



Geschäftsbericht

für das Jahr 2022

Auf gutem Grund.

HLG

Hessische Landgesellschaft mbH
Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung

Geschäftsbericht für das Jahr 2022

Hessische Landgesellschaft mbH
Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung

Inhalt

Organisation	4
Aufgaben der Gesellschaft	5
Gesellschafter	6
Organe der Gesellschaft	7
Editorial Dr. Gerald Kunzelmann	8
Wichtige Kennzahlen	12
Interview mit Isabella Deckart und Timo Schwedler	14
Zeitgemäßes und flexibles Arbeiten bei der HLG	
Lagebericht 2022	20
Jahresabschluss für das Jahr 2022	51
Bilanz zum 31. Dezember 2022	52
Gewinn- und Verlustrechnung	54
Anhang	55
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	62
Bericht des Aufsichtsrates für das Jahr 2022	66
Dankeschön an Peter Eschenbacher	68
Vielen Dank für eine unvergessene Zeit	
Ihre Notizen	70
Impressum	72

Gender-Hinweis

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in der Regel das generische Maskulinum verwendet. 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
- Ökoagentur für Hessen
- Domänenverwaltung für das Land Hessen
- Flächenmanagement Straßenbau für das Land Hessen

Standorte

Geschäftsstelle Gießen

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

Hauptgeschäftsstelle Kassel

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

Geschäftsstelle Mörfelden-Walldorf

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

Kontakt

- info@hlg.org
- www.hlg.org
- Besuchen Sie uns auf Xing



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 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 Eingliederung von Aus- und Übersiedlern nach dem Bundesvertriebenengesetz
- 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
- die Bodenbevornatung 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

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
Gesamt	3.604.617,00

Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat

- | | |
|---|---|
| <p>1. Staatssekretär
 Jens Deutschendorf
 – Vorsitzender des Aufsichtsrates –
 Hessisches Ministerium für Wirtschaft,
 Energie, Verkehr und Wohnen
 Kaiser-Friedrich-Ring 75
 65185 Wiesbaden</p> | <p>5. Vize-Landrätin
 Silke Engler
 (seit 30.03.2022)
 Landkreis Kassel
 Wilhelmshöher Allee 19-21
 34117 Kassel</p> |
| <p>2. Stefan Hohmann
 – Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates –
 Hessische Landgesellschaft mbH
 Aulweg 43-45
 35392 Gießen</p> | <p>6. Stellvertretender Generalsekretär
 Björn Schöbel
 Hessischer Bauernverband
 Taunusstraße 151
 61381 Friedrichsdorf/Taunus</p> |
| <p>3. Staatssekretär
 Oliver Conz
 Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz,
 Landwirtschaft und Verbraucherschutz
 Mainzer Straße 80
 65189 Wiesbaden</p> | <p>7. Sprecher der Geschäftsleitung
 Gottfried Milde
 Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen
 Strahlenbergerstraße 11
 63067 Offenbach am Main</p> |
| <p>4. Ministerialdirigent
 Elmar Damm
 Hessisches Ministerium der Finanzen
 Friedrich-Ebert-Allee 8
 65185 Wiesbaden</p> | <p>8. Abteilungsleiter
 André Stolz
 Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen
 Strahlenbergerstraße 11
 63067 Offenbach am Main</p> |

Geschäftsführung

Dr. Gerald Kunzelmann

Handelsregister

Registergericht, Kassel HRB 2632

Prokuristen

Peter Eschenbacher (bis 31.05.2023)

Gero Sczech

Sascha Wagner



Liebe Leserinnen, liebe Leser!

Wir leben in einer herausfordernden Zeit. Erst die Corona-Krise mit all ihren gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Auswirkungen weltweit, dann der völkerrechtswidrige russische Angriffskrieg auf die Ukraine, der vor allem für die ukrainische Bevölkerung schwerwiegende Folgen hat und dessen Ende nicht abzusehen ist. Derweil sind Lieferketten gerissen und Rohstoffpreise explodiert. Die Gasmangellage kann auch im kommenden Winter wieder drohen. Doch ungeachtet dessen scheint die Pandemie fast vergessen, und die Nachrichten aus dem Kampfgebiet in unserer Nachbarschaft beherrschen längst nicht mehr ausschließlich die ersten Plätze in den Nachrichten. Das ist kein Ausdruck von Gleichgültigkeit, sondern eher das Ergebnis unseres Versuchs, auch unter widrigen Bedingungen immer wieder einen Weg zu finden, den Alltag mit Blick auf die Zukunft zu gestalten.

“
 Als HLG bestehen wir nun in unserem 105. Jahr, und für die Landgesellschaft waren all diese Jahre mehr von Herausforderungen als von Sorglosigkeit geprägt.
 ”

Wahrscheinlich haben wir genau deshalb dieses Alter erreicht. Wir vereinen scheinbar Widersprüchliches: Dank unserer Herkunft aus dem ländlichen Raum bewahren wir die schon sprichwörtliche Bodenhaftung und arbeiten zugleich agil, hochflexibel und innovativ. Für uns gilt: Mehr Sein als Schein. Wir handeln umsichtig. Wir ermöglichen Wachstum, weil wir die Risikoabsicherung nicht vergessen. Weil wir (vermeintlich) altmodisch sind, gewinnen wir die Zukunft. Wir sparen in der Zeit. Darum haben wir in der Not. Wir machen gute Geschäfte, weil wir an den Vorteil der anderen denken. Wir dienen dem Land, den Kommunen und der Gesellschaft. Auch darum war 2022 für die HLG und damit auch für unsere Kunden wieder ein gutes Jahr. Trotz Corona und Krieg, trotz der Explosion von Energie- und Materialpreisen, trotz der nahezu zweistelligen Inflationsrate und der enormen Dynamik am Zinsmarkt: Obwohl unser Umsatz im Vergleich zum Vorjahr gesunken ist, konnte die HLG im Berichtsjahr einen Jahresüberschuss von 6,0 Mio. EUR erwirtschaften.

Dank der strategischen Ausrichtung des Unternehmens, die auf Stabilität, Kontinuität und Dauerhaftigkeit beruht, konnte somit trotz Umsatzrückgangs eine positive Bilanz für 2022 gezogen werden. Das zeigt, dass die HLG auch in einem Krisenjahr erfolgreich arbeitet. Unsere Themenbreite und vor allem die Qualität, mit der wir die Aufgaben für unsere Kunden bearbeiten, sind die Grundlage unserer Leistungskraft und Resilienz. Wir glätten die Wogen im Auf und Ab der Zeit.

Exemplarisch steht dafür der Mischzinssatz, mit dem wir den Kommunen die erfolgreiche Entwicklung und Vermarktung von Bau- und Gewerbegebieten ermöglichen. Der Mischzins liegt meist 1,0 bis 2,0 Prozent unter dem Marktzins, und mit der Normalisierung der Zinsen wird dieser Vorteil noch mehr

an Bedeutung gewinnen. Zwar ist die Nachfrage nach Einfamilienhäusern wegen steigender Zinsen, unverändert hoher Baupreise und angesichts der allgemeinen Unsicherheiten spürbar eingebrochen. Dennoch erachten wir den Nachfragerückgang nur für vorübergehend, und der Immobilienmarkt wird angesichts des enormen Wohnraumbedarfs in ganz Deutschland mittelfristig wieder anspringen. Schließlich hat die Generation unserer Eltern und Großeltern zum Beispiel in den späten 1970er und frühen 1980er Jahren unter ganz anderen Bedingungen in Wohneigentum investiert: Die Zinsen lagen weit über zehn Prozent, Deutschland litt unter Massenarbeitslosigkeit und die militärische Konfrontation hatte einen Gipfelpunkt erreicht.

Noch ist es zu früh, um eine Prognose der Entwicklung am Immobilienmarkt zu wagen, aber die besten Zeiten für den Einkauf brechen an, wenn die meisten den Mut verlieren. Und der Bedarf an Wohnraum ist insgesamt unstillbar hoch. Wir sind weit davon entfernt, das von der Politik für Deutschland ausgegebene Ziel von 400.000 neuen Wohneinheiten pro Jahr zu erreichen. Unterdessen hält die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien an. Das zeigt: Die Wirtschaft ist und bleibt zuversichtlich.

Die Frage zu beantworten, ob der Bau von Eigenheimen noch zeitgemäß sei, steht uns nicht zu. Das entscheiden allein unsere Kunden, und zu ihnen zählt etwa die Hälfte der Kommunen in Hessen. Aber wir stellen fest, dass das Eigenheim für viele Familien noch immer ein Traum ist, den sie sich erfüllen möchten. Es wächst jedoch die Zahl der Plus-Energie-Siedlungen und vor allem der Bedarf an Infrastruktur. Wir benötigen neue Stromleitungen, Umspannwerke und Wassertrassen. Das hat einerseits mit dem steigenden Strombedarf durch die Digitalisierung zu tun, denn die Rechenzentren, die vor allem in den Metropolen entstehen, benötigen viel Strom. Zugleich erfordert die Dekarbonisierung den Ausbau der Stromtrassen. Vor allem grüner Strom kommt eben nicht aus der windschwachen Ebene zwischen Gießen und Darmstadt. Es vollzieht sich ein Rollenwechsel: Statt der Steinkohle- und Braunkohlereviere werden windhöfliche Lagen zur Ressource unseres Wohlstands. In Hessen liegen diese in den Mittelgebirgen. Auch die Verfügbarkeit von Wasser ist unterdessen keine Selbstverständlichkeit mehr. Der Klimawandel mit seinen heute schon extremen Folgen lässt den Bau eines adäquaten Wasseregimes immer überlebensnotwendiger werden.

All das, die Bereitstellung von Flächen zum Leben und Wirtschaften, für Versorgungsstrassen, Verkehrswege und Ausgleichsflächen, erfordert Fachleute im Flächenmanagement. Denn die Herausforderungen wachsen mit den globalen Klimaveränderungen. Die Abwägungsprozesse, die Bauvorschriften und die regulatorischen Auflagen werden komplexer. Zugleich werden die finanziellen Spielräume und die personellen Ressourcen vor allem der Kommunen enger. Der Fachkräftemangel ist keine leere Worthülse, sondern längst zu einem limitierenden Faktor geworden. Wir als HLG stellen uns dar-

auf ein, in dieser fordernden Zeit unsere Stärken zum Wohl der Kommunen, des Landes und der Gesellschaft auszubauen. Auch das ist ein Grund, warum wir an unseren drei Standorten – nah an den Kunden – wachsen.

Wir sind Spezialisten für Plus-Energie-Siedlungen und die Renaturierung von (100) wilden Bächen, um nur zwei Beispiele zu nennen, wie wir den Kommunen helfen, Ökologie, Ökonomie und Lebensqualität für Mensch, Fauna und Flora zu vereinen. Im Rahmen des Landesprogramms „100 Wilde Bäche für Hessen“ arbeiten wir mittlerweile für fast 170 Kommunen und kooperieren an den Wasserläufen mit allen unteren und oberen Naturschutz- und Wasserschutzbehörden. Wir ermöglichen die menschen- und naturgerechte Gestaltung unserer Lebensräume aber nicht nur in kleinen, überschaubaren Lebensräumen wie entlang der Bäche, sondern auch im Maßstab nationaler und internationaler Verkehrsachsen. Zum Beispiel hat die DB Netz AG unserer Ökoagentur die Entwicklung und Umsetzung der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen für die Neubaustrecke (NBS) Frankfurt–Mannheim übertragen. Es zeugt von Weitsicht aus Erfahrung mit anderen Bauvorhaben, dass die Bahn dieses kompensatorische Flächenmanagement schon vor der Planfeststellung der neuen Trasse beginnt und damit die HLG

betraut. Wir als HLG wiederum versuchen, die Kompensation schonend für die Landwirtschaft zu gestalten, denn auch Flächen für die Nahrungsmittelproduktion sind endlich, und es kann nicht allein immer wieder die Landwirtschaft sein, die Flächen für das Wachstum anderer Sektoren abgibt.

Landwirte sind lokale Unternehmer, und ihr Geschäft ist abhängig von vielen globalen Faktoren. 2022 profitierte die Landwirtschaft von den hohen Erzeugerpreisen, aber sie litt zugleich unter den steil steigenden Energiepreisen. Die Kosten für Dünger vervierfachten sich. 2023 fallen die Erzeugerpreise wieder, aber die Energiepreise bleiben über dem Niveau von 2021. Nach einem Hoch der Bewilligungszahlen für landwirtschaftliche Investitionen in den Jahren 2020/21 ging 2022 die Zahl der Aufträge zurück, wenngleich das durchschnittliche Investitionsvolumen fast 30 Prozent über dem Vorjahresniveau lag. Aber vermutlich warten die landwirtschaftlichen Unternehmer auf die neuen Förderlinien, die im Herbst 2023 kommen sollen. Vor allem aber lehrt die Erfahrung: Jede Generation baut. Zwar geht die Zahl der Haupterwerbsbetriebe weiter zurück, doch im Gegenzug werden die von einem landwirtschaftlichen Betrieb bewirtschafteten Flächen größer, und die Krisen der jüngsten Zeit haben uns gelehrt, wie wichtig die sichere Versorgung mit lebensnotwendigen Gütern auf kurzen Wegen und mithin aus

der eigenen Nachbarschaft ist. Landwirtschaftliche Produktion ist ebenso wie die Bereitstellung von Energie, Wasser, Wohnraum und Mobilität eine Frage der Daseinsfürsorge. Wir bekennen uns dazu, unseren Beitrag dafür zu leisten.

Und wir wollen uns so verhalten, dass unser Handeln auch Maßstab für andere sein kann. Wir handeln mit Umsicht und Vorsicht. In der Corona-Pandemie haben wir unsere Digitalausstattung so ausgebaut, dass die HLG auch jederzeit mobil für ihre Kunden funktioniert. Als die ausreichende Verfügbarkeit von Energie in Frage stand, haben wir unsere Standorte einer Blackout-Prüfung unterzogen: Was passiert, wenn der Strom ausfällt? Und wir haben den Freitag zum mobilen Arbeitstag erklärt. Damit können wir von Freitag bis einschließlich Sonntag die Temperatur in unseren Gebäuden senken. Das spart CO₂ und schont das Klima. Für uns ist der mobile Freitag ein Akt der Solidarität. Die Energie, die wir nicht verbrauchen, steht für Krankenhäuser, soziale Einrichtungen und produzierende Betriebe zur Verfügung, damit deren Fertigung am Standort Deutschland bleibt. Wir wiederum bleiben auf der Hut, denn die Versorgung mit Energie bleibt auch im kommenden Winter fragil.

Umso wichtiger ist es, den Energieverbrauch nachhaltig zu senken und den verbleibenden Bedarf möglichst klimaneutral zu decken. Wir setzen die Umstellung unserer Dienstfahrzeuge auf hybride bzw. E-Antriebe fort und forcieren damit sukzessive die E-Mobilität im Unternehmen. Gleichzeitig basiert unser Neubau in Mörfelden-Walldorf auf dem Plus-Energie-Konzept und wir erzeugen unseren eigenen Strom.

Wir haben – bezogen auf das Vor-Corona-Jahr 2019 – unseren CO₂-Fußabdruck ermittelt und sind auf dem Weg zur Klimaneutralität schon weit gekommen. Dieser Fußabdruck ist heute erheblich schwächer. Um ihn ganz zum Verschwinden zu bringen, unterstützen wir ein Moorschutzprojekt in Schleswig-Holstein. Bis 2030 sollen alle Behörden in Hessen CO₂-neutral sein. Als Flächenmanagerin des Landes, die den umfassenden und nachhaltigen Wert des Bodens und der Fläche als begrenzte natürliche Ressource für das Leben zu schätzen weiß, haben wir aus Erfahrung und Überzeugung die Zukunft vor Augen.

Und in diese gehen wir in einer Aufbruchstimmung. Mit Engagement treiben wir den Digitalisierungsprozess voran, um unsere Abläufe digitaler zu gestalten und Geschäftsprozesse nachhaltig zu optimieren. Unser Ziel ist es, die HLG als Marke zu etablieren und die Attraktivität als Arbeitgeberin spürbar weiterzuentwickeln. Bei uns arbeiten die Menschen gern und lang – für das Land, die Kommunen und die Gesellschaft. Mit Stolz nenne ich unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die mit ihrem Engagement und einer herausragenden Leistung den Erfolg unserer Gesellschaft erst ermöglichen. Ihnen allen gebührt mein besonderer Dank. Ein besonderes Dankeschön gilt auch meinen Kollegen der erweiterten Geschäftsführung, die nicht nur stellvertretend für die nachhaltige Unternehmensphilosophie unserer Gesellschaft stehen, sondern mit denen ich gemeinsam eine starke HLG entwickeln möchte. Hervorheben möchte ich an dieser Stelle gerne Peter Eschenbacher, der mich viele Jahre meiner Tätigkeit in der HLG, zunächst als Projekt- und Standortleiter in Mörfelden-Walldorf und später dann als Geschäftsführer, begleitet hat. Lieber Peter, für deinen neuen Lebensabschnitt als Rentner, Privatier und Opa wünsche ich dir alles erdenklich Gute. Du warst mir immer ein wertvoller Berater und Mentor. Dafür mein allerherzlichster Dank.

Zu guter Letzt möchte ich mich aber auch bei unseren Gesellschaftern, den Damen und Herren des Aufsichtsrats, den Mitarbeiter*innen der zuständigen Ministerien sowie unseren Kunden und Geschäftspartnern für die gute und vor allem vertrauensvolle Zusammenarbeit bedanken. Gemeinsam werden wir alles daransetzen, dass die HLG auch in Zukunft ein stabiler und innovativer Partner sein wird. In diesem Sinne wünsche ich Ihnen viel Freude an der Lektüre unseres Geschäftsberichts für das Jahr 2022.

Herzlichst



Dr. Gerald Kunzelmann, Geschäftsführer

“ Als ein Unternehmen mit Landesbeteiligung haben wir uns ein ehrgeiziges Ziel gesetzt und erreicht: Vom Jahr 2022 an arbeiten wir CO₂-neutral. ”



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

Wichtige Kennzahlen

	2022	2021
	EUR	EUR
Bilanz		
Bilanzsumme	209.780.452,69	223.973.162,39
Vorräte aus dem Bodenbevorratungsgeschäft (BBV)	196.390.384,12	199.689.443,11
Vorräte aus der Ökoagentur	2.999.973,45	2.812.518,54
Forderungen	2.394.026,10	3.564.044,99
Rückstellungen	50.507.516,25	53.674.369,16
(davon Rückstellung BBV-Risikoprämie)	(246.458,00)	(346.528,00)
Verbindlichkeiten	50.308.393,2	67.337.050,07
(davon gegenüber Kreditinstituten)	(35.165.139,32)	(50.175.694,88)
Ertragslage		
Umsatzerlöse	79.690.538,86	98.174.239,81
Bestandsveränderungen	-2.886.776,27	10.145.902,90
Gesamtleistung	76.803.762,59	108.320.142,71
Materialaufwand	55.878.744,52	83.779.018,00
Rohergebnis	20.925.018,07	24.541.124,71
Übrige betriebliche Erträge	432.326,93	204.255,56
Personalaufwand	11.852.159,05	10.580.927,37
Übrige betriebliche Aufwendungen	2.782.579,71	2.864.473,48
Erfolgsunabhängige Steuern	27.437,39	28.329,55
EBITDA	6.695.168,85	11.271.649,87
Planmäßige Abschreibungen	399.675,57	404.138,25
EBIT	6.295.493,28	10.867.511,62
Finanzergebnis	-278.025,61	-647.998,10
EBT	6.017.467,67	10.219.513,52
Ertragsteuern	116,01	170,61
Gesamtergebnis	6.017.351,66	10.219.342,91
Gebührenerträge		
Bodenbevorratung und Kommunalbetreuung		
· Bodenbevorratung	5.015.926,36	5.967.516,93
· Kommunalbetreuung und sonstige Erträge	137.375,92	64.974,18
Landwirtschaft und Naturschutz		
· Landwirtschaftliches Bauen und Bauberatung	984.163,87	1.164.712,81
· Landwirtschaftliches Flächenmanagement	281.775,67	273.699,37
· Ökoagentur	2.052.438,98	1.895.760,77
Domänen und Liegenschaften		
· Flächenmanagement Infrastruktur	1.614.370,88	1.515.493,40
Geschäftsbesorgung und Sonstiges		
· Geschäftsbesorgung und Sonstiges	4.663.343,51	4.692.421,89
	395.186,02	304.965,50
	15.144.581,21	15.879.544,85
Fremdleistungen	891.845,81	724.988,75
	14.252.735,40	15.154.556,10





V.l.n.r.: Timo Schwedler und Isabella Deckart

Zeitgemäßes und flexibles Arbeiten bei der HLG

Isabella Deckart ist Juniorprojektleiterin im Fachbereich „Baulandentwicklung und Kommunalbetreuung“ und seit mittlerweile fast drei Jahren im Unternehmen. Als ehrenamtliche Betriebsrätin und Entsandte in den Gesamtbetriebsrat vertritt sie zudem die Interessen der Belegschaft in der Gesellschaft. Timo Schwedler ist dagegen erst vor ein paar Monaten von der „freien“ Wirtschaft zur HLG gewechselt und möchte zukünftig sein pädagogisches Fachwissen gewinnbringend in die Personalarbeit der Gesellschaft einbringen. Mit beiden haben wir über moderne Personalpolitik und innovative Unternehmen, über individuelle Gestaltungsspielräume, Flexibilität sowie künftige Herausforderungen gesprochen.

Informationen zu den Interviewpartnern

Isabella Deckart

- gebürtig aus München
- arbeitet bei der HLG seit September 2020
- Fachbereich: Juniorprojektleiterin im Bereich „Baulandentwicklung und Kommunalbetreuung“
- studierte Geografie als Masterstudiengang an der Uni in Marburg
- arbeitet am HLG-Standort Gießen

Timo Schwedler

- gebürtig aus Marburg
- arbeitet bei der HLG seit Februar 2023
- Personalbetreuer
- studierte Erziehungswissenschaft an der Uni in Koblenz-Landau
- Personalerfahrung in der Automobilindustrie und Konsumgüterbranche
- arbeitet am HLG-Standort Gießen



Frau Deckart, Sie haben sich nach dem Masterabschluss im Fach Wirtschaftsgeografie für die Bewerbung bei der HLG entschieden. Warum wollten Sie bei der HLG „eine von uns“ werden?

„Ich wollte einen Beruf finden, der sinnvoll ist. Darum suchte ich von vornherein eine Tätigkeit, mit der ich der Gesellschaft diene. Und als Geografin bin ich überzeugt vom Wert der Nachhaltigkeit. Die HLG erfüllt diese Kriterien: Wir schaffen Bauland, das sich die Bevölkerung leisten kann, und gleichzeitig kompensieren wir die Eingriffe in die Umwelt und tun mit unserer Ökoagentur etwas für die Natur.“

Herr Schwedler, Sie sind Pädagoge und Personaler, haben Erfahrung in der Automobilindustrie und im Konsumgütergeschäft beim größten europäischen Einzelhändler für Heimtierprodukte. Was hat Sie von der HLG schon beim ersten Kennenlernen überzeugt?

„Ich war sogleich vom Auftritt der HLG überzeugt. Die Stellenausschreibung war schön gestaltet, die Website ist immer aktuell, und das Grün als Farbe der HLG spricht mich an. Das Persönliche, die Nähe, ja, das Familiäre ist spürbar, und im Einstellungsgespräch hat sich der Eindruck bestätigt. Wir haben das Gespräch auf Augenhöhe geführt.“

Frau Deckart, was ist Ihre Aufgabe bei der HLG?

„Ich bin Juniorprojektleiterin im Bereich ‚Baulandentwicklung und Kommunalbetreuung‘ und im Rahmen der Bodenbevorzugung in Mittelhessen tätig. Ich bin für den Grunderwerb zuständig, entwickle mit den Kommunen künftiges Bauland und verkaufe baureife Grundstücke. Des Weiteren engagiere ich mich ehrenamtlich als Betriebsrätin und Gesandte im Gesamtbetriebsrat. Diese Position gibt mir die Möglichkeit, als Stellvertreterin der Arbeitnehmer für die Interessen der gesamten Belegschaft einzustehen.“



Frau Deckart, haben Sie sich eine Tätigkeit in der Immobilienwirtschaft als Ihren künftigen Beruf im Studium vorstellen können?

„Nein, ich konnte es mir nicht vorstellen, in so einem Beruf zu arbeiten, da ich einfach nicht wusste, dass wir Geografen in dem Bereich gefragt sind. Jedoch bin ich froh, dass ich damals das Stellenangebot gefunden habe, mein gelerntes Wissen in diesen Bereich einbringen kann und somit einen Beitrag für die Gesellschaft und Natur leisten kann.“

Herr Schwedler, was unterscheidet einen modernen Personaler von einem klassischen Mitarbeiter in der Personalabteilung?

„Wir sind auf dem Weg hin zu einer modernen Personalarbeit als Dienstleister. Wir beraten sowohl unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter als auch unsere Führungskräfte. Wir sind deren Coaches. Wir helfen und unterstützen, damit Arbeit und Beruf vereinbar werden oder bleiben.“

Frau Deckart, wie gut ist die Personalpolitik der HLG?

„Die Programme zur Personalentwicklung und zur Frauenförderung sind gut, und ich finde, auch ausreichend. Es gibt selbstverständlich immer viel zu tun und vermutlich mehr, als schon geleistet wird, aber wir sind ganz klar in einer positiven Entwicklung. Zum Beispiel ist es wichtig, Feedback zu geben, und das wird jetzt regelmäßig getan, da wir das Personalentwicklungsprogramm entsprechend ausgerichtet haben. Für mich ist die HLG eine beispielhaft gute Arbeitgeberin.“

Herr Schwedler, welche Personalentwicklungsprogramme haben Sie in der HLG erarbeitet?

„Wir bieten nicht nur fachbezogene Schulungen für Mitarbeitende. Sondern auf Basis des Führungskräftefeedbacks, des Frauenförder- und Gleichstellungsplans und der Gefähr-

“

Die HLG wird immer zeitgemäßer und moderner. Sie ermöglicht mobiles Arbeiten, und der Digitalisierungsprozess hat in letzter Zeit spürbar an Fahrt gewonnen.

Isabella Deckart

”

dungsbeurteilung ‚Psych‘, die psychischen Belastungen am Arbeitsplatz vorbeugen soll, haben wir Schulungsmodul für Führungskräfte entwickelt, die je nach Bedarf der Organisation sukzessive ausgerollt und immer weiterentwickelt werden. Es geht zum Beispiel um Frauenförderung und Chancengleichheit, das richtige Führen von Mitarbeitergesprächen, die Mitarbeiter- und Teamentwicklung sowie um das Arbeitsrecht und die Arbeitsorganisation.“

Frau Deckart, ist die HLG ein modernes und zeitgemäßes Unternehmen?

„Die HLG wird immer zeitgemäßer und moderner. Sie ermöglicht mobiles Arbeiten, und der Digitalisierungsprozess hat in letzter Zeit spürbar an Fahrt gewonnen. Aber klar, manches ginge noch besser, wie z. B. die Optimierung der E-Akte oder digitale Workflows. Für mich, mit Ende 20, ist die HLG ein Unternehmen im Wandel; von den Älteren geprägt, aber offen für Neues und für Veränderungen.“

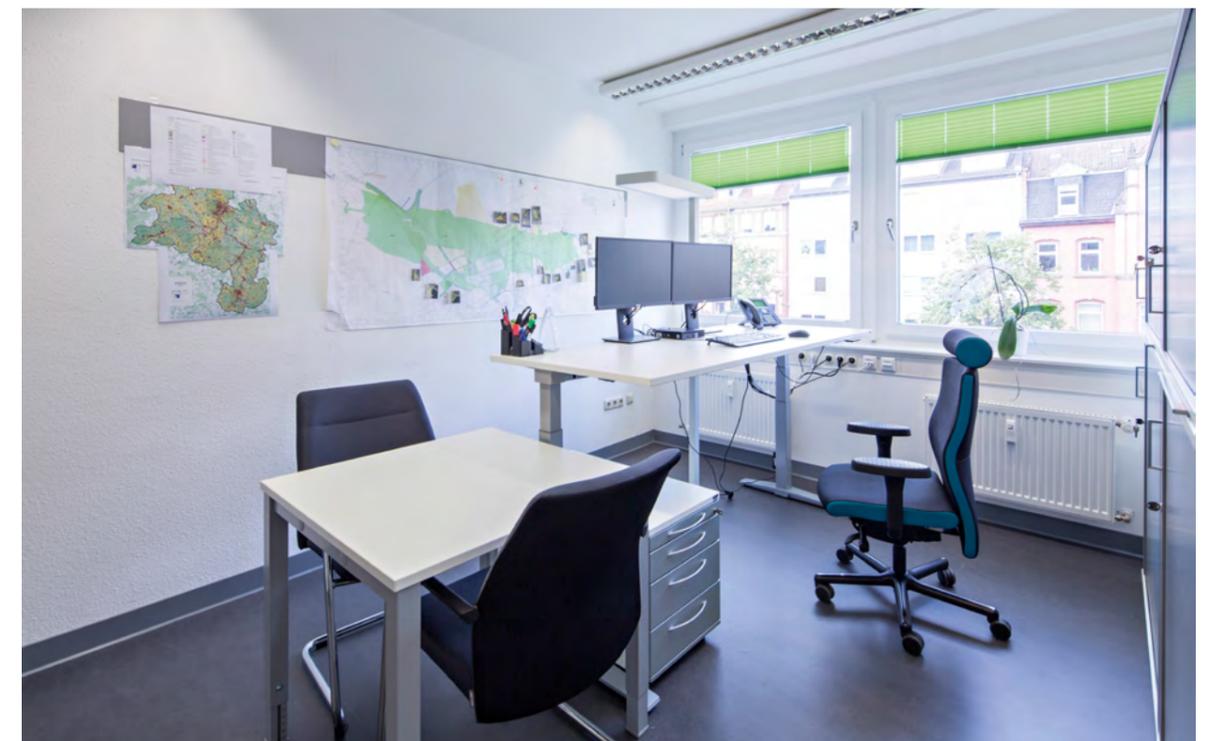
Herr Schwedler, Sie waren bisher in anderen Branchen und komplett privatwirtschaftlich organisierten Unternehmen tätig. Sind private Unternehmen immer ihrer Zeit voraus und die öffentlichen immer etwas verstaubt?

„Nein, private Unternehmen sind nicht immer ihrer Zeit voraus. Beim Thema Klimaneutralität und E-Mobilität ist die HLG

weit besser als viele Private, aber mit dem Staubtuch würde ich gerne mal über alle Prozesse wischen, die noch analog laufen. Da geht es mir wie Frau Deckart. Wir versenden noch immer Briefe mit der Post und holen Unterschriften ein, wo in anderen Unternehmen eine elektronische Signatur Sicherheit schafft. In der Corona-Zeit hat sich die HLG weit nach vorn entwickelt. Aber ich komme aus Unternehmen, in dem alle Daten in der Cloud waren. Und bevor der Aufschrei anschwillt: Unternehmen wie jenes, aus dem ich komme, leben und arbeiten nur auf Basis der Daten in der Cloud, und ja, auch dort ist Datenschutz und Datensicherheit gegeben. Es sind Unternehmen, die durch Teams und SharePoint sowie die angeknüpften Applikationen weitere Mehrwerte schaffen vor allem dann, wenn eine Organisation mehrere Standorte hat. Keine Frage, wir haben in der HLG einen sehr großen Schritt gemacht mit mobilen Endgeräten, GoTo-Meeting und anderem. Auch die IT-Ausstattung an sich ist, wenn wir die Hardware sehen, super, aber wir können noch mal eins draufsetzen und noch besser werden.“

Frau Deckart ...

„Ja, die Ausstattung bei uns ist im Vergleich zu öffentlichen Unternehmen top, aber es geht uns Jüngeren um die Optimierung von Arbeitsprozessen ...“



Herr Schwedler ...

„... und es fehlt der Zugang zu neuen Kommunikationswegen in den sozialen Medien. Wir sind dort längst vertreten, weil uns jemand dort erwähnt hat, aber wir wissen nichts davon. Wir sind bekannter, als wir es wissen, aber wie gehen wir damit um? Und wenn ich mir was wünschen dürfte, dann müsste jeder, der länger als sieben Jahre bei der HLG ist, für drei bis fünf Tage zum Kultursightseeing in ein anderes Unternehmen gehen. Das haben wir bei meinem ehemaligen Arbeitgeber gemacht, und es war absolut inspirierend. In Kassel gibt es zum Beispiel einen erfolgreichen Science Park als Instrument der Gründerpolitik der Universität mit äußerst spannenden Start-ups, von denen wir lernen könnten.“

Frau Deckart, arbeiten Sie gerne bei der HLG?

„Ich bin eine Zugezogene. Ich stamme aus München, war zum Master in Marburg und habe mir aus persönlichen Gründen einen Job im Umkreis gesucht. Ziel war es, eine Stelle zu finden, die mich sowohl beruflich als auch menschlich erfüllt. Bereits das Bewerbungsgespräch gab mir das Gefühl, dass Mitarbeitende in der HLG sehr geschätzt werden. Dies wurde durch den Arbeitsalltag bestätigt. Sowohl beim Bewerbungsgespräch als auch während der Arbeit befindet man sich mit jedem auf Augenhöhe und alles verläuft auf familiärer Ebene trotz stetigen Wachstums der HLG.“

Herr Schwedler, gewährt Ihnen das Unternehmen den erwarteten Gestaltungsspielraum?

„Auf jeden Fall habe ich hier den erwarteten Gestaltungsspielraum. Wir haben hier eine sehr gute Zusammenarbeit und einen regelmäßigen Austausch auf Augenhöhe, sei es mit Sachbearbeitern, Teamleitern, Fachbereichsleitern oder der erweiterten Geschäftsführung. Wir sind superviel im Austausch ...“

Isabella Deckart: „... ja, man kann super mit den Vorgesetzten reden und zum Beispiel Herrn Dr. Kunzelmann als Geschäftsführer ansprechen. Auch mein Gestaltungsspielraum ist sehr groß. Mir wird freie Hand gelassen und man kriegt sehr schnell Verantwortung übertragen.“

Timo Schwedler: „Und Herr Dr. Kunzelmann kommt vorbei, bringt sich auf sehr angenehme Weise in die Themen der Sitzung ein und geht wieder. Das ist eine Eigenschaft, die ich in meiner kurzen Zeit bei der HLG sehr an ihm schätzen gelernt habe und die in keiner Weise irgendwie kontrollierend wirkt.“

Isabella Deckart: „Da kann ich meinem Vorredner nur zustimmen. Herr Dr. Kunzelmann hat immer ein offenes Ohr und steht beratend zur Seite.“

Frau Deckart, wie flexibel können Sie ihre Arbeitszeit gestalten?

„Ich kann sehr flexibel sein. Die Arbeitszeit ist von 6 bis 20 Uhr mit Kernzeiten von 9 bis 12 Uhr und 14 bis 15:30 Uhr. Am Freitag ist Gleitzeit von 6 bis 18 Uhr und Kernzeit von 9 bis 12 Uhr. Außerdem können wir 40 Prozent mobil arbeiten.“



Herr Schwedler, wie zufrieden sind die Kolleginnen und Kollegen mit der Arbeitszeitregelung?

„Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind sehr zufrieden mit der Arbeitszeitregelung, obschon ich aus anderen Unternehmen auch eine dichtere Kernarbeitszeitzone kenne, die den Mitarbeitenden mehr Freiheit lässt, aber eben auch Unternehmen mit einer Produktion im Schichtbetrieb, von der viel größere Zwänge ausgehen. Ob sie nun bei einem Automobilhersteller in der Fertigung arbeiten oder im Krankenhaus am Patienten: Das geht nicht aus dem Homeoffice.“

“ Die Work-Life-Balance bei der HLG ist superangenehm. Die Arbeit ist abwechslungsreich und mit spannenden Themen gespickt.

Timo Schwedler

Frau Deckart, zahlreiche Kolleginnen und Kollegen kommen aus der Landwirtschaft und sind selbst noch neben der Tätigkeit bei der HLG landwirtschaftliche Unternehmer. Sind Work und Life also eins bei der HLG?

„Die Landwirte sind mit ihrem Wissen wertvoll für die HLG, und die Landwirte schätzen es wiederum, dass es flexible Arbeitszeiten gibt. Das ist eine klassische Win-win-Situation. Vor allem in der Erntezeit wird die Freiheit für die Kolleginnen und Kollegen aus der Landwirtschaft großgeschrieben.“

Timo Schwedler: „Die Work-Life-Balance bei der HLG ist superangenehm. Die Kolleginnen und Kollegen bringen ihre Kinder morgens zur Kita und holen sie mittags ab. Und wenn ich die 40 Prozent mobiles Arbeiten einplane, spare ich mir zwei mal die Woche den Weg zur Arbeit. Ohnehin ist die Woche gefühlt sehr abwechslungsreich und mit spannenden Themen gespickt, sodass jeder Tag anders ist und in vielen

Situationen die Zeit einfach verfliegt.“

Frau Deckart, wie steht es mit Möglichkeiten zur Qualifikation und zum Aufstieg in der HLG? Oder zeigt sich beim Thema Karriere die flache Hierarchie von ihrer Kehrseite?

„Die flache Hierarchie sieht wenige Stufen auf der Karriereleiter vor, aber wir kommen schnell in Verantwortung, die Kommunikationswege sind kurz und das agile Arbeiten ist seit jeher ein Merkmal der HLG. In der Summe führt das zu schnellen und guten Entscheidungen sowie zu viel Spaß an der Arbeit.“

Frau Deckart, wo sehen Sie künftige Herausforderungen in Politik, Wirtschaft und Gesellschaft, auf die sich die HLG einstellen sollte?

„Die Herausforderung ist die Wirklichkeit! Wir lebten lange Zeit in der schönen Illusion, es gäbe keine Krisen. Wir haben eine lange konjunkturelle Aufwärtsbewegung erlebt, eine Nullzinspolitik, und es gab kaum Arbeitslosigkeit. Ressourcen waren verfügbar und vermeintlich billig. Frieden schien selbstverständlich. Nun merken wir, dass sich die Welt verändern kann. Es herrscht Krieg in Europa und der Klimawandel offenbart sich als echte Krise. Wir brauchen weiterhin Flächen, obwohl sie immer knapper werden. Hier möchte ich als Teil der HLG an den Antworten arbeiten, die uns Lösungen näher bringen. Diese müssen selbstverständlich in den demokratischen Gremien im Konsens legitimiert werden.“

Herr Schwedler, mit welchem Profil der HLG und welchen Argumenten gewinnen Sie neue Mitarbeiter für die HLG?

„Unsere Arbeit ist für die Gesellschaft nicht nur sinnvoll, sondern unverzichtbar. Wir ermöglichen es, dass Menschen in Hessen gut leben und wirtschaften können, und gut heißt selbstverständlich nachhaltig. Wir sind ein modernes Unternehmen im Austausch mit anderen Menschen. Wir lernen von unseren jüngeren Mitarbeitenden, während die Erfahrenen ihren Wissensschatz öffnen und weitergeben.“

Frau Deckart, was assoziieren Sie mit der Arbeitgebermarke HLG im Jahr 2030?

„Wir sind die agile Landmanagerin mit den smarten Lösungen für ein nachhaltig lebenswertes Hessen und wir stehen mit den Menschen im Austausch auf Augenhöhe.“

Das Gespräch führte Claus Peter Müller von der Grün, Kassel



Lagebericht 2022

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. Dieser 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 als Beauftragte Dritter gehören dabei insbesondere 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 die nach der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) und dem Hessischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) anerkannte Ökoagentur des Landes Hessen zur Bereitstellung und Vermittlung von Ersatzmaßnahmen.

II. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

#Wirtschaftsentwicklung in Deutschland Die deutsche Wirtschaft zeigte sich im Jahr 2022 robust und ist trotz eines weiterhin schwierigen Umfelds gewachsen. So stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 1,9 Prozent gegenüber dem Vorjahr, wie das Statistische Bundesamt (Destatis) nach ersten Berechnungen mitteilte.¹ Ein wesentlicher Einflussfaktor auf die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im zurückliegenden Jahr zweifelsohne der russische Angriffskrieg auf die Ukraine und seine globalen Auswirkungen. Insbesondere die Energiepreise sind seit Beginn des Krieges kräftig gestiegen und mit der Einschränkung russischer Erdgaslieferungen im Sommer 2022 verschärfte sich die Energiekrise spürbar. Dadurch wurde die bereits im Vorjahr erhöhte Inflation weiter angeheizt und belastete private Haushalte wie auch Unternehmen massiv. Gleichzeitig litt die konjunkturelle Entwicklung, besonders das verarbeitende Gewerbe, vor allem in der ersten Jahreshälfte 2022 wie schon im Jahr 2021 unter gestörten internationalen Lieferketten. Erschwerend kam hinzu, dass die wirtschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie noch nicht vollständig überwunden sind und dass der Arbeitsmarkt unverändert von einem deutlichen Fachkräftemangel geprägt ist.² Ungeachtet dieser nach wie vor schwierigen Rahmenbedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft in 2022 alles in allem gut behaupten, wobei die Entwicklung in den einzelnen Wirtschaftsbereichen sehr unterschiedlich verlief. Ein kräftiges Plus von 4,0 Prozent verzeichnete beispielsweise der Wirtschaftsbereich „Handel, Verkehr und Gastgewerbe“, der nach dem Wegfall nahezu aller Corona-Schutzmaßnahmen von Nachholeffekten profitierte. Dagegen führten im Baugewerbe, das vergleichsweise gut durch die Corona-Krise gekommen war, Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen zu einem spürbaren Rückgang der Bruttowertschöpfung um 2,3 Prozent.³ Der größte Treiber und die gleichzeitig wichtigste Wachstumsstütze der deutschen Konjunktur waren

1) Vgl. https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23_020_811.html.
 2) Vgl. Situationsbericht 2022/23 des Deutschen Bauernverbands e. V.
 3) Vgl. <https://www.bundesbank.de/de/aufgaben/themen/destatis-deutsche-wirtschaft-waechst-2022-um-1-9-prozent-903100>.

im Jahr 2022 die privaten Konsumausgaben, die mit einer Wachstumsrate von 4,6 Prozent fast das Vorkrisenniveau von 2019 erreichten. Auch hier spielten Nachholeffekte im Zuge der Aufhebung von Corona-Schutzmaßnahmen eine wesentliche Rolle: Die Menschen holten nach, was während der Pandemie nicht möglich war, und gaben besonders in den Bereichen Freizeit, Unterhaltung und Kultur fast so viel aus wie in der Zeit vor der Corona-Krise.

Auch die Konsumausgaben des Staates erhöhten sich im Berichtszeitraum und nahmen um 1,1 Prozent zu. Während die staatlichen Ausgaben zur Bekämpfung der Corona-Pandemie in 2022 sanken, gab der Staat gleichzeitig deutlich mehr Geld aus, um die zahlreichen Schutzsuchenden aus der Ukraine und anderen Staaten zu versorgen.⁴ Neben den umfangreichen Entlastungsmaßnahmen der Bundesregierung (u.a. Wegfall der EEG-Umlage, Senkung der Energiesteuer, Energiepreispauschale, 9-Euro-Ticket, Kinderbonus)⁵ zeigte sich auch der Arbeitsmarkt in 2022 robust und leistete damit einen wichtigen Beitrag zum aktuellen Wirtschaftswachstum. Trotz eines weiterhin schwierigen Umfelds erreichte die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland am Jahresende mit rund 45,9 Mio. Personen einen historischen Höchststand. Verglichen mit dem Vorjahresquartal stieg die Zahl der Erwerbstätigen im IV. Quartal 2022 um fast eine halbe Million Menschen (+1,1 Prozent).⁶ Gleichzeitig sank die Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um -0,4 Prozentpunkte auf 5,3 Prozent.⁷

2. Branchenbezogene Rahmenbedingungen

#Bauwirtschaft Lieferengpässe, Materialknappheit, gestiegene Energiepreise – die Folgen der Corona-Pandemie und des Ukraine-Krieges haben auch den Bausektor erheblich beeinflusst und stellen die Branche vor eine große Herausforderung. Aufgrund der Energiekrise mussten Bauherren und Unternehmen im letzten Jahr starke Preisanstiege verkraften, und insbesondere Baustoffe wie Stahl, Stahlerzeugnisse oder Glas, die energieintensiv hergestellt werden, verteuerten sich im Jahresdurchschnitt 2022 zum Teil um fast 50 Prozent

gegenüber dem Vorjahr. Mit den Baumaterialpreisen hat sich auch das Arbeiten am Bau deutlich verteuert. Infolgedessen stiegen die Preise für den Neubau von Wohngebäuden kräftig und mit einem Anstieg des Preisniveaus von +16,4 Prozent in 2022 war es die höchste gemessene Veränderung gegenüber einem Vorjahr seit Beginn der Erhebung im Jahr 1958.⁸ Angesichts dieser negativen Kostenentwicklung ist der Wohnungsbau in Deutschland spürbar ins Stocken geraten. Im Jahr 2022 ging die Zahl der Baugenehmigungen von neuen Wohn- und Nichtwohngebäuden nach den Daten des Statistischen Bundesamtes (Destatis) gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 6,9 Prozent auf 354.400 genehmigte Wohnungen und damit auf den niedrigsten Stand seit 2018 zurück.⁹

Gleichzeitig ist der reale (preisbereinigte) Auftragseingang im Bauhauptgewerbe in 2022 um 9,6 Prozent eingebrochen und der Jahresumsatz sank im Vergleich zum Vorjahr real um 5,8 Prozent auf rund 99,1 Mrd. EUR. Dabei fiel der Wohnungsbau mit insgesamt 28,0 Mrd. EUR Jahresumsatz neben dem gewerblichen Hochbau mit 25,8 Mrd. EUR am stärksten ins Gewicht.¹⁰

#Landwirtschaft Deutschland ist seit jeher ein Land mit starker Landwirtschaft. Trotz dichter Besiedlung wird etwa die Hälfte der Landesfläche landwirtschaftlich genutzt und die deutsche Landwirtschaft gehört zu den vier größten Erzeugern in der Europäischen Union. Die Landwirte versorgen die Bevölkerung nicht nur mit hochwertigen Nahrungsmitteln, sie leisten auch einen zunehmenden Beitrag für die Energie- und Rohstoffversorgung.¹¹ In Zeiten von Krieg, Klimawandel und Corona-Pandemie hat das Jahr 2022 einmal mehr gezeigt, welchen hohen Stellenwert die Landwirtschaft für die Gesellschaft hat. Trotz steigender Betriebsmittelpreise, anwachsender Personalprobleme und gestörter Lieferketten konnten die deutschen Verbraucher in dieser Krisensituation stabil und verlässlich mit Lebensmitteln versorgt werden. Ohnehin ist die Frage der Ernährungssicherheit infolge einer global engen Versorgungslage und den Auswirkungen des russischen Angriffskrieges in der Ukraine in der weltpolitischen Tagesordnung wieder deutlich nach oben gerückt. Das alles schlägt sich dann auch in den Unternehmensergebnissen der landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebe nieder, die im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 2021/22 ein kräftiges Plus verzeichnen konnten. Insgesamt stieg das Unternehmensergebnis im bundesweiten Durchschnitt um 49 Prozent auf rund 79.700 EUR je Betrieb gegenüber dem Vorjahr (i.V.: 53.500 EUR). Profitiert haben vor allem Ackerbau- und Milchviehbetriebe, die ihre wirtschaftlichen Ergebnisse aufgrund höherer Erzeugerpreise infolge der global engen Versorgungslage deutlich steigern konnten.¹² Überhaupt war 2022 ein Jahr der Superlative, trotz aller Probleme. So sind die Verkaufserlöse von landwirtschaftlichen Erzeugnissen im Vergleich zum Vorjahr um 28,5 Prozent gestiegen und bewegen sich mit rund 60,9 Mrd. EUR auf einem neuen Rekordniveau. Zwar erreichten Betriebsmittelpreise für Energie, Dünger und Futter mit 43,4 Mrd. EUR ebenfalls einen historischen Höchstwert, den-

noch ist der Erlösüberschuss mit knapp 17,4 Mrd. EUR enorm und liegt deutlich über dem bisherigen Rekordjahr 2017 (10,3 Mrd. EUR).¹³ Allerdings, so die Einschätzung des Deutschen Bauernverbands e.V. (DBV), sind diese Zahlen nicht das Ergebnis einer verbesserten Wettbewerbsfähigkeit, sondern von kurzfristigen Preisentwicklungen. Die hohe Volatilität in den Märkten birgt hohe Risiken, wobei die Auswirkungen erst im Wirtschaftsjahr 2022/23 sichtbar werden.

So hat sich die Stimmungslage unter den deutschen Landwirten nach den Ergebnissen des Konjunkturbarometers Agrar im Herbst 2022 spürbar verschlechtert und die zukünftige wirtschaftliche Situation wird deutlich pessimistischer eingeschätzt als die aktuelle Lage. Der Indexwert des vom DBV in Auftrag gegebenen Konjunktur- und Investitionsbarometers Agrar, der eine repräsentative Einschätzung der aktuellen wirtschaftlichen Lage und die zukünftigen Erwartungen der Landwirte abbildet, ist dabei von 11,1 im Juni 2022 auf 8,4 im September 2022 erheblich gesunken. Gleichzeitig bleibt die Investitionsbereitschaft der deutschen Landwirte trotz verbesserter wirtschaftlicher Ergebnisse ihrer Betriebe nach wie vor verhalten. Die Gründe für die Investitionszurückhaltung liegen vor allem in den Unsicherheiten über rechtliche Rahmenbedingungen, die zu einer fehlenden Planungssicherheit führen. Das zeigt sich nach den Ergebnissen des Konjunkturbarometers Agrar besonders in der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung, vor allem bei der Errichtung von neuen Wirtschaftsgebäuden und Ställen.¹⁴

3. Geschäftsverlauf

#Geschäftsverlauf der HLG Die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland ist in der Regel ein wichtiges Indiz für den Geschäftsverlauf der Hessischen Landgesellschaft mbH (HLG). Dabei gehören neben den wirtschaftlichen Perspektiven auch die Lage am Arbeitsmarkt und an den Finanzmärkten sowie die Lohnentwicklung und die allgemeine Investitionsbereitschaft zu den wesentlichen Einflussfaktoren eines guten Geschäftsjahres. Eine wichtige Rolle spielen auch die branchenbezogenen Rahmenbedingungen, die sich jedoch unterschiedlich stark auf das Jahresergebnis der HLG auswirken können. Das Jahr 2022 stand nach wie vor unter dem Einfluss der Corona-Pandemie, besonders aber unter dem Eindruck des russischen Angriffskrieges in der Ukraine und dessen humanitären und wirtschaftlichen Folgen. Die Auswirkungen von Pandemie und Ukraine-Krieg haben sowohl die Gesellschaft als auch die Wirtschaft in Deutschland erheblich beeinflusst. So prägten krisen- und kriegsbedingte Sondereffekte wie Lieferengpässe und deutliche Preisanstiege, besonders für Energie und Nahrungsmittel, den gesamten Jahresverlauf und führten zu einer spürbaren Erhöhung der Verbraucherpreise in Deutschland.¹⁵ Die hohe Inflation zehrte besonders in der ersten Jahreshälfte an der Kaufkraft und dämpfte die Konsumstimmung der Deutschen, auch wenn sich die Rücknahme von Corona-Beschränkungen in vielen Dienstleistungsbereichen positiv auswirkte.¹⁶ Zudem hat das Zinsniveau an den Finanzmärkten ab dem Sommer deutlich

an Dynamik gewonnen und setzte damit vor allem auch den Immobilienmarkt sowie die Baubranche spürbar unter Druck.

Diese Entwicklung belastete besonders auch die marktabhängigen Geschäftsfelder der HLG wie die Bodenbevorratung und das landwirtschaftliche Bauen, die im Geschäftsjahr 2022 deutliche Umsatzeinbußen zu verzeichnen hatten. Insgesamt sanken die Erlöse um 18,8 Prozent (-18,5 Mio. EUR) gegenüber dem Vorjahr und belaufen sich am Jahresende auf rund 79,7 Mio. EUR (i.V.: 98,2 Mio. EUR). Dank der strategischen Ausrichtung des Unternehmens, die auf Stabilität, Kontinuität und Dauerhaftigkeit beruht, konnte dennoch eine positive Bilanz für 2022 gezogen werden, und die HLG erwirtschaftete trotz Umsatzrückgang einen Jahresüberschuss von 6,0 Mio. EUR (i.V.: 10,2 Mio. EUR).

Im Einzelnen verlief die Entwicklung wie folgt:

1) Baulandentwicklung und Kommunalbetreuung

#Bodenbevorratung Die Immobilienpreise in Deutschland konnten bis zum Frühjahr 2022 nur eine Richtung: stetig und unaufhaltsam bergauf. Die hohe Nachfrage, ein begrenztes Angebot sowie historisch niedrige Finanzierungszinsen waren perfekte Bedingungen für den deutschen Immobilienmarkt und ließen die Preise in der Vergangenheit exorbitant steigen. Doch die Folgen von Corona-Pandemie und Ukraine-Krieg schlugen sich mittlerweile auch auf dem Immobilienmarkt nieder. Die steigende Inflation hat die Europäische Zentralbank (EZB) dazu veranlasst, den Leitzins im Juli 2022 erstmals nach mehr als sechs Jahren wieder anzuheben.¹⁷ Dadurch werden Kredite teurer und engen den Finanzierungsspielraum für viele Kaufinteressenten stark ein, sodass sich diese eine eigene Immobilie kaum mehr leisten können. Seit Jahresbeginn erhöhte sich der Zinssatz für Hypothekendarlehen spürbar und bewegte sich im Jahresdurchschnitt bei 2,6 Prozent. Insbesondere im Wohnungsneubau drücken zudem die Preisentwicklungen für Bauleistungen massiv auf die Nachfrage. Die Verknappung bei Roh- und Baustoffen, die zum bestehenden Arbeits- und Fachkräftemangel hinzukamen, sowie die hohen Energiekosten haben die Materialien für Bauleistungen auf ein ungeahntes Maß verteuert. Zwar ist die Nachfrage nach Immobilien und Bauland noch immer auf einem hohen Niveau, dennoch ist die Investitionsbereitschaft vieler Bauinteressenten im Jahresverlauf spürbar zurückgegangen und die Zahl der Stornierungen bei Neubaufvorhaben nahm 2022 enorm zu.¹⁸

4) Vgl. https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23_020_811.html.

5) Vgl. <https://www.bundesregierung.de/breg-de/suche/entlastungen-im-ueberblick-2153052>.

6) Vgl. https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/02/PD23_063_13321.html.

7) Vgl. <https://www.arbeitsagentur.de/presse/2023-02-jahresueberblick-2022>.

8) Vgl. https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/02/PD23_N006_611.html.

9) Vgl. https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/03/PD23_095_3111.html.

10) Vgl. https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/02/PD23_072_441.html.

11) Vgl. https://www.bmel.de/DE/themen/landwirtschaft/landwirtschaft_node.html.

12) Vgl. Situationsbericht 2022/23 des Deutschen Bauernverbands e. V.

13) Vgl. <https://www.agrarheute.com/management/betriebsfuehrung/verkaufserloese-bauern-so-viel-geld-wurde-2022-verdient-601570>.

14) Vgl. Situationsbericht 2022/23 des Deutschen Bauernverbands e. V.

15) Vgl. https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23_022_611.html.

16) Vgl. <https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Pressemitteilungen/Wirtschaftliche-Lage/2022/20220613-die-wirtschaftliche-lage-in-deutschland-im-juni-2022.html>.

17) Vgl. <https://www.finanztip.de/zinsentwicklung/#:~:text=Zinssatz%20erh%C3%B6ht,2022%20auf%202%2C5%20Prozent>.

18) Vgl. <https://www.bundesbank.de/de/aufgaben/themen/preise-fuer-wohnimmobilien-nach-langem-anstieg-2022-erstmalig-gesunken-905228>.

Vor allem der Eigenheimbau ist von der massiven Preis- und Zinsentwicklung gezeichnet und der Rückgang der Zahl der Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser war im Jahr 2022 mit -16,8 Prozent besonders stark.¹⁹⁾

Die Auswirkungen der angespannten Bau- und Immobilienbranche haben auch bei der HLG deutliche Spuren hinterlassen und insbesondere der Bereich Baulandentwicklung mit dem Segment Bodenbevorratung (BBV) war einer der leidtragenden im abgelaufenen Berichtsjahr. Der Mix aus unverändert hohen Baupreisen, explodierenden Energiekosten sowie einer historisch hohen Inflationsrate²⁰⁾ ließ die Zahl der Beur-

kundungen im Jahresverlauf 2022 spürbar einbrechen. Zudem sorgten die steigenden Finanzierungskosten dafür, dass bis Jahresende lediglich rund 300 Verkaufsverträge beurkundet wurden, während im Vorjahr noch weit über 500 Beurkundungen stattfanden. Mit dem Rückgang der Beurkundungszahlen fielen auch die Umsätze in 2022 entsprechend geringer aus und lagen deutlich unter den Vorjahreswerten. Während zu Jahresbeginn noch gute Zahlen geschrieben wurden, nahm der Umsatz spätestens ab dem zweiten Quartal merklich ab. Insgesamt verzeichnete die Gesellschaft aus dem Verkauf von Grundstücken Erlöse in Höhe von 66,6 Mio. EUR und damit 21,2 Prozent (-17,9 Mio. EUR) weniger als im Vorjahr (i.V.: 84,5 Mio. EUR). Den größten Einschnitt verbuchte die HLG dabei im Wohnbausektor. Nach einer Dekade extrem niedriger Geld- und Kapitalmarktsätze hat der Zinsmarkt in den letzten Monaten eine starke Dynamik mit deutlichen Zinsanstiegen gezeigt und Zinssicherung ist zur Kernherausforde-

19) Vgl. https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/03/PD23_095_3111.html.
20) Vgl. https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23_022_611.html.

Bodenbevorratung – Zahlen, Daten, Fakten

Der Auftragsbestand in der Bodenbevorratung umfasst:

Verträge mit **235 Kommunen**

141 davon mit **Erschließung** (14 neue Aufträge)

Im Vorjahr 2021
Verträge mit Kommunen: 234
Baugebiete insgesamt: 373 (15 neue Aufträge)
davon mit Erschließung: 139 (4 neue Aufträge)

364 Baugebiete (10 neue Aufträge)

Gliederung der Baugebiete



Im Vorjahr 2021
Wohnen: 213 | Gewerbe: 120 | Tausch- und Ausgleichsflächen: 24 | Mischgebiete: 16

Angekaufte Flächen und deren geplante Verwendung

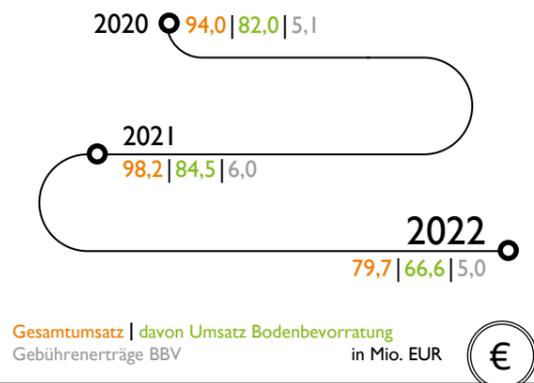


Im Vorjahr 2021
Wohnen: 5,1 Mio. EUR (7 ha) | Gewerbe: 12,7 Mio. EUR (44 ha) | Landwirtschaft: 2,6 Mio. EUR (71 ha) | insgesamt: 20,4 Mio. EUR (122 ha)



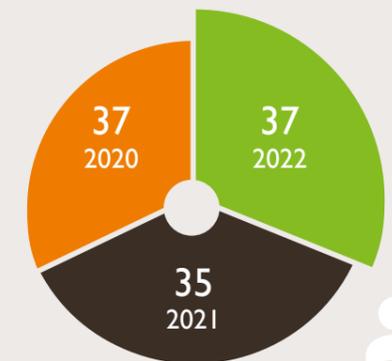
Neubaugelände in Schauenburg-Elgershausen, Landkreis Kassel

Umsatz und Gebührenerträge Bodenbevorratung

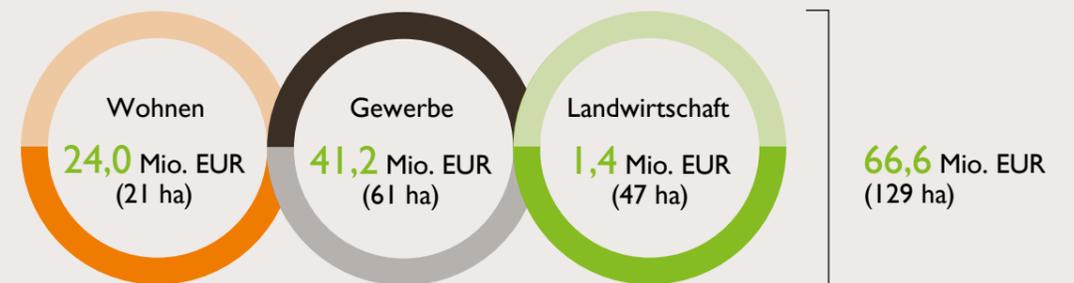


Gesamtumsatz | davon Umsatz Bodenbevorratung
Gebührenerträge BBV in Mio. EUR €

Personalbestand Bodenbevorratung



Verkaufte Flächen und deren geplante Verwendung



Im Vorjahr 2021
Wohnen: 50,1 Mio. EUR (33 ha) | Gewerbe: 32,8 Mio. EUR (93 ha) | Landwirtschaft: 1,6 Mio. EUR (99 ha) | insgesamt: 84,5 Mio. EUR (225 ha)

Die Kennzahlen der Bodenbevorratung im Fünfjahresvergleich

		2022	2021 ^(*)	2020	2019	2018
Ankauf						
Flächenzugang	ha	68	122	151	194	196
Anschaffungskosten (**)	Mio. EUR	12,2	20,4	27,8	32,6	25,8
Verkauf						
Flächenabgang	ha	129	225	138	221	117
Umsatzerlöse	Mio. EUR	66,6	84,5	82,0	70,3	89,6
– davon Gebührenerträge	TEUR	5.016	5.968	5.082	5.097	6.317
Flächenbestand						
Flächengröße	ha	1.945	2.006	2.110	2.098	2.125
Buchwert	Mio. EUR	423,8	430,5	427,2	415,3	418,8

(*) inklusive sonstige Zu- und Abgänge (Auflassungen, Vermessungen etc.) / (**) ohne Anschaffungsnebenkosten

rung geworden.²¹ Diese Kostenentwicklung ließ potenzielle Kaufinteressenten spürbar zurückhaltender agieren und hat mancherorts auch den Traum von den eigenen vier Wänden platzen lassen. Trotz anhaltend hoher Nachfrage nach bebaubaren Flächen wurden Bauplatzreservierungen storniert oder Neubauprojekte auf unbestimmte Zeit verschoben. Letztendlich lagen die Umsatzerlöse im Wohnbausektor in 2022 mit 24,0 Mio. EUR rund 52 Prozent (-26,1 Mio. EUR) unter dem Ergebnis von 2021 (i.V.: 50,1 Mio. EUR). Zum wirtschaftlichen Stützpfiler im Segment Bodenbevorratung entwickelte sich dagegen im abgelaufenen Geschäftsjahr der Gewerbesektor. Mit einem Umsatzergebnis von 41,2 Mio. EUR erzielte die HLG nicht nur ein Umsatzplus von 25,6 Prozent (+8,4 Mio. EUR) gegenüber dem Vorjahr, sondern erlebte auch eins der umsatzstärksten Jahre im Gewerbebereich in der jüngeren Vergangenheit. Damit setzt sich der positive Trend einer anhaltend hohen Nachfrage nach Gewerbeflächen in den letzten beiden Jahren fort, die infolge der Corona-Krise in 2020 einen empfindlichen Dämpfer erhalten hatte. Ungeachtet der ungünstigen finanziellen Rahmenbedingungen lassen wirtschaftliches Wachstum und erforderliche Nachholeffekte die Investitionsbereitschaft auch mittelständischer Unternehmen somit wieder spürbar steigen. Dank der guten Erlössituation im Gewerbebereich verzeichnete die Gesellschaft trotz des Einbruchs im Wohnbaubereich mit 5,0 Mio. EUR ein Gebührenergebnis (i.V.: 6,0 Mio. EUR), das angesichts der aktuellen wirtschaftlichen Entwicklungen den eher zurückhaltenden Erwartungen zu Jahresbeginn entspricht.

Insgesamt ist und bleibt das Segment Bodenbevorratung (BBV) der wichtigste 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 (BBV-RL) 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. Aus diesem Grund erhalten die Aufgaben und Ziele der Bodenbevorratung, mit der die HLG vom Land Hessen betraut wurde, eine besondere Bedeutung. Denn mit dem Instrument der Bodenbevorratung sollen durch vorausschauendes Handeln im Flächenmanagement nicht nur erforderliche Flächen für agrarstrukturelle, wirtschaftliche, infrastrukturelle, städtebauliche und ökologische Aufgaben sowie für Freizeit und Erholung rechtzeitig und zu tragbaren Bedingungen bereitgestellt werden. Mit einer zielorientierten Baulandentwicklung werden zudem die nachhaltige Daseinsvorsorge gleichermaßen in Ballungsräumen wie im ländlichen Raum, in strukturschwachen wie in strukturstarken Regionen gesichert, Wirtschaftswachstum und Innovation unterstützt, Entwicklungspotenziale gefördert und natürliche Ressourcen dauerhaft geschützt. Daneben ist die Bodenbevorratung ein wirksames Instrument, um den hohen Siedlungsdruck, auch abseits der hessischen Metropolen, nachhaltig bewältigen zu können. Im Rahmen des Geschäftsbereichs „Baulandentwicklung und Kommunalbetreuung“ bietet die HLG den hessischen Städten und Gemeinden mit dem Instrument der Bodenbevorratung auch in Zeiten allgemeiner wirtschaftlicher Unsicherheiten, die mit der aktuellen globalen

21) Vgl. <https://www.nordlb.de/kredit-projektfinanzierung/firmenkunden/firmenkunden-newsletter-q3-2022/>.

Krise einhergehen, einen wichtigen Baustein für eine innovative kommunale Entwicklung. Vor diesem Hintergrund hat die HLG im Geschäftsjahr 2022 mit einer weiteren Kommune Geschäftsbeziehungen aufgenommen, sodass am Jahresende mit mittlerweile 235 Städten und Gemeinden in ganz Hessen eine Projektrahmenvereinbarung (bzw. Grundsatzvereinbarung) auf Basis der in 2021 novellierten BBV-Richtlinien besteht. Zu den wesentlichen Änderungen der novellierten Richtlinien gehört dabei insbesondere, dass Projektrahmenvereinbarungen (ehemals: Grundsatzvereinbarungen) und Projektvereinbarungen (ehemals: Gebietsfestlegungen) mit den hessischen Kommunen notariell zu beurkunden sind. Zu den Neuerungen der BBV-RL gehört auch die Bildung eines Fachbeirats, der sich erstmals in 2022 konstituierte. Dem Gremium gehören ausgewiesene Fachleute u.a. aus Kommunen, Forschung, Rechtswissenschaft, Wirtschaft und dem Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen an. Der Fachbeirat wird sich schwerpunktmäßig um aktuelle, gesellschaftspolitisch bedeutsame, flächenrelevante Themen auf Landes- und Regionalebene kümmern sowie wichtige Handlungs- und Geschäftsfelder der HLG identifizieren. Er berät den Aufsichtsrat und die Geschäftsführung der Gesellschaft kundenfokussiert und strategisch aus dem Blickwinkel der Kommunen sowie sachverständig aus der Perspektive der Notariate, der Lehre und der Forschung. Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2022 mit 14 hessischen Kommunen neue Projektrahmenvereinbarungen beurkundet, die die „alten“ Bodenbevorratungsvereinbarungen zukünftig ersetzen. Gleichzeitig verzeichnete die Gesellschaft 10 neue Aufträge zur Entwicklung von Wohnbau- und Gewerbegebieten (i.V.: 15 Aufträge) sowie 14 kommunale Aufträge zur Erschließung von Baugebieten (i.V.: 4). Am Ende des Berichtszeitraums befanden sich somit 364 Baugebiete in ganz Hessen in der Bearbeitung, von denen die HLG in 141 Gebieten die Erschließung für die Kommunen in Eigenregie durchführt.

Die Auftragslage in der Bodenbevorratung im Fünfjahresvergleich

	2022	2021	2020	2019	2018
Verträge mit Kommunen	235	234	232	230	230
Baugebiete insgesamt	364	373	386	393	398
Davon mit Erschließung	141	139	145	148	151

Im Rahmen der umfangreichen Neu- bzw. Bestandsaufträge konnte die HLG im abgelaufenen Geschäftsjahr Flächen mit einer Gesamtgröße von 68 ha erwerben (i.V.: 122 ha) und investierte dabei knapp 12,2 Mio. EUR in den Ankauf neuer Grundstücke (i.V.: 20,4 Mio. EUR). Dieser Rückgang 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. Gleichzeitig lagen auch die Investitionen in Planungs- und Erschließungsleistungen in 2022 mit rund 30,8 Mio. EUR spürbar unter dem Vorjahresniveau (i.V.: 35,7 Mio. EUR).

Aufgrund des insgesamt geringen Flächenzugangs ist der bevorratete Flächenbestand im Berichtsjahr um etwa 61 ha gesunken und beläuft sich am Ende des Berichtsjahres auf 1.945 ha. Von diesem im Eigentum der HLG stehenden Grundbesitz waren am Jahresende rund 1.227 ha (ca. 63 Prozent) der bevorrateten landwirtschaftlichen Flächen verpachtet. Die Finanzierung des 1.945 ha großen Landbestands erfolgt vorrangig mit landesverbürgten Kapitalmarktdarlehen sowie aus Eigenmitteln der Gesellschaft. Über den intern ermittelten Mischzinssatz (Fremd- und Eigenkapitalzinsen) werden die Grundstücke am Jahresende gleichmäßig mit Zinsen belastet.

#Kommunalbetreuung Im Rahmen der Kommunalbetreuung berät und unterstützt die HLG hessische Kommunen u.a. bei der Umsetzung einer nachhaltigen Innenentwicklung. Hierzu werden zukunftsorientierte Konzepte entwickelt und Machbarkeitsstudien aufgestellt, um die Attraktivität der kommunalen Zentren zu steigern und den zukünftigen Flächenbedarf durch die Nutzung von innerörtlichen, bereits erschlossenen Flächen zu decken. Sofern zwischen Kommune und HLG diesbezüglich Einigung erzielt wird, münden diese Projekte in der Regel in einer Bodenbevorratungsmaßnahme. Daneben ist die Gesellschaft mit der kaufmännischen Bearbeitung und Abwicklung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) sowie dem Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau in Hessen“ betraut. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde die letzte von der HLG betreute Sanierungsmaßnahme abgerechnet und der Schlussverwendungsnachweis erstellt. Gleichzeitig konnte eine umfangreiche, langjährige Entwicklungsmaßnahme in Nordhessen schlussabgerechnet werden, sodass am Jahresende noch vier Entwicklungsmaßnahmen sowie die „Interkommunale Zusammenarbeit Schwalm-Eder-Mitte“ mit den Kommunen Homberg (Efze), Knüllwald und Schwarzenborn im Rahmen des Förderungsprogramms „Stadtumbau in Hessen“ in Bearbeitung waren. Insgesamt verzeichnete die Gesellschaft im Bereich der Kommunalbetreuung in 2022 ein Gebührenergebnis von rund 44 TEUR (i.V.: 35 TEUR).

2) Landwirtschaft und Naturschutz

#Landwirtschaftliches Bauwesen Der Geschäftsbereich „Landwirtschaftliches Bauwesen“ unterliegt in großem Maße den Einflüssen der Agrarkonjunktur als auch der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung. Dies ergibt ein Vergleich des Konjunkturbarometers Agrar mit dem ifo-Geschäftsklimaindex.²² Die Folgen der Corona-Pandemie und des Ukraine-Krieges haben sich nicht nur negativ auf die Bodenbevorratung ausgewirkt, sondern auch die Geschäftsentwicklung im landwirtschaftlichen Bauwesen spürbar beeinflusst. Hohe Kostensteigerungen, bestehende Lieferengpässe, vor allem aber auch Unsicherheiten über rechtliche Rahmenbedingungen bei der Errichtung landwirtschaftlicher Wirtschaftsgebäude und Ställe haben die ohnehin schon zurückhaltende Investitionsbereitschaft der Landwirte weiter abgekühlt. Der Rückgang der Investitionsbereitschaft wird aber auch dadurch deutlich, dass die Anzahl der in Akquisition befindlichen Vorgänge zum Jahresende hin deutlich abgenommen hat.

Vor diesem Hintergrund lag die Zahl der Bewilligungen für von der HLG betreute landwirtschaftliche Baumaßnahmen im Geschäftsjahr 2022 rund 37 Prozent unter dem Vorjahreswert. Insgesamt ergingen in 2022 im Rahmen des Einzelbetrieblichen Förderungsprogramms (EFP) 34 Bewilligungen (i.V.: 54 Bewilligungen), wovon 25 nach dem Agrarinvestitionsförderungsprogramm (AFP) und neun Vorhaben im Rahmen der Förderung von Investitionen zur Diversifizierung (FID) gefördert wurden. Unter Berücksichtigung von insgesamt 42 abgerechneten Baumaßnahmen befanden sich am Jahresende noch 96 landwirtschaftliche Verfahren in Bearbeitung. Bei den 34 im Berichtsjahr geförderten Bauvorhaben handelte es sich insbesondere um den Neubau von Stallungen für die Rinder- und Milchviehhaltung, um den Bau/die Erweiterung von Reithallen und Pferde­ställen sowie um den Neubau von Gärtnerreien und Kelterhallen im Weinbausektor.

Die Kennzahlen im Bereich des landwirtschaftlichen Bauwesens im Fünfjahresvergleich:

	2022	2021	2020	2019	2018
Bewilligte Verfahren	34	54	59	37	32
Abgerechnete Verfahren	42	45	41	29	41
Stand der Verfahren	96	104	95	77	69
Gebührenerträge (TEUR)	491	669	483	507	482

Gute wirtschaftliche Zahlen haben dazu geführt, dass insbesondere die Milchviehhaltung bei Anträgen und Bewilligungen an Bedeutung gewonnen hat. Dagegen gingen Anfragen im Bereich der Schweinehaltung nur sporadisch ein. Die Unsicherheit zur Weiterentwicklung der Haltungsverfahren und die derzeitigen Rahmenbedingungen auf dem Fleischmarkt lassen die Landwirte

22) Vgl. Situationsbericht 2022/23 des Deutschen Bauernverbands e. V.

bei den Investitionen vorsichtig sein. Vor diesem Hintergrund verzeichnete die Gesellschaft in 2022 im Bereich des landwirtschaftlichen Bauwesens Gebührenerträge in Höhe von insgesamt 491 TEUR. Die deutliche Abweichung von rund -26,6 Prozent zum Vorjahr ist dabei insbesondere auch auf den spürbaren Rückgang der Bewilligungsquote im Geschäftsjahr 2022 zurückzuführen, der mit der allgemein schlechten wirtschaftlichen Stimmungslage der hessischen Landwirte einhergeht.

#Landwirtschaftliche Bauberatung Im Rahmen der für das Land Hessen wahrgenommenen Bauberatung unterstützt und berät 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. Infolge der wirtschaftlichen und rechtlichen Unsicherheiten im Agrarsektor hat auch die Nachfrage nach der von der Gesellschaft angebotenen landwirtschaftlichen Bauberatung spürbar abgenommen. Insgesamt lag die Zahl der Beratungen mit insgesamt 407 fast 10 Prozent unter den Werten des Vorjahres (i.V.: 451 Beratungen), sowohl bei den Vor-Ort-Beratungen mit 64 (i.V.: 86) als auch bei den telefonischen Beratungen mit 343 Beratungen (i.V.: 365). Trotz des Nachfragerückgangs blieben die Gebührenerträge im Bereich der landwirtschaftlichen Bauberatung jedoch konstant und belaufen sich am Jahresende auf 132 TEUR (i.V.: 131 TEUR). Je nach Komplexität der Beratungsleistung variiert das Honorar der HLG in der Regel zwischen 150,00 EUR und 400,00 EUR pro Bauberatung.

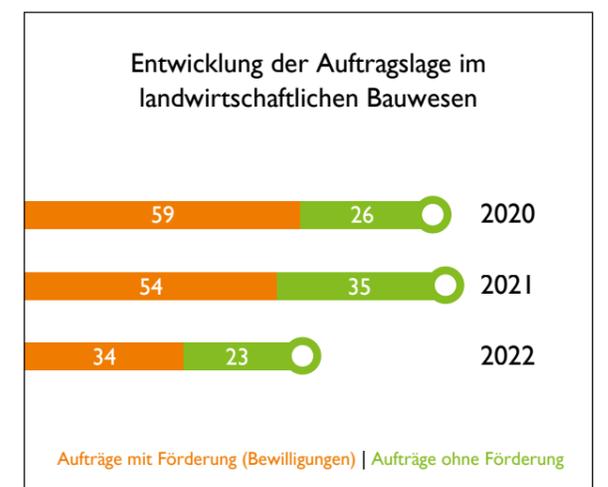
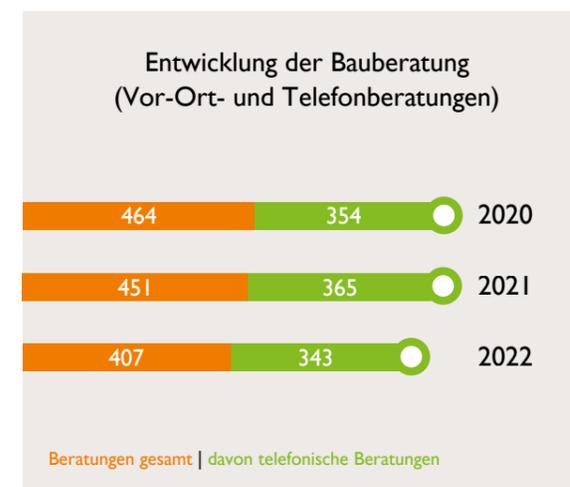
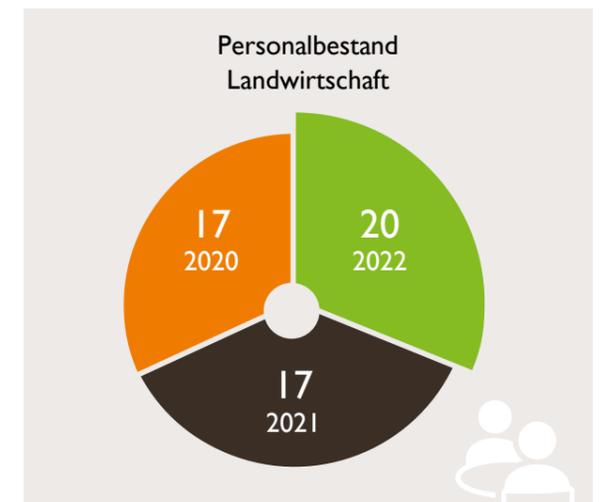
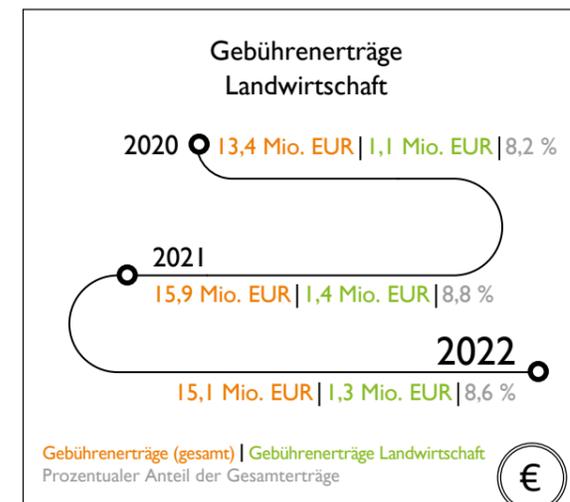
#Sonstige landwirtschaftliche Baumaßnahmen und Planungsaufträge Ebenso wie im Bereich „Landwirtschaftliches Bauwesen (mit Förderung)“ fiel auch die Bilanz bei den landwirtschaftlichen Bauvorhaben ohne öffentliche Förderung im Geschäftsjahr 2022 durchwachsen aus. Zwar bewegen sich die Gebührenerträge für Ingenieurleistungen nach der HOAI mit rund 362 TEUR dank der guten Auftragslage im Vorjahr auf einem ähnlich guten Niveau wie 2021 (i.V.: 364 TEUR). Dennoch war auch im Bereich der landwirtschaftlichen Baumaßnahmen ohne Förderung eine deutliche Zurückhaltung bei der Investitionsbereitschaft der hessischen Landwirte zu spüren, sodass die Zahl der Neuaufträge mit insgesamt 23 Aufträgen fast 35 Prozent unter dem Vorjahresergebnis lag (i.V.: 35 Aufträge). Die Aufträge in diesem Bereich umfassen ein breites Spektrum von Neu- und Ausbauten landwirtschaftlicher Wirtschaftsgebäude und Stallungen wie etwa Mehrzweckhallen, Siloanlagen, Scheunen und Unterstände.

#Landwirtschaftliches Flächenmanagement Im Gegensatz zum landwirtschaftlichen Bauwesen setzte sich die seit zwei Jahren anhaltende positive Entwicklung im Bereich des Flächenmanagements für agrarstrukturelle und ökologische Zwecke auch in 2022 weiter fort. Begünstigt durch steigende Pachteinahmen sowie eine hohe Anzahl an siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechtsfällen, die nach dem Reichssiedlungsgesetz (RSG) ausgeübt werden,

verzeichnete die Gesellschaft trotz der schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in der Landwirtschaft ein Umsatzplus von über 3 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Insgesamt belaufen sich die Einnahmen aus dem landwirtschaftlichen Flächenmanagement im abgelaufenen Geschäftsjahr auf rund 283 TEUR (i.V.: 274 TEUR). Das Flächenmanagement für agrarstrukturelle und ökologische Zwecke ist ein Instrument der Bodenbevorratung (BBV) und dient vorrangig dazu, landwirtschaftlichen Betrieben Ersatzland bei Flächenverlusten in ganz Hessen zur Verfügung stellen zu können. Der Fachbereich 2 – Landwirtschaft und Naturschutz – führt diesen Teil der Bodenbevorratung auf Basis des BBV-Gebührenmodells durch. Zu den Kernaufgaben dieses landwirtschaftlichen Flächenmanagements gehören dabei u.a. der Ankauf geeigneter Flächen, die richtliniengemäße

Verwertung, die Verpachtung der bevorrateten Flächen 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 RSG in Verbindung mit dem Grundstücksverkehrsgesetz (GrdstVG). Das Vorkaufsrecht wird hierbei ausschließlich für leistungsfähige landwirtschaftliche Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe gegenüber Nichtlandwirten ausgeübt. Abgerundet wird das Flächenmanagement durch die Instrumente des freiwilligen Flächennutzungsaustauschs zur Verbesserung der Flächenstruktur sowie der Hessischen Hofbörse, die Angebote und Nachfragen von Hofstellen in ganz Hessen in einem Onlineportal zusammenfasst.

Landwirtschaft – Zahlen, Daten, Fakten





Grasende Schafherde auf der „Weidelandschaft Pfaffenhausen“, Main-Kinzig-Kreis

#Ökoagentur für Hessen Intakte Ökosysteme sind seit jeher natürliche Klimaschützer. Wälder und Auen, Böden und Moore, Meere und Gewässer, naturnahe Grünflächen in der Stadt und auf dem Land binden Kohlendioxid (CO₂) aus der Atmosphäre und speichern es langfristig. Natürlicher Klimaschutz verbindet den Schutz von Klima und Natur und wirkt so der ökologischen Doppelkrise aus Erderhitzung und Artenaussterben gezielt entgegen.²³ Vor diesem Hintergrund gewinnt der Schutz und die Stärkung unserer Ökosysteme in der heutigen Zeit immer mehr an Bedeutung, sei es angesichts des Rückgangs der Artenvielfalt, der vermehrten Beanspruchung von Natur und Landschaft oder auch einer intensivierten Landwirtschaft.

Wer in Natur und Landschaft eingreift, muss diese Eingriffe wieder ausgleichen – das ist ein Grundprinzip des Deutschen Naturschutzrechts und gehört zu den wichtigsten Zielen des Naturschutzes.²⁴ 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 nachhaltig dient. Seit mittlerweile 16 Jahren ist die Hessische Landgesellschaft mbH die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) anerkannte Agentur zur Bereitstellung und Vermittlung von Ersatzmaßnahmen, kurz: Ökoagentur. Dabei vermittelt und verkauft die Ökoagentur nicht nur Biotopwertpunkte („Ökopunkte“), sondern versteht sich als moderner Naturschutzdienstleister, der alle Bereiche naturschutzrechtlicher und forstrechtlicher Kompensation abdeckt und auch die langfristige Sicherstellung der Kompensationsmaßnahmen durch Monitoring- und Pflegeleistungen für 30 Jahre übernimmt. Angesichts der hohen Bedeutung von

Klima- und Naturschutz haben sich auch die Zahlen der Ökoagentur im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022 sehr positiv entwickelt. Insgesamt stiegen die Gebührenerträge um rund 8,3 Prozent (+157 TEUR) gegenüber dem Vorjahr und beliefen sich am Jahresende auf fast 2,1 Mio. EUR (i.V.: 1,9 Mio. EUR). Dabei sind diese guten Zahlen zum einen das Ergebnis des vielfältigen Dienstleistungsportfolios der Ökoagentur und zum anderen mit den umfangreichen Geschäftsbesorgungsaufträgen zur Realisierung von Arten- und Naturschutzprojekten begründet. Zu den wichtigsten Projekten der Ökoagentur gehört dabei zweifellos die Unterstützung des Landes Hessen bei der Umsetzung des Programms „100 Wilde Bäche für Hessen“. 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 im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsauftrages einen Dienstleister zur Gesamtsteuerung und Abwicklung ihrer Renaturierungsmaßnahmen an die Seite. Im Zuge der Umsetzung des Programms „100 Wilde Bäche für Hessen“ konnten seit 2020 fast 170 Vereinbarungen mit hessischen Kommunen über die Realisierung von Renaturierungsmaßnahmen geschlossen werden. Hierfür wurden allein in 2022 rund 14.800 Stunden aufgewendet und Gebührenerträge in Höhe von insgesamt über 1,5 Mio. EUR (netto) in Rechnung gestellt (i.V.: 1,3 Mio. EUR). Ein weiterer Tätigkeitsschwerpunkt im Bereich Naturschutz lag auch 2022 in der Bearbeitung der „Rahmenvereinbarung zum Flächenmanagement“, für die die HLG im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung im Frühjahr 2020 den Zuschlag vom Land Hessen erhielt. Dabei sollen vor dem Hintergrund der Umsetzung des Integrierten Klimaschutzplanes Hessen 2025 und der Europäischen WRRL bestehende Synergien für den Naturschutz genutzt werden.

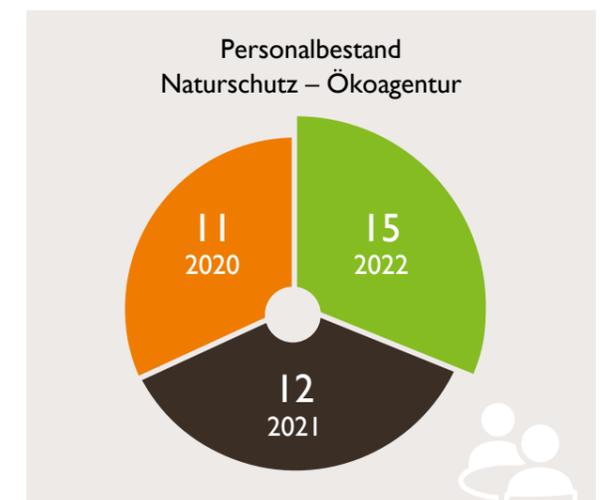
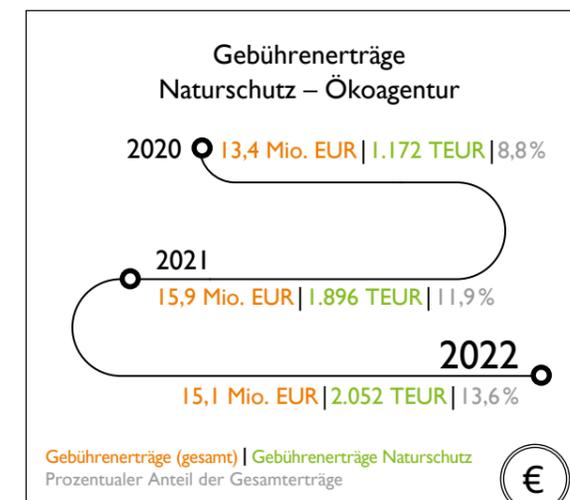
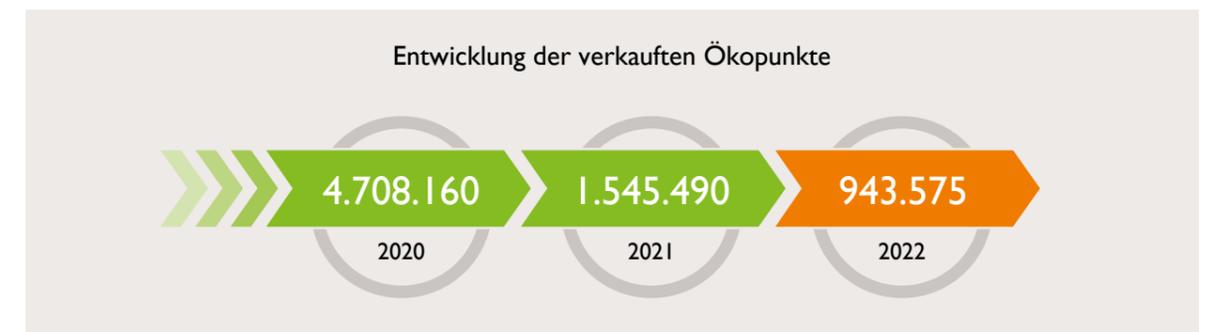
23) Vgl. <https://www.bmu.de/natuerlicher-klimaschutz>.

24) Vgl. § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes.

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 17 Geschäftsbesorgungsverträge mit den zuständigen hessischen Regierungspräsidien abgeschlossen. Seit Beginn der Einzelvorhaben in 2020 konnte eine Vergütung von insgesamt 99 TEUR in Rechnung gestellt werden, davon rund 31 TEUR im abgelaufenen Geschäftsjahr (i.V.: 58 TEUR). Weitere umfangreiche Geschäftsbesorgung- bzw. Dienstleistungsverträge bestehen mit der DB Netz AG über die Herstellung und Unterhaltung von Kompensationsmaßnahmen im Zuge der Neubaustrecke (NBS) Frankfurt–Mannheim. Zu den Kernaufgaben der Ökoagentur gehören aber nach wie vor auch die Freistellung von naturschutzrechtlichen Kompensationsverpflichtungen sowie die Vorhaltung und der

Verkauf von Biotopwertpunkten (Ökopunkten) im Sinne der Kompensationsverordnung (KV). Obwohl sich die Nachfrage nach Ökopunkten nach wie vor auf einem hohen Level bewegt, konnte die Ökoagentur in 2022 jedoch lediglich 943.575 Biotopwertpunkte verwerten (i.V.: 1.545.490) und der Jahresumsatz sank um über 26 Prozent auf 480 TEUR (i.V.: 651 TEUR). Eine der Hauptursachen für diesen Umsatzrückgang ist der geringe Restbestand an Ökopunkten, der in den letzten Jahren durch Abverkäufe um rund 34 Mio. Punkte auf mittlerweile etwa 11 Mio. Biotopwertpunkte gesunken ist. Da von diesem Restbestand zudem eine Vielzahl von Punkten bereits für verschiedene Projekte als Ausgleich reserviert ist, besteht derzeit die größte Herausforderung der Ökoagentur darin, Flächen für naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen zu akquirieren und zu sichern, um im Rahmen neuer Projekte „frische“ Ökopunkte zu erzeugen.

Naturschutz – Zahlen, Daten, Fakten





Hessische Staatsdomäne Kinzigheimer Hof, Main-Kinzig-Kreis

3) Flächenmanagement und Liegenschaftsverwaltung

#Domänenverwaltung Die Verwaltung und Verpachtung des domänenfiskalischen Grundvermögens gehört seit mittlerweile 20 Jahren zum Aufgabenbereich der HLG. Dabei umfasst dieses im Eigentum des Landes stehende Grundvermögen neben den 43 hessischen Staatsdomänen rund 13.500 ha landwirtschaftliche Nutzflächen in ganz Hessen. Zu dem zum Großteil historischen Gebäudebestand der hessischen Staatsdomänen und Pachtobjekte gehören etwa 700 Wohn- und Wirtschaftsgebäude auf einer Gesamtfläche von fast 7.500 ha. Daneben ist das Land Hessen Eigentümer von rund 6.000 ha domänenfiskalischen Einzelgrundstücken (sog. „Streubesitz“), die überwiegend an landwirtschaftliche Betriebe zu deren Existenzsicherung, aber auch z. B. als Kleingarten oder Freizeitfläche verpachtet werden oder dem Naturschutz dienen.

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 Flächen 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. Die Kernaufgaben der HLG sind in einem langfristigen Geschäftsbesorgungsauftrag geregelt, mit dem die Gesellschaft im Jahr 2002 vom Land Hessen mit der „Domänenverwaltung“ betraut wurde. Dabei gehören neben

dem Flächenmanagement die Baubetreuung sowie die Koordination, Planung, Durchführung und Überwachung von Neu-, Um- und Erweiterungsbauten im Bereich der hessischen Staatsdomänen zu einem weiteren Tätigkeitsschwerpunkt der Domänenverwaltung. Insgesamt investierte das Land Hessen im Berichtsjahr rund 1,0 Mio. EUR in die Erhaltung der hessischen Staatsdomänen und liegt damit auf einem ähnlich hohen Investitionsniveau wie im Vorjahr (i.V.: 1,1 Mio. EUR). Im Rahmen einer gesonderten Prüfung des Hessischen Rechnungshofs (HRH) wurden im Zeitraum von August 2021 bis Anfang 2023 die komplexen Sachverhalte rund um die hessische Staatsdomäne Hundsrück in Steinau an der Straße durchleuchtet. Schwerpunktmäßig wurden dabei das Thema der Flächenbereitstellung für Ersatzaufforstungsmaßnahmen im Rahmen der Planfeststellung für den Ausbau des Verkehrsflughafens Frankfurt am Main sowie diverse Rechtsstreitigkeiten bzgl. Räumungs- und Entschädigungsfragen geprüft. Im Ergebnis betrachtet der HRH die wesentlichen Punkte und Fragestellungen in der abschließenden Prüfungsmittelteilung als erledigt.

Für die umfangreichen Tätigkeiten im Rahmen der Domänenverwaltung erhielt die Gesellschaft in 2022 Gebührenerträge in Höhe von insgesamt 1,6 Mio. EUR (i.V.: 1,5 Mio. EUR). Dabei resultiert die Erhöhung der Gebührenerträge von rund 6,5 Prozent aus einer vertraglich vereinbarten zweijährigen Anpassung an die aktuelle Personalkostentabelle des Landes.

Domänenverwaltung – Zahlen, Daten, Fakten

Die Domänenverwaltung umfasst:

43 hessische Staatsdomänen
und Pachtobjekte

Einen Flächenbestand von rund **13.500 ha**, davon etwa 6.000 ha Domänenstreubesitz und 7.500 ha auf geschlossenen Domänen

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

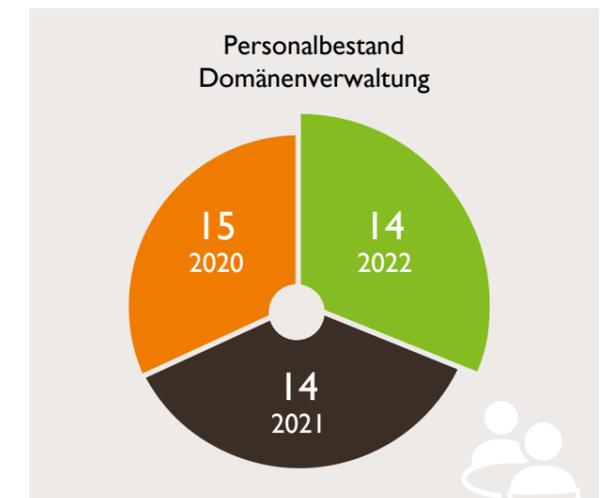
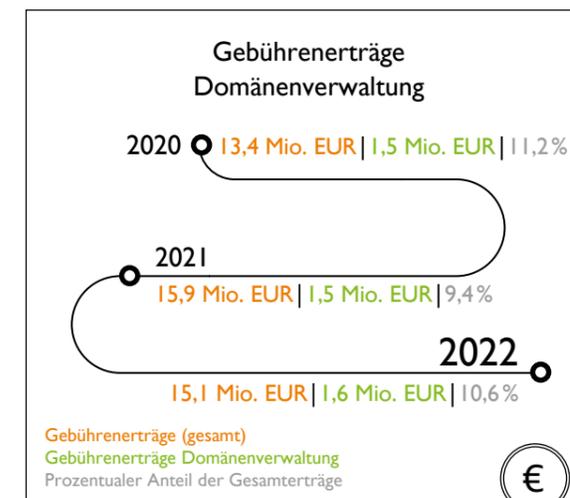
Fast **700 Wohn- und Wirtschaftsgebäude**

Über **750 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.



#Flächenmanagement Infrastruktur Seit nunmehr zehn Jahren gehört die Flächensicherung für Straßenbaumaßnahmen in Hessen zum Leistungsportfolio der HLG. Im Rahmen einer Grundsatzvereinbarung mit dem Land Hessen, vertreten durch das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen (HMWEVW), wurde der Gesellschaft ab dem 01.01.2012 das integrierte Flächenmanagement aus dem Bereich der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung (HSV) einschließlich der Bundesauftragsverwaltung übertragen. Das umfangreiche Aufgabenspektrum der HLG umfasst dabei insbesondere den Grunderwerb, die Kompensation sowie die Bevorratung und Verwaltung von Flächen für den Straßenbau. Die Umsetzung der zum Teil sehr umfangreichen Infrastrukturprojekte erfolgt im Auftrag von Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement, der Nachfolgeorganisation der HSV.

Im Geschäftsjahr 2022 ergingen insgesamt 433 Aufträge von Hessen Mobil (i.V.: 529), davon 142 im Bereich Grunderwerb und 87 für Kompensationsmaßnahmen. Gleichzeitig wurden im abgelaufenen Berichtsjahr 443 Aufträge abgeschlossen (i.V.: 637), sodass sich am Jahresende noch 515 Maßnahmen in Bearbeitung befanden (i.V.: 525). Zu den umfangreichsten Aufträgen von Hessen Mobil und den Aufgabenschwerpunkten der HLG zählten in 2022 u.a. die Grunderwerbsleistungen für den Neubau eines Geh- und Radwegs entlang der Landesstraße 3091 zwischen Wetter und dem Stadtteil Amönau im Kreis Marburg-Biedenkopf, für die geplante Ortsumgehung des Biedenkopfer Stadtteiles Eckelshausen an der B 62 sowie für die 6,6 km lange Umgehungsstraße an der B 8 im Landkreis Limburg-Weilburg, die den Luftkurort Bad Camberg verkehrlich entlasten soll. Für die erbrachten Dienstleistungen rechnete die HLG in 2022 einen Betrag in Höhe von 3,6 Mio. EUR (i.V.: 3,4 Mio. EUR) im Rahmen der Auslagen- und Kostenerstattung gegenüber ihrem Auftraggeber Hessen Mobil ab.

Neben Projekten von Hessen Mobil und der DEGES Deutsche Einheit Fernstraßenplanungs- und -bau GmbH werden seit mittlerweile zwei Jahren auch Straßenbauvorhaben der in 2018 gegründeten Autobahn GmbH des Bundes (AdB) betreut und bearbeitet. Derzeit liegen von der AdB insgesamt 100 Aufträge zur Bearbeitung vor. Im Fokus steht hierbei insbesondere die Flächensicherung für das komplexe Vorhaben „Bau des Riederwaldtunnels“ bei Frankfurt am Main, für das eine Bauzeit von acht Jahren angesetzt wurde. Der Riederwaldtunnel ist das größte innerstädtische Bauprojekt der Autobahn GmbH in Hessen. Es handelt sich dabei um das Kernstück des Lückenschlusses zwischen der A 66 und der Ostumgehung Frankfurt A 661. Der fehlende Autobahnabschnitt hat eine Länge von 2,2 km. Davon verläuft die Autobahn künftig auf einer Länge von 1,1 km in einem Tunnel unter dem Stadtteil Riederwald im Korridor der Straße „Am Erlenbruch“.²⁵ Im Geschäftsjahr 2022 rechnete die HLG gegenüber der Autobahn GmbH insgesamt rund

1,1 Mio. EUR an Gebühren ab. Durch den Wegfall der Niederlassung Westfalen, die den bis Ende 2021 befristeten Vertrag mit der HLG nicht verlängerte, fielen die Einnahmen von der AdB somit knapp 16,8 Prozent geringer aus als im Vorjahr (i.V.: 1,3 Mio. EUR). Dennoch liegt das Ergebnisergebnis im Segment Flächenmanagement Infrastruktur in der Gesamtsumme auf dem guten Niveau des Vorjahres und beläuft sich am Jahresende dank der hohen Auslastung und der damit einhergehenden Ertragssteigerung im Bereich der Hessen-Mobil-Aufträge auf insgesamt fast 4,7 Mio. EUR (i.V.: 4,7 Mio. EUR). Da sich das Aufgabenportfolio im größten Fachbereich der HLG in den letzten Jahren deutlich erweitert hat, wurde der Fachbereich 5 – Flächenmanagement Straßenbau – umfirmiert und trägt ab 2022 die Bezeichnung „Flächenmanagement Infrastruktur“.

#Allgemeine Geschäftsbesorgung Die positive Entwicklung im Bereich der allgemeinen Geschäftsbesorgung hat sich im Geschäftsjahr 2022 weiter fortgesetzt und die HLG verzeichnete ein Gebührenplus von fast 30 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Wie schon in den Jahren zuvor war auch 2022 geprägt von umfangreichen Flächenmanagement- und Infrastrukturprojekten im Rahmen langfristiger Geschäftsbesorgungsverträge. Zu den bestehenden Verträgen wie etwa mit der DEGES über die Bearbeitung der Infrastrukturprojekte „Neubau der A 44 von Kassel nach Herleshausen-Wommen“ und „Neubau der A 49 zwischen Neuental und Gemünden/Felda“, mit der Flughafen GmbH Kassel über das Flächenmanagement für den „Kassel Airport“ oder mit der Hessenwasser GmbH & Co. KG über die Flächensicherung für das Infrastrukturprojekt „Neue Riedleitung“ im Hessischen Ried ergingen im Berichtsjahr vier weitere Aufträge im Rahmen von Geschäftsbesorgungsverträgen.

So konnte mit der TenneT TSO GmbH in Bayreuth ein umfangreicher Vertrag über die Sicherung von Flächen für die Errichtung eines neuen Umspannwerks bei Eschborn unterzeichnet werden. Daneben hat die DEGES die HLG damit beauftragt, für den Ausbau und die Erweiterung der vorhandenen Tank- und Rastanlagen sowie Parkplatz- und WC-Anlagen in Hessen den Grunderwerb durchzuführen. Weitere Aufträge erhielt die Gesellschaft von der Stadt Hochheim am Main über die Vermarktung einer kommunalen Fläche sowie von der Stadt Grebenstein im Landkreis Kassel über eine Standortanalyse und Machbarkeitsstudie zur Erkundung potenzieller Gewerbegebietsflächen im Stadtgebiet. Dank der guten Auftragslage konnte die HLG im Segment „Allgemeine Geschäftsbesorgung“ die Umsatzerlöse um fast 30 Prozent (+90 TEUR) steigern und verzeichnete im abgelaufenen Berichtsjahr Gebührenerträge in Höhe von insgesamt 395 TEUR (i.V.: 305 TEUR).

In Anbetracht der allgemein schwierigen wirtschaftlichen Lage in Deutschland haben sich die Erwartungen der Gesellschaft dennoch in nahezu allen Geschäftsfeldern erfüllt und die HLG schließt das Geschäftsjahr 2022 mit einem positiven Ergebnis ab.

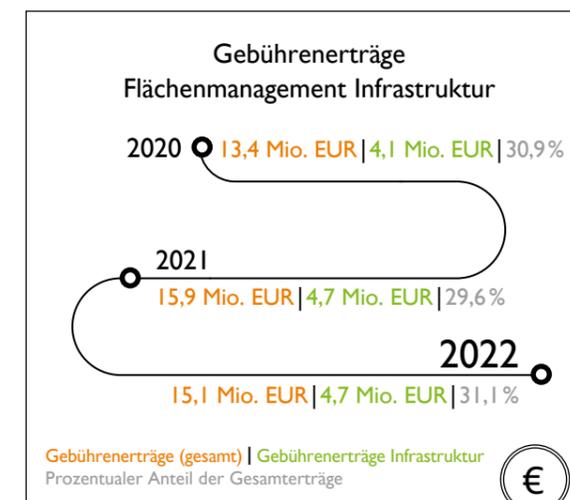
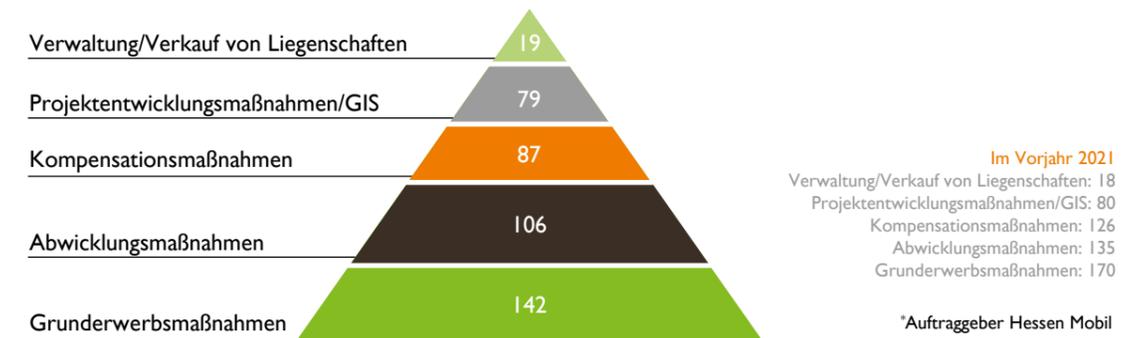
25) Vgl. <https://www.tunnelriederwald.de/>.



Neubau der A 49 zwischen Neuental und Gemünden/Felda, Schwalm-Eder-Kreis

Flächenmanagement Infrastruktur – Zahlen, Daten, Fakten

Die 433 neuen Aufträge* gliedern sich wie folgt



4. Finanzielle Leistungsindikatoren

#Ertragslage Trotz rückläufiger Umsatzerlöse war auch im Geschäftsjahr 2022 eine stabile Ertragslage zu verzeichnen. Gleichwohl fiel das Gesamtergebnis im Vergleich zum Vorjahr deutlich geringer aus und stellt sich wie folgt dar:

	2022 TEUR	2021 TEUR	Veränderung TEUR
Umsatzerlöse	79.690,5	98.174,2	-18.433,7
Bestandsveränderungen	-2.886,7	10.145,9	-13.032,6
Gesamtleistung	76.803,8	108.320,1	-31.516,3
Materialaufwand	55.878,7	83.779,0	-27.900,3
Rohergebnis	20.925,1	24.541,1	-3.616,0
Sonstige betriebliche Erträge	432,3	204,3	228,0
Personalaufwand	11.852,2	10.580,9	1.271,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.782,6	2.864,5	-81,9
Erfolgsunabhängige Steuern	27,4	28,3	-0,9
EBITDA	6.695,2	11.271,6	-4.576,4
Planmäßige Abschreibungen	399,7	404,1	-4,4
EBIT	6.295,5	10.867,5	-4.572,0
Finanzergebnis	-278,0	-648,0	370,0
EBT	6.017,5	10.219,5	-4.202,0
Ertragsteuern	0,1	0,2	-0,1
Gesamtergebnis	6.017,4	10.219,3	-4.201,9

Die Entwicklung der Umsatzerlöse sind im Wesentlichen vom Ergebnis im Bereich der Bodenbevorratung geprägt. Neben den Erlösen aus Grundstücksverkäufen beinhaltet das Umsatzergebnis darüber hinaus die Gebührenerträge aus den sonstigen operativen Bereichen wie der Landwirtschaft und dem Naturschutz, hier insbesondere die Einnahmen aus der Veräußerung von Ökopunkten, der Domänenverwaltung und dem Flächenmanagement Infrastruktur sowie die Mieteinnahmen aus den eigenen Wohn- und Gewerbeimmobilien. Insgesamt fallen die Umsatzerlöse knapp 18,8 Prozent geringer aus als in 2021 und belaufen sich im Berichtsjahr auf rund 79,7 Mio. EUR. Dieser Rückgang ist dabei insbesondere dem Umsatzergebnis in der Bodenbevorratung geschuldet, das sich mit rund 66,6 Mio. EUR fast 17,9 Mio. EUR unter dem Vorjahresniveau bewegt. Daneben sind auch die weiteren Erlöse um fast 4,4 Prozent gesunken und belaufen sich am Jahresende auf 13,1 Mio. EUR (i.V.: 13,7 Mio. EUR). Obwohl sich die Erlöse aus den sonstigen operativen Bereichen sowie aus dem Vermietungsgeschäft mit 7,0 Mio. EUR positiv entwickelten (+3,7 Prozent), fiel das Gesamtergebnis um

0,6 Mio. EUR geringer aus als im Vorjahr, da es 2021 durch die Auflösung einer Wertberichtigung zu Sondereffekten kam.

Die Bestandsveränderungen beschreiben die Veränderungen der fertigen und unfertigen Erzeugnisse und sind auch im abgelaufenen Geschäftsjahr besonders beim Vorratsvermögen geprägt von einer deutlichen Diskrepanz zwischen Flächenabgang und -zugang, was einen weiteren Rückgang der bevorrateten Flächen von rund 61 ha zur Folge hatte. Positiven Einfluss auf das Ergebnis in 2022 hat dagegen die sukzessive Auflösung von Wertberichtigungen in verschiedenen Bodenbevorratungsverfahren. Die jeweilige Grundlage für die handelsrechtlichen Wertberichtigungen, die in den letzten Jahren gebildet wurden, ist im Berichtszeitraum zum Teil entfallen.

Die zunehmend angespannte Angebotssituation auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt wirkt sich mittlerweile spürbar auf die Flächenbeschaffung der Gesellschaft aus, sodass die Investitionen in die Anschaffung neuer Flächen mit knapp 12,2 Mio. EUR in 2022 deutlich unter den Vorjahreswerten lagen (-8,2 Mio. EUR). Zudem fielen auch die Aufwendungen für Erschließungsmaßnahmen mit rund 30,8 Mio. EUR merklich geringer aus als 2021 (-4,9 Mio. EUR). Diese Entwicklung spiegelt sich demzufolge auch im Materialaufwand wider, der sich mit insgesamt 55,9 Mio. EUR sichtlich unter den Zahlen des Vorjahres bewegt (-33,3 Prozent). Der Materialaufwand umfasst u.a. die Anschaffungs- und Herstellungskosten in der Bodenbevorratung (einschließlich der Bildung von Rückstellungen für Erschließungskosten) sowie in der Ökoagentur. Die vorläufigen Abführungsverpflichtungen bzw. Forderungen gegenüber Kommunen im Rahmen von BBV-Verfahren, die am Jahresende zu einer Wertberichtigung der Vorräte führen, wirken sich ebenfalls auf den Materialaufwand aus. Die Gegenüberstellung von Gesamtleistung der HLG und Materialaufwand führt im Berichtsjahr zu einem Rückgang des Rohergebnisses um 14,7 Prozent (-3,6 Mio. EUR) gegenüber 2021.

Anders als bei den Umsatzerlösen ist bei den sonstigen betrieblichen Erträgen ein Anstieg von insgesamt 228 TEUR zu verzeichnen, der insbesondere mit der Auflösung diverser Rückstellungen (Anwalts- und Gerichtskosten, Pensionsverpflichtungen etc.) begründet ist. Auf der Kostenseite fällt dagegen der Personalaufwand um 12,0 Prozent höher aus als im Vorjahr. Dieser Kostenanstieg ist vor allem auf eine tarifliche Gehaltsanpassung nach dem TV-H von +2,2 Prozent ab dem 01.08.2022, auf Mehraufwendungen infolge der Erhöhung des Personalbestands (plus zehn neue Stellen), auf eine tarifliche Corona-Sonderzahlung von 500,00 EUR/Mitarbeiter*in (MA) sowie auf die Zahlung einer „Inflationsausgleichsprämie“ in Höhe von 1.500 EUR/MA zurückzuführen. Grundlage für die Inflationsausgleichsprämie ist das von der Bundesregierung beschlossene „Gesetz zur temporären Senkung des Umsatzsteuersatzes auf Gaslieferungen über das Erdgasnetz“, wonach bis Ende 2024 freiwillige Zahlungen der Unternehmen bis zu einem Betrag von 3.000 EUR steuer- und sozialversicherungs-frei gewährt werden können.²⁶

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind hingegen ebenso wie die erfolgsunabhängigen Steuern im Vorjahresvergleich leicht gesunken. Besonders die Kosten für Bau- und Sanierungsmaßnahmen in den eigenen Immobilien fielen dabei um über 34 Prozent geringer aus als im Vorjahr. Ein Kostenanstieg von knapp 4 Prozent war dagegen bei den Raumkosten zu verzeichnen, die vor allem auch wegen Mietpreisanpassungen für das Bürohaus in Gießen (+6 Prozent) höher waren als in 2021. Daneben gab es Kostensteigerungen im IT-Bereich (von +44,4 Prozent), die u.a. auf die Verlängerung von Microsoft-Office-Lizenzen sowie Beratungsleistungen im Rahmen der Anschaffung einer neuen Softwarelösung für die Finanzbuchhaltung zurückzuführen sind. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten zudem die zurückgestellte Risikoprämie für die Bürgschaften des Landes Hessen zur Finanzierung der Bodenbevorratung in Höhe von 246 TEUR, die aufgrund rückläufiger Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten im Vergleich zum Vorjahr um rund 29 Prozent geringer ausfiel (i.V.: 347 TEUR). 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, im Geschäftsjahr 2022 um 40,6 Prozent auf rund 6,7 Mio. EUR gesunken.

Unter Berücksichtigung der Abschreibungen, die neben den immateriellen Wirtschaftsgütern, den technischen Anlagen und Maschinen sowie der Betriebs- und Geschäftsausstattung insbesondere auch die Aufwendungen für das energetische Neubauprojekt am Standort Mörfelden-Walldorf beinhalten, fällt das EBIT, d.h. das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern, um 42,1 Prozent geringer aus als im Vorjahr. Das negative Finanzergebnis ist dagegen um 57,1 Prozent gesunken, da insbesondere die Zinsaufwendungen für notwendiges Fremdkapital im Rahmen der Finanzierung der Bodenbevorratung infolge rückläufiger Darlehensverbindlichkeiten weiter abgenommen haben. Vor diesem Hintergrund ist das Ergebnis vor Steuern (EBT) um rund 4,2 Mio. EUR geschrumpft. Nach Abzug der Ertragsteuer beläuft sich der Gewinn nach Steuern auf insgesamt 6,0 Mio. EUR. Der vor allem durch die hohen Ertragswerte in der Bodenbevorratung wesentlich beeinflusste Jahresüberschuss liegt damit zwar deutlich unter dem Vorjahreswert (i.V.: 10,2 Mio. EUR), dennoch wurde das für das Geschäftsjahr 2022 erwartete Ergebnis um mehr als 20 Prozent (+1,0 Mio. EUR) übertroffen.

		2022	2021	2020	2019	2018
Umsatzerlöse	Mio. EUR	79,7	98,2	94,0	82,7	100,5
Jahresergebnis	Mio. EUR	6,0	10,2	7,0	4,3	4,1
Mitarbeiter*innen im Jahresdurchschnitt	Anzahl	171	162	159	147	144

#Finanzlage Aufgrund der hohen Geldmittelzuflüsse aus Grundstücksverkäufen in der Bodenbevorratung ist die Finanzlage der HLG auch im abgelaufenen Geschäftsjahr von einer hohen Stabilität geprägt. Trotz rückläufiger Umsatzerlöse hat die konstante Verfügbarkeit liquider Mittel dazu beigetragen, dass die Gesellschaft jederzeit ihre fälligen Zahlungsverpflichtungen uneingeschränkt und termingerecht erfüllen konnte. Zudem ermöglichte die positive Liquiditätslage im Berichtsjahr eine weitere Reduzierung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 15,0 Mio. EUR. Im Rahmen der Refinanzierung eines im Dezember 2022 fälligen Darlehens über 25,0 Mio. EUR wurde zur nachhaltigen Sicherstellung einer stabilen Finanzlage ein neues Kapitalmarktdarlehen in Höhe von 10,0 Mio. EUR aufgenommen. Am Abschlussstichtag beläuft sich das Kreditvolumen zur Finanzierung der Bodenbevorratung und der Entwicklungsmaßnahmen auf nunmehr 35,0 Mio. EUR (i.V.: 50,0 Mio. EUR). Die langfristig abgeschlossenen Finanzierungskredite sind als endfällige Darlehen ohne Zinsänderungsrisiko ausgestattet und über Bürgschaften des Landes Hessen abgesichert. Daneben ist der kurzfristige Fremdkapitalbedarf durch einen bürgschaftslosen Rahmenvertrag für Geschäftskredite (Kontokorrentkredit) über insgesamt 5,0 Mio. EUR gesichert, der Anfang 2023 abgeschlossen wurde.

Die Bilanzsumme beläuft sich am Ende des Berichtsjahres auf insgesamt 209,8 Mio. EUR und liegt damit rund 14,2 Mio. EUR unter dem Vorjahresniveau (i.V.: 224,0 Mio. EUR). Ursächlich für den Rückgang der Bilanzsumme war in erster Linie der Abbau der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und die daraus resultierende geringere Liquidität.

#Vermögenslage Insgesamt ist die Vermögenslage der Hessischen Landgesellschaft mbH geordnet. Dabei ist die Eigenkapitalquote unter Berücksichtigung des Jahresüberschusses gegenüber dem Vorjahr um 6,0 Prozentpunkte gestiegen und beträgt zum Bilanzstichtag 51,8 Prozent.

²⁶ Vgl. <https://www.bundesregierung.de/breg-de/themen/entlastungen-im-ueberblick/inflationsausgleichsprämie-2130190>.

Die Lage der Gesellschaft beschreibt der nachfolgende Fünfjahresvergleich

		2022	2021	2020	2019	2018
Anlagevermögen	Mio. EUR	4,4	4,4	3,2	1,7	1,5
Umlaufvermögen	Mio. EUR	205,2	219,5	227,0	236,7	252,6
Eigenkapital	Mio. EUR	108,6	102,6	92,4	85,4	81,2
Fremdkapital (ohne Rückstellungen)	Mio. EUR	50,3	67,3	93,1	113,0	133,8
– davon verzinslich	Mio. EUR	35,2	50,2	75,2	92,2	112,2
– davon Finanzierung Entwicklungsmaßnahmen (Treuhandvermögen)	Mio. EUR	0,0	0,0	0,8	1,0	1,0
Eigenkapitalquote	%-Satz	52 %	46 %	40 %	36 %	32 %
Eigenkapitalzinsen	Mio. EUR	1,1	0,9	1,0	1,8	1,6
Fremdkapitalzinsen (Bodenbevorratung)	Mio. EUR	0,3	0,6	0,8	1,5	1,9
Realisierte Zinsen (Bodenbevorratung)	Mio. EUR	5,1	9,7	7,4	6,2	6,4

5. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

#Gesellschaftliche Verantwortung Um die zentralen Aufgaben des 21. Jahrhunderts bewältigen zu können, bedarf es einer gesamtgesellschaftlichen Anstrengung. Weder Politik noch Wirtschaft noch Zivilgesellschaft sind in der Lage, globale Herausforderungen wie Klimawandel, Armutsbekämpfung oder den Schutz der Menschenrechte im Alleingang zu lösen. Neben politischem Handeln und zivilgesellschaftlichem Engagement sind es vor allem Unternehmen, die mit ihrem verantwortungsbewussten Handeln wesentlich zur Lösung gesellschaftlicher Probleme beitragen. Das tun sie zum Beispiel, indem sie aktiv und nachhaltig anerkannte Sozial- und Umweltstandards einhalten.²⁷ Für Wirtschaftsunternehmen besteht heutzutage die besondere Herausforderung darin, sich einerseits auf die veränderten Markt- und Wettbewerbsbedingungen einer immer stärker globalisierten Ökonomie einzustellen und andererseits den Forderungen nach größerer gesellschaftlicher Verantwortung gerecht zu werden. Dabei müssen Ökonomie und gesellschaftliche Verantwortung keinen Widerspruch darstellen. Längst haben viele Unternehmen erkannt, dass es in ihrem wohlverstandenen Eigeninteresse liegt, gesellschaftliche Verantwortung in ihre Unternehmensstrategie zu integrieren.²⁸ Unternehmen, die diese Verantwortung als

Teil ihrer Unternehmenskultur annehmen und in Handlung überführen, merken, dass mit dieser Perspektive weniger Last als vielmehr Chancen verbunden sind. Diese Unternehmen schärfen nicht nur den Blick für ihr Umfeld, sie bilden auch neue Netzwerke, entdecken Innovationspotenziale sowie neue Markt- und Kundensegmente und steigern ihre Attraktivität als Arbeitgeber*in.²⁹ Um die gebotenen Potenziale auch ausschöpfen zu können, ist es notwendig, dass in einem Unternehmen wie der HLG eine werteorientierte Kultur gelebt wird, die Partnerschaft, Dialog, Transparenz und Leistung fördert. Gesellschaftliche Verantwortung und Nachhaltigkeit gehören zu den Grundprinzipien unserer Unternehmensphilosophie und sind zugleich Eckpfeiler für den wirtschaftlichen Erfolg der Gesellschaft. Dabei spiegeln sich diese Prinzipien nicht nur in der Unternehmenskultur wider, sondern auch in unseren Tätigkeitsschwerpunkten: in der Baulandentwicklung als Teil der Daseinsvorsorge in den hessischen Kommunen, der Entwicklung nachhaltiger Plus-Energie-Siedlungen im Rahmen der BBV, der Umsetzung von Maßnahmen zur Agrarstrukturverbesserung, der Betreuung landwirtschaftlicher Bauvorhaben unter ökologischen und Tierwohl fördernden Aspekten, der langfristigen Sicherung von Kompensations-, Aufforstungs-, Arten- und Biotopschutzmaßnahmen, der Unterhaltung kulturhistorischer Staatsdomänen als aktiver Beitrag zur Denkmalpflege sowie der Umsetzung von Verkehrsinfrastrukturvorhaben durch ein Flächenmanagement für den Straßenbau in Hessen.

27) Vgl. <https://www.bmas.de/DE/Europa-und-die-Welt/International/Gesellschaftliche-Verantwortung-von-Unternehmen/gesellschaftliche-verantwortung-von-unternehmen.html>.

28) Vgl. <https://www.bertelsmann-stiftung.de/de/publikationen/publikation/did/gesellschaftliche-verantwortung-von-unternehmen>.

29) Vgl. <https://www.zukunftdemnachhaltigkeit.de/2020/01/15/verantwortung-von-unternehmen/>.

#Umweltbelange Die durch den Ukraine-Krieg angeheizte Energiekrise zeigt einmal mehr, dass die Bevölkerung in Deutschland vor einer großen Herausforderung steht. Vor diesem Hintergrund ist es auch der HLG ein großes Anliegen, aktiv einen Beitrag zum Energiesparen und zum Schutz der Umwelt zu leisten. Dabei ist es unser Ansatz, die aus unserem Geschäftsbetrieb resultierenden klimarelevanten Emissionen deutlich zu verringern und unseren Ressourcenverbrauch zu reduzieren. Um unsere Energie- und Ressourceneffizienz zu steigern, setzen wir sowohl auf aktive Verhaltensänderungen als auch auf nachhaltige Investitionen. Für uns als Flächenmanagerin für das Land Hessen ist ein verantwortungsbewusster Umgang mit den Ressourcen und der Umwelt von großer Bedeutung. Land ist eine knappe Ressource und ein wertvolles Gut, das wir getreu unserer eigenen Ansprüche schützen, entwickeln und verwalten. So hat es sich die HLG als Teil der langfristigen Unternehmensstrategie zur Aufgabe gemacht, eine nachhaltige Baulandentwicklung in Zukunft deutlich voranzutreiben.

Ein entscheidender Baustein ist dabei die Entwicklung von Baugebieten nach dem Plus-Energie-Standard, bei der die HLG hessische Kommunen im Rahmen der Bodenbevorratung begleitet. Es gilt, den Klimaschutz, den Schutz der natürlichen Ressourcen und Lebensgrundlagen, die Verringerung des Flächenverbrauchs, den Umweltschutz, die Wirtschaftlichkeit und das soziale Miteinander nachhaltig zu verknüpfen und eine ganzheitliche, integrierte Entwicklung in den Kommunen zu erreichen. Hierzu hat die Gesellschaft den Leitfaden „Baulandentwicklung – Wege zum Plus-Energie-Standard“ herausgegeben, 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.³⁰ Dieser Leitfaden bietet den Kommunen eine Orientierungshilfe zur Planung des Energie- und Verkehrskonzeptes einer solchen Plus-Energie-Siedlung. Der Plus-Energie-Standard trägt maßgeblich zum Klimaschutz bei, indem die Treibhausgasemissionen deutlich gesenkt werden und sogar eine klimaneutrale Versorgung erreicht werden kann. Die Schaffung von nachhaltiger Mobilität führt zudem im Verkehrssektor zur Emissionsreduktion und zum Schutz der natürlichen Ressourcen. Zugleich bieten Wohnbau- und Gewerbegebiete nach dem Plus-Energie-Standard Raum für eine zukunftsfähige Entwicklung in den hessischen Kommunen durch einen schonenden und sparsamen Umgang mit der begrenzten Ressource Fläche. Der Plus-Energie-Standard bezieht auch den Schutz gegen die negativen Folgen der Klimakrise mit ein. Begrünung und offene Wasserflächen sorgen für lokale Abkühlung des Kleinklimas und versickerungsfähige Flächen schützen vor Überflutungen bei Starkregenereignissen. So werden Schäden vermieden und die Siedlungen gegen die Folgen der Klimakrise geschützt.

Aber nicht nur im Bereich der Baulandentwicklung möchte die Gesellschaft die Energiewende in Hessen aktiv unterstützen. In der Landwirtschaft sind die Anforderungen des Klimaschutzes und des Tierwohls in den letzten Jahren deutlich gestiegen.

Technische Lösungen zur Emissionsminderung erhalten dadurch einen noch höheren Stellenwert und sind mittlerweile fester Bestandteil der landwirtschaftlichen Bauberatung durch die HLG. Weiterhin leistet die Gesellschaft mit der Ökoagentur für Hessen im Rahmen von Aufforstungsprojekten auch im Bereich Naturschutz einen wichtigen Beitrag, um den Kohlendioxidgehalt (CO₂-Gehalt) in der Atmosphäre zu senken. Zudem setzt die Ökoagentur landesweit vielfältige Projekte zur naturschutzrechtlichen Kompensation um, sei es etwa zur Wiederherstellung und Entwicklung von Lebensräumen, zum Artenschutz oder zur Umsetzung der Europäischen Wasser-Rahmenrichtlinie (WRRL). Daneben wird im Bereich der Domänenverwaltung aktuell ein umfangreiches Konzept für eine mögliche energetische Sanierung der hessischen Staatsdomänen, insbesondere der Pächterwohnhäuser, entwickelt.

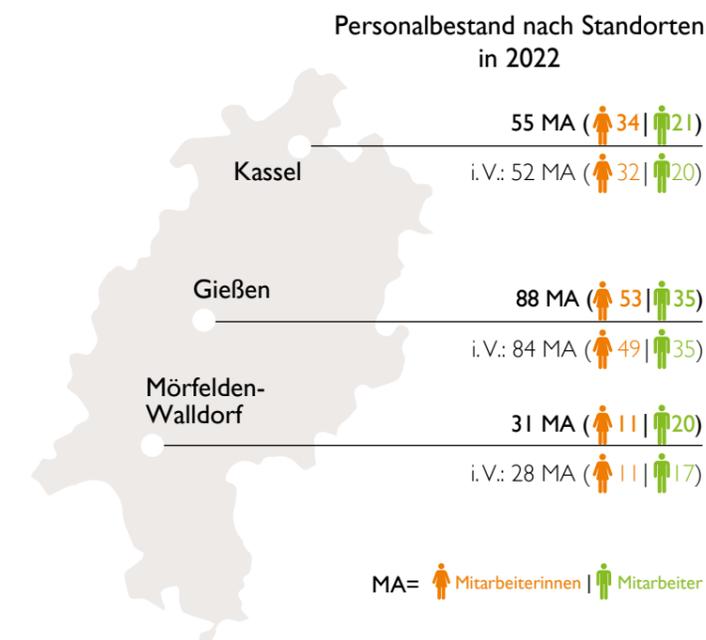
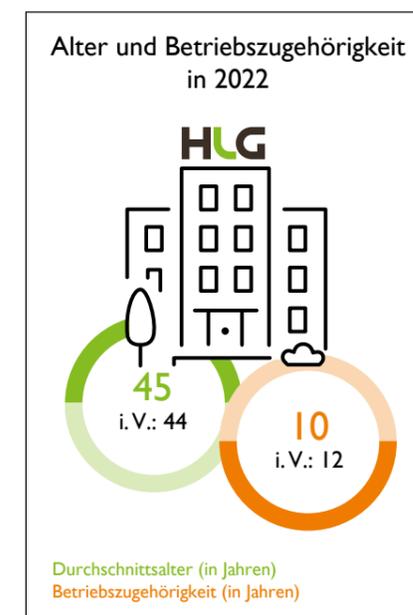
Ein weiterer Meilenstein auf dem Weg zur Klimaneutralität ist die Entwicklung eines standortübergreifenden CO₂-Konzepts, das die Emissionen des Unternehmens bilanzieren und bewerten soll. Im Ergebnis ist ein Klimabericht entstanden, der die relevanten CO₂-Emissionsquellen aufführt und quantifiziert sowie ein Benchmark mit vergleichbaren Unternehmen umfasst. Darüber hinaus gibt der Bericht darüber Aufschluss, welche Maßnahmen zur Einsparung von Treibhausgas-Emissionen ergriffen werden müssen, um bis zum Jahr 2030 klimaneutral zu sein. Mit der Erneuerung der Heizungsanlage am Standort Kassel wurde bereits Ende 2022/Anfang 2023 in die Umsetzung einer energetischen Baumaßnahme investiert. Daneben werden Energieeinsparungen, verbesserte Energieeffizienz und nachhaltiges Ressourcenmanagement bereits in vielen Unternehmensprozessen innerhalb der HLG berücksichtigt. So hat der Digitalisierungsprozess in den letzten Monaten deutlich an Dynamik gewonnen, wodurch auch der Papierverbrauch in Zukunft spürbar reduziert werden soll. Zu den nachhaltigen Projekten der Gesellschaft gehören aber auch der energetische Büroneubau in Mörfelden-Walldorf, der nach dem Plus-Energie-Haus-Standard errichtet wurde, oder das Betreiben von Photovoltaikanlagen an den Standorten in Kassel und Walldorf, die u.a. den Strom für die Beladung der geleasteten Elektro-Poolfahrzeuge liefern. Als weitere Maßnahmen für einen aktiven Beitrag zum Energiesparen und zum Schutz der Umwelt wurde zudem gemeinsam mit dem Gesamtbetriebsrat der Gesellschaft beschlossen, dass die Bürohäuser in Kassel, Gießen und Mörfelden-Walldorf zwischen den Jahren geschlossen bleiben und die Büroräume während der Heizperiode vom 01.12.2022 bis zum 31.03.2023, soweit möglich, nur von montags bis donnerstags genutzt werden sollen. Mit diesem freiwilligen Appell an die Belegschaft, immer freitags das Angebot des mobilen Arbeitens zu nutzen, soll der Energieverbrauch weiter aktiv reduziert und der CO₂-Ausstoß nachhaltig vermindert werden.

30) Vgl. <https://www.hlg.org/leistungsspektrum/baulandentwicklung/plus-energie-siedlung/>.



Innovativ und klimaschonend – das neue Bürogebäude in Mörfelden-Walldorf

Arbeitnehmerbelange – Zahlen, Daten, Fakten



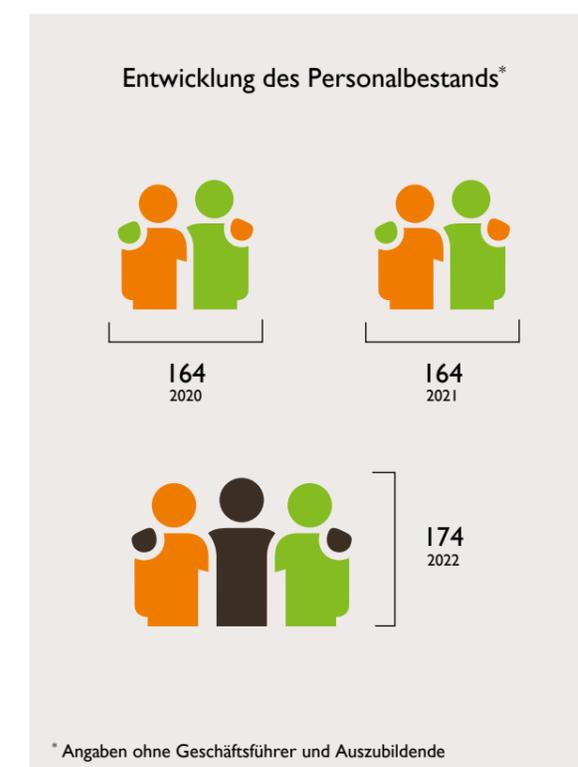
#Arbeitnehmerbelange Das Erreichen der strategischen und wirtschaftlichen Ziele der Gesellschaft ist in hohem Maße von unseren Mitarbeitenden, ihren Fähigkeiten und ihrem Engagement abhängig. Steigende Komplexität und ein schnelllebiges Wettbewerbsumfeld führen zu einem zunehmenden Bedarf an Fach- und Führungskräften. Für die HLG ist es deshalb von zentraler Bedeutung, ihre Position im Wettbewerb um qualifizierte Mitarbeiter*innen weiter zu stärken. Zur Steigerung der Arbeitgeberattraktivität setzt das Unternehmen neben einer wertebasierten Unternehmenskultur vor allem auf die Förderung individueller Entwicklungsmöglichkeiten, eine faire und angemessene Entlohnung in Anlehnung an den Tarifvertrag Hessen (TV-H) sowie vielfältige Angebote für eine bessere Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben. Verantwortlich für die Personalstrategie, das Recruiting und die standortübergreifende Personalentwicklung ist das zentrale Personalmanagementteam. Es steht in einem engen Austausch mit den Führungskräften an allen drei Standorten. Die Geschäftsführung wird über die Fortschritte der Personalarbeit regelmäßig informiert und ist zudem bei allen wesentlichen Entscheidungen involviert. Ein wesentliches Ziel des Personalmanagements ist die nachhaltige Steigerung der Arbeitgeberattraktivität.

So soll die Position der HLG im Wettbewerb um qualifizierte Mitarbeiter*innen gestärkt und die Motivation, Einsatzbereitschaft sowie Bindung der mittlerweile rund 180 Mitarbei-

den an das Unternehmen nachhaltig erhöht werden. Für die HLG zählen neben der Förderung der Vielfalt in der Belegschaft auch die systematische Fort- und Weiterbildung ihrer Mitarbeitenden sowie die Förderung der Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben zu den strategischen Prioritäten innerhalb des Personalmanagements. Dabei bietet die Gesellschaft ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern eine Vielzahl individueller Entwicklungsmöglichkeiten. Mittels strukturierter externer und interner Workshops für Fach- und Führungskräfte sollen die Mitarbeitenden entsprechend ihren Kompetenzen gefördert, ihr Wissen erweitert und ihre Fähigkeiten, etwa im Hinblick auf eine Führungskarriere, gestärkt werden. Um Verbesserungspotenziale zu erkennen und frühzeitig Maßnahmen für eine gute und vertrauensvolle Mitarbeiterführung zu entwickeln, hat die Geschäftsführung im Herbst 2022 eine Umfrage zum Führungskräftefeedback initiiert. Als Grundlage diente dabei ein standardisierter Fragebogen, der die Themenbereiche „Persönliche Eigenschaften“, „Zusammenarbeit und Kommunikation“ sowie „Wertschätzung und Verantwortung“ umfasste und sich an den Grundsätzen der Vorgesetztenrückmeldung in der Hessischen Landesverwaltung orientierte. Im Ergebnis wurde den Führungskräften der HLG insgesamt mit einer Durchschnittsnote von 2,2 ein sehr gutes Zeugnis ausgestellt. Ein weiterer wichtiger Baustein zur Steigerung der Arbeitgeberattraktivität ist das Thema „Work-Life-Balance“. So unterstützt die HLG ihre Mitarbei-

terinnen und Mitarbeiter bei der Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben in Form flexibler Arbeitsmodelle wie individueller Teilzeitregelungen oder der Möglichkeit des mobilen Arbeitens, um die Motivation und Einsatzbereitschaft der Mitarbeitenden weiter zu erhöhen.

Das Konzept des mobilen Arbeitens, das eine 40%ige Mobilarbeitsquote ermöglicht, steht inzwischen nahezu allen Außen- und Innendienstmitarbeiter*innen der Gesellschaft zur Verfügung. Mit diesem Konzept reagiert die HLG auf den zunehmenden Wunsch der Belegschaft nach räumlicher und zeitlicher Flexibilität. Gleichzeitig nutzt es die positiven Erfahrungen des Unternehmens mit den Möglichkeiten des mobilen Arbeitens während der Corona-Pandemie. Der Personalbestand der HLG ist im Berichtsjahr 2022 um rund 6 Prozent gestiegen und lag am Jahresende bei 174 Beschäftigten (i.V.: 164). Dies entspricht einem Vollzeitäquivalent von 162 (i.V.: 150). Insgesamt verzeichnete die Gesellschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr 17 Neueinstellungen, während sieben Mitarbeiterinnen bzw. Mitarbeiter das Unternehmen verlassen haben. Der Frauenanteil blieb in 2022 mit rund 56 Prozent ebenso unverändert wie die Frauenquote auf Führungsebene mit 0 Prozent. Mit der systematischen Weiterentwicklung des Frauenförder- und Gleichstellungsplans soll die berufliche Chancengleichheit im Unternehmen langfristig unterstützt werden.



#Sozialbelange Die vielseitigen Fähigkeiten und der persönliche Einsatz aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter tragen maßgeblich zum Erfolg der HLG bei. Die Beschäftigten haben sowohl die Freiheit als auch den Auftrag, im Sinne der Ziele, der Werte und der Kultur unseres Unternehmens zu handeln und sich einzubringen. Dadurch fördert die Gesellschaft ein Arbeitsumfeld, das durch unkonventionelles Denken, effektiven Wissensaustausch, kreative Lösungsfindung sowie konstruktives Feedback und kollegiale Zusammenarbeit geprägt ist. Wir wollen alle unsere Beschäftigten befähigen, ihre bestmögliche Leistung zu erbringen und ihre Kenntnisse auszubauen. So können wir gemeinsam kontinuierlich zum Unternehmenserfolg beitragen. Unsere soziale Verantwortung als Unternehmen und Arbeitgeberin basiert dabei besonders auf dem uneingeschränkten Bekenntnis zur Wahrung und Förderung der Menschenrechte in unserem Einflussbereich. Insgesamt trägt aber auch freiwilliges soziales Engagement dazu bei, dass die Mitarbeitenden andere Perspektiven einnehmen, und fördert gleichzeitig das standortübergreifende und soziale Miteinander. Vor diesem Hintergrund ist uns als mittelständisch geprägtem, traditionsbewusstem Haus der generationen- und fachbereichsübergreifende Austausch im Rahmen gemeinsamer Workshops, Betriebsausflüge und Weihnachtsfeiern ein wichtiges Anliegen. Daneben 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 fünf Jahren in der Vorweihnachtszeit an der Aktion „Spenden statt schenken“ und unterstützt regionale Hilfsorganisationen in Hessen mit einer finanziellen Spende. Zudem hat die HLG für die vom russischen Angriffskrieg betroffenen Menschen in der Ukraine finanzielle Unterstützung bereitgestellt. 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. Als hessenweit tätiges Unternehmen mit unseren vielfältigen Dienstleistungen für das Land, die hessischen Kommunen und deren Bürger, insbesondere auch im ländlichen Raum, stellen wir sehr strenge Anforderungen an ein wirksames Compliance-Management. Compliance bedeutet für uns vor allem: Wir handeln im Einklang mit unseren Unternehmenswerten und sind davon überzeugt, dass wirtschaftliches Handeln mit höchsten ethischen Ansprüchen einhergehen sollte. Dazu gehören insbesondere auch klare Normen zur Förderung eines fairen und transparenten Wettbewerbs sowie Regeln zur Bekämpfung von Korruption

und Bestechung. Nach dem Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (kurz: KonTraG) verfasst die HLG hierzu jährlich einen Statusbericht zur Korruptionsprävention. Zudem erstellt die HLG nach dem KonTraG eine jährliche Risikoanalyse für unternehmensbedrohende Risiken. Unsere Mitarbeitenden werden regelmäßig für diese und weitere rechtliche Themenbereiche und Problemfelder (z.B. Antikorruption, Geldwäschegesetz) 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, Belegschaft und der Gesellschaft selbst bestmöglich geschützt werden. Vor diesem Hintergrund erwarten wir von unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern eine regelkonforme Haltung in der praktischen Arbeit mit dem gemeinsamen Ziel, das Problembewusstsein in Bezug auf Korruption und Bestechung zu schärfen und zu sensibilisieren. Die Beschäftigten haben die dienstliche Verpflichtung, bei konkretem Korruptionsverdacht die Geschäftsführung bzw. einen von der HLG beauftragten Ombudsmann davon zu unterrichten.

#Public Corporate Governance Kodex (PCGK) Die HLG hat mit Wirkung zum 01.01.2018 den Public Corporate Governance Kodex (PCGK) des Landes Hessen eingeführt und im aktuellen Gesellschaftsvertrag manifestiert. Der PCGK umfasst wesentliche Regeln und Handlungsempfehlungen für die Steuerung, Leitung und Überwachung von Unternehmen, 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 2022 ist auf der Website der HLG unter www.hlg.org öffentlich zugänglich. Infolge der Corona-Pandemie war es zeitweise nicht möglich, Beschlüsse des Aufsichtsrats oder der Gesellschafterversammlung im Rahmen einer Präsenzsitzung zu fassen. Die gesellschaftsvertraglichen Regelungen wurden daraufhin in 2022 angepasst, sodass in Ausnahmefällen z.B. Beschlussfassungen im Rahmen von Videokonferenzen gefasst werden können.

III. Chancen- und Risikobericht

#Chancen- und Risikomanagement Als hessenweit agierendes Unternehmen werden wir regelmäßig mit Chancen und Risiken konfrontiert und der Umgang mit diesen ist fester Bestandteil des Geschäftsbetriebs. Unter einer Chance verstehen wir interne und externe Entwicklungen oder Ereignisse, die zu einer positiven Abweichung von Prognosen bzw. Zielen führen können. Umgekehrt betrachten wir interne und externe Entwicklungen oder Ereignisse, die zu einer negativen Abweichung von Prognosen bzw. Zielen der Gesellschaft führen können, als Risiko. Neue Projekte und Herausforderungen sind zumeist innovativ und experimentell. Wo neue Wege gegangen und entdeckt werden, schwingt jedoch stets eine gewisse Unsicherheit mit. Dabei bestimmen Chancen und Risiken in der Regel den Verlauf eines Projektes. 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. Insgesamt ist unternehmerisches Handeln ohne Risiken nicht möglich, weil die Zukunft und die Wirkung von Handlungen nicht sicher vorhersehbar sind. Aufgabe eines Chancen- und Risikomanagements ist es daher, mit geeigneten Methoden Transparenz im Hinblick auf mögliche Chancen, aber auch hinsichtlich der Risikosituation im Unternehmen zu schaffen und das Ertrag-Risiko-Profil eines Unternehmens zu optimieren. Die Analyse von Chancen und Gefahren (Risiken) ist eine Aufgabe bei der Vorbereitung unternehmerischer Entscheidungen und notwendig, um die durch Letztere zu erwartenden Erträge gegen die Risiken abwägen zu können. 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. Damit mögliche Risiken beherrschbar bleiben, 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, einheitlich zu bewerten und adäquate Maßnahmen einzuleiten, wurde ein Risikomanagementsystem (RMS) etabliert, das Risiken im Hinblick auf die vermutete Eintrittswahrscheinlichkeit sowie eine erwartete Schadenshöhe bewertet und als „Risikopotenzial“ in einem jährlichen Risikobericht grafisch darstellt. Ziel ist es, den Aufsichtsrat regelmäßig in einer komprimierten Berichterstattung über die Risiken der Gesellschaft zu informieren.

#Chancen Unter Chancen verstehen wir nicht nur eine mögliche positive Abweichung von der Prognose oder einem Ziel aufgrund künftiger Ereignisse oder Entwicklungen. Als Chance definieren wir auch das Annehmen neuer Herausforderungen

und die Erschließung weiterer Aufgabenfelder. Chancen ergeben sich für uns, wenn wir unseren Weg als leistungsstarker und nachhaltiger Dienstleister „rund ums Grundstück“ weiter konsequent verfolgen und die gewünschten Verbesserungen bei der Performance unserer Geschäfte erreichen. Wichtig dabei ist die zielstrebige Ausrichtung des Leistungsportfolios auf die Bedürfnisse und Anforderungen unserer Kunden und Auftraggeber, die einem stetigen Veränderungsprozess unterliegen. 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. Während beim Risikomanagement vor allem Risiken früh erkannt werden sollen, damit die Geschäftsentwicklung nicht beeinträchtigt wird, nimmt das Unternehmen beim Chancenmanagement eine andere Perspektive ein. Dabei kann die frühzeitige Erkennung von Chancen mindestens genauso zur positiven Weiterentwicklung eines Unternehmens beitragen wie die der Gefahrenminimierung. Unter einer Chance versteht man also auch eine unerwartete positive Gelegenheit mit Potenzial, die bei Gelingen beziehungsweise Eintreten beispielsweise eine Rufverbesserung des Unternehmens oder eine Ertragssteigerung bedeuten kann.³¹ Die wesentlichen Chancen und Risiken, die wirtschaftliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der HLG haben können, ordnet die Gesellschaft ihren operativen Geschäftsfeldern „Baulandentwicklung und Kommunalbetreuung“, „Landwirtschaft und Naturschutz“ sowie „Flächenmanagement und Liegenschaftsverwaltung“ zu. Im jährlichen Planungsprozess werden die einzelnen Geschäftsfelder mit ihren jeweiligen Ergebnis- und Ertragszielen, sowohl bezogen auf das folgende Geschäftsjahr als auch mittelfristig betrachtet, beschrieben und berücksichtigen somit die Chancen und Risiken in ihrem Segment. In der vierteljährigen Berichterstattung wird der aktuelle Erreichungsgrad der Ergebnis- und Ertragsziele in Form eines vorläufigen Betriebsergebnisses sowie eine Einschätzung der Chancen und Risiken für das laufende Geschäftsjahr quartalsmäßig dargestellt. Die Verknüpfung von Strategie-, Planungs- und Berichtsprozessen bildet dabei die Grundlage für unsere Definition von „Chancenmanagement“, die ein wichtiger Bestandteil unserer strategischen und wertorientierten Unternehmensführung ist. So sieht die HLG vor allem in Tätigkeitsfeldern, die gut zur Unternehmensphilosophie und -strategie passen – wie etwa den Landesauftrag „100 Wilde Bäche für Hessen“ –, ein enormes Potenzial, da sie an bestehende Stärken operativer Prozesse anknüpfen und den Geschäftspartnern einen nachhaltigen Mehrwert bieten.

#Absatzrisiken Im Rahmen der Bodenbevorratung entwickelt die HLG auf der Grundlage der vom Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen (HMWEVW) erlassenen Richtlinien zur Förderung der Bodenbevorratung für öffentliche, agrarstrukturelle und ökologische Zwecke in

31) Vgl. <https://www.timetrackapp.com/blog/chancenmanagement/>.

Hessen (BBV-RL) Wohn- und Gewerbegebiete in ganz Hessen und ist trotz der Landesrichtlinien der Volatilität in der Nachfrage nach Grundstücken ausgesetzt. Während eine hohe Nachfrage nach Bauland den Preis für das begrenzte Angebot an Bauplätzen anheizt, kann eine rückläufige Nachfrage oder eine nicht marktkonforme Preisgestaltung dazu führen, dass die verfügbaren Flächen nicht oder unter Wert verkauft werden. 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 und geopolitische Krisen, wie durch die Corona-Pandemie bzw. den Ukraine-Krieg hervorgerufen, eine instabile wirtschaftliche Lage, eine steigende Inflation, 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. Aktuell ist der Immobilienmarkt, sowohl im Bestands- als auch im Neubaubereich, von hohen Baukosten und massiven Lieferengpässen geprägt. Zudem sind die Zinsen für Immobilienkredite seit Ende 2021 sprunghaft gestiegen. Innerhalb eines Jahres hat sich der Sollzins für 10-jährige Zinsbindungen von ca. 2,7 Prozent im Mai auf rund 4,2 Prozent Ende Oktober 2022 verändert.³² Überhaupt wird die Immobilienbranche in besonderem Maß von der Entwicklung des Zinsniveaus beeinflusst. Dieses wirkt sich zum einen bei den Finanzierungskosten aus, da die Bankdarlehen in der Regel zu einem variablen Zinssatz verzinst werden. Zum anderen hat die Zinshöhe Einfluss auf die Entscheidungen privater Bauherren und Immobilienkäufer bzw. potenzieller Investoren, bei denen die Immobilie in Konkurrenz zu anderen Anlageformen steht. Ein Anstieg des Zinsniveaus kann sich dabei negativ auf den Marktwert der Grundstücke und die Verkaufspreise der Immobilien auswirken. Steigende Bauzinsen sind immer eine zusätzliche Belastung für Kreditnehmer. Einerseits bleibt bei steigenden Zinsen und gleichzeitig unveränderter Liquiditätsbelastung weniger zum Tilgen übrig und die Abtragung der Schulden dauert demzufolge länger. Auf der anderen Seite kann sich die monatliche Belastung bei einem Zinsanstieg deutlich erhöhen. Für viele Bauwillige dürfte der Traum von den eigenen vier Wänden dadurch nicht mehr leistbar sein. Denn aufgrund der hohen Kaufpreise waren bereits in der Vergangenheit viele Finanzierungen mit wenig finanziellem Spielraum angelegt.

32) Vgl. <https://www.verbraucherzentrale.de/aktuelle-meldungen/geld-versicherungen/das-bedeutet-steigende-zinsen-jetzt-beim-immobilienkauf-74187>.

33) Vgl. <https://www.faz.net/aktuell/finanzen/meine-finanzen/mieten-und-wohnen/hauskauf-baufinanzierungen-sind-deutlich-schwieriger-geworden-18462801.html>.

34) Vgl. <https://www.sv-binder.de/ermittlung-von-marktanpassungsfaktoren>.

Die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland und die veränderten Bedingungen am Finanzierungsmarkt haben mittlerweile deutlich an Einfluss auf den Immobilienmarkt gewonnen. So spielen neben gestiegenen Energie- und Lebenshaltungskosten insbesondere auch die in die Höhe schnellenden Bauzinsen eine wesentliche Rolle bei der Investitionsentscheidung potenzieller Bau- oder Kaufinteressenten sowie bei der Festlegung der Kreditsumme.³³ Dies kann sich negativ sowohl auf die Nachfrage nach Grundstücken und Immobilien als auch auf die Umsatzerlöse auswirken. Des Weiteren spielt natürlich auch die Angebotssituation eine entscheidende Rolle.³⁴ Operative Risiken entstehen auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt insbesondere durch ein begrenztes Angebot an Flächen und dem 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 zugleich. 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. Von Vorteil ist dabei, dass die Gesellschaft frühzeitig in die Planung, Entwicklung und Preisgestaltung neuer Projekte involviert ist. Dadurch kann auch in einem schwierigen Marktumfeld ein Wettbewerbsvorteil generiert werden. Den Absatzrisiken kann zudem durch eine Diversifikation der Produkte und des Dienstleistungsportfolios für die hessischen Kommunen entgegengewirkt werden.

#Zinsrisiken Im Rahmen unserer Geschäftstätigkeit ist die HLG verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt. Das Finanzrisikomanagement als Teil des RMS zielt darauf ab, die potenziell negativen Auswirkungen auf die Finanzlage des Unternehmens frühzeitig zu identifizieren und mit geeigneten Maßnahmen zu begrenzen. Grundsätzlich ist die HLG bei ihren wirtschaftlichen Aktivitäten zahlungswirksamen Zinsänderungsrisiken durch Verbindlichkeiten mit variabler Verzinsung sowie durch Neu- und Anschlussfinanzierungen ausgesetzt. Diesen finanziellen Risiken wird durch eine breite Finanzierungsbasis entgegengewirkt. Die langfristig abgeschlossenen Finanzierungskredite sind als endfällige Darlehen ohne Zinsänderungsrisiko ausgestattet und über Bürgschaften des Landes Hessen abgesichert.

Um zudem eine noch größere Flexibilität bei der Finanzierung der Bodenbevorratung sowie der laufenden Gemeinkosten zu erreichen, wurde für den kurzfristigen Fremdkapitalbedarf ein Rahmenvertrag für Geschäftskredite (Kontokorrentkredit) über insgesamt 5,0 Mio. EUR abgeschlossen. Daneben verfügt die Gesellschaft über ausreichende Liquiditätsreserven, um kurzfristig und übergangsweise auf unvorhersehbare Umstände reagieren zu können. Zinsrisiken für die kommunalen Auftraggeber sind dagegen „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, besonders auch in hochpreisigen Regionen Hessens, oder einen unattraktiven Mischzinssatz ebenfalls Risiken verursachen. Diesem Risiko begegnet die Gesellschaft mit einer moderaten Eigenkapitalverzinsung und einem vorläufigen Mischzinssatz von aktuell 1,76 Prozent für 2023.

#Vertragsrisiken Langfristige Verträge, insbesondere im Kommunalgeschäft und mit öffentlichen Auftraggebern, bilden einen wesentlichen Bestandteil unseres Geschäfts. Neben den klassischen Geschäftsbesorgungsverträgen sind hier vor allem die Projektrahmenvereinbarungen (ehemals: Grundsatzvereinbarungen) mit den hessischen Kommunen zu nennen. Grundlage dieser Vereinbarungen sind die vom Land Hessen veröffentlichten Richtlinien zur Förderung der Bodenbevorratung für öffentliche, agrarstrukturelle und ökologische Zwecke in Hessen. Auf Basis dieser Richtlinien sind vertragliche bzw. wirtschaftliche Risiken über die Vertragsgestaltung in der Regel ausgeschlossen. Ein mögliches Risiko besteht lediglich in der juristischen Prüfung der Beurkundungspflicht von Grundsatzvereinbarungen, die aktuell noch nicht abgeschlossen ist. Um ein etwaiges wirtschaftliches Risiko für die Gesellschaft im Rahmen dieser Prüfung bereits im Vorfeld auszuschließen, wurden nach dem handelsrechtlichen Vorsichtsprinzip Einzelwertberichtigungen sowie Abwertungen entsprechender Vorräte in angemessener Höhe vorgenommen. Zudem werden nach Novellierung der BBV-Richtlinien mittlerweile sämtliche kommunalen Verträge notariell beurkundet. Darüber hinaus werden die unterschiedlichen Vertragswerke der HLG (z.B. Grundstückskaufvertrag, städtebaulicher Vertrag, Erschließungsvertrag) regelmäßig juristisch überprüft und der aktuellen Rechtsprechung angepasst, um vertragliche Risiken grundsätzlich auszuschließen bzw. zu minimieren. Daneben bestehen für mögliche Schadensfälle und zur Absicherung von Haftungsrisiken branchenübliche Haftpflicht- und Sachversicherungen.

#Personalrisiken Qualifizierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in ausreichender Anzahl für die HLG zu gewinnen und an die Gesellschaft zu binden, ist eine zentrale Herausforderung für das Unternehmen. Das Erreichen strategischer und wirtschaftlicher Ziele der Gesellschaft ist in hohem Maße von seinen Mitarbeitenden, ihren Fähigkeiten und ihrem Engagement sowie der Bewahrung einer fairen und wertebasierten Unternehmenskultur abhängig. Personalrisiken können sich im Wesentlichen durch Engpässe bei der Personalbeschaffung, einen Fachkräftemangel sowie eine zu hohe Fluktuation ergeben. Der Arbeitsmarkt befindet sich derzeit in einer angespannten Lage und der Wettbewerb um hoch qualifizierte Fach- und Führungskräfte verschärft sich zusehends. Laut einer Studie des Kompetenzzentrums Fachkräftesicherung (KOFA) hat der Fachkräftemangel in Deutschland trotz der Belastungen der Wirtschaft durch den Ukraine-Krieg und die hohe Inflation in 2022 ein neues Rekordniveau erreicht. Rechnerisch hätten im vergangenen Jahr mehr als 630.000 offene Stellen für Fachkräfte nicht besetzt werden können, weil bundesweit keine entsprechend qualifizierten Arbeitslosen zur Verfügung standen.³⁵ Um unsere Unternehmensstrategie langfristig umsetzen zu können, ist somit auch die HLG gefordert, hoch qualifiziertes Personal in einem intensiven Wettbewerbsumfeld zu finden und langfristig für das Unternehmen zu begeistern. Die Gesellschaft begegnet diesen Herausforderungen mit einer vorausschauenden Personalplanung, einer familienfreundlichen Personalpolitik, einem leistungsgerechten Vergütungssystem sowie flexiblen Arbeitszeitmodellen für eine höhere Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben. Auch die Möglichkeiten des mobilen Arbeitens sind für uns ein wichtiger Bestandteil für ein attraktives Arbeitsumfeld. Über ein breites Spektrum an Fort- und Weiterbildungsmöglichkeiten sowie eine Kultur des stetigen Lernens motivieren wir die bei der HLG beschäftigten Menschen, sich fortlaufend weiterzuqualifizieren, um den Anforderungen einer sich ständig ändernden Arbeitswelt gerecht zu werden. Der enorme Stellenwert einer zielgerichteten Personalentwicklung wird auch daran deutlich, dass die Gesellschaft allein in 2022 die Investitionen in den Bereich „Fort- und Weiterbildung“ mehr als verdoppelt hat. Die Erarbeitung nachhaltiger Personalentwicklungskonzepte soll zudem eine effektive Steuerung und Weiterentwicklung des Personalbestands ermöglichen und die Gewinnung neuer, hoch qualifizierter Mitarbeiterinnen und 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 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beizutragen.

35) Vgl. <https://www.kofa.de/daten-und-fakten/studien/jahresueckblick-2022/>.

Personalentwicklung ist auch eine besonders wichtige Form der Mitarbeiterbindung. Denn nur wenn Beschäftigte stetig die Möglichkeit erhalten, sich individuell weiterzuentwickeln, und damit neue berufliche Perspektiven entdecken, bleiben sie auch langfristig einem Unternehmen erhalten.³⁶ Mit der personellen Aufstockung unseres Personalmanagementteams haben wir Anfang 2023 ein weiteres Zeichen für die Bedeutung einer nachhaltigen Personalpolitik gesetzt. Gleichzeitig sollen mit einem „Schulungskonzept für Führungskräfte“ das Denken und Handeln von Führungskräften im Rahmen ihrer betrieblichen Aufgabe des Führens weiterentwickelt werden. Mit der im Herbst 2022 initiierten Umfrage zum Führungskräftefeedback (Rückmeldung über Leistung, Verhalten und Wirkung auf Dritte), den daraus resultierenden Ergebnissen und folgenden Gesprächen wurde ein erster wertvoller Schritt gemacht, um den Veränderungsbedarf zu eruieren. Auf der Grundlage dieser Erkenntnisse und in Verbindung mit den im Frauenförder- und Gleichstellungsplan sowie in der Fluktuationsanalyse entwickelten Maßnahmen haben wir ein Schulungskonzept für Führungskräfte erarbeitet, welches die aktuell dringendsten und wichtigsten Themenbereiche und Kernkompetenzen abdeckt. Die reinen Inhouse-Schulungen, die Themen wie „Mitarbeitergespräche und Gesprächsführung“, „Mitarbeiter- und Teamentwicklung“ oder auch „Frauenförderung und Chancengleichheit“ umfassen, werden von den Mitarbeiter*innen des Personalmanagementteams ab dem II. Quartal 2023 angeboten.

#IT-Risiken Eine leistungsstarke und sichere IT-Infrastruktur bildet den Unterbau für unsere erfolgreiche Geschäftstätigkeit. Daher unterhalten wir einen unternehmenseigenen zentralen IT-Bereich, der die zuverlässige Informationsverarbeitung laufend sicherstellt. Die Fachleute in diesem Bereich betreuen die gesamte IT-Infrastruktur sowie spezifischen Anwendungssysteme für sämtliche Fachbereiche der Gesellschaft. Unser primäres Ziel beim Management von IT-Risiken besteht darin, die Verfügbarkeit unserer IT-Infrastruktur sowie der eingesetzten IT-Anwendungen dauerhaft zu gewährleisten. Beeinträchtigungen der System- und Datenlandschaft durch technische Störungen, Cyberangriffe oder höhere Gewalt können Geschäftsprozesse massiv stören oder vollständig zum Erliegen bringen. Zudem können Daten durch falsche oder unerlaubte Datenzugriffe verfälscht, zerstört oder kopiert werden. Diesen IT-Risiken begegnen wir durch regelmäßige Investitionen im Bereich Hard- und Software, den Einsatz von Virenschutz

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

und Firewall-Systemen, die Durchführung vorbeugender Systemwartungen und Sicherheitsüberprüfungen sowie die Vergabe stellenbezogener Zugriffsrechte. Darüber hinaus sollen Zugangskontrollsysteme, eine tägliche Datensicherung, eine unabhängige Energieversorgung sowie zielgerichtete Sensibilisierungsmaßnahmen der Belegschaft die IT-Sicherheit in der HLG erhöhen.

Neben speziellen Onlinetrainings werden die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter regelmäßig zu den Themen Datenschutz, IT-Sicherheit und Cyber-Kriminalität unterwiesen und geschult. Der externe Datenschutzbeauftragte überwacht zudem die Datenschutz- und Datensicherheits-Standards und prüft in regelmäßigen Abständen die Sicherheit und Verlässlichkeit der IT-Systeme sowie die Wirksamkeit der implementierten Kontrollmechanismen. Um effiziente Prozesse und einen reibungslosen Geschäftsablauf dauerhaft gewährleisten zu können, steht die Weiterentwicklung einer leistungsstarken und sicheren IT-Infrastruktur auch in Zukunft im Mittelpunkt unseres Handelns. Nachdem nach Ausbruch der Corona-Pandemie der technische Fokus darauf lag, das Unternehmen vor allem auch im Bereich der Mobilarbeit zukunftsfähig aufzustellen, steht die HLG mit der Implementierung einer neuen integrierten Softwarelösung für die Finanzbuchhaltung und der unternehmensweiten Einführung der Liegenschafts- und Vertragsmanagementsoftware com.LIVIS® vor der nächsten großen Herausforderung. Mit der Umsetzung dieses IT-Großprojekts wird ein weiterer wichtiger Meilenstein gesetzt, um die tägliche Abwicklung unserer Geschäftsprozesse stärker zu automatisieren und erforderliche Workflows zu optimieren. Zudem werden die gesetzlichen Vorgaben und steuer- bzw. handelsrechtliche Bestimmungen eingehalten sowie die stetig steigenden Anforderungen unserer Auftraggeber berücksichtigt.

#Gesamteinschätzung der Risiken Nach den heute bekannten Informationen bestehen keine Risiken, die entweder einzeln oder in ihrer Gesamtheit den Fortbestand der Hessischen Landesgesellschaft mbH gefährden könnten. Von den für die Gesellschaft relevanten Risiken können nach der durchgeführten Risikoanalyse und -bewertung im Rahmen des Risikomanagements politische Entscheidungen, wirtschaftliche Krisen oder unvorhersehbare Risiken wie geopolitische Krisen bzw. eine weitere Pandemie nach wie vor den stärksten Einfluss auf die Geschäftsentwicklung der HLG haben. Wir sind jedoch davon überzeugt, dass die mit unserer Geschäftstätigkeit verbundenen Risiken angesichts unserer Diversifizierung, der langfristigen Aufträge, unserer finanziellen Stärke und der zur Risikominimierung eingesetzten Instrumente für unsere Gesellschaft beherrschbar sind.

IV. Prognosebericht

#Allgemeine Prognosen Die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland stellt sich im Frühjahr 2023 besser dar als zum Jahreswechsel angenommen: Der milde Winter und die hohen Gasspeicherstände haben zu einer ausreichenden Gasverfügbarkeit beigetragen, was sich auch in einem spürbaren Rückgang der Energiepreise niederschlägt. Die Weltmarktpreise für Gas befinden sich beispielsweise wieder auf dem Niveau vor dem Überfall Russlands auf die Ukraine. Der Höhepunkt des Verbraucherpreisanstiegs dürfte damit überschritten sein. Die Industrieproduktion hat sich infolge der weiteren Normalisierung der Lieferketten- und Materialengpässe sowie der moderaten globalen Erholung zuletzt spürbar belebt. Auch die Produktion in den energieintensiven Branchen, die infolge der gestiegenen Gas- und Strompreise im zweiten Halbjahr 2022 deutlich zurückgefahren wurde, war zuletzt wieder aufwärtsgerichtet. Der Bau konnte von der zumeist milden Witterung im Winter profitieren und bestehende Aufträge abarbeiten. Die jüngsten Konjunktur- und Frühindikatoren deuten damit auf eine wirtschaftliche Belebung im ersten Quartal hin. Dennoch bestehen spürbare Belastungen und Risiken für die weitere wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland.³⁷ Zum einen dämpft die verhaltene Entwicklung der globalen Konjunktur das deutsche Exportgeschäft. Zum anderen belasten die nach wie vor hohen Inflationsraten die Konsum- und Baukonjunktur durch eine sinkende Kaufkraft und erheblich gestiegene Finanzierungskosten.³⁸ Zwar gehen die aktuellen Prognosen von den großen Wirtschaftsforschungsinstituten für das Gesamtjahr 2023 von einem leichten Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (BIP) im Vergleich zum Vorjahr aus, insgesamt dürften die Konjunkturprognosen jedoch volatil bleiben. Die derzeit noch sehr schwache Entwicklung der privaten Konsumausgaben, die Verschlechterung der Rahmenbedingungen in der Bauindustrie, die jüngsten Probleme in einzelnen Finanzinstituten und nicht zuletzt die geopolitischen Unsicherheiten im Zusammenhang mit dem Krieg in der Ukraine sind aktuell die größten Unsicherheitsfaktoren für die Wirtschaft. Vor diesem Hintergrund sind derzeit auch für die Hessische Landesgesellschaft mbH keine belastbaren Aussagen über die langfristigen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft möglich. Die nachfolgenden Prognosen über die Entwicklung der einzelnen Geschäftsfelder basieren somit auf den vorgenannten allgemeinen Einschätzungen für das Geschäftsjahr 2023.

#Prognose Bodenbevorratung Trotz der großen Unsicherheiten infolge der geopolitischen Konflikte in der Ukraine und deren Auswirkungen auf die deutsche Wirtschaft blickt die HLG im Segment „Bodenbevorratung“ zurückhaltend, aber nicht pessimistisch in die Zukunft.

Die umfangreichen Aufträge der letzten Jahre zur Entwicklung neuer Wohnbau- und Gewerbegebiete sowie eine Vielzahl attraktiver Baugebiete bieten ein enormes Potenzial für den Bereich „Baulandentwicklung und Kommunalbetreuung“. Mit der sukzessiven Erweiterung des Dienstleistungsportfolios, vor allem auch im Bereich „Plus-Energie-Siedlungen“, und mit dem Angebot eines moderaten Mischzinssatzes, der sich in Zeiten steigender Finanzierungszinsen wieder zu einem wesentlichen Faktor im Kommunalgeschäft entwickeln kann, sieht sich die Gesellschaft für die nächsten Jahre gut gerüstet. Nichtsdestotrotz werden sich die Folgen des angespannten Immobilienmarktes und die zunehmende Zurückhaltung der Investitionsbereitschaft potenzieller Bauinteressierter auch in den Umsatzzahlen der HLG widerspiegeln. Insgesamt haben sich die Aussichten in der Baubranche in den letzten Monaten deutlich eingetrübt und die Folgen des Ukraine-Krieges sorgen für eine spürbare Delle in der Baukonjunktur. Die steigenden Bau-, Finanzierungs- und Lebenshaltungskosten schlagen sich zunehmend auf die Nachfrage nach Bauleistungen nieder. Ob Wohnungs-, Wirtschafts- oder öffentlicher Bau: In allen Sparten sind die Auftragseingänge zurückgegangen.³⁹ So ist der reale (preisbereinigte) Auftragseingang im Bauhauptgewerbe nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) im Januar 2023 gegenüber Dezember 2022 kalender- und saisonbereinigt um 5,8 Prozent gesunken. Dabei fiel der Rückgang im Hochbau mit -7,2 Prozent besonders hoch aus.⁴⁰ Gleichzeitig ist die Zahl der Baugenehmigungen im Januar 2023 im Vergleich zum Vorjahr um -26,0 Prozent regelrecht eingebrochen.⁴¹ Aufgrund der steigenden Kreditzinsen und der hohen Baukosten treten immer mehr Menschen von Bauprojekten zurück. Dies hat zur Folge, dass wieder vermehrt Menschen ein Mietverhältnis eingehen, anstatt Eigentum zu erwerben. Daraus resultieren im Jahr 2023 spürbar steigende Mietpreise, gleichzeitig sinken dadurch aber die Preise für Eigentum.

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

38) Vgl. <https://www.ifo.de/fakten/2023-03-15/ifo-konjunkturprognose-fruehjahr-2023-deutsche-wirtschaft-stagniert>.

39) Vgl. <https://bi-medien.de/fachzeitschriften/baumagazin/wirtschaft-politik/baukonjunktur-baugewerbe-erwartet-umsatz-minus-von-7-prozent-b15339#:~:text=F%C3%BCr%20dieses%20Jahr%20rechnet%20das,Probleme%20aber%20macht%20der%20Wohnungsbau.>

40) Vgl. https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/03/PD23_115_441.html.

41) Vgl. https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/03/PD23_108_3111.html.

Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) hält für das Jahr 2023 einen Immobilienpreistrückgang von bis zu 10 Prozent für möglich.⁴² Vor dem Hintergrund der allgemeinen Wohnungsknappheit auf dem Markt wird diese Entwicklung die Immobilienbranche weiter anheizen. Angesichts dieser wirtschaftlichen Unsicherheiten lässt sich auch die kurzfristige Entwicklung im Geschäftsbereich „Bodenbevorratung“ kaum verlässlich vorhersagen. Obwohl die Gesellschaft noch immer eine hohe Nachfrage nach Wohnbau- und Gewerbeflächen verzeichnet, sind die Umsätze im I. Quartal 2023 um mehr als 50 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal gesunken und belaufen sich am Quartalsende auf rund 14,6 Mio. EUR (i.V.: 29,3 Mio. EUR). Positive Akzente konnten dagegen im Bereich der BBV-Auftragslage sowie bei den Ankaufszahlen gesetzt werden.

Während sich die kommunale Nachfrage nach Dienstleistungen der HLG in den letzten Monaten spürbar erhöht hat, zogen auch die Investitionen im Rahmen von Ankaufsverträgen und Baulandumlegungen deutlich an. So ergingen bereits im ersten Quartal neun neue Aufträge für die Entwicklung von Wohnbau- und Gewerbegebieten und damit fast fünfmal so viele wie im Vorjahresquartal. Gleichzeitig wurde im selben Zeitraum fast 1,0 Mio. EUR mehr in den Ankauf von Flächen investiert als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Diese dann doch positiven Tendenzen lassen darauf hoffen, dass auch im Geschäftsjahr 2023 die gesteckten Ziele in der Bodenbevorratung erreicht werden können.

#Prognose Landwirtschaft In den kommenden Jahren stehen die deutschen Landwirte vor großen Herausforderungen und die Erwartungen an eine nachhaltige Landwirtschaft sind enorm. Neben der Versorgung mit Nahrungsmitteln und dem Erhalt und der Pflege von Kulturlandschaften gilt es besonders, die gesellschaftliche und politische Erwartungshaltung bei der Frage des Tierwohls und der artgerechten Tierhaltung in Einklang zu bringen. Zudem bleibt die Anpassung an den Klimawandel nach Jahren mit außergewöhnlichen Dürreperioden vordringlich. Damit einher geht die Erwartung, dass sich die Landwirte für den Umwelt- und Klimaschutz engagieren und dabei zugleich fortschrittlich agieren, die Artenvielfalt fördern und zur Energieversorgung beitragen. Völlig neue Preisverhältnisse zwischen den landwirtschaftlichen In- und Outputs werden den Betrieben produktionstechnisch und beim Risikomanagement zudem alles abverlangen. Gleichzeitig setzt 2023 die lange diskutierte EU-Agrarreform ein und bereits heute ist nach Einschätzung des Deutschen Bauernverbands e.V. (DBV) absehbar, dass sie für die meisten Betriebe einen deutlich geringeren Einkommensbeitrag aus der Agrarförderung bedeuten wird.⁴³ Insgesamt ist nach den sich Ende 2022 abzeichnenden

Entwicklungen auf den Agrarmärkten in 2023 bei den meisten Agrarerzeugnissen mit stabilen Erzeugerpreisen zu rechnen. Entwicklungen auf den internationalen Märkten für Agrarrohstoffe, Energie und andere Betriebsmittel dürften aber im weiteren Verlauf des Wirtschaftsjahres zu einem zunehmenden Druck auf die Preise für landwirtschaftliche Erzeugnisse und Betriebsmittel führen, so der DBV in seinem Ausblick auf das Wirtschaftsjahr 2022/23. Vor diesem Hintergrund erwartet der DBV deutlich niedrigere Unternehmensergebnisse bei den landwirtschaftlichen Betrieben im kommenden Wirtschaftsjahr. Inwieweit sich die Folgen des Ukraine-Kriegs, der hohen Inflationsraten sowie der Erzeugerpreisentwicklungen auf den Agrarmärkten auf das Geschäftsergebnis der HLG im Bereich „Landwirtschaft“ auswirken werden, kann derzeit nur schwer abgeschätzt werden. Durch das Inkrafttreten der neuen Gemeinsamen Agrarpolitik (GAP) ab 2023 und den damit einhergehenden Änderungen wird jedoch erwartet, dass im Rahmen der EU-Agrarförderung die ersten landwirtschaftlichen Bauvorhaben erst Ende 2023 bewilligt werden.

Vor diesem Hintergrund kann davon ausgegangen werden, dass sich die Anzahl neuer Bewilligungen im Geschäftsjahr 2023 nach dem Einzelbetrieblichen Förderungsprogramm Landwirtschaft (EFP) für von der Gesellschaft betreute landwirtschaftliche Bauvorhaben rund 40 Prozent unter der durchschnittlichen Bewilligungsquote der letzten fünf Jahre bewegen wird (Ø 43 Bewilligungen).

#Prognose Naturschutz Erfreuliche Nachrichten konnte die HLG gleich zu Beginn des neuen Geschäftsjahres im Bereich „Naturschutz“ verzeichnen. Mit der Anerkennung der Gesellschaft als Ökoagentur für Hessen durch das Hessische Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) um weitere fünf Jahre ab dem 01.02.2023 wurde die Basis für eine nachhaltige Weiterentwicklung des Aufgabengebiets der Ökoagentur gelegt. Als Ökoagentur für Hessen stellt sich die HLG den umfangreichen Herausforderungen von Arten- und Klimaschutz mit der Umsetzung vielfältiger Kompensations- und Renaturierungsmaßnahmen, Vorhaben zum Arten- und Biotopschutz sowie neuer Ersatzaufforstungsprojekte. Zu den Tätigkeitsschwerpunkten gehören auch im kommenden Jahr die vielfältigen Dienstleistungen u.a. im Rahmen des Naturschutz- und Pilotprojekts „RWE-Trasse“ im FFH-Gebiet Beckertanne in Darmstadt sowie für das Großprojekt der DB Netz AG über die Herstellung und Unterhaltung von Kompensationsmaßnahmen im Zuge der Neubaustrecke (NBS) Frankfurt–Mannheim. Zudem ist in 2022 mit der Maßnahme „Wiesenentwicklung Maulbeeraue“ ein weiteres Naturschutzprojekt zur Entwicklung artenreicher, extensiv genutzter Grünländer an den Start gegangen. Die Maulbeeraue

ist eine rund 320 ha große Rheininsel im Landkreis Bergstraße, die sich im gleichnamigen FFH-Gebiet „Maulbeeraue“ befindet. Mit diesem Gemeinschaftsprojekt von HMUKLV, dem Regierungspräsidium Darmstadt sowie der Ökoagentur sollen die Ziele aus der FFH-Managementplanung umgesetzt und durch Kompensationsmittel 30 Jahre finanziert werden.

Positiv zeigt sich zu Jahresbeginn auch die aktuelle Situation um die Verfügbarkeit neuer Biotopwertpunkte (Ökopunkte). Mit der Bilanzierung von rund 13,7 Mio. neuer Ökopunkte für die Umsetzung des Artenschutzprojekts „Weidelandschaft Pfaffenhausen“ durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde stehen seit Anfang 2023 wieder ausreichend Punkte zur Verfügung, um der hohen Nachfrage gerecht zu werden. Insgesamt bestätigt die gute Auftragslage die Erwartungen der Gesellschaft, dass der nachhaltige Wachstumskurs der Ökoagentur auch im Jahr 2023 weiter fortgesetzt werden kann.

Daneben stellt sich die HLG auch im kommenden Jahr der großen Herausforderung, eine Vielzahl hessischer Kommunen im Rahmen des Landesprogramms „100 Wilde Bäche für Hessen“ bei der Umsetzung ihrer Renaturierungsmaßnahmen als Dienstleister vielfältig zu unterstützen. Ziel dieses Programms ist es, 100 ausgewählte hessische Bäche bis 2023/2024 zu renaturieren und damit einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) zu leisten. Für die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz in Aussicht gestellte Verlängerung des Landesprogramms bis 2027 beabsichtigt die Gesellschaft, sich erneut als der vom Land Hessen bereitgestellte Dienstleister für die Kommunen zu bewerben und damit Teil der seit 2020 laufenden Erfolgsgeschichte zu bleiben. 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. Beide Landesaufträge werden sich auch in 2023 positiv auf die Ertragslage im Bereich „Naturschutz“ auswirken.

#Prognose Geschäftsbesorgung In Anbetracht der umfangreichen Aufträge des Landes Hessen im Bereich Geschäftsbesorgung ist insbesondere in den Segmenten Domänenverwaltung und Flächenmanagement Infrastruktur (ehemals: Flächenmanagement Straßenbau) auch im Jahr 2023 mit einer stabilen Ertragslage zu rechnen. Bei diesen Geschäftsbesorgungsaufträgen mit dem Land Hessen bestehen überwiegend langfristige Verträge, die jedoch von beiden Seiten mit festgeschriebenen Fristen beendet werden können. Dies gilt auch für den Auftrag des Landes für die landwirtschaftliche Bauberatung in Hessen. Als Besonderheit im Rahmen des Geschäftsbesorgungsvertrages über die Domänenverwaltung ist zu erwähnen, dass die Gebühren für die erbrachten Dienstleistungen im zweijährigen Turnus an die Personalkostentabelle des Landes angepasst werden. Die komplexe Prüfung des Aufgabengebiets der Domänenverwaltung in der HLG sowie im Domänenreferat des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz durch den Hessischen Rechnungshof (HRH) ist mittlerweile weitgehend abgeschlossen. Ausstehende Stellungnahmen zu noch offenen Fragen sollen bis Ende 2023 dem HRH vorgelegt werden. Inwieweit das abschließende Ergebnis der Rechnungshofprüfung Auswirkungen auf den zukünftigen Umfang des Aufgabengebiets der Domänenverwaltung hat, lässt sich nach derzeitigem Kenntnisstand noch immer nicht abschließend beantworten.

Im Bereich „Flächenmanagement Infrastruktur“ bilden die Geschäftsbesorgungsverträge mit dem Land Hessen bzw. Hessen Mobil, der DEGES sowie den Niederlassungen West und Nordwest der Autobahn GmbH des Bundes (AdB) die Basis für unsere erfolgreiche Geschäftstätigkeit. Dabei stehen insbesondere Straßenbauprojekte in ganz Hessen im Fokus unseres Handelns. Darüber hinaus wird das komplexe Aufgabengebiet im Fachbereich 5 mittlerweile komplementiert mit umfangreichen Flächenmanagement- und Infrastrukturprojekten, bei denen die HLG nicht nur öffentliche, sondern auch privatrechtliche Auftraggeber wie z.B. die Hessenwasser GmbH & Co. KG und die TenneT TSO GmbH unterstützt. Dabei eröffnen sich besonders durch die Akquise neuer Aufträge im Rahmen von Geschäftsbesorgungsverträgen immer wieder neue, vielfältige Perspektiven für die Gesellschaft. So konnten gleich zu Beginn des neuen Geschäftsjahres positive Wachstumsimpulse gesetzt werden, als sich die HLG im Rahmen einer europaweiten Ausschreibung der TenneT TSO GmbH mit Sitz in Bayreuth erfolgreich für das Los „Hessen“ beworben und am 07.02.2023 den Zuschlag für einen „Rahmenvertrag über Leistungen im Bereich Grunderwerb“ erhalten hat. Dabei geht es insbesondere um Grundstückserwerbe und die damit einhergehende Sicherung von Grundstücksrechten zur Realisierung von Netzausbauprojekten der TenneT TSO GmbH in Hessen.

42) Vgl. <https://www.anlegen-in-immobilien.de/so-wird-sich-der-immobilienmarkt-im-jahr-2023-entwickeln/>.

43) Vgl. Situationsbericht 2022/23 des Deutschen Bauernverbands e. V.

#Prognose Geschäftsentwicklung Die Bewertung der wirtschaftlichen Entwicklung der Hessischen Landgesellschaft mbH basiert auf der Geschäftsentwicklung der einzelnen Segmente, dem zuvor skizzierten Konjunkturausblick sowie der Abwägung unserer Chancen- und Risikopotenziale. Zur Prognose der zukünftigen Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage wird von der Gesellschaft jährlich ein Wirtschaftsplan mit Mehrjahresplanung über einen Betrachtungshorizont von fünf Jahren erstellt. Dieser enthält einen Erfolgs-, Investitions- und Finanzplan sowie eine Übersicht über die mittelfristige Personalentwicklung. Zudem informiert die Geschäftsführung den Aufsichtsrat quartalsweise über die Entwicklung des Geschäftsverlaufs und erläutert Abweichungen zu den Planzahlen. Die Unternehmenspolitik der HLG ist seit Jahren auf ein nachhaltiges Wachstum in ihren Kernsegmenten ausgerichtet. Dieser Kurs soll auch in Zukunft erfolgreich fortgesetzt werden. Für das Geschäftsjahr 2023 geht die Gesellschaft laut Wirtschaftsplan von einem positiven Betriebsergebnis analog der Vorjahre aus. Dabei wird bei einer vorsichtigen Kalkulation der Aufwendungen und Erträge mit einem Einnahmenüberschuss von rund 1,0 Mio. EUR in 2023 gerechnet. Das Jahresergebnis wird dagegen von weiteren, handelsrechtlichen Faktoren beeinflusst, insbesondere von der Höhe der realisierten Eigenkapitalzinsen im Rahmen von Grundstücksverkäufen in der Bodenbevorratung.

Trotz der insgesamt großen wirtschaftlichen Herausforderungen blickt die Gesellschaft optimistisch auf den weiteren Verlauf des Jahres. Vor diesem Hintergrund und angesichts der bisherigen Geschäftsentwicklung im I. Quartal 2023 geht die HLG davon aus, die prognostizierten Erwartungen auch in 2023 erreichen zu können. Insgesamt erwartet die Geschäftsführung für das neue Geschäftsjahr einen Jahresüberschuss von rund 3,0 Mio. EUR. Inwieweit die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland sowie die Folgen des Ukraine-Krieges zu nachhaltigen negativen Auswirkungen auf die geplante Geschäftsentwicklung der Gesellschaft führt, kann derzeit nicht abschließend beantwortet werden. In unserer Prognose sind potenzielle negative Effekte, die durch die Inflation, steigende Zinsen, Lieferkettenprobleme sowie geopolitische Krisen verursacht werden können, nur bedingt enthalten. Vor diesem Hintergrund sind die genannten Annahmen derzeit stark von der weltpolitischen Lage abhängig und daher mit einer gewissen Unsicherheit verbunden.

Kassel, den 31.03.2023
F3(Z)-Wa

HESSISCHE LANDGESELLSCHAFT MBH
Staatliche Treuhandstelle für
ländliche Bodenordnung

– Geschäftsführung –
Dr. Gerald Kunzelmann



Jahresabschluss für das Jahr 2022

Bilanz zum 31. Dezember 2022

Aktiva

	Stand am 31.12.2022 in EUR	Stand am 31.12.2022 in EUR	Stand am 31.12.2021 in EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		126.571,00	179.729,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	3.345.666,57		3.371.289,58
2. Technische Anlagen und Maschinen	185.898,00		196.432,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	658.808,89		538.536,00
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	22.890,41		13.688,24
		4.213.263,87	4.119.945,82
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	15.068,25		15.068,25
2. Sonstige Ausleihungen	71.140,72		71.140,72
		86.208,97	86.208,97
		4.426.043,84	4.385.883,79
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Vorräte aus dem Bodenbevorratungsgeschäft			
a) Unbearbeitete Grundstücke	163.063.836,44		168.313.637,97
b) In Erschließung befindliche Grundstücke	165.044.292,22		162.261.670,01
	328.108.128,66		330.575.307,98
c) Wertberichtigung zu a) und b)			
– vorläufige Abführungsverpflichtungen gegenüber Kommunen	-154.421.857,94		-153.233.232,02
– vorläufige Forderungen gegenüber Kommunen	17.579.536,57		18.060.375,49
	191.265.807,29		195.402.451,45
d) Geleistete Anzahlungen	5.124.576,83		4.286.991,66
	196.390.384,12		199.689.443,11
2. Nicht abgeschlossene Leistungen in Auftragsgeschäften	1.185.909,11		969.186,26
3. Ökoagentur	2.999.973,45		2.812.518,54
		200.576.266,68	203.471.147,91
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.136.252,99		3.309.087,08
2. Forderungen aus Auftragsgeschäften	60.370,49		115.762,46
3. Sonstige Vermögensgegenstände	197.402,62		139.195,45
		2.394.026,10	3.564.044,99
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.271.080,61	12.514.353,49
		205.241.373,39	219.549.546,39
C. Rechnungsabgrenzungsposten		113.035,46	37.732,21
		209.780.452,69	223.973.162,39
D. Treuhandvermögen		12.196.736,91	11.796.905,21

Bilanz zum 31. Dezember 2022

Passiva

	Stand am 31.12.2022 in EUR	Stand am 31.12.2022 in EUR	Stand am 31.12.2021 in EUR
A. Eigenkapital			
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)	96.618.464,99		86.399.122,08
3. Andere Gewinnrücklagen	1.669.055,70		1.669.055,70
		99.008.444,09	88.789.101,18
III. Jahresüberschuss		6.017.351,66	10.219.342,91
		108.630.412,75	102.613.061,09
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	0,00		65.236,00
2. Sonstige Rückstellungen	50.507.516,25		53.609.133,16
		50.507.516,25	53.674.369,16
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	35.165.139,32		50.175.694,88
2. Erhaltene Anzahlungen	10.352.180,72		11.385.032,32
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.905.918,12		3.877.734,38
4. Sonstige Verbindlichkeiten	2.885.155,04		1.898.588,49
davon aus Steuern EUR 129.176,81 (im Vorjahr EUR 634.999,42)			
		50.308.393,20	67.337.050,07
D. Rechnungsabgrenzungsposten		334.130,49	348.682,07
		209.780.452,69	223.973.162,39
E. Treuhandverbindlichkeiten		12.196.736,91	11.796.905,21

1. Januar bis 31. Dezember 2022

Gewinn- und Verlustrechnung

	2022	2021
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	79.690.538,86	98.174.239,81
2. Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	-2.886.776,27	10.145.902,90
3. Sonstige betriebliche Erträge	432.326,93	204.255,56
	77.236.089,52	108.524.398,27
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Vorräte	55.473.677,29	83.380.239,23
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	405.067,23	398.778,77
	55.878.744,52	83.779.018,00
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	9.442.004,26	8.356.108,41
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 615.943,44 (im Vorjahr EUR 570.057,40)	2.410.154,79	2.224.818,96
	11.852.159,05	10.580.927,37
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	399.675,57	404.138,25
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.782.579,71	2.864.473,48
8. Erträge aus Beteiligungen	720,60	1.053,24
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	7,50	15,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	61.950,42	21.678,38
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	340.704,13	670.744,72
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	116,01	170,61
13. Ergebnis nach Steuern	6.044.789,05	10.247.672,46
14. Sonstige Steuern	27.437,39	28.329,55
15. Jahresüberschuss	6.017.351,66	10.219.342,91

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 31.12.2022** 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.

Aktiva

Anlagevermögen

Die entgeltlich erworbenen **immateriellen Vermögensgegenstände** sind zu Anschaffungskosten bewertet und, soweit abnutzbar, vermindert um planmäßige Abschreibungen. Den planmäßigen Abschreibungen liegen die der geschätzten Nutzungsdauer entsprechenden AfA-Sätze zugrunde. Das **Sachanlagevermögen** wurde zu Anschaffungskosten, vermindert um die Abschreibungen, bewertet. Die beweglichen Anlagegüter werden entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer pro rata temporis linear 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.

Umlaufvermögen

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

Rechnungsabgrenzungsposten

Als **aktive Rechnungsabgrenzungsposten** werden Ausgaben vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Stichtag darstellen.

Passiva

Eigenkapital

Die **Eigenkapitalposten** sind zum Nennbetrag angesetzt.

Rückstellungen

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.

Verbindlichkeiten

Die Passivierung der **Verbindlichkeiten** erfolgte zu dem jeweiligen Erfüllungsbetrag.

Rechnungsabgrenzungsposten

Als **passive Rechnungsabgrenzungsposten** werden Einnahmen vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Stichtag darstellen.

Treuhand

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 Bewertung der Treuhandverbindlichkeiten erfolgte zum Erfüllungsbetrag, der mit dem Nennwert des Treuhandvermögens übereinstimmt.

Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Gewinn- und Verlustrechnung** (GuV) wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

C. Erläuterungen zur Bilanz

I. Anlagevermögen

Das Anlagevermögen hat sich im Jahr 2022 wie folgt entwickelt:

Kumulierte Anschaffungskosten

	01.01.2022 EUR	Zugang EUR	Abgang EUR	Umbuchungen EUR	31.12.2022 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	928.437,16	44.733,62	137.971,05	0,00	835.199,73
	928.437,16	44.733,62	137.971,05	0,00	835.199,73
II. Sachanlagen					
Ia. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte	633.188,57	0,00	0,00	0,00	633.188,57
Ib. Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	5.595.875,07	63.113,44	1.721.972,15	0,00	3.937.016,36
2. Technische Anlagen und Maschinen	209.873,98	0,00	0,00	0,00	209.873,98
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.343.734,15	327.717,39	487.257,81	0,00	2.184.193,73
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	13.688,24	9.202,17	0,00	0,00	22.890,41
	8.796.360,01	400.033,00	2.209.229,96	0,00	6.987.163,05
III. Finanzanlagen					
1. Beteiligungen	15.068,25	0,00	0,00	0,00	15.068,25
2. Sonstige Ausleihungen	71.140,72	0,00	0,00	0,00	71.140,72
	86.208,97	0,00	0,00	0,00	86.208,97
Gesamt	9.811.006,14	444.766,62	2.347.201,01	0,00	7.908.571,75

Kumulierte Abschreibungen

	01.01.2022 EUR	Zugang EUR	Abgang EUR	Umbuchungen EUR	31.12.2022 EUR	Restbuchwerte	
						31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
	748.708,16	97.891,62	137.971,05	0,00	708.628,73	126.571,00	179.729,00
	748.708,16	97.891,62	137.971,05	0,00	708.628,73	126.571,00	179.729,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	633.188,57	633.188,57
	2.857.774,06	88.736,45	1.721.972,15	0,00	1.224.538,36	2.712.478,00	2.738.101,01
	13.441,98	10.534,00	0,00	0,00	23.975,98	185.898,00	196.432,00
	1.805.198,15	202.513,50	482.326,81	0,00	1.525.384,84	658.808,89	538.536,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22.890,41	13.688,24
	4.676.414,19	301.783,95	2.204.298,96	0,00	2.773.899,18	4.213.263,87	4.119.945,82
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.068,25	15.068,25
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	71.140,72	71.140,72
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	86.208,97	86.208,97
	5.425.122,35	399.675,57	2.342.270,01	0,00	3.482.527,91	4.426.043,84	4.385.883,79

Die Forderungen sind wie folgt strukturiert:

	Bilanzwert		davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	
	31.12.2022 TEUR	Vorjahr TEUR	31.12.2022 TEUR	Vorjahr TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.136	(3.309)	12	(12)
Forderungen aus Auftragsgeschäften	60	(116)	0	(0)
Forderungen aus Vorfinanzierung Treuhandvermögen	0	(0)	0	(0)
Sonstige Vermögensgegenstände	198	(139)	0	(0)
	2.394	(3.564)	12	(12)

2. Umlaufvermögen

Bei den **Vorräten** aus dem Bodenbevorratungsgeschäft (BBV) in Höhe von insgesamt 196.390 TEUR (i.V.: 199.689 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 154.422 TEUR (i.V.: 153.233 TEUR) sowie die vorläufigen Forderungen gegenüber Kommunen in Höhe von 17.580 TEUR (i.V.: 18.060 TEUR).

Die **nicht abgeschlossenen Leistungen** aus Auftragsgeschäften betreffen im Wesentlichen den Bereich „Landwirtschaftliches Bauwesen“ (Auftragssiedlung), sowohl öffentlich geförderte Verfahren im Rahmen des Einzelbetrieblichen Förderungsprogramms Landwirtschaft (EFP) als auch nicht förderfähige landwirtschaftliche Baumaßnahmen.

Die **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** umfassen in der Hauptsache die Kaufgeldforderungen aus dem Verkauf von Vorratsgrundstücken sowie Gebührenforderungen aus abgeschlossenen Dienstleistungsgeschäften (u.a. Geschäftsbesorgung, Kommunalbetreuung).

Die **Forderungen aus Auftragsgeschäften** bilden vorrangig die Gebührenforderungen aus dem Bereich „Landwirtschaftliches Bauwesen“ ab.

Forderungen aus Vorfinanzierung Treuhandvermögen bestehen zum Bilanzstichtag nicht.

Der Posten **Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten** beläuft sich am Bilanzstichtag auf rund 2.271 TEUR (i.V.: 12.514 TEUR). Insgesamt entfallen 1.975 TEUR von dieser Gesamtsumme auf Gesellschafter (i.V.: 12.238 TEUR). In diesem Posten enthalten sind zudem Bar-Kassenbestände von über 3 TEUR (i.V.: 6 TEUR) sowie Mietkautionen in Höhe von 53 TEUR (i.V.: 21 TEUR).

3. Eigenkapital

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

Die **Hauptrücklage** beträgt gemäß § 12 Abs. 2 lit. b des Gesellschaftsvertrags ein Fünftel des Stammkapitals.

Der **Ausgleichsrücklage**, die zur Absicherung von Risiken aus der Bodenbevorratung und der ländlichen Siedlung dient, wurde der Gewinn des Geschäftsjahres 2021 in Höhe von 10.219.342,91 EUR laut Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 23.06.2022 zugeführt.

Die Gewinnrücklagen haben sich wie folgt entwickelt:

	Stand	Zuführung	Entnahme	Stand
	01.01.2022 EUR	EUR	EUR	31.12.2022 EUR
Hauptrücklage	720.923,40	0,00	0,00	720.923,40
Ausgleichsrücklage	86.399.122,08	10.219.342,91	0,00	96.618.464,99
Andere Gewinnrücklagen	1.669.055,70	0,00	0,00	1.669.055,70
	88.789.101,18	10.219.342,91	0,00	99.008.444,09

4. Rückstellungen

Für ehemalige Geschäftsführer und ihre Hinterbliebenen bestanden zum Bilanzstichtag keine Pensionsverpflichtungen mehr, sodass die entsprechende **Pensionsrückstellung** (i.V.: 65 TEUR) am Jahresende aufgelöst wurde.

Die Rückstellung für nicht in Anspruch genommene Urlaubstage (**Urlaubsrückstellung**) ist um rund 43 TEUR auf insgesamt 614 TEUR (i.V.: 571 TEUR) gestiegen. Eine Rückstellung für Bonuszahlungen (Tantiemen) an den Geschäftsführer sowie die Prokuristen besteht für das Geschäftsjahr 2022 in Höhe von 38 TEUR (i.V.: 49 TEUR).

Die **weiteren Rückstellungen** betreffen insbesondere Verpflichtungen aus notariellen Verträgen über den Verkauf von Grundstücken des Vorratsvermögens, bei denen noch Erschließungsmaßnahmen durchzuführen sind. Diese sind im Vorjahresvergleich um 2.703 TEUR gesunken und betragen am Bilanzstichtag nunmehr 44.922 TEUR (i.V.: 47.625 TEUR). Die Rückstellungen für Gestattungs-, Pflege- und Monitoringkosten aus langfristigen Kompensationsmaßnahmen der Ökoagentur belaufen sich unter Anwendung von § 253 Abs. 2 HGB auf insgesamt 3.957 TEUR (i.V.: 4.035 TEUR). Die Rückstellung für mögliche Schadensersatzansprüche aus Auftragsgeschäften beträgt 219 TEUR (i.V.: 220 TEUR) und die Rückstellung für gesetzliche Brand- und Arbeitsschutzmaßnahmen beläuft sich auf insgesamt 67 TEUR (i.V.: 71 TEUR). Die Rückstellung für die Überkompensation aus der Bürgschaftsgewährung in der Bodenbevorratung beträgt zum 31.12.2022 insgesamt 246 TEUR (i.V.: 347 TEUR).

5. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind wie folgt strukturiert:

	Gesamtbetrag	bis zu	von mehr	davon mehr	davon dinglich
	TEUR	1 Jahr TEUR	als 1 Jahr TEUR	als 5 Jahre TEUR	gesichert TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	35.165	165	25.000	10.000	165
(im Vorjahr)	(50.176)	(25.176)	(25.000)	(0)	(165)
Erhaltene Anzahlungen	10.352	10.352	0	0	0
(im Vorjahr)	(11.385)	(11.385)	(0)	(0)	(0)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.906	1.906	0	0	0
(im Vorjahr)	(3.878)	(3.878)	(0)	(0)	(0)
Sonstige Verbindlichkeiten	2.885	2.885	0	0	0
(im Vorjahr)	(1.898)	(1.898)	(0)	(0)	(0)
Berichtsjahr	50.308	15.308	25.000	10.000	165
(im Vorjahr)	(67.337)	(42.337)	(25.000)	(0)	(165)

Auf Gesellschafter entfallen 35.165 TEUR (i.V.: 50.165 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-, Berufs- und Erwerbsunfähigkeits- und Hinterbliebenenversorgung der Arbeitnehmer besteht die Mitgliedschaft bei der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder, Anstalt des öffentlichen Rechts, Karlsruhe (VBL).

Der Umlagesatz ist 8,26 Prozent, davon sind 1,81 Prozent als Nettolohnabzug vom Arbeitnehmer zu tragen und 6,45 Prozent vom Arbeitgeber. Die Summe der umlagepflichtigen Löhne und Gehälter betrug im Berichtsjahr 8.765 TEUR (i.V.: 7.983), die gezahlte Umlage 724 TEUR (i.V.: 659 TEUR).

2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen resultieren aus dem bis zum 30.09.2027 laufenden Mietvertrag für den Bürostandort in Gießen in Höhe von insgesamt 2.094 TEUR (Miete zzgl. Nebenkosten). Daneben bestehen weitere finanzielle Verpflichtungen aus Leasingverträgen, von z.B. Dienstfahrzeugen und Multifunktionsgeräten, in Höhe von insgesamt 260 TEUR. 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** in Höhe von insgesamt 79,7 Mio. EUR beinhalten im Wesentlichen die Einnahmen aus dem Bodenbevorratungsgeschäft, die Erlöse aus dem Bereich Landwirtschaft und Naturschutz sowie die Gebührenerträge aus den Geschäftsbereichen Domänenverwaltung und Flächenmanagement Infrastruktur. Die Umsatzerlöse nach Segmenten setzen sich folgendermaßen zusammen:

Die Umsatzerlöse nach Segmenten setzen sich wie folgt zusammen:

	2022 TEUR	2021 TEUR
Bodenbevorratung und Kommunalbetreuung	69.345,3	87.898,0
Landwirtschaft und Naturschutz – Landwirtschaftliches Bauen, Bauberatung sowie landwirtschaftliches Flächenmanagement – Ökoagentur für Hessen	1.049,2 2.405,6	1.169,5 2.407,0
Domänenverwaltung	1.614,4	1.515,5
Flächenmanagement Infrastruktur	4.663,3	4.692,4
Sonstige Erlöse	612,7	491,8
Gesamt	79.690,5	98.174,2

Die Einnahmen aus Bodenbevorratung und Kommunalbetreuung umfassen in der Hauptsache die Erlöse aus Grundstücksverkäufen in Höhe von 66,6 Mio. EUR. Daneben enthält dieser Posten u.a. auch Einnahmen aus Ablöseverträgen im Zuge der Baulanderschließung in Höhe von 1,8 Mio. EUR, Pachteinahmen von 352 TEUR sowie Gebühren aus der Kommunalbetreuung von 44 TEUR. Unter den **sonstigen Erlösen** werden die Gebühren aus der allgemeinen Geschäftsbesorgung (395 TEUR) sowie die jährlichen Mieteinnahmen aus den eigenen Immobilien (ca. 218 TEUR) dargestellt.

Die **Bestandsveränderungen** beschreiben die Veränderungen der fertigen und unfertigen Erzeugnisse und sind auch im abgelaufenen Geschäftsjahr besonders beim Vorratsvermögen geprägt von einer deutlichen Diskrepanz zwischen Flächenabgang und -zugang, was einen weiteren Rückgang der bevorrateten Flächen von rund 61 ha zur Folge hatte. Positiven Einfluss auf das Ergebnis in 2022 hat dagegen die sukzessive Auflösung von Wertberichtigungen in verschiedenen Bodenbevorratungsverfahren. Die jeweilige Grundlage für die handelsrechtlichen Wertberichtigungen, die in den letzten Jahren gebildet wurden, ist im Berichtszeitraum zum Teil entfallen.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** in Höhe von 432 TEUR enthalten u.a. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in

Höhe von 197 TEUR, davon 109 TEUR aus der Rückstellung für Anwalts- und Gerichtskosten und 55 TEUR aus der Pensionsrückstellung, den Arbeitnehmeranteil am E-Bike-Leasing in Höhe von 71 TEUR sowie 68 TEUR aus der Umsatzsteuerberichtigung für das Jahr 2022. Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** in Höhe von 2.783 TEUR beinhalten im Wesentlichen Raumkosten von rund 1.078 TEUR sowie Verwaltungskosten in Höhe von insgesamt 1.459 TEUR. Daneben umfasst dieser Posten auch Aufwendungen, die ausschließlich aus der Überkompensation für das Segment Bodenbevorratung entstanden sind. Im Rahmen der Berechnung der Überkompensation für das Geschäftsjahr 2022 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 in Höhe von 246 TEUR zurückgestellt.

In den **sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen** sind vor allem Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen, insbesondere aus Rückstellungen der Ökoagentur, in Höhe von rund 52 TEUR enthalten. Bei der Bewertung der Rückstellungen führte im Wesentlichen die Veränderung des Bundesbankzinssatzes in 2022 zu Zinserträgen nach § 253 Abs. 2 HGB. In den **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** sind in der Hauptsache Zinsaufwendungen für Kredite zur Finanzierung der Bodenbevorratung in Höhe von rund 279 TEUR sowie Negativzinsen auf Bankguthaben von 62 TEUR enthalten.

E. Sonstige Angaben

I. Personalentwicklung

Bei den 174 Mitarbeiter*innen (davon 98 weiblich und 76 männlich) handelt es sich um 131 Voll- und 43 Teilzeitkräfte. Umgerechnet ergeben sich 162 Vollzeitäquivalente.

Die Zahl der Beschäftigten (ohne den Geschäftsführer und die Auszubildende) setzt sich nach Fachbereichen getrennt zum 31.12.2022 und im Jahresdurchschnitt wie folgt zusammen:

	31.12.2022	Ø 2022
Bodenbevorratung und Kommunalbetreuung	37	37
Landwirtschaft und Naturschutz	35	33
Zentraler Service (Rechnungswesen, Personal, IT)	34	34
Domänenverwaltung	14	14
Flächenmanagement Infrastruktur	52	51
Bereich Geschäftsführung, Baucontrolling	2	2
Gesamt	174	171

2. Geschäftsführung

Dr. Gerald Kunzelmann, Bensheim

Die Gesamtvergütung des Geschäftsführers beläuft sich im Berichtszeitraum auf 170.201,77 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 2022 betrug insgesamt 25.627,34 EUR.

Frühere **Geschäftsführer und Hinterbliebene** von Geschäftsführern erhielten in 2022 Gesamtbezüge in Höhe von 10.635,59 EUR.

3. Mitglieder des Aufsichtsrates im Jahr 2022

An die **Mitglieder des Aufsichtsrates** wurden im Geschäftsjahr 2022 Sitzungs- und Tagegelder in Höhe von insgesamt 0,4 TEUR gezahlt.

Staatssekretär Jens Deutschendorf

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

Vertreter der Arbeitnehmer Stefan Hohmann

– *Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates* –
Hessische Landgesellschaft mbH | Gießen

Staatssekretär Oliver Konz

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

Ministerialdirigent Elmar Damm

Hessisches Ministerium der Finanzen | Wiesbaden

Vize-Landrätin Silke Engler (seit 30.03.2022)

Landkreis Kassel | Kassel

Stellvertretender Generalsekretär Björn Schöbel

Hessischer Bauernverband e. V. | Friedrichsdorf/Taunus

Sprecher der Geschäftsleitung Gottfried Milde

Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen | Offenbach am Main

Abteilungsleiter André Stolz

Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen | Offenbach am Main

4. Honorar Abschlussprüfer

Das **Gesamthonorar des Abschlussprüfers** betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 26.084,75 EUR (netto) und gliedert sich nach § 285 Nr. 17 HGB wie folgt:

- a) die Abschlussprüfungsleistungen 24.700,00 EUR
- b) andere Bestätigungsleistungen 1.384,75 EUR

5. Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den **Bilanzgewinn** in Höhe von insgesamt 6.017.351,66 EUR in die Ausgleichsrücklage einzustellen.

6. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Mit Schreiben vom 09.01.2023 des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz wurde die Hessische Landgesellschaft mbH (HLG) als Ökoagentur im Sinne des § 11 des Hessischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) i.V. m. § 5 Abs. 1 Satz 1 der Kompensationsverordnung (KV) mit Wirkung vom 01.02.2023 für die Dauer von weiteren 60 Monaten, mithin bis zum Ablauf des 31.01.2028, anerkannt.

Kassel, den 31.03.2023
F3(Z)-Wa/Eck

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 2022 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022 der Hessische Landgesellschaft mbH, Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung, Kassel, unter dem Datum vom 16. Mai 2023 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der hier wiedergegeben wird:

Bestätigungsvermerk 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 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 16. Mai 2023

AKR Akzent Revisions GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Heiner Eggert Marco Schumacher
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates für das Jahr 2022

Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung im Geschäftsjahr 2022 überwacht und war in Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für die Gesellschaft eingebunden.

Der 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 2022 fanden zwei Aufsichtsratssitzungen statt. Die Sitzung am 14.12.2023 wurde im Hybrid-Format durchgeführt.

Herr Elmar Damm und Herr Gottfried Milde haben im Geschäftsjahr 2022 an keiner Aufsichtsratssitzung teilgenommen (vgl. auch Tz. 5.2.2 des Public Corporate Governance Kodex des Landes Hessen (PCGK)).

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 2022 nach dem Public Governance Kodex (PCGK) des Landes Hessen.

Die von der Gesellschafterversammlung zum Abschlussprüfer gewählte AKR Akzent Revisions GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Kassel, hat den Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 einschließlich des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2022 geprüft und am 16. Mai 2023 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 2022, dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022 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 2022 und den Lagebericht. Er billigt den vorgelegten Abschluss und den Lagebericht. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss festzustellen und der von der Geschäftsführung vorgeschlagenen Ergebnisverwendung zuzustimmen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung die Entlastung der Geschäftsführung.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung, dem Betriebsrat sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Hessischen Landgesellschaft mbH für ihre im Geschäftsjahr 2022 geleistete Arbeit, die zur positiven Entwicklung der Gesellschaft beigetragen hat.

Wiesbaden, den 23. Juni 2023

Staatssekretär Jens Deutschendorf
- Aufsichtsratsvorsitzender -



© HRWEVV - Oliver Rührer

Jens Deutschendorf
Staatssekretär im Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen

Vielen Dank für eine unvergessene Zeit

Peter Eschenbacher ist ein echtes „Urgestein“ der HLG. Jetzt beginnt für ihn ein neuer Lebensabschnitt.

In seiner rund 37-jährigen Dienstzeit prägte er zunächst als Sachbearbeiter und später als Fachbereichsleiter im Bereich „Bodenbevorratung“ eine erfolgreiche Ära in der Geschichte der Gesellschaft. Zudem hat er als Prokurist und damit Teil der erweiterten Geschäftsführung einen wesentlichen Anteil daran, dass sich die HLG heute als ein erfolgreiches Unternehmen und vertrauensvoller Partner in und für Hessen etabliert hat. Nach über drei Jahrzehnten bei der HLG hat sich Peter Eschenbacher nunmehr Ende Mai 2023 in seinen wohlverdienten Ruhestand verabschiedet. Grund genug, um uns mit ihm über Megaprojekte, das Erfolgsrezept der HLG und seine neue Aufgabe als „Leseopa“ zu unterhalten.

Lieber Herr Eschenbacher, wie kam es denn, dass Sie 1986 nach dem Studium der Agrarwissenschaften zur HLG gingen?

„Ich kannte die HLG nicht. Der Hinweis auf das Unternehmen kam aus dem landwirtschaftlichen Berufsstand. Die HLG suche einen Sachbearbeiter. Ich rief einfach an. Am Vorstellungsgespräch nahmen der Geschäftsführer und ein Prokurist teil, und ich fing an.“

Was waren Ihre ersten Aufgaben?

„Ich hatte drei Aufgaben. Die erste war die Betreuung/Wiedereingliederung von Heimatvertriebenen aus den ehemaligen deutschen Ostgebieten durch Bau oder Kauf einer landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstelle, sofern sie die Existenzverluste in ihrer früheren Heimat nachweisen konnten. Diese Menschen haben mir ein Höchstmaß an Vertrauen und Dankbarkeit entgegengebracht, wie ich es in meinem Beruf nie wieder erlebt habe. Ich

betreute zweitens landwirtschaftliche Betriebe bei verschiedenen Siedlungsverfahren etwa beim Flächenkauf sowie beim Bau von landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden in Kombination mit entsprechenden Förderverfahren, und ich befasste mich drittens mit der Bodenbevorratung für die Landwirtschaft und die Kommunen nach einer Richtlinie des Landes Hessen von 1980.“

Wie unterscheidet sich die Bodenbevorratung damals und heute?

„Damals kauften wir Grundstücke nach der Einkaufsliste der Kommune, bis die Kommune den Bebauungsplan aufgestellt und die Bodenordnung durchgeführt hatte und die Erschließung begann. Die HLG kam dann wieder ins Spiel, als es so weit war, die Kaufverträge mit den von der Kommune benannten Bewerbern um ein Grundstück abzuschließen. Heute denken wir als HLG alles mit, von der Bauleitplanung über die Erschließung bis hin zur Kompensation von Eingriffen für die Kommunen. Wir sind in allen Projektphasen beteiligt und übernehmen weite Teile der Umsetzung selbst. Überhaupt sind die Verfahren komplexer geworden und das Vergabe- und das EU-Beihilferecht haben die Anforderungen an das Geschäft weiter verschärft.“

Hat sich die Bodenbevorratung bewährt?

„Auf jeden Fall, denn die Bodenbevorratung hat sich in den letzten Jahrzehnten zu einem absoluten Erfolgsmodell entwickelt, sowohl für die Kommunen als auch für die HLG. Auf Basis der Bodenbevorratungsrichtlinien leistet die HLG mit der Bereitstellung von Wohn- und Gewerbeflächen nicht nur einen wichtigen Beitrag zur Daseinsvorsorge in den hessischen Kommunen, sondern auch zur Stärkung der Wirtschaftskraft und zur

Schaffung von Wohn- und Arbeitsplätzen in ganz Hessen. Mit der Entwicklung von baureifen Flächen legt die Gesellschaft den Grundstein für die Realisierung des Traums von den „eigenen vier Wänden“ und unterstützt gleichzeitig Wirtschaftswachstum und Innovation gleichermaßen in Ballungsräumen wie in ländlichen Räumen Hessens. Dabei wird mit der Beauftragung der HLG als Dienstleister sowohl die Verwaltung personell als auch der Haushalt finanziell entlastet, denn die HLG handelt auf eigenen Namen für die Kommunen. Wir erwerben die Grundstücke abgesichert durch eine Landesbürgschaft und bieten den Kommunen einen Mischzinssatz, der über all die Jahrzehnte meist um 1,0 bis 2,0 Prozent unter dem marktüblichen Zins liegt.“

Gibt es ein Megaprojekt, das herausfordernder war als alle anderen, wie etwa die Entwicklung des Gewerbegebiets in Weiterstadt an der A 5?

„Weiterstadt war mehr als ein Projekt, denn es markierte den jeweils erfolgreichen Abschluss von 29 einzelnen Bodenbevorratungsmaßnahmen. Nein, ich möchte kein Projekt herausheben. Wir arbeiten in der Bodenbevorratung unsere Richtlinie stets konsequent ab, und das führt zu einem qualitativ guten Ergebnis. Wenn ich an große Projekte denke, dann nenne ich auch das Grundstücksgeschäft, das wir für die Deutsche Bahn im Wege der Geschäftsbesorgung durchgeführt haben, um die Grundstücke für den Bau der ICE-Trasse Köln–Rhein/Main zu beschaffen. Zum Ausbau des Kassel Airport in Calden haben wir mehr als 1.000 ha im Grundstücksmanagement umgesetzt und beim Ausbau des Flughafens Frankfurt am Main das Kompensationsgeschäft für die Fraport AG wirksam unterstützt.“

Haben Sie eine Empfehlung für die Menschen, die Ihre Arbeit bei der HLG fortsetzen?

„Ja: Die Bereitschaft, sich stets aufs Neue für Land und Leute einzusetzen. Auch wenn man hin und wieder enttäuscht wird. Nie die ‚Bodenhaftung‘ verlieren und eine solide, handwerkliche Leistung abliefern.“

Wer hat wen geprägt: Hat Sie die Arbeit für die HLG geprägt oder haben Sie die Arbeit der HLG geprägt?

„Eher Letzteres. Wir kriegen heute die Aufträge, weil wir und unser Dienstleistungsangebot gut sind. Darauf habe ich in der Zeit als Fachbereichsleiter immer großen Wert gelegt. Wir arbeiten für die Kunden, indem wir deren Bedarf erkennen und ihre Erwartungen erfüllen. Die Arbeit war für mich nie langweilig, denn ich liebe die Vielfalt von Land und Leuten und habe Empathie insbesondere für den ländlichen Raum. Wir müssen in unserem Geschäft Kommunalpolitiker, Eigentümer und den Behördenapparat überzeugen. Wir arbeiten mit Baufirmen, Ingenieur- und Planungsbüros zusammen, die wir gleichsam coachen. Unsere Käufer sind ebenso Häuslebauer wie internationale Konzerne, die beim Immobilienkauf Anwaltskanzleien rund um den Globus beschäftigen. Ich habe Beurkundungen erlebt, die einen Tag in Anspruch nahmen und wo es darauf ankam, dass jedes Komma richtig stand. Das alles macht unsere Arbeit so wertvoll.“

Bringt die Arbeit persönliche Erfüllung?

„Ja, vor allem in der Anfangszeit meines Berufslebens bei der HLG als Sachbearbeiter. In dieser Zeit habe ich mich gemeinsam mit den Kunden über gelungene Projekte freuen können, weil einfach die Verbindung zum Kunden direkter war. Je weiter

man in der Hierarchie aufsteigt, desto weiter ist man von den Leuten weg, die unmittelbar von unserer Arbeit profitieren.“

Kann die HLG ihr Geschäft des Flächenmanagements in der Zukunft fortsetzen wie in der Vergangenheit?

„Der Flächenverbrauch wird heute kritisch gesehen. Das zeigt, wie schwierig unser Geschäft werden wird. Es gleicht der Quadratur des Kreises. Nutzungskonflikte zwischen Nahrungsmittelproduktion, Naturschutz, Siedlungs- und Infrastrukturinvestitionen haben wir heute schon und sie werden nicht geringer. Jetzt muss uns einer sagen, was Priorität hat. Das kann kein Unternehmen entscheiden, sondern das müssen

“

Wir arbeiten für die Kunden, indem wir deren Bedarf erkennen und ihre Erwartungen erfüllen.

”

demokratisch gewählte Parlamente und Gemeindevertretungen im rechtsstaatlichen Rahmen entscheiden. Die HLG setzt die Entscheidungen dann professionell um.“

Herr Eschenbacher, wie erreicht man Erfolg?

„Zunächst muss ich für eine Sache brennen. Im zweiten Schritt mache ich einen Plan, wie ich das Ziel erreiche. Dann arbeite ich konzentriert und mit aller Energie daran, das Ziel zu erreichen. Ich schaue nicht zurück, um zu zweifeln, allenfalls mal rechts und links, um zu sehen, wie es läuft. Aber vor allem nach vorn.“

Gilt das auch für den Angestellten Peter Eschenbacher?

„Das ist eine entscheidende Frage: Ich habe immer so gehandelt, als wäre es mein eigenes Ziel und mein eigenes Unternehmen. Mit dieser Einstellung passieren die wenigsten Fehler.“

Und was machen Sie in Zukunft?

„Ich werde ‚Leseopa‘ in einer Grundschule in Mittelhessen. Eine meiner Töchter ist Lehrerin in Berlin, und sie lässt mich in Gesprächen teilhaben an den Defiziten, unter denen unsere Kinder nicht erst seit gestern und nicht nur im Bildungssystem immer mehr leiden. Ich bin ein Arbeiterkind, und ich weiß, welche Chancen ich dem Aufbruch, der in diesem Land vor vielen Jahren einmal herrschte, zu verdanken habe.“

Lieber Herr Eschenbacher, vielen Dank und alles Gute für Ihre Zukunft!

Das Gespräch führte Claus Peter Müller von der Grün, Kassel.



Impressum

Titelbild:

© AdobeStock – Piotr Krzeslak

Redaktion:

Sascha Wagner, HLG

Redaktion Editorial/Interviews:

Claus Peter Müller von der Grün, Kassel

Lektorat:

Ulrike Hollmann, Hambergen

Projektleitung:

Klaus Marchel,
Insignio Kommunikation GmbH, Kassel

Gestaltung:

Sabrina Seeliger, Insignio Kommunikation GmbH, Kassel;
Pui Man Li und Sascha Wagner, beide HLG

Fotografie:

© Gerd Aumeier (S. 8, 10, 16, 17, 18 und 19)

© Markus Palzer (S. 30 und 72)

© HMWEVW – Oliver Rütter (S. 67)

Theresa Graf, HLG (S. 14/15 und 25)

Sascha Wagner, HLG (S. 5, 13, 20, 32, 35, 40, 51, 62, 66
und 68)



Hessische Landgesellschaft mbH
Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung

Auf gutem Grund.
www.hlg.org

