. Hier wird nichts auf die lange Bank geschoben.“ Und Sara Zabel von der Unteren Wasserbehörde im Kreis Limburg-Weilburg begrüßt, dass „die HLG mit drin ist. Sie hat einen neutralen Blick auf die Dinge und kann die verschiedenen Interessen zusammenbringen, während die anderen Beteiligten in einem solchen Prozess häufig nur einen Aspekt sehen. Solch ein neutraler Partner von außen ist Gold wert.“ Immerhin acht Bäche, die durch zwölf der neunzehn Gemeinden im Kreis fließen, hat Sara Zabel gemeinsam mit den Kommunen ins „100 Wilde Bäche für Hessen“-Programm gebracht, und darauf ist sie stolz. „Denn Wasser“, daran erinnert die junge Frau, „ist unsere Lebensgrundlage und die Renaturierung verbessert die Wasserqualität im Fließgewässer und auch im Grundwasser. Bäche sind Teil eines Gesamtsystems. Unsere Arbeit kommt Mensch, Fauna und Flora zugute.“

Als Aufgaben im „100 Wilde Bäche für Hessen“-Programm stellen sich nach Ingo Pfeiffers Worten die Flächenbereitstellung, damit der Bach genug Raum hat, um sich eigendynamisch zu entwickeln, sowie die „Wiederherstellung der linearen Durchgängigkeit“ des Bachlaufs, damit Fische, Insekten und Amphibien – also die Angehörigen der gesamten





# Flächenmanagement und Liegenschaftsverwaltung



## Saatgutvermehrung zwischen den Ausläufern des Knüllgebirges, der Rhön und des Vogelsbergs

Dr. Axel Schreiber über den Anbau von Winterkulturen und die nachhaltigen Strategien auf der hessischen Staatsdomäne Wehrda in Haunetal im Landkreis Hersfeld-Rotenburg

Die HLG ist auf jeden Fall eine verlässliche, aber auch eine harte Partnerin, wenn es darum geht, die Interessen des Landes als Eigentümer der Domäne zu vertreten. Wir pflegen eine gute Zusammenarbeit und kommen am Ende immer auf einen gemeinsamen Nenner. Mit der Unterstützung der betrieblichen Veränderungen auf der hessischen Staatsdomäne Wehrda leistet die HLG einen Beitrag zu unserem unternehmerischen Erfolg', beschreibt Dr. Axel Schreiber als Pächter der Domäne das Zusammenwirken mit der HLG, die den Domänenbesitz des Landes Hessen verwaltet. Seine Eltern Hasko und Ortrud Schreiber zogen mit der Familie 1979 aus Ostwestfalen nach Hessen, um den Domänenbetrieb zu pachten. Schon im Kreis Höxter hatten die Eltern einen Saatgutvermehrungsbetrieb und sie setzten diese Form der Veredelung im Landkreis Hersfeld-Rotenburg fort. Das sollte sich bewähren, urteilt der Sohn viele Jahre später. Denn mit Ackerbau auf gut 200 Hektar Fläche, von denen etwa die Hälfte zur Domäne gehört und die andere Hälfte zugepachtet oder zugekauft ist, sei auf

dem Weltmarkt kein Stich zu holen. Die Spezialisierung aber auf Wintergerste, Winterweizen, Wintererbsen und Sommerhafer sowie die Vermarktung dieser und weiterer Produkte, wie beispielsweise Grassamenmischungen über den Gewerbebetrieb „Wehrdaer Saat-zucht“ im Umkreis von etwa 50 Kilometern um die Domäne herum, sei genau die richtige Strategie, die sich wegen der kurzen Transportwege zudem ökonomisch und ökologisch als überzeugend nachhaltig erweise.

Dr. Axel Schreiber, der in Haunetal aufgewachsen ist und in Hohenheim Allgemeine Agrarwissenschaften studierte sowie anschließend dort promovierte, übernahm die Domäne 2005 als Betriebsleiter. Die HLG investierte in das Eigentum des Landes Hessen. Sie baute eine neue Getreide- und Maschinenhalle, sanierte das Dach des Pächterwohnhauses, Dach und Fassade der Feldscheune und genehmigte den Bau einer Photovoltaikanlage über die Verpachtung von Dachflächen. Familie Schreiber wiederum stieß ihrerseits mit viel Eigenleistung die Sanierung der historischen Bruchsteinmauer an, welche



die Domäne umgibt, „denn wenn man eine Domäne bewirtschaftet, dann ist das für meine Frau und mich wie Eigentum“, sagt Dr. Axel Schreiber.

Übrigens sollen die drei Kinder eines Tages selbst entscheiden können, ob sie das landwirtschaftliche Unternehmen der Eltern und Großeltern fortsetzen oder andere Wege gehen wollen. Auch das sei ein Vorteil des Pachtbetriebs gegenüber einem Eigentumsbetrieb, sagt Dr. Axel Schreiber.

„Die Familie möchte langfristig auf der Domäne leben und wegen der langfristigen Planbarkeit ist für sie die HLG gegenüber einem privaten Verpächter der verlässlichere Partner.“

Dr. Axel Schreiber mit seinen Söhnen



## Das Landwirtschaftszentrum Eichhof vereint Information, Bildung und landwirtschaftliches Versuchswesen in einer Einrichtung

Abteilungsleiterin Anna Mawick über landwirtschaftliches Bauen und schnellwachsende Energiehölzer

**W**ir beschäftigen uns mit praxisrelevanten Versuchsfragestellungen zu mehr Tierwohl, Bioenergienutzung, Sorteneignung, Wertprüfungen sowie Versuchen zur Biodiversität, zu Klimaanpassungsstrategien und zur Digitalisierung; dabei ist es uns

wichtig, den Eichhof so weiterzuentwickeln, dass er für unser Klientel ein attraktiver und gefragter Ort des Austausches und der Aus-, Fort- und Weiterbildung ist.

Dafür sind ein intensiver fachlicher Austausch und auch eine kontinuierliche

Weiterentwicklung der Liegenschaft notwendig. Die HLG mit ihrer Kompetenz im landwirtschaftlichen Bauen ist dabei eine zuverlässige Partnerin, die lösungsorientiert und reaktionsschnell handelt. Mit der HLG macht es Spaß zusammenzuarbeiten, und im konstruktiven Miteinander lernen wir voneinander.“ →

„ Die HLG mit ihrer Kompetenz im landwirtschaftlichen Bauen ist dabei eine zuverlässige Partnerin, die lösungsorientiert und reaktionsschnell handelt.

Das sagt Anna Mawick, Abteilungsleiterin Fachinformation und Standortleitung des Eichhofs, einer Hessischen Staatsdomäne unter Verwaltung der HLG bei Bad Hersfeld.

Das Landwirtschaftszentrum Eichhof in Bad Hersfeld ist eine Versuchs- und Bildungseinrichtung des Landesbetriebs Landwirtschaft Hessen (LLH). Die Partner in der Wissenschaft sind die beiden landwirtschaftlichen Universitäten Kassel und Gießen in Hessen. Zudem bestehen gute Netzwerke zu Universitäten und Fachhochschulen außerhalb Hessens, wie beispielsweise zu den Universitäten Göttingen und Kiel. Gemeinsam mit dem Fraunhofer-Institut für Energiewirtschaft und Energiesystemtechnik in Kassel (Fraunhofer IEE) und dem Landesbetrieb Hessisches Landeslabor (LHL) werden im Hessischen Biogas-Forschungszentrum (HBFZ) am Eichhof Fragestellungen zur bedarfsgerechten Strombereitstellung sowie zur Energieversorgung im ländlichen Raum unter Nutzung jeweils verfügbarer erneuerbarer Energien sowie intelligenter Speichersysteme im Praxiseinsatz untersucht.

„Wir bilden den landwirtschaftlichen Nachwuchs in Hessen überbetrieblich aus, beraten und begleiten die Landwirte, geben mit unseren Fachinforma-

tionen praxismotivierte Antworten aus dem betrieblichen Alltag zu Fragen des Pflanzenbaus, der Tierhaltung, der Bio- rohstoffnutzung und der Ökonomie“, beschreibt Anna Mawick die Aufgabe des Eichhofs. „Wir erforschen zum Beispiel die effiziente Stickstoffverwertung im Mais, damit der Stickstoff der Pflanze zugutekommt und nicht die Umwelt belastet. Wir verfügen – einzigartig in Deutschland – über Modellanlagen mit den wichtigsten Klonen zu schnellwachsenden Energiehölzern im kurzen, mittleren und langen Umtrieb. Diese werden in Kürze noch um ein Modell zu Agroforstsystemen erweitert. Verschiedene Schaugärten mit Kräuter-, Arznei- und Gewürzpflanzen sowie eine Demo-Anlage zum ökologischen Landbau für die Auszubildenden informieren auch Spaziergänger, Radfahrer und Besucher der Außenstelle der Bad Hersfelder Festspiele über die Vielfalt der Pflanzen und deren Einsatzmöglichkeiten.“

Vor allem aber schildert die Agraringenieurin, die selbst aus der Landwirtschaft stammt, Beispiele aus der Umsetzung praxisorientierter Fragestellungen in der Tierhaltung für die Milchkühe mit Nachzucht, für die Sauenhaltung und Ferkelaufzucht: „Wir entwickeln mit Partnern zukunftsfähige Modelle für die Schweinehaltung. Die HLG ist für uns eine zuverlässige Ansprechpartnerin von der Planung bis zur Fertigstellung der sich daraus ergebenden Baumaßnahmen. So wird derzeit neben einer Auslaufhaltung mit Außenklimareizen für die Sauen auch ein Experimentierstall geschaffen. Dieses innovative Stallkonzept

kommt ohne Spaltenboden aus, stattdessen beseitigt ein Förderband aus der Automobilindustrie tierische Exkremente getrennt voneinander. Schweine sind nämlich sehr reinliche Tiere mit sehr empfindlichen Nasen und sie sind neugierig. Bei ausreichendem Platzangebot strukturieren sie ihre Haltungsumwelt in Aktivitäts-, Ruhe- und Toilettenbereich. Tierwohl ist immer im Fokus unserer Arbeit, nur so schafft man es, Ferkel mit unkupierten (langen) Schwänzen aufzuziehen. Darum arbeiten wir mit der HLG an innovativen Bauprojekten für die Zukunft. Beispielsweise bekommen unsere Kühe im Hochsommer eine Abkühlung (cow cooling), indem am Fressgitter durch eine Lichtschranke Wasser in der Luft zerstäubt und durch Ventilatoren verteilt wird. So wird der Besuch des Futtertischs für die Kühe zu einem positiven Erlebnis, denn Kühe leiden unter Hitze. Im Vergleich zu meiner Kindheit ist die Milchkühhaltung sehr viel artgerechter geworden und mehr Technik bedeutet häufig auch mehr Tierwohl. Ein neues automatisches Melksystem mit einer Vielzahl an Sensoren ermöglicht eine optimale Betreuung der Milchviehherde. Die hessischen Auszubildenden lernen am Eichhof den Umgang mit den Tieren und künftig verstärkt auch mit den Daten aus der Digitalisierung. Die HLG unterstützt uns, wenn wir eine gute bauliche Lösung suchen. Ob es um die neue Wasserversorgung für den gesamten Eichhof, um eine zukünftige Silagelagerung oder den Umbau bestehender Stallanlagen oder Neubauten geht, dann ist die HLG unsere zuverlässige Partnerin.“



Anna Mawick, Landesbetrieb Landwirtschaft Hessen

## Zahlen, Daten, Fakten

Die Domänenverwaltung umfasst:

**44 hessische Staatsdomänen**

Rund **34 Prozent** der Domänen werden **ökologisch** bewirtschaftet.

Fast **700 Wohn- und Wirtschaftsgebäude**



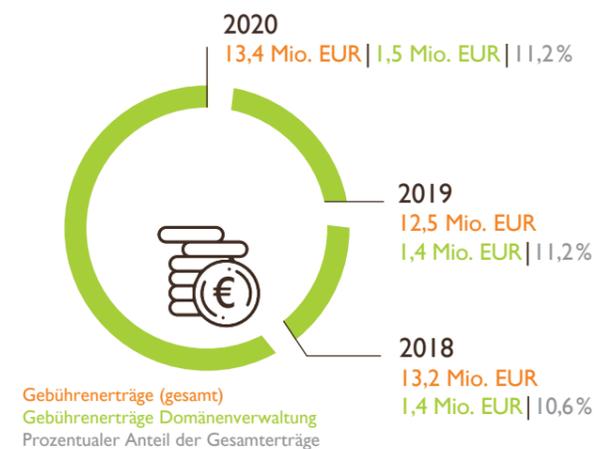
Einen Flächenbestand von rund **13.700 ha**, davon etwa 6.100 ha Domänenstreubesitz und 7.600 ha auf geschlossenen Domänen

Über **760 ha**, die als sogenannte Pachtobjekte\* verpachtet werden

Rund **412 ha** für Forschung und Lehre der Universitäten in Hessen (Universität Kassel und Justus-Liebig-Universität Gießen)

\* Die Pachtobjekte besitzen keine Hofstelle und umfassen nur arrondierte landwirtschaftliche Pachtflächen.

### Gebührenerträge Domänenverwaltung



### Personalbestand Domänenverwaltung





„ Der gesamte Grundstückserwerb, der für den Neubau nötig war, ist dank der HLG vollkommen reibungslos verlaufen.“



Jörg Steincke, ehemals Hessen Mobil, jetzt Autobahn GmbH

## Eine Brücke, die verbindet – von Hessen nach Rheinland-Pfalz

Projektleiter Jörg Steincke über ein fünfzehnjähriges Bauprojekt

Die Schiersteiner Brücke: Zwischen Wiesbaden-Schierstein und Mainz-Mombach überspannt sie 1,3 Kilometer weit als Teil der Autobahn A 643 den Rhein, und von ihr hat in Hessen vermutlich eine jede und ein jeder schon gehört – vor allem in den Verkehrsnachrichten. 2015 war die Brücke von Februar bis April wegen eines schweren Schadens auf der Mainzer Seite vollkommen gesperrt und bis zum November nur für Fahrzeuge bis zu 3,5

Tonnen Gesamtgewicht befahrbar. Der Verkehr wurde weiträumig umgeleitet, und der Alltag für Abertausende von Pendlern in der Region geriet aus den Fugen wie zuvor ein Teil des Mombacher Herzstücks. Ende 2021 wird die Brücke von Grund auf neu entstanden sein, damit der Verkehr darauf wieder für viele Jahre fließen kann. Das ist ein Erfolg der neuen Autobahn GmbH des Bundes und Hessen Mobil. Aber auch der HLG, die mit ihren Dienstleistungen für das umfangreiche Flächenma-

nagement ein wichtiger Baustein zur Realisierung dieses bedeutenden Infrastrukturprojekts beigetragen. „Der gesamte Grundstückserwerb, der für den Neubau nötig war, ist dank der HLG vollkommen reibungslos verlaufen. Wir hatten nie einen Baustopp, weil Flächen nicht gesichert waren, und wir hatten immer einen direkten Draht zur HLG, damit wir das Projekt im Zeitplan fertigstellen konnten. Die Zusammenarbeit war absolut genial, anders kann

man das nicht sagen“, blickt Jörg Steincke, Projektleiter der Autobahn GmbH, auf den Neubau der Brücke zurück. Neben den eigentlichen Grunderwerbsleistungen ist die HLG, nachdem die Flächen durch den Baulastträger hergestellt und entwickelt wurden, für die Unterhaltung der Kompensationsmaßnahmen zuständig. Hierzu zählt z. B. die Unterhaltung eines Altrheinams bei Geisenheim, der durch den Baulastträger wieder hergestellt und naturschutzfachlich optimiert wurde.

Eine Brücke, erläutert der Ingenieur, ist stets ein Unikat. Ein solches Bauwerk wird speziell für den einen Ort, an dem es errichtet wird, geplant. Die Bauteile werden einzeln gefertigt und häufig unmittelbar an der Baustelle hergestellt. Es gibt keinen Prototyp und keine Vorserie wie in der Autoindustrie, wo die Fahrzeuge schließlich mit identischen Robotern unter den gleichen Bedingungen in standardisierten, klimatisierten und staubfreien Fabrikhallen rund um den Globus gefertigt werden. Die Brückenbauer arbeiten im Freien, bei Wind und Wetter, bei Kälte und unerträglicher Hitze wie im Sommer 2018, als die Tage so heiß waren, um das Material verarbeiten zu können, und nur nachts der Bau vorangetrieben werden konnte. Und die Planer müssen Annahmen für Zeiträume treffen, die kein Mensch wirklich überblicken kann.

So war es auch in den Jahren 1959 bis 1962, als die alte Schiersteiner Brücke entstand. Als die Planungen 1955 begannen, prognostizierten die Ingenieure ein Aufkommen von 7.100 Fahrzeugen pro Tag. 23.000 wurden in der Spitze für möglich gehalten. Schließlich waren es bis zu 100.000 Fahrzeuge pro Tag, darunter 5.000 schwere Lastwagen, die das Bauwerk zum Schwingen und die Schweißnähte – auf lange Sicht – zum Bersten brachten. „Bis auf den Schaden am Mombacher Herzstück war die Schiersteiner Brücke nie kaputt“, sagt Jörg Steincke. „Sie wurde einmal im Quartal einer Sonderprüfung unterzogen und einmal im Jahr wurde ihre Stahlkonstruktion durch das Einschwei-

ßen von Stahlhauben an der Tragwerkskonstruktion instand gesetzt.“

Dennoch stand schon lange vor der kurzzeitigen Sperrung der Brücke fest, dass das Bauwerk durch ein neues ersetzt werden sollte. 2006 kam der Planungsauftrag für die neue Brücke: „Es war ein leeres Blatt“, erinnert sich Jörg Steincke. 2011 erging der Planfeststellungsbeschluss, 2012 folgte die Ausschreibung durch Hessen Mobil und 2013 begannen nach dem Zuschlag die Bauarbeiten. Schließlich entstand – unter fließendem Verkehr auf einer Seite der alten und später auf der anderen Seite der neuen Brücke – eine durchlaufende Balkenbrücke mit Fahrbahnplatten aus Stahl auf den Fluss- und aus Beton auf den Landfeldern der Brücke. Die Brücke hat in jede Richtung drei Fahrstreifen, einen Standstreifen und einen außen liegenden Radweg. Unterhalb der Fahrbahn einer Brücke führt ein weiterer Radweg von Wiesbaden-Schierstein über die Rettbergsau nach Mainz-Mombach.

Die neue Brücke ist so lang wie die vorherige und sogar mit 21,1 Metern etwas schmaler als die alte, die in der Breite 26 Meter maß. Aber die Dimension des verbauten Materials lässt erahnen, auf welche Belastung die neue Brücke ausgelegt worden ist und als wie belastbar sich die frühere, gleichsam fragile Konstruktion erwiesen hat: In der alten Brücke waren 8.500 Tonnen Baustahl und 13.500 Kubikmeter Stahlbeton verbaut. Für die neue Brücke wurden 34.000 Tonnen Baustahl, 66.000 Kubikmeter Stahlbeton und 6.000 Tonnen Betonstahl eingesetzt.

Die Brückenpfeiler an Land gründen jeweils auf acht Bohrpfählen aus Beton, die mit einem Durchmesser von 1,80 Metern 22 bis 25 Meter tief in den Boden reichen. Die beiden Pfeiler, die das Brückenfeld über dem Rhein tragen, gründen auf jeweils 22 solcher Bohrpfähle. Spannbetonbalken für die neue Brücke wurden in der Oberpfalz (Bayern) gefertigt und kamen mit dem Schiff über den Main-Donau-Kanal und den Main bis an den Rhein. Die Stahlkästen, zu denen die Brückenkonstruktion an der Baustelle verschweißt wurde, wurden auf Schienen im „Verschub“ an ihren Platz im Bauwerk herangeführt oder, wo die Brücke über den Fluss führt, mit Hilfe von Schiffen und Winden „ingeschwommen“. Der Brückenbau ist Millimeterarbeit. 150 Spezialisten arbeiteten an der Brückenbaustelle über acht Jahre Tag für Tag, „aber man hat kaum jemanden gesehen“, denn die Arbeiten fanden nur selten auf der Fahrbahn statt, berichtet Jörg Steincke.

Noch schwieriger als der Neubau sei der Rückbau der alten Brücke. Die alten Stahlbauteile mussten zunächst verstärkt werden, damit sie sich beim Heraustrennen aus der Konstruktion nicht verformten und verkeilten, sondern sich passgenau nach dem Herausschneiden auf das darunter schwimmende Ponton mit Hydraulikstützen absenken konnten.

„Wenn man bedenkt, was hier geplant, bedacht, organisiert, zurück- und neu gebaut werden musste, dann war die Zeit von 2006 bis 2021 für den Ersatz einer Brücke durch zwei neue Bauwerke wirklich nicht lang“, sagt Jörg Steincke.

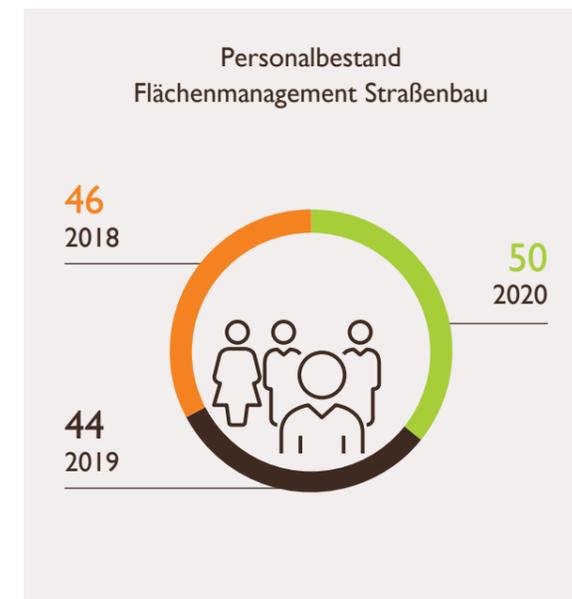
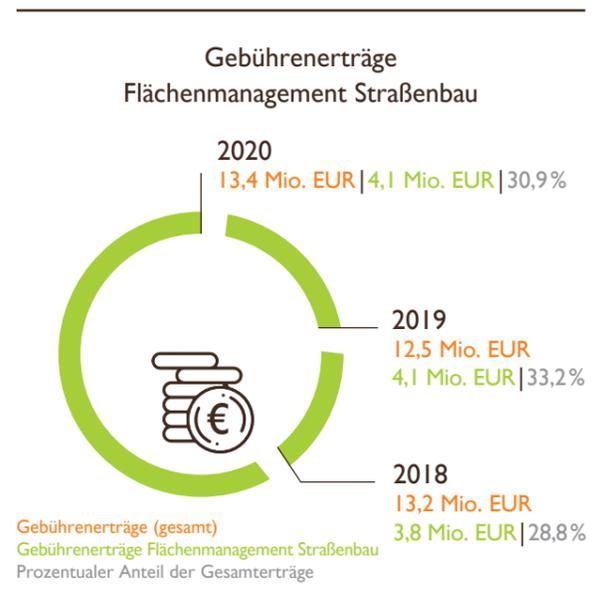
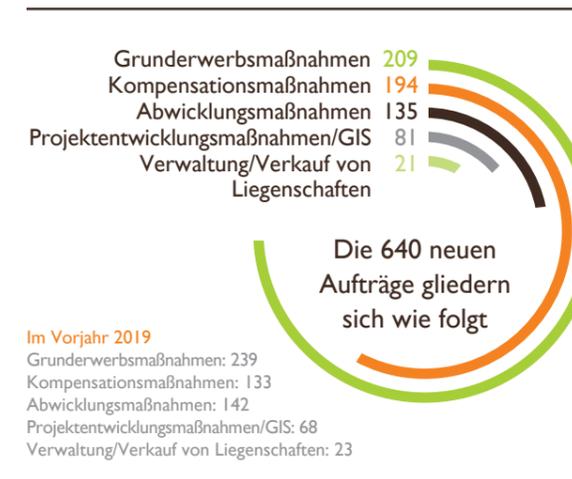
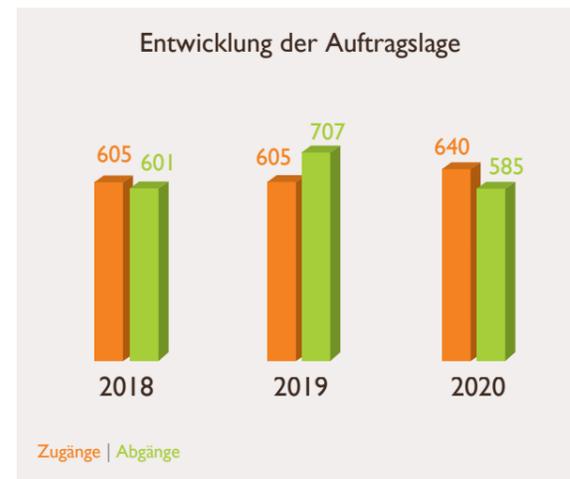


Seit dem ersten Januar 2021 ist Hessen Mobil nicht mehr für die Autobahnen des Landes zuständig; diese Aufgabe hat nun die bundeseigene Autobahn GmbH übernommen. Das bedeutet auch, dass die Zuständigkeit für zahlreiche Großprojekte, wie z. B. auch die Schiersteiner Brücke, sowie rund ein Drittel der bisherigen Mitarbeiter\*innen von Hessen Mobil zu der neuen Behörde gewechselt sind.



Die Schiersteiner Brücke – Einheben des letzten Brückenteils

## Zahlen, Daten, Fakten



# Ortsumgehung und Kompensation – ein Mehrwert für Land und Leute

Wie die Kompensationsmaßnahme „Todenhäuser Schilf“ zu einer Erfolgsgeschichte für Hessen Mobil, den Amt für Bodenmanagement Marburg und der HLG wurde

Es wird bunter werden. Eine prächtige Vielfalt an Blüten in den verschiedensten Farben und Formen wird sich entlang der Bäche und Gräben wiegen. Bodenbrüter werden Schutz finden, der Schwarzstorch kommt vielleicht vorbei, es siedeln sich der Kiebitz an und die Bekassine. Es leben hier Offenlandarten wie das Rebhuhn und eventuell auch die Wachtel. Insekten schwirren und summen in unglaublichem Artenreichtum über den Tümpeln, und entlang der Wetschaft, ein 29 Kilometer langer Nebenfluss der Lahn, wächst ein Erlen-Eschen-Auwald. In wenigen Jahren kann es schon so weit sein im Todenhäuser Schilf. Das Leben in den Dörfern entlang der B 252 zwischen Cölbe und Frankenberg wird ruhiger und entspannter sein, denn der Durchgangsverkehr wird nun – für die Reisenden bequem – auf der Umgehungsstraße im weiten Abstand um die Orte herumgeführt, und das frühere Feuchtgebiet westlich von Wetter-Todenhausen im mittelhessischen Landkreis Marburg-Biedenkopf wird längst wieder durchnässt sein.

Der Bau der gut 17 Kilometer langen Umgehungsstraße, die Entlastung der Orte und die Rückkehr der Natur dank einer Kompensationsmaßnahme im Todenhäuser Schilf sind ein Gemeinschaftswerk von Hessen Mobil, dem Amt für Bodenmanagement (AfB) Marburg und der HLG. Hessen Mobil hat nicht nur die Straße geplant, sondern auch die Kompensationsfläche als große zusammenhängende Fläche ange-

legt, sodass diese ökologisch an Wert gewinnen und zugleich noch in Teilen zu bewirtschaften sein wird. Das AfB hat im Flurbereinigerungsverfahren die Interessen der Eigentümer, der Landwirtschaft und der Natur bestmöglich in Einklang gebracht, und die HLG hat mit den Nutzern der Flächen einfache, klare und eindeutige Pflegeverträge geschlossen, damit der Vertragsnaturschutz für alle ein lohnender Erfolg werden kann. Rückblickend hat alles gut geklappt, weil Friedrich-Wilhelm Schüttler vom Sachgebiet Landespflege von Hessen Mobil, Steffen Breitbarth, Fachbereichsleiter beim AfB in Marburg, sowie Laila Jeetun vom Kompensationsteam der HLG den Behörden und der Landesgesellschaft „ein Gesicht gegeben haben“, sagt Steffen Breitbarth. Statt eines Briefes von einer anonymen Behörde erhielten die Leute eine persönliche Antwort, beschreibt Friedrich-Wilhelm Schüttler den Unterschied, und für Laila Jeetun ermöglichte die offene Kommunikation die Suche nach Lösungen im Dialog mit den Landwirten.

Das war nicht von Beginn an so. Friedrich-Wilhelm Schüttler zitiert einen Zeitungsbericht vom Juli 2001 über eine Auseinandersetzung zwischen Landwirten und Umweltschützern, die sich an den Schilfwiesen westlich von Todenhausen entzündet habe. Natürlich durchnässte Wiesen und ertragreiche Landwirtschaft schienen unvereinbar. Friedrich-Wilhelm Schüttler, heißt es in dem Beitrag, „ermahnte“ alle Beteiligten, unbedingt eine Lösung zu finden,

denn „so gewiss, wie die Straße kommt, kommt auch der Ausgleich“ für den Eingriff in die Natur. Von einem etwa 30 ha großen Gebiet war damals die Rede. 2006 wurden die ersten Pläne für die Kompensation im Todenhäuser Schilf offengelegt, 2012 kam der Planfeststellungsbeschluss, 2013 wurde die HLG mit ihrem Team Kompensation des Fachbereichs „Flächenmanagement Straßenbau“ einbezogen und 2015 der Arbeitskreis errichtet, in dem alle Beteiligten mitwirken. Das sind Eigentümer und Bewirtschafter der Flächen, die Träger öffentlicher Belange wie Naturschutzverbände, Kreisbauernverband und die Jagdgenossenschaft sowie selbstverständlich Hessen Mobil, das AfB Marburg und die HLG. Etwa 90 Personen und Institutionen gehören dem Arbeitskreis an. Er tagt im Abstand von etwa zwei Jahren und schafft den Rahmen für ein „immer konfliktfreies Miteinander, in dem wir Nachfragen auf fachlich solider Basis beantworten, aber auch jedem jederzeit klargemacht haben, was geht und was nicht geht“, sagt Friedrich-Wilhelm Schüttler. Die Menschen hier fühlen sich ihrem Land eng verbunden, denn sie kamen vor 300 Jahren als protestantische Glaubensflüchtlinge aus Frankreich und legten nasse Wiesen trocken, um sie bewirtschaften zu können. Sie drängten das Schilf zurück, das nun die Landschaft wieder erobern soll. Über Generationen, berichtet Friedrich-Wilhelm Schüttler, wurde in den Familien das Versprechen weitergegeben, das Land auch in Zukunft zu bewirtschaften.

„Die enge Kooperation hat gefühlt Arbeitszeit gespart, die Umsetzungszeit verkürzt und obendrein Spaß gemacht.“

- Friedrich-Wilhelm Schüttler

Umso größer erscheint der Erfolg, der in den Gesprächen mit allen Beteiligten erreicht wurde. „Auf Grundlage der Flächenwünsche haben wir ein Bewirtschaftungskonzept erstellt und mit der HLG abgestimmt. Dieses Bewirtschaftungskonzept wurde anschließend dem jeweiligen Bewirtschafter vorgestellt und für die bis zu diesem Zeitpunkt bewirtschafteten Eigentums- und Pachtflächen wurden Besitzüberlassungen eingeholt oder der Grunderwerb getätigt – sofern notwendig. Gemäß dem Bewirtschaftungskonzept wurden die entsprechenden Pflegeverträge durch die HLG abgeschlossen“, schildert Steffen Breitbarth den Prozess.

Die Kompensationsfläche hat unterdessen 36 ha und ist so bemessen, „dass wir in den Gesprächen im Arbeitskreis mit den Eigentümern und Nutzern die Weide- und Grünflächen sowie die Tümpel, die wir anlegen wollten, bildlich gesprochen noch hin- und herschieben konnten“, sagt Laila Jeetun von der HLG.

Auf dem Areal werden 2021 zwei Tümpel mit insgesamt fast 0,9 ha Oberfläche angelegt. Jeder von ihnen ist bis zu einem Meter tief und fünfzehn Meter breit. Gespeist werden die Stillgewässer vom Grundwasser und ein Tümpel zusätzlich vom Mühlgraben. An den Ufern

der Tümpel, der Bäche und der Gräben, mit deren Hilfe das Feuchtgebiet einst entwässert wurde, werden auf 1,4 ha Uferandstreifen von bis zu zehn Meter Breite beiderseits der Gewässer angelegt, von der die Natur sukzessiv Besitz ergreifen wird. Rund 30,3 ha der Fläche sind landwirtschaftlich als Grünfläche extensiv nutzbar, etwa je zur Hälfte als Weideland und als Mahdfläche.

Die Vertreter von Hessen Mobil, des AfB Marburg und der HLG haben eng zusammengearbeitet, nennt Steffen Breitbarth einen Grund des Erfolgs: „Zwischen uns passte kein Blatt. Wir kannten die Standpunkte der anderen und haben sie mitvertreten.“ Die enge Kooperation, sagt Friedrich-Wilhelm Schüttler, habe „geföhlt Arbeitszeit gespart, die Umsetzungszeit verkürzt und obendrein Spaß gemacht“. Die Erfahrung mit dem Arbeitskreis ist so überzeugend, dass dieser die Entwicklung des Todenhäuser Schilfs weiter begleiten wird und dass auch für den „Maßnahmenkomplex Lahn- und Wetschaftsaue im Zuge der B 252/B 62-Ortsumfahrung Münchhausen, Wetter und Lahntal mit einem Flächenumfang von über 30 ha ebenfalls ein Arbeitskreis“ gegründet wird. Laila Jeetun spricht von einer „Win-win-Situation“ für alle.

Blick auf die Kompensationsflächen des Todenhäuser Schilfgebiets



V. l. n. r.: Laila Jeetun (HLG); Friedrich-Wilhelm Schüttler (Hessen Mobil); Steffen Breitbarth (Amt für Bodenmanagement Marburg)



**Unsere Mitarbeiterinnen  
und Mitarbeiter**

## Die Pandemie als Chance, Prozesse zu überdenken und nachhaltig weiterzuentwickeln

Anne Jargstorf, Vorsitzende des Gesamtbetriebsrats der HLG, über Improvisationskunst, die Work-Life-Balance und „die richtige Mischung“

**2**020 war bei der HLG wie überall auf der Welt ein Jahr im Zeichen von Corona. Die Pandemie hat einerseits vom Frühjahr an alles überschattet, uns aber andererseits einen entscheidenden Impuls zu einem Sprung in die Zukunft gegeben. Wir haben im März 2020 in kürzester Zeit ein firmenweites Home-Office auf die Beine gestellt, technische Ausstattung wie Laptops, VPN-Anschlüsse und Handys angeschafft, haben uns für den Moment von den gewohnten Arbeitszeitstrukturen und vielen Abläufen im Büro verabschiedet. Die Präsenz an den Standorten wurde entschieden reduziert und Desinfektionsmittel, Masken sowie Corona-Tests standen so früh wie möglich und in ausreichender Zahl zur Verfügung, lange bevor der Gesetzgeber dies vorge-schrieben hatte.

Und die Kolleginnen und Kollegen haben sich ebenso schnell umgestellt. Sie standen vor der immensen Herausforderung, Arbeit und Privatleben unter den Bedingungen einer Pandemie, wie sie keiner von uns je erlebt hat, in Einklang zu bringen. Das war schwierig und kräftezehrend, aber es hat dank großer Motivation, Selbstbestimmtheit und auch mit dem entscheidenden Quäntchen Improvisationskunst gut funktioniert. Denn Home-Office ist mehr, als nicht mehr zur Arbeit fahren zu müssen. Home-Office bedeutet in der Pandemie auch, Arbeit und Familie zu verbinden,

die kurzfristig geschlossene Kita zu ersetzen, Home-Schooling zu schultern und darüber hinaus die Sorge um die älteren und gefährdeten Familienmitglieder und die Pflegebedürftigen zu tragen. So etwas kann nur funktionieren, wenn Belegschaft und Geschäftsführung zusammen umsichtig und verantwortungsvoll handeln. Dies haben wir als Mitarbeiter\*innen sehr geschätzt und unsererseits als Ausdruck ehrlicher Wertschätzung erfahren.

Den Erfolg im Umschalten auf Digitalität haben wir auch mit unseren Kunden geteilt: Lange bevor viele von diesen die technischen Voraussetzungen geschaffen hatten, haben wir schon die Kunden zu Videokonferenzen eingeladen.

Als Glücksfall erwies es sich rückblickend, dass wir schon 2019 begonnen hatten, eine Betriebsvereinbarung zum mobilen Arbeiten vorzubereiten. Diese Annäherung an das Thema hat es uns erleichtert, direkt in den Veränderungsprozess zu springen. Aber mal ehrlich: Mitte 2019 hätte wohl niemand in der HLG vermutet, dass wir uns beinahe über Nacht so reibungslos an vollkommen veränderte Bedingungen anpassen können würden. Es ist toll, mit Kolleginnen und Kollegen in einem solchen Unternehmen in einer Atmosphäre der Aufgeschlossenheit zu arbeiten, in der die Zusammenarbeit nicht durch ein „Das haben wir aber schon immer so gemacht“ gelähmt wird.

Das alles zeigt immer wieder, dass es gut ist, bei der HLG zu arbeiten, ebenso wie die lange Betriebszugehörigkeit der meisten Mitarbeiter\*innen und die geringe Fluktuation. Es zeigt, dass die HLG viel für die Belegschaft tut – und dass wir Mitarbeiter\*innen viel für die HLG tun.

Es ist gut, dass wir 2021 die Zahl der Dienstwagen im Fahrzeugpool erhöhen, damit die Mitarbeiter\*innen ihren Privatwagen weniger dienstlich einsetzen müssen, und dass wir mit dem Leasing weiterer E-Fahrzeuge unsere Flotte nachhaltig ausbauen. Es sind aber auch viele kleine Dinge, die im Alltag guttun wie das Bike-Leasing oder das Job-Ticket. Und die Idee der Geschäftsführung, im Sommer einen Eiswagen vor unseren Standorten halten zu lassen, sorgt für Kühlung und gute Stimmung. Wir rücken – auch im zweiten Jahr der Pandemie selbstverständlich weiterhin mit Abstand – in der Schlange zusammen und genießen einen Ort der Begegnung.

Denn die Begegnungen haben gelitten und sind wieder nötig. Das merken wir alle sehr und freuen uns darauf, dass es wieder anders wird: den Kollegen am Kaffeautomaten zu sehen, in kleiner Runde ein Problem persönlich zu besprechen, im Austausch der Standorte und Abteilungen die neuen Kolleginnen und Kollegen, die zu uns gekommen sind, einmal in echt zu treffen, um die

„Der Zeiteinsatz in die Zukunft, zu dem uns Corona veranlasst hat, funktionierte, weil jede und jeder engagiert die beste Lösung für ihre und seine Arbeit in ihrem und seinem Umfeld gesucht hat.“



Anne Jargstorf, HLG

Neuen in den Kreis aller zu integrieren. Wir wollen – in kleinen, verantwortbaren Schritten – die HLG wieder zu einem belebten Haus werden lassen, und wir freuen uns darauf, auch einmal wieder einen Betriebsausflug zu unternehmen.

Gleichzeitig wollen wir den Schwung, den wir gewonnen haben, nicht wieder verlieren. Corona hat uns veranlasst, alle Prozesse zu überdenken, nach ihrem Sinn zu fragen, nach den Möglichkeiten und Chancen der Digitalisierung und nach einem immer besseren Verstehen und Austarieren der Work-Life-Balance. Es muss uns gelingen, in den Präsenzmodus überzugehen, ohne in alte Muster zurückzufallen.

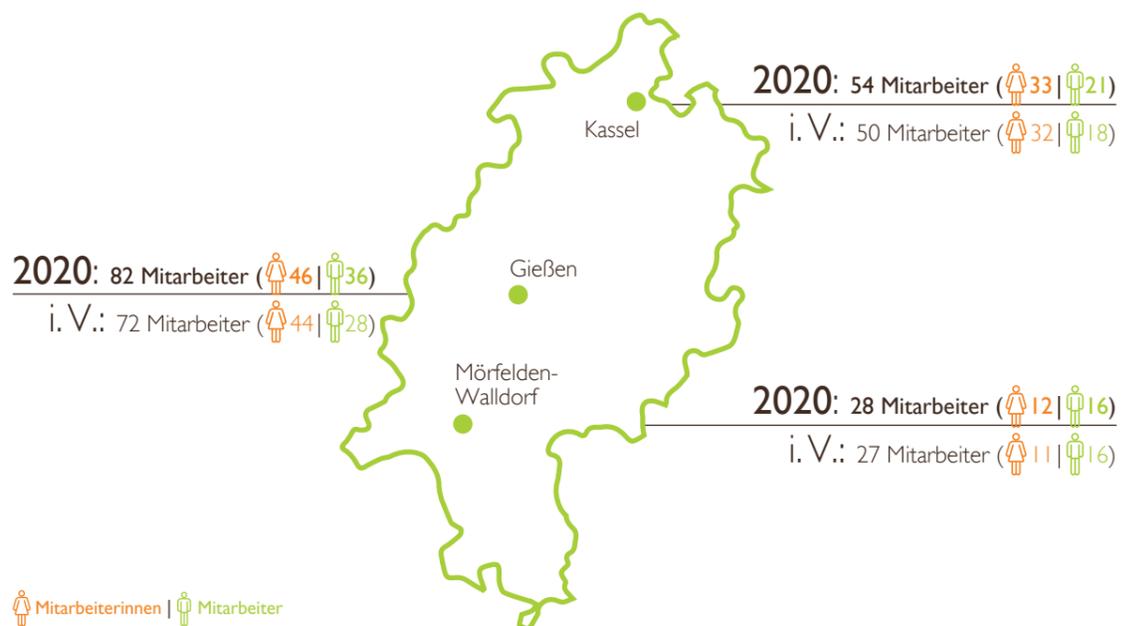
Zurückfallen – das dürfen wir auch nicht. Denn der demographische Wandel findet jetzt statt. In vielen Unternehmen und öffentlichen Einrichtungen werden in den kommenden Jahren zahlreiche Mitarbeiter\*innen ausscheiden. Wir müssen und vor allem wir wollen für junge Menschen attraktiv sein. Darum müssen wir verstehen, was junge Leute suchen. Nämlich eine Arbeit, in der Eigenverantwortung gefragt ist, in der sich Möglichkeiten der Gestaltung und Entwicklung bieten für jene, die wachsen wollen. Daneben wollen wir auch für Mitarbeiter\*innen in allen anderen Lebensphasen eine gute Firma sein, für den Familienvater in Teilzeit ebenso wie für die ältere Kollegin, die ihre Erfahrung an die nächste Generation weitergibt. Das sind Stärken der HLG, ebenso wie die Inhalte unserer Arbeit. Was wir machen, macht Sinn. Wir gestalten

Hessen, verbinden Nachhaltigkeit, Wirtschaften und Wachstum. Das sollten wir auch nach außen zeigen. Sei es mit der Fahrzeugflotte, unserem neuen Plus-Energie-Bürogebäude in Mörfelden-Walldorf oder mit unserem Geschäftsbericht und der Website. Wir machen vieles gut und richtig und das sollen alle wissen. Die Plus-Energie-Siedlung und das Landesprojekt „100 Wilde Bäche für Hessen“ sind Themen der Zukunft. Wir bieten den Job, der nachhaltig sinnvoll ist.

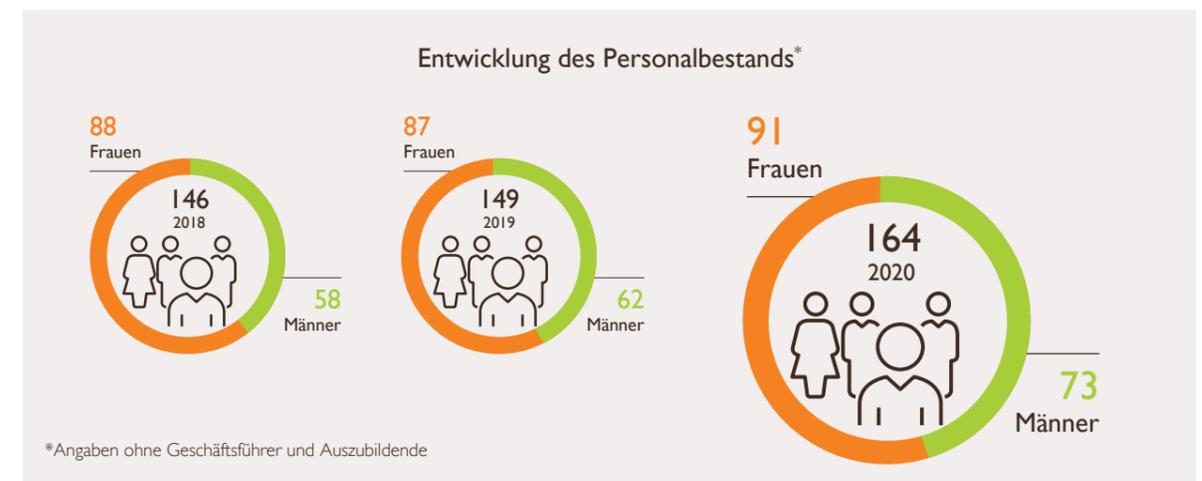
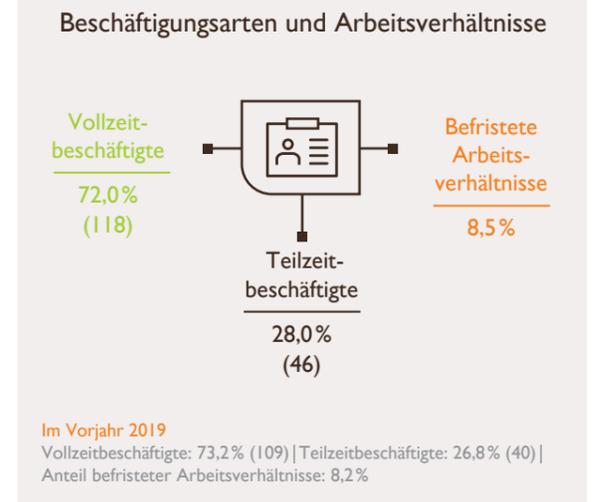
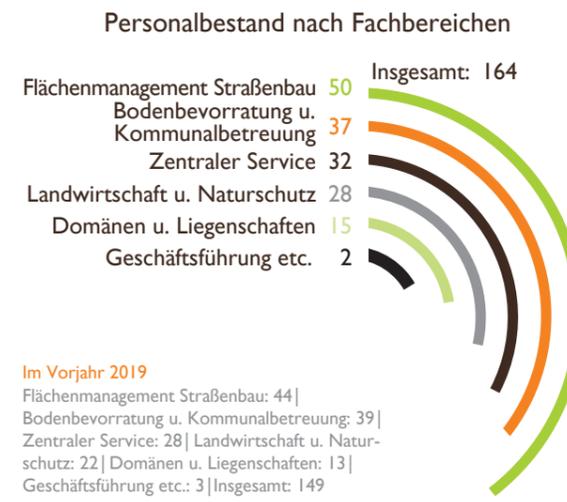
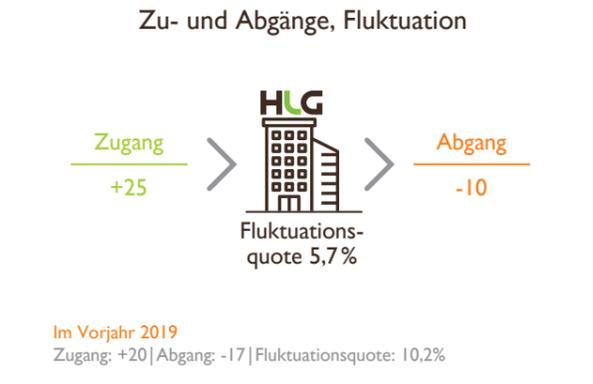
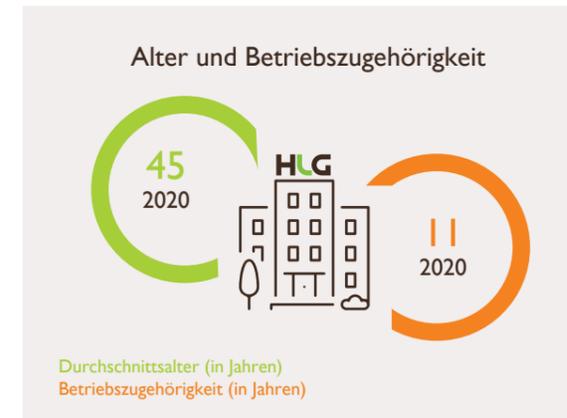
Und die Mischung macht's: Wie haben etwa dieselbe Zahl an Männern und Frauen im Unternehmen. Das ist gut, denn klug gemischte Teams sind am erfolgreichsten. Aber auf der Führungsebene haben die Frauen noch Luft nach oben. Hier wünsche ich mir eine auf allen Ebenen bunte und vielseitige HLG der Zukunft.

Gemeinsam, Jüngere und Ältere, entwickeln wir uns im demographischen Wandel in die Zukunft. Und alle sind wichtig und wertvoll in diesem Wandel. Die Jüngeren mit ihrem frischen Wissen und die Älteren mit ihrer Erfahrung und ihrem Können. Die einen profitieren und lernen von den anderen wie in einer Familie. Wir sollten den Jüngeren die Chance geben, sich auch mit modernen Methoden zu entfalten, und wir wollen den Älteren helfen, an dem Wandel teilzuhaben. Nachhaltigkeit hat auch eine soziale Dimension. Und es spricht für uns als HLG, dass wir uns über jede Kollegin und jeden Kollegen freuen, mit dem wir ein ganzes Arbeitsleben teilen.

### Personalbestand nach Standorten



## Zahlen, Daten, Fakten



# Wichtige Kennzahlen

	2020	2019
	EUR	EUR
<b>Bilanz</b>		
Bilanzsumme	230.239.163,26	238.390.550,63
Vorräte aus dem Bodenbevorratungsgeschäft (BBV)	200.011.781,57	216.207.124,24
Vorräte aus der Ökoagentur	2.680.927,71	2.683.622,84
Forderungen	6.262.202,96	6.263.062,03
Rückstellungen	44.348.801,03	39.555.889,95
(davon Rückstellung BBV-Risikoprämie)	(424.833,00)	(468.333,00)
Verbindlichkeiten	93.133.827,91	113.033.399,91
(davon gegenüber Kreditinstituten)	(75.175.818,00)	(92.175.818,00)
<b>Ertragslage</b>		
Umsatzerlöse	94.002.175,83	82.722.197,75
Bestandsveränderungen	17.335.831,73	-868.041,18
Übrige betriebliche Erträge	145.974,81	290.454,89
<b>Gesamtleistung</b>	<b>111.483.982,37</b>	<b>82.144.611,46</b>
Materialaufwand	90.877.800,34	63.878.452,40
<b>Rohergebnis</b>	<b>20.606.182,03</b>	<b>18.266.159,06</b>
Personalaufwand	9.796.175,17	9.247.510,20
Übrige betriebliche Aufwendungen	2.689.483,02	2.754.032,69
Erfolgsunabhängige Steuern	27.303,45	26.390,16
<b>EBITDA</b>	<b>8.093.220,39</b>	<b>6.238.226,01</b>
Planmäßige Abschreibungen	303.334,45	370.015,86
<b>EBIT</b>	<b>7.789.885,94</b>	<b>5.868.210,15</b>
Finanzergebnis	-818.587,48	-1.602.662,53
<b>EBT</b>	<b>6.971.298,46</b>	<b>4.265.547,62</b>
Ertragsteuern	2.576,40	107,23
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>6.968.722,06</b>	<b>4.265.440,39</b>
<b>Gebührenerträge</b>		
<b>Bodenbevorratung und Kommunalbetreuung</b>		
· Bodenbevorratung	5.081.838,74	5.097.185,42
· Kommunalbetreuung	151.056,67	201.755,15
<b>Landwirtschaft und Naturschutz</b>		
· Landwirtschaftliches Bauen und Bauberatung	856.714,02	916.263,23
· Landwirtschaftliches Flächenmanagement	226.146,27	268.958,73
· Ökoagentur	1.172.161,96	323.321,21
<b>Domänen und Liegenschaften</b>	<b>1.515.493,40</b>	<b>1.427.260,96</b>
<b>Flächenmanagement Straßenbau</b>	<b>4.142.755,59</b>	<b>4.144.796,30</b>
<b>Geschäftsbesorgung und Sonstiges</b>	<b>241.721,64</b>	<b>103.882,10</b>
	<b>13.387.888,29</b>	<b>12.483.423,10</b>
Fremdleistungen	912.929,76	1.015.560,27
	<b>12.474.958,53</b>	<b>11.467.862,83</b>

# Lagebericht 2020

## I. Grundlagen des Unternehmens

Die Hessische Landgesellschaft mit beschränkter Haftung (HLG) ist seit ihrer Gründung im Jahr 1919 insbesondere mit der Durchführung von Siedlungs-, Agrarstrukturverbesserungs- und Landentwicklungsmaßnahmen betraut. Sie ist das gemeinnützige Siedlungsunternehmen des Landes Hessen im Sinne des Reichssiedlungsgesetzes (RSG) 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. 3 HGB bezeichneten Größenmerkmalen ist die Gesellschaft als große Kapitalgesellschaft einzustufen.

Als gemeinnütziges Siedlungsunternehmen führt die HLG insbesondere Maßnahmen der Siedlung, der Agrarstrukturverbesserung und der Landentwicklung, der Landbeschaffung oder sonstige gesetzlich zugewiesene Aufgaben durch. Zweck der Gesellschaft ist vorwiegend die Entwicklung des ländlichen Raums. Der Gegenstand der Gesellschaft wird nach dem geltenden Gesellschaftsvertrag insbesondere verwirklicht durch:

- die ländliche Siedlung sowie alle Maßnahmen der Agrarstrukturverbesserung;
- die Bodenbevorratung für öffentliche, agrarstrukturelle und ökologische Zwecke in Hessen;
- die Tätigkeit als Beauftragte von Gemeinden bei der Vorbereitung und Durchführung von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen sowie Verfahren der einfachen Stadterneuerung und des Städtebauförderungsprogramms „Stadtumbau in Hessen“;
- die Tätigkeit als Beauftragte Dritter u. a. in den Bereichen Flächenmanagement, Liegenschaftsverwaltung, Bodenordnung, Natur- und Klimaschutz, Energie und im Rahmen der Wahrnehmung öffentlich-rechtlicher Aufgaben.

Zu den Tätigkeitsschwerpunkten gehören dabei die Domänenverwaltung für das Land Hessen sowie das Flächenmanagement für den Straßenbau in Hessen einschließlich Grunderwerb, Kompensation und Flächenbevorratung, mit denen die HLG im Rahmen von Geschäftsbesorgungsverträgen vom Land beauftragt wurde. 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.

## II. Wirtschaftsbericht

### I. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

**#Wirtschaftsentwicklung in Deutschland** Die Corona-Pandemie hat die Welt seit Beginn dieses Jahres auf den Kopf gestellt und die deutsche Wirtschaft in die mit Abstand tiefste Rezession ihrer Nachkriegsgeschichte gestürzt. Nach einer zehnjährigen konjunkturellen Wachstumsphase fiel das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Corona-Krisenjahr 2020 um 4,9 Prozent niedriger aus als im Vorjahr.<sup>1</sup> Dabei führten die Maßnahmen zur Eindämmung des Infektionsgeschehens insbesondere in vielen Dienstleistungsbereichen zu bislang beispiellosen Umsatzeinbrüchen. Zwar drosselten auch Unternehmen im verarbeitenden Gewerbe ihre Produktion, im Vergleich zu früheren Rezessionen war der Beitrag der industriellen Wertschöpfung zur gesamtwirtschaftlichen Schrumpfung jedoch vergleichsweise gering. Infolge der deutlich sinkenden Neuinfektionszahlen in den Sommermonaten wurden die Lockdown-Maßnahmen schrittweise gelockert, wodurch sich die wirtschaftliche Stimmungslage von Unternehmern vielerorts deutlich verbesserte, die von privaten Haushalten aber nur zum Teil.<sup>2</sup>

Im Herbst nahm das Infektionsgeschehen jedoch wieder spürbar an Fahrt auf, sodass im November 2020 erneut ein Lockdown verhängt und in mehreren Schritten die Schließung von Dienstleistungsbereichen beschlossen wurde, die mit intensiven sozialen Kontakten einhergehen. Entsprechend sank die Wirtschaftsleistung in den betroffenen Dienstleistungsbereichen auf ein ähnlich niedriges Niveau wie im Frühjahr während der ersten Corona-Welle. Allerdings brach im Gegensatz dazu die Wertschöpfung in der Industrie und im Baugewerbe sowie in industrie- und baunahen Dienstleistungsbereichen nicht ein, sondern nahm am Jahresende sogar kräftig zu. Dennoch gehen Experten angesichts der pandemischen Entwicklung davon aus, dass sich die konjunkturelle Erholung Deutschlands, die ursprünglich für das Frühjahr 2021 erwartet wurde, zeitlich im Jahresverlauf nach hinten verschiebt.<sup>3</sup>

1) Vgl. Statistisches Bundesamt (Destatis): Wichtige gesamtwirtschaftliche Größen vom 24.02.2021.

2) Vgl. ifo Konjunkturprognose Herbst 2020 vom 22.09.2020.

3) Vgl. ifo Konjunkturprognose Frühjahr 2021 vom 24.03.2021.

Die Corona-Krise hinterlässt auch auf dem Arbeitsmarkt trotz des massiven Einsatzes von Kurzarbeit deutliche Spuren und hat den langjährigen Aufschwung jäh unterbrochen. Die Zahl der Arbeitslosen stieg 2020 laut Statistischem Bundesamt (Destatis) um rund 430.000 auf 2,7 Millionen und die Arbeitslosenquote von 5,0 Prozent im vergangenen Jahr auf 5,9 Prozent im Dezember 2020.<sup>4</sup>

Zudem hat sich das Konsumverhalten privater Haushalte in Deutschland aufgrund der Corona-Pandemie im Jahr 2020 stark verändert. So gingen die privaten Konsumausgaben im Vergleich zum Vorjahr mit 4,6 Prozent so stark zurück wie seit 1970 nicht mehr.<sup>5</sup> Gleichzeitig entwickelte sich die Geldvermögensbildung gegenläufig und die private Sparquote erreichte nach den Daten von Destatis einen Wert von 16,2 Prozent (Vorjahr: 10,9 Prozent). Im Gegensatz zu den privaten Konsumausgaben wirkten die Konsumausgaben des Staates dagegen mit einem preisbereinigten Anstieg von 3,4 Prozent auch in der Corona-Krise stabilisierend, wozu u. a. die Beschaffung von Schutzausrüstungen und Krankenhausleistungen beitrug.<sup>6</sup>

## 2. Branchenbezogene Rahmenbedingungen

**#Bauwirtschaft** Während die Corona-Pandemie im Jahr 2020 in nahezu allen Wirtschaftsbereichen deutliche Spuren hinterließ, konnte sich ein Bereich trotz aller Einschränkungen in der Krise behaupten: die Baubranche. Das sehr hohe Volumen der Auftragseingänge von 2019 konnte durch ein nominales Plus von 0,5 Prozent in 2020 nochmals gesteigert werden. Diese gute Ausgangsposition der Auftragslage spiegelt sich auch in den Steigerungen von Umsatz und Beschäftigung wider: Der Jahresumsatz stieg im Vergleich zum Vorjahr um 6,1 Milliarden EUR (+6,6 Prozent) auf einen neuen Höchststand von 98,3 Milliarden EUR und die Zahl der Beschäftigten um etwa 18.000 Personen auf durchschnittlich 505.000 Personen (+3,7 Prozent). Innerhalb der einzelnen Bausparten hat sich der Auftragseingang im Jahr 2020 unterschiedlich entwickelt: Während der Wohnungsbau um 7,6 Prozent zunahm, konnte der gewerbliche Bau mit -4,8 Prozent das Vorjahresergebnis nicht erreichen.<sup>7</sup>

Einer der stabilsten Treiber der Baukonjunktur bleibt somit der Wohnungsbau, was auch die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen in Deutschland im Jahr 2020 bestätigt. Nach

den Daten des Statistischen Bundesamts (Destatis) wurde in 2020 trotz der Corona-Krise der Bau von 368.400 Wohnungen genehmigt. Insgesamt waren das 2,2 Prozent mehr Baugenehmigungen als im Jahr 2019 und die Zahl genehmigter Wohnungen im Zeitvergleich befindet sich weiter auf hohem Niveau. Neben der positiven Entwicklung beim Neubau von Einfamilienhäusern (+2,4 Prozent) und Mehrfamilienhäusern (+0,4 Prozent) ist insbesondere auch die Zahl der Baugenehmigungen für Zweifamilienhäuser um 20,5 Prozent deutlich gestiegen.<sup>8</sup>

**#Landwirtschaft** Zum Jahreswechsel 2020/2021 ist die wirtschaftliche Situation in der deutschen Landwirtschaft zum Teil enorm angespannt und die Stimmungslage mitunter auch von Frustration und Resignation geprägt. Die Landwirte aller Betriebszweige befinden sich derzeit in einer Spirale zwischen hohem Preisdruck und stark gestiegenen Kosten. Besonders in der Tierhaltung ist eine große Investitionszurückhaltung zu verzeichnen, nicht zuletzt auch wegen unzureichender Rahmenbedingungen im Baurecht. Zudem tragen die wirtschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie zusätzlich zur Verunsicherung bei. Obwohl die landwirtschaftlichen Betriebe im Wirtschaftsjahr 2019/2020 ihre Ergebnisse verbesserten, konnte das Gewinnniveau vor dem Dürrejahr 2018 noch nicht erreicht werden. Dennoch erhöhten sich die Unternehmensergebnisse im Durchschnitt der Haupterwerbsbetriebe um 13 Prozent auf 64.500 EUR je Betrieb (Vorjahr: 54.900 EUR). Ursache dafür ist vor allem die gute Lage auf dem Schweinemarkt gewesen, die sich jedoch seit dem Frühjahr 2020 im Zuge der Einschränkungen aufgrund der Corona-Pandemie und der Afrikanischen Schweinepest abrupt und dramatisch verschlechtert hat. Ackerbaubetriebe konnten das relativ niedrige Vorjahresergebnis nur leicht erhöhen, während Milchviehbetriebe im zweiten Jahr in Folge deutlich rückläufige Gewinne verzeichneten. Während des ersten Corona-Lockdowns im Frühjahr 2020 blieben die landwirtschaftlichen Betriebe arbeitsfähig und die Wertschöpfungsketten haben trotz großer logistischer Anspannungen funktioniert. Bei den Sonderkulturbetrieben im Obst-, Gemüse- und Weinbau konnten die Erntearbeiten nur mit Hilfe der Sonderflüge für Saisonarbeitskräfte gesichert werden. Anders ist dies seit dem Sommer 2020 mit den Einschränkungen in den Schlachthöfen und Fleischverarbeitungsbetrieben, die zum Teil gravierende Folgen für die landwirtschaftlichen Betriebe hatten.<sup>9</sup>

Mit dem zweiten Lockdown im Herbst 2020 hat sich die wirtschaftliche Stimmungslage der deutschen Landwirte nach den Ergebnissen des Konjunkturbarometers Agrar dann spürbar verschlechtert. Das vom Deutschen Bauernverband (DBV) in Auftrag gegebene Konjunktur- und Investitionsbarometer Agrar fasst die repräsentativen Einschätzungen der aktuellen wirtschaftlichen Lage und die zukünftigen Erwartungen der Landwirte in einem Index zusammen. Seit Beginn der Corona-Krise im Frühjahr 2020 ist der Indexwert von 12,8 im März auf

11,0 im Dezember 2020 gesunken (-14,1 Prozent). Zudem bleiben die Investitionsplanungen der Landwirte am Jahresende deutlich hinter dem entsprechenden Vorjahresniveau zurück. Insgesamt wollen lediglich 30 Prozent der Landwirte, auch vor dem Hintergrund einer zum Teil angespannten Liquiditätslage, in den kommenden sechs Monaten in die Zukunft ihrer Betriebe investieren. Rückläufig sind vor allem Investitionen in Wertschöpfung schaffende und Tierwohl fördernde Ställe einschließlich Hof- und Stalltechnik.<sup>10</sup>

## 3. Geschäftsverlauf

**#Geschäftsverlauf der HLG** Die allgemeine Wirtschaftsentwicklung in Deutschland ist in der Regel ein wichtiges Indiz für die Geschäftsentwicklung der Hessischen Landgesellschaft mbH (HLG). Daneben haben auch die genannten branchenspezifischen Rahmenbedingungen den Geschäftsverlauf der HLG beeinflusst. So konnte die Gesellschaft trotz der weitreichenden Auswirkungen der Corona-Pandemie ihren Jahresumsatz 2020 gegenüber dem Vorjahr deutlich steigern und verzeichnete mit 94,0 Mio. EUR ein Umsatzplus von 13,6 Prozent. Angesichts dieser positiven Entwicklung und dank einer stabilen Auftragslage sowie umfangreicher neuer Aufgaben und Herausforderungen blickt die HLG im Geschäftsjahr 2020 auf ein gutes Ergebnis in den operativen Bereichen. Insgesamt wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 7,0 Mio. EUR erwirtschaftet, der das Vorjahresergebnis um 2,7 Mio. EUR übertrifft.

Im Einzelnen verlief die Entwicklung wie folgt:

### 1) Baulandentwicklung und Kommunalbetreuung

**#Bodenbevorratung** Das Segment Bodenbevorratung (BBV) ist ein wichtiger Wegweiser für die wirtschaftliche Entwicklung der Hessischen Landgesellschaft mbH und das Fundament für eine stabile Liquiditätslage. Die BBV basiert auf den Richtlinien zur Förderung der Bodenbevorratung für öffentliche, agrarstrukturelle und ökologische Zwecke in Hessen und bildet die Grundlage für die Baulandentwicklung in hessischen Kommunen durch die HLG. Dabei steht die Gesellschaft in Zeiten knapper werdender Flächenressourcen vor der großen Herausforderung, Bauland zu schaffen und gleichzeitig den Flächenverbrauch zu reduzieren.

Vor diesem Hintergrund erhalten die Aufgaben und Ziele der Bodenbevorratung, mit der die HLG vom Land Hessen betraut wurde, eine besondere Bedeutung. Denn durch vorausschauendes Handeln im Flächenmanagement und in der Bodenbevorratung sollen erforderliche Flächen für agrarstrukturelle, wirtschaftliche, infrastrukturelle, städtebauliche und ökologische Aufgaben sowie für Freizeit und Erholung rechtzeitig und zu tragbaren Bedingungen bereitgestellt werden, um die nachhaltige Daseinsvorsorge gleichermaßen in Ballungsräumen wie in ländlichen Räumen, in strukturschwachen wie in strukturstarken Regionen zu sichern, Wirtschaftswachstum und Innovation zu

unterstützen, Entwicklungspotenziale zu sichern und natürliche Ressourcen nachhaltig zu schützen.

Das Geschäftsjahr 2020 ist trotz der gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie von einer unverändert hohen Nachfrage nach baureifen Flächen geprägt. Dies hatte zur Folge, dass sich sowohl die Umsatzzahlen als auch die Auftragslage in der Bodenbevorratung im Vergleich zum Vorjahr positiv entwickelt haben. Insgesamt stieg der Umsatz durch den Verkauf von Grundstücken um 17 Prozent auf rund 82,0 Mio. EUR gegenüber 2019 (70,3 Mio. EUR). Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte die HLG zwar mit 138 ha deutlich weniger Flächen für die Entwicklung neuer Wohnbau- und Gewerbegebiete verkaufen als ein Jahr zuvor (221 ha). Dennoch stieg der durchschnittliche Umsatz pro Hektar im Vorjahresvergleich um fast 87 Prozent auf insgesamt 594 TEUR/ha (Vorjahr: 318 TEUR/ha). Aufgrund der hohen Dynamik am Grundstücksmarkt und einer steigenden Vermarktungsgeschwindigkeit in der BBV bewegte sich das Gebührenergebnis 2020 mit rund 5,1 Mio. EUR auf dem Niveau des Vorjahres.

Insbesondere die anhaltend niedrigen Finanzierungszinsen und der Wunsch nach den eigenen vier Wänden führten im Berichtszeitraum zu einem starken Anstieg der Nachfrage nach Flächen für den Wohnungsbau. Dabei lagen die Erlöse aus der Vermarktung von Wohnbauplätzen im Jahr 2020 mit 56,5 Mio. EUR fast 51 Prozent über dem Vorjahresergebnis (37,5 Mio. EUR) und sind weiterhin Beleg für den hohen Stellenwert der Bodenbevorratung für die Daseinsvorsorge im ländlichen Raum in Hessen. Dagegen verzeichnete die Gesellschaft im Gewerbesektor einen Umsatzrückgang von 21 Prozent auf rund 24,3 Mio. EUR (Vorjahr: 30,8 Mio. EUR). Insgesamt hat die Nachfrage nach Gewerbeflächen ab Mitte des Jahres etwas

### Die Kennzahlen der Bodenbevorratung im Fünfjahresvergleich

		2020	2019	2018	2017	2016
<b>Ankauf</b>						
Flächenzugang	ha	151	194	196	111	180
Kaufpreiszahlungen	Mio. EUR	27,8	32,6	25,8	19,9	22,9
<b>Verkauf</b>						
Flächenzugang	ha	138	221	117	155	146
Umsatzerlöse	Mio. EUR	82,0	70,3	89,6	83,5	55,5
- davon Gebührenerträge	TEUR	5.082	5.097	6.317	5.417	4.214
<b>Flächenbestand</b>						
Flächengröße	ha	2.110	2.098	2.125	2.046	2.090
Buchwert	Mio. EUR	427,2	415,3	418,8	428,7	420,8

4) Vgl. <https://www.destatis.de/DE/Themen/Arbeit/Arbeitsmarkt/Erwerbslosigkeit/Tabellen/lrab002.html>.

5) Vgl. Pressemitteilung Nr. 122 vom 15.03.2021 (Destatis).

6) Vgl. Destatis vom 14.01.2021: Bruttoinlandsprodukt für Deutschland 2020.

7) Vgl. Pressemitteilung Nr. 085 vom 25.02.2021 (Destatis).

8) Vgl. Pressemitteilung Nr. 131 vom 17.03.2021 (Destatis).

9) Vgl. Situationsbericht 2020/21 des Deutschen Bauernverbands e. V.

10) Vgl. Pressemitteilung „Konjunkturbarometer Agrar“ vom 21.01.2021 (DBV).

nachgelassen und insbesondere mittelständische Unternehmen sind bei geplanten Investitionen, Neuansiedlungen oder Erweiterungen, auch vor dem Hintergrund der aktuellen Corona-Krise, zurückhaltender geworden.

Trotz der allgemeinen wirtschaftlichen Unsicherheiten, die mit dieser globalen Krise einhergehen, bietet die HLG den hessischen Städten und Gemeinden im Rahmen des Geschäftsbereichs Bodenbevorratung nach wie vor einen wichtigen Baustein für eine nachhaltige kommunale Entwicklung. In Anbetracht dessen hat die HLG im Geschäftsjahr 2020 mit zwei weiteren Kommunen Geschäftsbeziehungen aufgenommen, sodass am Jahresende mit mittlerweile 232 Städten und Gemeinden in ganz Hessen eine Grundsatzvereinbarung auf der Grundlage der BBV-Richtlinien besteht. Gleichzeitig verzeichnete die Gesellschaft insgesamt 16 Aufträge zur Entwicklung neuer Wohnbau- und Gewerbegebiete mit einem Ankaufovolumen von rund 21,1 Mio. EUR und damit ein Auftragsplus von über 45 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Am Ende des Berichtszeitraums befanden sich 386 Baugebiete in der Entwicklung bzw. Vermarktung, von denen die HLG in 145 Gebieten die Erschließung für die Kommunen in Eigenregie durchführt.

### Die Auftragslage in der Bodenbevorratung im Fünfjahresvergleich

	2020	2019	2018	2017	2016
Verträge mit Kommunen	232	230	230	225	224
Baugebiete insgesamt	386	393	398	384	379
Davon mit Erschließung	145	148	151	151	155

Im Rahmen der umfangreichen Neu- bzw. Bestandsaufträge konnte die HLG im abgelaufenen Geschäftsjahr Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 151 ha erwerben (Vorjahr: 194 ha) und investierte insgesamt 27,8 Mio. EUR in Kaufpreiszahlungen (Vorjahr: 32,6 Mio. EUR). Diese Entwicklung zeigt, dass sich die Flächenbeschaffung in Zeiten knapper Flächenressourcen und steigender Bodenpreise in den letzten Jahren deutlich verschärft hat und der Faktor „Fläche“ derzeit so nachgefragt ist wie kaum ein anderes Wirtschaftsgut. Darüber hinaus stiegen die Investitionen in Planungs- und Erschließungsleistungen in 2020 um über 48 Prozent auf 34,2 Mio. EUR gegenüber dem Vorjahr an (23,1 Mio. EUR).

Insgesamt ist der bevorratete Flächenbestand im Berichtszeitraum um 12 ha leicht gewachsen und beläuft sich am 31.12.2020 auf 2.110 ha. Von diesen im Eigentum der HLG stehenden Flächen waren mit 1.231 ha landwirtschaftlichem Grundbesitz rund 58 Prozent der bevorrateten Flächen verpachtet. Die Finanzierung des 2.110 ha großen Landbestands erfolgt vorrangig mit landesverbürgten Kapitalmarktdarlehen sowie aus Eigenmitteln der HLG. Über den Mischzinssatz

(Fremd- und Eigenkapitalzinsen) werden die Grundstücke am Jahresende gleichmäßig mit Zinsen belastet.

**#Kommunalbetreuung** Im Rahmen der Kommunalbetreuung ist die HLG mit der kaufmännischen Bearbeitung und Abwicklung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) sowie des Städtebauförderungsprogramms „Stadtumbau in Hessen“ betraut. Zu einem weiteren Aufgabenschwerpunkt gehört zudem die Beratung und Unterstützung hessischer Kommunen bei der Umsetzung einer nachhaltigen Innenentwicklung. Aktuell betreut die HLG eine Sanierungs- und fünf Entwicklungsmaßnahmen sowie die „Interkommunale Zusammenarbeit Schwalm-Eder-Mitte“ mit den Kommunen Homberg (Efze), Knüllwald und Schwarzenborn im Rahmen des Förderungsprogramms „Stadtumbau in Hessen“. Im Bereich Kommunalbetreuung verzeichnete die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2020 ein Gebührenergebnis von rund 95 TEUR (Vorjahr: 111 TEUR).

### 2) Landwirtschaft und Naturschutz

**#Landwirtschaftliches Bauwesen** Entgegen der anhaltend negativen Stimmungslage in der deutschen Landwirtschaft verzeichnete die HLG im abgelaufenen Geschäftsjahr eine sehr gute Förderquote im Bereich des landwirtschaftlichen Bauwesens. Im Rahmen des Einzelbetrieblichen Förderungsprogramms (EFP) ergingen 2020 insgesamt 59 Bewilligungen für landwirtschaftliche Bauvorhaben, die von der Gesellschaft betreut werden. Von diesen bewilligten Vorhaben wurden 52 nach dem Agrarinvestitionsförderungsprogramm (AFP) und sieben Vorhaben im Rahmen der Förderung von Investitionen zur Diversifizierung (FID) gefördert. Insgesamt lag die Förderquote im Berichtsjahr nicht nur rund 60 Prozent über dem Vorjahreswert (37 Bewilligungen), die HLG erzielte auch den höchsten Bewilligungsstand seit 2010 (65 Bewilligungen). Bei den 59 im Berichtsjahr geförderten Bauvorhaben handelte es sich insbesondere um Projekte für die Legehennen-Haltung wie beispielsweise mobile Hühnerställe, Stallbauten für die Rinder- und Milchviehhaltung sowie um den Neubau von landwirtschaftlichen Anlagen wie Fahriloanlagen, Güllebehälter und Mehrzweckhallen. Unter Berücksichtigung von 41 abgerechneten Bauvorhaben befanden sich am Jahresende noch 95 Verfahren in Bearbeitung.

### Die Kennzahlen im Bereich des landwirtschaftlichen Bauwesens im Fünfjahresvergleich:

	2020	2019	2018	2017	2016
Bewilligte Verfahren	59	37	32	34	24
Abgerechnete Verfahren	41	29	41	23	16
Stand der Verfahren	95	77	69	78	67
<b>Gebührenerträge (TEUR)</b>	<b>483</b>	<b>507</b>	<b>482</b>	<b>385</b>	<b>452</b>

Trotz der positiven Entwicklung bei der Anzahl neuer Bewilligungen fielen die Gebührenerträge im Bereich Landwirtschaftliches Bauwesen mit 483 TEUR rund 4,7 Prozent geringer aus als im Vorjahr. Dabei lagen die durchschnittlichen Plankosten für die landwirtschaftlichen Bauvorhaben, für die eine Förderung bewilligt wurde, im Jahr 2020 mit rund 0,5 Mio. EUR nicht nur deutlich unter den geplanten Investitionskosten des Vorjahres (0,8 Mio. EUR), sondern auch über 23 Prozent unter dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre (Ø ca. 0,7 Mio. EUR). Dies wiederum wirkt sich negativ auf die Ertragslage aus, da die Gebühren der Gesellschaft auf Basis der tatsächlichen Investitionskosten abgerechnet werden. Zudem führen insbesondere die zurückhaltende Investitionsbereitschaft der hessischen Landwirte und eine angespannte Liquiditätslage vieler Betriebe dazu, dass sich die Umsetzung landwirtschaftlicher Baumaßnahmen zum Teil deutlich verzögert. Dies hat zur Folge, dass auch die HLG-Gebühren, die nach Baufortschritt in Rechnung gestellt werden, später als erwartet eingehen.

**#Landwirtschaftliche Bauberatung** Im Bereich Landwirtschaftliche Bauberatung verzeichnete die HLG im Geschäftsjahr 2020 mit insgesamt 464 Vor-Ort- und Telefonberatungen einen leichten Anstieg der Beratungszahlen (+4 Prozent) gegenüber dem Vorjahreszeitraum (446 Beratungen). Dabei lagen insbesondere die telefonischen Beratungen aufgrund der zum Teil weitreichenden Corona-bedingten Kontaktbeschränkungen mit 354 Beratungen über den Werten des Vorjahres (339 Beratungen). Im Rahmen der für das Land Hessen wahrgenommenen Bauberatung unterstützt die HLG hessische Landwirte bei der umfassenden und komplexen Planung und fachlichen Umsetzung ihrer landwirtschaftlichen Bauvorhaben sowohl vor Ort als auch telefonisch. Ein wesentlicher Tätigkeitsschwerpunkt liegt dabei auf der Beratung von landwirtschaftlichen Betrieben, die von einer konventionellen auf eine ökologische Wirtschaftsweise umstellen wollen. Die Gebührenerträge im Bereich der landwirtschaftlichen Bauberatung sind im Jahresvergleich leicht auf 126 TEUR (Vorjahr: 122 TEUR) angestiegen.

**#Sonstige landwirtschaftliche Baumaßnahmen und Planungsaufträge** Bei den landwirtschaftlichen Bauvorhaben, für die keine öffentlichen Fördermittel bewilligt werden, schlägt sich die zurückhaltende Investitionsbereitschaft der hessischen Landwirte aktuell stärker im Ergebnis nieder als bei den geförderten Maßnahmen. So sanken die Gebührenerträge im Geschäftsjahr 2020 um rund 14 Prozent auf 248 TEUR gegenüber dem Vorjahr (287 TEUR). Positiv entwickelte sich dagegen die Auftragslage, bei der mit 26 neuen Planungsaufträgen ein Plus von 8 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu verzeichnen war. Im Rahmen der neuen Aufträge, die ein breites Spektrum von Neu- und Ausbauten landwirtschaftlicher Wirtschaftsgebäude und Stallungen umfassen, belaufen sich die Gebührenerwartungen für die Ingenieurleistungen nach der HOAI auf über 294 TEUR (Vorjahr: 414 TEUR).

**#Landwirtschaftliches Flächenmanagement** Zu den Kernaufgaben des landwirtschaftlichen Flächenmanagements gehören insbesondere die Bevorratung und Verpachtung landwirtschaftlicher Streubesitzflächen sowie die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts nach dem Reichssiedlungsgesetz. Die Ausübung des Vorkaufsrechts durch das Siedlungsunternehmen (HLG) für landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich erfolgt auf der Rechtsgrundlage des Reichssiedlungsgesetzes (RSG) in Verbindung mit dem Grundstückverkehrsgesetz (GrdstVG). Das Vorkaufsrecht wird hierbei ausschließlich für leistungsfähige landwirtschaftliche Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe gegenüber Nichtlandwirten ausgeübt. Das landwirtschaftliche Flächenmanagement dient vorrangig dazu, landwirtschaftlichen Betrieben Ersatzland bei Flächenverlusten in ganz Hessen zur Verfügung stellen zu können. Abgerundet wird das Flächenmanagement durch die Instrumente des freiwilligen Flächennutzungsaustauschs zur Verbesserung der Flächenstruktur sowie der Hofbörse, die Angebote und Nachfragen von Hofstellen in ganz Hessen in einem Portal zusammenfasst. Im Bereich des landwirtschaftlichen Flächenmanagements verzeichnete die HLG im Jahr 2020 Einnahmen in Höhe von 226 TEUR (Vorjahr: 269 TEUR).

**#Ökoagentur für Hessen** Als Hessens Ökoagentur nimmt sich die HLG den Themen Naturschutz und Biodiversität mit einem umfassenden Dienstleistungsangebot an, verkauft bzw. vermittelt dabei nicht nur Biotopwertpunkte (Ökopunkte) zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft, sondern übernimmt auch die langfristige Sicherstellung der Kompensationsmaßnahmen durch Monitoring- und Pflegeleistungen für 30 Jahre. Daneben betreut die Ökoagentur im Rahmen des Projektmanagements u. a. auch die Umsetzung von Arten- und Biotopschutzmaßnahmen sowie von Ersatzaufforstungen. Im Geschäftsjahr 2020 veräußerte die Ökoagentur insgesamt 4.708.160 Biotopwertpunkte im Wert von rund 1,9 Mio. EUR (netto) als Ausgleich für externe Eingriffe in Natur und Landschaft. Aufgrund der unverändert hohen Nachfrage nach naturschutzrechtlicher Kompensation konnte die HLG dabei nicht nur über 2,8 Mio. Ökopunkte mehr verwerten als im Vorjahr, sondern verzeichnete auch ein Umsatzplus von rund 1,2 Mio. EUR gegenüber 2019.

Neben dieser positiven Geschäftsentwicklung ist das Jahr 2020 aber auch von neuen Herausforderungen insbesondere für den Bereich Naturschutz geprägt. So wurde die HLG nach erfolgreicher Teilnahme an einem öffentlichen Ausschreibungsverfahren vom Land Hessen als Dienstleister für das Programm „100 Wilde Bäche für Hessen“ beauftragt. Ziel dieses Landesprogramms ist es, 100 hessische Bäche bis 2023/2024 modellhaft zu renaturieren, den Fließgewässern ihre natürliche Struktur zurückzugeben und damit einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) zu leisten.

Mit der HLG stellt das Land den betreffenden Kommunen einen Dienstleister zur Gesamtsteuerung ihrer Renaturierungsmaßnahmen an die Seite. Im Zuge der Umsetzung des Programms „100 Wilde Bäche für Hessen“ konnten in 2020 über 100 Vereinbarungen mit hessischen Kommunen über die Realisierung von Renaturierungsmaßnahmen geschlossen werden. Hierfür wurden fast 7.800 Stunden aufgewendet und ein Betrag in Höhe von 840 TEUR (netto) in Rechnung gestellt.

Einen weiteren Auftrag vom Land Hessen erhielt die Gesellschaft Ende März 2020 mit dem Zuschlag für eine „Rahmenvereinbarung zum Flächenmanagement“, für den sich die HLG ebenfalls einem Vergabeverfahren stellte. Im Rahmen der Umsetzung des Integrierten Klimaschutzplanes Hessen 2025 und der Europäischen WRRL sollen bestehende Synergien zum Naturschutz genutzt werden. Mit der Beauftragung der HLG wird das Land Hessen bis 2024 bei der Realisierung naturschutzrelevanter Maßnahmen und Projekte, insbesondere im Bereich des Flächenmanagements, unterstützt. Auf der Grundlage der mit dem Land abgeschlossenen „Rahmenvereinbarung zum Flächenmanagement“ wurden bis Ende des Jahres insgesamt sieben Geschäftsbesorgungsverträge abgeschlossen. Bisher verzeichnete die HLG ca. 10 TEUR Gebührenerträge auf Basis dieser Rahmenvereinbarung.

Insgesamt fielen die Gebührenerträge im Bereich Naturschutz mit rund 1,2 Mio. EUR deutlich höher aus als im Vorjahr (323 TEUR). Dabei ist dieser Anstieg im Geschäftsjahr 2020 von über 0,8 Mio. EUR nicht nur mit den vielfältigen Aufgaben der Ökoagentur für Hessen begründet, sondern insbesondere auch mit den Einnahmen im Zuge der neuen Landesaufträge.

### 3) Flächenmanagement und Liegenschaftsverwaltung

**#Domänenverwaltung** Im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages nimmt die HLG seit 2002 die Verwaltung des domänenfiskalischen Grundvermögens des Landes Hessen wahr. Zu diesem Grundvermögen gehören u. a. 44 hessische Staatsdomänen und Pachtobjekte mit einer Gesamtfläche von fast 7.600 ha. Weitere rund 6.100 ha sind domänenfiskalische Einzelgrundstücke (Streubesitz), die überwiegend an landwirtschaftliche Betriebe zu deren Existenzsicherung verpachtet werden. Die landwirtschaftliche Struktur und Nutzung der hessischen Staatsdomänen übersteigt bereits schon heute mit einem „Öko-Anteil“ von rund 34 Prozent der Betriebe bzw. 28 Prozent der Fläche die Zielvorgaben des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV), wonach bis zum Jahr 2025 etwa 25 Prozent der landwirtschaftlichen Betriebe in Hessen Ökolandbau betreiben sollen.

Im Bereich Domänenverwaltung verzeichnete die HLG in 2020 Gebührenerträge in Höhe von insgesamt 1,5 Mio. EUR (Vorjahr: 1,4 Mio. EUR). Die Erhöhung der Gebührenerträge im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus einer vertraglich vereinbarten Anpassung an die Personalkostentabelle des Landes.

**#Flächenmanagement Straßenbau** Die HLG ist seit 2012 vom Land Hessen mit der Flächensicherung für Straßenbaumaßnahmen in Hessen beauftragt. Im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages ist die Gesellschaft insbesondere für den Grunderwerb, die Liegenschaftsverwaltung sowie die Verwaltung und Pflege von Kompensationsflächen für Hessen Mobil zuständig. Neben Projekten von Hessen Mobil werden auch Bauvorhaben der DEGES (Deutsche Einheit Fernstraßenplanungs- und -bau GmbH) und seit 01.01.2021 der Autobahn GmbH des Bundes betreut. Insgesamt hat die HLG in 2020 im Bereich Flächenmanagement Straßenbau 640 neue Aufträge von Hessen Mobil (Vorjahr: 605) erhalten und 585 Projekte abgeschlossen (Vorjahr: 707). Dadurch befanden sich am Jahresende noch 633 Aufträge in Bearbeitung (Vorjahr: 578). Für die erbrachten Dienstleistungen rechnete die HLG in 2020 analog dem Vorjahr einen Betrag in Höhe von 4,1 Mio. EUR (Vorjahr: 4,1 Mio. EUR) im Rahmen der Auslagen- und Kostenerstattung gegenüber ihrem Auftraggeber Hessen Mobil ab.

**#Allgemeine Geschäftsbesorgung** Im Bereich der allgemeinen Geschäftsbesorgung lag der Tätigkeitsschwerpunkt der HLG auch im abgelaufenen Geschäftsjahr auf der Umsetzung umfangreicher Flächenmanagement- und Infrastrukturprojekte. Neben den langjährigen Landesaufträgen für z. B. die Domänenverwaltung und das Flächenmanagement Straßenbau betreut die Gesellschaft aktuell zwölf weitere Projekte in ganz Hessen im Rahmen von Geschäftsbesorgungsverträgen. Auf der Grundlage dieser Verträge verzeichnete die HLG in 2020 Gebührenerträge in Höhe von rund 242 TEUR. Dabei führten insbesondere die Einnahmen aus den Geschäftsbesorgungsverträgen mit der DEGES über die Infrastrukturprojekte „Neubau der A 44 von Kassel nach Herleshausen-Wommen“ und „Neubau der A 49 zwischen Neuental und Gemünden/Felda“ zu einem deutlichen Anstieg der Erträge gegenüber dem Vorjahr (104 TEUR).

Insgesamt haben sich die Erwartungen der Gesellschaft in nahezu allen Geschäftsfeldern erfüllt und die HLG schließt das Geschäftsjahr 2020 mit einem positiven Ergebnis ab.

### 4. Finanzielle Leistungsindikatoren

**#Ertragslage** Im Geschäftsjahr 2020 stellt sich die Ertragslage unverändert positiv dar und hat sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt entwickelt:

Im Vergleich zum Vorjahr sind die Umsatzerlöse in 2020 vor allem dank der hohen Einnahmen im Bereich der Bodenbevorratung um 13,6 Prozent gestiegen. Neben den Erlösen aus Grundstücksverkäufen beinhaltet das Umsatzergebnis weiterhin die Einnahmen aus der Veräußerung von Ökopunkten, die Gebührenerträge aus den operativen Bereichen der Gesellschaft sowie die Mieteinnahmen der eigenen Wohnraum- und Gewerbeimmobilien. Die Bestandsveränderungen beschreiben die Veränderungen an fertigen und unfertigen Erzeugnissen und

	2020 TEUR	2019 TEUR	Veränderung TEUR
Umsatzerlöse	94.002,2	82.722,2	11.280,0
Bestandsveränderungen	17.335,8	-868,0	18.203,8
Übrige betriebliche Erträge	146,0	290,5	-144,5
<b>Gesamtleistung</b>	<b>111.484,0</b>	<b>82.144,7</b>	29.339,3
Materialaufwand	90.877,8	63.878,5	26.999,3
<b>Rohergebnis</b>	<b>20.606,2</b>	<b>18.266,2</b>	2.340,0
Personalaufwand	9.796,2	9.247,5	548,7
Übrige betriebliche Aufwendungen	2.689,5	2.754,1	-64,6
Erfolgsunabhängige Steuern	27,3	26,4	0,9
<b>EBITDA</b>	<b>8.093,2</b>	<b>6.238,2</b>	1.855,0
Planmäßige Abschreibungen	303,3	370,0	-66,7
<b>EBIT</b>	<b>7.789,9</b>	<b>5.868,2</b>	1.921,7
Finanzergebnis	-818,6	-1.602,7	784,1
<b>EBT</b>	<b>6.971,3</b>	<b>4.265,5</b>	2.705,8
Ertragsteuern	2,6	0,1	2,5
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>6.968,7</b>	<b>4.265,4</b>	2.703,3

sind im abgelaufenen Geschäftsjahr besonders beim Vorratsvermögen geprägt von einem deutlichen Anstieg der Investitionen in Planungs- und Erschließungskosten gegenüber dem Vorjahreszeitraum (+48,1 Prozent). Das hohe Investitionsvolumen in Erschließungsverfahren spiegelt sich 2020 auch im Materialaufwand wider, der u. a. die Anschaffungs- und Herstellungskosten (einschließlich der Bildung von Rückstellungen für Erschließungskosten) in der Bodenbevorratung sowie in der Ökoagentur umfasst. Die vorläufigen Abführungsverpflichtungen bzw. Forderungen gegenüber Kommunen, die am Jahresende zu einer Wertberichtigung der Vorräte führen, wirken sich ebenfalls auf den Materialaufwand aus.

Unter Berücksichtigung der Gegenüberstellung der Umsatzerlöse sowie der sonstigen betrieblichen Erträge und der Herstellungs- und Materialkosten konnte ein Anstieg des Rohergebnisses um 12,8 Prozent gegenüber dem zurückliegenden Geschäftsjahr verzeichnet werden.

Auf der Kostenseite fällt der Personalaufwand um 5,9 Prozent höher aus als im Vorjahr. Dieser Kostenanstieg ist vor allem auf die Zunahme des Personalbestands von 149 auf 164 Mitarbeiter\*innen sowie auf eine tarifliche Gehaltsanpassung nach dem TV-H von +1,3 Prozent ab dem 01.01.2020 zurückzuführen. Dagegen fielen die übrigen betrieblichen

Aufwendungen um 2,3 Prozent geringer aus als 2019. Dieser Kostenrückgang ist u. a. darin begründet, dass es infolge der Corona-Krise bei den eigenen Baumaßnahmen in Kassel und Mörfelden-Walldorf zu Abweichungen im Zeitablauf kam und einzelne Gewerke nicht planmäßig fertiggestellt werden konnten. Weiterhin führte die Covid-19-Pandemie zu einer deutlichen Einschränkung der Dienstreisetätigkeiten und hatte gleichzeitig Auswirkungen auf die in 2020 geplanten Messe- und Veranstaltungsaktivitäten sowie auf Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen, die größtenteils abgesagt oder verschoben wurden. Die übrigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten zudem die zurückgestellte Risikoprämie für die Bürgschaften des Landes Hessen zur Finanzierung der Bodenbevorratung in Höhe von 425 TEUR, die gegenüber dem Vorjahr (468 TEUR) etwas geringer ausfiel. Insgesamt ist das EBITDA, d. h. der sich aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit des Unternehmens ergebende Gewinn ohne Berücksichtigung von Zinsen, Steuern, Abschreibungen und sonstigen Finanzierungsaufwendungen, in 2020 um 29,7 Prozent gestiegen.

Unter Berücksichtigung der Abschreibungen fällt das EBIT, d. h. das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern, um 32,7 Prozent besser aus als im Vorjahr. Das Finanzergebnis ist dagegen um 48,9 Prozent gesunken, da insbesondere die Zinsaufwendungen für notwendiges Fremdkapital aufgrund günstigerer Zinskonditionen im Rahmen von Refinanzierungen deutlich abgenommen haben. Vor diesem Hintergrund ist das Ergebnis vor Steuern (EBT) um 63,4 Prozent angestiegen. Nach Abzug der Ertragsteuer konnte der Gewinn nach Steuern um 63,4 Prozent gesteigert werden und der Jahresüberschuss beläuft sich auf 7,0 Mio. EUR. Das für das Geschäftsjahr 2020 erwartete Ergebnis wurde damit deutlich übertroffen und vor allem durch die hohen Ertragswerte in der Bodenbevorratung wesentlich beeinflusst.

		2020	2019	2018	2017	2016
Umsatzerlöse	Mio. EUR	94,0	82,7	100,5	93,9	66,7
Jahresergebnis	Mio. EUR	7,0	4,3	4,1	6,9	5,2
Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt	Anzahl	159	147	144	134	123

**#Finanzlage** Aufgrund der starken Geldmittelzuflüsse aus den Grundstücksverkäufen in der Bodenbevorratung stellt sich die Finanzlage der HLG auch im Geschäftsjahr 2020 sehr positiv dar. Die konstante Verfügbarkeit liquider Mittel hat dazu beigetragen, dass die Gesellschaft im abgelaufenen Jahr ihre fälligen Zahlungsverpflichtungen uneingeschränkt und termingerecht erfüllen konnte. Zudem ermöglichten die hohen Umsätze im letzten Jahr eine weitere Reduzierung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um über 18 Prozent. Nachdem Anfang 2020 im Rahmen der Refinanzierung eines landesverbürgten Darlehens über 18,0 Mio. EUR ein neuer Kredit über 25,0 Mio. EUR

Die Lage der Gesellschaft beschreibt der nachfolgende Fünfjahresvergleich

		2020	2019	2018	2017	2016
Anlagevermögen	Mio. EUR	3,2	1,7	1,5	1,4	1,3
Umlaufvermögen	Mio. EUR	227,0	236,7	252,6	261,5	249,2
Eigenkapital	Mio. EUR	92,4	85,4	81,2	77,1	70,1
Fremdkapital (ohne Rückstellungen)	Mio. EUR	93,1	113,0	133,8	150,9	151,8
– davon verzinslich	Mio. EUR	75,2	92,2	112,2	127,2	127,2
– davon Finanzierung Entwicklungsmaßnahmen (Treuhandvermögen)	Mio. EUR	0,8	1,0	1,0	1,0	0,5
Eigenkapitalquote	%-Satz	40 %	36 %	32 %	29 %	28 %
Eigenkapitalzinsen	Mio. EUR	1,0	1,8	1,6	1,8	1,6
Fremdkapitalzinsen (Bodenbevorratung)	Mio. EUR	0,8	1,5	1,9	1,9	2,5
Realisierte Zinsen (Bodenbevorratung)	Mio. EUR	7,4	6,2	6,4	6,4	7,9

aufgenommen wurde, konnte zur Jahresmitte durch die Rückzahlung eines Darlehens über 24,0 Mio. EUR das Kreditvolumen zur Finanzierung der Bodenbevorratung und der Entwicklungsmaßnahmen auf insgesamt 75,0 Mio. EUR weiter reduziert werden. Diese langfristigen Finanzierungskredite sind als endfällige Darlehen ohne Zinsänderungsrisiko ausgestattet und über Bürgschaften des Landes Hessen abgesichert. Daneben ist der kurzfristige Fremdkapitalbedarf durch einen Rahmenkreditvertrag (Kontokorrentkredit) über insgesamt 20,0 Mio. EUR abgesichert.

Die Bilanzsumme fällt im Geschäftsjahr mit 230,2 Mio. EUR aufgrund eines Rückgangs des Vorratsvermögens sowie gesunkener Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten rund 8,2 Mio. EUR geringer aus als im Vorjahr (238,4 Mio. EUR).

**#Vermögenslage** Die Eigenkapitalquote ist unter Berücksichtigung des Jahresüberschusses gegenüber dem Vorjahr gestiegen und beträgt zum Bilanzstichtag 40,1 Prozent (+4,3 Prozent). Insgesamt ist die Vermögenslage der Hessischen Landgesellschaft mbH geordnet.

5. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

**#Gesellschaftliche Verantwortung** Unternehmen beeinflussen seit jeher auf vielerlei Ebenen Chancen und Lebensbedingungen von Menschen. Dabei befinden sich die Erwartungen, die von Politik und Gesellschaft an Unternehmen herangetragen werden, in einem stetigen Wandel. Heute erwartet ein wachsender Teil der Konsumenten in Deutschland von Unternehmen Produkte und Dienstleistungen, die Menschen und Umwelt schonen. Und immer mehr Beschäftigte hinterfragen den Sinn ihrer Tätigkeit und wünschen sich eine sinnstiftende Arbeit, die auch die Gesellschaft positiv voranbringt. Vor diesem

Hintergrund ist gesellschaftliche Verantwortung in der Praxis von Unternehmen sehr vielfältig, aber auch immer abhängig von der Größe und Branche des Unternehmens. Es lassen sich vier typische Handlungsfelder beschreiben, auf denen Unternehmen bewusst und freiwillig Verantwortung übernehmen können. Dies geschieht in der Regel mit dem Bestreben, soziale und ökonomische Ziele mit dem wirtschaftlichen Handeln in Einklang zu bringen und eine nachhaltige Entwicklung auch auf Unternehmensebene umzusetzen. Bei den vier Handlungsfeldern unterscheidet man in Kerngeschäft/Markt, Arbeitsplatz, Gemeinwesen und Ökologie/Umwelt.<sup>11</sup>

Gesellschaftliche Verantwortung und Nachhaltigkeit gehören auch für die HLG zu den Grundprinzipien der Unternehmensphilosophie und sind zugleich Eckpfeiler für den wirtschaftlichen Erfolg der Gesellschaft. Diese Prinzipien spiegeln sich insbesondere auch in den Tätigkeitsschwerpunkten der HLG wider: die Baulandentwicklung als Teil der Daseinsvorsorge in den hessischen Kommunen sowie die nachhaltige Entwicklung von Plus-Energie-Siedlungen, die Kommunalbetreuung mit dem Schwerpunkt Innenentwicklung, die Entwicklung der Agrarstruktur unter Berücksichtigung naturschutzrechtlicher Belange, die Betreuung landwirtschaftlicher Bauvorhaben unter ökologischen und Tierwohl fördernden Aspekten, die langfristige Sicherung von Kompensations-, Arten- und Biotopschutzmaßnahmen, die Unterhaltung kulturhistorischer Staatsdomänen als aktiver Beitrag zur Denkmalpflege sowie die Umsetzung von Verkehrsinfrastrukturvorhaben durch ein Flächenmanagement für den Straßenbau.

**#Umweltbelange** Als Flächenmanagerin für das Land Hessen ist für die HLG ein verantwortungsbewusster Umgang mit den Ressourcen und der Umwelt vor dem Hintergrund von

Klimaschutz und Energiewende und des hohen Einflusses von Gebäuden auf den Gesamtenergieverbrauch von großer Bedeutung. Land ist eine nicht vermehrbare Ressource und ein wertvolles Gut, das wir getreu unserer eigenen Ansprüche schützen, entwickeln und verwalten.

Ein wichtiger Meilenstein für das nachhaltige Handeln der Gesellschaft als Teil der langfristigen Unternehmensstrategie der HLG ist der Leitfaden „Baulandentwicklung – Wege zum Plus-Energie-Standard“, der in Kooperation mit Vertretern des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen (HMWEVW), der Landesenergieagentur (LEA) sowie dem House of Energy (HoE) entwickelt wurde. Dieser Leitfaden bietet den hessischen Kommunen eine Orientierungshilfe zur Planung des Energie- und Verkehrskonzeptes einer solchen Plus-Energie-Siedlung. Im Frühjahr 2021 wird eine weitere Broschüre „Plus-Energie-Bausteine“ für Wohnen und Gewerbe erscheinen. Plus-Energie bedeutet, dass in einem Quartier bilanziell mehr erneuerbare Energie produziert wird, als die Bewohner selbst verbrauchen. Die Plus-Energie-Siedlungen können also in Zukunft einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der nationalen Klimaschutzziele darstellen. Insgesamt stehen aktuell acht Modellkommunen in den Startlöchern, um diese innovative Form der Siedlungsentwicklung zu einem beispielhaften Standard für die hessischen Städte und Gemeinden voranzutreiben und die Energiewende in Hessen durch die Baulandentwicklung zu unterstützen. Daneben werden Energieeinsparungen, verbesserte Energieeffizienz und nachhaltiges Ressourcenmanagement bereits in vielen Unternehmensprozessen in der HLG berücksichtigt. Beispielhaft stehen hierfür das Betreiben einer Photovoltaikanlage am Standort in Kassel, die u. a. den Strom für die Beladung von Elektro-Fahrzeugen liefert, oder auch das Neubauprojekt in Mörfelden-Walldorf, das nach dem Plus-Energie-Haus-Standard errichtet wird.

**#Arbeitnehmerbelange** Die Unternehmenskultur der HLG basiert auf einem Leitbild, das die Werte, Normen und Einstellungen beschreibt, die für die Entscheidungen, Handlungen und das Verhalten unserer Mitarbeiter\*innen von besonderer Bedeutung sind. Dabei gehören ein respektvolles und wertschätzendes Miteinander zum Selbstverständnis und zu den nachhaltigen Grundprinzipien der HLG. Was uns auszeichnet, ist aber auch ein umfassendes Wissen „rund ums Grundstück“.<sup>12</sup> Dabei sind unsere Mitarbeiter\*innen ein entscheidender Erfolgsfaktor für die nachhaltige Entwicklung der Gesellschaft. Damit die Beschäftigten langfristig dem Unternehmen erhalten bleiben, bedarf es konkreter betrieblicher Ansätze, um die Arbeitsplätze attraktiv zu gestalten und als moderner, innovativer Arbeitgeber am Markt bestehen zu können. Diese Ansätze umfassen insbesondere flexible und familienfreundliche Arbeitszeiten, freiwillige soziale Leistungen und die Möglichkeit des mobilen Arbeitens. Dabei dürfte

insbesondere die Corona-Krise zu einem anhaltenden Wandel der Arbeitskultur führen und den Digitalisierungsprozess weiter vorantreiben. Auch wir haben beim mobilen Arbeiten mittlerweile einen hohen Grad erreicht, was vor der Pandemie in dem Ausmaß kaum denkbar war.

Überhaupt hat die weltweite Corona-Pandemie auch in unserem Unternehmen zu spürbaren Veränderungen im Arbeitsalltag geführt. So hat die Geschäftsführung in enger Abstimmung mit dem Gesamtbetriebsrat bereits Mitte März 2020 eine erste Geschäftsanweisung zum Umgang mit dem Corona-Virus veröffentlicht, in der u. a. die Themen Krankmeldung und Quarantäne-Bestimmungen bei Rückkehr aus einem Risikogebiet geregelt wurden. Zudem wurden sämtliche Fort- und Weiterbildungen in Präsenz abgesagt und Dienstreisen auf ein Minimum reduziert. Mit der Umsetzung weiterer organisatorischer Maßnahmen wie dem Ausbau der technischen Voraussetzungen für mobiles Arbeiten, Corona-Sicherheitsunterweisungen inklusive Abstands- und Hygieneregeln, einer allgemeinen Maskenpflicht sowie der Veröffentlichung eines Pandemieplans konnte auch seitens der Gesellschaft ein wichtiger Beitrag zur Eindämmung der Ausbreitung des Corona-Virus sowie zum Schutz der Gesundheit der HLG-Mitarbeiter\*innen und ihrer Familien geleistet werden. In Zeiten von Corona hat sich auch die Art der beruflichen Fort- und Weiterbildung stark verändert. Die Weiterbildungsmöglichkeiten sind ein wichtiger Bestandteil der Personalentwicklung, um die zielgerichtete Wahrnehmung der Arbeitnehmerbelange und die Förderung der Mitarbeiter\*innen, Führungskräfte und Führungsnachwuchskräfte zu unterstützen. Nachdem aufgrund der Pandemie viele Präsenzworkshops und Seminare verschoben oder ganz abgesagt wurden, rückte das digitale Lernen immer mehr in den Fokus. Mittlerweile sind Online-Kurse eine praktikable und Corona-konforme Alternative, Fort- und Weiterbildungen zu absolvieren. Auch die HLG nutzt vermehrt die Möglichkeit des „Live Online Learnings“, sowohl intern als auch extern. Durch dieses Unterrichtskonzept können die Teilnehmer\*innen einen Lehrgang oder ein Seminar ortsunabhängig und flexibel vom Büro oder von zu Hause aus absolvieren. Ein weiterer wichtiger Baustein zur Förderung der Arbeitnehmerbelange ist die Implementierung eines betrieblichen Gesundheitsmanagements (BGM) in der HLG. Dadurch soll die besondere Bedeutung der Bereiche „Arbeits- und Gesundheitsschutz“, „Wohlbefinden am Arbeitsplatz“ sowie „nachhaltige Gesundheitsförderung“ in der Gesellschaft nachhaltig gestärkt werden. Zur guten Tradition im Unternehmen gehört zudem eine vertrauensvolle und transparente Zusammenarbeit mit den örtlichen Betriebsräten und dem Gesamtbetriebsrat der HLG.

11) Vgl. <https://www.zukunftderarbeit.de/2020/01/15/verantwortung-von-unternehmen/>.  
12) Vgl. „Unser Leitbild“ – Leitbild der HLG.

Insgesamt ist der Personalbestand im Vergleich zum Vorjahr um 15 Mitarbeiter\*innen gestiegen und lag am Jahresende bei 164 Beschäftigten (Vorjahr: 149). Dies entspricht einem Vollzeitäquivalent von 149 (Vorjahr: 136). Die HLG verzeichnete im abgelaufenen Geschäftsjahr 25 Neueinstellungen und zehn Abgänge. Der Anteil an Frauen war 2020 etwas rückläufig und lag am Ende des Berichtszeitraums bei rund 55 Prozent (Vorjahr: 57 Prozent). Der Frauenanteil in der Führungsebene bleibt unverändert bei 0 Prozent. Mit der Erarbeitung eines Frauenförderplans soll zukünftig die berufliche Chancengleichheit im Unternehmen unterstützt werden.

**#Sozialbelange** Freiwilliges soziales Engagement trägt dazu bei, dass unsere Mitarbeiter\*innen andere Perspektiven einnehmen, und fördert damit das Miteinander auch innerhalb der unterschiedlichen Fachbereiche sowie der Standorte als Ganzes. Vor diesem Hintergrund ist uns als mittelständisch geprägtem, traditionsbewusstem Haus der generationen- und fachbereichsübergreifende Austausch im Rahmen gemeinsamer Betriebsausflüge und Betriebsveranstaltungen, die 2020 jedoch allesamt der Pandemie zum Opfer fielen, ein wichtiges Anliegen. Insgesamt sieht sich die HLG in ihrer Rolle als Unternehmen des Landes in der Verantwortung, sich für das Gemeinwohl einzusetzen. Aus diesem Grund beteiligt sich die Gesellschaft seit mittlerweile drei Jahren an der Aktion „Spenden statt Schenken“ und unterstützt regionale Hilfsorganisationen in Hessen mit einer finanziellen Spende. All das trägt zum verantwortlichen und nachhaltigen Handeln unseres Unternehmens in der Gesellschaft bei.

**#Compliance** Die Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen und interner Richtlinien (Compliance) ist ein zentrales Thema in der Gesellschaft und wesentlicher Bestandteil unserer Unternehmensphilosophie. Dazu gehören insbesondere auch Regeln zur Förderung eines fairen und transparenten Wettbewerbs, Regeln zur Bekämpfung von Korruption sowie Regelungen bezüglich der Annahme von Geschenken und Gefälligkeiten. Nach dem Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (kurz: KonTraG) erstellt die Gesellschaft hierzu jährlich einen Statusbericht zur Korruptionsprävention. Unsere Mitarbeiter\*innen werden regelmäßig für diese und weitere rechtliche Themenbereiche und Problemfelder sensibilisiert und in ihnen unterwiesen. Zudem stellen wir sicher, dass die HLG in allen EDV-technischen Belangen auf dem neuesten Stand ist und die Daten unserer Kunden, Geschäftspartner, Mitarbeiter\*innen und der Gesellschaft selbst bestmöglich geschützt werden. Mit der Implementierung einer prozessorientierten Software-Lösung zur Flurstücks- und Liegenschaftsverwaltung soll die IT-Struktur zukünftig vereinheitlicht und das Prozessmanagement auf allen Ebenen unter Berücksichtigung der hohen Datenschutz- und Datensicherheitsanforderungen weiter optimiert werden.

**#Public Corporate Governance Kodex (PCGK)** Die HLG hat den Public Corporate Governance Kodex (PCGK) des Landes Hessen mit Wirkung zum 01.01.2018 eingeführt und im aktuellen Gesellschaftsvertrag manifestiert. Der PCGK stellt wesentliche Regeln und Handlungsempfehlungen für die Steuerung, Leitung und Überwachung von Unternehmen dar, an denen das Land Hessen beteiligt ist. Sie beruhen auf gesetzlichen Vorschriften und anerkannten Standards guter und verantwortungsvoller Unternehmensführung. Der Corporate-Governance-Bericht mit Entsprechenserklärung der Geschäftsleitung und des Überwachungsorgans (Aufsichtsrat) für das Geschäftsjahr 2020 ist auf der Website der HLG unter [www.hlg.org](http://www.hlg.org) öffentlich zugänglich.

### III. Chancen- und Risikobericht

**#Chancen- und Risikomanagement** Die systematische Implementierung eines Chancen- und Risikomanagements schafft die Voraussetzungen, um Chancen und Risiken einer umfangreichen Betrachtung zu unterziehen und auf Basis der Aggregation dieser Erkenntnisse vorhandene Potenziale optimal zu nutzen. Dabei offeriert das Chancen- und Risikomanagement eine Auswahl an Werkzeugen und Methoden, um in effizienter Weise die Chancennutzung zu optimieren und Risiken zu bewältigen. Primäres übergeordnetes Ziel ist die langfristige Sicherung des Unternehmenserfolgs bzw. der Unternehmensexistenz. Um den Bestand der HLG langfristig zu sichern und den Unternehmenswert nachhaltig zu steigern, ist die Gesellschaft grundsätzlich bestrebt, Chancen und Risiken des unternehmerischen Handelns verantwortungsbewusst abzuwägen, um so auch in Zukunft erfolgreich zu sein. Um mögliche Risiken beherrschen zu können, ist ein wirksames, auf die Belange der Geschäftsaktivitäten ausgerichtetes Risikomanagementsystem erforderlich, das frühzeitig die notwendigen Informationen für die Steuerung des Unternehmens zur Verfügung stellt. Um auch zukünftig mögliche Risiken zeitnah zu erkennen, zu bewerten und adäquate Maßnahmen einzuleiten, wurde auf Grundlage des bestehenden Risikomanagementsystems eine Risikorichtlinie entwickelt, die ab 2021 in den Geschäftsprozess der Gesellschaft implementiert werden soll.

**#Chancen** Die frühzeitige Erkennung und schnelle Ergreifung von Chancen nimmt für jedes Unternehmen einen hohen Stellenwert ein. Eine nicht erkannte Chance oder die unterlassene Nutzung einer Chance kann für das Unternehmen selbst ein Risiko darstellen. Die wesentlichen Chancen und Risiken, die wirtschaftliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der HLG haben können, klassifiziert die Gesellschaft anhand ihrer operativ tätigen Fachbereiche Bodenbevorratung und Kommunalbetreuung, Landwirtschaft und Naturschutz, Domänenverwaltung sowie Flächenmanagement Straßenbau. Chancen ergeben sich insbesondere aus einer konsequenten Ausrichtung auf die Bedürfnisse und Anforderungen der Kunden und Auftraggeber, die einem stetigen Veränderungsprozess unterliegen. Dabei sieht die Gesellschaft vor allem in neuen Tätigkeitsfeldern wie dem Landesauftrag „100 Wilde Bäche für Hessen“, die gut zur Unternehmensphilosophie und -strategie passen, ein enormes Potenzial, da sie an bestehende Stärken operativer Prozesse anknüpfen und den Geschäftspartnern einen nachhaltigen Mehrwert bieten.

**#Absatzrisiken** Die Entwicklung des Immobilienmarktes und dessen Rahmenbedingungen sind wichtige Voraussetzungen für eine genaue Wertermittlung. Dabei wird der Wert eines Grundstücks nicht allein durch objektive Kriterien bestimmt, sondern auch wirtschaftliche und politische Einflüsse wirken sich auf die Preisbildung aus. So können gesamtwirtschaftliche Veränderungen oder auch globale Krisen, wie durch die Corona-Pandemie hervorgerufen, eine instabile wirtschaftliche Lage, hohe Arbeitslosenzahlen, ein geringes Sozialprodukt oder etwa die Veränderung der Zinshöhe zur Folge haben. Vor diesem Hintergrund gehören die Grundstücks-, Bau- und Finanzierungskosten zu den wichtigsten Elementen, die preisbildend auf Immobilien wirken. Des Weiteren spielt natürlich auch die Angebotsituation eine entscheidende Rolle.<sup>13</sup> Operative Risiken entstehen auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt insbesondere durch ein begrenztes Angebot an Flächen und den daraus resultierenden Anstieg der Grundstückspreise.

Das Ungleichgewicht zwischen einer hohen Nachfrage und einem zu geringen Angebot an Wohnraum sorgt mittlerweile nicht nur in den Ballungszentren für steigende Wohnkosten und bedeutet somit für die HLG sowohl Chance als auch Risiko. Denn viele junge Familien und Geringverdiener ziehen aufgrund steigender Wohnkosten häufig ins ländliche Umland, um sich ihren Traum von den eigenen vier Wänden erfüllen zu können. Und hier leistet die Gesellschaft mit dem Instrument Bodenbevorratung und der Bereitstellung von Wohn- und Gewerbeflächen einen wichtigen Beitrag zur Daseinsvorsorge in den hessischen Kommunen, zur Stärkung der Wirtschaftskraft und zur Schaffung von Arbeitsplätzen in ganz Hessen. Der Auftrag der HLG, bodenpreisdämpfend zu wirken, hat in Zeiten steigender Immobilienpreise nicht nur im sozialen Wohnungsbau an Bedeutung gewonnen. Auf der anderen Seite birgt die Abhängigkeit von der Entwicklung des Immobilienmarktes auch gewisse Risiken für die HLG, die es gilt, durch gezielte Anpassungen und Erweiterungen des Dienstleistungsportfolios für die hessischen Kommunen zu minimieren.

**#Zinsrisiken** Der Immobilienmarkt hat sich auch im Corona-Krisenjahr als Fels in der Brandung erwiesen und die Pandemie hat die Preissteigerungen nur unwesentlich verlangsamt bzw. verschoben. Die Nachfrage nach Immobilien bleibt ungebremst, und auch über das nächste Jahr hinaus wird es einen Verkäufermarkt mit weiter wachsenden Preisen geben. Diese Entwicklung hat einen wesentlichen Einfluss auf die Darlehenssummen, die parallel steigen und das Neugeschäftsvolumen in der Baufinanzierung in 2021 vermutlich das vierte Jahr in Folge zunehmen lassen werden.<sup>14</sup>

Vor diesem Hintergrund sind Zinsrisiken aktuell eher nicht zu erwarten. Dennoch würde eine eintretende negative Entwicklung der Zinsen, sowohl im Anlage- als auch im Finanzierungsbereich, zu einem erheblichen Risiko am Grundstücks- und Immobilienmarkt führen.<sup>15</sup> Noch ist der Baufinanzierungsmarkt aber hochattraktiv, was sich auch im Ergebnis der HLG widerspiegelt, sowohl durch die große Nachfrage nach Grundstücken als auch durch die konstant hohen Umsatzzahlen in den letzten Jahren. Steigende Zinsen im Finanzierungsbereich könnten sich jedoch zukünftig negativ auf die Nachfrage nach Grundstücken und demzufolge auf die Umsatzerlöse auswirken. Hingegen sind Zinsrisiken für die kommunalen Auftraggeber überschaubar, da das Geschäftsmodell „Bodenbevorratung“ den Kommunen eine nachhaltige Finanzierungsstruktur mit einer langfristigen Planungssicherheit bietet und gleichzeitig die kommunalen Haushalte dauerhaft entlastet. Der Erfolg dieses Geschäftsmodells wird auch daran deutlich, dass mittlerweile mehr als die Hälfte der hessischen Städte und Gemeinden im ländlichen Raum das Dienstleistungsangebot der HLG in Anspruch nehmen.

Dennoch können unerwartete Auftragsrückgänge für die Entwicklung neuer Baugebiete durch einen wachsenden Wettbewerb, insbesondere in hochpreisigen Regionen Hessens, oder einen unattraktiven Mischzinssatz ebenfalls Risiken verursachen. Diesem Risiko ist die Gesellschaft insbesondere mit einer Senkung der Eigenkapitalverzinsung von 1,0 Prozent auf 0,5 Prozent ab dem Geschäftsjahr 2020 begegnet. Mit dieser Maßnahme reagiert die HLG nicht nur auf das anhaltend niedrige Zinsniveau auf den Finanzmärkten, sondern erhofft sich dadurch auch eine positive Auswirkung auf die Auftragslage.

**#Vertragsrisiken** Im Rahmen der bestehenden Bodenbevorratungs- und Treuhandverfahren sind wirtschaftliche Risiken 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 (BBV-RL), die noch nicht abgeschlossen ist. Um ein etwaiges wirtschaftliches Risiko für die Gesellschaft im Rahmen dieser Prüfung dennoch auszuschließen, wurden nach dem handelsrechtlichen Vor-sichtsprinzip Einzelwertberichtigungen sowie Abwertungen

<sup>13</sup>) Vgl. <https://www.sv-binder.de/ermittlung-von-marktanpassungsfaktoren>.  
<sup>14</sup>) Vgl. <https://www.der-bank-blog.de/baufinanzierung-ausblick2021/retail-banking/37671628/>.  
<sup>15</sup>) Vgl. <https://www.der-bank-blog.de/baufinanzierung-ausblick2021/retail-banking/37671628/>.

entsprechender Vorräte in angemessener Höhe vorgenommen. Zwischenzeitlich wurden die BBV-RL im Staatsanzeiger Nr. 44 für das Land Hessen am 26.10.2020 veröffentlicht und zum 01.01.2021 in Kraft gesetzt. Zu den wesentlichen Änderungen der novellierten Richtlinien gehört dabei insbesondere, dass Projektrahmenvereinbarungen (ehemals: Grundsatzvereinbarung) mit den hessischen Kommunen zukünftig notariell zu beurkunden sind.

**#Personalrisiken** Die Quantifizierung von Personalrisiken in Form von Kennzahlen ist ein wichtiger Bestandteil des Risikomanagements und bietet die Grundlage für eine anforderungsgerechte und zukunftsgerichtete Personalstrategie. Dabei lassen sich die Personalrisiken in verschiedene Felder unterteilen, wie z. B. Motivations-, Anpassungs-, Austritts- und Engpassrisiko. Das Motivationsrisiko beschreibt das Risiko der Reduzierung oder Einstellung von Leistung aus verschiedensten Gründen wie schlechter Führungsstil, schlechte Bezahlung und repetitive Arbeit. Das Anpassungsrisiko bezieht sich hingegen auf die fehlende Qualifizierung des Personals oder auch darauf, dass einige Mitarbeiter\*innen die Ziele des Unternehmens nicht mittragen wollen. Beim Austrittsrisiko bzw. Engpassrisiko geht es zum einen um den Austritt wichtiger Schlüsselpersonen und Leistungsträger, zum anderen um den allgemeinen Fachkräftemangel.<sup>16</sup> Hohe Fluktuation sowie die Abwanderung leistungsstarken Fachpersonals können sich negativ auf die Geschäftsentwicklung auswirken, und der steigende Wettbewerb um Fachkräfte birgt das Risiko, dass Unternehmen wie die HLG zur Bewältigung der ihr anvertrauten Aufgaben nicht genügend geeignetes Personal finden.

Diesen Risiken begegnet die Gesellschaft u. a. mit einem umfangreichen Fort- und Weiterbildungsangebot auf allen Ebenen, um die interne Fach- und Führungskompetenz auszubauen. Dennoch sind Risiken im Sinne des Risikomanagements auch immer als Chancen zu sehen und es lassen sich verschiedene Nutzenperspektiven ableiten. Dabei ist aus strategischer Sicht besonders interessant, dass sich die gezielte Erfassung und Steuerung von Personalrisiken positiv auf die ökonomische Ebene (Unternehmenserfolg) auswirken kann. Die Erarbeitung nachhaltiger Personalentwicklungskonzepte soll zudem eine effektive Steuerung und Weiterentwicklung des Personalbestands ermöglichen und die Gewinnung neuer, hoch qualifizierter Mitarbeiter unterstützen. Dabei spielt auch der voranschreitende Digitalisierungsprozess im Personalbereich eine zentrale Rolle, der für die Belegschaft eine Vielzahl neuer Möglichkeiten bietet.

Ziel der Personalentwicklung ist es, die Beschäftigungsfähigkeit und damit den langfristigen Unternehmenserfolg zu sichern, aber auch zur Motivation der Mitarbeiter beizutragen. Personalentwicklung ist auch eine besonders wichtige Form der Mitarbeiterbindung. Denn nur wenn Mitarbeiter stetig die Möglichkeit erhalten, sich individuell weiterzuentwickeln, und

damit neue berufliche Perspektiven entdecken, bleiben sie auch langfristig einem Unternehmen erhalten.<sup>17</sup>

**#IT-Risiken** In der Arbeitswelt bedeutet Digitalisierung eine Neuausrichtung der Unternehmensprozesse sowie eine Veränderung des klassischen Arbeitsplatzes. Nahezu jede Branche ist mittlerweile von der Digitalisierung betroffen und die Performance von IT-Systemen ist heute ein entscheidender Wettbewerbsfaktor. Leider sind die aktuellen Entwicklungen in Technologie auf der einen und IT-Sicherheit auf der anderen Seite von erheblichen Ungleichgewichten geprägt. Während die IT in den Unternehmen ständig ausgebaut und verbessert wird, wird der Sicherheitsaspekt oftmals vernachlässigt. Der IT-Sicherheit wird häufig nicht der Stellenwert zugemessen, der ihr eigentlich gebührt, und sie bleibt daher oft deutlich hinter den technologischen Entwicklungen zurück. Da sich jedoch die Cyberkriminalität jeden Tag weiterentwickelt und die weltweiten Hackerangriffe dramatisch zunehmen, birgt dieses Ungleichgewicht ein enormes wirtschaftliches Risiko.<sup>18</sup>

Viele Unternehmen stehen heute vor der großen Herausforderung, mit begrenzten personellen bzw. wirtschaftlichen Ressourcen dem hohen Tempo der technologischen Entwicklungen am Markt, aber auch den extrem angewachsenen Cyber-Bedrohungen wirksame Maßnahmen entgegenzusetzen. Die Aufgabe der Geschäftsleitung ist es nunmehr, das Unternehmen strategisch so auszurichten, dass es zukunftsfähig ist und bleibt. Und mittlerweile ist die Zukunftsfähigkeit eines Unternehmens immer stärker an die IT und somit auch an die IT-Sicherheit gebunden. Vor diesem Hintergrund ist die Früherkennung unternehmensbedrohender IT-Risiken wesentlicher Bestandteil eines zukunftsfähigen Unternehmenskonzeptes in Zeiten der Digitalisierung und Cyberkriminalität.<sup>19</sup>

Die HLG begegnet diesen Risiken mit einem hohen Maß an Verantwortungsbewusstsein und umfangreichen technischen Schutzmaßnahmen wie z. B. aktiven Virenschannern und Firewalls. IT-Sicherheit ist aber mehr als nur Technik, sondern beinhaltet auch die Befähigung des Nutzers, sicher mit dieser Technik zu interagieren. Die Mitarbeiter\*innen müssen in der Lage sein, die Risiken beim Einsatz von Informationstechnik zu erfassen, zu bewerten und ihr Handeln daran auszurichten.<sup>20</sup> Aus diesem Grund setzt die Gesellschaft neben regelmäßigen Sensibilisierungsmaßnahmen durch Unterweisungen der Belegschaft in Datenschutz, IT-Sicherheit und Cyber-Kriminalität auch einen externen Datenschutzbeauftragten zur Überwachung der Datenschutz- und Datensicherheit-Standards ein.

## IV. Prognosebericht

**#Allgemeine Prognosen** Die Entwicklung der deutschen Wirtschaft wird auch im Frühjahr 2021 noch massiv von den Auswirkungen der Corona-Pandemie bestimmt. Dabei präsentiert sich die wirtschaftliche Lage in Deutschland im ersten Vierteljahr 2021 zweigeteilt: Während die Dienstleistungsbereiche nach wie vor durch die Maßnahmen zur Bekämpfung der Pandemie eingeschränkt sind, zeigt sich die Industriekonjunktur bis zuletzt robust. Auftragseingänge, Exporterwartungen und Geschäftsklima stiegen bis März kräftig, sodass die Wertschöpfung im verarbeitenden Gewerbe und in den industriennahen Dienstleistungsbereichen sowie die Exporte die Konjunktur zu Beginn dieses Jahres spürbar stützten. In den anderen, körpernahen Dienstleistungsbereichen und in Teilen des Einzelhandels ist die Wertschöpfung dagegen weiterhin durch das Infektionsgeschehen mit einhergehenden Lockdown-Maßnahmen geprägt. Nachdem das Infektionsgeschehen mit dem Coronavirus in den letzten Monaten wieder spürbar an Fahrt aufnahm, wird sich die konjunkturelle Erholung Deutschlands, die ursprünglich für das Frühjahr 2021 erwartet wurde, dadurch zeitlich im Jahresverlauf nach hinten verschieben.

Vor diesem Hintergrund erwarten führende Wirtschaftsexperten einen Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (BIP) in diesem Jahr um 3,7 Prozent und im kommenden Jahr um 3,2 Prozent. Betrachtet man die zusammengefasste Wirtschaftsleistung der Jahre 2020 bis 2022, belaufen sich die Kosten der Corona-Krise nach dieser Prognose auf rund 405 Mrd. EUR.<sup>21</sup> Generell sind im Rahmen der voranschreitenden Impfungen die Hoffnungen auf ein baldiges Zurückfahren der Beschränkungen groß. Die weitere Entwicklung der Wirtschaft hängt nun maßgeblich davon ab, wie nachhaltig das Infektionsgeschehen kontrolliert werden kann und wie schnell damit weitere Lockerungen möglich werden. Allerdings steht fest, dass ohne eine anhaltende Eindämmung der Corona-Pandemie auch keine „normale“ wirtschaftliche Aktivität möglich sein wird.<sup>22</sup>

Für die HLG sind derzeit noch keine belastbaren Aussagen über die langfristigen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft durch die Pandemie möglich, da hierzu aktuell noch keine aussagekräftigen konjunkturellen Daten verfügbar sind.

**#Prognose Bodenbevorratung** Der Immobilienmarkt erweist sich auch in der Krise als erstaunlich robust und hat die Corona-Pandemie – entgegen vieler Prognosen zu Beginn – bisher nahezu unbeschadet überstanden.<sup>23</sup> Anzeichen dafür gab es zuhauf: Kurzarbeit, Stellenstreichungen, wachsende Angst vor Investitionen angesichts einer ungewissen Zukunft. Dennoch setzte sich der Bauboom und der Höhenflug der Immobilienpreise fort – zum Leidwesen vieler Kaufinteressenten und potenzieller Bauherren. Das liegt nach Ansicht von Experten vor allem daran, dass die Nachfrage nach Immobilien ungebrochen

hoch ist und sich die Finanzierungszinsen weiterhin auf einem extrem niedrigen Niveau bewegen. Nach Angaben des Statistischen Bundesamts (Destatis) stiegen die Immobilienpreise im Jahr 2020 im bundesweiten Durchschnitt um über 8 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum.<sup>24</sup>

Auch für das neue Jahr rechnen Experten mit weiter steigenden Preisen, insbesondere in Ballungsgebieten und wirtschaftlich prosperierenden Regionen. Zumindest in Großstädten könnte sich die Ära der extremen Preissteigerungen jedoch dem Ende zuneigen. Denn die Pandemie hat die Peripherie für Millionen Deutsche zur echten Alternative gemacht. Insbesondere die Möglichkeiten des mobilen Arbeitens werden dazu führen, dass potenzielle Bauherren wieder weitere Wege zur Arbeitsstätte in Kauf nehmen, um sich aufgrund geringerer Immobilienpreise im Umland ein Haus mit Grundstück leisten zu können. Dagegen gehören zu den Verlierern der Corona-Krise in erster Linie Gewerbeimmobilien.<sup>25</sup> Am stärksten leiden Einzelhandelsimmobilien und auch die Hotels unter den Folgen der Pandemie. Dem Einzelhandel machen die Zunahme des Onlinehandels durch Corona und die Abstandsvorschriften in den Geschäften schwer zu schaffen, während Hotels seit Monaten kaum belegt sind oder erst gar nicht öffnen dürfen. Gewinner der aktuellen Entwicklung sind dagegen Logistikimmobilien. Diese profitieren vom wachsenden Onlinehandel, weil dadurch immer größere Lager- und Verteilerzentren benötigt werden.<sup>26</sup>

16) Vgl. <https://www.mitbestimmung.de/html/personalrisiken-ein-unterschatzter-16316.html>.

17) Vgl. <https://www.umantis.com/personalentwicklung/was-ist-personalentwicklung>.

18) Vgl. [www.spiegel.de/netzwelt/netzpolitik/hacker-angriffe-auf-infrastruktur-bsi-registriert-deutlichen-anstieg](http://www.spiegel.de/netzwelt/netzpolitik/hacker-angriffe-auf-infrastruktur-bsi-registriert-deutlichen-anstieg).

19) Vgl. <https://www.brandmauer.de/blog/it-security/frueherkennung-von-it-risiken-warum-ist-das-wichtig>.

20) Vgl. <https://www.bmi.bund.de/DE/themen/it-und-digitalpolitik/it-und-cyber-sicherheit/cyber-sicherheitsstrategie/cyber-sicherheitsstrategie-node.html>.

21) Vgl. <https://www.ifo.de/ifo-konjunkturprognose/20210324>.

22) Vgl. <https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Dossier/konjunktur-und-wachstum.html>.

23) Vgl. <https://www.businessinsider.de/wirtschaft/verbraucher/folgen-der-corona-krise-7-trends-fuer-den-immobilienmarkt-2021-b/>.

24) Vgl. [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/03/PD21\\_154\\_61262.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/03/PD21_154_61262.html).

25) Vgl. <https://www.capital.de/immobilien/so-wird-das-immobilienjahr-2021>.

26) Vgl. <https://www.boerse-online.de/nachrichten/geld-und-vorsorge/ihr-geld-2021-immobilien-wer-gewinnt-wer-verliert-1029893711>.

Dieser allgemeine Trend auf dem Immobilienmarkt spiegelt auch den bisherigen Geschäftsverlauf der HLG im Frühjahr 2021 wider. Während insbesondere im Wohnungsbausektor nach wie vor eine enorme Nachfrage nach Bauplätzen zu verzeichnen ist, ist der Gewerbesektor geprägt von Verkäufen im Logistikbereich. Insgesamt liegt der Umsatz im Bereich der Bodenbevorratung Ende März 2021 mit rund 20,3 Mio. EUR fast 50 Prozent über den Umsatzerlösen im I. Quartal des Vorjahres. Diese Zahlen und auch die positive Entwicklung der Auftragslage in der BBV begründen die Erwartungen auf ein weiteres gutes Geschäftsjahr in diesem Segment.

**#Prognose Landwirtschaft** Die Stimmungslage in der deutschen Landwirtschaft hat sich zu Beginn des Jahres 2021, insbesondere dank höherer Erzeugerpreise, leicht erholt. Dennoch ist die Skepsis im Hinblick auf die zukünftige wirtschaftliche Lage besonders unter den Ackerbaubetrieben groß und gegenüber Dezember nochmals gewachsen. Als Grund hierfür sieht der Deutsche Bauernverband (DBV) vor allem die politischen Diskussionen um die mögliche künftige Ausrichtung der Gemeinsamen Agrarpolitik (GAP), aber auch um das geplante Insektenschutzgesetz. Das Gesetzespaket der Bundesregierung sieht u. a. das Verbot bestimmter Pestizide und die Ausweisung von Schutzgebieten vor.<sup>27</sup> Nach Berechnungen der Agrarverbände werden rund 2,5 Mio. ha landwirtschaftliche Fläche von diesem Gesetz berührt, von denen 1,2 Mio. ha direkt von gravierenden Bewirtschaftungsbeschränkungen betroffen wären.<sup>28</sup> Die geplanten pauschalen Bewirtschaftungsauflagen, für die die Landwirte nicht entschädigt werden, gefährden die Existenz zahlreicher betroffener Betriebe und könnten im schlimmsten Fall die Bewirtschaftung unrentabel machen, so der DBV.

Mit einem Indexwert von 14,2 im März 2021 fällt das Ergebnis des Konjunkturbarometers Agrar, das eine repräsentative Einschätzung der aktuellen wirtschaftlichen Entwicklung und eine entsprechende wirtschaftliche Zukunftserwartung abbildet, etwas höher aus als in der vorausgegangenen Befragung im Dezember 2020, als mit einem Wert von 11,0 ein im langjährigen Vergleich sehr niedriges Niveau erreicht wurde. Gleichzeitig hat sich die Liquidität vieler Betriebe gegenüber Dezember leicht verbessert, sodass auch die Investitionsbereitschaft der Landwirte spürbar gestiegen ist. Dabei haben infolge des Investitionsprogramms Landwirtschaft im Rahmen des Investitions- und Zukunftsprogramms Landwirtschaft (IuZ) besonders die Investitionsplanungen in umwelt- und klimaschonende Landtechnik zugenommen. Auch die geplanten Investitionen in Stallbauten einschließlich Hof- und Stalltechnik nehmen deutlich zu. Dafür sind laut Deutschem Bauernverband im nächsten halben Jahr rund 2,1 Mrd. EUR Investitionen vorgesehen, 0,4 Mrd. EUR mehr als im Vorjahr.

Nach den weiteren Ergebnissen des aktuellen Konjunkturbarometers Agrar hinterlässt aber auch die Corona-Krise ihre

Spuren in der Landwirtschaft. Aktuell fühlen sich 10 Prozent der befragten Landwirte von der Krise in ihrem Wirken eingeschränkt und 15 Prozent wollen ihre geplanten Investitionen deswegen auf unbestimmte Zeit verschieben. Während 28 Prozent der Landwirte angeben, durch die Pandemie Umsatzverluste zu verzeichnen, gehen 14 Prozent davon aus, dass ihnen Corona neue Absatzchancen eröffnet hat.<sup>29</sup>

Obwohl die mittel- und langfristigen Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Geschäftsbereich Landwirtschaftliches Bauwesen derzeit noch nicht abgeschätzt werden können, geht die HLG auch im Geschäftsjahr 2021 von einer stabilen Auftragslage in diesem Bereich aus. Insgesamt rechnet die Gesellschaft mit rund 30 bis 40 neuen Bewilligungen nach dem Einzelbetrieblichen Förderungsprogramm Landwirtschaft (EFP) für von ihr betreute landwirtschaftliche Bauvorhaben.

**#Prognose Naturschutz** Der Begriff Naturschutz umfasst umfangreiche Maßnahmen zur Erhaltung der Biodiversität, insbesondere zum Artenschutz sowie zum Management von Ökosystemen und zur Wiederherstellung gestörter ökologischer Zusammenhänge.<sup>30</sup> Wer in Natur und Landschaft eingreift, muss diesen Eingriff wieder ausgleichen – das ist ein Grundprinzip des deutschen Naturschutzrechts.<sup>31</sup> Als Ökoagentur für Hessen stellt sich die HLG diesen Herausforderungen mit der Umsetzung vielfältiger Kompensations- und Renaturierungsmaßnahmen, Vorhaben zum Arten- und Biotopschutz sowie neuer Ersatzaufforstungsprojekte. Dabei soll im Bereich Naturschutz und Kompensation der nachhaltige Wachstumskurs der Ökoagentur im Jahr 2021 weiter fortgesetzt werden. Umfangreiche Infrastrukturprojekte und Bauvorhaben lassen die Nachfrage nach Ökopunkten als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft weiterhin kräftig steigen.

Zudem stellt sich die HLG im Rahmen des Landesprogramms „100 Wilde Bäche für Hessen“ in den kommenden Jahren der großen Herausforderung, hessische Kommunen bei der Renaturierung von 100 hessischen Bächen bis 2023/2024 als Dienstleister zu unterstützen und damit einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) zu leisten. Ein weiterer Auftrag vom Land Hessen umfasst die „Rahmenvereinbarung zum Flächenmanagement“, bei dem die HLG das Land bis 2024 bei der Realisierung naturschutzrelevanter Maßnahmen und Projekte, insbesondere im Bereich des Flächenmanagements, unterstützt. Dabei sol-

27) Vgl. <https://www.bauernverband.de/presse-medien/pressemitteilungen/pressemitteilung/konjunkturbarometer-agrar-1>.

28) Vgl. <https://www.agrarheute.com/politik/agrarverbaende-regierung-insektenschutzpaket-zurueckziehen-578042>.

29) Vgl. <https://www.bauernverband.de/presse-medien/pressemitteilungen/pressemitteilung/konjunkturbarometer-agrar-1>.

30) Vgl. <https://de.wikipedia.org/wiki/Naturschutz>.

31) Vgl. <https://www.hlg.org/leistungsspektrum/naturschutz/>.

len im Rahmen der Umsetzung des Integrierten Klimaschutzplanes Hessen 2025 und der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie bestehende Synergien zum Naturschutz genutzt werden. Es ist davon auszugehen, dass beide Aufträge des Landes zu einer positiven und nachhaltigen Entwicklung der Ertragslage im Bereich Naturschutz in den kommenden Jahren beitragen werden. Die mittel- und langfristigen Auswirkungen der Corona-Pandemie sind in diesem Bereich derzeit noch nicht abschätzbar.

**#Prognose Geschäftsbesorgung** Im Bereich Geschäftsbesorgung ist insbesondere aufgrund der umfangreichen Aufträge vom Land Hessen im Bereich der Verwaltung der Hessischen Staatsdomänen und des domänenfiskalischen Streubesitzes sowie im Bereich Flächenmanagement Straßenbau in Hessen mit einer stabilen Ertragslage zu rechnen. Bei den Geschäftsbesorgungsaufträgen bestehen überwiegend langfristige Verträge, die jedoch von beiden Seiten mit festgeschriebenen Fristen beendet werden können. Dies gilt auch für die Aufträge des Landes Hessen im Bereich der landwirtschaftlichen Bauberatung, der Domänenverwaltung sowie des Flächenmanagements für den Straßenbau. Inwieweit die Prüfung des Aufgabengebiets „Domänenverwaltung“ in der HLG sowie im Domänenreferat des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) durch den Hessischen Rechnungshof (HRH) Auswirkungen auf den Umfang des zukünftigen Aufgabengebiets der Domänenverwaltung hat, lässt sich derzeit nicht abschätzen.

Im Bereich des Flächenmanagements für den Straßenbau ist dagegen eine weitere Zusammenarbeit mit Hessen Mobil auch über das Jahr 2021 sichergestellt. Ab dem 01.01.2021 hat jedoch die in 2018 gegründete Autobahn GmbH des Bundes (AdB) einen Teilbereich aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag zum Flächenmanagement Straßenbau als Rechtsnachfolger für das Land Hessen (Hessen Mobil) übernommen, der das umfangreiche Flächenmanagement für die hessischen Autobahnen betrifft. Die Autobahn GmbH ist seit Beginn dieses Jahres für Planung, Bau, Betrieb, Erhaltung, Finanzierung und vermögensmäßige Verwaltung der Autobahnen in Deutschland zuständig. Während jedoch die Niederlassung Westfalen ab dem Jahr 2022 im Flächenmanagement eigene Wege gehen möchte, wird die HLG für die Niederlassungen West und Nordwest langfristig tätig sein.

Darüber hinaus wurde die Gesellschaft von der Stadt Haiger im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages mit der Flächensicherung für den Hessentag 2022 beauftragt.

**#Prognose Geschäftsentwicklung** Zur Prognose der zukünftigen Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage wird von der Geschäftsführung der HLG jährlich ein Wirtschaftsplan mit Mehrjahresplanung über einen Betrachtungszeitraum von fünf Jahren erstellt. Dieser enthält einen Erfolgs-, Investitions- und Finanzplan sowie eine Übersicht über die mittelfristige Personalentwick-

lung. Die Geschäftsführung informiert die Aufsichtsratsmitglieder quartalsmäßig über die Entwicklung des Geschäftsverlaufs und erläutert Abweichungen zu den Planzahlen.

Im Geschäftsjahr 2021 geht die Gesellschaft gemäß Wirtschaftsplan von einem positiven Betriebsergebnis analog der Vorjahre aus. Dabei wird unter vorsichtiger Kalkulation der Aufwendungen und Erträge mit einem Einnahmenüberschuss von 0,8 Mio. EUR für das kommende Jahr gerechnet. Das Jahresergebnis wird ferner von weiteren, handelsrechtlichen Faktoren beeinflusst, maßgeblich jedoch von der Höhe der realisierten Eigenkapitalzinsen im Rahmen von Grundstücksverkäufen in der Bodenbevorratung. Vor dem Hintergrund, dass ein Nachfrageeinbruch nach Bauland derzeit nicht absehbar ist, erwartet die HLG für 2021 einen Jahresüberschuss (Bilanzgewinn) von rund 3,5 Mio. EUR. Inwieweit die aktuelle Corona-Krise zu nachhaltigen negativen Auswirkungen auf die geplante Geschäftsentwicklung der Gesellschaft führt, kann auch ein Jahr nach Ausbruch der Pandemie nicht abschließend beantwortet werden.

Kassel, den 31.03.2021  
F3(Z)-Wa

HESSISCHE LANDGESELLSCHAFT MBH  
Staatliche Treuhandstelle für  
ländliche Bodenordnung

– Geschäftsführung –  
Dr. Gerald Kunzelmann



---

# Jahresabschluss für das Jahr 2020

Bilanz zum 31. Dezember 2020

Aktiva

	Stand am 31.12.2020 in EUR	Stand am 31.12.2020 in EUR	Stand am 31.12.2019 in EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		177.953,00	209.820,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	652.737,58		669.744,58
2. Technische Anlagen und Maschinen	42.181,00		44.627,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	478.631,15		456.898,43
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.788.622,96		207.813,79
		2.962.172,69	1.379.083,80
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	15.058,03		15.058,03
2. Sonstige Ausleihungen	71.140,72		71.140,72
		86.198,75	86.198,75
		<b>3.226.324,44</b>	<b>1.675.102,55</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Vorräte			
1. Vorräte aus dem Bodenbevorratungsgeschäft			
a) Unbearbeitete Grundstücke	153.071.243,12		147.316.920,50
b) In Erschließung befindliche Grundstücke	166.407.799,26		154.913.716,99
	319.479.042,38		302.230.637,49
c) Wertberichtigung zu a) und b)			
– vorläufige Abführungsverpflichtungen gegenüber Kommunen	-145.135.750,80		-109.953.404,54
– vorläufige Forderungen gegenüber Kommunen	20.531.125,86		19.936.815,89
	194.874.417,44		212.214.048,84
d) Geleistete Anzahlungen	5.137.364,13		3.993.075,40
	200.011.781,57		216.207.124,24
2. Nicht abgeschlossene Leistungen in Auftragsgeschäften	700.321,10		610.199,13
3. Ökoagentur	2.680.927,71		2.683.622,84
		203.393.030,38	219.500.946,21
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.746.662,22		4.836.770,36
2. Forderungen aus Auftragsgeschäften	86.726,06		150.049,56
3. Forderungen aus Vorfinanzierung Treuhandvermögen	201.134,72		1.003.475,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	227.679,96		272.767,11
		6.262.202,96	6.263.062,03
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		17.308.328,91	10.908.250,80
		<b>226.963.562,25</b>	<b>236.672.259,04</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>49.276,57</b>	<b>43.189,04</b>
		<b>230.239.163,26</b>	<b>238.390.550,63</b>
<b>D. Treuhandvermögen</b>		10.041.772,37	9.990.959,06

Bilanz zum 31. Dezember 2020

Passiva

	Stand am 31.12.2020 in EUR	Stand am 31.12.2020 in EUR	Stand am 31.12.2019 in EUR
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Gezeichnetes Kapital	3.604.617,00		3.604.617,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Rücklagen gemäß § 12 Abs. 2 lit. b des Gesellschaftsvertrages (Hauptrücklage)	720.923,40		720.923,40
2. Rücklagen gemäß § 12 Abs. 2 lit. c des Gesellschaftsvertrages (Ausgleichsrücklage)	79.430.400,02		75.164.961,48
3. Andere Gewinnrücklagen	1.669.055,70		1.669.055,70
		81.820.379,12	77.554.940,58
III. Bilanzgewinn		6.968.722,06	4.265.438,54
		<b>92.393.718,18</b>	<b>85.424.996,12</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	69.008,00		69.050,00
2. Sonstige Rückstellungen	44.279.793,03		39.486.839,95
		<b>44.348.801,03</b>	<b>39.555.889,95</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	75.175.818,00		92.175.818,00
2. Erhaltene Anzahlungen	12.278.664,83		12.890.948,41
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.263.506,85		5.955.037,96
4. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern EUR 181.615,69 (im Vorjahr EUR 630.806,94)	1.415.838,23		2.011.595,54
		<b>93.133.827,91</b>	<b>113.033.399,91</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>362.816,14</b>	<b>376.264,65</b>
		<b>230.239.163,26</b>	<b>238.390.550,63</b>
<b>E. Treuhandverbindlichkeiten</b>		10.041.772,37	9.990.959,06

1. Januar bis 31. Dezember 2020

## Gewinn- und Verlustrechnung

	2020	2019
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	94.002.175,83	82.722.197,75
2. Erhöhung/Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	17.335.831,73	-868.041,18
3. Sonstige betriebliche Erträge	145.974,81	290.454,89
	111.483.982,37	82.144.611,46
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Vorräte	90.359.662,16	63.275.745,80
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	518.138,18	602.706,60
	90.877.800,34	63.878.452,40
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	7.703.874,46	7.318.971,34
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 581.207,23 (im Vorjahr EUR 500.634,11)	2.092.300,71	1.928.538,86
	9.796.175,17	9.247.510,20
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	303.334,45	370.015,86
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.689.483,02	2.754.032,69
8. Erträge aus Beteiligungen	139,90	665,16
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,00	7,50
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	24.260,80	46.054,11
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	842.988,18	1.649.389,30
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	2.576,40	107,23
13. Ergebnis nach Steuern	6.996.025,51	4.291.830,55
14. Sonstige Steuern	27.303,45	26.390,16
<b>15. Jahresüberschuss</b>	<b>6.968.722,06</b>	<b>4.265.440,39</b>
16. Einstellungen in die Hauptrücklage	0,00	1,85
<b>17. Bilanzgewinn</b>	<b>6.968.722,06</b>	<b>4.265.438,54</b>

## Anhang

### A. Allgemeine Angaben

Die Hessische Landgesellschaft mbH (HLG), Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung, hat ihren Hauptsitz in Kassel. Sie ist im Handelsregister des Amtsgerichts Kassel unter der Nummer HRB 2632 eingetragen.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2020 wurde, wie im Vorjahr, nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) für große Kapitalgesellschaften aufgestellt. Das Gliederungsschema und die Postenbezeichnungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sind den Erfordernissen des Geschäftszweiges angepasst.

Nach § 265 Abs. 5 HGB wurden die Posten „Vorräte aus dem Bodenbevorratungsgeschäft“, „nicht abgeschlossene Leistungen in Auftragsgeschäften“, „Ökoagentur“, „Forderungen aus Auftragsgeschäften“, „Forderungen aus Vorfinanzierung Treuhandvermögen“, „Rücklagen gemäß § 12 Abs. 2 lit. b des Gesellschaftsvertrages (Hauptrücklage)“ und „Rücklagen gemäß § 12 Abs. 2 lit. c des Gesellschaftsvertrages (Ausgleichsrücklage)“ in die Bilanz sowie der Posten „Aufwendungen für Vorräte“ in die Gewinn- und Verlustrechnung aufgenommen.

### B. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die im Vorjahr angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden, soweit nicht an anderer Stelle des Anhangs erwähnt, unverändert angewandt. Die geltenden deutschen handelsrechtlichen Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften wurden unter Berücksichtigung der Fortführung der Unternehmenstätigkeit beachtet.

Die **immateriellen Vermögensgegenstände** sind zu Anschaffungskosten bewertet. Das **Sachanlagevermögen** wurde zu Anschaffungskosten, 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 31.12.1979 als Anschaffungskosten eingestellt (Art. 24 Abs. 6 EGHGB). Einen Teil der Gebäudewerte und der Grundstücke hatte die HLG in den Jahren vor der Aktienrechtsnovellierung 1965 bereits voll abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter (GWGs), d. h. selbstständig nutzbare, bewegliche und abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten im Einzelnen von bis zu 800 EUR (netto), 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 aktivierungs-

fähiger Kosten bilanziert, soweit nicht niedrigere Zeitwerte anzusetzen sind. In der Bodenbevorratung erfolgt für die bereits verkauften Grundstücke die Bewertung zuzüglich anfallender verpflichtender Erschließungsmaßnahmen. In der Ökoagentur erfolgt der Verkauf der Biotopwertpunkte (Ökopunkte) zu einem festgelegten Wert nach dem Entgeltverzeichnis zur Kompensationsverordnung. Die Bewertung der **nicht abgeschlossenen Leistungen in Auftragsgeschäften** erfolgt nach dem jeweiligen Verfahrensfortschritt. Bemessungsgrundlage sind die Gebührenansprüche, von denen eine Pauschalwertberichtigung von 10 Prozent abgesetzt wurde. Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** sind mit dem Nominalbetrag abzüglich erforderlicher Wertberichtigungen bilanziert. Die **flüssigen Mittel** (Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten) sind in Höhe ihres Nennwerts angesetzt. Als **aktive Rechnungsabgrenzungsposten** werden Ausgaben vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Stichtag darstellen. Die **Eigenkapitalposten** sind zum Nennbetrag angesetzt. Die **Rückstellungen** werden mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist, um alle zum Bilanzstichtag drohenden Verluste und ungewissen Verbindlichkeiten zu erfüllen. Der Pensionsrückstellung liegt laut dem versicherungsmathematischen Gutachten ein Rechnungszinssatz von 1,09 Prozent zugrunde (Zehnjahresdurchschnitt). Als Rechnungsgrundlage für die Berechnung der Pensionsrückstellung wurden die „Richttafeln 2018 G“ von Dr. 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 Abs. 6 HGB in Höhe von 1.094,00 EUR. Aus Rückstellungen der Ökoagentur sind nach § 253 Abs. 2 HGB Zinsaufwendungen in Höhe von 50 TEUR angefallen. Die sonstigen Zinsaufwendungen nach § 253 Abs. 2 HGB in Höhe von insgesamt 2 TEUR betreffen Pensionsrückstellungen sowie Rückstellungen für Jubiläumsumzuwendungen und allgemeine Baurisiken. Im Rahmen der Berechnung der Überkompensation für das Segment Bodenbevorratung wurde eine marktgerechte Risikoprämie für die Bürgschaften des Landes Hessen in Höhe von 0,5 Prozent pro Jahr und Bürgschaftsbetrag ermittelt und ein relevanter Betrag von 425 TEUR zurückgestellt. Die **Verbindlichkeiten** sind mit dem Erfüllungsbetrag bilanziert. Als **passive Rechnungsabgrenzungsposten** werden Einnahmen vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Stichtag darstellen. Das **Treuhandvermögen** und die gleich hohen **Treuhandverbindlichkeiten** beziehen sich auf den im Rahmen von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen für Gemeinden erworbenen Grundstücksbestand sowie auf Darlehen und Bankguthaben. Die **Gewinn- und Verlustrechnung** wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

## C. Erläuterungen zur Bilanz

### I. Anlagevermögen

Das Anlagevermögen hat sich im Jahr 2020 wie folgt entwickelt:

#### Kumulierte Anschaffungskosten

	01.01.2020 EUR	Zugang EUR	Abgang EUR	Umbuchungen EUR	31.12.2020 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.334.101,48	40.740,81	1.301,68	0,00	1.373.540,61
	<b>1.334.101,48</b>	<b>40.740,81</b>	<b>1.301,68</b>	<b>0,00</b>	<b>1.373.540,61</b>
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	3.450.020,84	0,00	0,00	0,00	3.450.020,84
2. Technische Anlagen und Maschinen	48.907,57	0,00	0,00	0,00	48.907,57
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.092.050,68	233.006,36	110.536,52	0,00	2.214.520,52
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	207.813,79	1.580.809,17	0,00	0,00	1.788.622,96
	<b>5.798.792,88</b>	<b>1.813.815,53</b>	<b>110.536,52</b>	<b>0,00</b>	<b>7.502.071,89</b>
III. Finanzanlagen					
1. Beteiligungen	15.058,03	0,00	0,00	0,00	15.058,03
2. Sonstige Ausleihungen	71.140,72	0,00	0,00	0,00	71.140,72
	<b>86.198,75</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>86.198,75</b>
<b>Gesamt</b>	<b>7.219.093,11</b>	<b>1.854.556,34</b>	<b>111.838,20</b>	<b>0,00</b>	<b>8.961.811,25</b>

#### Kumulierte Abschreibungen

	01.01.2020 EUR	Zugang EUR	Abgang EUR	Umbuchungen EUR	31.12.2020 EUR	Restbuchwerte	
						31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
	1.124.281,48	72.607,81	1.301,68	0,00	1.195.587,61	177.953,00	209.820,00
	<b>1.124.281,48</b>	<b>72.607,81</b>	<b>1.301,68</b>	<b>0,00</b>	<b>1.195.587,61</b>	<b>177.953,00</b>	<b>209.820,00</b>
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	2.780.276,26	17.007,00	0,00	0,00	2.797.283,26	652.737,58	669.744,58
2. Technische Anlagen und Maschinen	4.280,57	2.446,00	0,00	0,00	6.726,57	42.181,00	44.627,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.635.152,25	211.273,64	110.536,52	0,00	1.735.889,37	478.631,15	456.898,43
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.788.622,96	207.813,79
	<b>4.419.709,08</b>	<b>230.726,64</b>	<b>110.536,52</b>	<b>0,00</b>	<b>4.539.899,20</b>	<b>2.962.172,69</b>	<b>1.379.083,80</b>
III. Finanzanlagen							
1. Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.058,03	15.058,03
2. Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	71.140,72	71.140,72
	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>86.198,75</b>	<b>86.198,75</b>
<b>Gesamt</b>	<b>5.543.990,56</b>	<b>303.334,45</b>	<b>111.838,20</b>	<b>0,00</b>	<b>5.735.486,81</b>	<b>3.226.324,44</b>	<b>1.675.102,55</b>

**Die Forderungen sind wie folgt strukturiert:**

	Bilanzwert		davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	
	31.12.2020 TEUR	Vorjahr TEUR	31.12.2020 TEUR	Vorjahr TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.746	4.837	434	434
Forderungen aus Auftragsgeschäften	87	150	0	0
Forderungen aus Vorfinanzierung Treuhandvermögen	201	1.003	0	0
Sonstige Vermögensgegenstände	228	273	0	0
	<b>6.262</b>	<b>6.263</b>	<b>434</b>	<b>434</b>

**2. Umlaufvermögen**

Bei den **Vorräten** aus dem Bodenbevorratungsgeschäft in Höhe von 200.012 TEUR (Vorjahr: 216.207 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 145.136 TEUR (Vorjahr: 109.953 TEUR) sowie die vorläufigen Forderungen gegenüber Kommunen in Höhe von 20.531 TEUR (Vorjahr: 19.937 TEUR).

Die **nicht abgeschlossenen Leistungen aus Auftragsgeschäften** betreffen im Wesentlichen öffentlich geförderte Verfahren der Auftragsabwicklung 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 landwirtschaftlichen Siedlungsverfahren ab.

Die **Forderungen aus Vorfinanzierung Treuhandvermögen** in Höhe von insgesamt 201 TEUR (Vorjahr: 1.003 TEUR) be-

treffen die Finanzierung von Landankäufen und Erschließungskosten in Entwicklungsmaßnahmen.

Aus dem **Guthaben bei Kreditinstituten** in Höhe von 17.308 TEUR entfallen 17.001 TEUR auf Gesellschafter (Vorjahr: 10.272 TEUR). In den Guthaben bei Kreditinstituten sind Mietkautionen in Höhe von 14 TEUR (Vorjahr: 23 TEUR) enthalten.

**3. Eigenkapital**

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

Die **Hauptrücklage** beträgt gemäß § 12 Abs. 2 lit. b des Gesellschaftsvertrages in der Neufassung vom 26.06.2018 ein Fünftel des Stammkapitals.

Der **Ausgleichsrücklage**, die zur Absicherung von Risiken aus der Bodenbevorratung und der ländlichen Siedlung dient, wurde der Gewinn des Geschäftsjahres 2019 in Höhe von 4.265.438,54 EUR laut Beschluss der Gesellschafterversammlung im schriftlichen Umlaufverfahren vom 28.08.2020 zugeführt.

**Die Gewinnrücklagen haben sich wie folgt entwickelt:**

	Stand 01.01.2020 EUR	Zuführung EUR	Entnahme EUR	Stand 31.12.2020 EUR
Hauptrücklage	720.923,40	0,00	0,00	720.923,40
Ausgleichsrücklage	75.164.961,48	4.265.438,54	0,00	79.430.400,02
Andere Gewinnrücklagen	1.669.055,70	0,00	0,00	1.669.055,70
	<b>77.554.940,58</b>	<b>4.265.438,54</b>	<b>0,00</b>	<b>81.820.379,12</b>

**4. Rückstellungen**

Für ehemalige Geschäftsführer und ihre Hinterbliebenen bestanden zum Bilanzstichtag **Pensionsrückstellungen** in Höhe von 69 TEUR (Vorjahr: 69 TEUR).

Die Rückstellung für nicht in Anspruch genommene Urlaubstage ist um 79 TEUR auf 496 TEUR gesunken. Eine Rückstellung für die Bonuszahlung an den Geschäftsführer sowie die Prokuristen besteht für das Geschäftsjahr 2020 in Höhe von 48,7 TEUR.

Die **weiteren Rückstellungen** betreffen insbesondere noch durchzuführende Erschließungsmaßnahmen auf verkauften Grundstücken in Höhe von 38.781 TEUR (Vorjahr: 34.734 TEUR).

Die Rückstellungen für Gestattungs-, Pflege- und Monitoringkosten aus langfristigen Kompensationsmaßnahmen der Ökoagentur belaufen sich unter Anwendung von § 253 Abs. 2 HGB auf insgesamt 3.780 TEUR (Vorjahr: 2.930 TEUR).

Die Rückstellung für mögliche Schadensersatzansprüche aus Auftragsgeschäften beträgt unverändert 220 TEUR und die Rückstellungen für gesetzliche Brand- und Arbeitsschutzanforderungen belaufen sich auf insgesamt 57 TEUR (Vorjahr: 52 TEUR).

Die Rückstellung für die Überkompensation aus der Bürgschaftsgewährung in der Bodenbevorratung beträgt zum 31.12.2020 insgesamt 425 TEUR (Vorjahr: 468 TEUR).

**5. Verbindlichkeiten**

**Die Verbindlichkeiten sind wie folgt strukturiert:**

	Gesamtbetrag TEUR	bis zu 1 Jahr TEUR	von mehr als 1 Jahr TEUR	davon mehr als 5 Jahre TEUR	davon dinglich gesichert TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	75.176	25.176	50.000	0	165
(im Vorjahr)	(92.176)	(42.176)	(50.000)	(0)	(165)
Erhaltene Anzahlungen	12.279	12.279	0	0	0
(im Vorjahr)	(12.891)	(12.891)	(0)	(0)	(0)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.263	4.263	0	0	0
(im Vorjahr)	(5.955)	(5.955)	(0)	(0)	(0)
Sonstige Verbindlichkeiten	1.416	1.416	0	0	0
(im Vorjahr)	(2.011)	(2.011)	(0)	(0)	(0)
<b>Berichtsjahr</b>	<b>93.134</b>	<b>43.134</b>	<b>50.000</b>	<b>0</b>	<b>165</b>
(im Vorjahr)	(113.033)	(63.033)	(50.000)	(0)	(165)

Auf Gesellschafter entfallen 75.165 TEUR (Vorjahr: 92.165 TEUR) der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, die gleichzeitig auch Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern darstellen.

**6. Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Es bestehen folgende nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

**1. Personalbezogene Verpflichtungen**

Zur Gewährung einer zusätzlichen Alters-, Berufsunfähigkeits-, Erwerbsunfähigkeits- und Hinterbliebenenversorgung der Arbeitnehmer besteht die Mitgliedschaft bei der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder, Anstalt des öffentlichen Rechts, Karlsruhe (VBL).

Der Umlagesatz beträgt 8,26 Prozent, davon sind 1,81 Prozent als Nettolohnabzug von den Arbeitnehmer\*innen zu tragen und 6,45 Prozent vom Arbeitgeber. Die Summe der umlagepflichtigen Löhne und Gehälter betrug im Jahr 2020 insgesamt 7.587 TEUR (Vorjahr: 7.100 TEUR), die gezahlte Umlage 627 TEUR (Vorjahr: 458 TEUR).

**2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Sonstige finanzielle Verpflichtungen resultieren aus dem Mietvertrag für den Bürostandort in Gießen in Höhe von insgesamt 678 TEUR, Vertragsende ist der 30.09.2022. Aus den angegebenen Verpflichtungen wird die Gesellschaft regelmäßig in Anspruch genommen.

Weitere Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage der Gesellschaft von Bedeutung sind, bestehen nicht.

## D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** beinhalten die Erlöse aus Grundstücksverkäufen sowie die sonstigen Einnahmen aus der Bodenbevorratung und der Kommunalbetreuung, die Umsatzerlöse aus dem Bereich Landwirtschaft und Naturschutz (Ökoagentur) sowie das Gebührevolumen aus den Geschäftsbesorgungsverträgen. Unter den **sonstigen Erlösen** werden die Mieteinnahmen aus den eigenen Büro- und Wohnhäusern dargestellt.

### Die Umsatzerlöse nach Segmenten setzen sich wie folgt zusammen:

	TEUR
Bodenbevorratung und Kommunalbetreuung	84.085,5
Landwirtschaft und Naturschutz – Landwirtschaftliches Bauen, Bauberatung sowie landwirtschaftliches Flächenmanagement – Ökoagentur für Hessen	982,7 2.854,5
Domänenverwaltung	1.515,5
Flächenmanagement Straßenbau	4.142,8
Allgemeine Geschäftsbesorgung	241,7
Sonstige Erlöse	179,5
<b>Gesamt</b>	<b>94.002,2</b>

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** enthalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 13 TEUR, davon 12 TEUR aus der Rückstellung für Anwalts- und Gerichtskosten. Außerdem sind in 2020 periodenfremde Erträge in Höhe von 30 TEUR entstanden.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** beinhalten neben den Raum- und Verwaltungskosten auch Aufwendungen in Höhe von 425 TEUR, die ausschließlich aus der Überkompensation für das Segment Bodenbevorratung entstanden sind.

In den **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** sind Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen nach § 253 Abs. 2 HGB in Höhe von 52 TEUR enthalten.

## E. Sonstige Angaben

### I. Personalentwicklung

Die Zahl der Beschäftigten (ohne den Geschäftsführer und die Auszubildende) setzt sich nach Fachbereichen getrennt zum 31.12. und im Jahresdurchschnitt wie folgt zusammen:

	31.12.2020	Ø 2020
Bodenbevorratung und Kommunalbetreuung	37	37
Landwirtschaft und Naturschutz	28	26
Zentraler Service (Rechnungswesen, Personal, IT)	32	31
Domänenverwaltung	15	15
Flächenmanagement Straßenbau	50	48
Bereich Geschäftsführung, Baucontrolling	2	2
<b>Gesamt</b>	<b>164</b>	<b>159</b>

Bei den 164 Mitarbeiter\*innen (davon 91 weiblich und 73 männlich) handelt es sich um 118 Voll- und 46 Teilzeitkräfte. Umgerechnet ergeben sich 149 Vollzeitäquivalente.

### 2. Geschäftsführung

**Dr. Gerald Kunzelmann**, Bensheim

Die Gesamtvergütung des Geschäftsführers beläuft sich im Berichtszeitraum auf 139.839,60 EUR.

Im Rahmen der Anstellung des Geschäftsführers wurde vereinbart, dass an die Hessische Bezügestelle aufgrund der Gewährleistung der Versorgung von Herrn Dr. Kunzelmann die Versorgungszuschläge in Höhe von 30 Prozent der ruhegehaltfähigen Dienstbezüge für den Zeitraum der Beurlaubung von der HLG übernommen werden. Der in der Gesamtvergütung enthaltene Versorgungszuschlag für das Jahr 2020 betrug insgesamt 24.981,13 EUR.

Frühere **Geschäftsführer und Hinterbliebene von Geschäftsführern** erhielten Gesamtbezüge in Höhe von 23 TEUR.

### 3. Mitglieder des Aufsichtsrates im Jahr 2020

An die **Mitglieder des Aufsichtsrates** wurden in 2020 Sitzungs- und Tagegelder sowie Fahrtkosten in Höhe von 0,6 TEUR gezahlt.

#### Staatssekretär Jens Deutschendorf

– *Vorsitzender des Aufsichtsrats* –  
Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen  
Wiesbaden

#### Gisela Kemper

– *Stellvertretende Vorsitzende bis 17.12.2020* –  
Vertreterin der Arbeitnehmer  
Hessische Landgesellschaft mbH  
Mörfelden-Walldorf

#### Stefan Hohmann

– *Vertreter der Arbeitnehmer ab 17.12.2020* –  
Hessische Landgesellschaft mbH  
Gießen

#### Staatssekretär Oliver Conz

Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz  
Wiesbaden

#### Ministerialdirigent Elmar Damm

Hessisches Ministerium der Finanzen  
Wiesbaden

#### Landrätin Kirsten Fründt

Landkreis Marburg-Biedenkopf  
Marburg

#### Stellvertretender Generalsekretär

#### Dr. Hans Hermann Harpain

Hessischer Bauernverband e. V.  
Friedrichsdorf/Taunus

#### Geschäftsleiter Gottfried Milde

Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen  
Offenbach am Main

#### Abteilungsleiter Dr. Harald Schlee

Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen  
Offenbach am Main

### 4. Honorar Abschlussprüfer

Das **Gesamthonorar des Abschlussprüfers** betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 26.752,50 EUR (netto) und gliedert sich nach § 285 Nr. 17 HGB wie folgt:

a) Abschlussprüfungsleistungen	24.300,00 EUR
b) andere Bestätigungsleistungen	2.452,50 EUR

### 5. Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von insgesamt 6.968.722,06 EUR in die Ausgleichsrücklage einzustellen.

Kassel, den 31.03.2021  
F3(Z)-Wa/Kra

HESSISCHE LANDGESELLSCHAFT MBH

Staatliche Treuhandstelle für  
ländliche Bodenordnung

Geschäftsführung  
Dr. Gerald Kunzelmann

# Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020 der Hessische Landgesellschaft mbH, Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung, Kassel, unter dem Datum vom 12. Mai 2021 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der hier wiedergegeben wird:

## **B**estätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Hessische Landgesellschaft mbH, Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung, Kassel

### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Hessische Landgesellschaft mbH, Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung, Kassel – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Hessische Landgesellschaft mbH, Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung, für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

### Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

ses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

### Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um

ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

### Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da

Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Kassel, den 12. Mai 2021

AKR Akzent Revisions GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Heiner Eggert                      Marco Schumacher  
Wirtschaftsprüfer                  Wirtschaftsprüfer

# Bericht des Aufsichtsrates für das Jahr 2020

Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung im Geschäftsjahr 2020 überwacht und war in Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für die Gesellschaft eingebunden.

**D**er Aufsichtsrat hat sich regelmäßig über die Lage und die Entwicklung der Gesellschaft unterrichten lassen. Die Geschäftsführung hat den Aufsichtsrat in seinen Sitzungen über unternehmensrelevante Fragen der Planung, der Geschäftsentwicklung und der Risikolage sowie über wesentliche Geschäftsvorgänge und Vorhaben der Gesellschaft informiert.

Der Aufsichtsratsvorsitzende wurde auch zwischen den Aufsichtsratssitzungen von der Geschäftsführung über wesentliche Geschäftsvorfälle und anstehende Entscheidungen informiert und stand in ständiger Verbindung mit der Geschäftsführung. Soweit dies zwischen den terminierten Aufsichtsratssitzungen erforderlich war, wurden Beschlüsse im schriftlichen Umlaufverfahren gefasst.

Den Mitgliedern des Aufsichtsrats wurden schriftliche Quartalsberichte zur aktuellen Lage der Gesellschaft übermittelt.

Im Geschäftsjahr 2020 fanden aufgrund der Corona-Pandemie keine Präsenzsitzungen statt. Aus diesem Grund wurden zwei Aufsichtsratssitzungen per Videokonferenz durchgeführt. Frau Kirsten Fründt hat im Geschäftsjahr an einer Aufsichtsratssitzung teilgenommen (vgl. auch Nr. 3. des Public Corporate Governance Kodex des Landes Hessen (PCGK)). Da der Gesellschaftsvertrag keine Beschlussfassung mittels Video- oder Telefonkonferenz vorsieht, dienten die Konferenzen lediglich der Erörterung der einzelnen Tagesordnungspunkte. Die jeweilige Beschlussfassung erfolgte durch Stimmabgabe im schriftlichen Umlaufverfahren.

Zudem gab es ein weiteres schriftliches Beschlussverfahren. Gegenstand der Beschlussfassung war die Verabschiedung und die Veröffentlichung des Corporate-Governance-Berichts mit Entsprechenserklärung für das Geschäftsjahr 2019 nach dem Public Corporate Governance Kodex (PCGK) des Landes Hessen.

Die von der Generalversammlung zum Abschlussprüfer gewählte AKR Akzent Revisions GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Kassel, hat den Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 einschließlich des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2020 geprüft und am 12. Mai 2021 den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt. Der Jahresabschluss, der Lagebericht sowie der Vorschlag für die Verwendung des Jahresergebnisses haben allen Mitgliedern des Aufsichtsrates vorgelegen.

Der Aufsichtsrat hat sich mit dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020, dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020 und dem Prüfbericht befasst und von den Prüfungsergebnissen Kenntnis genommen. Die Beratungen fanden in Anwesenheit von Vertretern der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft statt.

Diese haben über die Durchführung der Abschlussprüfung und die wesentlichen Prüfungsergebnisse in der Aufsichtsratssitzung berichtet und standen für ergänzende Auskünfte und Fragen zur Verfügung.

Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung hat der Aufsichtsrat keine Einwendungen gegen den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 und den Lagebericht. Er billigt den vorgelegten Abschluss und den Lagebericht. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Generalversammlung, den Jahresabschluss festzustellen und der von der Geschäftsführung vorgeschlagenen Ergebnisverwendung zuzustimmen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Generalversammlung die Entlastung der Geschäftsführung.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung, dem Betriebsrat sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Hessischen Landgesellschaft mbH für ihre im Geschäftsjahr 2020 geleistete Arbeit, die zur positiven Entwicklung der Gesellschaft beigetragen hat.

Wiesbaden, den 09/08/2021

  
Staatssekretär Jens Deuschendorf  
-Aufsichtsratsvorsitzender-



Jens Deuschendorf, Staatssekretär im Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen





Sonnenuntergang über einem Gerstenfeld in Nordhessen

## Impressum

### Titelbild:

Sascha Wagner (HLG)

### Abbildungen:

Seite 10/11:

Sonnenuntergang bei Schauenburg-Hoof, Landkreis Kassel

Seite 18/19:

Landwirtschaftliche Flächen bei Kaufungen, Landkreis Kassel

Seite 32/33:

Staatsdomäne Mittelhof bei Gensungen, Schwalm-Eder-Kreis

Seite 48/49:

Landwirtschaftliche Flächen bei Kaufungen, Landkreis Kassel

Fotos: Theresa Graf, Sascha Wagner (beide HLG)

### Redaktion:

Sascha Wagner (HLG)

### Redaktion und Interviews:

Claus Peter Müller von der Grün, Kassel

### Lektorat:

Ulrike Hollmann, Hambergen

### Projektleitung:

Klaus Marchel,

Insignio Kommunikation GmbH, Kassel

### Gestaltung:

Sabrina Seeliger und Jasmin Stachler,

Insignio Kommunikation GmbH, Kassel;

Sascha Wagner, Pui Man Li (beide HLG)

### Fotografie:

© Gerd Aumeier (S. 5, 8, 48 und 49)

© Stadt Vellmar (Kleines Bild S. 13)

© Scope-Design (S. 14 und 15)

© Gemeindeverwaltung Einhausen (Kleines Bild S. 15)

© Marion & Dieter Roßmann GbR (S. 20 und 21)

© Manuel Schneider (S. 24 und 25)

© Claus Peter Müller von der Grün (S. 28, 29, 30, 44 und 45)

© Dr. Axel Schreiber (Kleines Bild S. 34)

© Anna Mawick (S. 38)

© Die Autobahn GmbH des Bundes (S. 40, 41 und 43)

© HMWEVW – Oliver Rüter (S. 83)

Theresa Graf, Gero Sczech, Sascha Wagner, HLG-Archiv



Hessische Landgesellschaft mbH  
Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung

Auf gutem Grund.  
[www.hlg.org](http://www.hlg.org)

