Geschäftsbericht

für das Jahr 2023

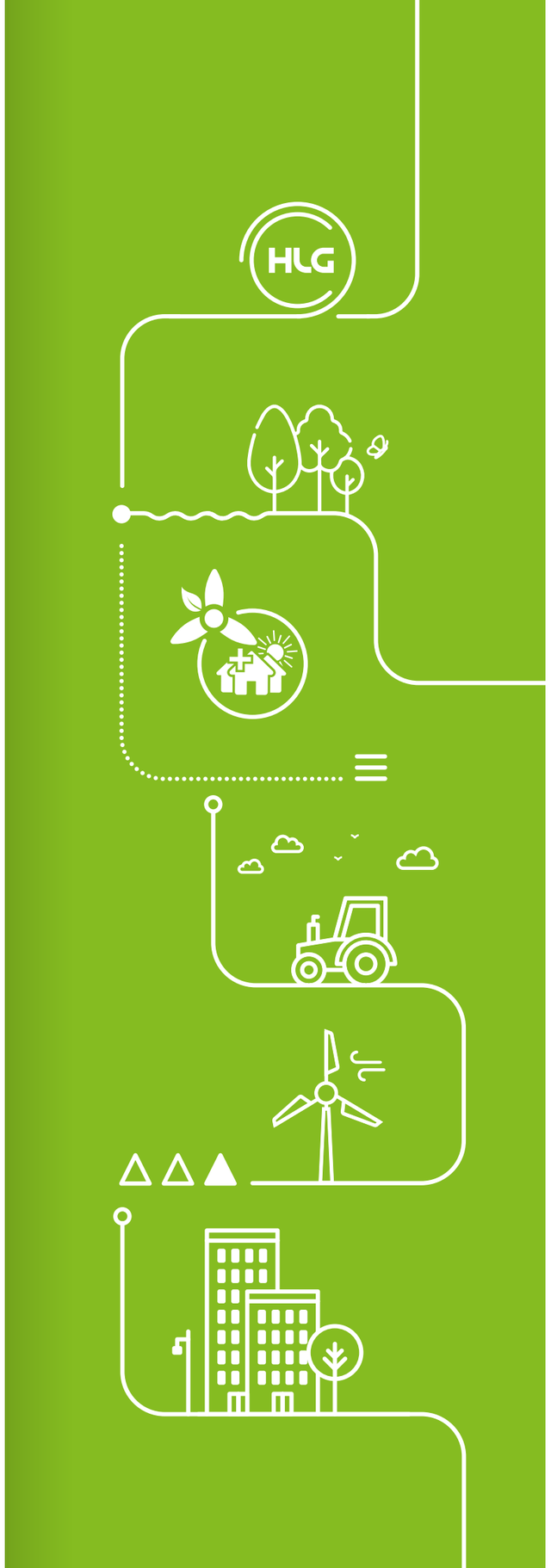
Auf gutem Grund.

HLG

Hessische Landgesellschaft mbH
Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung

Geschäftsbericht für das Jahr 2023

Hessische Landgesellschaft mbH
Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung



Inhalt

Über uns 4
Grundlagen des Unternehmens 5
Gesellschafter 6
Organe der Gesellschaft 7
Editorial Dr. Gerald Kunzelmann 8
Das Geschäftsjahr 2023 12
Lagebericht 2023 14
Wichtige Kennzahlen 42
Jahresabschluss für das Jahr 2023 43
Bilanz zum 31. Dezember 2023 44
Gewinn- und Verlustrechnung 46
Anhang 47
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers 54
Bericht des Aufsichtsrates für das Jahr 2023 58
Impressum 60

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.

Über uns

In ganz Hessen für Sie da

Unsere kompetenten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind immer in Ihrer Nähe. Die Hauptgeschäftsstelle der Hessischen Landgesellschaft mbH (HLG) befindet sich in Kassel, aber auch in unseren Büros in Gießen und Mörfelden-Walldorf sind wir für Sie da – sprechen Sie uns einfach an. Wir freuen uns auf Ihren Besuch.

Hauptgeschäftsstelle
Kassel

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

Geschäftsstelle
Gießen

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

Geschäftsstelle
Mörfelden-Walldorf

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

So erreichen Sie uns online

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

Grundlagen des Unternehmens

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

Aufgaben der Gesellschaft

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

Der Gegenstand der Gesellschaft wird insbesondere verwirklicht durch:

- die ländliche Siedlung sowie alle Maßnahmen der Agrarstrukturverbesserung
- die Eingliederung von Aus- und Übersiedlern nach dem Bundesvertriebenengesetz
- die Bodenbevorratung für öffentliche, agrarstrukturelle und ökologische Zwecke in Hessen
- die An- und Verpachtung von Flächen für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- die Planung und Durchführung von Maßnahmen für die allgemeine Strukturverbesserung im ländlichen Raum
- die Tätigkeit als Beauftragte von Gemeinden bei der Vorbereitung und Durchführung von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen sowie Verfahren der einfachen Stadterneuerung (einschließlich der Betreuung der Eigentümer)
- die Tätigkeit als Beauftragte Dritter u.a. in den Bereichen Flächenmanagement, Liegenschaftsverwaltung, Bodenordnung, Natur- und Klimaschutz, Energie und im Rahmen der Wahrnehmung öffentlich-rechtlicher Aufgaben

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

1. **Staatssekretär a. D.**
   Jens Deutschendorf
   – Vorsitzender des Aufsichtsrates –
   Hessisches Ministerium für Wirtschaft,
   Energie, Verkehr und Wohnen
   Kaiser-Friedrich-Ring 75
   65185 Wiesbaden

2. **Stefan Hohmann**
   – Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates –
   Hessische Landgesellschaft mbH
   Aulweg 43-45
   35392 Gießen

3. **Staatssekretär a. D.**
   Oliver Conz
   Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz,
   Landwirtschaft und Verbraucherschutz
   Mainzer Straße 80
   65189 Wiesbaden

4. **Ministerialdirigent**
   Elmar Damm
   Hessisches Ministerium der Finanzen
   Friedrich-Ebert-Allee 8
   65185 Wiesbaden

5. **Sprecher der Geschäftsleitung**
   Gottfried Milde
   Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen
   Strahlenbergerstraße 11
   63067 Offenbach am Main

6. **Abteilungsleiter**
   André Stolz
   (bis 07.12.2023)
   Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen
   Strahlenbergerstraße 11
   63067 Offenbach am Main

7. **Stellvertretender Generalsekretär**
   Björn Schöbel
   Hessischer Bauernverband
   Taunusstraße 151
   61381 Friedrichsdorf/Taunus

8. **Vize-Landrätin**
   Silke Engler
   Landkreis Kassel
   Wilhelmshöher Allee 19-21
   34117 Kassel

Geschäftsleitung

Geschäftsführer
Dr. Gerald Kunzelmann, Bensheim

Prokuristen
Peter Eschenbacher (bis 31.05.2023), Grünberg
Gero Sczech, Bad Wildungen
Sascha Wagner, Kaufungen

Handelsregister

Registergericht, Kassel HRB 2632

Liebe Leserinnen, liebe Leser!

Ich freue mich, Ihnen den Geschäftsbericht für das Jahr 2023 präsentieren zu dürfen. Tauchen Sie ein in die Vielfalt unserer Geschäftsfelder und lassen Sie uns über aktuelle Themen wie E-Mobilität, künstliche Intelligenz sowie die Chancen unserer Gesellschaft sprechen.

Herzliche Grüße

Ihr Gerald Kunzelmann

Dr. Gerald Kunzelmann
– Geschäftsführer der HLG –

Herr Dr. Kunzelmann, Sie reisen häufig durch Hessen, vom Odenwald bis in den Vogelsberg, von Bensheim bis nach Kassel. Womit reisen Sie?
„Am liebsten reise ich mit der Bahn. Auch wenn es hier und da mal Probleme mit Verspätungen etc. gibt, ist dies eine sehr angenehme Art des Reisens und ich kann die Zeit sinnvoll nutzen, um zu telefonieren oder E-Mails zu beantworten. Zudem ist das Zugfahren viel umweltfreundlicher als Fliegen – oder Autofahren. Dennoch funktioniert es ohne Auto auch nicht. Als Gesellschaft des Landes ist die HLG vor allem im ländlichen Raum unterwegs, und das zu fast allen Tageszeiten. Da sind wir zwangsläufig auf das Auto angewiesen. Aber wir wollen klimaneutral sein und wegkommen von fossilen Energieträgern. Darum stellen wir unseren Fuhrpark sukzessive auf Elektromobilität um und haben an allen unseren Standorten Wallboxen installiert. Auch ich fahre mittlerweile vollelektrisch."

Kommen Sie gut voran mit dem Elektroauto?
„Ich muss die Reise schon besser planen und organisieren als mit einem Diesel mit großer Reichweite, vor allem wenn ich über Nacht unterwegs bin und lange Strecken fahre. Aber es ist machbar und es wird immer besser."

Glauben Sie an die Zukunft der E-Mobilität?
„Wenn wir in der Batterietechnik besser werden, und das heißt ressourcenschonender, dann gehört dem E-Antrieb die Zukunft. Vor allem aber sollten wir den Strom, den wir für die Mobilität, aber auch für das Heizen, Kühlen und den Betrieb unserer Computer benötigen, mit PV-Anlagen am besten auf all unseren vielen Dächern und an unseren Balkongeländern selbst erzeugen und ihn problemlos dem einen Nachbarn liefern und zugleich die Energie vom anderen Nachbarn beziehen können. Viele von uns – vor allem im ländlichen Raum – leisten schon Beachtliches, um dem Ziel der Klimaneutralität näher zu kommen, aber es wäre noch viel mehr möglich – nicht nur beim Autofahren."

Sie reisen mit der Deutschen Bahn! Könnten Sie als HLG der Bahn nicht helfen, ihre Strecken zu sanieren und auszubauen?
„Nun, planen und bauen muss die Bahn schon selbst, und das Land und der Bund müssen dafür sorgen, dass das gelingen kann. Aber wir als HLG können die Bahn durchaus als Dienstleister unterstützen. Schon heute tragen wir unseren Teil dazu bei, dass im Rahmen des Neubaus oder der Sanierung von Strecken der Deutschen Bahn Ausgleichsflächen zur ökologischen Kompensation gesichert werden. Ebenso tragen wir mit unserer Kompetenz zum Bau und Erhalt von Straßen und Brücken bei."

... aber auch zum Bau von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Das Immobiliengeschäft war über Jahre ein Selbstläufer. Spürten Sie 2023 eine Delle oder eine Krise?
„Wir reden seit etwa zwei Jahren von einer Krise, weil wir alle über zehn Jahre und mehr nur im Aufschwung gelebt haben.

> *Wir haben über viele Jahre die Bestände verkauft, jetzt können wir wieder gemeinsam mit den Kommunen Boden bevorraten.*

Wenn wir aber das Auf und Ab am Immobilienmarkt längerfristig betrachten, würde ich heute lieber von einer Delle sprechen als von einer Krise. Doch ohne Frage verunsichern der Krieg in der Ukraine, die gestiegenen Energie- und Baupreise sowie die höheren Zinsen die Investoren und Verbraucher. Im langjährigen Vergleich sind die Zinsen zwar mit 3 bis 4 Prozent immer noch sehr niedrig, aber für eine Generation, die mit dem Null-Prozent-Zins groß geworden ist, sind die Zinsen aktuell sehr hoch. Das alles lässt die Bodenpreise stagnieren und den Umsatz der HLG im Immobiliengeschäft sinken. Doch immerhin haben wir dank der Diversität unseres Leistungsportfolios das Geschäftsjahr 2023 mit einem Bilanzgewinn von 1,6 Mio. EUR abgeschlossen. Das ist für eine Krise nicht schlecht."

Vor allem aber ist die Krise, wenn sie zu sinkenden Preisen führt, doch eine Chance zum Einkauf für die HLG und ihre kommunalen Partner....
„Ja, richtig. Wir haben über viele Jahre die Bestände verkauft, jetzt können wir wieder gemeinsam mit den Kommunen Boden bevorraten. Denn der Bedarf an Wohnraum bleibt groß und irgendwann bauen die Leute wieder."

Bauen die Leute dann wieder auf der grünen Wiese oder in den Ortszentren?
„Jeder Ort braucht eine Außenentwicklung und die Innenentwicklung ist komplex. Viele kleine Gemeinden und Städte können eine erfolgreiche Innenentwicklung mit ihren knappen Personalressourcen gar nicht stemmen. Hier wäre es gut, wenn die Kommunen einen Dienstleister wie die HLG in Anspruch nehmen könnten, um sich Kompetenz auf Zeit hin-

zuzukaufen. Beispielsweise hat das Land mit dem Programm „100 Wilde Bäche für Hessen“ ein perfektes Angebot für die Kommunen geschaffen, um die Ziele der Wasserrahmenrichtlinie rascher und besser zu erreichen. Wir als HLG wären bereit, als Dienstleister die Innenentwicklung der Dörfer und Städte ebenso zu begleiten.“

Wollen denn die Menschen weiterhin im Einfamilien- oder im Doppelhaus leben?
„Im ländlichen Raum und in kleineren Städten, wo wir als HLG die Kommunen betreuen, ist das auf jeden Fall so.“

Aber sind zumindest die Standards mit Blick auf die Klimaneutralität heute höher als früher?
„Unbedingt. Vor fünf bis zehn Jahren waren wir als HLG mit unserem Einsatz für die Energie-Plus-Siedlung noch Pioniere. Heute ist das Energie-Plus-Wohnen das ‚neue Normal‘.“

Wandeln sich auch die Erwartungen an Gewerbeflächen?
„Ja, auch diese sollen nachhaltiger sein. Da geht es nicht nur um Ökologie und Klimaneutralität, um Dachbegrünung, das Versickern von kostbarem Regenwasser und PV-Anlagen auf Hallendächern, sondern auch darum, dass sich Menschen wohlfühlen am Arbeitsplatz und in dessen Umgebung, also um soziale Nachhaltigkeit. Und in der Summe stellt sich ökologische Nachhaltigkeit ein. Es vollzieht sich eine ähnliche Entwicklung wie im Wohnungsbau mit der Energie-Plus-Siedlung. Gewerbeflächen werden nachhaltiger und setzen neue Standards.“

> *Vor fünf bis zehn Jahren waren wir als HLG mit unserem Einsatz für die Energie-Plus-Siedlung noch Pioniere, heute ist es das „neue Normal“.*

Wenn Sie durch die Lande fahren, kommen Sie vorbei an Feldern, Wiesen und Auen. Woran freuen Sie sich besonders?
„Daran, dass auch der ländliche Raum gut erschlossen ist und wir als HLG unseren Beitrag dazu leisten und im Naturschutz so stark sind. Es ist eine Freude zu sehen, wie unsere Konzepte garantieren, dass die Kulturlandschaft erhalten bleibt und Gewässer wieder ihren natürlichen Lauf nehmen.“

Sie fahren aber auch vorbei an Feldern, die von Landwirten bewirtschaftet werden. Verstehen Sie, dass Bauern frustriert sind und mit ihren Traktoren in Städten und auf Autobahnen für billigen Agrardiesel demonstrieren?
„Ja, ich kann die Landwirte gut verstehen. Der Dieselpreis mag der Auslöser der Proteste gewesen sein, aber die Unzufriedenheit wurzelt tiefer. Wir Landwirte, und ich war zumindest selber einer, leisten einen grundlegenden Beitrag dazu, dass die Menschen in diesem Land gut leben können. Wir produzieren Lebensmittel, die noch nie so gut und im Vergleich zu den Einkommen so günstig waren. Landwirte sind Pioniere der Energiewende und einer besseren Tierhaltung. Wir investieren mit unseren Familienbetrieben unvorstellbare Summen in Ställe, Technik und Anlagen zur Energieerzeugung. Hier geht es schnell um Millionen. Wir müssen als Familien für Zins und Tilgung geradestehen. Unser investiertes Kapital ist den Unbilden der Natur ausgesetzt und den Unwägbarkeiten der internationalen Märkte. Nur wenige Menschen können verstehen, unter welch umfassendem ökonomischen und mentalen Druck ein landwirtschaftlicher Unternehmer entscheidet und handelt. Doch statt Anerkennung für unsere Leistung und unseren Mut zu erfahren, überwölbt uns eine Bürokratie, aus der Misstrauen spricht. Permanent umkreisen Satelliten die Erde, die Aufnahmen von unseren Feldern machen und deren Zustand mit den Vorgaben der Politik abgleichen. Jede Bewegung unserer Maschinen auf dem Acker ist GPS-überwacht. Objektiv mag es um eine legitime Kontrolle des Umgangs mit der Natur und öffentlichen Mitteln gehen, aber das Gefühl, das diese perfektionierte Überwachung beim Einzelnen auslöst, ist ein ganz anderes. Die landwirtschaftlichen Familien sind mutige Leistungsträger dieser Gesellschaft, werden aber wie hochsubventionierte Kostgänger wahrgenommen. Dabei gleichen die öffentlichen Mittel nur den Aufwand aus, den die Landwirte tragen, weil sie in der Produktion hohe ökologische Standards einhalten und zugleich mit Waren konkurrieren müssen, die auf dem Weltmarkt zu ganz anderen Bedingungen erzeugt werden.“

Aber können die Bauern denn gar nichts anderes als klagen? Warum stellen sie nicht ihre Leistung für Laien nachvollziehbar heraus, anstatt den Straßenverkehr zu blockieren?
„Ja, es wäre besser, selbstbewusst die großartige Leistungsbilanz aufzumachen. Das sehe ich genauso wie Sie. Aber zugleich ist es legitim, mit einer Demonstration auf sich aufmerksam zu machen. Auch mit gelbem Blinklicht, damit man die Landwirte besser sieht.“

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

Kehren wir zurück zur HLG. Welches sind die Zukunftsthemen Ihrer Gesellschaft?
„Das sind die Innenentwicklung der Dörfer und Städte, der Naturschutz, die nachhaltige und klimaneutrale Entwicklung von Wohn- und Gewerbegebieten sowie über alle Bereiche hinweg die Klimaanpassung unserer gesamten Lebenswirklichkeit. Dürren, Hitzeperioden, Starkregenereignisse, ja selbst Tornados gehören zum Leben in Mitteleuropa mittlerweile dazu. Wir müssen uns darauf einstellen.“

Helfen Ihnen dabei auch die Digitalisierung und KI?
„Wir führen alle unsere Daten, seien es Finanz- oder Grundstücksdaten, zusammen, um uns und unseren Kunden zeitgemäß alle wichtigen Informationen transparent, datenschutzkonform und, soweit schon möglich, in Echtzeit zur Verfügung stellen zu können. KI und der entsprechende Begriff stammen aus den 1950er Jahren, und die Idee, das Denken des Menschen maschinell nachzubilden, ist nochmals 200 Jahre älter. In vielen unserer digitalen Anwendungen steckt also schon KI. Doch ohne Frage wird das, was wir heute unter KI in der Informationsverarbeitung verstehen, noch an Dynamik zunehmen und auch uns in unserer Arbeit unterstützen. Die Vorhersage der Folgen des Klimawandels und die Anpassung an das sich wandelnde Klima dürften ganz gewiss Aufgaben sein, in der KI eine notwendige Unterstützung in ganz neuer Qualität leisten wird.“

Herr Dr. Kunzelmann, Sie sind jetzt, im Jahr 2024, seit fünf Jahren Geschäftsführer der HLG. Was hat sich in den fünf Jahren verändert?
„Die Aufgaben, die meine Vorgänger ins Haus geholt haben, wie die Domänenverwaltung, die Ökoagentur und zuletzt auch den Straßenbau, funktionieren und sie sind gut etabliert. Die Akquise einer neuen Aufgabe ist eine große strategische Leistung und die Integration der Aufgabenerfüllung in eine Organisation und ihr Kundennetz ist eine ebenso notwendige wie große Gemeinschaftsleistung. Wir als Mannschaft leisten einen wertvollen Dienst für unsere Partner. Wir haben in der HLG ein gutes Miteinander und wir können uns aufeinander verlassen. Das schafft vor allem Sicherheit und Verlässlichkeit für unsere Kunden und unsere Gesellschafter. An dieser Stelle ist es mir ein persönliches Anliegen, allen, die innerhalb und außerhalb der HLG dieses gute Miteinander leben, ganz herzlich zu danken.“

Herr Dr. Kunzelmann, vielen Dank für dieses Gespräch.

Das Geschäftsjahr 2023 ■

Das Geschäftsjahr 2023

Lagebericht 2023

I. Grundlagen des Unternehmens

Die Hessische Landgesellschaft mit beschränkter Haftung (HLG) ist seit ihrer Gründung im Jahr 1919 vor allem 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.

1) Vgl. https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Pressemitteilungen/Wirtschaftliche-Lage/2023/20231213-die-wirtschaftliche-lage-in-deutschland-im-dezember-2023.html.
2) Vgl. https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Schlaglichter-der-Wirtschaftspolitik/2024/02/10-konjunktur-wirtschaftliche-lage.html.
3) Vgl. https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/01/PD24_019_811.html#:~:text=WIESBADEN%20%E2%80%93%20Das%20preisbereinigte%20Bruttoinlandsprodukt%20(BIP,der%20Wirtschaftsleistung%200%2C1%20%25.

II. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

#Wirtschaftsentwicklung in Deutschland Die deutsche Konjunktur war nahezu im gesamten Jahresverlauf 2023 von einer wirtschaftlichen Stagnation geprägt und die erhoffte Erholung blieb in weiten Teilen aus.[1] Insgesamt fiel die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland trotz rückläufiger Inflationsraten schwächer aus als zu Jahresbeginn prognostiziert. Ursächlich hierfür waren vor allem die Nachwirkungen der erheblichen Kaufkraftverluste als Folge des massiven Energie- und Nahrungspreisanstiegs, der den privaten Konsum spürbar geschwächt hat. Hinzu kommen eine geringere Nachfrage aus dem In- und Ausland, dämpfende Effekte der geopolitischen Spannungen und Krisen sowie eine restriktive Geldpolitik.[2] Im Kampf gegen die Inflation haben die Notenbanken in Europa und Nordamerika ihre Leitzinsen kräftig angehoben, wodurch die Finanzierung von Investitionen deutlich teurer wurde. Vor diesem Hintergrund setzte sich die Erholung der deutschen Wirtschaft vom massiven Einbruch im ersten Corona-Jahr 2020 nicht weiter fort. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2023 um 0,3 Prozent niedriger als im Vorjahr. Die Entwicklung der Bruttowertschöpfung verlief dabei im Berichtszeitraum in den einzelnen Wirtschaftsbereichen unterschiedlich: Die Wirtschaftsleistung im produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe) ging insgesamt deutlich um 2,0 Prozent zurück. Zudem sanken Produktion und Wertschöpfung in den energieintensiven Industriezweigen wie der Chemie- und Metallindustrie erneut, nachdem die Wirtschaftsleistung in diesen Branchen bereits 2022 besonders stark auf die steigenden Energiepreise reagiert hatte. Im Baugewerbe machten sich neben den weiterhin hohen Baukosten und dem Fachkräftemangel insbesondere die zunehmend schlechteren Finanzierungsbedingungen bemerkbar. Hiervon war vor allem der Hochbau betroffen. Dagegen konnte die Produktion im Tiefbau und im Ausbaugewerbe gesteigert werden. Insgesamt erreichte das Baugewerbe 2023 preisbereinigt ein kleines Plus von 0,2 Prozent. Weitere positive Impulse kamen aus der Automobilindustrie und dem sonstigen Fahrzeugbau. Zudem konnten die meisten Dienstleistungsbereiche ihre wirtschaftlichen Aktivitäten im Vorjahresvergleich erneut ausweiten und stützten die Wirtschaft im Jahr 2023. Der Anstieg fiel aber insgesamt schwächer aus als in den beiden vorangegangenen Jahren.[3]

2. Branchenbezogene Rahmenbedingungen

#Bauwirtschaft Auch im Jahr 2023 war die Entwicklung der Baubranche von zahlreichen wirtschaftlichen Herausforderungen geprägt. Inflation und steigende Zinsen übten besonders auf den Neubausektor starken Druck aus und erschwerten die Planung und Durchführung neuer Projekte. Obwohl sich die Situation in Bezug auf frühere Probleme wie Lieferengpässe etwas gebessert hat, bleiben Schwierigkeiten wie hohe Materialkosten und der Mangel an Fachkräften bestehen. Gestiegene Lohn- und Zinskosten verschärfen die Situation zusätzlich. Diese Entwicklungen spiegeln sich zum einen in einer Verschlechterung der Auftragslage in der Baubranche wider.[4] So verzeichnete das Statistische Bundesamt (Destatis) im Bauhauptgewerbe von Januar bis Dezember 2023 einen realen (preisbereinigten) Rückgang der Auftragseingänge um 4,4 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Zum anderen sank der reale Jahresumsatz im Bauhauptgewerbe in diesem Zeitraum um 3,3 Prozent, obwohl die nominalen Umsätze um 3,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr stiegen, was hauptsächlich auf signifikant höhere Baupreise zurückzuführen ist.[5] Der Mix aus stark gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten hat insbesondere im Wohnungsbau seine Spuren hinterlassen. Die Zahl der Baugenehmigungen fiel gegenüber dem Vorjahr um 26,6 Prozent auf 260.100 genehmigte Wohnungen (-94.100) und damit auf den niedrigsten Stand seit 2012. Insgesamt wurden im Berichtszeitraum 42,2 Prozent weniger Wohnungsbauvorhaben von Privatpersonen und 20,3 Prozent weniger von Unternehmen als im Vorjahr realisiert. Besonders stark ging im Jahr 2023 die Zahl der Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser (-39,1 Prozent) und Zweifamilienhäuser (-48,3 Prozent) zurück.[6] Der deutliche Nachfragerückgang im Wohnungsbau wirkte sich aber nicht nur auf den Umsatz aus, sondern führte auch zu Unterauslastung und Beschäftigungsrückgang in der Baubranche.[7] Darüber hinaus hat die Zurückhaltung beim Kauf von Grundstücken und Immobilien die Einnahmen aus der Grunderwerbsteuer einbrechen lassen und die Bundesländer verzeichneten im 1. Halbjahr 2023 mit rund 6,3 Mrd. EUR ein Minus von 33,5 Prozent gegenüber dem Höchststand von knapp 9,5 Mrd. EUR im 1. Halbjahr 2022. Gleichzeitig hat sich die Zahl der Bauplatzkäufe nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamts von Januar bis Juni 2023 halbiert und die Kaufsumme für Bauland ist in diesem Zeitraum um 4,4 Mrd. EUR auf rund 4,0 Mrd. EUR deutlich gesunken. Der durchschnittliche Kaufwert für Bauland lag nach den vorläufigen Ergebnissen im 1. Halbjahr 2023 bei 122,13 EUR/m², im Vergleichszeitraum 2022 waren es 141,58 EUR/m².[8]

#Landwirtschaft Etwa 90 Prozent der Fläche in Deutschland zählt zu den ländlichen Räumen und rund 57 Prozent der Einwohner Deutschlands leben in Dörfern, Gemeinden und Städten auf dem Land. Ländliche Räume sind Lebensraum und Wirtschaftsstandort zugleich. Sie umfassen land- und forstwirtschaftliche Nutzräume ebenso wie Natur- und Erholungsräume und sind damit untrennbar mit der Landwirtschaft verbunden. Die Land-, Forstwirtschaft und Fischerei ist als Teil der Volkswirtschaft in Deutschland nach wie vor ein bedeutender Wirtschaftsbereich.[9] Dabei versorgt die deutsche Landwirtschaft die Bevölkerung nicht nur mit hochwertigen Nahrungsmitteln, sie leistet auch einen zunehmenden Beitrag für die Energie- und Rohstoffversorgung.[10] In Zeiten von Krieg, Klimawandel und weltwirtschaftlichen Krisen hat das Jahr 2023 einmal mehr gezeigt, welchen hohen Stellenwert die Landwirtschaft für die Gesellschaft hat. So konnten die deutschen Verbraucher trotz der Auswirkungen des russischen Angriffskrieges in der Ukraine, die u. a. zu einer global engen Versorgungslage bei Nahrungsmitteln und Rohstoffen geführt sowie enorme kurzfristige Preissteigerungen in einigen Bereichen zur Folge hatten, stabil und verlässlich mit Lebensmitteln versorgt werden.[11] Insgesamt haben sich die Ergebnisse in der Landwirtschaft im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 2022/23 laut dem aktuellen Situationsbericht des Deutschen Bauernverbandes e. V. (DBV) weiter deutlich verbessert. Im Durchschnitt sind die Unternehmensergebnisse der Haupterwerbsbetriebe um 45 Prozent auf 115.400 EUR je Betrieb gegenüber dem Vorjahr gestiegen (i. V.: 79.700 EUR). Nach einer langen Durststrecke haben damit viele Betriebe in nahezu allen Betriebsformen, die die wirtschaftlichen Krisen der zurückliegenden Jahre überstanden haben, im vergangenen Jahr wieder zu wirtschaftlicher Profitabilität zurückfinden können. Dieses „Allzeithoch“ wird jedoch nach Einschätzung des DBV durch zwei Faktoren getrübt: Zum einen sind die Erzeugerpreise seit dem Jahreswechsel bei wichtigen pflanzlichen und tierischen Erzeugnissen wieder im Sinkflug. Zum anderen haben die

4) Vgl. https://blog.bluebeam.com/de/prognosis-construction-industry-in-2022/.
5) Vgl. https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/02/PD24_068_441.html.
6) Vgl. https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/02/PD24_074_3111.html.
7) Vgl. https://www.baugewerbe-magazin.de/politik-und-wirtschaft/herausforderungen-fuer-die-bauwirtschaft.htm.
8) Vgl. https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/02/PD24_N009_61_73.html.
9) Vgl. https://www.situationsbericht.de/1/11-wirtschaftliche-bedeutung-des-agrarsektors.
10) Vgl. https://www.bmel.de/DE/themen/landwirtschaft/landwirtschaft_node.html.
11) Vgl. Situationsbericht 2022/23 des Deutschen Bauernverbands e. V.

Betriebe trotz der erheblich verbesserten wirtschaftlichen Lage deutlich weniger investiert. Gerade in der Tierhaltung geht damit der starke Strukturwandel unvermindert weiter und führt zu dem Verlust von Arbeitsplätzen und Wertschöpfung. Insbesondere für die ländlichen Räume ist diese Entwicklung fatal, so der DBV. Gleichzeitig zeigt sie, dass viele Betriebe offensichtlich das Vertrauen in die politischen Entscheidungsträger verloren haben. Unklare politische und gesetzgeberische Rahmenbedingungen und damit fehlende Planungssicherheit sind laut DBV-Situationsbericht die Hauptgründe dafür, dass die Betriebe kaum mehr in neue Ställe investieren, obwohl wichtige Zukunftsinvestitionen anstehen.[12]

3. Geschäftsverlauf

#Geschäftsverlauf der HLG Die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland ist in der Regel ein wichtiges Indiz für den Geschäftsverlauf der Hessischen Landgesellschaft. Dabei gehören neben den konjunkturellen Perspektiven auch die Lage am Arbeitsmarkt und an den Finanzmärkten sowie die Lohnentwicklung und die allgemeine Konsum- und 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. Die Gründe für die angespannte wirtschaftliche Lage in Deutschland sind auch im Jahr 2023 vielfältig. Vor dem Hintergrund mittelbarer Folgen der andauernden russischen Aggressionen gegen die Ukraine, der gestiegenen (Leit-)Zinsen, der relativ schwachen weltwirtschaftlichen Entwicklung, eines hohen Krankenstands, aber auch zunehmender struktureller Herausforderungen hat die Wirtschaftsleistung im vergangenen Jahr weiter abgenommen (-0,3 Prozent). Nachdem Deutschland bereits in 2022 die unmittelbaren ökonomischen Folgen der Corona-Pandemie weitgehend überwunden hatte, ist es zwar im Laufe des Berichtsjahres 2023 gelungen, Versorgungsengpässe zu vermeiden und auf rückläufige Energiepreise hinzuwirken. Vor allem die Energiepreise sind zum Teil jedoch noch über dem Vorkrisenniveau und stellen nach wie vor eine Herausforderung dar. Auch die durch den Krieg dramatisch gestiegene Inflation und die dadurch bedingten Zinssteigerungen der Europäischen Zentralbank (EZB) sind eine fortwährende Belastung für die Bevölkerung.[13] Dadurch ist die Finanzierung von Investitionen deutlich teurer geworden, was vor allem auch den Wohnungsbau und den Immobilienmarkt insgesamt spürbar unter Druck gesetzt hat. Die Auswirkungen dieser Entwicklung belasten zunehmend auch die marktabhängigen Geschäftsfelder der HLG, wie etwa die Bodenbevorratung oder auch das landwirtschaftliche Bauwesen. Dies hat zur Folge, dass nach 2022 auch im Jahr 2023 deutliche Umsatzeinbußen zu verzeichnen waren. Insgesamt sanken die erzielten Erlöse um 25,5 Prozent (-20,3 Mio. EUR) gegenüber dem Vorjahr und belaufen sich am Jahresende auf lediglich 59,4 Mio. EUR (i. V.: 79,7 Mio. EUR). Dank der strategischen Ausrichtung der Gesellschaft, die auf Stabilität, Kontinuität und Diversität beruht, konnte dennoch eine positive Bilanz für das Geschäftsjahr 2023 gezogen werden, und die HLG erwirtschaftete trotz Umsatzrückgang einen Jahresüberschuss von 1,7 Mio. EUR (i. V.: 6,0 Mio. EUR).

Im Einzelnen verlief die Entwicklung wie folgt:

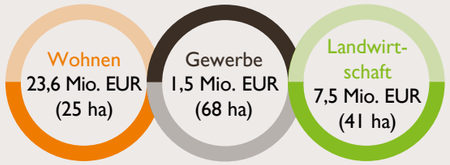
1) Baulandentwicklung und Kommunalbetreuung

#Bodenbevorratung Die Baubranche in Deutschland stand 2023 vor enormen Herausforderungen. Die wirtschaftlichen Folgen des Ukraine-Kriegs und die Corona-Nachwehen, gepaart mit einer hohen Inflation, Materialknappheit und Fachkräftemangel, haben zu einer generellen Abschwächung der Baukonjunktur geführt und das deutsche Baugewerbe unter Druck gesetzt.[14] Der Mix aus hohen Baukosten und ungünstigen Finanzierungsbedingungen durch steigende Zinsen hat vor allem den Wohnungsbau in 2023 spürbar getroffen und die Nachfrage nach Bauplätzen ist trotz des großen Bedarfs an Wohnraum deutlich eingebrochen.[15] Die Auswirkungen der kriselnden Bau- und Immobilienbranche haben auch bei der HLG deutliche Spuren hinterlassen und besonders der Bereich Baulandentwicklung mit dem Segment Bodenbevorratung (BBV) war einer der leidtragenden im abgelaufenen Berichtsjahr. Vor diesem Hintergrund sind die Umsätze aus dem Verkauf von Grundstücken in 2023 um fast 37 Prozent gegenüber dem Vorjahr eingebrochen. Insgesamt verzeichnete die Gesellschaft im Bereich der Bodenbevorratung Umsatzerlöse in Höhe von rund 42,2 Mio. EUR, was einem Rückgang von 24,4 Mio. EUR gegenüber 2022 entspricht (i. V.: 66,6 Mio. EUR). Den größten Einschnitt verbuchte die HLG dabei im Wohnbausektor. Nach einer Dekade extrem niedriger Geld- und Kapitalmarktsätze haben die weltweiten Notenbanken ihre Leitzinsen im Jahresverlauf kräftig angehoben, wodurch die Finanzierung von Investitionen deutlich teurer wurde.[16] 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. Nachdem die Umsatzzahlen im Wohnbausektor bereits im Vorjahr deutlich um über 50 Prozent abgestürzt waren, musste die Gesellschaft im Berichtsjahr einen weiteren Rückschlag hinnehmen. In der

12) Vgl. https://www.bauernverband.de/presse-medien/pressemitteilungen/pressemitteilung/dbv-situationsbericht-mit-verbesserten-ergebnissen-in-2023-24.
13) Vgl. https://www.bundestag.de/presse/hib/kurzmeldungen-990892.
14) Vgl. https://mep.trimble.com/de/resources/mep-blogs/baubranche-2023-zwischen-krisenmanagement-und-aufbruch.
15) Vgl. https://www.zdb.de/meldungen/baukonjunktur-2023-2024-zwischen-fachkraeftemangel-und-kurzarbeit-1.
16) Vgl. https://www.tagesschau.de/wirtschaft/konjunktur/bip-deutschland-q4-100.html.

Bodenbevorratung – Zahlen, Daten, Fakten

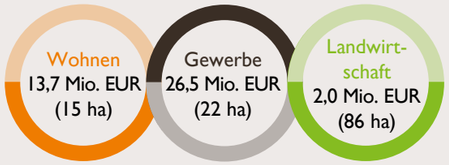
Angekaufte Flächen und deren geplante Verwendung



32,6 Mio. EUR (134 ha)

Im Vorjahr 2022
Wohnen: 3,0 Mio. EUR (7 ha) | Gewerbe: 8,5 Mio. EUR (20 ha)
Landwirtschaft: 0,7 Mio. EUR (41 ha) | insgesamt: 12,2 Mio. EUR (68 ha)

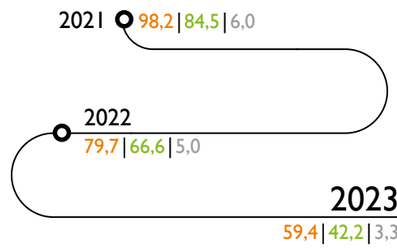
Verkaufte Flächen und deren geplante Verwendung



42,2 Mio. EUR (123 ha)

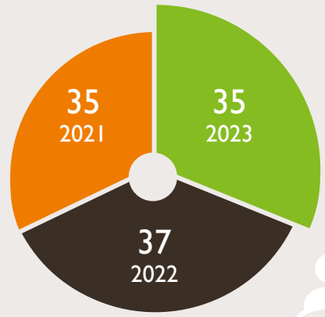
Im Vorjahr 2022
Wohnen: 24,0 Mio. EUR (21 ha) | Gewerbe: 41,2 Mio. EUR (61 ha)
Landwirtschaft: 1,4 Mio. EUR (47 ha) | insgesamt: 66,6 Mio. EUR (129 ha)

Umsatz und Gebührenerträge Bodenbevorratung



Gesamtumsatz | davon Umsatz Bodenbevorratung
Gebührenerträge BBV in Mio. EUR

Personalbestand Bodenbevorratung



Der Auftragsbestand in der Bodenbevorratung umfasst:

Verträge mit **237 Kommunen**

362 Baugebiete (22 neue Aufträge)

129 davon mit **Erschließung** (3 neue Aufträge)

Im Vorjahr 2022
Verträge mit Kommunen: 235
Baugebiete insgesamt: 364 (10 neue Aufträge)
davon mit Erschließung: 141 (14 neue Aufträge)

Gliederung der Baugebiete

Im Vorjahr 2022
Wohnen: 203 | Gewerbe: 120 | Tausch- und Ausgleichsflächen: 17 | Mischgebiete: 24

Gesamtsumme gingen die Umsatzerlöse im privaten Wohnbausektor in 2023 nochmals um rund 44 Prozent zurück und lagen am Jahresende mit 13,4 Mio. EUR knapp 10,6 Mio. EUR unter dem Ergebnis von 2022 (i. V.: 24,0 Mio. EUR). Im Gewerbesektor, im letzten Jahr noch wirtschaftlicher Stützpfeiler im Segment Bodenbevorratung, verzeichnete die HLG ein ähnliches Bild wie im Wohnbaubereich. Auch hier sind die Umsatzerlöse infolge der ungünstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen regelrecht eingebrochen und bewegten sich mit 24,4 Mio. EUR fast 41 Prozent (-16,8 Mio. EUR) unter dem Vorjahresergebnis. Vor diesem Hintergrund fällt auch das Gebührenergebnis in der Bodenbevorratung deutlich schwächer als in den Vorjahren aus und beläuft sich im Berichtsjahr 2023 auf lediglich 3,3 Mio. EUR (i. V.: 5,0 Mio. EUR).

Insgesamt ist und bleibt das Segment Bodenbevorratung (BBV) jedoch 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 Kommunen mit dem Instrument der Bodenbevorratung auch in Zeiten allgemeiner wirtschaftlicher Unsicherheiten, die mit der aktuellen globalen Krise einhergehen, einen wichtigen Baustein für eine innovative kommunale Entwicklung.

Die Auftragslage in der Bodenbevorratung im Fünfjahresvergleich

	2023	2022	2021	2020	2019
Verträge mit Kommunen	237	235	234	232	230
Baugebiete insgesamt	362	364	373	386	393
Davon mit Erschließung	129	141	139	145	148

Die Auftragslage in der Bodenbevorratung hat sich trotz aller wirtschaftlichen Widrigkeiten in 2023 mehr als positiv entwickelt. Insgesamt wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr zwei neue Projektrahmenvereinbarungen notariell beurkundet (i. V.: 1), sodass am Jahresende mit mittlerweile 237 Städten und Gemeinden, Zweckverbänden und Infrastrukturunternehmen in ganz Hessen eine Projektrahmenvereinbarung (bzw. Grundsatzvereinbarung) auf Basis der aktuellen BBV-Richtlinien besteht.

Daneben wurden im Geschäftsjahr 2023 mit 13 hessischen Kommunen neue Projektrahmenvereinbarungen beurkundet, die die „alten“ Bodenbevorratungsvereinbarungen zukünftig ersetzen (i. V.: 13). Gleichzeitig verzeichnete die Gesellschaft 22 neue Projektvereinbarungen (i. V.: 10) zur Entwicklung von Wohnbau- und Gewerbegebieten sowie 15 Nachträge zu bestehenden Rahmenvereinbarungen mit hessischen Kommunen. Im Rahmen dieser neuen Auf- und Nachträge sollen rund 138 ha Fläche mit einem Investitionsvolumen von über 45 Mio. EUR erworben werden. Am Jahresende befanden sich insgesamt 362 Baugebiete in ganz Hessen in der Bearbeitung, von denen die HLG in 129 Gebieten die Erschließung für die Kommunen durchführt. Die positive Auftragslage spiegelt sich auch in den getätigten Investitionen im Rahmen der Bodenbevorratung in 2023 wider. Insgesamt konnte die HLG im abgelaufenen Geschäftsjahr Flächen mit einer Gesamtgröße von über 134 ha erwerben (i. V.: 68 ha) und investierte mit fast 32,6 Mio. EUR rund 20,4 Mio. EUR mehr in den Ankauf neuer Grundstücke als im Vorjahr (i. V.: 12,2 Mio. EUR). Gleichzeitig lagen auch die Investitionen in Planungs- und Erschließungsleistungen mit rund 37,1 Mio. EUR deutlich über dem Vorjahresniveau (i. V.: 30,8 Mio. EUR).

Aufgrund der positiven Flächenbilanz ist der von der HLG bevorratete Grundstücksbestand im Berichtsjahr leicht um 11 ha angestiegen und beläuft sich am Ende des Berichtsjahres auf 1.956 ha. Von diesem im Eigentum der Gesellschaft stehenden Grundbesitz waren am Jahresende rund 1.223 ha (ca. 62 Prozent) der bevorrateten Flächen für landwirtschaftliche

Die Bodenbevorratung – Entwicklung von Baugebieten in ganz Hessen

Zwecke verpachtet. Die Finanzierung des insgesamt 1.956 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 belegt.

#Kommunalbetreuung Die Entwicklung strategischer Ziele bildet die Grundlage für eine erfolgreiche Innenentwicklung. Im Rahmen der Kommunalbetreuung berät und unterstützt die HLG hessische Kommunen bei der Formulierung dieser Ziele für die Umsetzung einer nachhaltigen Innenentwicklung. Hierzu werden zukunftsorientierte Konzepte und Machbarkeitsstudien erarbeitet, 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. Neben der strategischen Beratung der Kommunen ist die Gesellschaft zudem mit der kaufmännischen Bearbeitung und Abwicklung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) sowie dem Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau in Hessen“ betraut. Insgesamt betreut die HLG aktuell 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“. Im Rahmen dieser Aufträge verzeichnete die Gesellschaft in 2023 rund 37 TEUR an Gebührenerträgen (i. V.: 44 TEUR).

Die Kennzahlen der Bodenbevorratung im Fünfjahresvergleich

		2023	2022	2021(*)	2020	2019
Ankauf						
Flächenzugang	ha	134	68	122	151	194
Anschaffungskosten (**)	Mio. EUR	32,6	12,2	20,4	27,8	32,6
Verkauf						
Flächenabgang	ha	123	129	225	138	221
Umsatzerlöse	Mio. EUR	42,2	66,6	84,5	82,0	70,3
– davon Gebührenerträge	TEUR	3.310	5.016	5.968	5.082	5.097
Flächenbestand						
Flächengröße	ha	1.956	1.945	2.006	2.110	2.098
Buchwert	Mio. EUR	467,0	423,8	430,5	427,2	415,3

(*) Inklusive sonstige Zu- und Abgänge (Auflassungen, Vermessungen etc.) / (**) Ohne Anschaffungsnebenkosten

2) Landwirtschaft und Naturschutz

#Landwirtschaftliches Bauwesen Im Segment „Landwirtschaft", das die Geschäftsbereiche „Landwirtschaftliches Bauwesen", „Landwirtschaftliche Bauberatung", „Sonstige landwirtschaftliche Baumaßnahmen und Planungsaufträge" sowie das landwirtschaftliche Flächenmanagement umfasst, verzeichnete die HLG insgesamt ein durchwachsenes Geschäftsjahr. Während die Einnahmen aus dem Flächenmanagement um über 22 Prozent angestiegen sind, lagen die Gebührenerträge im Bereich des landwirtschaftlichen Bauens fast 19 Prozent unter dem Vorjahresergebnis. Trotz verbesserter Unternehmensergebnisse vieler Haupterwerbsbetriebe hat sich die wirtschaftliche Stimmungslage der Landwirte zum Jahresende hin wieder verschlechtert. Das geht insbesondere aus den Ergebnissen des Konjunkturbarometers Agrar hervor, wonach die zukünftige wirtschaftliche Situation deutlich pessimistischer eingeschätzt wird als noch im Sommer 2023. Der Indexwert des vom Deutschen Bauernverbandes e. V. (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 13,2 im Juni 2023 auf 9,2 Punkte im Dezember 2023 erheblich gesunken. Gleichzeitig bleibt die Investitionsbereitschaft der Landwirte aufgrund von Unsicherheiten über politische Rahmenbedingungen, die zu einer fehlenden Planungssicherheit führen, nach wie vor verhalten.[17]

Überhaupt unterliegt der Geschäftsbereich „Landwirtschaftliches Bauwesen" nicht nur den Einflüssen der Agrarkonjunktur sowie der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, sondern in großem Maße auch dem politischen Einwirken. So war der Geschäftsverlauf im Berichtszeitraum vor allem durch das Inkrafttreten der neuen Gemeinsamen Agrarpolitik (GAP) ab 2023 geprägt, deren Umsetzung mit einigen praktischen Herausforderungen verbunden war. Im Rahmen der neuen Förderperiode sollten ab dem Antragsjahr 2023 die Online-Antragstellung bei der WIBank sowie die Abwicklung der Förderverfahren vollständig über ein digitales Agrarportal erfolgen. Am Ende führten jedoch u.a. zeitliche Verzögerungen bei der Einführung des hessischen Agrarportals dazu, dass die ersten förderfähigen Anträge für von der HLG betreute landwirtschaftliche Baumaßnahmen erst zum Jahresende hin bewilligt wurden.

All das hatte zur Folge, dass die Bewilligungsquote in 2023 deutlich hinter den Erwartungen der Gesellschaft zurückblieb. Vor diesem Hintergrund lag die Zahl der Bewilligungen für von der HLG betreute landwirtschaftliche Baumaßnahmen im Berichtszeitraum fast 70 Prozent unter dem Vorjahreswert. Insgesamt ergingen in 2023 im Rahmen des Einzelbetrieblichen Förderungsprogramms (EFP) lediglich zehn Bewilligungen (i.V.: 34 Bewilligungen), wovon sechs nach dem Agrarinvestitionsförderungsprogramm (AFP), zwei Vorhaben im Rahmen der Förderung von Investitionen zur Diversifizierung (FID) und zwei nach dem Investitions- und Zukunftsprogramm Landwirtschaft gefördert wurden. Unter Berücksichtigung von insgesamt 38 abgerechneten Baumaßnahmen befanden sich am Jahresende noch 68 landwirtschaftliche Verfahren in Bearbeitung. Bei den zehn im Berichtsjahr geförderten Bauvorhaben handelte es sich allein bei sechs Maßnahmen um den Neubau von Rinder- und Milchviehställen.

Die Kennzahlen im Bereich des landwirtschaftlichen Bauwesens im Fünfjahresvergleich:

	2023	2022	2021	2020	2019
Bewilligte Verfahren	10	34	54	59	37
Abgerechnete Verfahren	38	42	45	41	29
Stand der Verfahren	68	96	104	95	77
Gebührenerträge (TEUR)	**355**	**491**	**669**	**483**	**507**

Insgesamt bewegen sich die Gebührenerträge im Bereich „Landwirtschaftliches Bauwesen" mit rund 355 TEUR deutlich unter dem Vorjahresergebnis (-27,7 Prozent). Diese Entwicklung ist dabei nicht nur das Resultat der geringen Bewilligungsquote in 2023, sondern auch auf die anhaltende Zurückhaltung bei landwirtschaftlichen Investitionen zurückzuführen.

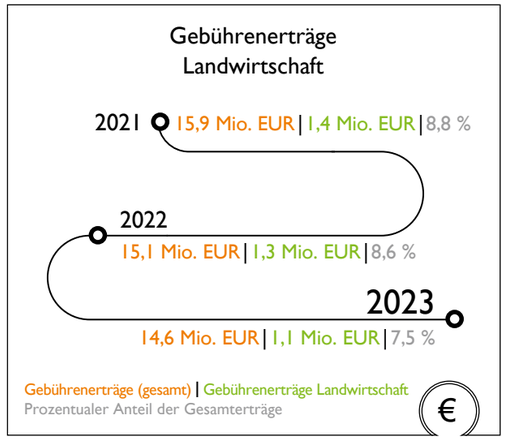
#Landwirtschaftliche Bauberatung Im Auftrag des Landes Hessen berät und unterstützt die HLG flächendeckend landwirtschaftliche Betriebe bei der umfassenden und komplexen Planung sowie bei der fachlichen und wirtschaftlichen Umsetzung ihrer landwirtschaftlichen Bauvorhaben – sowohl vor Ort als auch telefonisch. Die landwirtschaftliche Bauberatung wird derzeit besonders bei Vorhaben für die Weiterentwicklung des Tierwohls in Rinderställen in Anspruch genommen. Infolge der wirtschaftlichen und rechtlichen Unsicherheiten im Agrarsektor hat die Nachfrage in 2023 sowohl nach Vor-Ort-Beratungen als auch nach telefonischen Beratungen leicht abgenommen und lag am Jahresende bei insgesamt 389 Beratungsfällen (i.V.: 407). Für die Durchführung der landwirtschaftlichen Bauberatung in Hessen verzeichnete die HLG Gebührenerträge in Höhe von insgesamt 130 TEUR (i.V.: 132 TEUR).

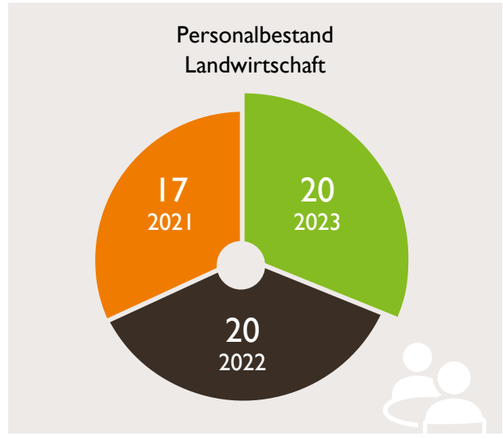
#Sonstige landwirtschaftliche Baumaßnahmen und Planungsaufträge Bei den landwirtschaftlichen Baumaßnahmen und Planungsaufträgen (ohne Förderung) fiel die Bilanz im Geschäftsjahr 2023 ebenfalls durchwachsen aus. Zwar bewegten sich die Auftragseingänge rund 13 Prozent über dem Vorjahreswert, gleichzeitig sank jedoch das Gebührenergebnis um fast 50 TEUR gegenüber 2022. Insgesamt lag die Zahl der Neuaufträge bei 26 Aufträgen (i.V.: 23) und die Gebührenerträge für Ingenieurleistungen nach der HOAI bei knapp 312 TEUR (i.V.: 362 TEUR). Die Aufträge in diesem Bereich umfassen ein breites Spektrum von Neu- und Ausbauten landwirtschaftlicher Wirtschaftsgebäude und Stallungen.

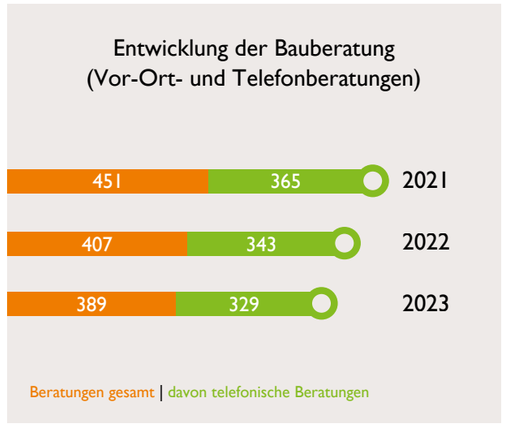
17) Vgl. https://www.rentenbank.de/export/sites/rentenbank/dokumente/studien-und-analysen/konjunkturbarometer/One-Pager-zur-Befragung-im-Winter-2023.pdf.

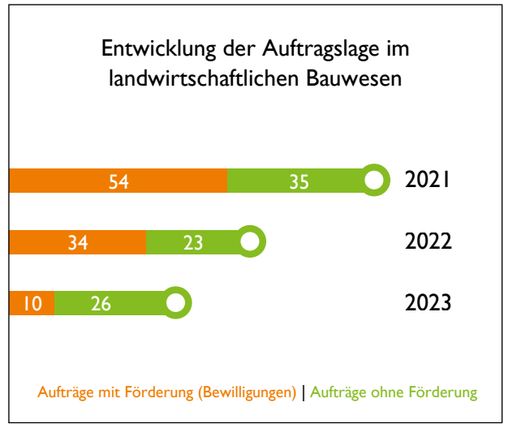
#Landwirtschaftliches Flächenmanagement Im Gegensatz zum landwirtschaftlichen Bauwesen setzte sich die seit zwei Jahren anhaltende positive Entwicklung im Bereich des Flächenmanagements für agrarstrukturelle und ökologische Zwecke auch in 2023 weiter fort. Begünstigt durch steigende Pachteinnahmen sowie eine hohe Anzahl an siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechtsfällen nach dem Reichssiedlungsgesetz (RSG) verzeichnete die HLG trotz der schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in der Landwirtschaft ein Umsatzplus von über 22 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Insgesamt belaufen sich die Einnahmen aus dem landwirtschaftlichen Flächenmanagement im abgelaufenen Geschäftsjahr auf rund 346 TEUR (i.V.: 283 TEUR). Das Flächenmanagement für agrarstrukturelle und ökologische Zwecke ist ein Instrument der Bodenbevorratung und dient vorrangig dazu, landwirtschaftlichen Betrieben bei Flächenverlusten Ersatzland in ganz Hessen zur Verfügung zu stellen. Zu den Kernaufgaben des landwirtschaftlichen Flächenmanagements gehören dabei u.a. der Ankauf geeigneter Flächen, die richtliniengemäße Verwertung, die Verpachtung der bevorrateten Flächen sowie die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts (RSG). Abgerundet wird das Flächenmanagement durch den freiwilligen Flächennutzungstausch zur Verbesserung der Flächenstruktur sowie das gemeinsam mit dem Landesbetrieb Landwirtschaft Hessen (LLH) betriebene Onlineportal „Hessische Hofbörse" als digitaler Marktplatz für Hofstellen in ganz Hessen.

Landwirtschaft – Zahlen, Daten, Fakten









#Naturschutz Die positive Entwicklung im Segment „Naturschutz“ hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr weiter fortgesetzt und der HLG einen neuen Bestwert beim Gebührenergebnis beschert. Dank der hohen Nachfrage nach Biotopwertpunkten („Ökopunkten“) und der gleichzeitig starken Auslastung in den vielfältigen Projekten der Ökoagentur, wie etwa im Landesprojekt „100 Wilde Bäche für Hessen“, konnten die Erwartungen für 2023 deutlich übertroffen werden. Insgesamt verzeichnete die Gesellschaft einen Gebührenanstieg um fast 50 Prozent auf rund 3,1 Mio. EUR (i. V.: 2,1 Mio. EUR).

#Ökoagentur für Hessen 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.[18] 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 nunmehr 17 Jahren ist die Gesellschaft die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) anerkannte Agentur zur Bereitstellung und Vermittlung von Ersatzmaßnahmen, folgend „Ökoagentur“ genannt. Mit der Anerkennung der HLG als Ökoagentur im Sinne des § 11 des Hessischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) i. V. m. § 5 Absatz 1 Satz 1 der Kompensationsverordnung (KV) mit Wirkung vom 01.02.2023 für die Dauer von 60 Monaten wurde die Basis für eine nachhaltige Weiterentwicklung des Aufgabengebiets der Ökoagentur für weitere fünf Jahre gelegt. Im Rahmen eines „Aufrufs zum Wettbewerb“ in der Hessischen Ausschreibungsdatenbank (HAD) hatte die Gesellschaft Ende 2022 ihr Interesse an einer erneuten Beauftragung durch das HMUKLV bekundet. Die Ökoagentur versteht sich heutzutage nicht nur als Verkäufer und Vermittler von Ökopunkten, sondern sieht sich vielmehr als moderner Dienstleister rund um das Thema „Naturschutz“, der alle Bereiche naturschutz- und forstrechtlicher Kompensation abdeckt und zudem die langfristige Sicherstellung der Kompensationsmaßnahmen durch Monitoring- und Pflegeleistungen für 30 Jahre übernimmt.[19] Die Freistellung von naturschutzrechtlichen Kompensationsverpflichtungen sowie die Vorhaltung und der Verkauf von Biotopwertpunkten (Ökopunkten) gehören nach wie vor zu den Kernaufgaben der Ökoagentur. Insgesamt war 2023 ein spürbarer Anstieg der Nachfrage nach Ökopunkten zu verzeichnen, wodurch sich die Zahl der verwerteten Punkte mit 2.901.872 Ökopunkten deutlich über dem Vorjahresergebnis (i. V.: 943.575 Punkte) bewegte. Gleichzeitig fiel der dadurch erzielte Umsatz mit über 1,4 Mio. EUR fast dreimal so hoch aus wie im Jahr 2022 (i. V.: 0,5 Mio. EUR).

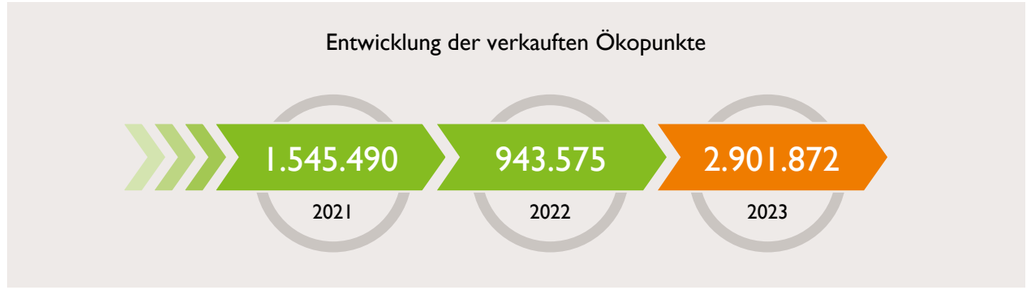
Positiv zeigt sich zudem die Situation um die Verfügbarkeit neuer Ökopunkte, die sich 2023 im Vergleich zum Vorjahr deutlich entspannte. So wurden im Jahresverlauf u. a. rund 13,7 Mio. Punkte für die Umsetzung des Artenschutzprojekts „Weidelandschaft Pfaffenhausen“ sowie fast 1,2 Mio. Ökopunkte für die „Artenhilfsmaßnahme Gelbbauchunke“ in Lißberg in der Wetterau durch die jeweils zuständige untere Naturschutzbehörde neu bilanziert, was den Bestand an Punkten wieder spürbar hat ansteigen lassen. Insgesamt stehen am Jahresende mit rund 21,9 Mio. Ökopunkten wieder ausreichend Punkte zur Verfügung, um der hohen Nachfrage externer Eingreifer gerecht zu werden.

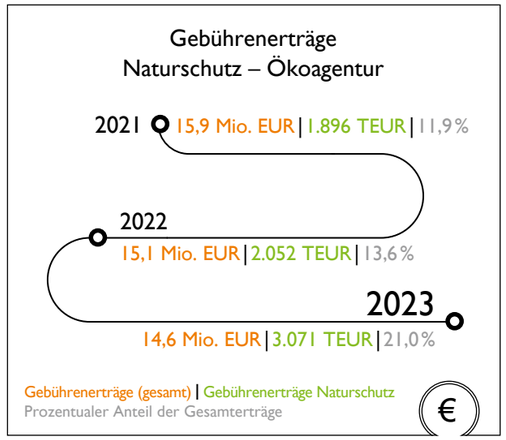
#Geschäftsbesorgung – Naturschutz Die guten Zahlen im Segment „Naturschutz“ sind nicht nur das Ergebnis des breiten Dienstleistungsportfolios der Ökoagentur, sondern insbesondere auch in den umfangreichen Geschäftsbesorgungsaufträgen zur Realisierung von Arten- und Naturschutzprojekten begründet. Zweifellos gehört dabei die Unterstützung des Landes Hessen bei der Umsetzung des Programms „100 Wilde Bäche für Hessen“ zu den wichtigsten Projekten der Ökoagentur. 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 im Geschäftsjahr 2023 rund 15.000 Stunden aufgewendet und Gebührenerträge, leicht über Vorjahresniveau, in Höhe von über 1,5 Mio. EUR (netto) in Rechnung gestellt. Ein weiterer Tätigkeitsschwerpunkt im Bereich Naturschutz lag auch 2023 in der Bearbeitung der „Rahmenvereinbarung zum Flächenmanagement“, bei dem die HLG das Land Hessen bis 2024 bei der Realisierung naturschutzrelevanter Maßnahmen und Projekte, insbesondere im Bereich des Flächenmanagements, unterstützt. Dabei sollen vor dem Hintergrund der Umsetzung des Integrierten Klimaschutzplanes Hessen 2025 und der Europäischen WRRL bestehende Synergien für den Naturschutz genutzt werden. Auf der Grundlage der in 2020 mit dem Land abgeschlossenen „Rahmenvereinbarung zum Flächenmanagement“ wurden bis dato 22 Geschäftsbesorgungsverträge mit den zuständigen Regierungspräsidien in Hessen abgeschlossen und seit Vertragsabschluss eine Vergütung von insgesamt 194 TEUR in Rechnung gestellt, davon rund 95 TEUR im abgelaufenen Geschäftsjahr (i. V.: 31 TEUR). Weitere umfangreiche Geschäftsbesorgungsverträge bestehene u. a. mit der DB Netz AG über die Herstellung und Unterhaltung von Kompensationsmaßnahmen im Zuge der Neubaustrecke Rhein/Main – Rhein/Neckar (NBS).

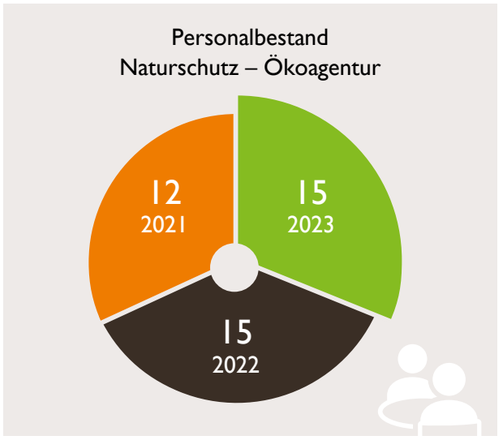
18) Vgl. § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes.
19) Vgl. § 2 Absatz 9 der Kompensationsverordnung (KV).

„100 Wilde Bäche für Hessen“ – Renaturierung als Beitrag zum Hochwasser- und Klimaschutz

Naturschutz – Zahlen, Daten, Fakten







Blick auf die hessische Staatsdomäne Mittelhof, nordöstlich der Gemeinde Gensungen

3) Flächenmanagement und Liegenschaftsverwaltung

#Domänenverwaltung Seit über zwei Jahrzehnten gehört die Verwaltung und Verpachtung des domänenfiskalischen Grundvermögens des Landes Hessen zum Aufgabenbereich der HLG. Dabei umfasst dieses 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 domänenfiskalischer Einzelgrundstücke (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. 27 Prozent der Flächen die Zielvorgaben des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, 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 Instandsetzung und Erhaltung der hessischen Staatsdomänen, was dem hohen Investitionsniveau aus dem Vorjahr entspricht (i. V.: 1,0 Mio. EUR). Von diesen Investitionen flossen dabei allein fast 0,9 Mio. EUR in Tiefbaumaßnahmen (Kanalsanierung) u. a. auf den Staatsdomänen Mittelhof in Gensungen und Lautenbach in Wehretal.

Für die umfangreichen Tätigkeiten im Rahmen der Domänenverwaltung verzeichnete die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2023 Gebührenerträge in Höhe von insgesamt 1,6 Mio. EUR (i. V.: 1,6 Mio. EUR). Aufgrund einer vertraglichen Klausel werden die Gebührenerträge alle zwei Jahre an die jeweils aktuelle Personalkostentabelle des Landes angepasst.

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

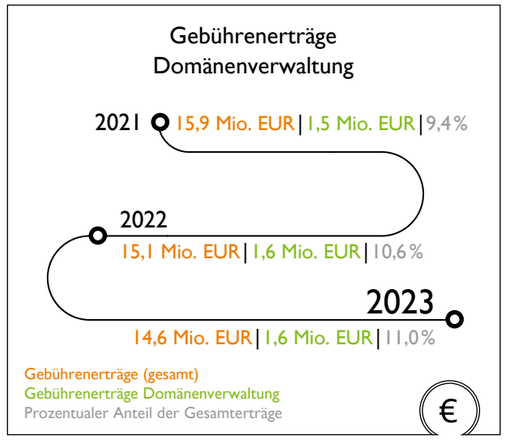
Rund **34 Prozent**
der Domänen werden
ökologisch bewirtschaftet.

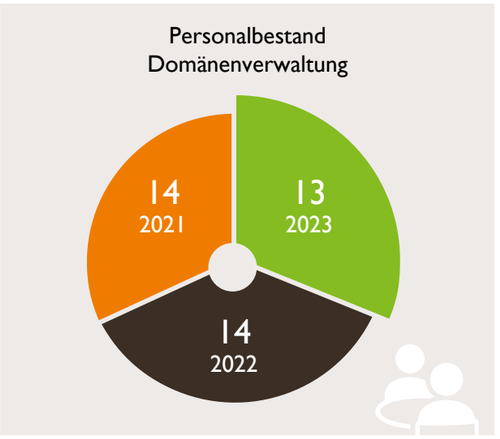
Über **750 ha**, die als sogenannte Pachtobjekte* verpachtet werden

Rund **422 ha** für Forschung und Lehre der Universitäten in Hessen (Universität Kassel und Justus-Liebig-Universität Gießen)

Fast **700 Wohn-** und **Wirtschaftsgebäude**

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





#Flächenmanagement Infrastruktur Im Rahmen einer Grundsatzvereinbarung mit dem Land Hessen, vertreten durch das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen (HMWEVW), wurde der HLG ab dem 01.01.2012 das integrierte Flächenmanagement aus dem Bereich der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung (HSVV) einschließlich der Bundesauftragsverwaltung übertragen. Seit nunmehr elf Jahren gehört die Flächensicherung für Straßenbaumaßnahmen in Hessen somit zum Leistungsportfolio der Gesellschaft. Das umfangreiche Aufgabenspektrum der HLG umfasst dabei nicht nur den Grunderwerb, sondern auch die naturschutzrechtliche 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 HSVV. Dabei hängt die interne Auslastung im Fachbereich 5 – Flächenmanagement Infrastruktur – nicht nur von der Komplexität der Projekte, sondern auch von dem Auftragsvolumen ab. Vor diesem Hintergrund verzeichnete die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2023 ein deutliches Plus an neuen Aufträgen von Hessen Mobil. Im Jahresverlauf ergingen insgesamt 499 Aufträge und damit fast 15 Prozent mehr als im Vorjahr (i. V.: 433). Im Vergleich zu 2022 sind vor allem die Neuaufträge im Bereich Grunderwerb (+17 Prozent) und für Kompensationsmaßnahmen (+16 Prozent) spürbar angestiegen. Gleichzeitig konnten im abgelaufenen Berichtsjahr mit 496 Aufträgen deutlich mehr Aufgaben abgeschlossen werden als im Vorjahreszeitraum (i. V.: 443), sodass sich am Jahresende noch 518 Maßnahmen in Bearbeitung befanden (i. V.: 515). Für die erbrachten Dienstleistungen rechnete die HLG in 2023 einen Betrag in Höhe von rund 3,8 Mio. EUR (i. V.: 3,6 Mio. EUR) im Rahmen der Auslagen- und Kostenerstattung gegenüber ihrem Auftraggeber Hessen Mobil ab. Neben Projekten von Hessen Mobil werden zusätzlich auch Straßenbauvorhaben der DEGES Deutsche Einheit Fernstraßenplanungs- und -bau GmbH sowie seit mittlerweile drei Jahren Infrastrukturprojekte der in 2018 gegründeten Autobahn GmbH des Bundes betreut und bearbeitet. Dabei handelt es sich in der Regel um Großprojekte wie die Flächensicherung für das komplexe Vorhaben „Bau des Riederwaldtunnels“ bei Frankfurt am Main, dem größten innerstädtischen Bauvorhaben der Autobahn GmbH in Hessen. Im Geschäftsjahr 2023 rechnete die HLG gegenüber der Autobahn GmbH insgesamt rund 0,9 Mio. EUR an Gebühren ab. Da insbesondere von der Niederlassung Nordwest ungleich weniger Aufträge eingingen als zu Jahresbeginn geplant, bewegten sich die Gebührenerträge sichtlich unter dem Vorjahresergebnis (i. V.: 1,1 Mio. EUR). Zwar wird dieser Gebührenrückgang durch die positive Ertragsentwicklung im Bereich der Hessen-Mobil-Aufträge kompensiert, dennoch entspricht das Gesamtergebnis in diesem Segment mit knapp 4,7 Mio. EUR (i. V.: 4,7 Mio. EUR) nur zum Teil den Prognosen.

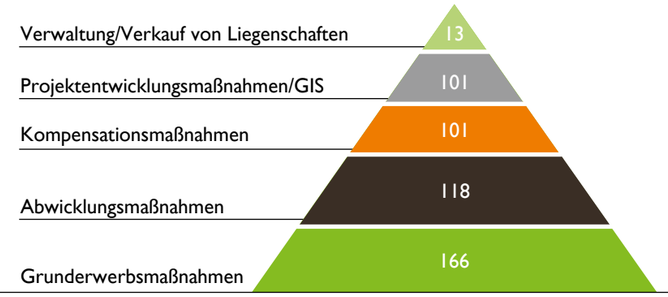
#Allgemeine Geschäftsbesorgung Im Bereich der allgemeinen Geschäftsbesorgung eröffnen sich besonders durch die Akquise neuer Aufträge im Rahmen von Geschäftsbesorgungsverträgen immer wieder neue, vielfältige Perspektiven für die Gesellschaft. So konnten gleich zu Jahresbeginn positive Wachstumsimpulse 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. Einen weiteren wichtigen Geschäftsbesorgungsvertrag konnte die HLG zudem im Frühjahr 2023 mit dem Wasserverband Kinzig (WVK) in Wächtersbach über die Flächensicherung für eine neu zu verlegende Trinkwasserleitung sowie den Bau eines Wasserwerks inklusive der erforderlichen Zuwegungen abschließen. Bei diesem Projekt „Klimafeste TWV Kinzigtalsperre“ geht es insbesondere um die Beschaffung der erforderlichen Flächen sowie Vereinbarungen mit den Grundstückseigentümern und Bewirtschaftern zur Flächennutzung und langfristigen Sicherung. Weiterhin erging von einer südhessischen Kommune aus dem Landkreis Groß-Gerau der Auftrag über die Durchführung von Eigentümergesprächen im Rahmen einer möglichen Baugebietsentwicklung. Daneben war der Bereich der allgemeinen Geschäftsbesorgung auch im Geschäftsjahr 2023 geprägt von umfangreichen Flächenmanagement- und Infrastrukturprojekten im Rahmen langfristiger Geschäftsbesorgungsverträge. Dazu zählen Verträge 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. Insgesamt hat sich die positive Entwicklung im Bereich der allgemeinen Geschäftsbesorgung auch in 2023 weiter fortgesetzt und die HLG verzeichnete mit einem Gebührenergebnis von 416 TEUR (i. V.: 395 TEUR) erneut ein Einnahmeplus gegenüber dem Vorjahr.

In der Gesamtbetrachtung wurden die Erwartungen der Gesellschaft auch in Zeiten schwieriger wirtschaftlicher Rahmenbedingungen in nahezu allen Geschäftsfeldern erfüllt bzw. zum Teil übertroffen. Zwar konnte der Umsatzeinbruch in der Bodenbevorratung nicht vollständig kompensiert, dank der Diversität des Leistungsportfolios der HLG aber dennoch spürbar abgefedert werden. Vor diesem Hintergrund ist die Unternehmensentwicklung im Geschäftsjahr 2023, auch wegen der hervorragenden Auftragslage in der Bodenbevorratung sowie der Geschäftsbesorgung, deutlich positiver einzuschätzen, als es das stark von der BBV geprägte Jahresergebnis widerspiegelt.

Umfangreiches Infrastrukturprojekt: Neubau der A 44 von Kassel nach Herleshausen-Wommen

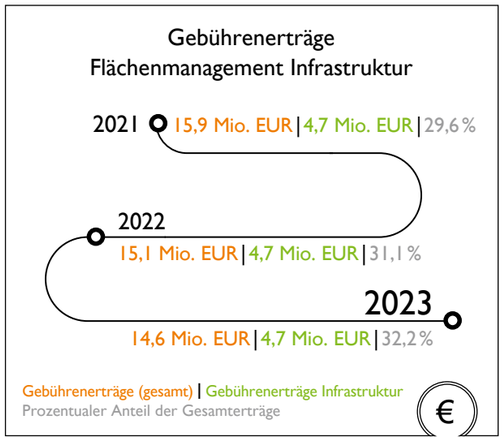
Flächenmanagement Infrastruktur – Zahlen, Daten, Fakten

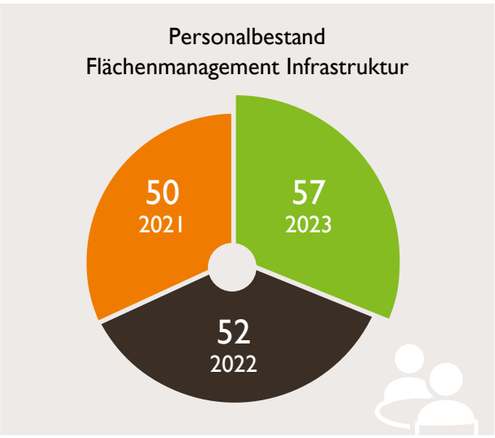
Die 499 neuen Aufträge* gliedern sich wie folgt



Im Vorjahr 2022
Verwaltung/Verkauf von Liegenschaften: 19
Projektentwicklungsmaßnahmen/GIS: 79
Kompensationsmaßnahmen: 87
Abwicklungsmaßnahmen: 106
Grunderwerbsmaßnahmen: 142

*Auftraggeber Hessen Mobil





4. Finanzielle Leistungsindikatoren

#Ertragslage Dank deutlich gestiegener Bestandsveränderungen war trotz rückläufiger Umsatzerlöse auch im Geschäftsjahr 2023 eine stabile Ertragslage zu verzeichnen. Gleichwohl fiel das Gesamtergebnis im Vergleich zum Vorjahr sichtlich geringer aus und stellt sich wie folgt dar:

	2023 TEUR	2022 TEUR	Veränderung TEUR
Umsatzerlöse	59.402,1	79.690,5	-20.288,4
Bestandsveränderungen	41.177,3	-2.886,7	44.064,0
Gesamtleistung	**100.579,4**	**76.803,8**	23.775,6
Materialaufwand	84.107,1	55.878,7	28.228,4
Rohergebnis	**16.472,3**	**20.925,1**	-4.452,8
Sonstige betriebliche Erträge	215,5	432,3	-216,8
Personalaufwand	11.867,4	11.852,2	15,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.534,6	2.782,6	-248,0
Erfolgsunabhängige Steuern	27,3	27,4	-0,1
EBITDA	**2.258,5**	**6.695,2**	-4.436,7
Planmäßige Abschreibungen	384,3	399,7	-15,4
EBIT	**1.874,2**	**6.295,5**	-4.421,3
Finanzergebnis	-192,7	-278,0	85,3
EBT	**1.681,5**	**6.017,5**	-4.336,0
Ertragsteuern	4,4	0,1	4,3
Gesamtergebnis	**1.677,1**	**6.017,4**	-4.340,3

Die Höhe der Umsatzerlöse ist im Wesentlichen vom Ergebnis im Bereich Bodenbevorratung abhängig. Neben den Einnahmen aus Grundstücksverkäufen beinhaltet das Umsatzergebnis zudem die Erlöse und Gebührenerträge aus den sonstigen operativen Bereichen wie der Landwirtschaft und dem Naturschutz, der Domänenverwaltung und dem Flächenmanagement Infrastruktur, der allgemeinen Geschäftsbesorgung sowie aus der Vermietung der eigenen Gewerbe- und Wohnimmobilien. Mit insgesamt 59,4 Mio. EUR fallen die Umsatzerlöse in 2023 rund 25,5 Prozent geringer aus als im Vorjahr. Dieser deutliche Rückgang ist dabei besonders dem Umsatzeinbruch in der Bodenbevorratung geschuldet, wo sich das Ergebnis mit 42,2 Mio. EUR fast 24,4 Mio. EUR unter dem Vorjahresniveau bewegt. Positiv haben sich dagegen die Erlöse aus den sonstigen operativen Bereichen in 2023 entwickelt, die im Vorjahresvergleich ein Wachstum von fast 31,1 Prozent zu verzeichnen hatten und sich am Jahresende auf rund 17,2 Mio. EUR (i. V.: 13,1 Mio. EUR) belaufen.

Die Bestandsveränderungen beschreiben die Veränderungen der fertigen und unfertigen Erzeugnisse. Dank der hohen Investitionen in das Vorratsvermögen, insbesondere in den Ankauf und die Erschließung neuer Flächen, haben sich die Bestände im abgelaufenen Geschäftsjahr erfreulich entwickelt. Ein positiver Effekt konnte zudem durch die Auflösung einer Wertberichtigung in einem Bodenbevorratungsverfahren erzielt werden. Die Grundlage für die handelsrechtliche Wertberichtigung, die in den letzten Jahren gebildet wurde, ist im Berichtszeitraum endgültig entfallen.

Die hohe Dynamik an den Finanzmärkten hat große Auswirkungen auf den Grundstücks- und Immobilienmarkt, was sowohl die Nachfrage als auch das Angebot angeht. Während hohe Finanzierungszinsen nachfragehemmend wirken, führen Guthabenzinsen dazu, dass die Bereitschaft von Eigentümern, ihren Grundbesitz zu veräußern, wieder spürbar anzieht. Vor diesem Hintergrund haben die Investitionen in die Anschaffung neuer Flächen mit rund 32,6 Mio. EUR gegenüber dem Vorjahr deutlich zugelegt (+20,4 Mio. EUR). Gleichzeitig hat auch das kommunale Auftragsvolumen zur Entwicklung neuer Wohn- und Gewerbegebiete merklich zugenommen, sodass sich die Aufwendungen für Erschließungsmaßnahmen mit rund 37,1 Mio. EUR ebenfalls über den Vorjahreszahlen bewegten (+6,3 Mio. EUR). Diese Entwicklung spiegelt sich entsprechend im Materialaufwand wider, der mehr als 50 Prozent über dem Vorjahreswert liegt und sich auf insgesamt 84,1 Mio. EUR beläuft. 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 eine Wertberichtigung der Vorräte zur Folge haben, wirken sich ebenfalls auf den Materialaufwand aus. Trotz der positiven Bestandsveränderungen führt der relativ hohe Materialaufwand im Berichtsjahr zu einem Rückgang des Rohergebnisses um fast 4,5 Mio. EUR gegenüber 2022. Vor diesem Hintergrund lag auch das EBITDA, also das Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und sonstigen Finanzierungsaufwendungen, im Geschäftsjahr 2023 mit rund 2,3 Mio. EUR deutlich unter dem Vorjahresergebnis (-4,4 Mio. EUR). Diese Entwicklung liegt insbesondere darin begründet, dass die sonstigen betrieblichen Erträge mit rund 216 TEUR um die Hälfte geringer ausfallen als im Vorjahr, das wiederum von einer hohen Auflösung diverser Rückstellungen wie Anwalts- und Gerichtskosten sowie Pensionsverpflichtungen geprägt war. Die Teuerung beim Personalaufwand fällt dagegen trotz einer tariflichen Gehaltserhöhung von +1,8 Prozent kaum ins Gewicht, da sich die Gesellschaft aufgrund der unsicheren Wirtschaftslage und dem allgemeinen Fachkräftemangel am Arbeitsmarkt zu einer defensiveren Personalpolitik veranlasst sah und nicht alle Planstellen in 2023 besetzt wurden. Gleichzeitig verzichtete die HLG aus den genannten Gründen im Berichtsjahr auf die Auszahlung eines weiteren Teilbetrags der von der Bundesregierung beschlossenen Inflationsausgleichsprämie.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind hingegen ebenso wie die erfolgsunabhängigen Steuern im Vorjahresvergleich gesunken. Während Kostensteigerungen insbesondere im IT-Bereich infolge der Implementierung einer neuen Finanzbuchhaltungssoftware zu verzeichnen waren, fielen die Aufwendungen für Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen in den im Wesentlichen eigengenutzten Gewerbe- und Wohnimmobilien der Gesellschaft um rund 283 TEUR geringer aus als im Vorjahr. Aufgrund einer neuerlichen Mietpreisanpassung fallen die Mietaufwendungen am Standort in Gießen dagegen auch im abgelaufenen Geschäftsjahr fast 6 Prozent höher aus als im Vorjahr. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten zudem wie bereits in der Vergangenheit die zurückgestellte Risikoprämie für die Bürgschaften des Landes Hessen zur Finanzierung der Bodenbevorratung in Höhe von insgesamt 175 TEUR, die aufgrund rückläufiger landesverbürgter Verbindlichkeiten im Vergleich zum Vorjahr um über 71 TEUR geringer ausfällt (i. V.: 246 TEUR).

Unter Berücksichtigung der Abschreibungen, die neben den immateriellen Wirtschaftsgütern, den technischen Anlagen und Maschinen sowie der Betriebs- und Geschäftsausstattung insbesondere auch die Kosten für den Büroneubau am Standort Mörfelden-Walldorf beinhalten, fällt das EBIT, d. h. das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern, um 70,2 Prozent niedriger aus als im Vorjahr. Das negative Finanzergebnis ist dagegen um 30,7 Prozent gesunken, da insbesondere die Zinsaufwendungen für notwendiges Fremdkapital im Rahmen der Finanzierung der Bodenbevorratung infolge geringerer Darlehensverbindlichkeiten weiter abgenommen haben. Vor diesem Hintergrund ist das Ergebnis vor Steuern (EBT) um rund 4,3 Mio. EUR geschrumpft. Nach Abzug der Ertragsteuer beläuft sich der Gewinn nach Steuern auf insgesamt 1,7 Mio. EUR. Somit konnte trotz der schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ein Jahresüberschuss erwirtschaftet werden, der sich zwar außerhalb der eigentlich gesteckten Ziele bewegt (ca. 3,0 Mio. EUR), der angesichts der konjunkturellen und geopolitischen Herausforderungen jedoch die sich im Jahresverlauf geänderte Erwartungshaltung der Geschäftsleitung mehr als übertroffen hat.

		2023	2022	2021	2020	2019
Umsatzerlöse	Mio. EUR	59,4	79,7	98,2	94,0	82,7
Jahresergebnis	Mio. EUR	1,7	6,0	10,2	7,0	4,3
Beschäftigte im Jahres-Ø	Anzahl	177	171	162	159	147

#Finanzlage Infolge der schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen war die Entwicklung der Finanzlage der HLG im Geschäftsjahr 2023 von einer hohen Volatilität geprägt, die im Wesentlichen auf den Einfluss externer Faktoren auf das Geschäftsfeld „Bodenbevorratung" zurückzuführen ist. Während die Umsatzzahlen in der Bodenbevorratung um fast 37 Prozent (-24,3 Mio. EUR) gegenüber dem Vorjahr eingebrochen sind, zogen die Investitionen innerhalb dieses Geschäftsfelds deutlich an. Insgesamt wurden über 62 Prozent mehr (+26,7 Mio. EUR) in den Grunderwerb sowie die Erschließung neuer Flächen investiert als in 2022. Dies hatte zur Folge, dass etwa ab dem Spätsommer 2023 die Inanspruchnahme der zur Verfügung stehenden Kontokorrentlinie (Dispokredit) erforderlich war. Dank dieses Dispokredits war die konstante Verfügbarkeit liquider Mittel jederzeit gewährleistet, sodass die Gesellschaft ihre fälligen Zahlungsverpflichtungen uneingeschränkt und termingerecht erfüllen konnte. Am Abschlussstichtag belaufen sich die lang- und kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten auf insgesamt 57,1 Mio. EUR (i. V.: 35,2 Mio. EUR). Dabei sind die langfristigen Finanzierungskredite in Höhe von 35,0 Mio. EUR (i. V.: 35,0 Mio. EUR) als endfällige Darlehen ohne Zinsänderungsrisiko ausgestattet und über Bürgschaften des Landes Hessen abgesichert. Der kurzfristige Fremdkapitalbedarf ist dagegen in Form von bürgschaftslosen Kontokorrentkrediten gewährleistet.

#Bilanzsumme Im Verlauf des Berichtsjahres ist die Bilanzsumme um über 25,4 Mio. EUR angestiegen und beläuft sich am Jahresende auf 235,2 Mio. EUR (i. V.: 209,8 Mio. EUR). Im Wesentlichen ist dieser starke Anstieg auf die positiven Bestandsveränderungen des Vorratsvermögens zurückzuführen.

#Vermögenslage Insgesamt ist die Vermögenslage der Hessischen Landgesellschaft mbH geordnet. Aufgrund der gestiegenen Bilanzsumme ist die Eigenkapitalquote in 2023 um 4,9 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr gesunken und beträgt zum Bilanzstichtag 46,9 Prozent.

Die Lage der Gesellschaft beschreibt der nachfolgende Fünfjahresvergleich

		2023	2022	2021	2020	2019
Anlagevermögen	Mio. EUR	4,5	4,4	4,4	3,2	1,7
Umlaufvermögen	Mio. EUR	230,6	205,2	219,5	227,0	236,7
Eigenkapital	Mio. EUR	110,3	108,6	102,6	92,4	85,4
Fremdkapital (ohne Rückstellungen)	Mio. EUR	73,3	50,3	67,3	93,1	113,0
– davon verzinslich	Mio. EUR	57,1	35,2	50,2	75,2	92,2
– davon Finanzierung Entwicklungsmaßnahmen (Treuhandvermögen)	Mio. EUR	0,2	0,0	0,0	0,2	1,0
Eigenkapitalquote	%-Satz	47 %	52 %	46 %	40 %	36 %
Eigenkapitalzinsen	Mio. EUR	3,7	1,1	0,9	1,0	1,8
Fremdkapitalzinsen (Bodenbevorratung)	Mio. EUR	0,5	0,3	0,6	0,8	1,5
Realisierte Zinsen (Bodenbevorratung)	Mio. EUR	2,1	5,1	9,7	7,4	6,2

5. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

#Gesellschaftliche Verantwortung Unter „Corporate Social Responsibility", oder kurz: CSR, ist die gesellschaftliche Verantwortung von Unternehmen im Sinne eines nachhaltigen Wirtschaftens zu verstehen. CSR ist der spezifische Beitrag, den Unternehmen zur Nachhaltigkeit leisten können. Der Begriff bezeichnet die soziale, ökologische und ökonomische Verantwortung von Unternehmen für ihre Auswirkungen auf die Gesellschaft, und zwar in allen Bereichen der Unternehmenstätigkeit: von der eigentlichen Wertschöpfung und fairen Geschäftspraktiken bis hin zu einer mitarbeiterorientierten Personalpolitik, einem sparsamen Einsatz von natürlichen Ressourcen, dem Schutz von Klima und Umwelt sowie dem gesellschaftlichen Engagement.[20] Mittels CSR übernehmen die Unternehmen Verantwortung in der Gesellschaft, in der und mit der sie wirtschaften. Den Möglichkeiten hierfür sind kaum Grenzen gesetzt. Manche Unternehmen engagieren sich in besonderer Weise für ihre Mitarbeitenden, den Umweltschutz oder soziale Projekte am Standort. Andere sponsern den vor Ort ansässigen Sportverein oder fördern junge Künstler.[21] Vor diesem Hintergrund bietet die Integration gesellschaftlicher Verantwortung in die Unternehmensstrategie eine Vielzahl von Chancen, da nicht nur der Blick für das Umfeld geschärft, sondern auch neue Netzwerke gebildet, Innovationspotenziale sowie neue Markt- und Kundensegmente entdeckt und die Attraktivität als Arbeitgeber*in gesteigert wird.[22] Für die Hessische Landgesellschaft mbH ist Nachhaltigkeit ein wichtiges Geschäftsziel. Dabei gehören unternehmerisches Handeln und gesellschaftliche Verantwortung für uns untrennbar zusammen, da sie die Grundprinzipien unserer Unternehmensphilosophie bilden. Unser Anspruch ist es, eine werteorientierte Kultur zu leben, in der Partnerschaft, Dialog, Transparenz und Leistung gefördert und gesellschaftliche Verantwortung übernommen werden. Dies spiegelt sich einerseits in unseren Tätigkeitsschwerpunkten wider: in der Baulandentwicklung als Teil der Daseinsvorsorge in den hessischen Kommunen, der Entwicklung nachhaltiger Plus-Energie-Siedlungen im Rahmen der Bodenbevorratung, der Umsetzung von Maßnahmen zur Agrarstrukturverbesserung, der Betreuung landwirtschaftlicher Bauvorhaben unter ökologischen und Tierwohl fördernden Aspekten, der langfristigen Sicherung von Kompensations-, Aufforstungs-, Arten- und Biotopschutz- sowie Renaturierungsmaßnahmen, der Unterhaltung kulturhistorischer Staatsdomänen als aktiver Beitrag zur Denkmalpflege sowie der Umsetzung von Verkehrsinfrastrukturvorhaben durch ein Flächenmanagement für den Straßenbau. Andererseits erfüllt die HLG bereits heute das deutsche Klimaziel für 2030, die Verringerung der Treibhausgasemissionen um mindestens 65 Prozent, und engagiert sich seit Jahren für soziale Projekte in Hessen.

#Umweltbelange Um unseren Planeten noch für viele weitere Generationen zu erhalten, stehen wir alle in den nächsten Jahrzehnten vor großen Herausforderungen. Es häufen sich die Meldungen über das Artensterben, über Dürreperioden und Überschwemmungen oder Mikroplastik in Gewässern und Lebewesen, aber auch über lokale Belastungen durch Luftschadstoffe und Lärm. Diese und weitere Auswirkungen unseres Lebenswandels zeigen, wie dringend Politik, Wirtschaft und jeder Einzelne von uns sich diesen Themen stellen muss – und dabei gleichzeitig andere gesellschaftlichen Belange wie Wohlstand, Gerechtigkeit oder den technologischen Wandel im Blick behalten muss. Die stetig wachsende Weltbevölkerung und das Streben nach höheren Lebensstandards führen zu einer steigenden Konzentration von Treibhausgasen in der Atmosphäre.

20) Vgl. https://www.csr-in-deutschland.de/DE/CSR-Allgemein/CSR-Grundlagen/csr-grundlagen.html.
21) Vgl. https://www.ihk.de/ulm/standortpolitik/wirtschaft-und-gesellschaft.
22) Vgl. https://www.zukunftdernachhaltigkeit.de/2020/01/15/verantwortung-von-unternehmen/.

Darum braucht es neue Perspektiven, um Wachstum von der Nutzung fossiler Energieträger abzukoppeln. Gleichzeitig müssen die Auswirkungen alternativer Technologien auf die Tier- und Pflanzenwelt berücksichtigt werden. Um dem Klimawandel entgegenzuwirken und Ökosysteme langfristig zu erhalten, müssen ressourcenschonende Technologien und Produkte weiterentwickelt und zum Standard werden. Gleichzeitig benötigen wir wirksame Maßnahmen, um die Artenvielfalt zu erhalten. Für den Schutz der Umwelt müssen schädliche Aktivitäten vermieden, deren Auswirkungen reduziert und natürliche Gegebenheiten wiederhergestellt werden. Einer der Hauptansatzpunkte des Klimaschutzes ist dabei die Reduzierung der Treibhausgase.[23] Als Dienstleistungsunternehmen zählt die HLG nicht zu den produzierenden Branchen mit hohem Energie- und Ressourceneinsatz sowie komplexen, globalen Lieferketten. Daher schätzen wir die Auswirkungen unserer Geschäftstätigkeit auf die Umwelt als eher begrenzt ein. Dennoch können auch wir einen wichtigen Beitrag zur Verlangsamung des Klimawandels und zur Bewahrung unserer Umwelt leisten, indem wir die aus unseren Aktivitäten resultierenden klimarelevanten Emissionen durch gezielte Maßnahmen verringern sowie ressourcenschonend handeln. Um unsere Energie- und Ressourceneffizienz zu steigern, setzen wir zum Beispiel auf aktive Verhaltensänderungen sowie auf nachhaltige Investitionen. Ein wichtiger Meilenstein auf dem Weg zur Klimaneutralität der Gesellschaft war aber auch die Entwicklung eines standortübergreifenden CO_2-Konzepts im Jahr 2022, das die Emissionen des Unternehmens bilanziert und bewertet. Neben der Benennung und Qualifizierung relevanter CO_2-Emissionsquellen im Unternehmen gibt der Klimabericht vor allem auch darüber Aufschluss, welche Maßnahmen zur Einsparung von Treibhausgas-Emissionen ergriffen werden müssen, um bis zum Jahr 2030 klimaneutral zu sein. Vor diesem Hintergrund wurde mit der Installation eines neuen Gasbrennwertkessels am Standort Kassel bereits Ende 2022/Anfang 2023 in die Umsetzung einer energetischen Baumaßnahme investiert. Ziel dieser Maßnahme ist es, die Treibhausgas-Emissionen durch Heizen deutlich zu reduzieren und etwa 30 Prozent des Erdgasverbrauches einzusparen.

Daneben zählt der energetische Büroneubau in Mörfelden-Walldorf zu einem der wichtigsten Nachhaltigkeitsprojekte der HLG in der jüngeren Vergangenheit. Neben der energiesparenden Bauweise als Plus-Energie-Haus und dem Betreiben von Photovoltaikanlagen, die u. a. den Strom für die Beladung der geleasten Elektro-Poolfahrzeuge liefern, sorgt die mit Grünstrom betriebene Wärmepumpe im Neubau in Mörfelden-Walldorf für eine nahezu emissionsfreie Wärmebereitstellung. Daneben werden Energieeinsparungen, verbesserte Energieeffizienz und nachhaltiges Ressourcenmanagement bereits in vielen Unternehmensprozessen innerhalb der HLG berücksichtigt und z. B. durch den Digitalisierungsprozess gefördert. Bestätigung erfährt die Gesellschaft hierbei im Rahmen eines gesetzlich verpflichtenden Energieaudits gemäß DIN EN 16247-1, das Ende 2023 durchgeführt wurde. Das Energieaudit ist ein systematisches Verfahren, welches wirtschaftlich sinnvolle Potenziale zur Steigerung der Energieeffizienz und Senkung der Energiekosten identifiziert. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die HLG bereits wesentliche Maßnahmen zur Umsetzung von Einsparpotenzialen realisiert hat. Zudem wurden im Jahresverlauf verschiedene Schulungen zum Thema „Energieeffizienz und sorgsamer Umgang mit Energie" durchgeführt, um Mitarbeitende und Verantwortliche für Energieeffizienz zu sensibilisieren und um das Bewusstsein für den Energieverbrauch und die Einsparmöglichkeiten zu stärken. 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. 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 und auf der HLG-Website digital zur Verfügung steht.[24] 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. 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.

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 CO_2-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 Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) z. B. in Form von Renaturierungsmaßnahmen.

23) Vgl. https://vdivde-it.de/de/thema/klima-und-umweltschutz.
24) Vgl. https://www.hlg.org/leistungsspektrum/plus-energie-siedlung/.

#Arbeitnehmerbelange Die wertvollste Ressource der HLG sind ihre Mitarbeitenden, die mit ihren vielseitigen Fähigkeiten, dem persönlichen Einsatz und der Fähigkeit zur Veränderung die Basis für den derzeitigen und künftigen Erfolg der Gesellschaft bilden. Dabei sind Arbeitsumfeld und -inhalte sowie die Arbeitsweisen einem ständigen Wandel unterworfen, der von der digitalen Transformation sowie einer zunehmenden Dynamik und Komplexität in unserer Arbeitswelt getrieben wird. Um diese Herausforderungen zu meistern, ist es unser Ziel, ein Arbeitsumfeld zu schaffen, das den Arbeitsanforderungen entspricht und ein flexibles Arbeiten unterstützt sowie gleichzeitig allen Beschäftigten ermöglicht, im Sinne der Ziele, Werte und Kultur unseres Unternehmens zu handeln und sich einzubringen. Die HLG fördert unkonventionelles Denken, effektiven Wissensaustausch, kreative Lösungsfindung sowie konstruktives Feedback und kollegiale Zusammenarbeit. Gemeinsam wollen wir unseren wirtschaftlichen Erfolg langfristig sichern und mit der Zukunft im Blick Sinnvolles bewirken. Dafür eignen wir uns alle nötigen Fähigkeiten an und müssen zugleich aber auch auf den demografischen Wandel reagieren. 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 Mitarbeitende 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 Personalmanagementteam im zentralen Fachbereich 3. 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 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gestärkt und die Motivation, Einsatzbereitschaft sowie Bindung der mittlerweile 177 Mitarbeitenden an das Unternehmen nachhaltig erhöht werden. Für die Gesellschaft 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 HLG ihren Mitarbeitenden ein hohes Maß an Flexibilität sowie eine Vielzahl individueller Entwicklungsmöglichkeiten. In 2023 verstärkten wir unsere Bemühungen hinsichtlich der Fort- und Weiterbildung unserer Führungskräfte. Durch gezielte externe und interne Workshops sollen diese sensibilisiert werden, um die Mitarbeitenden entsprechend ihren Kompetenzen zu fördern, ihr Wissen zu erweitern und ihre Fähigkeiten, etwa im Hinblick auf eine Führungskarriere, zu stärken. Ein weiterer wichtiger Baustein zur Steigerung der Arbeitgeberattraktivität ist das Thema „Work-Life-Balance“. So unterstützt die HLG ihre Mitarbeitenden bei der Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben in Form flexibler Arbeitsmodelle wie individueller Teilzeitregelungen oder der Möglichkeit des mobilen Arbeitens. Das Konzept des mobilen Arbeitens für die Arbeit von zu Hause und unterwegs eröffnet Mitarbeitenden vielfältige neue Möglichkeiten, gemäß der Gesamtbetriebsvereinbarung „Mobiles Arbeiten“ bis zu 40 Prozent ihrer Arbeitszeit auf Monatsbasis je nach betrieblichen Anforderungen mobil zu verrichten. Mit diesem Konzept haben wir auf den zunehmenden Wunsch der Belegschaft nach räumlicher und zeitlicher Flexibilität reagiert, legen jedoch weiterhin einen hohen Wert auf persönliche Interaktionen vor Ort, um die Kollegialität und eine nachhaltige Zusammenarbeit zu stärken und um unsere Innovationskraft zu erhalten.

zum 31.12.	2023	2022	2021	2020	2019
Beschäftigte insgesamt (*)	177	174	164	164	149
Frauen	100	98	92	91	87
Männer	77	76	72	73	62

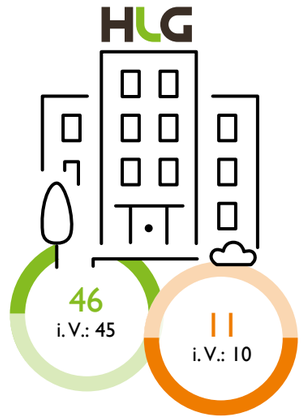
(*) Ohne den Geschäftsführer, Werkstudierende und Reinigungskräfte

Der Personalbestand der HLG ist im Berichtsjahr 2023 leicht um 1,7 Prozent gestiegen und entspricht einem Vollzeitäquivalent von 162 (i.V.: 162). Insgesamt verzeichnete die Gesellschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr 16 Neueinstellungen, während 13 Mitarbeitende das Unternehmen verlassen haben. Der Frauenanteil blieb in 2023 mit 56,5 Prozent nahezu unverändert und die Frauenquote auf Führungsebene lag gleichbleibend bei 0 Prozent.

Die HLG ist sich bewusst, dass die Zukunft des Unternehmens auch von der Gesundheit und Leistungsfähigkeit seiner Mitarbeitenden abhängt. Deshalb ist die Gesundheitsprävention ein zentraler Baustein unserer Unternehmenskultur. Das betriebliche Gesundheitsmanagement zielt primär darauf ab, gesundheitsgerechtes und -förderliches Arbeiten zu ermöglichen sowie individuelle Gesundheitsressourcen und -potenziale zu stärken. Hierdurch sollen die Arbeitsumgebung sowie Gesundheit und Wohlbefinden am Arbeitsplatz verbessert und Gesundheitsrisiken am Arbeitsplatz vorgebeugt werden. Gesundheitsziele und -maßnahmen basieren auf der Identifizierung von relevanten Bedürfnissen der Mitarbeitenden unserer Gesellschaft. Auf Basis der über Gesundheitsbefragungen gewonnenen Erkenntnisse zur Gesundheitssituation (z. B. im Rahmen der Gefährdungsbeurteilung „Psychische Belastung“) werden konkrete Gesundheitsziele abgeleitet. So werden zur Verbesserung der Gesundheitssituation gezielte Maßnahmen angeboten, wie z. B. Workshops zur Analyse der Ursachen für eine hohe Arbeitsbelastung oder Stressmanagementkurse. Im Rahmen der Gesundheitsprävention werden zudem im Bedarfsfall höhenverstellbare Schreibtische bzw. ergonomische Gesundheitsstühle und Hilfsmittel angeschafft sowie kostenloses Mineralwasser und wöchentliche Obstkörbe zur Verfügung gestellt.

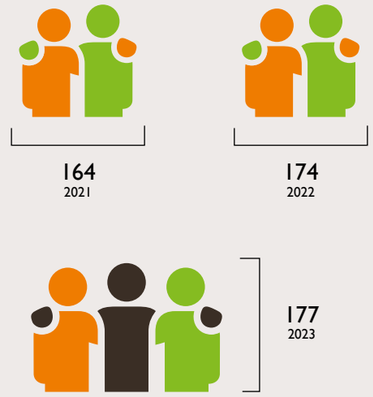
Arbeitnehmerbelange – Zahlen, Daten, Fakten

Alter und Betriebszugehörigkeit in 2023



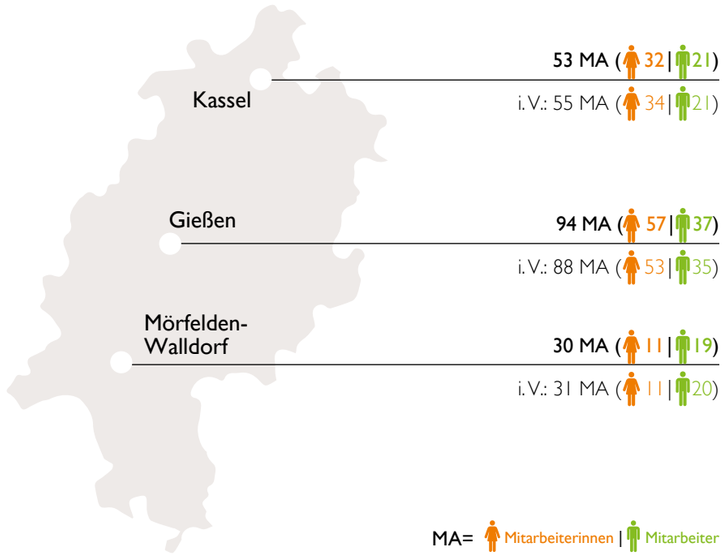
Durchschnittsalter (in Jahren)
Betriebszugehörigkeit (in Jahren)

Entwicklung des Personalbestands*



* Ohne den Geschäftsführer, Werkstudierende und Reinigungskräfte

Personalbestand nach Standorten in 2023



#Sozialbelange Unsere Beschäftigten haben sowohl die Freiheit als auch den Auftrag, im Sinne der Ziele, der Werte und der Kultur der HLG 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. 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. 2023 haben wir zudem verstärkt die Durchführung von Team-Events gefördert, um unsere Wertschätzung den Mitarbeitenden gegenüber zum Ausdruck zu bringen und das Zugehörigkeitsgefühl innerhalb der Belegschaft zu stärken. 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 sechs Jahren in der Vorweihnachtszeit an der Aktion „Spenden statt schenken“ und unterstützt regionale Hilfsorganisationen in Hessen mit einer finanziellen Spende. All das trägt zum verantwortlichen und nachhaltigen Handeln unseres Unternehmens in der Gesellschaft bei und ist Teil unserer gesellschaftlichen Verantwortung.

#Compliance Verantwortungsbewusstsein und ethische Grundsätze prägen unser Geschäftsverhalten und sind wesentlicher Bestandteil unserer Unternehmensphilosophie. Die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und interner Regelungen (kurz: „Compliance“) ist zentraler Bestandteil unseres Handelns, denn nur so können wir den Unternehmenswert nachhaltig steigern und unsere Reputation schützen. 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) erstellt die HLG sowohl einen jährlichen Statusbericht zur Korruptionsprävention als auch 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. Zudem können Mitarbeitende als auch externe Personen Beschwerden oder mögliche Rechtsverstöße über ein gesetzlich verpflichtendes Hinweisgebersystem melden, das als anonyme Meldeplattform auf unserer Website eingerichtet wurde.

#Public Corporate Governance Kodex (PCGK) Der PCGK des Landes Hessen, den die HLG mit Wirkung zum 01.01.2018 verbindlich eingeführt und im aktuellen Gesellschaftsvertrag manifestiert hat, 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 für das Geschäftsjahr 2023 ist mit Entsprechenserklärung der Geschäftsleitung und des Überwachungsorgans auf unserer Website unter ***www.hlg.org*** abrufbar.

III. Chancen- und Risikobericht

#Unternehmenssteuerung Ein gewissenhafter Umgang mit Chancen und Risiken gehört für die HLG zu einer verantwortungsvollen Unternehmensführung. Er bildet die Grundlage für nachhaltiges Wachstum und wirtschaftlichen Erfolg. Dies beinhaltet die Fähigkeit, Chancen systematisch zu erkennen sowie zu nutzen und gleichzeitig Risiken zu managen. Risiken und Chancen umfassen spezifische Ereignisse und Entwicklungen, die mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit eintreten und wesentliche negative bzw. positive finanzielle und nichtfinanzielle Auswirkungen auf das Erreichen der Prognosen bzw. der Ziele der Gesellschaft haben können.

#Chancen- und Risikomanagement Unsere unternehmerischen Entscheidungen, die wir regelmäßig im Zuge der täglichen Geschäftsprozesse treffen, basieren auf einem ausgewogenen Umgang mit Chancen und Risiken. Wir betrachten das Management dieser Chancen und Risiken deshalb als wesentlichen Bestandteil unseres strategischen und wirtschaftlichen Handelns. Unser Chancen- und Risikomanagement beginnt mit Strategie- und Planungsprozessen, aus denen wir für die HLG relevante Chancen und Risiken wirtschaftlicher, ökologischer oder sozialer Art ableiten. Nach Bewertung der erkannten Chancen und Risiken werden diese in unsere strategischen und operativen Überlegungen einbezogen, um eine bestmögliche Entscheidung für die Gesellschaft treffen zu können. Unser Ziel ist es, Risiken durch geeignete Gegenmaßnahmen zu vermeiden oder zu begrenzen bzw. sie so weit wie möglich und wirtschaftlich vertretbar auf Dritte zu übertragen (z. B. auf Versicherungsgesellschaften). Gleichzeitig bemühen wir uns darum, Chancen optimal zu nutzen, indem wir sie bei unseren unternehmerischen Entscheidungen berücksichtigen. Wir nehmen bewusst überschaubare und kontrollierbare Risiken in Kauf, die in einem vernünftigen Verhältnis zu den erwarteten Chancen stehen. 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 im Unternehmen 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 Im Rahmen unserer Geschäftstätigkeit ist die HLG als hessenweit agierendes Unternehmen einer Vielzahl von Chancen und Risiken ausgesetzt. Diese resultieren unter anderem aus dem unternehmerischen Handeln mit dem Ziel, Chancen zur Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens zu erschließen und zu nutzen. Dabei verstehen wir unter Chancen nicht nur eine mögliche positive Abweichung von der Prognose oder dem Ziel, sondern auch das Annehmen neuer Herausforderungen und die Erschließung weiterer Geschäftsfelder. Chancen ergeben sich für uns, wenn wir unseren Weg als leistungsstarker Dienstleister „rund ums Grundstück“ weiter konsequent verfolgen und die angestrebten Verbesserungen bei der Performance unserer Dienstleistungen nachhaltig 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. Gleichzeitig 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 bzw. Eintreten beispielsweise eine Rufverbesserung des Unternehmens oder eine Ertragssteigerung bedeuten kann.[25] 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, im Wirtschaftsplan 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, nachhaltigen und werteorientierten Unternehmensführung ist. So sehen wir vor allem in Tätigkeitsfeldern, die gut zur Unternehmensphilosophie und -strategie der HLG passen – wie etwa der Landesauftrag „100 Wilde Bäche für Hessen“ oder auch die Aufgaben im Rahmen der Ökoagentur –, ein enormes Potenzial, da sie an bestehende Stärken operativer Prozesse anknüpfen und unseren Geschäftspartnern einen nachhaltigen Mehrwert bieten.

25) Vgl. https://www.timetrackapp.com/blog/chancenmanagement/.

#Absatzrisiken Die Bodenbevorratung ist das wohl am stärksten von externen Einflussfaktoren abhängige Geschäftsfeld der HLG. Die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland und die veränderten Bedingungen am Finanzierungsmarkt wirken sich mittlerweile deutlich auf die Bau- und Immobilienbranche aus. So spielen neben gestiegenen Energie- und Lebenshaltungskosten insbesondere auch die in die Höhe geschnellten Bauzinsen eine wesentliche Rolle bei der Investitionsentscheidung potenzieller Bau- oder Kaufinteressenten sowie bei der Festlegung der Kreditsumme.[26] Dies kann sich negativ sowohl auf die Nachfrage nach Grundstücken und Immobilien als auch auf die realisierten Umsatzerlöse durch entsprechende Verkäufe auswirken. Des Weiteren spielt natürlich auch die Angebotssituation eine entscheidende Rolle.[27] 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, das auf der Grundlage der Richtlinien zur Förderung der Bodenbevorratung für öffentliche, agrarstrukturelle und ökologische Zwecke in Hessen (BBV-RL) beruht, 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. Insgesamt sind die marktabhängigen Faktoren jedoch wenig beeinflussbar, sodass den Absatzrisiken auch nur in begrenztem Maß entgegengewirkt werden kann. Hier geht es vor allem um eine Diversifikation unserer Produkte, um das Dienstleistungsportfolio für die hessischen Kommunen sukzessive zu erweitern. An dieser Stelle ist besonders die Möglichkeit der Entwicklung von Baugebieten nach dem Plus-Energie-Standard zu nennen, bei der wir Kommunen im Rahmen der Bodenbevorratung in ganz Hessen begleiten.

#Finanzrisiken Im Rahmen unserer Geschäftstätigkeit ist die Gesellschaft einer Reihe von Finanzrisiken, einschließlich Risiken aus bilanziellen Bewertungen sowie Zins- und Liquiditätsrisiken, ausgesetzt. Das Finanzrisikomanagement als Teil des RMS zielt darauf ab, die potenziell negativen Auswirkungen auf die Finanzlage der HLG frühzeitig zu identifizieren und mit geeigneten Maßnahmen zu begrenzen.

Die Wertansätze einzelner Bilanzposten sind der Veränderung von Markt- und Geschäftsverhältnissen und damit auch Änderungen der beizulegenden Werte ausgesetzt. Im Fall notwendiger Wertminderungen können sich signifikante nicht zahlungswirksame Ergebnisbelastungen und Auswirkungen auf die Bilanzrelationen ergeben. Dies gilt insbesondere für die hohen Werte des Umlaufvermögens, die im Wesentlichen aus den Vorräten des Bodenbevorratungsgeschäfts stammen. Alle relevanten Risiken wurden im Rahmen der Erstellung des Jahresabschlusses gewürdigt und entsprechend berücksichtigt. Insgesamt sehen wir hier ein geringes Risikopotenzial.

#Zinsrisiken 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. Dadurch bietet die HLG den Kommunen mit dem Geschäftsmodell „Bodenbevorratung" eine nachhaltige Finanzierungsstruktur mit einer langfristigen Planungssicherheit und entlastet gleichzeitig die kommunalen Haushalte dauerhaft. 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, der aus Fremd- und Eigenkapitalzinsen ermittelt wird, ebenfalls Risiken verursachen. Diesem Risiko begegnet die Gesellschaft mit einer moderaten Eigenkapitalverzinsung und einem vorläufigen Mischzinssatz zwischen 3,0 und 3,5 Prozent für 2024.

26) Vgl. https://www.faz.net/aktuell/finanzen/meine-finanzen/mieten-und-wohnen/hauskauf-baufinanzierungen-sind-deutlich-schwieriger-geworden-18462801.html.
27) Vgl. https://www.sv-binder.de/ermittlung-von-marktanpassungsfaktoren.

#Liquiditätsrisiken Das Liquiditätsrisiko beschreibt die Gefahr, bestehende Zahlungsverpflichtungen aufgrund zu geringer Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente bzw. ausgeschöpfter Kreditlinien nicht fristgerecht erfüllen zu können. Die Sicherung der Zahlungsfähigkeit erfordert vor dem Hintergrund der bestehenden gesamtwirtschaftlichen Risiken daher einen ausreichenden Liquiditätsrahmen. Dieser wird einerseits gewährleistet durch finanzielle Mittel, die die HLG im Wesentlichen aus Grundstücksverkäufen, aber auch aus Dienstleistungsgeschäften erzielt. Daneben stehen landesverbürgte Darlehen zur Verfügung, die der Finanzierung der Bodenbevorratung und der Entwicklungsmaßnahmen dienen, sowie Kontokorrentkreditlinien, um den kurzfristigen Fremdkapitalbedarf abzudecken. Die Absicherung von Liquiditätsrisiken gewährleisten wir mit einer fortlaufenden Liquiditätsplanung. Die Liquiditätslage wird im Hinblick auf den Geschäftsverlauf, die geplanten Investitionen sowie die Rückzahlung von Darlehen kontinuierlich überwacht und über einen täglichen Liquiditätsstatus erfasst.

#Vertragsrisiken Grundsätzlich können Risiken in der Vertragserfüllung bei immer komplexer werdenden Aufträgen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Insgesamt bilden langfristige Verträge, insbesondere im Kommunalgeschäft und mit öffentlichen Auftraggebern, einen wesentlichen Bestandteil unseres Geschäfts. Neben den klassischen Dienstleistungs- und Geschäftsbesorgungsverträgen sind hier vor allem die BBV-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 vor der letzten Novellierung der BBV-Richtlinien abgeschlossen wurden. Einem etwaigen wirtschaftlichen Risiko begegnet die Gesellschaft hierbei insbesondere mit Einzelwertberichtigungen sowie Abwertungen entsprechender Vorräte in angemessener Höhe, die nach dem handelsrechtlichen Vorsichtsprinzip vorgenommen wurden. Zudem werden auf der Grundlage der neu gefassten BBV-Richtlinien mittlerweile sämtliche kommunalen Verträge notariell beurkundet. Insgesamt stehen den Vertragsrisiken neben einem professionellen Projektmanagement und der kontinuierlichen Optimierung der internen Abstimmungs- und Qualitätssicherungsprozesse eine adäquate Vertragsgestaltung gegenüber, die regelmäßig juristisch überprüft und der aktuellen Rechtsprechung angepasst wird, sodass wir die Risiken hieraus grundsätzlich als gering bewerten. Dennoch verfügt die Gesellschaft für mögliche Schadensfälle und zur Absicherung von Haftungsrisiken über branchenübliche Haftpflicht- und Sachversicherungen.

#Personalrisiken Unser zukünftiges Wachstum wird maßgeblich von unserer Innovationskraft beeinflusst. Hierbei sind die Kompetenz und das Engagement unserer Mitarbeitenden in allen Bereichen, in denen wir tätig sind, entscheidend für den Erfolg des Unternehmens. Personalrisiken bestehen besonders darin, dass es uns in der aktuellen Arbeitsmarktsituation nicht gelingt, qualifizierte Mitarbeitende zu gewinnen bzw. zu halten sowie einen geeigneten Kreis an Führungsnachwuchskräften aufzubauen. Der Arbeitsmarkt ist nach wie vor gekennzeichnet durch intensiven Wettbewerb um qualifizierte Fachkräfte, und Unternehmen stehen vor der Herausforderung, in der Öffentlichkeit als attraktiver Arbeitgeber wahrgenommen zu werden. Gleichzeitig müssen Fluktuationsrisiken vorausschauend identifiziert und gezielt adressiert werden, um erfolgs- und geschäftskritische Fähigkeiten und Kompetenzen im Unternehmen zu bewahren. Die Rekrutierung und das Binden von Fach- und Führungskräften sowie motiviertem Nachwuchs gehören somit zu unseren höchsten Prioritäten im Personalbereich (HR).

Den Risiken im HR-Bereich begegnen wir vor allem mit der Gestaltung von ansprechenden, familienfreundlichen Arbeitsplätzen, einer langfristigen Bindung von Mitarbeitenden, einer vorausschauenden Personalplanung, umfangreichen Fort- und Weiterbildungsangeboten oder auch langfristig angelegten Entwicklungsplänen für unsere Fach-, Führungs- und Nachwuchskräfte. Auch die Möglichkeiten des mobilen Arbeitens sowie flexible Arbeitszeitmodelle für eine höhere Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben sind für uns wichtige Bestandteile eines attraktiven Arbeitsumfelds. Parallel arbeiten wir in der externen Darstellung kontinuierlich an einer Verbesserung unserer Wahrnehmung als attraktive und innovative Arbeitgeberin, sowohl im Web als auch in den sozialen Medien. Insgesamt stufen wir die Personalrisiken in der HLG unter Berücksichtigung der initiierten Maßnahmen und der aktuellen Arbeitsmarktsituation als „mittleres Risiko" ein.

#IT-Risiken Die anhaltende Digitalisierung und zunehmende Vernetzung eröffnen für uns und unser Land neue Horizonte und ebnen vielfältige Wege, unsere Wirtschaft zu stärken, mehr gesellschaftliche Teilhabe zu ermöglichen und unsere Geschäftsprozesse zu beschleunigen und effizienter zu gestalten. Die Anwendung Künstlicher Intelligenz oder die Möglichkeit, komplexe Prozesse digital zu steuern, bieten jedoch nicht nur Chancen. Sie stellen auch Risiken dar. Und diese Risiken werden größer, je stärker diese Technologien sich verbreiten. Das Potenzial für Missbrauch wächst, neue Angriffsflächen entstehen – und diese werden genutzt.[28] Die wachsende Abhängigkeit unserer Gesellschaft von Technologie und die steigende Konnektivität komplexer Informationssysteme über das Internet erhöht das Risiko absichtlicher oder unabsichtlicher Schädigungen der HLG durch Ausnutzung von Schwachstellen in den eingesetzten IT-Produkten und IT-Systemen. Beeinträchtigungen der System- und Datenlandschaft durch den Ausfall zentraler IT-Systeme, die Preisgabe oder der Verlust der Datenintegrität von vertraulichen

28) Vgl. https://www.bsi.bund.de/SharedDocs/Downloads/DE/BSI/Publikationen/Lageberichte/Lagebericht2023.html?nn=129410.

Daten, die Manipulation von IT-Systemen oder gezielte Cyberangriffe durch Ransomware können Geschäftsprozesse massiv stören oder vollständig zum Erliegen bringen. Wir begegnen diesen Risiken durch Richtlinien und definierte IT-Prozesse, Einhaltung gängiger Standards der IT-Sicherheit, die Durchführung vorbeugender Systemwartungen und Sicherheitsüberprüfungen, regelmäßige Investitionen im Bereich Hard- und Software sowie den Einsatz von IT-Sicherheitsprogrammen. Darüber hinaus sollen Zugangskontrollsysteme, die Vergabe stellenbezogener Zugriffsrechte, eine tägliche Datensicherung und unabhängige Energieversorgung sowie zielgerichtete Sensibilisierungsmaßnahmen der Belegschaft die IT-Sicherheit in der HLG erhöhen. Im Rahmen spezieller E-Learnings werden die Mitarbeitenden regelmäßig zu den Themen Datenschutz, IT-Sicherheit und Cyber-Kriminalität online unterwiesen und geschult.

Ein externer Datenschutzbeauftragter 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 des mobilen Arbeitens 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® Anfang 2024 vor der nächsten großen Herausforderung. Im Zuge der Umsetzung dieses IT-Großprojekts können Risiken hinsichtlich der störungsfreien Ablösung der Altsysteme oder der reibungslosen Abwicklung zukünftiger Geschäftsprozesse entstehen. Dies kann sowohl zusätzlichen Entwicklungs- und Programmieraufwand als auch Mehrkosten zur Folge haben. Zur Begrenzung dieser IT-Risiken hat sich die HLG eines externen Softwareberaters bedient und eine interne Projektgruppe installiert. Zudem erfolgt die Einführung der Softwarelösungen sukzessive und unter Berücksichtigung eines umfangreichen Schulungskonzepts. Insgesamt werden die Auswirkungen durch Cyber-Kriminalität oder den Ausfall geschäftskritischer IT-Anwendungen und -Infrastruktur und deren Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage trotz getroffener Sicherheitsvorkehrungen aufgrund wahrscheinlicher und potenziell kritischer negativer Auswirkungen als ernstzunehmende Risiken eingeschätzt.

#Gesamteinschätzung der Risiken Auch wenn sich die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen bereits in unseren Erwartungen und Prognosen widerspiegeln, sehen wir aufgrund der geschilderten Risiken keine wesentlichen Veränderungen der Risikosituation in der Gesellschaft gegenüber dem Vorjahr. Von den für uns relevanten Risiken können nach durchgeführter Risikoanalyse und -bewertung im Rahmen des Risikomanagements politische Entscheidungen, wirtschaftliche Krisen oder die Folgen geopolitischer Konflikte weiterhin den stärksten Einfluss auf die Geschäftsentwicklung der HLG haben. Nach den uns heute bekannten Informationen sind jedoch keine Risiken erkennbar, die – einzeln oder kumulativ – den Fortbestand der Hessischen Landgesellschaft mbH gefährden könnten. Unser breit aufgestelltes Leistungsportfolio, ausgerichtet auf langfristige Aufträge, unsere finanzielle Stärke und der erfolgreiche Einsatz risikominimierender Instrumente begrenzen das Risikopotenzial nachhaltig. Mit unseren anhaltenden Anstrengungen zur Optimierung des Risikomanagements verbessert sich das Risikobewusstsein in der HLG zudem kontinuierlich und fördert gleichzeitig die Sensibilität für einen verantwortungsvollen Umgang mit Chancen und Risiken im Unternehmen.

IV. Prognosebericht

#Allgemeine Prognosen Nach dem schwachen Schlussquartal 2023 deuten auch die aktuell vorliegenden Frühindikatoren für den Jahresbeginn 2024 auf keine konjunkturelle Trendwende hin. Vor allem die Konsum-Zurückhaltung, die hohen Zinsen und Preissteigerungen, ein hoher Krankenstand und häufige Streiks, die Sparbeschlüsse der Regierung sowie eine schwächelnde Weltkonjunktur dämpfen derzeit die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland. Vor diesem Hintergrund haben die großen Wirtschaftsforschungsinstitute ihre Wachstumsprognosen aus dem Winter 2023 zum Teil deutlich herabgesetzt und erwarten für 2024 nur noch einen leichten Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (BIP).[29] Positive Impulse für die Wirtschaftsentwicklung in diesem Jahr werden vor allem vom privaten Konsum als Folge von gesunkener Inflation und höheren Lohnabschlüssen erwartet. Zudem zeigt sich auch der Arbeitsmarkt trotz der konjunkturellen Schwächephase weiterhin robust.[30] Insgesamt dürften die Konjunkturprognosen jedoch volatil bleiben, da die Risiken für die vorliegenden Prognosen mannigfaltig sind. Vor allem von der weiteren Entwicklung der Energiepreise geht eine hohe Unsicherheit aus. Zudem hängt der künftige Verlauf entscheidend von den geopolitischen Umständen ab, die sich jederzeit ändern können und damit erheblichen Einfluss auf die konjunkturelle Entwicklung der deutschen Wirtschaft haben. Ein weiteres wesentliches Risiko birgt die derzeitige Wirtschafts- und Finanzpolitik. Das Verschieben dringend nötiger Reformen und die Unsicherheit über wichtige wirtschaftspolitische Weichenstellungen lähmen die Konjunktur und hemmen das langfristige Wachstum, da Ausgaben für Investitionen und Konsum zurückgehalten werden, so die Meinung der Wirtschaftsexperten.[31] Vor diesem Hintergrund sind derzeit auch für die Hessische Landgesellschaft 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 2024.

#Prognose Bodenbevorratung Die weitere konjunkturelle Entwicklung in Deutschland birgt für das Geschäftsfeld „Bodenbevorratung“ einerseits wirtschaftliche Risiken, andererseits jedoch auch große Chancen auf nachhaltiges Wachstum. Die kommunale Nachfrage nach Dienstleistungen der HLG ist auch zu Beginn des neuen Geschäftsjahres ungebrochen hoch und die Investitionen in Grundstücke und neue Baugebiete haben in den letzten Monaten deutlich an Dynamik gewonnen.

Infolge der geldpolitischen Maßnahmen der Europäischen Zentralbank (EZB) in der jüngeren Vergangenheit sind zwar die Finanzierungszinsen massiv gestiegen, gleichzeitig können Geldmittel aber auch wieder gewinnbringend angelegt werden. Dies hat wiederum zur Folge, dass die Bereitschaft zum Verkauf von Grundbesitz spürbar gestiegen ist. Während die vergangenen Jahre der Niedrigzinsphase von einem starken Abverkauf von Vorratsland geprägt waren, bietet sich der Gesellschaft jetzt die große Chance, wieder „frische“ Flächen für neue Baugebiete zu erwerben. Insbesondere vor dem Hintergrund des hohen Siedlungsdrucks in Deutschland und der ambitionierten Ziele der Bundesregierung, dass jährlich 400.000 neue Wohnungen gebaut werden,[32] sind Investitionen in Grund und Boden sowie die Entwicklung von Wohn- und Gewerbegebieten ein wirksames Instrument zur Schaffung neuen Wohnraums und die Ansiedlung von Unternehmen. Damit wird nicht nur ein wichtiger Beitrag zur Umsetzung der Ziele aus den Richtlinien zur Förderung der Bodenbevorratung für öffentliche, agrarstrukturelle und ökologische Zwecke in Hessen geleistet, sondern gleichzeitig auch der Grundstein für zukünftige Wachstums- und Umsatzpotenziale in der Bodenbevorratung gelegt. Nach wie vor steht der Grundstücks- und Immobilienmarkt jedoch unter enormem Druck und ist von einer spürbaren Unsicherheit geprägt. Die unverändert hohen Baukosten in Verbindung mit den gestiegenen Finanzierungszinsen haben die Nachfrage nach Bauland nachhaltig abflachen lassen. Dies wird auch durch das Statistische Bundesamt (Destatis) bestätigt, wonach die Zahl neuer Baugenehmigungen zu Jahresbeginn weiter rückläufig war. Laut Destatis wurde im Januar 2024 in Deutschland mit dem Bau von 16.800 Wohnungen rund 23,5 Prozent weniger genehmigt als im Januar 2023. Im Vergleich zum Januar 2022 sank die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen sogar um 43,4 Prozent. Besonders der Wohnbaubereich liegt dabei deutlich hinter den Erwartungen zurück. Allein im Januar 2024 ergingen 42,7 Prozent weniger Baugenehmigungen für den Neubau von Einfamilienhäusern als noch ein Jahr zuvor, so Destatis.[33] Diese Entwicklung spiegelt sich auch in den Zahlen der HLG wider. Neben dem drastischen Einschnitt im Wohnbaubereich ist von dieser Tendenz ebenso der gewerbliche Bereich betroffen, wo angesichts des hohen Zinsniveaus eine unverminderte Zurückhaltung zu spüren ist. Insgesamt stellt sich eine Prognose zukünftiger Umsatzzahlen im Bereich der Bodenbevorratung nach wie vor als sehr schwierig dar. Das Geschäftsergebnis 2024 hängt unseres Erachtens viel von der weiteren Geldpolitik der EZB sowie der Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland ab. Sollte im Sommer eine Zinswende eingeläutet werden, dürften die

29) Vgl. https://www.ifo.de/fakten/2024-03-06/ifo-konjunkturprognose-fruehjahr-2024-deutsche-wirtschaft-wie-gelaehmt.
30) Vgl. https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Pressemitteilungen/Wirtschaftliche-Lage/2024/20240315-die-wirtschaftliche-lage-in-deutschland-im-maerz-2024.html.
31) Vgl. https://www.ifo.de/fakten/2024-03-06/ifo-konjunkturprognose-fruehjahr-2024-deutsche-wirtschaft-wie-gelaehmt.
32) Vgl. https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/topthemen/Webs/BMWSB/DE/Massnahmenpaket-bauen/massnahmenpaket-artikel.html#:~:text=Die%20Bundesregierung%20hat%20das%20Ziel,barrierearmen%20Wohnraum%20zur%20Verf%C3%BCgung%20stehen.
33) Vgl. https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/03/PD24_105_3111.html.

Finanzierungskosten spürbar fallen und die Nachfrage nach Bauland wieder deutlich an Fahrt aufnehmen. Unabhängig von den Entscheidungen der EZB sieht sich die Gesellschaft jedoch gut für die Zukunft gerüstet, verfügt sie doch bereits jetzt über vermarktungsfähige Flächen mit einem Umsatzpotenzial von über 100 Mio. EUR.

#Prognose Landwirtschaft Die Landwirtschaft in Deutschland genießt in der Bevölkerung eine hohe Wertschätzung und der Beruf des Landwirtes gilt nach einer repräsentativen Umfrage in Zukunft als der drittwichtigste für die Gesellschaft. Jedoch sind bei aller Wertschätzung aber auch die Erwartungen hoch, insbesondere im Hinblick auf einen verantwortungsvollen Umgang mit Tieren und natürlichen Ressourcen.[34] 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. Dies setzt jedoch auch umfangreiche Investitionen in die Zukunft der landwirtschaftlichen Betriebe voraus. Das Investitionsverhalten in der Landwirtschaft wird allerdings durch zahlreiche Faktoren bestimmt. Dazu gehören einerseits die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung, die die Nachfrage und Preise auf den Agrarmärkten beeinflusst, andererseits aber auch politische und gesetzliche Rahmenbedingungen sowie öffentliche Fördermöglichkeiten. Laut den aktuellen Ergebnissen des Konjunktur- und Investitionsbarometers Agrar von Dezember 2023 ist die wirtschaftliche Stimmungslage der deutschen Landwirte nach wie vor angespannt und die Einschätzung der zukünftigen Situation in zwei bis drei Jahren verbleibt auf dem niedrigen Niveau vorheriger Umfragen. Zwar wird das Investitionsvolumen in der Landwirtschaft für das erste Halbjahr 2024 höher geschätzt als in den letzten beiden Umfragen, allerdings geht es hier primär um Maschinen und erneuerbare Energien.[35] Demgegenüber bleibt der Kapitaleinsatz bei geplanten Wirtschaftsgebäuden und Stallbauten aufgrund fehlender Planungssicherheit eher verhalten, so der Deutsche Bauernverband e. V. (DBV) in seiner Einschätzung für das Wirtschaftsjahr 2023/24.[36] Gleichzeitig rechnet der DBV nach den sich Ende 2023 abzeichnenden Entwicklungen auf den Agrar- und Rohstoffmärkten mit einem preisbereinigten Rückgang der Unternehmenserträge im Wirtschaftsjahr 2023/24.[37] Inwieweit sich diese Entwicklungen auf dem Agrarsektor auch auf das Geschäftsergebnis der HLG im Bereich „Landwirtschaft" auswirken werden, kann derzeit nur schwer abgeschätzt werden. Insgesamt geht die Gesellschaft jedoch davon aus, dass nach den anfänglichen „Startschwierigkeiten" bei der Einführung des digitalen Agrarportals in 2023 der Bewilligungsprozess für förderfähige Maßnahmen nach dem Einzelbetrieblichen Förderungsprogramm Landwirtschaft wieder normal verläuft und dies, auch dank möglicher Nachholeffekte, zu einer positiven Entwicklung der Bewilligungsquote sowie einer Verbesserung der Ertragslage in diesem Bereich führt.

#Prognose Naturschutz 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. Neben den „klassischen" Tätigkeiten wie die Vermarktung und Vermittlung von Biotopwertpunkten (Ökopunkten) gehören auch im kommenden Jahr die umfangreichen 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 Rhein/Main – Rhein/Neckar (NBS) zu den Tätigkeitsschwerpunkten der Ökoagentur. Ein wichtiger Auftrag umfasst zudem die „Rahmenvereinbarung zum Flächenmanagement", bei dem die HLG das Land Hessen bis 2024 bei der Realisierung naturschutzrelevanter Maßnahmen und Projekte, insbesondere im Bereich des Flächenmanagements, unterstützt. Daneben stellt sich die HLG auch in Zukunft der großen Herausforderung, eine Vielzahl hessischer Kommunen im Rahmen des Landesprogramms „100 Wilde Bäche für Hessen" bei der Umsetzung ihrer Renaturierungsmaßnahmen als Dienstleister nachhaltig zu unterstützen. Im Rahmen der Teilnahme an einem öffentlichen Vergabeverfahren hat die Gesellschaft den Zuschlag für die Durchführung von „Unterstützungsleistungen 100 Wilde Bäche für Hessen 2024 ff." erhalten. Damit bleibt die HLG Teil der seit 2020 laufenden Erfolgsgeschichte und steht dem Land Hessen bis 2027 bei der Umsetzung der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) als kompetenter und vertrauensvoller Partner zur Seite. Für die Gesellschaft bedeutet die Fortführung dieses erfolgreichen Projekts neben der nachhaltigen Sicherung von Arbeitsplätzen auch eine positive Auswirkung auf die Ertragslage im Bereich „Naturschutz". Vor diesem Hintergrund sind auch die Erwartungen der Gesellschaft begründet, dass der angestrebte Wachstumskurs der Ökoagentur im Geschäftsjahr 2024 nachhaltig fortgesetzt werden kann.

#Prognose Geschäftsbesorgung Der Bereich Geschäftsbesorgung umfasst vielfältige Aufträge zur Umsetzung umfangreicher Flächenmanagement- und Infrastrukturprojekte. Insbesondere die Aufträge des Landes Hessen über die Domänenverwaltung und das Flächenmanagement für den Straßenbau in Hessen sind für die HLG in puncto Sicherheit und Stabilität sowohl für die Beschäftigungsebene als auch für die Ertragslage von großer Bedeutung. Bei diesen Geschäftsbesorgungsaufträgen mit dem Land Hessen bestehen überwiegend langfristige Verträge, die jedoch von beiden Seiten unter Einhaltung festgeschriebener 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, was im Geschäftsjahr 2024 zu einem Gebührenanstieg von rund 4 Prozent führen wird.

Im Bereich „Flächenmanagement Infrastruktur" bildet ebenfalls ein umfangreicher Geschäftsbesorgungsvertrag mit dem Land Hessen die Basis für unsere erfolgreiche Geschäftstätigkeit mit der Straßenbaubehörde Hessen Mobil. Weitere Verträge mit der DEGES sowie den Niederlassungen West und Nordwest der Autobahn GmbH des Bundes runden das Leistungsportfolio der HLG im Rahmen der Flächensicherung und Kompensation für Straßenbauprojekte in ganz Hessen ab. Die erbrachten Dienstleistungen werden dabei auf Basis eines Kostenerstattungsprinzips bzw. auf Stundenbasis abgerechnet, sodass die Erlössituation bei diesen Verträgen im Wesentlichen von der Auftragslage abhängt. Darüber hinaus wird das komplexe Aufgabengebiet in diesem Bereich komplementiert mit umfangreichen Flächenmanagement- und Infrastrukturprojekten, bei denen die Gesellschaft nicht nur öffentliche, sondern auch privatrechtliche Auftraggeber wie z. B. die Hessenwasser GmbH & Co. KG und die TenneT TSO GmbH unterstützt. Insbesondere die mehrjährigen Verträge bieten der HLG dabei Planungssicherheit und dank Preisanpassungsklauseln eine stabile Ertragsentwicklung. Zudem eröffnen sich durch die Akquise neuer Aufträge im Rahmen von Geschäftsbesorgungsverträgen immer wieder neue, vielfältige Perspektiven und damit auch nachhaltige Wachstumschancen für die Gesellschaft.

#Prognose Geschäftsentwicklung Die Prognosen der Geschäftsentwicklung der HLG enthalten vorausschauende Aussagen über künftige Entwicklungen, die auf aktuellen Einschätzungen der Geschäftsleitung beruhen. Dabei basieren diese Einschätzungen auf der Bewertung der wirtschaftlichen Entwicklung 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 Geschäftsleitung 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 2024 geht die Gesellschaft laut Wirtschaftsplan von einem positiven Betriebsergebnis analog des Vorjahres aus. Dabei wird bei einer vorsichtigen Kalkulation der Aufwendungen und Erträge mit einem Einnahmenüberschuss von rund 1,7 Mio. EUR in 2024 gerechnet. Das Jahresergebnis wird dagegen von weiteren handelsrechtlichen Faktoren beeinflusst, insbesondere von der Höhe der realisierten Eigenkapitalzinsen im Rahmen von Grundstücksverkäufen in der Bodenbevorratung.

Den großen wirtschaftlichen Herausforderungen zum Trotz blickt die Geschäftsleitung insgesamt optimistisch auf den weiteren Jahresverlauf. Dieser Optimismus ist besonders darin begründet, dass die HLG neben einer Vielzahl von stabilen Aufträgen vor allem auch im Bereich der Bodenbevorratung über enorme Wachstumspotenziale in Form von vermarktbaren Flächen verfügt. Entscheidend für das Ergebnis im Geschäftsjahr 2024 wird daher die weitere Entwicklung auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt sowie die daraus resultierende Erlössituation in der Bodenbevorratung sein. Zuversichtlich stimmen uns aber auch die umfangreichen Aufträge im Bereich Landwirtschaft und Naturschutz, die der Gesellschaft eine langfristige Perspektive bieten. Zwar war der Start in das neue Geschäftsjahr eher von Zurückhaltung und einem durchwachsenen Quartalsergebnis geprägt, dennoch geht die HLG davon aus, die prognostizierten Erwartungen auch in 2024 erreichen zu können. Insgesamt erwartet die Geschäftsleitung auch für das kommende Geschäftsjahr einen Jahresüberschuss, der sich unter heutigen Gesichtspunkten zwischen 1,5 und 3,0 Mio. EUR bewegen sollte. Inwieweit die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland sowie die Folgen der geopolitischen Konflikte zu nachhaltigen negativen Auswirkungen auf die geplante Geschäftsentwicklung der Gesellschaft führen, 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 29.03.2024
F3(Z)-Wa

HESSISCHE LANDGESELLSCHAFT MBH
Staatliche Treuhandstelle für
ländliche Bodenordnung

– Geschäftsführung –
Dr. Gerald Kunzelmann

34) Vgl. https://www.situationsbericht.de/1/11-wirtschaftliche-bedeutung-des-agrarsektors.
35) Vgl. https://www.rentenbank.de/export/sites/rentenbank/dokumente/studien-und-analysen/konjunkturbarometer/One-Pager-zur-Befragung-im-Winter-2023.pdf.
36) Vgl. https://www.situationsbericht.de/5/51-konjunkturentwicklung.
37) Vgl. https://www.situationsbericht.de/5/52-buchfuehrungsergebnisse.

Wichtige Kennzahlen

	2023 EUR	2022 EUR
Bilanz		
Bilanzsumme	235.243.719,48	209.780.452,69
Vorräte aus dem Bodenbevorratungsgeschäft (BBV)	223.121.331,52	196.390.384,12
Vorräte aus der Ökoagentur	2.203.036,48	2.999.973,45
Forderungen	3.672.106,33	2.394.026,10
Rückstellungen	50.093.332,06	50.507.516,25
(davon Rückstellung BBV-Risikoprämie)	(175.000,00)	(246.458,00)
Verbindlichkeiten	73.296.144,34	50.308.393,2
(davon gegenüber Kreditinstituten)	(57.124.129,76)	(35.165.139,32)
Ertragslage		
Umsatzerlöse	59.402.083,79	79.690.538,86
Bestandsveränderungen	41.177.268,90	-2.886.776,27
Gesamtleistung	**100.579.352,69**	**76.803.762,59**
Materialaufwand	84.107.087,38	55.878.744,52
Rohergebnis	**16.472.265,31**	**20.925.018,07**
Übrige betriebliche Erträge	215.477,44	432.326,93
Personalaufwand	11.867.411,30	11.852.159,05
Übrige betriebliche Aufwendungen	2.534.562,88	2.782.579,71
Erfolgsunabhängige Steuern	27.260,27	27.437,39
EBITDA	**2.258.508,30**	**6.695.168,85**
Planmäßige Abschreibungen	384.255,77	399.675,57
EBIT	**1.874.252,53**	**6.295.493,28**
Finanzergebnis	-192.733,58	-278.025,61
EBT	**1.681.518,95**	**6.017.467,67**
Ertragsteuern	4.431,58	116,01
Gesamtergebnis	**1.677.087,37**	**6.017.351,66**
Gebührenerträge		
Bodenbevorratung und Kommunalbetreuung		
· Bodenbevorratung	3.310.325,47	5.015.926,36
· Kommunalbetreuung und sonstige Erträge	395.012,51	137.375,92
Landwirtschaft und Naturschutz		
· Landwirtschaftliches Bauen und Bauberatung	797.377,04	984.163,87
· Landwirtschaftliches Flächenmanagement	345.520,83	281.775,67
· Naturschutz – Ökoagentur	3.070.534,72	2.052.438,98
Domänen und Liegenschaften	1.614.370,88	1.614.370,88
Flächenmanagement Infrastruktur	4.661.290,88	4.663.343,51
Geschäftsbesorgung und Sonstiges	416.097,81	395.186,02
	14.610.530,14	**15.144.581,21**
Fremdleistungen	1.702.072,17	891.845,81
	12.908.457,97	**14.252.735,40**

Jahresabschluss
für das Jahr 2023

Auf gutem Grund.

Hessische Landgesellschaft mbH
Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung

Bilanz zum 31. Dezember 2023

Aktiva

	Stand am 31.12.2023 in EUR	Stand am 31.12.2023 in EUR	Stand am 31.12.2022 in EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		400.608,00	126.571,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	3.317.453,57		3.345.666,57
2. Technische Anlagen und Maschinen	198.872,00		185.898,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	525.385,00		658.808,89
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00		22.890,41
		4.041.710,57	4.213.263,87
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
		4.528.527,54	**4.426.043,84**
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Vorräte aus dem Bodenbevorratungsgeschäft			
a) Unbearbeitete Grundstücke	169.417.676,99		163.063.836,44
b) In Erschließung befindliche Grundstücke	200.574.761,83		165.044.292,22
	369.992.438,82		328.108.128,66
c) Wertberichtigung zu a) und b)			
– vorläufige Abführungsverpflichtungen gegenüber Kommunen	-163.938.259,33		-154.421.857,94
– vorläufige Forderungen gegenüber Kommunen	17.042.162,61		17.579.536,57
	223.096.342,10		191.265.807,29
d) Geleistete Anzahlungen	24.989,42		5.124.576,83
	223.121.331,52		196.390.384,12
2. Nicht abgeschlossene Leistungen in Auftragsgeschäften	1.275.804,81		1.185.909,11
3. Ökoagentur	2.203.036,48		2.999.973,45
		226.600.172,81	200.576.266,68
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.923.976,07		2.136.252,99
2. Forderungen aus Auftragsgeschäften	34.749,19		60.370,49
3. Vorfinanzierung Treuhandvermögen	150.825,38		0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	562.555,69		197.402,62
		3.672.106,33	2.394.026,10
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		291.123,94	2.271.080,61
		230.563.403,08	**205.241.373,39**
C. Rechnungsabgrenzungsposten		**151.788,86**	**113.035,46**
		235.243.719,48	**209.780.452,69**
D. Treuhandvermögen		9.259.073,33	12.196.736,91

Passiva

	Stand am 31.12.2023 in EUR	Stand am 31.12.2023 in EUR	Stand am 31.12.2022 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)	102.635.816,65		96.618.464,99
3. Andere Gewinnrücklagen	1.669.055,70		1.669.055,70
		105.025.795,75	99.008.444,09
III. Jahresüberschuss		1.677.087,37	6.017.351,66
		110.307.500,12	**108.630.412,75**
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen	50.093.332,06		50.507.516,25
		50.093.332,06	**50.507.516,25**
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	57.124.129,76		35.165.139,32
2. Erhaltene Anzahlungen	12.074.241,31		10.352.180,72
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.393.050,53		1.905.918,12
4. Sonstige Verbindlichkeiten	1.704.722,74		2.885.155,04
davon aus Steuern EUR 751.753,71 (im Vorjahr EUR 129.176,81)			
		73.296.144,34	**50.308.393,20**
D. Rechnungsabgrenzungsposten		**1.546.742,96**	**334.130,49**
		235.243.719,48	**209.780.452,69**
E. Treuhandverbindlichkeiten		9.259.073,33	12.196.736,91

Gewinn- und Verlustrechnung

1. Januar bis 31. Dezember 2023

		2023 EUR	2022 EUR
1.	Umsatzerlöse	59.402.083,79	79.690.538,86
2.	Erhöhung-/Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	41.177.268,90	-2.886.776,27
3.	Sonstige betriebliche Erträge	215.477,44	432.326,93
		100.794.830,13	77.236.089,52
4.	Materialaufwand		
	a) Aufwendungen für Vorräte	83.691.121,42	55.473.677,29
	b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	415.965,96	405.067,23
		84.107.087,38	55.878.744,52
5.	Personalaufwand		
	a) Löhne und Gehälter	9.441.037,76	9.442.004,26
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 537.564,00 (im Vorjahr EUR 615.943,44)	2.426.373,54	2.410.154,79
		11.867.411,30	11.852.159,05
6.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	384.255,77	399.675,57
7.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.534.562,88	2.782.579,71
8.	Erträge aus Beteiligungen	720,60	720,60
9.	Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	7,50	7,50
10.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	299.279,22	61.950,42
11.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	492.740,90	340.704,13
12.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	4.431,58	116,01
13.	**Ergebnis nach Steuern**	**1.704.347,64**	**6.044.789,05**
14.	Sonstige Steuern	27.260,27	27.437,39
15.	**Jahresüberschuss**	**1.677.087,37**	**6.017.351,66**

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 31.12.2023** 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“, d. h. zeitanteilig, 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. Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr sind mit einem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz gemäß den Veröffentlichungen der Deutschen Bundesbank abgezinst.

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

1. Anlagevermögen

Das Anlagevermögen hat sich im Jahr 2023 wie folgt entwickelt:

Kumulierte Anschaffungskosten

		01.01.2023 EUR	Zugang EUR	Abgang EUR	Umbuchungen EUR	31.12.2023 EUR
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände					
	Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	835.199,73	349.090,48	0,00	0,00	1.184.290,21
		835.199,73	**349.090,48**	**0,00**	**0,00**	**1.184.290,21**
II.	Sachanlagen					
	1a. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte	633.188,57	0,00	0,00	0,00	633.188,57
	1b. Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	3.937.016,36	62.506,06	0,00	0,00	3.999.522,42
	2. Technische Anlagen und Maschinen	209.873,98	2.346,62	1.125,74	22.890,41	233.985,27
	3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.139.633,49	72.796,31	29.034,42	0,00	2.183.395,38
	4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	22.890,41	0,00	0,00	-22.890,41	0,00
		6.942.602,81	**137.648,99**	**30.160,16**	**0,00**	**7.050.091,64**
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		**7.864.011,51**	**486.739,47**	**30.160,16**	**0,00**	**8.320.590,82**

Kumulierte Abschreibungen

01.01.2023 EUR	Zugang EUR	Abgang EUR	Umbuchungen EUR	31.12.2023 EUR
708.628,73	75.053,48	0,00	0,00	783.682,21
708.628,73	**75.053,48**	**0,00**	**0,00**	**783.682,21**
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.224.538,36	90.719,06	0,00	0,00	1.315.257,42
23.975,98	12.263,03	1.125,74	0,00	35.113,27
1.480.824,60	206.220,20	29.034,42	0,00	1.658.010,38
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.729.338,94	**309.202,29**	**30.160,16**	**0,00**	**3.008.381,07**
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
3.437.967,67	**384.255,77**	**30.160,16**	**0,00**	**3.792.063,28**

Restbuchwerte

31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
400.608,00	126.571,00
400.608,00	**126.571,00**
633.188,57	633.188,57
2.684.265,00	2.712.478,00
198.872,00	185.898,00
525.385,00	658.808,89
0,00	22.890,41
4.041.710,57	**4.213.263,87**
15.068,25	15.068,25
71.140,72	71.140,72
86.208,97	**86.208,97**
4.528.527,54	**4.426.043,84**

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind wie folgt strukturiert:

	Bilanzwert		davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	
	31.12.2023 TEUR	Vorjahr TEUR	31.12.2023 TEUR	Vorjahr TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.924	(2.136)	12	(12)
Forderungen aus Auftragsgeschäften	35	(60)	0	(0)
Forderungen aus Vorfinanzierung Treuhandvermögen	151	(0)	0	(0)
Sonstige Vermögensgegenstände	562	(198)	0	(0)
	3.672	**(2.394)**	**12**	**(12)**

2. Umlaufvermögen

Bei den **Vorräten** aus dem Bodenbevorratungsgeschäft (BBV) in Höhe von insgesamt 223.121 TEUR (i.V.: 196.390 TEUR) handelt es sich um zum Verkauf bestimmte Grundstücke (u.a. Wohnen und Gewerbe), von denen ein Teil durch die HLG erschlossen wird, sowie um geleistete Anzahlungen im Rahmen von Grundstücksankäufen.

Daneben beinhaltet diese Bilanzposition die Wertberichtigung auf die Vorräte aus dem Bodenbevorratungsgeschäft, d.h., hier werden die vorläufigen Abführungsverpflichtungen gegenüber Kommunen aus Gewinnanteilen in Höhe von 163.938 TEUR (i.V.: 154.422 TEUR) sowie die vorläufigen Forderungen gegenüber Kommunen in Höhe von 17.042 TEUR (i.V.: 17.580 TEUR) ausgewiesen.

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.

Die **Forderungen aus Vorfinanzierung Treuhandvermögen** in Höhe von 151 TEUR (i.V.: 0 TEUR) betreffen im Wesentlichen die Finanzierung von Landankäufen und Erschließungskosten in Entwicklungsmaßnahmen.

Der Posten **Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten** beläuft sich am Bilanzstichtag auf rund 291 TEUR (i.V.: 2.271 TEUR), davon entfallen 0 TEUR auf Gesellschafter (i.V.: 1.975 TEUR). In dieser Bilanzposition enthalten sind zudem Bar-Kassenbestände und Guthaben auf Frankiermaschinen von rund 6 TEUR (i.V.: 3 TEUR) sowie Mietkautionen in Höhe von 68 TEUR (i.V.: 53 TEUR).

3. Eigenkapital

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

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

Der **Ausgleichsrücklage**, die zur Absicherung von Risiken aus der Bodenbevorratung und der ländlichen Siedlung dient, wurde der Gewinn des Geschäftsjahres 2022 in Höhe von 6.017.351,66 EUR laut Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 23.06.2023 zugeführt.

Die Gewinnrücklagen haben sich wie folgt entwickelt:

	Stand 01.01.2023 EUR	Zuführung EUR	Entnahme EUR	Stand 31.12.2023 EUR
Hauptrücklage	720.923,40	0,00	0,00	720.923,40
Ausgleichsrücklage	96.618.464,99	6.017.351,66	0,00	102.635.816,65
Andere Gewinnrücklagen	1.669.055,70	0,00	0,00	1.669.055,70
	99.008.444,09	**6.017.351,66**	**0,00**	**105.025.795,75**

4. Rückstellungen

Zum Bilanzstichtag bestanden wie im Vorjahr keine **Pensionsverpflichtungen**. Die **Rückstellung für nicht in Anspruch genommene Urlaubstage** ist um rund 20 TEUR auf insgesamt 634 TEUR (i.V.: 614 TEUR) gestiegen. Eine Rückstellung für Bonuszahlungen (Tantiemen) an die Geschäftsleitung besteht für das Geschäftsjahr 2023 in Höhe von 33 TEUR (i.V.: 38 TEUR).

Die **sonstigen Rückstellungen** betreffen im Wesentlichen Verpflichtungen aus bereits beurkundeten Verträgen über den Verkauf von Grundstücken des Vorratsvermögens, bei denen noch Erschließungsmaßnahmen durchzuführen sind. Infolge der hohen Bautätigkeiten im Berichtszeitraum sind diese Verpflichtungen im Vorjahresvergleich um 859 TEUR gesunken und betragen am Bilanzstichtag nunmehr 44.063 TEUR (i.V.: 44.922 TEUR).

Die Rückstellung für die Überkompensation aus der Bürgschaftsgewährung in der Bodenbevorratung beträgt zum 31.12.2023 insgesamt 175 TEUR (i.V.: 246 TEUR). Die Rückstellungen für Gestattungs-, Pflege- und Monitoringkosten aus langfristigen Kompensationsmaßnahmen der Ökoagentur belaufen sich unter Anwendung von § 253 Abs. 2 HGB auf insgesamt 4.387 TEUR (i.V.: 3.957 TEUR). Die Rückstellung für mögliche Schadensersatzansprüche aus Auftragsgeschäften beträgt unverändert 219 TEUR (i.V.: 219 TEUR) und die Rückstellung für gesetzliche Brand- und Arbeitsschutzmaßnahmen beläuft sich wie im Vorjahr auf insgesamt 67 TEUR (i.V.: 67 TEUR). Erstmals in 2023 wurde neben einer Rückstellung für Jahresabschlusskosten eine Rückstellung für Prüfungs- und Beratungsleistungen in Höhe von 10 TEUR gebildet.

5. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind wie folgt strukturiert:

	Gesamtbetrag TEUR	bis zu 1 Jahr TEUR	von mehr als 1 Jahr TEUR	davon mehr als 5 Jahre TEUR	davon dinglich gesichert TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	57.124	22.124	25.000	10.000	165
(im Vorjahr)	(35.165)	(165)	(25.000)	(10.000)	(165)
Erhaltene Anzahlungen	12.074	12.074	0	0	0
(im Vorjahr)	(10.352)	(10.352)	(0)	(0)	(0)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.393	2.393	0	0	0
(im Vorjahr)	(1.906)	(1.906)	(0)	(0)	(0)
Sonstige Verbindlichkeiten	1.705	1.705	0	0	0
(im Vorjahr)	(2.885)	(2.885)	(0)	(0)	(0)
Berichtsjahr	**73.296**	**38.296**	**25.000**	**10.000**	**165**
(im Vorjahr)	(50.308)	(15.308)	(25.000)	(10.000)	(165)

Auf Gesellschafter entfallen 57.124 TEUR (i.V.: 35.165 TEUR) der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, die gleichzeitig auch Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern darstellen.

6. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

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

Der Umlagesatz beträgt 7,30 Prozent, davon sind 1,81 Prozent als Nettolohnabzug vom Arbeitnehmer zu tragen und 5,49 Prozent vom Arbeitgeber. Die Summe der umlagepflichtigen Löhne und Gehälter lag im Berichtsjahr bei insgesamt 9.174 TEUR (i.V.: 8.765 TEUR), die gezahlte Umlage bei rund 670 TEUR (i.V.: 724 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 1.703 TEUR (Miete zzgl. Nebenkosten). Daneben bestehen weitere finanzielle Verpflichtungen aus Leasingverträgen für Pool- und Dienstfahrzeuge, Jobräder (E-Bike-Leasing) sowie Multifunktionsgeräte in Höhe von zusammen 221 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 59.402 TEUR 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:

Umsatzerlöse nach Segmenten:

	2023 TEUR	2022 TEUR
Bodenbevorratung und Kommunalbetreuung	45.356,4	69.345,3
Landwirtschaft und Naturschutz		
– landwirtschaftliches Bauen, Baubetreuung sowie landwirtschaftliches Flächenmanagement	1.053,0	1.049,2
– Ökoagentur für Hessen	5.998,5	2.405,6
Domänenverwaltung	1.614,4	1.614,4
Flächenmanagement Infrastruktur	4.661,3	4.663,3
Sonstige Erlöse	718,5	612,7
Gesamt	**59.402,1**	**79.690,5**

Die **Umsatzerlöse** im Segment „Bodenbevorratung und Kommunalbetreuung" umfassen im Wesentlichen die Einnahmen aus Grundstücksverkäufen in Höhe von 42.175 TEUR sowie aus Ablöseverträgen mit Dritten im Rahmen von Erschließungsmaßnahmen in Höhe von 2.452 TEUR. Dagegen beinhalten die Erlöse der Ökoagentur für Hessen neben den Umsätzen aus dem Verkauf von Biotopwertpunkten (ca. 1.429 TEUR) insbesondere Gebührenerträge aus Geschäftsbesorgungsaufträgen im Bereich Naturschutz in Höhe von 1.775 TEUR. Unter den sonstigen Erlösen werden die Gebühren aus der allgemeinen Geschäftsbesorgung (ca. 416 TEUR) sowie die jährlichen Mieteinnahmen aus den eigenen Wohn- und Gewerbeimmobilien (ca. 302 TEUR) dargestellt.

Die **Bestandsveränderungen** beschreiben die Veränderungen der fertigen und unfertigen Erzeugnisse und sind im Berichtsjahr von einer deutlichen Zunahme der Investitionstätigkeit im Bodenbevorratungsgeschäft geprägt, was eine positive Veränderung des Vorratsvermögens zur Folge hatte. Zudem hat sich die Auflösung einer Wertberichtigung in einem Bodenbevorratungsverfahren günstig auf das Jahresergebnis ausgewirkt (+606 TEUR). Die Grundlage für die handelsrechtliche Wertberichtigung, die in den letzten Jahren gebildet wurde, ist im Berichtszeitraum endgültig entfallen.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** in Höhe von 215 TEUR enthalten u. a. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 7 TEUR, davon 6 TEUR aus der Rückstellung für Anwalts- und Gerichtskosten, den Arbeitnehmeranteil am E-Bike-Leasing von 75 TEUR sowie 111 TEUR aus der Umsatzsteuerberichtigung für das Jahr 2023. Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** in Höhe von fast 2.535 TEUR beinhalten im Wesentlichen Raumkosten von rund 764 TEUR, davon 452 TEUR Mietaufwendungen für den Bürostandort in Gießen, sowie allgemeine Verwaltungskosten in Höhe von 1.596 TEUR, davon 477 TEUR an IT-Kosten und 317 TEUR für Kraftfahrzeug- und Reisekosten. 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 2023 wurde eine marktgerechte Risikoprämie für die Bürgschaften des Landes Hessen ermittelt und ein relevanter Betrag in Höhe von 175 TEUR zurückgestellt.

In den **sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen** in Höhe von insgesamt 299 TEUR sind vor allem Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen, insbesondere aus Rückstellungen der Ökoagentur, in Höhe von rund 228 TEUR enthalten. Bei der Bewertung der Rückstellungen führte im Wesentlichen die Veränderung des Bundesbankzinssatzes in 2023 zu Zinserträgen nach § 253 Abs. 2 HGB. Der Posten **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** umfasst in der Hauptsache die Aufwendungen für Kredite zur Finanzierung der Bodenbevorratung von rund 492 TEUR.

E. Sonstige Angaben

1. Personalentwicklung

Bei den 177 Mitarbeiter*innen (davon 100 weiblich und 77 männlich) handelt es sich um 128 Voll- und 49 Teilzeitkräfte. Umgerechnet ergeben sich 162 Vollzeitäquivalente.

Die Zahl der Beschäftigten(*) setzt sich nach Fachbereichen getrennt zum 31.12.2023 und im Jahresdurchschnitt wie folgt zusammen:

Fachbereich (FB)	31.12.2023	Ø 2023
FB 1 – Bodenbevorratung und Kommunalbetreuung	35	36
FB 2 – Landwirtschaft und Naturschutz	35	35
FB 3 – Zentraler Service (Rechnungswesen, Personal, IT)	35	35
FB 4 – Domänenverwaltung	13	13
FB 5 – Flächenmanagement Infrastruktur	57	56
FB 6 – Geschäftsführung, Baucontrolling	2	2
Gesamt	**177**	**177**

(*) Ohne den Geschäftsführer, Werkstudierende und Reinigungskräfte

2. Geschäftsführung

Dr. Gerald Kunzelmann, Bensheim

Die Gesamtvergütung des Geschäftsführers beläuft sich im Berichtszeitraum auf 175.413,39 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 2023 betrug insgesamt 26.151,59 EUR.

Frühere **Geschäftsführer oder deren Hinterbliebene** erhielten in 2023 keine Bezüge mehr.

3. Mitglieder des Aufsichtsrates im Jahr 2023

Staatssekretär a. D. Jens Deutschendorf
– Vorsitzender des Aufsichtsrates –
Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen | Wiesbaden

Vertreter der Arbeitnehmenden Stefan Hohmann
– Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates –
Hessische Landgesellschaft mbH | Gießen

Staatssekretär a. D. Oliver Conz
Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz | Wiesbaden

Ministerialdirigent Elmar Damm
Hessisches Ministerium der Finanzen | Wiesbaden

Sprecher der Geschäftsleitung Gottfried Milde
Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen | Offenbach am Main

Abteilungsleiter André Stolz *(bis 07.12.2023)*
Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen | Offenbach am Main

Stellvertretender Generalsekretär Björn Schöbel
Hessischer Bauernverband e. V. | Friedrichsdorf/Taunus

Vize-Landrätin Silke Engler
Landkreis Kassel | Kassel

An die **Mitglieder des Aufsichtsrates** wurden im Geschäftsjahr 2023 Sitzungs- und Tagegelder in Höhe von insgesamt 0,4 TEUR gezahlt.

4. Honorar Abschlussprüfer

Das **Gesamthonorar des Abschlussprüfers** betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 26.980,50 EUR (netto) und gliedert sich nach § 285 Nr. 17 HGB wie folgt:

a) die Abschlussprüfungsleistungen	25.900,00 EUR
b) andere Bestätigungsleistungen	1.080,50 EUR

5. Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den **Bilanzgewinn** in Höhe von insgesamt 1.677.087,37 EUR in die Ausgleichsrücklage einzustellen.

6. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag sind keine Ereignisse von besonderer Bedeutung eingetreten.

Kassel, den 29.03.2024
F3(Z)-Wa/Ec

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 2023 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 der Hessische Landgesellschaft mbH, Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung, Kassel, unter dem Datum vom 21. Mai 2024 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 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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 bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Kassel, den 21. Mai 2024

AKR Akzent Revisions GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Heiner Eggert
Wirtschaftsprüfer

Marco Schumacher
Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates für das Jahr 2023

Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung im Geschäftsjahr 2023 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 Aufsichtsrates wurden schriftliche Quartalsberichte zur aktuellen Lage der Gesellschaft übermittelt.

Im Geschäftsjahr 2023 fanden zwei Aufsichtsratssitzungen statt. Die Sitzung am 23. Juni 2023 wurde im Hybrid-Format durchgeführt. Herr Elmar Damm hat im Geschäftsjahr 2023 an keiner Aufsichtsratssitzung persönlich teilgenommen, es erfolgten zu den Sitzungen jedoch schriftliche Stimmabgaben (vgl. auch Tz. 5.2.2 des Public Corporate Governance Kodex [PCGK] des Landes Hessen).

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 PCGK des Landes Hessen.

Die von der Gesellschafterversammlung zum Abschlussprüfer gewählte AKR Akzent Revisions GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, Kassel, hat den Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023 und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 geprüft und am 21. Mai 2024 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 2023, dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 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 2023 und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023. Er billigt den vorgelegten Abschluss und den Lagebericht. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss festzustellen und der von der Geschäftsleitung vorgeschlagenen Ergebnisverwendung zuzustimmen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung, dem Geschäftsführer für das Geschäftsjahr 2023 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsleitung, den Betriebsräten sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Hessischen Landgesellschaft mbH für ihr großes Engagement, das zum positiven Ergebnis der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2023 beigetragen hat.

Wiesbaden, den 26. August 2024

Arbeitnehmervertreter Stefan Hohmann
- Stellv. Aufsichtsratsvorsitzender -

Impressum

Titelbild:
© iStock – cnythzl

Redaktion:
Sascha Wagner, HLG

Redaktion Editorial:
Claus Peter Müller von der Grün, Kassel

Lektorat:
Ulrike Hollmann, Hambergen

Projektleitung:
Alina Raabe, OPEN Strategy & Story, Kassel

Gestaltung:
Sabrina Seeliger, OPEN Strategy & Story, Kassel;
Pui Man Li und Sascha Wagner, beide HLG

Fotografie:
© Gerd Aumeier (S. 11)
© Adobe Stock – naka (S. 19)
© Markus Palzer (S. 54)

HLG:
Diana Littebrand (S. 5)
Jutta Lenz (S. 8)
Sascha Wagner (S. 12/13, 23, 24, 27, 43, 58)

Hessische Landgesellschaft mbH
Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung

www.hlg.org