

Geschäftsbericht

für das Jahr 2024



HLG

Hessische Landesgesellschaft mbH
Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung

Auf gutem Grund.

Geschäftsbericht für das Jahr 2024

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
Was wir bewegt haben – Highlights 2024	12
▪ Gigaprojekt in Alsfeld	12
▪ Vellmar startet in Phase zwei	13
▪ Mehr Platz, mehr Komfort, mehr Tierwohl	14
▪ Ausgezeichnet für Hessens Gewässer	15
▪ Drei auf einen Streich	16
▪ Spatenstich für Entlastung	17
Das Geschäftsjahr 2024	18
Lagebericht 2024	20
Wichtige Kennzahlen	51
Jahresabschluss für das Jahr 2024	52
▪ Bilanz zum 31. Dezember 2024	54
▪ Gewinn- und Verlustrechnung	56
▪ Anhang	57
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	64
Bericht des Aufsichtsrates für das Jahr 2024	68
Ihre Notizen	70
Impressum	72

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.

Unsere Standorte

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

✉ info@hlg.org

🌐 www.hlg.org

🌐 LinkedIn

🌐 Xing

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 ist das gemeinnützige Siedlungsunternehmen des Landes Hessen im Sinne des Reichs-siedlungsgesetzes. 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

(Stand: 31.12.2024)

- | | |
|---|---|
| <p>1. Staatssekretär
 Umut Sönmez (ab 07.10.2024)
 Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum
 Kaiser-Friedrich-Ring 75
 65185 Wiesbaden</p> | <p>5. Sprecher der Geschäftsleitung
 Gottfried Milde
 Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen
 Strahlenbergerstraße 11
 63067 Offenbach am Main</p> |
| <p>2. Stefan Hohmann
 – Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates –
 Hessische Landgesellschaft mbH
 Aulweg 43-45
 35392 Gießen</p> | <p>6. Abteilungsleiterin
 Ayben Holstein (ab 15.04.2024)
 Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen
 Strahlenbergerstraße 11
 63067 Offenbach am Main</p> |
| <p>3. Staatssekretär
 Daniel Köfer (ab 06.06.2024)
 Hessisches Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat
 Mainzer Straße 80
 65189 Wiesbaden</p> | <p>7. Stellvertretender Generalsekretär
 Björn Schöbel
 Hessischer Bauernverband
 Taunusstraße 151
 61381 Friedrichsdorf/Taunus</p> |
| <p>4. Ministerialdirigent
 Elmar Damm
 Hessisches Ministerium der Finanzen
 Friedrich-Ebert-Allee 8
 65185 Wiesbaden</p> | <p>8. Vize-Landrätin
 Silke Engler
 Landkreis Kassel
 Wilhelmshöher Allee 19-21
 34117 Kassel</p> |

Geschäftsleitung

Geschäftsführer
Dr. Gerald Kunzelmann, Bensheim

Prokuristen
Gero Sczech, Bad Wildungen
Sascha Wagner, Kaufungen

Handelsregister

Registergericht, Kassel HRB 2632



”

Es funktioniert, wenn man den Menschen den Raum gibt, ihre Arbeit zu machen.

Dr. Gerald Kunzelmann
– Geschäftsführer der HLG –

“

Liebe Leserinnen, liebe Leser!

Ein Jahr voller Dynamik, Veränderungen und Herausforderungen liegt hinter uns – und wir haben es gemeinsam gemeistert. Digitalisierung, Energiewende, demografischer Wandel: Sie prägen unseren Weg, während globale Unsicherheiten den Rahmen setzen. Doch gerade jetzt zeigt sich, wie wertvoll Mut, Weitsicht und Zusammenhalt sind.

In diesem Geschäftsbericht nehmen wir Sie mit – zu Projekten, auf die wir stolz sind, zu Meilensteinen, die wir erreicht haben, und zu Plänen, die uns weiter voranbringen. Für die Menschen in unserer Region. Für ein starkes Miteinander. Für ein zukunftsfähiges Land.

Herzliche Grüße

Ihr Gerald Kunzelmann

Herr Dr. Kunzelmann, schlechte Nachrichten, wohin wir hören: Hitzewellen, Kriege und Zölle, Drohungen und Hate Speech. Wir leben in der Polykrise. Da werden Mut und Zuversicht auf die Probe gestellt, indes gerade jetzt ein handlungsfähiger Staat gefragt ist ...

Oft wird nur über die negativen Entwicklungen gesprochen. Doch als Land sind wir handlungsfähig – und als HLG haben wir 2024 nicht nur unsere Ziele erreicht, sondern unser Geschäft wächst trotz zahlreicher Krisen weiter. Ich erinnere mich an 2015, als viele Geflüchtete nach Deutschland kamen. Damals war ich beim Regierungspräsidium Darmstadt und Teil eines Teams von gerade einmal einem Dutzend Personen. In kurzer Zeit haben wir rund 15 Unterkünfte für Geflüchtete aus dem Boden gestampft – ein Beweis dafür, dass vieles möglich ist, wenn man den Menschen vor Ort Handlungsspielraum gibt. Wir sind stark, wenn es darauf ankommt. Besonders beeindruckt mich das ehrenamtliche Engagement in unserem Land. Ohne die unermüdliche Arbeit der Freiwilligen könnte der Staat viele Herausforderungen nicht allein bewältigen. Heute sehe ich bei den Reservisten der Bundeswehr dieselbe Einsatzbereitschaft – eine wertvolle Ermutigung. Natürlich sollte die Bürokratie in Deutschland auf ein vernünftiges Maß reduziert werden. Aber bitte nicht nach dem Vorbild der USA. Es muss doch möglich sein, einen vernünftigen Mittelweg zu finden.

Die Bundesrepublik Deutschland investiert in einem Maße in Verteidigung und Infrastruktur wie seit langem nicht mehr. Ist die HLG bereit, das Land und die Kommunen in der Umsetzung dieser Investitionen zu begleiten und zu unterstützen?

Wir bauen die Infrastruktur nicht selbst – aber wir schaffen die entscheidenden Voraussetzungen, damit sie entstehen kann. Unsere Stärke liegt in unserer Flexibilität: Noch bevor wir den Zuschlag erhalten, haben wir bereits die richtigen Partner an unserer Seite, um uns optimal auf kommende Aufgaben abzustimmen. Unsere Mitarbeitenden setzen wir gezielt dort ein, wo ihr Können gebraucht wird. Sie sind hervorragend ausgebildet, arbeiten eigenständig und eigenverantwortlich und orientieren sich an Kolleginnen und Kollegen mit der passenden fachlichen Expertise. So entsteht ein kontinuierlicher Wissenstransfer, der unser gemeinsames Know-how stetig erweitert. Denn: Es funktioniert, wenn man den Menschen den Raum gibt, ihre Arbeit zu machen.

Bleiben wir beim Thema Infrastruktur. Der ehemalige Fachbereich 5 „Flächenmanagement Straßenbau“ heißt nun Flächenmanagement Infrastruktur. Bedeutet das, die HLG weitet dieses Geschäftsfeld aus auf alle Akteure der öffentlichen Daseinsvorsorge und der Bereitstellung kritischer Infrastruktur?

Der Fachbereich 5, den einst mein Vorgänger Prof. Dr. Harald Müller im Jahr 2012 ins Leben gerufen hat, begann mit einer klar umrissenen Aufgabe: dem Flächenmanagement für den Straßenbau in Hessen. Was damals als spezialisiertes Tätigkeitsfeld startete, hat sich inzwischen zu einem umfassenden, integrierten Flächenmanagement für sämtliche Formen linearer Infrastruktur entwickelt – von Straßen über Energietrassen bis hin zu Wasserleitungen. Heute sind wir mit unserem Fachbereich 5 ein gefragter Dienstleister für eine breite Palette an Partnern: Hessen Mobil, die Autobahn GmbH, TenneT, den Wasserverband Kinzig, Hessenwasser sowie zahlreiche Kommunen mit ihren rund „100 Wilden Bächen in Hessen“. Unsere Expertise verschafft diesen Partnern einen entscheidenden Vorsprung – insbesondere jenen, die selbst weder das notwendige Fachwissen noch die regionalen Kenntnisse oder Netzwerke im Flächenmanagement besitzen und wissen, dass der Aufbau solcher Kompetenzen für sie zu zeit- und kostenintensiv wäre. Mit fast 240 Rahmenverträgen von insgesamt gut 400 hessischen Gemeinden ist die HLG optimal aufgestellt, um Aufgaben der öffentlichen Daseinsvorsorge effizient, kompetent und mit Tempo umzusetzen.

Herr Dr. Kunzelmann, Sie sind ursprünglich Landwirt. Zählen Sie die Landwirtschaft auch zur kritischen Infrastruktur, die politisch entsprechend gestärkt wird?

Ja, unbedingt – denn essen müssen wir alle. Von echter Selbstversorgung sind wir in Deutschland jedoch weit entfernt. Unser Jahresbedarf an Obst und Gemüse aus heimischer Produktion ist rechnerisch bereits im Februar aufgebraucht. Damit Landwirte zuverlässig für den regionalen Markt produzieren können – sei es für einen Landkreis, ganz Hessen, Deutschland oder die EU –, brauchen sie verlässliche Rahmenbedingungen. Der Arbeitsplatz in der Landwirtschaft gehört zu den kostenintensivsten überhaupt: Allein ein moderner Milchviehstand kostet heute über 20 TEUR. Das ist eine Investition für die nächsten 20 Jahre, die sich in dieser Zeit amortisieren muss. Doch was passiert, wenn nach nur zehn Jahren die Definition von „Tierwohl“ so stark geändert wird, dass eine heute hochmoderne Anlage plötzlich als unzureichend gilt und praktisch wertlos wird? Unter solchen Bedingungen kann kein Unternehmer solide investieren – auch kein landwirtschaftlicher.

”
Ohne das Engagement jedes Einzelnen wäre es nicht gelungen.
“

Dr. Gerald Kunzelmann

Der Wohnungsbau steht weiterhin weit oben auf der politischen Agenda – in begehrten Lagen großer Städte fehlt Wohnraum, während andernorts Leerstand herrscht. Wie kann es gelingen, diese Gegensätze auszugleichen?

Ein Beispiel aus meiner Heimatstadt Bensheim zeigt, dass es auch anders geht: Im Ortskern steht kein Haus leer. Die Menschen sind mit ihrer Heimat tief verbunden, blicken optimistisch in die Zukunft und investieren in das, was ihnen wichtig ist – diese Zuversicht ist ansteckend. Hier gibt es eine klare Nachfrage nach Projekten in zentraler Lage, nicht zuletzt, weil es in den Außenbereichen keine freien Grundstücke mehr gibt. Trotzdem stagniert der Wohnungsbau vielerorts: Die Baupreise gelten als zu hoch, und Zinsen zwischen 2 und 4 Prozent schrecken manche ab. Doch die Preise werden nicht fallen – der Bedarf an Ersatzneubau bleibt, während die Zinsen historisch betrachtet immer noch näher an Null als am langjährigen Durchschnitt liegen. Die Klage „Heute kann man nicht mehr bauen, weil es zu teuer ist“ gab es wohl schon zu Zeiten unserer Urgroßeltern, Großeltern und Eltern. Dennoch haben immer wieder Menschen gebaut – oft, weil sie nicht gleich schlüsselfertig samt Garage geplant haben. Bauen ist für die meisten Privatleute die größte Investition ihres Lebens. Damit sie zum Erfolg wird, braucht es vor allem eine klare Prioritätensetzung – auch wenn dies auf den ersten Blick schmerzhaft sein kann.

Der Klimawandel hält an. Vor allem in Europa nehmen meteorologische Extremlagen mit Extremfolgen zu. Sind wir versucht, den Klimawandel als Herausforderung in der Polykrise zu vergessen?

Die Prioritäten haben sich verschoben. Für viele Menschen ist diese Herausforderung gedanklich bereits in den Hintergrund gerückt – doch vergessen dürfen wir sie nicht. Eine Wohnungsnot mag vorübergehen, der Klimawandel jedoch bleibt und kann sich zu einer echten Klimakrise entwickeln.



Geschäftsleitung v.l.n.r.: Gero Sczech, Dr. Gerald Kunzelmann, Sascha Wagner

Jede und jeder von uns muss sich hier selbst in die Pflicht nehmen. Geschichte zeigt: Dekadenz war stets eine Gefahr für Hochkulturen – nicht selten der Anfang ihres Niedergangs. Verzicht und bewusste Einschränkung können dagegen von großem Wert sein – sowohl für den Einzelnen als auch für die Gemeinschaft.

Wie rüstet sich die HLG intern, um auch in einer sich wandelnden Zukunft ihre Aufgaben für ihre Kunden ebenso erfolgreich zu erfüllen wie in den mehr als 100 Jahren zuvor?

Wir richten unseren Blick kontinuierlich auf den Markt und sind bereit, uns immer wieder neu zu beweisen. Denn wir wissen: Nur wer sich strecken und anstrengen muss, kann in der Champions League bleiben. Um erfolgreich zu bleiben, fordern wir uns selbst heraus. So haben wir beispielsweise eine neue integrierte Softwarelösung für die Finanzbuchhaltung und ein innovatives Liegenschafts- und Vertragsmanagementsystem eingeführt – Projekte, die einem Unternehmen und allen Mitarbeitenden enorm viel abverlangen. Von außen ist kaum zu ermessen, wie groß diese Anstrengung war. Doch ohne das Engagement und die Mitwirkung jeder einzelnen

Mitarbeiterin und jedes einzelnen Mitarbeiters wäre es nicht gelungen. Deshalb möchte ich an dieser Stelle allen meinen herzlichen Dank aussprechen – für die konstruktive, verlässliche und stetige Arbeit am Erfolg unserer Kunden, der zugleich die Grundlage unserer eigenen Zukunft ist.

Der Erfolg Ihrer Kunden, Herr Dr. Kunzelmann, ist ein gutes Stichwort zum Schluss. Nennen Sie uns doch ein paar typische und zugleich herausragende Beispiele für Erfolge im Jahr 2024, auf die Sie und Ihre Partner in Städten und Gemeinden sowie im Land zurückblicken können ...

Ja, sehr gern. Entdecken Sie auf den folgenden Seiten unseres Geschäftsberichts spannende Beispiele, die unsere Arbeit und unser Engagement anschaulich zeigen. Gleichzeitig bietet Ihnen der Bericht einen detaillierten und transparenten Einblick in unsere Leistungen, Erfolge und die zugrunde liegenden Zahlen des vergangenen Jahres.

Herr Dr. Kunzelmann, vielen Dank für dieses Gespräch.

Das Interview führte Claus Peter Müller von der Grün.

Baulandentwicklung (Bodenbevorratung)

Gigaprojekt in Alsfeld



Industriegebiet „Am weißen Weg“ in Alsfeld, Vogelsbergkreis

© Dipl.-Ing. Cajewski GmbH

Der Spätsommer 2024 markiert den Beginn eines bedeutenden Kapitels in der Entwicklung des neuen Gewerbegebiets „Am weißen Weg“ in Alsfeld: Mit einem feierlichen Spatenstich am 17. September 2024 hat die NORDWEST Handel AG den Startschuss für den Bau ihres neuen Logistikzentrums im mittelhessischen Alsfeld gegeben. Das Areal liegt strategisch günstig im Osten der Stadt – unmittelbar an der Bundesstraße 62 und in direkter Nähe zur Autobahn A 5. Das Vorhaben gilt als größte private Investition in der Geschichte des Vogelsbergkreises und wird von der Politik als „Gigaprojekt“ bezeichnet. Es ist zugleich ein weiterer Meilenstein in der langjährigen, erfolgreichen Zusammenarbeit zwischen der Stadt Alsfeld und der Hessischen Landesgesellschaft (HLG). Bereits seit über 40 Jahren unterstützt die HLG die Kommune mit dem Instrument der Bodenbevorratung (BBV) bei der Verwirklichung ihrer städtebaulichen Ziele. In dieser Zeit wurden 15 BBV-Verträge für gemeinsame Projekte geschlossen – darunter auch die 2017 begonnene Entwicklung des Industriegebiets „Am weißen Weg“. Heute zählt es zu den wichtigsten Entwicklungsflächen in Mittelhessen und nimmt eine Schlüsselrolle in der wirtschaftlichen Zukunft der Stadt ein.

Die HLG hat den überwiegenden Teil der Flächen im Rahmen freihändiger Ankäufe für die Stadt Alsfeld gesichert und diese bei den weiteren Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern sowie in den Planungsprozessen begleitet. Nach Abschluss des

Erschließungsvertrages beauftragte die Gesellschaft zudem die erforderlichen Leistungen zum Ausbau der Erschließungsanlagen. Die Infrastruktur im neuen Logistik- und Gewerbegebiet wird derzeit umfassend ausgebaut, einschließlich moderner Straßen, Versorgungsleitungen und einer neuen Lichtsignalanlage. Die Erschließungsarbeiten haben im März 2024 begonnen und werden voraussichtlich Ende 2025 abgeschlossen sein. Das Investitionsvolumen für die Erschließung und den Ausbau des Industriegebiets beläuft sich auf rund 20 Mio. EUR.

Zu den bereits angesiedelten Unternehmen im Industriegebiet „Am weißen Weg“ mit seinen 44 Hektar zählen große Player wie DHL Express und REAL Logistikkimmobilien. DHL baut auf einer Fläche von rund 14 Hektar einen neuen zentralen Knotenpunkt für sein Expressnetzwerk. In der Endausbaustufe von DHL könnten hier bis zu 700 neue Arbeitsplätze entstehen. REAL Logistikkimmobilien plant auf etwa 13,5 Hektar ein neues Zentrallager und nutzt die Vorteile der modernen Logistikflächen, um seine Distributionskapazitäten zu erweitern. Die Schaffung von bis zu 1.000 Arbeitsplätzen durch das Industriegebiet eröffnet für Alsfeld und die umliegenden Kommunen eine große Chance, den demografischen und wirtschaftlichen Herausforderungen zu begegnen. Durch die Gewerbegebietsentwicklung werden etwa 500 Mio. EUR private Investitionen im ländlichen Raum angeschoben.

Baulandentwicklung (Bodenbevorratung)

Vellmar startet in Phase zwei

Mit dem Start der zweiten Phase des Bieterverfahrens am 18. November 2024 nimmt das Neubaugebiet Vellmar-Nord im Ortsteil Frommershausen weiter konkrete Formen an. Das Wohngebiet im Landkreis Kassel zählt zu den größten Entwicklungsprojekten der Region und erstreckt sich über rund 16 Hektar. Geplant sind etwa 140 Baugrundstücke mit Platz für rund 500 Wohneinheiten – darunter Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser sowie mehrgeschossiger Wohnungsbau. Eine hervorragende ÖPNV-Anbindung nach Kassel ist durch die fußläufig erreichbare Endhaltestelle der Tramlinie 1 gewährleistet.

Das Quartier ist als Plus-Energie-Gebiet konzipiert. Das heißt, dass alle Gebäude mindestens dem Passivhaus- oder Effizienzhaus-40-Standard entsprechen sollen. Die künftigen Bewohner sind vertraglich zur Nutzung erneuerbarer Energien verpflichtet. Damit zählt dieses Baugebiet zu einer der ersten Plus-Energie-Siedlungen in Hessen.

Im Jahr 2017 schloss die Stadt Vellmar mit der HLG eine Projektvereinbarung zur Umsetzung des Wohnbaugebiets „Vellmar-Nord“ im Rahmen der Bodenbevorratung. Auf dem Weg zur Baureife der Grundstücke galt es, im Planungsprozess, bei der Erschließung und in der Vermarktung verschiedene Herausforderungen zu meistern. Dank der engen Zusammenarbeit aller Beteiligten konnten sämtliche Hürden überwunden werden, sodass die Bauwilligen 2024 damit beginnen konnten, ihren Traum vom eigenen Zuhause zu verwirklichen.

Die Stadt Vellmar vergibt die Baugrundstücke im Wohngebiet über ein digitales Losverfahren. Die erste Vergaberunde startete im November 2023, sodass die HLG die ersten Grundstücke 2024 an ihre neuen Eigentümer veräußerte. Im November 2024 folgte dann die zweite Vermarktungsphase. Trotz hoher Baupreise, anhaltender Unsicherheiten an den Kapitalmärkten und der Zurückhaltung vieler privater Bauherren wurden bis Ende 2024 insgesamt 25 Bauplätze verkauft. Für 2025 rechnet man mit einer ähnlich hohen Zahl. Die Vermarktung verläuft damit planmäßig, und Stadt sowie HLG gehen weiterhin von einem Gesamtvermarktungszeitraum von acht bis zehn Jahren aus.

Wie in vielen Regionen bleibt jedoch auch in Vellmar der Geschosswohnungsbau eine Herausforderung. Landesweit liegen die Fertigstellungszahlen deutlich unter den Erwartungen – ein Trend, der sich aktuell auch in zahlreichen Projekten der HLG widerspiegelt. Im Wohngebiet „Vellmar-Nord“ werden ebenfalls Grundstücke für den Geschosswohnungsbau angeboten, die künftig mit Wärmeenergie aus einer lokalen Biogasanlage über die EAM Natur Energie GmbH versorgt werden sollen. Nach Abschluss eines Interessenbekundungsverfahrens werden hierzu derzeit Gespräche mit potenziellen Investoren geführt.



Neubaugebiet Vellmar-Nord in Frommershausen, Landkreis Kassel

Landwirtschaftliches Bauwesen

Mehr Platz, mehr Komfort, mehr Tierwohl



Neuer Rinderstall auf dem Hof „Eselsmühle“ in Lohra, Landkreis Marburg-Biedenkopf

Am 1. September 2024 ist es endlich so weit – etwa 15 Kilometer südwestlich von Marburg beziehen die Mastbullen der Familie Hoffarth ihren neuen, tierwohlgerichten Stall. Die Tiere werden auf komfortabler Tiefeinstreu gehalten und haben Zugang zu seitlich angeordneten Laufhöfen. Das Stallgebäude ist in zwei Bereiche unterteilt: eine Gruppe für Tiere bis 350 Kilogramm Lebendgewicht und eine weitere für Bullen über 350 Kilogramm bis zur Schlachtreife. Der gesamte Innenbereich dient als Bewegungs-, Liege- und Lauffläche. Die Laufhöfe werden vor allem als Bewegungsareal genutzt und ermöglichen den Tieren, sich je nach Belieben der Witterung auszusetzen. Die Bergehalle verfügt umlaufend über eine stabile Betonwand und ist an den Traufseiten mit großen Schiebetoren versehen, sodass der Landwirt das Gebäude flexibel von mehreren Seiten anfahren kann. Direkt angrenzend befindet sich eine überdachte Dunglagerstätte, die an die Mehrzweckhalle anschließt.

Der Neubau markiert zugleich eine weitere Etappe in der langen Geschichte des steten Wandels der „Eselsmühle“. Seit Generationen bewirtschaftet die Familie Hoffarth den Hof am Ortsrand von Lohra, einer knapp 5.500 Einwohner zählenden Gemeinde im mittelhessischen Landkreis Marburg-Biedenkopf. Ideenreichtum und Mut, verbunden mit klug geplanten Investitionen, sichern seit jeher den Fortbestand und die Weiterentwicklung des Betriebs.

Bis 1975 betrieb die Familie eine Getreide- und Ölmühle. Seit 1986 nutzt sie die Wasserkraft zur Stromerzeugung. 1977 schaffte Familie Hoffarth den Milchviehbestand ab, und 1978

übernahm Dieter Hoffarth die Betriebsführung. Er stockte den Zuchtsauenbestand auf 95 Sauen auf und mästete etwa 500 Schweine pro Jahr. Doch eine zeitgemäße Erweiterung der Schweineställe war in Lohra nicht möglich. Also stellte die Familie 1991 die Schweinehaltung ein. Zeitgleich entschied sich die Familie für die biologische Landwirtschaft und wurde Mitglied von Naturland, dem größten internationalen Verband für ökologischen Landbau aus Deutschland.

Auf der Suche nach neuen Perspektiven entdeckte die Familie Hoffarth die Pferdehaltung wieder und entwickelte die Pferdezucht zu einem weiteren festen Standbein. Zahlreiche Siege auf Landes- und Bundesschauen, Erfolge bei hessischen Eliteschauen sowie erfolgreiche Körungen belegen die Qualität und den Erfolg ihrer Zucht. Parallel dazu intensivierte die Familie Hoffarth in die Rinderzucht mit Angus-Rindern. Während der Kalbesaison im Winter lebt die Mutterkuhherde in großzügigen Zweiraum-Laufställen mit Stroheinstreu; in den Sommermonaten grasen die Tiere auf weitläufigen Weiden. Die Mastbullen wurden bislang in Altgebäuden gehalten, doch mit der Aufstockung des Rinderbestandes wuchs der Platzbedarf. Hofnachfolger Felix Hoffarth, der den Betrieb 2019 übernommen hatte, erwog 2022 den Neubau eines Stalls. Rasch stand für ihn fest, die umfassende Unterstützung der Hessischen Landgesellschaft in Anspruch zu nehmen. In enger Zusammenarbeit mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der HLG entstanden die Pläne zur Erweiterung des Betriebes – und am 1. September 2024 gab es allen Grund zu feiern.

Naturschutz

Ausgezeichnet für Hessens Gewässer

Am 3. Mai 2024 steht Hessen auf dem Siegerpodest: Das Landesprogramm „100 Wilde Bäche für Hessen“ wird im Rahmen der UN-Dekade zur Wiederherstellung von Ökosystemen ausgezeichnet. Beim Publikumspreis erreicht das Projekt den zweiten Platz. Die Parlamentarische Staatssekretärin im Bundesumweltministerium, Dr. Bettina Hoffmann, überreicht in Waldbrunn (Westerwald) am Lasterbach die Siegerurkunde an Staatssekretär Daniel Köfer (HMLU). Dort waren die Renaturierungsmaßnahmen im Rahmen des Programms erst im April 2024 erfolgreich abgeschlossen worden. „Naturnahe Auen und Bäche sind Artenschützer, Klimaschützer und Verbündete bei der Klimavorsorge. Sie sind aber auch wichtige Naturerlebnis- und Erholungsräume für uns Menschen. Gerade hier liegt eine besondere Stärke des Programms ‚100 Wilde Bäche für Hessen‘, denn es macht den Wert intakter Ökosysteme für alle erfahrbar“, erklärte Hoffmann.

Die Vereinten Nationen legen von 2021 bis 2030 den Fokus auf die Wiederherstellung von Ökosystemen. Sie wollen das Bewusstsein für den Wert intakter Natur schärfen und damit helfen, unsere lebenswichtigen Ökosysteme zu schützen und wiederherzustellen. Im Rahmen dieser UN-Dekade haben das Bundesumweltministerium und das Bundesamt für Naturschutz in fünf unabhängigen Wettbewerbsrunden aktuelle, repräsentative Projekte zur Wiederherstellung, Erhaltung oder Pflege von Ökosystemen ausgewählt. In der Kategorie „Gewässer

und Auen“ wurde das Landesprogramm „100 Wilde Bäche für Hessen“ als eines von drei Gewinnerprojekten prämiert. Mit diesem Programm fördert das Land seit 2019 Renaturierungen, um Gewässer wieder naturnah zu gestalten. „Die Auszeichnung des Programms ‚100 Wilde Bäche für Hessen‘ ist eine Anerkennung für das Land Hessen und das große Engagement aller Beteiligten. Das Programm leistet einen bedeutenden Beitrag, Ökosysteme in Hessen wiederherzustellen und zu erhalten“, freute sich Staatssekretär Daniel Köfer.

Das Landesprogramm „100 Wilde Bäche für Hessen“ gilt als richtungsweisende Initiative für die Renaturierung von Fließgewässern und damit für die Wiederherstellung von Ökosystemen. Ziel des Programms ist es, modellhaft 100 Bäche von der Quelle bis zur Mündung in einen naturnahen Zustand zu versetzen. Die HLG unterstützt dabei die unterhaltungspflichtigen Kommunen als Dienstleisterin im Auftrag des Landes Hessen in allen Fragen der Bauträgerschaft. Durch diese Rolle gleicht die HLG den Fachkräftemangel und die hohe Arbeitsbelastung in den kommunalen Verwaltungen aus und gewährleistet von Beginn an eine kontinuierliche und fachgerechte Umsetzung der Renaturierungsmaßnahmen.

Quelle: <https://landwirtschaft.hessen.de/presse/landesprogramm-100-wilde-baeche-wird-im-rahmen-der-un-dekade-ausgezeichnet>



Renaturierung des Lasterbachs bei Waldbrunn (Westerwald), Landkreis Limburg-Weilburg

Domänenverwaltung

Drei auf einen Streich



Staatsdomäne Johannesberg in Fulda-Johannesberg, Landkreis Fulda

Der 1. Juli 2024 markiert für die Domänenverwaltung, also den Fachbereich 4 der HLG, ein außergewöhnliches Ereignis: An diesem Tag werden gleich drei hessische Staatsdomänen an neue Pächter übergeben. Dabei handelt es sich um die Domäne Lautenbach im Werra-Meißner-Kreis, die seit 1984 von demselben Pächter bewirtschaftet wurde, die Domäne Baiersröderhof im Main-Kinzig-Kreis, die sogar seit 1976 in den Händen eines einzigen Pächters lag, sowie die Domäne Johannesberg im gleichnamigen Stadtteil der osthessischen Stadt Fulda, deren im Jahr 2005 geschlossener Pachtvertrag nun ausläuft. Domänen, heißt es, seien „Orte von langer Dauer“. Das gilt insbesondere für die Staatsdomäne Johannesberg, die in Nachbarschaft der ehemaligen Benediktinerpropstei Johannesberg liegt. Eine erste Kirche wurde an diesem Ort schon 811 errichtet und 836 gründete hier der Fuldaer Abt Rabanus Maurus ein Kloster als Nebenklöster der Abtei Fulda. Zum Kloster gehörte ein eigener Herrschaftsbereich, in dem der Abt Hoheitsrechte ausübte. Mit der Säkularisation 1803 wurde das Kloster aufgelöst. Seine Besitzungen wurden enteignet und in eine Staatsdomäne umgewandelt. Diese Staatsdomänen hatten Vorbildfunktion für die Landwirtschaft. Daran hat sich im Prinzip bis heute nichts geändert. Wenn ein Pachtvertrag – in der Regel nach 18 Jahren – endet, sucht die Domänenverwaltung im Wege

eines Ausbietungsverfahrens einen neuen Pächter, in dem die Interessenten – neben vielen anderen Fakten – ihre Pachtgebote, ihre Kapitalausstattung, ihre Qualifikation, ihren Lebenslauf, ihre technische Ausstattung und ihr Betriebskonzept anbieten können. In einem komplexen Verfahren, in dem zum Teil bis zu 80 Interessenten an den Start gehen, schlägt die HLG dem zuständigen Fachministerium schließlich passende Bewerber vor. Um die drei hessischen Staatsdomänen Mitte 2024 neu vergeben zu können, hatte die Suche schon Ende 2022 begonnen. Für die Pächter eröffnet eine Domäne große Perspektiven, denn sie erhalten die Möglichkeit, einen bestehenden Betrieb mit zum Teil über 200 Hektar zu bewirtschaften. Damit können sie sich eine neue Existenz aufbauen oder ihren bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb erweitern. Vor allem können sie gestalten, indem sie den laufenden Betrieb unter Berücksichtigung der vorhandenen Infrastruktur und des bisherigen Konzepts an aktuelle und zukünftige Herausforderungen anpassen – und ihn so zukunftsfähig weiterentwickeln. Die HLG als Verwalterin der landeseigenen Staatsdomänen steht den Pächtern dabei als verlässliche Partnerin zur Seite – mit Erfahrung, Engagement und Weitblick. So wird die Vergabe einer Domäne zur Basis eines langfristigen gemeinsamen Erfolgs – für Eigentümer und Pächter gleichermaßen.

Flächenmanagement Infrastruktur

Spatenstich für Entlastung

Der 17. Juni 2024 ist ein besonderer Tag für Eckelshausen, ein Ortsteil von Biedenkopf. Denn an ihm beginnt mit dem ersten Spatenstich der Neubau der B 62 als Ortsumgehung (OU). Die viel befahrene Straße verbindet Marburg mit Siegen in NRW. In der Ortsmitte von Eckelshausen trifft die B 62 auf die B 453. Die beiden Straßen durchschneiden den Ort. Von Ende 2027 an soll der 2,7 Kilometer lange Neubau der B 62 Eckelshausen und seine Bewohner entlasten.

Die Planung für die Umgehung reicht bis 1981 zurück. 2017 wurde sie konkret, und 2021 erging der Planfeststellungsbeschluss. Damit begann die eigentliche Arbeit zur Verwirklichung der Ortsumgehung. Hessen Mobil als Fachbehörde für den Straßenbau, die Flurbereinigungsbehörde, das Regierungspräsidium Gießen und der Fachbereich 5 „Flächenmanagement Infrastruktur“ der HLG traten zusammen. „Am Beginn eines solchen Neubaus einer Umgehungsstraße steht häufig die Frage, ob die notwendigen Flächen im Wege eines Flurbereinigungsverfahrens bereitzustellen sind, und das war hier der Fall“, berichtet Sebastian Haas, Leiter des Fachbereichs 5. Denn der Straßenneubau zerschneidet die agrarstrukturelle Infrastruktur wie zum Beispiel die vorhandenen Grundstückseinheiten und die Wegenetze.

Alle Landwirte, die Flächen einbringen, sollen zum Ausgleich möglichst gleichwertige und nutzbare Flächen an anderer Stelle erhalten. Zudem sieht der Gesetzgeber einen ökologischen Ausgleich für den Eingriff in die Landschaft vor. Auch diese Wiedergutmachung an der Natur vollzieht sich auf Flächen. So erfordert der Neubau von 2,7 Kilometer Straße am Ende eine Gesamtfläche von etwa 31 Hektar.

Auf dem Weg zum Ziel konzentriert sich nun jede Institution auf das, was sie am besten kann, und entlastet damit die Partner von fachfremden Aufgaben: Die Bauingenieure von Hessen Mobil planen die Straße, die Flurbereinigungsbehörde ist spezialisiert auf die Neuordnung landwirtschaftlicher Flächen, und die Flächenmanager der HLG bündeln die Kompetenz im Umgang mit Grund und Boden. Auch dank dieser Arbeitsteilung ist es gelungen, die notwendigen 31 Hektar in weniger als drei Jahren bereitzustellen. Die Flächenmanager für Infrastruktur der HLG wirken Jahr für Jahr an der Bereitstellung von weit mehr als 100 Hektar für Straßen, Energie- und Wasserinfrastruktur in ganz Hessen mit – meist konfliktfrei und darum weitgehend unbemerkt von der Öffentlichkeit.



Blick auf die OU bei Eckelshausen, Landkreis Marburg-Biedenkopf

Das Geschäftsjahr 2024

- Lagebericht
- Wichtige Kennzahlen

Lagebericht 2024

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 „Stadumbau 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.tagesschau.de/wirtschaft/konjunktur/bip-rezession-100.html>.

2) Vgl. https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/01/PD25_019_811.html.

II. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

#Wirtschaftsentwicklung in Deutschland Im Jahr 2024 ist die deutsche Wirtschaft das zweite Jahr in Folge geschrumpft und erneut in eine Rezession geraten. Nach Angaben des Statistischen Bundesamts (Destatis) verringerte sich das Bruttoinlandsprodukt (BIP) preisbereinigt um 0,2 Prozent, nachdem es bereits im Jahr 2023 um 0,3 Prozent zurückgegangen war. Eine vergleichbare Rezessionsphase mit zwei aufeinanderfolgenden Negativjahren hatte es zuletzt in den Jahren 2002 und 2003 gegeben. Die konjunkturelle Schwäche im Berichtsjahr resultierte aus einer Vielzahl von Belastungsfaktoren, die eine Erholung verhinderten. Neben weiterhin hohen Energiepreisen und einem im historischen Vergleich erhöhten Zinsniveau wirkten sich insbesondere die zunehmende Konkurrenz für die deutsche Exportwirtschaft auf wichtigen Absatzmärkten sowie unsichere wirtschaftliche Aussichten negativ auf die deutsche Wirtschaft aus.¹ Die Industrie verzeichnete einen signifikanten Rückgang der Bruttowertschöpfung um 3,0 Prozent. Insbesondere zentrale Industriebranchen wie der Maschinenbau und die Automobilindustrie meldeten deutliche Produktionseinbußen. Auch in energieintensiven Sektoren wie der Chemie- und Metallindustrie stagnierte die Produktionsleistung auf niedrigem Niveau. Die Bauwirtschaft blieb weiterhin unter Druck. Aufgrund der anhaltend hohen Bau- und Finanzierungskosten kam es zu einer spürbaren Investitionszurückhaltung. Viele private Bauvorhaben wurden aus wirtschaftlichen Gründen nicht realisiert. Infolgedessen sank die Wertschöpfung im Baugewerbe um 3,8 Prozent. Die Bruttoanlageinvestitionen insgesamt nahmen im Vergleich zum Vorjahr um 2,8 Prozent ab, wobei die Bauinvestitionen preisbereinigt um 3,5 Prozent zurückgingen. Besonders stark betroffen war erneut der Wohnungsbau, der im vierten Jahr in Folge einen Rückgang der Investitionen verzeichnete. Noch deutlicher war der Rückgang bei den Ausrüstungsinvestitionen – hierzu zählen insbesondere Maschinen, Geräte und Fahrzeuge –, die im Jahresvergleich real um 5,5 Prozent sanken. Die privaten Konsumausgaben legten im Jahr 2024 lediglich leicht um 0,3 Prozent zu. Zwar wirkte sich die nachlassende Inflationsdynamik in Verbindung mit Lohnsteigerungen positiv auf die Einkommen aus, der erwartete Konsumimpuls blieb jedoch aus. Die wirtschaftlichen Belastungen der Vorjahre wurden aus Sicht vieler Verbraucher noch nicht kompensiert, wodurch sich die Kaufzurückhaltung fortsetzte. Die zunehmende Unsicherheit am Arbeitsmarkt verstärkte zudem die Spameigung. Demgegenüber stiegen die preisbereinigten Konsumausgaben des Staates um 2,6 Prozent, was vor allem auf eine Ausweitung staatlicher Sachleistungen – insbesondere im sozialen Bereich – zurückzuführen war.²

Die außenwirtschaftliche Entwicklung spiegelte die schwache gesamtwirtschaftliche Lage wider. Die Exporte von Waren und Dienstleistungen gingen im Vergleich zum Vorjahr um 0,8 Prozent zurück. Rückläufig waren insbesondere die Ausfuhren von elektrischen Ausrüstungen, Maschinen und Kraftfahrzeugen. Neben der geringen Nachfrage aus China wirkten sich auch geopolitische und innenpolitische Unsicherheiten negativ auf das Exportgeschäft aus. Hierzu zählten unter anderem die Auswirkungen des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine sowie instabile haushaltspolitische Rahmenbedingungen infolge der innenpolitischen Auseinandersetzungen und dem Auseinanderbrechen der Ampel-Koalition. Zum Jahreswechsel verschlechterte sich die Stimmung in der deutschen Wirtschaft dann nochmals spürbar. Laut einer Umfrage des Münchner ifo Instituts unter rund 9.000 Führungskräften erreichte das Geschäftsklima im Dezember 2024 den schlechtesten Stand seit der Coronakrise.³ Diese gedämpfte konjunkturelle Lage belastete auch die öffentlichen Finanzen.

Der deutsche Staat verzeichnete im Jahr 2024 ein Haushaltsdefizit von rund 113 Mrd. EUR, was etwa 5,5 Mrd. EUR mehr als im Vorjahr entspricht. Das Defizit lag damit bei 2,6 Prozent des Bruttoinlandsprodukts. Positiv entwickelte sich hingegen der Arbeitsmarkt. Im Jahresdurchschnitt 2024 waren 46,1 Millionen Menschen mit Arbeitsort in Deutschland erwerbstätig. Damit wurde der Vorjahreswert um 72.000 Personen bzw. 0,2 Prozent übertroffen, wodurch ein neuer Beschäftigungshöchststand erreicht wurde. Allerdings verlor der Zuwachs im Jahresverlauf an Dynamik und kam gegen Jahresende nahezu zum Erliegen.⁴ Die wirtschaftlichen Aussichten bleiben insgesamt eingetrübt. Zwar verbinden Wirtschaftsverbände mit der Bundestagswahl vom 23. Februar Hoffnungen auf strukturelle Reformen durch eine neue Bundesregierung, die die Standortschwächen gezielt adressiert. Der jüngste Wechsel in der US-Präsidentschaft hat jedoch neue wirtschaftliche Unsicherheiten ausgelöst. Besonders die angekündigten Importzölle auf europäische Produkte könnten die exportorientierte deutsche Industrie erheblich belasten. Ökonomen warnen in diesem Zusammenhang vor einer möglichen Eskalation handelspolitischer Spannungen zwischen den USA und der Europäischen Union.⁵ Vor diesem Hintergrund rechnen führende Wirtschaftsforschungsinstitute für das laufende Jahr lediglich mit einem moderaten Wachstum. Laut Prognose der OECD wird Deutschland im Jahr 2025 voraussichtlich das niedrigste Wirtschaftswachstum unter den Industrienationen verzeichnen. Frühindikatoren wie die anhaltende Auftragszurückhaltung im Industrie- und Bausektor sowie die gedämpfte Konsumlaune deuten darauf hin, dass die wirtschaftliche Schwäche wohl noch für einige Zeit anhalten dürfte.⁶

2. Branchenbezogene Rahmenbedingungen

#Bauwirtschaft Die deutsche Bauwirtschaft sieht sich weiterhin erheblichen Herausforderungen gegenüber. Die Nachfrage nach Bauleistungen bleibt insbesondere im Hochbau verhalten. Im Wohnungsbau fehlen nach wie vor entscheidende Impulse, während die sich eintrübende Konjunktur in der verarbeitenden Industrie zunehmend den gewerblichen Hochbau belastet. Insgesamt zeigte die Baukonjunktur in Deutschland im Jahr 2024 eine differenzierte Entwicklung: Einer anhaltenden Nachfrageschwäche im Wohnungs- und Wirtschaftshochbau steht eine stabile Nachfrage im Tiefbau gegenüber, die maßgeblich durch Investitionen im Rahmen der Energie- und Mobilitätswende gestützt wurde.⁷ Nach vorläufigen Angaben des Statistischen Bundesamts (Destatis) verringerte sich der reale Auftragseingang im Bauhauptgewerbe gegenüber dem Vorjahr um 0,7 Prozent. Nominal stieg er jedoch um 1,1 Prozent auf 103,5 Mrd. EUR und erreichte damit erneut ein Volumen im dreistelligen Milliardenbereich. Insgesamt verlief das Baujahr 2024 besser als erwartet – der Rückgang der Bautätigkeit im Hochbau konnte im Berichtsjahr durch ein höheres Auftragsvolumen im Tiefbau weitgehend kompensiert werden. Trotz eines realen Umsatzrückgangs von 1,0 Prozent im Bauhauptgewerbe konnte der nominale Jahresumsatz um 0,8 Prozent zulegen und erreichte mit 114,8 Mrd. EUR einen neuen Rekordwert. Die von den Branchenverbänden zu Jahresbeginn prognostizierten Rückgänge von zunächst 3,5 Prozent – später auf 4,0 Prozent korrigiert – fielen damit deutlich geringer aus als erwartet. Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie (HDB) führt dies unter anderem auf eine unerwartet positive Umsatzentwicklung bei kleinen und mittleren Unternehmen zurück. Im Hochbau blieb die Auftragslage dagegen angespannt. Die realen Auftragseingänge verzeichneten einen Rückgang um 5,0 Prozent, nominal lagen sie mit 47,2 Mrd. EUR um 4,0 Prozent unter dem Vorjahreswert. Innerhalb dieses Segments war der Wohnungsbau mit einem realen Rückgang von 3,5 Prozent und einem nominalen Rückgang von 2,4 Prozent besonders betroffen.⁸ Auch die Zahl der Baugenehmigungen setzte ihren Abwärtstrend fort und sank im dritten Jahr in Folge. Im Jahr 2024 wurden bundesweit nur noch 215.900 Wohnungen genehmigt, was einem Rückgang um 16,8 Prozent beziehungsweise etwa 43.700 Einheiten gegenüber dem Vorjahr entspricht. So wenige Genehmigungen wurden zuletzt im Jahr 2010 registriert, wie das Statistische Bundesamt mitteilte.

3) Vgl. <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/konjunktur/bip-rezession-100.html>.

4) Vgl. https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/01/PD25_019_811.html.

5) Vgl. <https://www.zdf.de/nachrichten/wirtschaft/bip-konjunktur-zahlen-2024-100.html>.

6) Vgl. <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/konjunktur/bip-rezession-100.html>.

7) Vgl. <https://www.zdb.de/meldungen/baukonjunktur-2024-2025>.

8) Vgl. <https://bi-medien.de/fachzeitschriften/baumagazin/wirtschaft-politik/baukonjunktur-das-baujahr-2024-war-besser-als-erwartetb19313>.

Besonders stark war der Rückgang bei Einfamilienhäusern, deren Genehmigungszahlen im Neubau um 20,3 Prozent beziehungsweise 9.600 Einheiten auf 37.900 sanken. Die Zahl der Baugenehmigungen stellt einen wesentlichen Frühindikator für die zukünftige Bauaktivität dar und reflektiert die anhaltend schwierigen Rahmenbedingungen.⁹

Die unzureichende Neubauförderung, gepaart mit deutlich gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten, hemmt weiterhin den dringend benötigten Wohnungsbau. Von dem politisch angestrebten Ziel von jährlich 400.000 neuen Wohneinheiten bleibt Deutschland weit entfernt. Trotz vereinzelter positiver Signale – insbesondere einer zuletzt leichten Belebung der Auftragseingänge im Wohnungsbau – betrachtet der Zentralverband Deutsches Baugewerbe (ZDB) die Talsohle weiterhin als nicht durchschritten.

Demgegenüber entwickelte sich der Tiefbau deutlich positiver. Die Auftragseingänge stiegen real um 3,4 Prozent und nominal um 5,7 Prozent auf 56,3 Mrd. EUR. Großprojekte insbesondere in den Bereichen Autobahnsanierung, Brücken- und Tunnelbau sowie der Netzinfrastruktur – etwa beim Ausbau der Stromtrassen – trugen wesentlich zu diesem Ergebnis bei. Der Wirtschaftstiefbau profitiert damit weiterhin von Investitionen im Zusammenhang mit der Energie- und Mobilitätswende.¹⁰ Für das Jahr 2025 wird der Wohnungsbau nach Einschätzung des Zentralverbands Deutsches Baugewerbe das größte Sorgenfeld der Branche bleiben. Die Auftragsflaute dürfte sich fortsetzen; der Umsatz im Wohnungsbau wird voraussichtlich real um 7,0 Prozent zurückgehen. Im gewerblichen Bau wird hingegen eine stabile Entwicklung erwartet, auch wenn der Hochbau weiterhin schwächelt. Der Tiefbau dürfte dagegen erneut von einer regen Infrastrukturaktivität profitieren.¹¹

#Landwirtschaft Die Land- und Forstwirtschaft sowie die Fischerei leisten einen bedeutenden Beitrag zur wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Struktur Deutschlands. Obwohl ihr Anteil an der Bruttowertschöpfung (0,9 Prozent) und an der Erwerbsbevölkerung (1,2 Prozent) nominell gering ist, ist ihre volkswirtschaftliche Bedeutung deutlich größer. Mit einem Produktionswert von 80 Mrd. EUR übertraf der Sektor z.B. das Textil- und Papiergewerbe oder die Pharmaindustrie deutlich. Inklusive vor- und nachgelagerter Bereiche zählte das Agribusiness rund 4,7 Mio. Erwerbstätige – etwa jeder zehnte Arbeitsplatz in Deutschland. Besonders im ländlichen Raum,

der 90 Prozent der Fläche und 57 Prozent der Bevölkerung umfasst, spielt die Land- und Ernährungswirtschaft eine zentrale Rolle – als Lebensgrundlage, Wirtschaftsstandort und Raum für Naherholung, Biodiversität und nachhaltige Ressourcennutzung.¹² Gleichzeitig befindet sich die Branche in einem tiefgreifenden Strukturwandel.

Zwischen 2014 und 2024 sank die Zahl landwirtschaftlicher Betriebe um über 11 Prozent auf 255.000. Übrig gebliebene Betriebe wurden größer – Ausdruck von Wettbewerbsdruck und notwendiger Effizienzsteigerung. Der demografische Wandel und Fachkräftemangel verschärfen diese Entwicklung: Viele Betriebe werden mangels Nachfolge aufgegeben, während der Berufsnachwuchs rückläufig ist.¹³

Zusätzlich steht die Agrarbranche vor strukturellen und klimatischen Herausforderungen. Trotz ihres Beitrags zur Versorgung mit Nahrungsmitteln, Rohstoffen und Bioenergie gerät sie zunehmend unter Druck. So führten die extremen Witterungsverhältnisse des Jahres 2024 zu erheblichen Ernteaussfällen, insbesondere im Bereich des Getreideanbaus. Nach Angaben des Deutschen Bauernverbands (DBV) hat die diesjährige Getreideernte mit etwa 39,3 Mio. Tonnen die wichtige Marke von 40 Mio. Tonnen nicht erreicht. Damit setzt sich der seit einem Jahrzehnt bestehende rückläufige Trend bei den Getreideerträgen weiter fort. Zum Vergleich: Im Jahr zuvor lag die Erntemenge noch bei etwa 42 Mio. Tonnen. Verantwortlich für die rückläufigen Mengen und teilweise auch für die verminderte Qualität sind insbesondere die anhaltenden, teils sehr heftigen Regenfälle, die in mehreren Regionen große Schäden verursacht haben.¹⁴ Die wirtschaftlichen Folgen für die Betriebe waren erheblich. Nach dem außerordentlich erfolgreichen Wirtschaftsjahr 2022/2023 kam es im Jahr 2023/2024 zu einem spürbaren Rückgang der Unternehmensergebnisse der Haupterwerbsbetriebe. Diese fielen im Durchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 29 Prozent auf 77.500 EUR. Gleichzeitig sanken die Erzeugerpreise um mehr als 5 Prozent, wobei insbesondere Getreide, Raps und Milch von erheblichen Preisrückgängen betroffen waren. Trotz rückläufiger Kosten für Betriebsmittel wie Futtermittel, Energie und Düngemittel verringerte sich die Eigenkapitalbildung auf nur noch 9.000 EUR im Durchschnitt. Diese negative Entwicklung

führte zu einer spürbaren Investitionszurückhaltung in der Branche. Die Bruttoinvestitionen der Haupterwerbsbetriebe sanken um gut 6 Prozent auf durchschnittlich 73.600 EUR, die Nettoinvestitionen sogar um 39 Prozent. Am stärksten fiel der Rückgang bei Investitionen in Stall- und Wirtschaftsgebäude aus: Sie gingen um 13 Prozent zurück, nachdem bereits im Vorjahr ein Minus von 15 Prozent zu verzeichnen war. Die Zurückhaltung spiegelt sich auch im Rückgang der Tierbestände wider – bedingt vor allem durch rechtliche Unsicherheiten sowie fehlende Planungssicherheit insbesondere bei Neubauten im Bereich der Nutztierhaltung. Die Ergebnisse des Agrarbarometers der Landwirtschaftlichen Rentenbank vom September 2024 bestätigen die abwartende Investitionshaltung. Geplante Bauinvestitionen im Stallbereich zielen vorrangig auf Erhaltungsmaßnahmen ab, was die strukturelle Zurückhaltung zusätzlich unterstreicht.

Das allgemeine Geschäftsklima im Agrarsektor blieb gegenüber Juni 2024 weitgehend stabil, wobei die aktuelle wirtschaftliche Lage pessimistischer eingeschätzt wurde, während die Zukunftsaussichten leicht positiver ausfielen. Im Vergleich zum September 2023 fiel die Gesamtbewertung jedoch deutlich schlechter aus. Etwa 40 Prozent der befragten Betriebe erwarten eine weitere Verschlechterung ihrer wirtschaftlichen Situation in den kommenden zwei bis drei Jahren. Als zentrale Gründe werden vor allem die unklaren agrarpolitischen Rahmenbedingungen, zunehmende Umweltauflagen sowie der gestiegene bürokratische Aufwand genannt.¹⁵

3. Geschäftsverlauf

#Geschäftsverlauf der HLG Die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland stellt einen wesentlichen Indikator für den Geschäftsverlauf der Hessischen Landgesellschaft mbH (HLG) dar. Neben den konjunkturellen Rahmenbedingungen beeinflussen auch die Situation auf dem Arbeits- und Finanzmarkt, die Lohnentwicklung sowie die allgemeine Konsum- und Investitionsbereitschaft maßgeblich den wirtschaftlichen Erfolg der Gesellschaft. Darüber hinaus haben branchenspezifische Faktoren eine bedeutende, jedoch unterschiedlich starke Auswirkung auf das Jahresergebnis der HLG. Im Jahr 2024 wurde die Geschäftsentwicklung der Gesellschaft maßgeblich von der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, den strukturellen Prob-

lemen der Baubranche sowie der anhaltenden Krise auf dem Immobilienmarkt beeinflusst. Besonders stark betroffen waren marktabhängige Geschäftsbereiche wie die Bodenbevorratung und das landwirtschaftliche Bauwesen, die mit erheblichen Herausforderungen konfrontiert wurden. Insbesondere der Bereich „Bodenbevorratung“ verzeichnete im vergangenen Geschäftsjahr deutliche Schwankungen: Während die Umsätze in der ersten Jahreshälfte mit unter 10 Mio. EUR deutlich hinter dem Vorjahresniveau (i.V.: 26,0 Mio. EUR) zurückblieben, setzte ab Mitte des Jahres eine spürbare Erholung ein. Im dritten Quartal erzielte die HLG Einnahmen aus Grundstücksverkäufen in Höhe von rund 17 Mio. EUR, die im IV. Quartal 2024 nochmals signifikant übertroffen wurden. Nach zwei Geschäftsjahren mit zum Teil erheblichen Umsatzeinbußen verzeichnete die Gesellschaft im Jahr 2024 wieder einen Anstieg der Erlöse im Bereich der Bodenbevorratung. Im Segment der Bodenbevorratung konnten darüber hinaus signifikant höhere Einnahmen aus Ablöseverträgen sowie städtebaulichen Verträgen im Rahmen von Erschließungsverfahren generiert werden. Gegenüber dem Vorjahr ergibt sich hieraus ein Mehrertrag in Höhe von 8,0 Mio. EUR. Auch der Geschäftsbereich „Naturschutz“ schloss das Jahr mit einem erfreulichen Ergebnis ab und erzielte ein Einnahmepplus von 1,3 Mio. EUR. Insgesamt führte diese positive Entwicklung zu einem Umsatzwachstum von fast 37,7 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Das gesamte Umsatzvolumen stieg damit um 22,4 Mio. EUR auf rund 81,8 Mio. EUR (i.V.: 59,4 Mio. EUR). Die stringente Fokussierung der Unternehmensstrategie auf Stabilität, Kontinuität und Diversifizierung leistete dabei einen wesentlichen Beitrag zu diesem Erfolg. Bedingt durch die insgesamt günstige Geschäftsentwicklung erzielte die Hessische Landgesellschaft mbH im Geschäftsjahr 2024 ein positives handelsrechtliches Ergebnis mit einem Jahresüberschuss von über 0,3 Mio. EUR (i.V.: 1,7 Mio. EUR). Zwar wirkte sich der deutliche Anstieg der Zinsaufwendungen auf das Ergebnis aus, dennoch spiegelt das Resultat die erfolgreiche Umsetzung strategischer Maßnahmen sowie eine nachhaltig stabile Unternehmensentwicklung wider.

9) Vgl. https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/02/PD25_061_3111.html.

10) Vgl. <https://bi-medien.de/fachzeitschriften/baumagazin/wirtschaft-politik/baukonjunktur-das-baujahr-2024-war-besser-als-erwartetb19313>.

11) Vgl. <https://www.nevaris.com/blog/wie-geht-es-der-baubranche/>.

12) Vgl. <https://www.situationsbericht.de/1111-wirtschaftliche-bedeutung-des-agrarsektors>.

13) Vgl. https://www.destatis.de/DE/Themen/Branchen-Unternehmen/Landwirtschaft-Forstwirtschaft-Fischerei/Landwirtschaftliche-Betriebe/_inhalt.html.

14) Vgl. <https://www.bauernverband.de/topartikel/bauernverband-legt-emuechternde-bilanz-fuer-getreideernte-2024-vor>.

15) Vgl. <https://www.situationsbericht.de/5/52-buchfuehrungsergebnisse>.

Im Einzelnen verlief die Entwicklung wie folgt:

1) Baulandentwicklung und Kommunalbetreuung

#Bodenbevorratung Die Bauwirtschaft in Deutschland sieht sich weiterhin mit erheblichen Herausforderungen konfrontiert. Insbesondere im Hochbau bleibt die Nachfrage nach Bauleistungen verhalten. Während der Wohnungsbau ohne entscheidende Impulse stagniert, belastet die schwache Konjunktur der verarbeitenden Industrie zunehmend den Wirtschaftshochbau. Insgesamt zeigt sich im Bauhauptgewerbe eine zweigeteilte Entwicklung: Während der Wohnungs- und Wirtschaftshochbau von anhaltender Nachfrageschwäche geprägt ist, bleibt der Wirtschaftstiefbau insgesamt stabil. Letzterer profitiert vor allem von Investitionen im Zuge der Energie- und Mobilitätswende. Laut dem Zentralverband Deutsches Baugewerbe (ZDB) wird die unzureichende Neubauförderung im Wohnungsbau dagegen zunehmend spürbar: Das Ziel der Bundesregierung, jährlich 400.000 neue Wohneinheiten zu schaffen, bleibt in weiter Ferne. Für 2024 wird lediglich mit 250.000 bis 255.000 Fertigstellungen gerechnet – ein deutlicher Rückgang gegenüber den 294.400 Wohneinheiten des Jahres 2023. Ein wesentlicher Grund hierfür ist, dass die Rahmenbedingungen angesichts unverändert hoher Bau- und Finanzierungskosten weiterhin herausfordernd bleiben.¹⁶ In den vergangenen zwei Jahren haben sich Bauvorhaben wegen des kräftigen Anstiegs der Kreditzinsen und der Baukosten stark verteuert. Besonders im Wohnungsbau wurden deswegen viele Vorhaben verschoben oder abgesagt. Zudem klagt die Baubranche über fehlende Neuaufträge und Stornierungen bereits geplanter Projekte. Viele der Fertigstellungen des Vorjahres dürften noch auf Genehmigungen zurückzuführen sein, die in den Jahren bis 2022 unter deutlich besseren Rahmenbedingungen beantragt und erteilt worden seien, erläuterte der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e. V.¹⁷ Die Anzahl der Baugenehmigungen verharnt seit Monaten auf einem niedrigen Niveau. Im Jahr 2024 wurden in Deutschland 215.900 neue Wohnungen genehmigt. Laut vorläufigen Daten des Statistischen Bundesamtes (Destatis) entspricht dies einem Rückgang von 16,8 Prozent bzw. 43.700 Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr. Damit setzte sich der Abwärtstrend bereits im dritten Jahr in Folge fort. Eine noch geringere Zahl an Baugenehmigungen wurde zuletzt im Jahr 2010 verzeichnet, als lediglich 187.600 Wohnungen genehmigt wurden.¹⁸

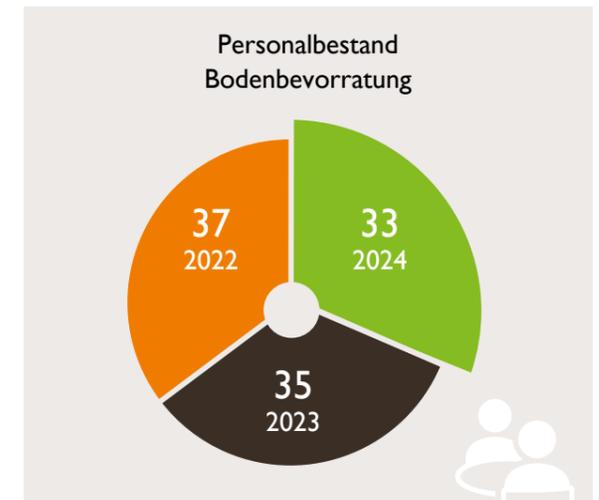
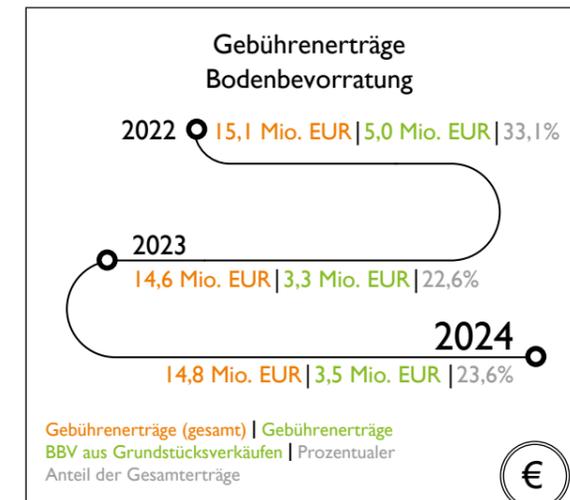
Die Hessische Landgesellschaft mbH (HLG) blieb im Jahr 2024 nicht von den Herausforderungen der Bau- und Immobilienbranche verschont. Besonders der Bereich Bodenbevorratung (BBV) war von erheblichen Schwankungen betroffen: Während die Umsätze in der ersten Jahreshälfte mit weniger als 10 Mio. EUR deutlich hinter den Erwartungen zurückblieben, setzte ab Mitte des Jahres eine spürbare Erholung ein.

Sowohl im dritten als auch im vierten Quartal erzielte die HLG Einnahmen aus Grundstücksverkäufen im jeweils zweistelligen Millionenbereich, sodass in der zweiten Jahreshälfte ein beachtlicher Gesamtumsatz von deutlich über 43 Mio. EUR erreicht wurde. Insgesamt betrugen die Verkaufserlöse im Bereich der Bodenbevorratung zum Jahresende somit mehr als 53,2 Mio. EUR. Dies entspricht einer Steigerung von knapp 26 Prozent im Vergleich zum Vorjahreswert von 42,2 Mio. EUR. Der Zuwachs unterstreicht die positive Entwicklung in diesem Segment und spiegelt sowohl eine gestiegene Nachfrage als auch eine erfolgreiche strategische Ausrichtung wider. Vor allem der Wohnbaubereich verzeichnete im Jahr 2024 ein bemerkenswertes Wachstum von rund 51 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Entgegen dem bundesweiten Trend auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt erhöhte sich der Umsatz in diesem Bereich – begünstigt auch durch die Entwicklung attraktiver neuer Wohnbaugebiete in ganz Hessen – auf über 20,7 Mio. EUR (i.V.: 13,7 Mio. EUR). Ebenso erzielte die Gesellschaft im Gewerbesektor, der seit Jahren eine tragende wirtschaftliche Säule im Bereich der Bodenbevorratung darstellt, ein signifikantes Umsatzwachstum von nahezu 22 Prozent und erreichte ein Ergebnis von mehr als 32,3 Mio. EUR (i.V.: 26,5 Mio. EUR). Insgesamt entwickelten sich die Gebührenerträge in diesem Segment dank einer starken Umsatzdynamik in der zweiten Jahreshälfte zum Ende des Berichtszeitraums deutlich besser als zwischenzeitlich erwartet. Zwar wurde das im Wirtschaftsplan 2024 prognostizierte Ziel nicht vollständig erreicht, doch angesichts der anspruchsvollen Marktbedingungen zeigt sich die Gesellschaft mit den erzielten Erträgen von nahezu 3,5 Mio. EUR (i.V.: 3,3 Mio. EUR) unter dem Strich zufrieden mit dem Jahresergebnis.

Das Segment der Bodenbevorratung bleibt weiterhin der zentrale Wegweiser für die wirtschaftliche Entwicklung der Hessischen Landgesellschaft mbH und bildet das Fundament einer stabilen Liquidität. Die BBV stützt sich dabei auf die Richtlinien zur Förderung der Bodenbevorratung für öffentliche, agrarstrukturelle und ökologische Zwecke in Hessen (BBV-RL) und dient als Basis für die Baulandentwicklung in hessischen Kommunen durch die HLG. Angesichts zunehmend begrenzter Flächenressourcen steht die Gesellschaft vor der Herausforderung, neuen Wohn- und Gewerberaum zu schaffen und gleichzeitig den Flächenverbrauch zu minimieren. Daher kommt den Aufgaben und Zielen der Bodenbevorratung, mit der die HLG vom Land Hessen betraut wurde, eine besondere Bedeutung zu.

16) Vgl. <https://www.zdb.de/meldungen/baukonjunktur-2024-2025>.
 17) Vgl. <https://www.zdf.de/nachrichten/wirtschaft/weniger-neue-wohnungen-deutschland-100.html>.
 18) Vgl. https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/02/PD25_061_3111.html.

#Bodenbevorratung – Zahlen, Daten, Fakten



Der Auftragsbestand in der Bodenbevorratung umfasst:

Verträge mit **238 Kommunen**

125 Erschließung (6 neue Aufträge) davon mit

351 Baugebiete (15 neue Aufträge)



Im Vorjahr 2023
 Verträge mit Kommunen: 237
 Baugebiete insgesamt: 362 (22 neue Aufträge)
 davon mit Erschließung: 129 (3 neue Aufträge)

Gliederung der 351 Baugebiete

Wohnen: 184
Gewerbe: 125
Sonstiges: 50

Im Vorjahr 2023
 Insgesamt 362 Baugebiete
 Wohnen: 198 | Gewerbe: 121 | Sonstiges: 43

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.

Durch eine gezielte Baulandentwicklung wird die nachhaltige Daseinsvorsorge sowohl in städtischen Ballungsräumen als auch in ländlichen Gebieten sichergestellt – unabhängig von der wirtschaftlichen Struktur der Region. Gleichzeitig werden Wirtschaftswachstum und Innovation gestärkt, Entwicklungspotenziale optimal genutzt und natürliche Ressourcen langfristig geschützt. Die Bodenbevorratung stellt ein effektives Mittel dar, um den hohen Siedlungsdruck – auch außerhalb der hessischen Metropolen – langfristig zu bewältigen. Im Geschäftsbereich „Baulandentwicklung und Kommunalbetreuung“ unterstützt die HLG die hessischen Kommunen mit diesem Instrument und bietet ihnen selbst in Zeiten wirtschaftlicher Unsicherheiten, die durch die aktuelle globale Krise verstärkt werden, eine stabile Grundlage für eine zukunftsorientierte kommunale Entwicklung.

Die Auftragslage in der Bodenbevorratung im Fünfjahresvergleich

	2024	2023	2022	2021	2020
Verträge mit Kommunen	238	237	235	234	232
Baugebiete insgesamt	351	362	364	373	386
Davon mit Erschließung	125	129	141	139	145

Trotz der wirtschaftlichen Herausforderungen im Jahr 2024 hat sich die Auftragslage in der Bodenbevorratung konstant positiv entwickelt. Im vergangenen Geschäftsjahr wurden neben einer weiteren Projektrahmenvereinbarung (i.V.: 2) insgesamt 15 neue Projektvereinbarungen (i.V.: 22) zur Entwicklung zukünftiger Wohn- und Gewerbegebiete sowie sechs Nachträge zu bestehenden Rahmenvereinbarungen mit hessischen Kommunen notariell beurkundet. Diese Verträge umfassen den Erwerb von über 92 ha Grund und Boden mit einem Investitionsvolumen von rund 11,7 Mio. EUR. Zum Jahresende bestanden somit 238 Projektrahmen- bzw. Grundsatzerklärungen mit hessischen Städten und Gemeinden, Zweckverbänden sowie Infrastrukturunternehmen gemäß den aktuellen BBV-Richtlinien.

Gleichzeitig befinden sich landesweit 351 Baugebiete in Bearbeitung, wobei die HLG in 125 dieser Gebiete die Erschließung für die Kommunen übernimmt. Die gute Auftragsentwicklung in diesem Segment zeigt sich auch im erforderlichen Kapitaleinsatz für das abgelaufene Geschäftsjahr. So investierte die Gesellschaft im Berichtszeitraum rund 28,9 Mio. EUR in den Erwerb neuer Grundstücke in ganz Hessen (i.V.: 32,6 Mio. EUR) und sicherte sich damit Flächen mit einer Gesamtgröße von knapp 103 ha (i.V.: 134 ha). Parallel dazu erhöhten sich die Ausgaben für Planungs- und Erschließungsleistungen um etwa 9,7 Prozent auf mehr als 40,7 Mio. EUR (i.V.: 37,1 Mio. EUR). Damit verzeichnete die HLG zum Jahresende ein Gesamtinvestitionsvolumen von rund 69,6 Mio. EUR im Bereich der Bodenbevorratung (i.V.: 69,7 Mio. EUR). Dank umfangreicher Ankäufe im Agrarsektor (vgl. auch **#Landwirtschaftliches Flächenmanagement**) ist der von der HLG bevorratete Grundstücksbestand im Berichtsjahr deutlich um über 54 ha angestiegen und beläuft sich am Ende des Berichtsjahres auf rund 2.010 ha. Die Finanzierung dieses umfangreichen Landbestands erfolgt vorrangig mit landesverbürgten Kapitalmarktdarlehen sowie aus Eigenmitteln der Gesellschaft. Über den intern ermittelten Mischzinsatz (Fremd- und Eigenkapitalzinsen) werden die Grundstücke am Jahresende gleichmäßig mit Zinsen belegt.

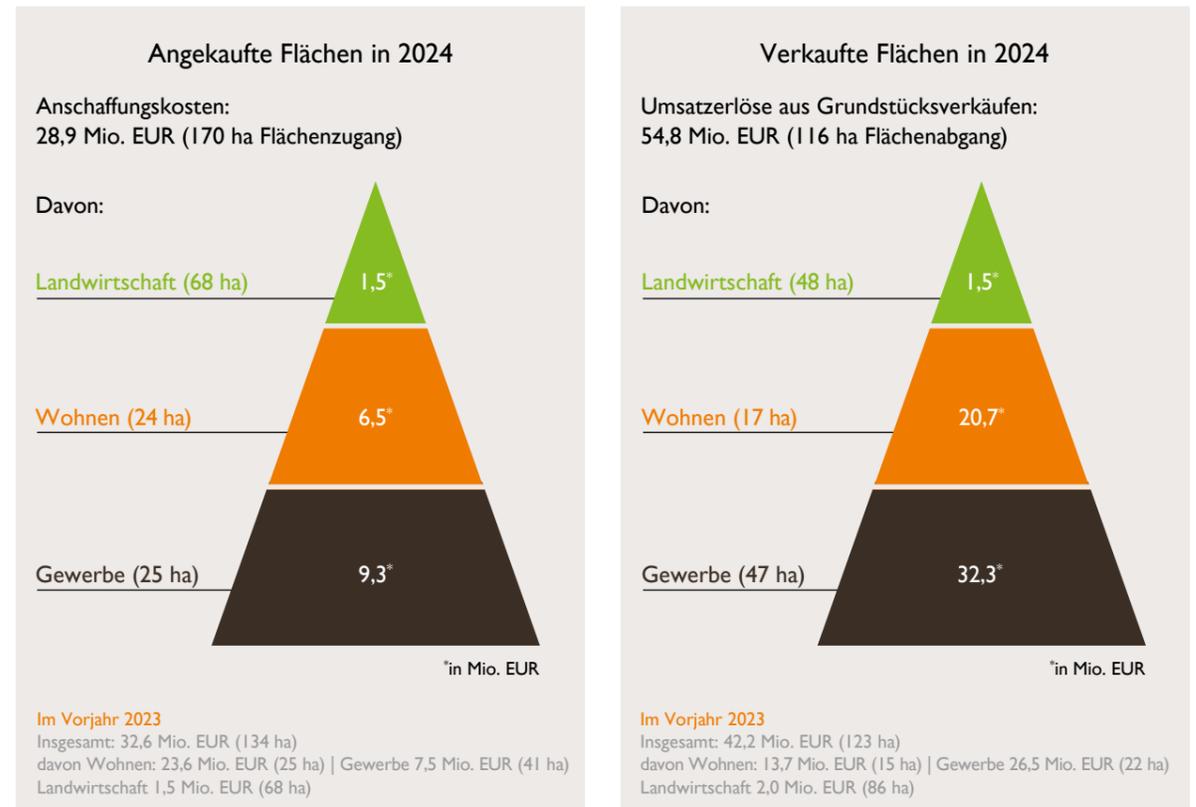
#Kommunalbetreuung Die Definition strategischer Ziele bildet das Fundament für eine erfolgreiche Innenentwicklung. Im Rahmen der Kommunalbetreuung unterstützt und berät die HLG hessische Kommunen bei der Entwicklung dieser Ziele, um eine nachhaltige Innenentwicklung voranzutreiben. Dabei werden zukunftsweisende Konzepte und Machbarkeitsstudien erstellt, die darauf abzielen, die Attraktivität kommunaler Zentren zu steigern und den zukünftigen Flächenbedarf durch die Nutzung bereits erschlossener innerörtlicher Flächen zu decken. Kommt es zu einer Einigung zwischen der Kommune und der HLG, münden diese Projekte in der Regel in eine Bodenbevorratungsmaßnahme. Der Bereich „Kommunalbetreuung“ umfasst neben der fachlichen Beratung kommunaler Gremien insbesondere die kaufmännische Betreuung verschiedener städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen. Derzeit sind noch drei Verfahren in Mittel- und Nordhessen in Bearbeitung. Parallel dazu befinden sich sowohl die Entwicklungsmaßnahme in Weiterstadt als auch das nordhessische Städtebauförderungsprojekt „Stadtumbau in Hessen“ in der Abwicklungsphase. Im Geschäftsjahr 2024 erzielte die Gesellschaft im Rahmen der Kommunalbetreuung Gebührenerträge in Höhe von insgesamt fast 25 TEUR (i.V.: 37 TEUR) und übertraf damit die Planvorgabe um 25 Prozent.

Die Kennzahlen des Vorratsvermögens im Fünfjahresvergleich

	2024	2023	2022	2021	2020	
Ankauf						
Flächenzugang	ha	170	134	68	122	151
Anschaffungskosten	Mio. EUR	28,9	32,6	12,2	20,4	27,8
Verkauf						
Flächenabgang	ha	116	123	129	225	138
Umsatzerlöse	Mio. EUR	54,8	42,2	66,6	84,5	82,0
– davon Gebührenerträge	TEUR	3.477	3.310	5.016	5.968	5.082
Flächenbestand						
Flächengröße	ha	2.010	1.956	1.945	2.006	2.110
Buchwert	Mio. EUR	493,3	467,0	423,8	430,5	427,2

Hinweis: Zur besseren Übersicht enthalten die Kennzahlen des Vorratsvermögens sowohl die Daten aus der Bodenbevorratung (BBV) als auch aus dem landwirtschaftlichen Flächenmanagement.

Geplante Verwendung des Vorratsvermögens



2) Landwirtschaft und Naturschutz

#Landwirtschaftliches Bauwesen Zu Jahresbeginn bewerteten Landwirtinnen und Landwirte ihre zukünftige wirtschaftliche Lage so schlecht wie nie zuvor in den vergangenen zehn Jahren. Dies geht aus dem aktuellen „Rentenbank-Agrarbarometer“ hervor, einer vierteljährlichen Erhebung im Auftrag der Rentenbank, die auf der zehnjährigen Datenbasis des bisherigen „Konjunktur- und Investitionsbarometers Agrar“ aufbaut. Auf der Skala des Agrarbarometers, die Werte zwischen -10 und +10 Punkten umfasst, lag der „Agrar-Geschäftsklimaindex“ – ein Durchschnittswert aus aktueller Lageeinschätzung und Zukunftserwartungen – zu Jahresbeginn bei -2,1 Punkten und damit unter dem Vorjahreswert von -1,5 Punkten. Bereits damals zeigte sich, dass die Branche bei Investitionen eher zurückhaltend agierte. So planten Anfang 2024 lediglich 56 Prozent der befragten Landwirtinnen und Landwirte, innerhalb der nächsten sechs Monate in die Zukunft ihrer Betriebe zu investieren.¹⁹ Im Sommer verbesserte sich der Agrar-Geschäftsklimaindex allmählich: Von -2,1 Punkten im Frühjahr stieg er zunächst auf -1,5 Punkte im Herbst 2024. Diese positive Entwicklung war vor allem auf hohe Verkaufspreise für tierische Produkte und gute Ernteergebnisse zurückzuführen. Allerdings belasteten agrarpolitische Rahmenbedingungen, Bürokratie und hohe Betriebsmittelkosten weiterhin die wirtschaftliche Einschätzung. Lediglich 8 Prozent der Landwirtinnen und Landwirte bewerteten ihre Zukunftsperspektiven in der Herbstumfrage deutlich optimistischer.²⁰ Zum Jahresende hin setzte sich der moderate Aufwärtstrend fort: Der Agrar-Geschäftsklimaindex stieg weiter auf -1,2 Punkte. Ausschlaggebend für diese Verbesserung waren insbesondere hohe Erlöse für tierische Erzeugnisse, ein effizientes Betriebsmanagement und zufriedenstellende Ernteergebnisse. Die steigende Zuversicht spiegelt sich auch in der Investitionsbereitschaft wider: 64 Prozent der Befragten planen innerhalb der kommenden zwölf Monate Investitionen in ihre Betriebe.²¹ Insgesamt zeigt das Rentenbank Agrarbarometer für das Jahr 2024 somit einen stabilen Aufwärtstrend. Diese positiven Entwicklungen wirken sich auch auf das Gebührenergebnis der HLG im Bereich des landwirtschaftlichen Bauwesens aus. Zwar wurde die Zielvorgabe des Wirtschaftsplans 2024 nicht vollständig erreicht, dennoch konnte ein Wachstum von über 7 Prozent im Vergleich zum Vorjahr verzeichnet werden. Insgesamt erzielte die Gesellschaft im Segment „Landwirtschaftliches Bauwesen“, das die Bereiche „Landwirtschaftliches Bauen mit Förderung“, „Landwirtschaftliche Bauberaterung“ sowie „Sonstige landwirtschaftliche Baumaßnahmen und Planungsaufträge“ umfasst, Gesamterlöse in Höhe von nahezu 855 TEUR und übertraf damit das Vorjahresniveau um 58 TEUR (i.V.: 797 TEUR).

19) Vgl. <https://www.rentenbank.de/presse/Rentenbank-Agrarbarometer-Erwartungen-in-der-Branche-auf-dem-tiefsten-Stand-der-letzten-zehn-Jahre/>.
 20) Vgl. <https://www.rentenbank.de/presse/Rentenbank-Agrarbarometer-laesst-weiterhin-rueckklaeufige-Investitionsbereitschaft-erkennen/>.
 21) Vgl. <https://www.rentenbank.de/presse/Rentenbank-Agrarbarometer-zeigt-leicht-verbesserte-Stimmung-und-steigende-Investitionsbereitschaft/>.

#Landwirtschaftliches Bauen mit Förderung

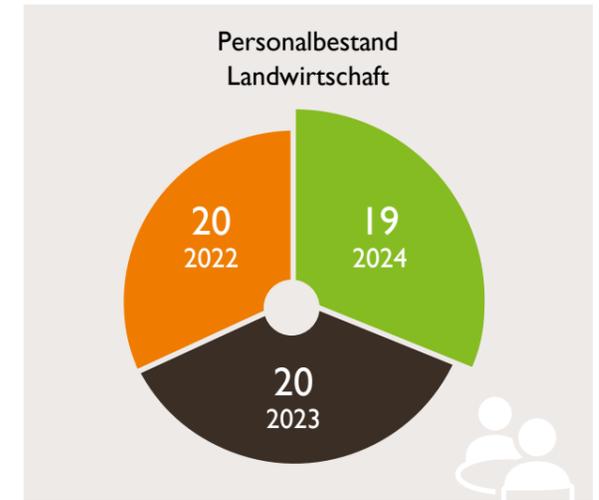
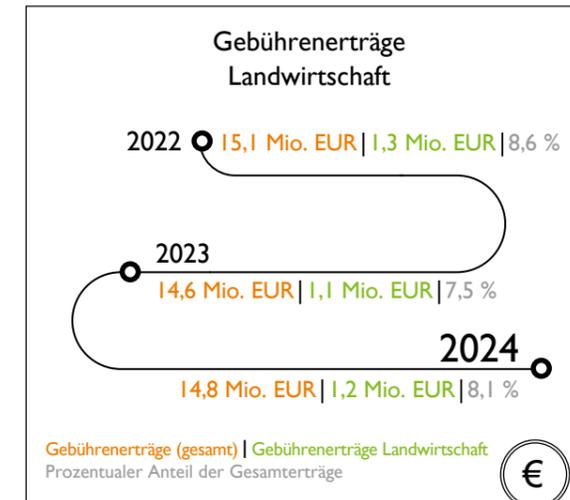
Nachdem zu Beginn des Jahres – wie bereits im Vorjahr – aus haushaltstechnischen Gründen noch keine neuen Förderanträge im Rahmen des Einzelbetrieblichen Förderungsprogramms Landwirtschaft (EFP) bewilligt wurden, gingen ab dem zweiten Quartal die ersten Bewilligungen für von der HLG betreute Bauvorhaben im Geschäftsjahr 2024 ein. Insgesamt wurden im ersten Halbjahr Fördermittelbescheide für neun landwirtschaftliche Bauvorhaben ausgestellt, davon sechs im Rahmen des Agrarinvestitionsförderungsprogramms (AFP) und drei im Bereich der Förderung von Investitionen zur Diversifizierung (FID). In der zweiten Jahreshälfte nahm die Förderquote deutlich zu. Die HLG verzeichnete in diesem Zeitraum 23 weitere Bewilligungen für betreute Bauprojekte, wodurch sich die Gesamtzahl der Förderzusagen im Jahr 2024 auf 32 erhöhte (i.V.: 10). Von diesen Bewilligungen entfielen 24 auf Bauvorhaben im Rahmen des Agrarinvestitionsförderungsprogramms (AFP), sechs auf Investitionen zur Diversifizierung (FID) und zwei auf Projekte im Bundesprogramm zum Umbau der landwirtschaftlichen Tierhaltung (BUT), mit besonderem Fokus auf den Neu- und Umbau von Schweineställen. Am Jahresende befanden sich insgesamt 73 landwirtschaftliche Bauverfahren in Bearbeitung, wobei 32 Bewilligungen und 27 Abrechnungen berücksichtigt wurden. Insgesamt führte die steigende Anzahl der Förderbewilligungen zu einer deutlichen Verbesserung des Gebührenergebnisses, das im abgelaufenen Geschäftsjahr 475 TEUR erreichte und damit den Vorjahreswert von 355 TEUR um nahezu 34 Prozent übertraf.

Die Kennzahlen im Bereich des landwirtschaftlichen Bauwesens im Fünfjahresvergleich:

	2024	2023	2022	2021	2020
Bewilligte Verfahren	32	10	34	54	59
Abgerechnete Verfahren	27	38	42	45	41
Stand der Verfahren	73	68	96	104	95
Gebührenerträge (TEUR)	475	355	491	669	483

#Landwirtschaftliche Bauberaterung Trotz einer schrittweisen Erholung der wirtschaftlichen Lage der hessischen Landwirtinnen und Landwirte im Verlauf des Jahres 2024 blieb die Nachfrage nach der von der HLG angebotenen landwirtschaftlichen Bauberaterung hinter den Erwartungen zurück. Mit insgesamt 366 durchgeführten Vor-Ort- und Telefonberatungen lag das Beratungsvolumen im abgeschlossenen Geschäftsjahr deutlich unter dem Vorjahresniveau (i.V.: 389 Beratungen). Ausschlaggebend für diese Entwicklung ist vor allem die weiterhin geringe Investitionsbereitschaft in der Landwirtschaft, die maßgeblich durch wirtschaftliche und rechtliche Unsicherheiten sowie mangelnde Planungssicherheit beeinflusst wird. Im Auftrag des Landes Hessen berät und unterstützt die HLG landesweit landwirtschaftliche Betriebe bei der konzeptionellen Planung sowie der fachlichen und wirtschaftlichen Umsetzung landwirtschaftlicher Bauvorhaben – sowohl im Rahmen von

#Landwirtschaft – Zahlen, Daten, Fakten



Vor-Ort-Terminen als auch telefonisch. Schwerpunkte der Beratung liegen insbesondere auf der Umnutzung bestehender Gebäude sowie auf Bauvorhaben zur Verbesserung des Tierwohls. Für die Durchführung der landwirtschaftlichen Bauberaterung erzielte die HLG im Berichtsjahr Gebührenerlöse in Höhe von 133 TEUR (i.V.: 130 TEUR).

#Sonstige landwirtschaftliche Baumaßnahmen und Planungsaufträge Im Gegensatz zur positiven Auftragsentwicklung im geförderten landwirtschaftlichen Bausektor war im Geschäftsjahr 2024 im Bereich der landwirtschaftlichen Baumaßnahmen ohne öffentliche Fördermittel ein spürbarer Rückgang zu verzeichnen. Die Zahl der neu akquirierten Aufträge für technische Leistungen reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr deutlich auf 13 (i.V.: 26). Entsprechend blieb auch das erzielte Gebührenergebnis hinter dem Vorjahreswert zurück: Für Ingenieurleistungen gemäß der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) wurden rund 246 TEUR vereinnahmt – nach 312 TEUR im Jahr 2023. Die erhaltenen Aufträge umfassen ein vielfältiges Spektrum an Neu- und Umbaumaßnahmen landwirtschaftlicher Wirtschaftsgebäude und Stallungen.

#Landwirtschaftliches Flächenmanagement Trotz herausfordernder wirtschaftlicher Bedingungen in der Landwirtschaft konnte die HLG im Bereich des Flächenmanagements für agrarstrukturelle und ökologische Zwecke im Berichtszeitraum ein insgesamt solides Ergebnis erzielen. Insbesondere die stabilen Pachteinahmen trugen dazu bei, die leicht rückläufige Zahl an siedlungsrechtlichen Vorkaufrechtsfällen nach dem Reichsiedlungsgesetz (RSG) weitgehend auszugleichen und die Erlössituation im Vergleich zum Vorjahr nahezu konstant

zu halten. Insgesamt wurden im Jahr 2024 fast 68 ha landwirtschaftlicher Flächen für über 1,5 Mio. EUR erworben. Gleichzeitig erzielte die HLG durch den Verkauf von nahezu 48 ha Einnahmen in Höhe von rund 1,5 Mio. EUR. Daraus resultierten Gebührenerträge von knapp 84 TEUR (i.V.: 116 TEUR). Zusätzlich beliefen sich die Pachteinahmen auf etwa 238 TEUR (i.V.: 230 TEUR), sodass im vergangenen Geschäftsjahr ein operatives Gesamtergebnis von rund 322 TEUR erzielt wurde (i.V.: 346 TEUR). Das landwirtschaftliche Flächenmanagement stellt ein zentrales Instrument im Rahmen der Bodenbevorratung dar. Ziel ist es, landwirtschaftlichen Betrieben bei Flächenverlusten gezielt Ersatzflächen bereitzustellen. Zu den Kernaufgaben zählen der Erwerb geeigneter Flächen, deren richtlinienkonforme Verwertung, die Verpachtung bevorrateter Flächen sowie die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufrechts. Ergänzt wird das Leistungsportfolio durch den freiwilligen Flächennutzungstausch zur Verbesserung der agrarstrukturellen Bedingungen sowie durch das gemeinsam mit dem Landesbetrieb Landwirtschaft Hessen (LLH) betriebene Onlineportal „Hessische Hofbörse“.

#Naturschutz Das Segment „Naturschutz“ erwies sich im Geschäftsjahr 2024 erneut als wesentlicher Wachstumstreiber innerhalb der HLG. Insbesondere das anhaltend hohe Interesse am Erwerb von Biotopwertpunkten (kurz: Ökopunkten) trug maßgeblich zur positiven Entwicklung bei. Die starke Nachfrage nach Ökopunkten ermöglichte nicht nur das beste Verkaufsergebnis der letzten zehn Jahre, sondern führte darüber hinaus zu einer Verdreifachung des Umsatzes gegenüber dem Vorjahr – ein deutliches Signal für die zunehmende Bedeutung naturschutzfachlicher Kompensationsleistungen im Rahmen von Eingriffsregelungen. Neben dem klassischen Geschäftsfeld der Ökoagentur hatte auch das Landesprojekt „100 Wilde Bäche für Hessen“ Anteil an der guten Entwicklung im Geschäftsjahr 2024. Im Rahmen dieses Projekts unterstützt die HLG das Land Hessen auf Basis eines umfassenden Geschäftsbesorgungsvertrags bei der ökologischen Aufwertung und Renaturierung von Fließgewässern. Die Nachfrage nach fachlicher Begleitung und Projektumsetzung blieb auch im Berichtsjahr auf konstant hohem Niveau. Insgesamt erzielte das Segment „Naturschutz“ im Jahresverlauf ein gutes Ergebnis. Mit Gebührenerträgen von über 2,7 Mio. EUR wurde die im Wirtschaftsplan 2024 veranschlagte Zielmarke von rund 2,5 Mio. EUR deutlich übertroffen – ein Plus von knapp 10 Prozent. Dieses Ergebnis unterstreicht die wachsende Relevanz naturschutzbezogener Dienstleistungen und die Leistungsfähigkeit der HLG in diesem strategisch wichtigen Aufgabengebiet.

#Ökoagentur für Hessen Eingriffe in Natur und Landschaft erfordern einen angemessenen Ausgleich – dies ist ein zentrales Prinzip des deutschen Naturschutzrechts und eine tragende Säule nachhaltiger Umweltpolitik.²² Die HLG nimmt diese Verantwortung im Auftrag des Landes Hessen als „Ökoagentur für Hessen“ seit über 18 Jahren wahr. Mit einem umfassenden Leistungsportfolio unterstützt die Ökoagentur die fachgerechte und langfristig wirksame Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft. Sie ist seit dem 01.02.2023 für einen Zeitraum von weiteren 60 Monaten als Ökoagentur im Sinne des § 11 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) i. V. m. § 5 Abs. 1 Satz 1 der Kompensationsverordnung (KV) anerkannt. Diese Verlängerung bildet die Grundlage für eine kontinuierliche Weiterentwicklung des Aufgabenbereichs „Naturschutz“. Die Ökoagentur versteht sich heute als moderner Dienstleister im Bereich der naturschutz- und forstrechtlichen Kompensation. Neben der Bereitstellung und Vermittlung von Ersatzmaßnahmen übernimmt sie auch die langfristige Sicherung von Kompensationsprojekten durch Monitoring- und Pflegeleistungen über einen Zeitraum von bis zu 30 Jahren.²³

Kernaufgaben bleiben jedoch die Freistellung von naturschutzrechtlichen Kompensationsverpflichtungen sowie die Vorhaltung und Vermarktung von Biotopwertpunkten (Ökopunk-

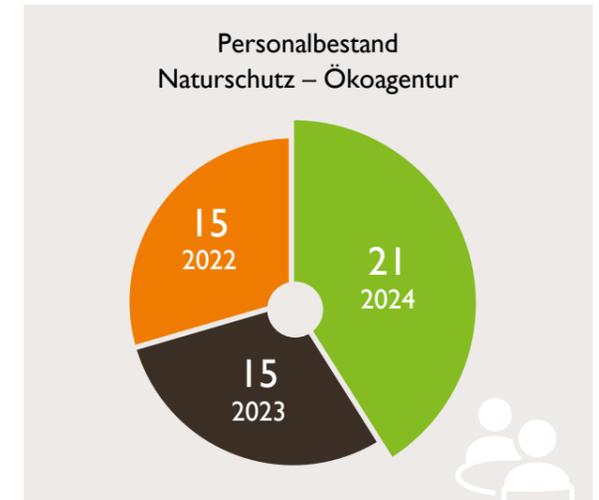
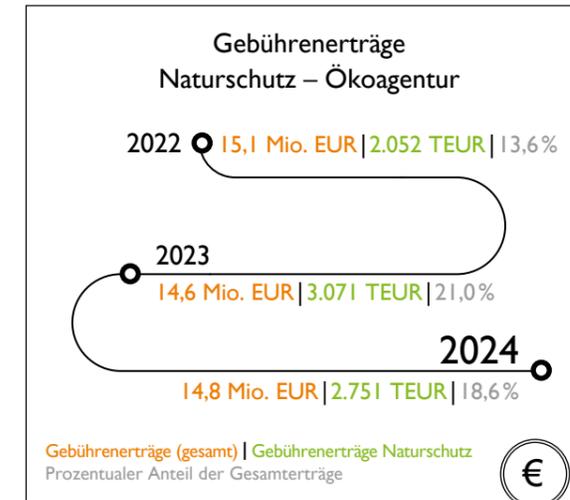
ten). Damit leistet die Ökoagentur einen zentralen Beitrag zur effizienten Umsetzung naturschutzrechtlicher Vorgaben und zur Erhaltung der biologischen Vielfalt in ganz Hessen. Das Geschäftsjahr 2024 war durch eine anhaltend hohe Nachfrage nach Ökopunkten gekennzeichnet, die zu einem deutlichen Anstieg der verwerteten Punkte führte. Insgesamt konnten rund 6,9 Mio. Ökopunkte verkauft werden – mehr als doppelt so viele wie im Vorjahr (i.V.: 2,9 Mio.). Diese Entwicklung unterstreicht die wachsende Bedeutung der Ökoagentur im Rahmen ökologischer Kompensationsmaßnahmen und spiegelt das gestiegene Marktinteresse an nachhaltigen Ausgleichslösungen wider. Infolge des gestiegenen Verkaufsvolumens erhöhte sich der Gesamtumsatz signifikant um über 2,5 Mio. EUR und erreichte damit rund 4,0 Mio. EUR (i.V.: 1,4 Mio. EUR). Dies entspricht nahezu einer Verdreifachung des Vorjahreswerts und stellt das stärkste Umsatzergebnis seit 2011 dar (ca. 4,5 Mio. EUR). Parallel zur Umsatzentwicklung stiegen auch die Gebührenerträge deutlich an. Zum Jahresende beliefen sich diese auf 199 TEUR, was einem Zuwachs von 133 Prozent gegenüber dem Vorjahreswert entspricht (i.V.: 85 TEUR).

#Geschäftsbesorgung – Naturschutz Die positiven Ergebnisse im Segment „Naturschutz“ resultieren nicht allein aus dem breit aufgestellten Dienstleistungsportfolio der Ökoagentur, sondern sind insbesondere auch auf die zahlreichen Geschäftsbesorgungsaufträge zur Umsetzung von Arten- und Naturschutzprojekten zurückzuführen. Hervorzuheben ist hierbei die enge Zusammenarbeit mit dem Land Hessen im Rahmen des Landesprogramms „100 Wilde Bäche für Hessen“, das mittlerweile zu den zentralen Projekten der Ökoagentur zählt. Seit dem Programmstart im Jahr 2020 konnten nahezu 170 Kooperationsvereinbarungen mit hessischen Kommunen zur Umsetzung von Renaturierungsmaßnahmen abgeschlossen werden. Im Geschäftsjahr 2024 wurden hierfür rund 15.400 Stunden aufgewendet (i.V.: 15.000 Stunden), was zu Gebührenerträgen in Höhe von knapp 1,7 Mio. EUR netto führte (i.V.: 1,5 Mio. EUR). Angesichts der positiven Entwicklung hat das Hessische Umweltministerium beschlossen, das ursprünglich auf fünf Jahre ausgelegte Programm um mindestens vier weitere Jahre bis 2027 zu verlängern. Ziel des Programms ist es, 100 hessische Bäche von der Quelle bis zur Mündung zu renaturieren und in einen guten ökologischen Zustand zu bringen.

Aktuell befinden sich über 50 Maßnahmen zur Gewässerentwicklung in der Planungs- und Genehmigungsphase und können dank der Verlängerung zügig abgeschlossen werden. Zudem wurde das Flächenmanagement an 25 Bächen bereits eingeleitet. Die teilnehmenden Kommunen werden von einem beauftragten Dienstleister des Landes Hessen umfassend begleitet – von den ersten Planungsschritten bis zur baulichen Umsetzung. Seit Inkrafttreten des Landesprogramms wurde diese Aufgabe von der Hessischen Landgesellschaft mbH wahrgenommen, zu-

22) Vgl. § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes.
23) Vgl. § 2 Absatz 9 der Kompensationsverordnung (KV).

#Naturschutz – Zahlen, Daten, Fakten



Nach einer europaweiten Ausschreibung wurde der HLG nun erneut der Auftrag erteilt, sodass sie das Land Hessen auch bis 2027 als verlässlicher und erfahrener Partner bei der Umsetzung der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) unterstützt. Am Programm sind derzeit 155 Kommunen und Wasserverbände beteiligt, die gemeinsam Renaturierungsmaßnahmen an insgesamt rund 1.150 Kilometern Gewässerstrecke umsetzen.²⁴ Für seinen herausragenden Beitrag zur Wiederherstellung von Ökosystemen wurde das Landesprogramm „100 Wilde Bäche für Hessen“ im Frühjahr 2024 zudem ausgezeichnet. Um das Bewusstsein für den Wert intakter Ökosysteme zu schärfen, haben die Vereinten Nationen den Zeitraum von 2021 bis 2030 als UN-Dekade zur Wiederherstellung von Ökosystemen erklärt.

Das Bundesumweltministerium und das Bundesamt für Naturschutz haben im Zuge dieser Dekade herausragende und repräsentative Projekte in fünf unabhängigen Wettbewerbsrunden gewürdigt – mit dem Fokus auf Wiederherstellung, Erhalt und Pflege von Ökosystemen. Im Themenbereich „Gewässer und Auen“ wurden nun die Gewinnerprojekte bekannt gegeben. Das hessische Programm „100 Wilde Bäche“ zählt zu den drei ausgezeichneten Initiativen und erreichte beim Publikumspreis den zweiten Platz.²⁵

24) Vgl. <https://landwirtschaft.hessen.de//presse/fortfuehrung-des-programms-100-wilde-baeche-fuer-hessen-gesichert>.
25) Vgl. <https://landwirtschaft.hessen.de//presse/landesprogramm-100-wilde-baeche-wird-im-rahmen-der-un-dekade-ausgezeichnet>.

Ein wesentlicher Tätigkeitsschwerpunkt im Bereich Naturschutz lag auch im Geschäftsjahr 2024 in der operativen Umsetzung der „Rahmenvereinbarung zum Flächenmanagement“, die im Jahr 2020 zwischen der HLG und dem Land Hessen abgeschlossen wurde. In diesem Kontext unterstützt die HLG das Land bei der Planung und Umsetzung naturschutzrelevanter Maßnahmen und Projekte, insbesondere im Bereich des Flächenmanagements. Die HLG übernimmt dabei im Rahmen von Geschäftsbesorgungsverträgen vielfältige Aufgaben im Bereich des Flächenmanagements – von der Identifikation geeigneter Flächen über die Flächensicherung bis hin zur Koordination der Umsetzung konkreter Maßnahmen. Ein zentrales Anliegen ist dabei die zielgerichtete Verknüpfung naturschutzfachlicher Erfordernisse mit den Vorgaben des Integrierten Klimaschutzplans Hessen 2025 sowie den Anforderungen der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL).

Durch die gezielte Bündelung dieser Handlungsfelder sollen bestehende Synergien im Sinne eines wirkungsvollen Naturschutzes genutzt und verstärkt werden. Seit Inkrafttreten der Rahmenvereinbarung konnten insgesamt 24 Geschäftsbesorgungsverträge mit den jeweils zuständigen Regierungspräsidien in Hessen abgeschlossen werden. Diese bilden die Grundlage für die konkrete Umsetzung der vereinbarten Maßnahmen. Im Berichtszeitraum 2024 wurde eine Vergütung in Höhe von rund 194 TEUR abgerechnet (i. V.: 95 TEUR). Insgesamt beläuft sich die seit Beginn des Vertragsverhältnisses in Rechnung gestellte Summe auf über 387 TEUR.

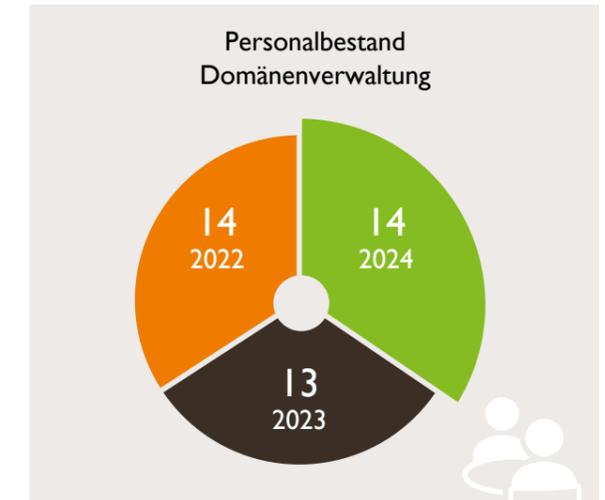
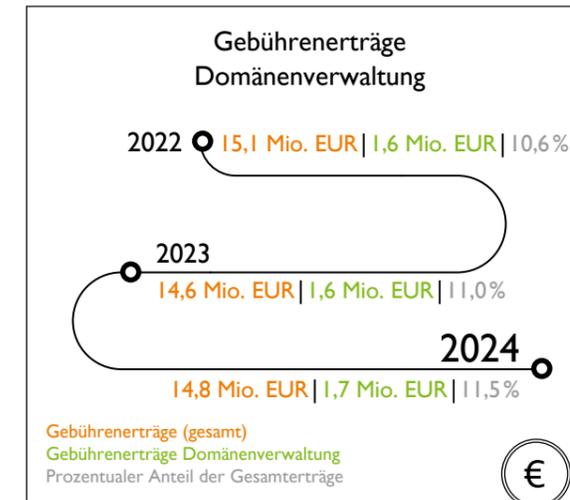
Umfangreiche Geschäftsbesorgungsverträge bestehen u. a. auch mit der DB Netz AG im Rahmen neuer Infrastrukturprojekte, insbesondere zur Umsetzung und Pflege von Kompensationsmaßnahmen. Ein bedeutendes Beispiel hierfür ist der geplante Neubau der ICE-Strecke Rhein-Main – Rhein-Neckar, die Frankfurt am Main mit Mannheim verbinden soll. Aufgrund der erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft, insbesondere in bestehende Waldökosysteme, wurde die Gesellschaft mit der fachlichen Begleitung der naturschutz- und forstrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen beauftragt. Ziel ist es, die Deutsche Bahn bei der Einhaltung naturschutzrechtlicher Vorgaben zu unterstützen und konkrete Kompensationsprojekte umzusetzen. Neben verschiedenen kleineren Maßnahmen im Arten- und Biotopschutz stellt der klimaresiliente Umbau des Pfungstädter Waldes ein zentrales Vorhaben dar. In der Fläche „Klingsackertanne“ werden im Rahmen eines zehnjährigen Programms über 250 ha geschädigter Kiefernforst mit innovativen, nicht-standardisierten Verfahren in einen thermophilen Labkraut-Eichen-Hainbuchen-Wald umgewandelt. Die Ökoagentur übernimmt für dieses Projekt sowohl die Steuerung und Umsetzung der Maßnahme über einen Zeitraum von zehn Jahren als auch das langfristige Erfolgsmonitoring für insgesamt 30 Jahre.

3) Flächenmanagement und Liegenschaftsverwaltung

#Domänenverwaltung Die HLG ist seit über zwei Jahrzehnten mit der treuhänderischen Verwaltung und Verpachtung des domänenfiskalischen Grundvermögens des Landes Hessen betraut. Der Zuständigkeitsbereich umfasst derzeit 43 hessische Staatsdomänen sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen von insgesamt rund 13.500 ha, die flächendeckend über das gesamte Landesgebiet verteilt sind. Zum Immobilienbestand zählen darüber hinaus etwa 700 Wohn- und Wirtschaftsgebäude auf einer Gesamtfläche von rund 7.500 ha, die überwiegend historischen Ursprungs sind und sich innerhalb der Staatsdomänen sowie weiterer Pachtobjekte befinden. Ergänzend dazu umfassen die vom Land gehaltenen domänenfiskalischen Einzelgrundstücke (sogenannter „Streubesitz“) rund 6.000 ha. Diese Flächen werden vorrangig an landwirtschaftliche Betriebe zur langfristigen Existenzsicherung verpachtet. Eine Nutzung als Kleingarten- oder Erholungsfläche sowie für naturschutzbezogene Zwecke erfolgt ebenfalls in relevantem Umfang. Die landwirtschaftliche Nutzung der hessischen Staatsdomänen ist von einem überdurchschnittlich hohen Anteil ökologisch wirtschaftender Betriebe geprägt. Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung werden etwa 34 Prozent der Betriebe sowie 27 Prozent der bewirtschafteten Flächen nach den Kriterien des ökologischen Landbaus geführt. Damit übertrifft die aktuelle Bewirtschaftungsstruktur bereits die vom Hessischen Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat formulierten Zielvorgaben, die bis zum Jahr 2025 einen Anteil von 25 Prozent ökologisch wirtschaftender Betriebe im Landesdurchschnitt anstreben.

Die HLG ist auf Grundlage eines langfristig angelegten Geschäftsbesorgungsvertrages tätig, durch den ihr im Jahr 2002 vom Land Hessen die Aufgaben der Domänenverwaltung übertragen wurden. Der Verantwortungsbereich der Gesellschaft umfasst neben dem Flächenmanagement insbesondere die bauliche Betreuung sowie die übergreifende Koordination, Planung, Durchführung und Überwachung von Neu-, Um- und Erweiterungsbaumaßnahmen auf den hessischen Staatsdomänen. Im Berichtszeitraum investierte das Land Hessen insgesamt etwa 1,2 Mio. EUR in die Instandsetzung sowie den Erhalt der betreffenden Liegenschaften (i. V.: 1,0 Mio. EUR). Darüber hinaus fielen Baukosten in Höhe von knapp 0,4 Mio. EUR für die Errichtung einer Mehrzweckhalle auf der hessischen Staatsdomäne Schafhof in Schwalmstadt an. Im Rahmen der ihr obliegenden vielfältigen Aufgaben im Bereich der Domänenverwaltung erzielte die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2024 Gebührenerträge in Höhe von rund 1,7 Mio. EUR (i. V.: 1,6 Mio. EUR). Der Anstieg um etwa 3,9 Prozent gegenüber dem Vorjahreswert resultiert aus einer vertraglich vereinbarten Anpassung an die jeweils gültige Personalkostentabelle des Landes Hessen, die turnusmäßig alle zwei Jahre erfolgt.

#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 **1.000 ha** für **Eigenbetriebe** (Eichhof und Beberbeck)

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

Fast **700 Wohn- und Wirtschaftsgebäude**

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

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

#Flächenmanagement Infrastruktur Vor über einem Jahrzehnt wurde der HLG im Rahmen einer Grundsatzvereinbarung mit dem Land Hessen das integrierte Flächenmanagement aus dem Verantwortungsbereich der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung (HSVV) einschließlich der Bundesauftragsverwaltung übertragen. Seitdem hat sich der Bereich kontinuierlich weiterentwickelt und stellt heute einen wichtigen strategischen Pfeiler innerhalb des Gesamtportfolios der Gesellschaft dar. Die professionelle Flächensicherung für Straßeninfrastrukturprojekte schafft nicht nur Planungs- und Umsetzungssicherheit für das Land Hessen, sondern ermöglicht der HLG eine verlässliche Positionierung in einem langfristig stabilen Marktsegment. Gleichzeitig bietet dieser Geschäftsbereich eine solide Grundlage für weiteres Wachstum und gezielte strategische Weiterentwicklung der Gesellschaft. Das umfangreiche Aufgabenspektrum im Flächenmanagement umfasst neben dem Grunderwerb auch die naturschutzrechtliche Kompensation sowie die strategische Bevorratung und Verwaltung von Flächen für den Straßenbau. Die Umsetzung der Projekte erfolgt im Auftrag von Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement, der Nachfolgeorganisation der HSVV. Die interne Auslastung wird dabei sowohl durch die Komplexität der einzelnen Vorhaben als auch durch das jährlich schwankende Auftragsvolumen beeinflusst. So konnte die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2024 erneut einen spürbaren Anstieg an Projektaufträgen durch Hessen Mobil verzeichnen. Insgesamt ergingen im Jahresverlauf 533 neue Aufträge – ein Zuwachs von knapp 7 Prozent gegenüber dem Vorjahr (i.V.: 499 Aufträge). Besonders markant war das Wachstum im Bereich der Kompensationsmaßnahmen mit einem Plus von 35 Prozent sowie im Bereich der Abwicklung mit einem Anstieg von 12 Prozent. Insgesamt konnten im Berichtsjahr 475 Projekte abgeschlossen werden (i.V.: 496), sodass sich zum Jahresende noch 576 Aufträge in Bearbeitung befanden (i.V.: 518). Neben den Maßnahmen von Hessen Mobil betreut und bearbeitet die HLG weiterhin auch Straßenbauprojekte der DEGES Deutsche Einheit Fernstraßenplanungs- und -bau GmbH sowie – seit deren Gründung im Jahr 2018 – Infrastrukturvorhaben der Autobahn GmbH des Bundes. Dabei handelt es sich überwiegend um groß angelegte Projekte, wie beispielsweise die Flächensicherung für das komplexe Vorhaben „Bau des Riederwaldtunnels“ in Frankfurt am Main, dem derzeit größten innerstädtischen Bauprojekt der Autobahn GmbH in Hessen. Insgesamt wurde im Segment „Flächenmanagement Infrastruktur“ im Berichtsjahr ein Gebührenergebnis in Höhe von über 4,7 Mio. EUR erzielt. Dies entspricht einem Anstieg von 1,4 Prozent gegenüber dem Vorjahreswert. Besonders hervorzuheben ist die positive Entwicklung der Einnahmen aus Leistungen für die Autobahn GmbH, die gegenüber dem Vorjahr um über 19 Prozent gesteigert werden konnten. Demgegenüber lagen die Erträge aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag mit Hessen Mobil – die im Rahmen der Auslagen- und Kostenerstattung abgerechnet werden – um rund 3 Prozent unter dem Niveau des Vorjahres. Hauptsächlich hierfür waren periodenfremde Verrechnungen von Einnahmen aus Kreisstraßenprojekten früherer Jahre.

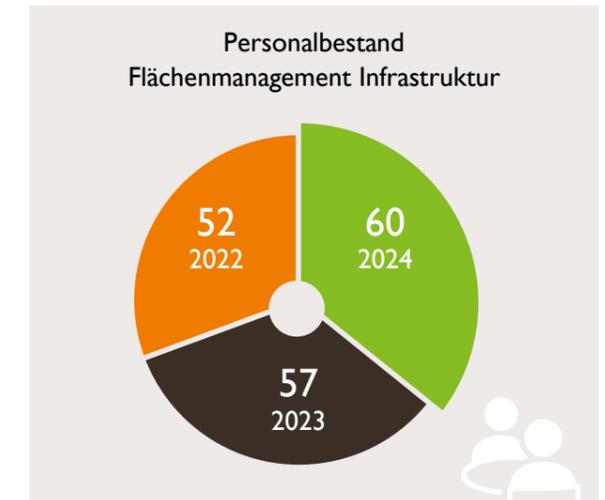
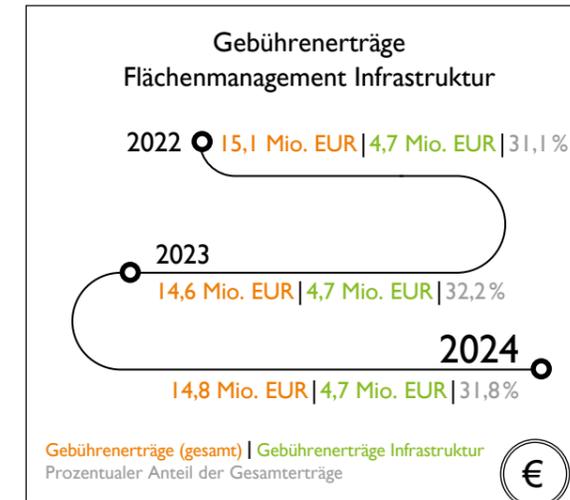
#Allgemeine Geschäftsbesorgung Im Bereich der allgemeinen Geschäftsbesorgung eröffnen sich der Gesellschaft fortlaufend neue Perspektiven, insbesondere durch die Gewinnung neuer Aufträge im Rahmen von Geschäftsbesorgungsverträgen. Auch im Geschäftsjahr 2024 konnten erneut vielfältige und interessante Projekte akquiriert werden, die das breite Leistungsspektrum der HLG eindrucksvoll unterstreichen. So wurde die HLG beispielsweise von einer südhessischen Kommune beauftragt, sie bei der Neuverpachtung eines landwirtschaftlichen Hofguts zu beraten und sie bei der öffentlichen Ausschreibung zu unterstützen. Ein weiterer neuer Auftrag umfasst die Flächenakquise für ein Neubauvorhaben eines südhessischen Landkreises. Zudem erhielt die HLG vom Land Hessen den Auftrag, das Regierungspräsidium Darmstadt bei der ökologischen Wiederherstellung der Stromtalwiese an der Baubrücke im FFH-Gebiet „Maulbeeraue“ fachlich zu unterstützen. Besonders hervorzuheben sind die weiterhin laufenden Leistungen im Rahmen des „Rahmenvertrags über Leistungen im Bereich Grunderwerb“ mit der TenneT TSO GmbH (Bayreuth). In diesem Kontext liegt der Fokus auf dem Erwerb von Grundstücken und der Sicherung entsprechender Rechte zur Umsetzung von Netzausbauprojekten in Hessen. Darüber hinaus war der Bereich auch 2024 geprägt durch umfangreiche Flächenmanagement- und Infrastrukturprojekte, die auf langfristigen Geschäftsbesorgungsverträgen basieren.

Zu den wesentlichen Auftraggebern zählen:

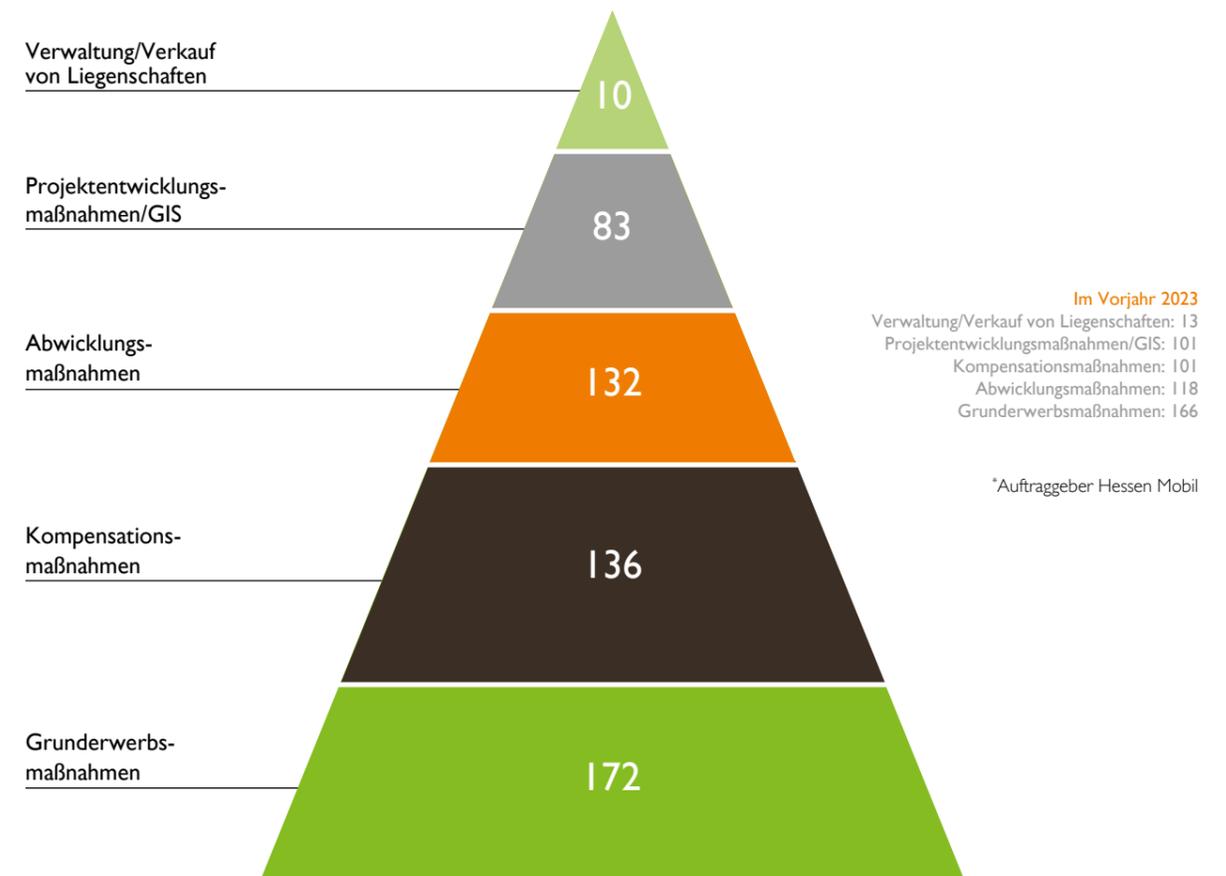
- **DEGES**, mit Projekten wie dem Neubau der A 44 und der A 49;
- **Hessenwasser GmbH & Co. KG**, im Rahmen der Flächensicherung für die „Neue Riedleitung“;
- **Wasserverband Kinzig (WVK)**, im Projekt „Klimafeste TWV Kinzigtalsperre“.

Die positive Entwicklung dieses Geschäftsbereichs setzte sich im Berichtsjahr weiter fort: Mit einem Gebührenergebnis in Höhe von 544 TEUR (i.V.: 416 TEUR) konnte ein deutliches Einnahmepplus von fast 31 Prozent verzeichnet werden, das die wirtschaftliche Relevanz des Segments „Allgemeine Geschäftsbesorgung“ für die Gesellschaft nochmals unterstreicht. Insgesamt konnten im Geschäftsjahr 2024 die Erwartungen der Gesellschaft trotz herausfordernder gesamtwirtschaftlicher Rahmenbedingungen in nahezu allen Geschäftsfeldern erfüllt oder sogar übertroffen werden. Die positive Umsatzentwicklung im Bereich der Bodenbevorratung wurde zwar durch einen signifikanten Anstieg der Zinsaufwendungen spürbar belastet. Gleichwohl ist die Unternehmensentwicklung im Geschäftsjahr 2024 – nicht zuletzt aufgrund der breit diversifizierten Leistungsstruktur der HLG sowie der außerordentlich günstigen Auftragslage in den Bereichen Bodenbevorratung und Geschäftsbesorgung – insgesamt deutlich positiver zu bewerten, als es das durch das Finanzergebnis wesentlich beeinflusste Jahresergebnis zunächst vermuten lässt.

#Flächenmanagement Infrastruktur – Zahlen, Daten, Fakten



Die 533 neuen Aufträge* gliedern sich wie folgt



4. Finanzielle Leistungsindikatoren

#Ertragslage Im Geschäftsjahr 2024 konnte aufgrund deutlich gestiegener Umsatzerlöse eine insgesamt stabile Ertragslage erzielt werden. Dennoch fiel das Gesamtergebnis im Vergleich zum Vorjahr merklich geringer aus, was primär auf erhöhte Zinsaufwendungen zurückzuführen ist. Die Ergebnisentwicklung stellt sich im Einzelnen wie folgt dar:

	2024 TEUR	2023 TEUR	Veränderung TEUR
Umsatzerlöse	81.777,4	59.402,1	22.375,3
Bestandsveränderungen	22.408,8	41.177,3	-18.768,5
Gesamtleistung	104.186,2	100.579,4	3.606,8
Materialaufwand	86.904,2	84.107,1	2.797,1
Rohergebnis	17.282,0	16.472,3	809,7
Sonstige betriebliche Erträge	201,9	215,5	-13,6
Personalaufwand	12.227,8	11.867,4	360,4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.794,7	2.534,6	260,1
Erfolgsunabhängige Steuern	41,6	27,3	14,3
EBITDA	2.419,8	2.258,5	161,3
Planmäßige Abschreibungen	437,2	384,3	52,9
EBIT	1.982,6	1.874,2	108,4
Finanzergebnis	-1.677,3	-192,7	-1.484,6
EBT	305,3	1.681,5	-1.376,2
Ertragsteuern	0,1	4,4	-4,3
Gesamtergebnis	305,2	1.677,1	-1.371,9

Die Höhe der Umsatzerlöse wird maßgeblich durch das Ergebnis im Bereich der Bodenbevorratung beeinflusst. Neben den Einnahmen aus der Veräußerung von Grundstücken umfasst das Umsatzergebnis auch Erlös- und Gebührenerträge aus weiteren operativen Tätigkeitsfeldern, darunter die Bereiche Landwirtschaft und Naturschutz, Domänenverwaltung, Flächenmanagement Infrastruktur sowie Allgemeine Geschäftsbesorgung. Im Geschäftsjahr 2024 beliefen sich die Umsatzerlöse auf insgesamt 81,8 Mio. EUR, was einer Steigerung von etwa 37,7 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht. Diese positive Entwicklung resultiert zum einen aus einem signifikanten Anstieg der Erlöse aus Grundstücksverkäufen, die mit 54,8 Mio. EUR rund 29,9 Prozent über dem Niveau des Vorjahres lagen. Zum anderen konnten auch die Einnahmen aus den übrigen Geschäftsfeldern deutlich gesteigert werden. Diese verzeichneten im Vergleich zum Vorjahr ein Wachstum von fast 57,0 Prozent und erreichten zum Jahresende ein Volumen von rund 27,0 Mio. EUR (i.V.: 17,2 Mio. EUR).

Die Bestandsveränderungen spiegeln die Entwicklungen bei fertigen und unfertigen Erzeugnissen wider und wurden im Geschäftsjahr 2024 erneut maßgeblich durch eine intensive Investitionstätigkeit im Bereich der Bodenbevorratung beeinflusst. Dies führte zu einem Anstieg des Vorratsvermögens. Gleichzeitig fielen die Wertberichtigungen auf das Vorratsvermögen im Vergleich zum Vorjahr geringer aus, da im Berichtszeitraum verstärkt Auszahlungen an Kommunen aus positiven Salden abgeschlossener oder teilabgeschlossener Bodenbevorratungsverfahren erfolgten. In der Gesamtschau lagen die Bestandsveränderungen im Berichtsjahr damit deutlich unter dem Niveau von 2023.

Die anhaltend hohe Volatilität an den Finanzmärkten wirkt sich deutlich auf den Grundstücks- und Immobilienmarkt aus – sowohl auf der Nachfrageseite als auch im Angebot. Während steigende Finanzierungskosten die Nachfrage dämpfen, führen höhere Guthabenzinsen dazu, dass Eigentümer vermehrt bereit sind, ihren Grundbesitz zu verkaufen. Vor diesem Hintergrund bewegten sich die Investitionen in den Erwerb neuer Flächen mit rund 28,9 Mio. EUR sowie die Ausgaben für Erschließungsmaßnahmen mit über 40,7 Mio. EUR auf einem ähnlich hohen Niveau wie im Vorjahr (insgesamt: 69,7 Mio. EUR). Diese Entwicklung spiegelt sich auch im Materialaufwand wider, der mit 86,9 Mio. EUR den ohnehin hohen Vorjahreswert um weitere 3,3 Prozent übertraf. Der Materialaufwand umfasst im Wesentlichen die Anschaffungs- und Herstellungskosten in der Bodenbevorratung (einschließlich der Bildung von Rückstellungen für Erschließungskosten), im landwirtschaftlichen Flächenmanagement sowie im Bereich der Ökoagentur. Zudem beeinflussen vorläufige Abführungsverpflichtungen oder Forderungen gegenüber Kommunen im Zusammenhang mit BBV-Verfahren den Materialaufwand, da sie am Jahresende eine Wertberichtigung der Vorräte zur Folge haben. Insgesamt führten die genannten Faktoren zu einem leichten Anstieg des Rohergebnisses um 4,9 Prozent auf rund 17,3 Mio. EUR im Berichtszeitraum. Vor diesem Hintergrund lag auch das EBITDA (Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und sonstigen Finanzierungsaufwendungen) im Geschäftsjahr 2024 mit 2,4 Mio. EUR nur geringfügig über dem Vorjahresniveau (+7,1 Prozent). Zwei wesentliche Veränderungen gegenüber dem Vorjahr sind hervorzuheben: Zum einen stieg der Personalaufwand aufgrund notwendiger personeller Verstärkungen, insbesondere im Bereich „Gewässerentwicklung“, um 3,0 Prozent auf 12,2 Mio. EUR. Zum anderen erhöhten sich die sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 10,3 Prozent auf nahezu 2,8 Mio. EUR. Ursächlich hierfür war in erster Linie der signifikante Anstieg der zurückgestellten Risikoprämie für Bürgschaften des Landes Hessen zur Finanzierung der Bodenbevorratung, die infolge erhöhter landesverbürgter Verbindlichkeiten gegenüber dem Vorjahr um 220 TEUR auf insgesamt 395 TEUR angestiegen ist.

Das EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Steuern) liegt im Berichtszeitraum 5,8 Prozent über dem Vorjahreswert. Dieser Anstieg berücksichtigt planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, technische Anlagen und Maschinen sowie die Betriebs- und Geschäftsausstattung. Dem soliden operativen Ergebnis, das mit knapp 2,0 Mio. EUR die Prognose von 1,7 Mio. EUR übertroffen hat, steht jedoch ein deutlich verschlechtertes Finanzergebnis gegenüber: Dieses hat sich infolge gestiegener Zinsaufwendungen um 1,5 Mio. EUR bzw. 770,4 Prozent verschlechtert. Hauptursachen hierfür sind zum einen höhere Darlehensverbindlichkeiten im Zusammenhang mit der Finanzierung der Bodenbevorratung und zum anderen das gestiegene allgemeine Zinsniveau. Infolgedessen verringerte sich das Ergebnis vor Steuern (EBT) um rund 1,4 Mio. EUR. Nach Abzug der Ertragsteuern ergibt sich ein Jahresüberschuss von 0,3 Mio. EUR. Trotz der angespannten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der erheblichen Belastung durch das Finanzergebnis konnte somit ein positives Geschäftsergebnis erzielt werden. Zwar liegt der Gewinn unterhalb der ursprünglich anvisierten Zielspanne von 1,5 bis 3,0 Mio. EUR, er erfüllt jedoch weitgehend die im Jahresverlauf angepassten Erwartungen der Geschäftsleitung – insbesondere vor dem Hintergrund der konjunkturellen Herausforderungen.

		2024	2023	2022	2021	2020
Umsatzerlöse	Mio. EUR	81,8	59,4	79,7	98,2	94,0
Jahresergebnis	Mio. EUR	0,3	1,7	6,0	10,2	7,0
Beschäftigte im Jahres-Ø	Anzahl	182	177	171	162	159

#Finanzlage Die Entwicklung der Finanzlage der HLG im Geschäftsjahr 2024 war maßgeblich durch ein herausforderndes wirtschaftliches Umfeld bestimmt, was zu einer hohen Volatilität der Liquiditätssituation führte. Wesentliche Ursache hierfür war die veränderte Dynamik im Geschäftsfeld „Bodenbevorratung“, die in erheblichem Maße durch externe Faktoren beeinflusst wurde. In den Vorjahren profitierte die Bau- und Immobilienwirtschaft von einem anhaltenden Niedrigzinsumfeld, das in Kombination mit Wohnungsknappheit und steigenden Mieten zu einer signifikanten Bauaktivität führte. Diese Rahmenbedingungen begünstigten auch im Bereich der Bodenbevorratung außergewöhnlich hohe Umsatzerlöse. Da gleichzeitig vergleichsweise geringe Investitionen in den Ankauf neuer Flächen und die Erschließung neuer Baugebiete erfolgten, verfügte die Gesellschaft über eine konstant hohe Liquiditätsausstattung. Diese positive Liquiditätssituation ermöglichte es der HLG, landesverbürgte Darlehen regelmäßig bei Fälligkeit in voller Höhe zu tilgen und das Fremdkapitalvolumen kontinuierlich zu reduzieren. Inzwischen haben sich die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen jedoch grundlegend verändert. Die Nachwirkungen der Corona-Pandemie sowie die geopolitischen Auswirkungen des Ukraine-Krieges wie Energiekrise, Inflation sowie der massive Anstieg des Zinsniveaus wirkten sich zunehmend auch auf den Immobiliensektor aus – mit spürbaren Folgen für die HLG.

Insbesondere im ersten Halbjahr 2024 kam es im Bereich der Bodenbevorratung zu erheblichen Umsatzeinbußen. Demgegenüber verzeichnete das Auftragsgeschäft im Bereich „Bodenbevorratung“ seit dem Ende der Niedrigzinsphase eine deutliche Belebung. Der daraus resultierende Anstieg der operativen Aktivitäten führte zu erheblichen Investitionen in den Grunderwerb sowie in die Realisierung neuer Erschließungsmaßnahmen. In der Folge überstiegen die Investitionsausgaben zeitweise deutlich die Umsätze in diesem Bereich. Zwar zog die Nachfrage nach Bauland infolge der Zinssenkung durch die Europäische Zentralbank (EZB) ab der zweiten Jahreshälfte sukzessive wieder an und sowohl im dritten als auch im vierten Quartal wurden Umsätze im zweistelligen Millionenbereich erzielt – dennoch reichten die Einnahmen aus der Bodenbevorratung nicht aus, um einen Liquiditätsüberschuss zu erwirtschaften. Diese seit Mitte/Ende 2023 anhaltende Entwicklung führte dazu, dass die Gesellschaft ihren Fremdkapitalanteil im Jahresverlauf um insgesamt 55,0 Mio. EUR erhöhen musste. Zudem war die Inanspruchnahme der eingeräumten Kontokorrentlinie (Dispokredit) nahezu durchgehend erforderlich, um die Finanzierung der Bodenbevorratung sicherzustellen und die Liquiditätslage der Gesellschaft nachhaltig zu stabilisieren. Trotz dieser Belastungen war insbesondere auch dank des Dispokredits die durchgehende Verfügbarkeit liquider Mittel gewährleistet. Im Verlauf des Geschäftsjahres stiegen die kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 45,5 Mio. EUR auf insgesamt 102,6 Mio. EUR an (i.V.: 57,1 Mio. EUR). Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der Aufnahme langfristiger Finanzierungskredite in Höhe von 90,0 Mio. EUR (i.V.: 35,0 Mio. EUR), die als endfällige Darlehen ohne Zinsänderungsrisiko strukturiert und durch Bürgschaften des Landes Hessen abgesichert sind. Die kurzfristige Liquiditätsversorgung erfolgt über unbesicherte Kontokorrentlinien. Die Gesellschaft war im gesamten Berichtszeitraum uneingeschränkt in der Lage, sämtliche fälligen Zahlungsverpflichtungen ordnungsgemäß und fristgerecht zu erfüllen.

#Bilanzsumme Im Verlauf des Berichtsjahres erhöhte sich die Bilanzsumme deutlich um fast 62,6 Mio. EUR und erreichte zum Jahresende einen Wert von 297,8 Mio. EUR (i.V.: 235,2 Mio. EUR). Dieser Zuwachs ist im Wesentlichen auf zwei Faktoren zurückzuführen: Zum einen auf die positive Entwicklung der Vorräte aus dem Bodenbevorratungsgeschäft, die um 50,3 Mio. EUR zunahm, und zum anderen auf die erstmalige Einbeziehung des Treuhandvermögens ab dem Geschäftsjahr 2024, das mit einem Betrag von 11,4 Mio. EUR als integraler Bestandteil in die Bilanzsumme einfließt.

#Vermögenslage Die Vermögenslage der Hessischen Landgesellschaft mbH stellt sich insgesamt als stabil und geordnet dar. Infolge des signifikanten Anstiegs der Bilanzsumme hat sich die Eigenkapitalquote im Geschäftsjahr 2024 gegenüber dem Vorjahr um rund 9,8 Prozentpunkte verringert und beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 37,1 Prozent.

Die Lage der Gesellschaft beschreibt der nachfolgende Fünfjahresvergleich

		2024	2023	2022	2021	2020
Anlagevermögen	Mio. EUR	4,3	4,5	4,4	4,4	3,2
Umlaufvermögen	Mio. EUR	282,0	230,6	205,2	219,5	227,0
Eigenkapital	Mio. EUR	110,6	110,3	108,6	102,6	92,4
Fremdkapital (ohne Rückstellungen)	Mio. EUR	117,9	73,3	50,3	67,3	93,1
– davon verzinslich	Mio. EUR	102,6	57,1	35,2	50,2	75,2
– davon Finanzierung Entwicklungsmaßnahmen (Treuhandvermögen)	Mio. EUR	0,4	0,2	0,0	0,0	0,2
Eigenkapitalquote	%-Satz	37 %	47 %	52 %	46 %	40 %
Eigenkapitalzinsen	Mio. EUR	6,0	3,7	1,1	0,9	1,0
Fremdkapitalzinsen (Bodenbevorratung)	Mio. EUR	2,5	0,5	0,3	0,6	0,8
Realisierte Zinsen (Bodenbevorratung)	Mio. EUR	3,0	2,1	5,1	9,7	7,4

5. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

#Gesellschaftliche Verantwortung Corporate Social Responsibility (CSR) beschreibt die Verantwortung von Unternehmen gegenüber der Gesellschaft im Sinne eines nachhaltigen und zukunftsorientierten Wirtschaftens. CSR steht für den konkreten Beitrag, den Unternehmen zur nachhaltigen Entwicklung leisten können – sei es sozial, ökologisch oder ökonomisch. Diese Verantwortung erstreckt sich über sämtliche Bereiche unternehmerischen Handelns: von fairen Geschäftsbeziehungen und nachhaltiger Wertschöpfung über eine mitarbeiterfreundliche Personalpolitik bis hin zum verantwortungsvollen Umgang mit natürlichen Ressourcen, dem Umwelt- und Klimaschutz sowie dem sozialen Engagement.²⁶ Unternehmen, die CSR leben, tragen aktiv Verantwortung für die Gesellschaft, in der sie tätig sind – und mit der sie gemeinsam wirtschaftliche Werte schaffen. Dabei sind den Möglichkeiten kaum Grenzen gesetzt: Manche Unternehmen setzen sich besonders für das Wohl ihrer Mitarbeitenden, für Umweltprojekte oder soziale Initiativen am Unternehmensstandort ein. Andere fördern den örtlichen Sportverein oder unterstützen kulturelle Projekte und Nachwuchstalente.²⁷ Für die Hessische Landgesellschaft mbH ist Nachhaltigkeit ein zentrales Geschäftsziel. Unternehmerisches Handeln und gesellschaftliche Verantwortung sind für uns dabei untrennbar miteinander verbunden und bilden die Grundpfeiler unserer Unternehmensphilosophie. Unser Anspruch ist es, eine werteorientierte Unternehmenskultur

zu leben, die von Partnerschaft, Dialog, Transparenz und Leistungsbereitschaft geprägt ist und in der gesellschaftliche Verantwortung aktiv übernommen wird. Dieser Anspruch zeigt sich deutlich in unseren vielfältigen Tätigkeitsfeldern: in der Baulandentwicklung als Teil der kommunalen Daseinsvorsorge in Hessen, der Entwicklung nachhaltiger Plus-Energie-Siedlungen im Rahmen der Bodenbevorratung, der Umsetzung agrarstruktureller Verbesserungsmaßnahmen sowie der Begleitung landwirtschaftlicher Bauvorhaben unter Berücksichtigung ökologischer Standards und des Tierwohls. Einen weiteren Fokus bilden die langfristige Sicherung und Pflege von Kompensations- und Aufforstungsmaßnahmen, Arten- und Biotopschutzvorhaben sowie Projekte zur Renaturierung. Die Unterhaltung kulturhistorisch bedeutsamer Staatsdomänen verstehen wir als aktiven Beitrag zur Denkmalpflege. Ergänzt wird unser Portfolio durch ein effizientes Flächenmanagement zur Unterstützung von Verkehrsinfrastrukturmaßnahmen, insbesondere im Bereich des Straßenbaus. Zudem erfüllt die HLG bereits heute das deutsche Klimaziel für 2030 – die Reduktion der Treibhausgasemissionen um mindestens 65 Prozent – und engagiert sich seit vielen Jahren aktiv für soziale Projekte in Hessen. Die Verankerung gesellschaftlicher Verantwortung in der Unternehmensstrategie eröffnet somit vielfältige Chancen²⁸ – auch für die HLG: Sie stärkt nicht nur unsere Beziehungen zum gesellschaftlichen Umfeld, sondern fördert auch Innovation, schafft neue Netzwerke, erschließt zusätzliche Markt- und Kundensegmente – und steigert unsere Attraktivität als verantwortungsvolle Arbeitgeberin.

26) Vgl. <https://www.csr-in-deutschland.de/DE/CSR-Allgemein/CSR-Grundlagen/csr-grundlagen.html>.

27) Vgl. <https://www.ihk.de/ulm/standortpolitik/wirtschaft-und-gesellschaft>.

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

#Umweltbelange Die Bewältigung aktueller ökologischer Herausforderungen ist entscheidend, um die Lebensgrundlagen für zukünftige Generationen zu sichern. Entwicklungen wie der Rückgang der Artenvielfalt, zunehmende extreme Wetterereignisse und Umweltverschmutzung verdeutlichen die Notwendigkeit koordinierter Maßnahmen. Politik, Wirtschaft und Gesellschaft sind gefordert, ökologische Nachhaltigkeit mit sozialen und technologischen Anforderungen in Einklang zu bringen. Das Streben nach Wohlstand und die wachsende Weltbevölkerung führen zu erhöhten Treibhausgasemissionen. Es ist daher unerlässlich, wirtschaftliches Wachstum von der Nutzung fossiler Energieträger zu entkoppeln und gleichzeitig die Auswirkungen neuer Technologien auf die Umwelt zu berücksichtigen. Nachhaltige Technologien und Produkte müssen weiterentwickelt und etabliert werden, um dem Klimawandel entgegenzuwirken und die Biodiversität langfristig zu erhalten.²⁹ Als Dienstleistungsunternehmen ist die HLG nicht Teil der energieintensiven Produktionsbranchen. Dennoch erkennen wir unsere Verantwortung und tragen aktiv zum Klimaschutz bei. Durch gezielte Maßnahmen reduzieren wir unsere Emissionen und handeln ressourcenschonend. Im Rahmen unseres Engagements für den Klimaschutz haben wir ein umfassendes CO₂-Konzept entwickelt, das unsere Emissionen bilanziert und bewertet. Dieses Konzept identifiziert relevante Emissionsquellen und legt Maßnahmen zur Reduktion von Treibhausgasen fest, mit dem Ziel, Klimaneutralität zu erreichen.

Ein Beispiel für die Umsetzung ist die Investition in energieeffiziente Technologien, wie die Installation moderner Heizsysteme an unseren Standorten, um den Energieverbrauch und die damit verbundenen Emissionen zu senken. Der energieeffiziente Büroneubau der HLG in Mörfelden-Walldorf stellt dabei eines der zentralen Nachhaltigkeitsprojekte des Unternehmens in jüngerer Zeit dar. Errichtet im Plus-Energie-Standard, verbindet das Gebäude eine hochmoderne, energiesparende Bauweise mit dem Einsatz regenerativer Energien. Photovoltaikanlagen auf dem Dach liefern unter anderem den Strom für die firmeneigenen geleasteten Elektro-Poolfahrzeuge. Die Wärmeversorgung erfolgt nahezu emissionsfrei über eine mit Grünstrom betriebene Wärmepumpe. Über den Neubau hinaus verfolgt die HLG einen ganzheitlichen Ansatz zur Steigerung der Energieeffizienz innerhalb des Unternehmens. Energieeinsparung, Ressourcenschonung und die kontinuierliche Optimierung betrieblicher Abläufe unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit sind integraler Bestandteil zahlreicher Geschäftsprozesse, die durch den konsequent vorangetriebenen Digitalisierungsprozess zusätzlich unterstützt werden. Als Flächenmanagerin des Landes Hessen misst die HLG einem verantwortungsvollen Umgang mit natürlichen Ressourcen zudem eine zentrale Bedeutung bei. Der sparsame und nachhaltige Umgang mit der knappen Ressource Boden ist dabei

elementarer Bestandteil des Selbstverständnisses der Gesellschaft. Vor diesem Hintergrund verfolgt die HLG im Rahmen ihrer langfristigen Unternehmensstrategie das Ziel, eine zukunftsorientierte und nachhaltige Baulandentwicklung maßgeblich voranzutreiben. Ein wesentlicher strategischer Ansatzpunkt ist dabei die Entwicklung von Baugebieten nach dem Plus-Energie-Standard. In enger Kooperation mit hessischen Kommunen unterstützt die HLG entsprechende Vorhaben im Rahmen der Bodenbevorratung. Zur fachlichen Unterstützung wurde der praxisorientierte Leitfaden „Baulandentwicklung – Wege zum Plus-Energie-Standard“ entwickelt, der in Zusammenarbeit mit dem Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum (HMWVV), der Landesenergieagentur (LEA) sowie dem House of Energy (HoE) entstand und auf der Website der HLG digital abrufbar ist.³⁰ Dieser Leitfaden bietet Kommunen eine fundierte Orientierungshilfe bei der Planung energieeffizienter Siedlungsstrukturen und integrierter Mobilitätskonzepte. Baugebiete, die im Plus-Energie-Standard realisiert werden, leisten einen substantiellen Beitrag zum Klimaschutz, indem sie Treibhausgasemissionen deutlich reduzieren und in der Lage sind, eine klimaneutrale Versorgung sicherzustellen. Die Gesellschaft engagiert sich aber nicht nur im Bereich der Baulandentwicklung aktiv für die Energiewende in Hessen. Auch in der Landwirtschaft haben die Anforderungen an Klimaschutz und Tierwohl in den letzten Jahren deutlich zugenommen. Technische Lösungen zur Reduzierung von Emissionen gewinnen dadurch weiter an Bedeutung und sind inzwischen ein fester Bestandteil der landwirtschaftlichen Bauberatung durch die HLG.

Darüber hinaus trägt die Gesellschaft mit der Ökoagentur für Hessen durch Aufforstungsprojekte auch im Naturschutzbereich maßgeblich dazu bei, den CO₂-Gehalt in der Atmosphäre zu senken. Zudem spielt die Gesellschaft bei der wichtigen Aufgabe der Gewässerrenaturierung im Rahmen des Programms „100 Wilde Bäche für Hessen“ eine zentrale Rolle. Ziel dieses Landesprogramms ist es, 100 hessische Bäche von ihrer Quelle bis zur Mündung naturnah umzugestalten. Dadurch sollen typische Lebensräume in und an Gewässern erhalten oder wiederhergestellt werden. Gleichzeitig trägt das Vorhaben zur Verbesserung des Hochwasserschutzes und zur Stabilisierung des Wasserhaushalts bei. Die Renaturierung der Bäche schafft nicht nur wertvolle Lebensräume, sondern dient auch als Modellprojekt für die Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) in Hessen. Zur Unterstützung der Kommunen stellt das Land Hessen die HLG als zentralen Dienstleister zur Verfügung.³¹

29) Vgl. <https://divide-it.de/de/thema/klima-und-umweltschutz>.

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

31) Vgl. <https://wildebaechehessen.de/programm/>.

#Arbeitnehmerbelange Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der HLG stellen einen zentralen Erfolgsfaktor für die Gesellschaft dar. Mit ihrer fachlichen Kompetenz, ihrem persönlichen Engagement sowie ihrer Bereitschaft zur Veränderung leisten sie einen maßgeblichen Beitrag zur positiven Entwicklung des Unternehmens. Vor dem Hintergrund der fortschreitenden digitalen Transformation sowie der zunehmenden Dynamik und Komplexität in der Arbeitswelt unterliegen sowohl das Arbeitsumfeld als auch Arbeitsinhalte und -prozesse einem stetigen Wandel. Zur Bewältigung dieser Herausforderungen verfolgt die HLG das Ziel, ein leistungsförderndes und zukunftsorientiertes Arbeitsumfeld zu schaffen. Dieses soll einerseits die Erfüllung gegenwärtiger und künftiger Arbeitsanforderungen ermöglichen, andererseits den Beschäftigten Handlungsspielräume eröffnen, um im Einklang mit den strategischen Unternehmenszielen, der Unternehmenskultur sowie den geltenden Werten eigenverantwortlich agieren und sich einbringen zu können. Die HLG fördert eine Unternehmenskultur, die innovationsorientiertes Denken, effizienten Wissensaustausch, kreative Lösungsfindung sowie eine konstruktive, standortübergreifende Zusammenarbeit begünstigt. Ziel ist es, die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Unternehmens langfristig zu sichern und gleichzeitig gesellschaftlich relevante Beiträge zu leisten. Hierzu gehört insbesondere auch die kontinuierliche Qualifizierung der Mitarbeitenden im Kontext des demografischen Wandels und der sich wandelnden Kompetenzanforderungen. Im Zuge des verschärften Wettbewerbs um qualifizierte Fach- und Führungskräfte ist es für die HLG von zentraler Bedeutung, die eigene Arbeitgeberattraktivität nachhaltig zu stärken. Deshalb setzt das Unternehmen auf eine wertebasierte Führung, individuelle Entwicklungsperspektiven, eine faire Vergütung auf Grundlage des Tarifvertrags für das Land Hessen (TV-H) sowie auf umfassende Maßnahmen zur besseren Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben.

Die Verantwortung für die Umsetzung der Personalstrategie, die Steuerung des Recruiting-Prozesses sowie die standortübergreifende Personalentwicklung liegt beim Personalmanagement im zentralen Fachbereich 3. Dieses steht in regelmäßigem und engem Austausch mit den Führungskräften an allen Standorten. Die Geschäftsleitung wird fortlaufend über die Entwicklung in den personalwirtschaftlichen Handlungsfeldern informiert und ist in alle strategisch relevanten Entscheidungen eingebunden. Ein zentrales Ziel des Personalmanagements ist es, die Attraktivität der HLG als Arbeitgeberin nachhaltig zu steigern. Dadurch soll die Position des Unternehmens im Wettbewerb um qualifizierte Fachkräfte gestärkt sowie die Motivation, Einsatzbereitschaft und langfristige Bindung der inzwischen 184 Mitarbeitenden (i.V.: 177) weiter erhöht werden. Im Rahmen ihrer strategischen Personalentwicklung setzt die HLG hierfür gezielt auf die Förderung von Diversität, kontinuierliche Qualifizierung sowie auf die Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben. Dabei profitieren die Mitarbeitenden von einem hohen Maß an Flexibilität sowie von vielfältigen individuellen Entwicklungs- und Karriereperspektiven. Ein Schwerpunkt lag im Jahr 2024

erneut auf der Fort- und Weiterbildung der Führungskräfte. Durch gezielte interne und externe Trainingsmaßnahmen werden sie dafür sensibilisiert, Mitarbeitende entsprechend ihrer Potenziale zu fördern, Kompetenzen gezielt auszubauen und Perspektiven – etwa im Hinblick auf Führungsverantwortung – zu eröffnen. Ein weiterer zentraler Hebel zur Erhöhung der Arbeitgeberattraktivität ist das Thema „Work-Life-Balance“. Die HLG unterstützt ihre Mitarbeitenden hierbei durch flexible Arbeitsmodelle, etwa durch individuelle Teilzeitleösungen oder die Möglichkeit des mobilen Arbeitens. Im Rahmen der Gesamtbetriebsvereinbarung „Mobiles Arbeiten“ können Mitarbeitende bis zu 40 Prozent ihrer monatlichen Arbeitszeit – je nach betrieblichen Erfordernissen – mobil, etwa von zu Hause oder unterwegs, erbringen. Mit diesem Angebot trägt die HLG dem zunehmenden Wunsch der Belegschaft nach mehr räumlicher und zeitlicher Flexibilität Rechnung, ohne dabei die Bedeutung persönlicher Präsenz und direkter Zusammenarbeit aus dem Blick zu verlieren. Der regelmäßige Austausch vor Ort bleibt essenziell, um Teamkultur, Innovation und langfristige Zusammenarbeit nachhaltig zu sichern.

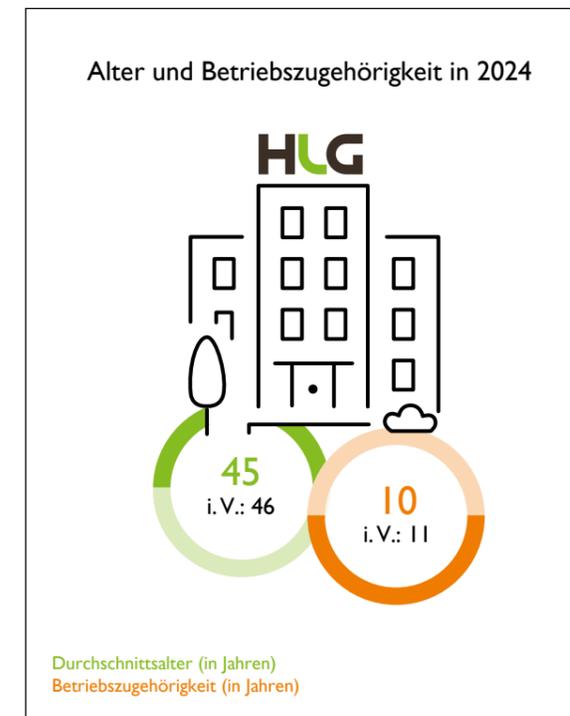
Gesamtzahl der Beschäftigten (*)

zum 31.12.	2024	2023	2022	2021	2020
Beschäftigte insgesamt	184	177	174	164	164
Frauen	104	100	98	92	91
Männer	80	77	76	72	73

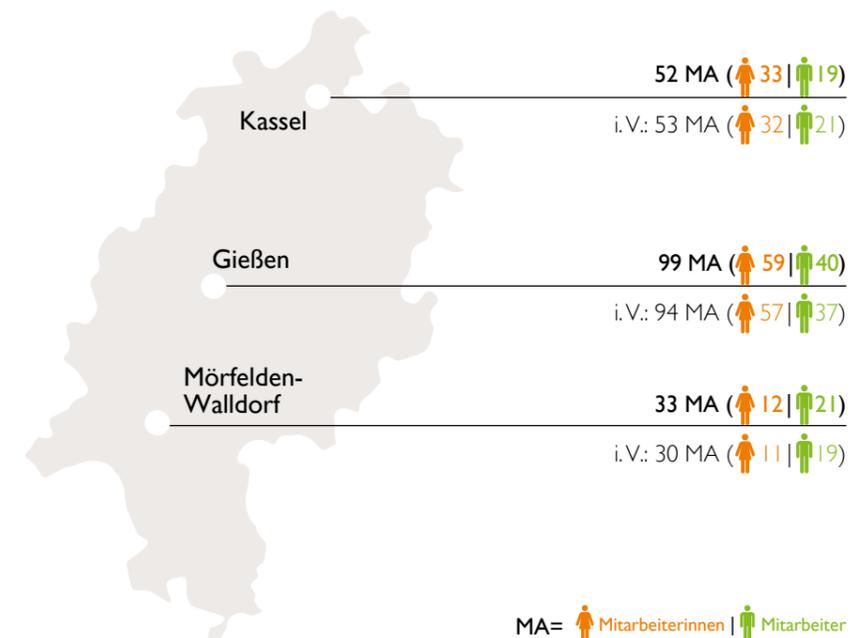
(*) Ohne den Geschäftsführer, Werkstudierende und Reinigungskräfte

Im Geschäftsjahr 2024 verzeichnete die HLG einen moderaten Anstieg ihres Personalbestands. Zum Jahresende beschäftigte das Unternehmen insgesamt 184 Mitarbeitende, was einem Zuwachs von rund 4 Prozent im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Das gesamte Arbeitsvolumen, gemessen in Vollzeitäquivalenten (FTE), erhöhte sich von 162 im Jahr 2023 auf 168 im Berichtsjahr. Im Verlauf des Jahres wurden 24 neue Mitarbeitende eingestellt, während 17 Beschäftigte das Unternehmen verlassen haben. Diese Entwicklung führte zu einem leichten Anstieg der Fluktuationsrate von 6,8 im Vorjahr auf 8,5 in 2024. Trotz dieser Dynamik blieb die demografische Zusammensetzung der Belegschaft weitgehend stabil. Der Frauenanteil in der Gesamtbelegschaft lag auch im Jahr 2024 bei konstanten 56,5 Prozent und spiegelt damit das fortdauernde Gleichgewicht zwischen den Geschlechtern auf Mitarbeiterebene wider. Auf Führungsebene hingegen blieb die Frauenquote wie bereits im Vorjahr bei 0,0 Prozent, was die Notwendigkeit weiterer Maßnahmen zur Förderung von Diversität und Chancengleichheit in leitenden Positionen unterstreicht. Die HLG ist sich der zentralen Bedeutung der Gesundheit und Leistungsfähigkeit ihrer Mitarbeitenden für den nachhaltigen Unternehmenserfolg bewusst. Vor diesem Hintergrund ist die Gesundheitsprävention fest in der Unternehmenskultur verankert und stellt einen wesentlichen Bestandteil unserer strategischen Personalentwicklung dar. Ziel des

#Arbeitnehmerbelange – Zahlen, Daten, Fakten



Personalbestand nach Standorten in 2024



betrieblichen Gesundheitsmanagements ist es, gesundheitsgerechte und förderliche Arbeitsbedingungen zu schaffen sowie die individuellen Gesundheitsressourcen und -potenziale der Beschäftigten systematisch zu stärken. Auf diese Weise sollen das physische und psychische Wohlbefinden am Arbeitsplatz verbessert sowie potenziellen Gesundheitsrisiken wirksam vorgebeugt werden. Die Entwicklung entsprechender Gesundheitsziele und -maßnahmen erfolgt bedarfsorientiert auf Basis identifizierter Anforderungen und Rückmeldungen der Mitarbeitenden. Hierzu werden unter anderem Gesundheitsbefragungen und Gefährdungsbeurteilungen, beispielsweise zur psychischen Belastung, herangezogen. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse bilden die Grundlage für gezielte Interventionen – etwa in Form von Workshops zur Ursachenanalyse hoher Arbeitsbelastung oder spezifischen Angeboten zum Stressmanagement. Darüber hinaus umfasst die betriebliche Gesundheitsprävention bei Bedarf auch die Bereitstellung ergonomischer Arbeitsmittel, wie höhenverstellbarer Schreibtische, orthopädischer Gesundheitsstühle sowie unterstützender Hilfsmittel. Ergänzend fördern kostenfrei zur Verfügung gestelltes Mineralwasser und regelmäßig bereitgestellte Obstkörbe das tägliche Wohlbefinden der Mitarbeitenden.

#Sozialbelange Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter genießen sowohl die Freiheit als auch die Verantwortung, im Einklang mit den Zielen, Werten und der Unternehmenskultur der HLG zu handeln und sich aktiv einzubringen. Auf diese Weise entsteht ein Arbeitsumfeld, das von unkonventionellem Denken, effektivem Wissensaustausch, kreativer Lösungsfindung sowie konstruktivem Feedback und kollegialer Zusammenarbeit geprägt ist. Gemeinsam leisten wir so einen kontinuierlichen Beitrag zum Erfolg unseres Unternehmens. Unsere gesellschaftliche Verantwortung als Arbeitgeberin und Unternehmen gründet sich dabei insbesondere auf das klare Bekenntnis zur Achtung und Förderung der Menschenrechte in unserem Einflussbereich. Darüber hinaus ermöglicht freiwilliges soziales Engagement unserer Beschäftigten, neue Perspektiven einzunehmen, und stärkt gleichzeitig das standortübergreifende und soziale Miteinander. Als traditionsbewusstes, mittelständisch geprägtes Unternehmen ist uns der generationen- und fachbereichsübergreifende Austausch besonders wichtig. Deshalb legen wir großen Wert auf gemeinsame Aktivitäten wie Workshops, Betriebsausflüge und Weihnachtsfeiern. Auch im Jahr 2024 haben wir gezielt Team-Events gefördert – als Zeichen unserer Wertschätzung und zur Stärkung des Zusammenhalts innerhalb der Belegschaft. Darüber hinaus sieht sich die HLG als Unternehmen des Landes in der Pflicht, einen Beitrag zum Gemeinwohl zu leisten. So beteiligt sich die Gesellschaft mittlerweile seit vielen Jahren an der Aktion „Spenden statt schenken“ und unterstützt in

der Vorweihnachtszeit regionale Hilfsorganisationen in Hessen mit finanziellen Zuwendungen. All diese Maßnahmen sind Ausdruck unseres verantwortungsvollen und nachhaltigen Handelns – und ein fester Bestandteil unseres gesellschaftlichen Engagements.

#Compliance Integrität und gesetzeskonformes Verhalten sind feste Säulen unserer Unternehmenskultur. Sie bestimmen unser tägliches Geschäftsverhalten und bilden die Grundlage für unser unternehmerisches Selbstverständnis. Die Einhaltung gesetzlicher Vorgaben sowie interner Richtlinien – kurz: Compliance – ist für uns unverzichtbar, um Vertrauen zu wahren, unseren Unternehmenswert zu sichern und die Reputation der HLG zu schützen. Als hessenweit tätiges Dienstleistungsunternehmen mit Verantwortung für Land, Kommunen und Bürger, auch im ländlichen Raum, stehen wir für Transparenz, Fairness und die klare Ablehnung von Korruption und Bestechung. Im Rahmen des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) erstellen wir jährlich einen Bericht zur Korruptionsprävention sowie eine Risikoanalyse zur Identifikation und Bewertung potenziell existenzgefährdender Risiken für die Gesellschaft. Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter werden regelmäßig zu Compliance-relevanten Themen wie Antikorruption oder Geldwäschegesetz geschult und sensibilisiert. Gleichzeitig sorgen wir dafür, dass unsere IT-Systeme stets auf dem neuesten Stand sind, um die Daten unserer Kunden, Partner, Mitarbeitenden und der Öffentlichkeit bestmöglich zu schützen. Bei konkretem Korruptionsverdacht sind die Geschäftsleitung oder der von der HLG beauftragte Ombudsmann umgehend zu informieren. Zusätzlich steht ein anonymes Hinweisgebersystem auf unserer Website zur Verfügung, über das mögliche Verstöße gemeldet werden können.

#Public Corporate Governance Kodex Die HLG hat den Public Corporate Governance Kodex (PCGK) des Landes Hessen mit Wirkung zum 01.01.2018 verbindlich eingeführt und im geltenden Gesellschaftsvertrag verankert. Der Kodex enthält grundlegende Regelungen und Handlungsempfehlungen für die verantwortungsvolle Steuerung, Leitung und Überwachung von Unternehmen, an denen das Land Hessen beteiligt ist. Er stützt sich auf gesetzliche Vorgaben sowie auf anerkannte Standards guter und verantwortungsvoller Unternehmensführung. Der Corporate-Governance-Bericht für das Geschäftsjahr 2024, einschließlich der Entsprechenserklärung der Geschäftsleitung und des Überwachungsorgans, ist auf unserer Website unter www.hlg.org abrufbar.

III. Chancen- und Risikobericht

#Unternehmenssteuerung Ein verantwortungsvoller und systematischer Umgang mit Chancen und Risiken ist für die HLG ein wesentlicher Bestandteil einer nachhaltigen und zukunftsorientierten Unternehmensführung. Er schafft die Basis für langfristiges Wachstum und wirtschaftlichen Erfolg. Dies setzt die Fähigkeit voraus, relevante Chancen frühzeitig zu identifizieren und strategisch zu nutzen, potenzielle Risiken proaktiv zu erkennen, zu bewerten und wirksam zu steuern. Chancen und Risiken umfassen Ereignisse und Entwicklungen, die mit einer gewissen Eintrittswahrscheinlichkeit verbunden sind und signifikante finanzielle oder nichtfinanzielle Auswirkungen auf die Zielerreichung und Prognosen des Unternehmens haben können.

#Chancen- und Risikomanagement Die unternehmerischen Entscheidungen der Gesellschaft, die im Rahmen der täglichen Geschäftsprozesse getroffen werden, basieren auf einer sorgfältigen Abwägung zwischen bestehenden Chancen und potenziellen Risiken. Das proaktive Management dieser Chancen und Risiken stellt einen integralen Bestandteil unseres strategischen und operativen Handelns dar. Bereits im Rahmen der strategischen Planung identifizieren wir relevante Chancen und Risiken wirtschaftlicher, ökologischer sowie gesellschaftlicher Art. Diese werden im Anschluss bewertet und fließen in die unternehmerischen Entscheidungsprozesse ein, um auf fundierter Grundlage Maßnahmen im Sinne einer nachhaltigen und verantwortungsbewussten Unternehmensführung ableiten zu können. Ziel unseres Risikomanagements ist es, potenzielle Risiken frühzeitig zu erkennen und durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden, zu begrenzen oder – soweit wirtschaftlich vertretbar – auf Dritte, beispielsweise Versicherungsgesellschaften, zu übertragen. Gleichzeitig streben wir eine konsequente Nutzung identifizierter Chancen an, indem wir diese gezielt in unsere Planungs- und Entscheidungsprozesse integrieren. Dabei werden bewusst nur solche Risiken eingegangen, die in einem angemessenen Verhältnis zu den erwarteten Chancen stehen und sich durch geeignete Maßnahmen kontrollieren lassen. Zur Unterstützung dieser Zielsetzung verfügt die Gesellschaft über ein etabliertes Risikomanagementsystem (RMS), das auf die spezifischen Anforderungen der Geschäftstätigkeit ausgerichtet ist. Es ermöglicht die frühzeitige Identifikation, systematische Bewertung und transparente Darstellung wesentlicher Risiken. Die Bewertung erfolgt anhand der Eintrittswahrscheinlichkeit sowie der potenziellen Schadenshöhe; daraus ergibt sich das sogenannte Risikopotenzial. Die wesentlichen Risiken werden im Rahmen eines jährlich erstellten Risikoberichts systematisch erfasst und grafisch aufbereitet. Das Risikomanagementsystem dient unter anderem der regelmäßigen und verdichteten Information des Aufsichtsrats über die Risikolage der Gesellschaft.

#Chancen Als landesweit tätiges Unternehmen ist die HLG vielfältigen Chancen und Risiken ausgesetzt. Diese ergeben sich insbesondere aus unserem Bestreben, durch unternehmerisches Handeln unsere Wettbewerbsfähigkeit zu stärken und neue Geschäftsfelder zu erschließen. Chancen verstehen wir nicht nur als positive Abweichungen von Zielen oder Prognosen, sondern auch als strategische Möglichkeiten zur Weiterentwicklung unseres Portfolios. Entscheidend ist die konsequente Ausrichtung unserer Dienstleistungen an den sich wandelnden Anforderungen unserer Kunden. Die frühzeitige Identifikation und Nutzung solcher Chancen ist für uns ebenso wichtig wie das Management von Risiken – denn ungenutzte Potenziale können selbst zum Risiko werden. Erfolgreich genutzte Chancen leisten dagegen einen wesentlichen Beitrag zur nachhaltigen Unternehmensentwicklung. Die HLG ordnet die wesentlichen Chancen und Risiken, die sich auf Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken können, ihren operativen Geschäftsfeldern zu: „Baulandentwicklung und Kommunalbetreuung“, „Landwirtschaft und Naturschutz“ sowie „Flächenmanagement und Liegenschaftsverwaltung“. Im Rahmen der jährlichen Wirtschaftsplanung werden diese Geschäftsfelder mit ihren jeweiligen Ergebnis- und Ertragszielen sowohl für das kommende Geschäftsjahr als auch mittelfristig analysiert und beschrieben. Dabei fließen die identifizierten Chancen und Risiken systematisch in die Planung ein. Im vierteljährlichen Berichtswesen wird die Zielerreichung anhand vorläufiger Betriebsergebnisse dargestellt und eine aktuelle Einschätzung der Chancen und Risiken für das laufende Geschäftsjahr vorgenommen. Die enge Verzahnung von Strategie, Planung und Berichterstattung bildet die Grundlage unseres Verständnisses von „Chancenmanagement“. Dieses ist ein zentraler Bestandteil unserer strategischen, nachhaltigen und werteorientierten Unternehmensführung. Tätigkeitsfelder, die in besonderem Maße mit der langfristigen strategischen Ausrichtung sowie dem öffentlichen Auftrag der HLG korrespondieren, bieten aus unserer Sicht ein überdurchschnittlich hohes Entwicklungspotenzial. Beispielhaft zu nennen sind in diesem Zusammenhang der Aufgabenbereich der Gewässerentwicklung im Rahmen des Landesprogramms „100 Wilde Bäche für Hessen“ sowie die durch die Ökoagentur wahrgenommenen Leistungen. Diese Projekte stützen sich auf etablierte fachliche und operative Kompetenzen innerhalb der HLG und leisten zugleich einen signifikanten Beitrag zur Umsetzung öffentlicher Zielsetzungen. Darüber hinaus schaffen sie einen nachhaltigen Mehrwert für unsere Kooperationspartner und stärken die Position der HLG als verlässlicher Dienstleister im Bereich der nachhaltigen Landesentwicklung.

#Absatzrisiken Die Bodenbevorratung bildet ein zentrales Geschäftsfeld der HLG, das in besonderem Maße durch externe wirtschaftliche und gesellschaftliche Rahmenbedingungen beeinflusst wird. Aktuelle Entwicklungen – wie die konjunkturelle Lage in Deutschland sowie veränderte Bedingungen auf dem Finanzierungsmarkt – wirken sich zunehmend auf die Bau- und Immobilienbranche aus. Für uns alle spürbar sind die steigenden Lebenshaltungs- und Energiekosten, aber auch die deutlich erhöhten Lohn- und Materialpreise sowie hohe Zinsen, die viele Menschen und Unternehmen bei Investitionen hemmen. Diese Situation führt zu einer spürbar geringeren Nachfrage nach Grundstücken und Immobilien und kann die erzielbaren Verkaufserlöse spürbar beeinflussen. Hinzu kommt die angespannte Lage auf dem Immobilienmarkt, die durch ein begrenztes Angebot an verfügbaren Flächen verschärft wird. Diese Knappheit führt zu steigenden Grundstückspreisen, während gleichzeitig der Wohnraumbedarf weiter wächst – ein Ungleichgewicht, das nicht nur Städte, sondern zunehmend auch ländliche Regionen betrifft. Die HLG erkennt hierin sowohl eine Herausforderung als auch eine Chance: Immer mehr junge Familien und Haushalte mit geringeren Einkommen zieht es ins ländliche Umland, um den Traum vom eigenen Zuhause zu verwirklichen. Als Gesellschaft müssen wir darauf reagieren – mit Konzepten, die nachhaltig, bezahlbar und zukunftsgerichtet sind. Die HLG leistet in diesem Kontext einen wichtigen Beitrag zur kommunalen Daseinsvorsorge. Mit dem Instrument der Bodenbevorratung, das auf der „Richtlinie zur Förderung der Bodenbevorratung für öffentliche, agrarstrukturelle und ökologische Zwecke in Hessen“ (BBV-RL) basiert, ermöglicht sie die bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohn- und Gewerbeflächen. Damit wird nicht nur die regionale Wirtschaft gestärkt – auch Arbeitsplätze werden gesichert und neue geschaffen, zum Wohle aller im Land. Gerade in Zeiten steigender Immobilienpreise gewinnt der im Rahmen der BBV-RL definierte Auftrag der HLG, preisdämpfend auf den Bodenmarkt einzuwirken, an Bedeutung. Es geht um mehr als Zahlen – es geht um die Sicherstellung von bezahlbarem Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten. Gleichzeitig bleibt festzuhalten, dass externe Marktrisiken – wie Zinsentwicklungen oder Baukostensteigerungen – nur begrenzt beeinflussbar sind. Deshalb setzt die HLG auf eine strategische Weiterentwicklung ihres Leistungsportfolios. Durch innovative Projekte, wie etwa die Entwicklung von Baugebieten nach dem Plus-Energie-Standard, zeigt sie beispielhaft, wie Nachhaltigkeit, wirtschaftliches Denken und soziale Verantwortung in Einklang gebracht werden können. Dabei steht die HLG nicht nur als Dienstleisterin an der Seite der Kommunen – sie übernimmt auch Verantwortung für die Gestaltung einer lebenswerten Zukunft für alle Generationen in Hessen.

#Finanzrisiken Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit ist die HLG verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt. Dazu zählen insbesondere Risiken im Zusammenhang mit bilanziellen Bewertungen sowie Zins- und Liquiditätsrisiken. Als Gesellschaft verfolgen wir mit unserem Finanzrisikomanagement, das integraler Bestandteil des Risikomanagementsystems (RMS) ist, das Ziel, mögliche negative Auswirkungen auf die finanzielle Lage frühzeitig zu erkennen und durch geeignete Maßnahmen zu begrenzen. Die angesetzten Werte einzelner Bilanzpositionen können durch Veränderungen der Markt- und Geschäftsbedingungen beeinflusst werden, was zu Anpassungen der beizulegenden Zeitwerte führen kann. Sollte eine Wertminderung erforderlich sein, kann dies zu erheblichen, wenn auch nicht zahlungswirksamen Ergebnisbelastungen sowie zu Auswirkungen auf bilanzielle Relationen führen. Dies gilt insbesondere für das hohe Umlaufvermögen, das im Wesentlichen aus den Vorräten im Bodenbevorratungsgeschäft besteht. Im Zuge der Erstellung des Jahresabschlusses haben wir sämtliche relevanten Risiken sorgfältig analysiert und angemessen berücksichtigt. Aus heutiger Sicht schätzen wir das finanzielle Risikopotenzial in diesem Bereich insgesamt als gering ein.

#Zinsrisiken Die HLG ist im Rahmen ihrer wirtschaftlichen Aktivitäten zahlungswirksamen Zinsänderungsrisiken ausgesetzt – insbesondere durch Verbindlichkeiten mit variabler Verzinsung sowie durch Neu- und Anschlussfinanzierungen. Als Gesellschaft begegnen wir diesen finanziellen Risiken mit einer breiten und stabilen Finanzierungsbasis. Unsere langfristigen abgeschlossenen Finanzierungskredite sind als endfällige Darlehen ausgestaltet, frei von Zinsänderungsrisiken und durch Bürgschaften des Landes Hessen abgesichert. Damit schaffen wir für die Kommunen im Rahmen unseres Geschäftsmodells „Bodenbevorratung“ eine nachhaltige Finanzierungsstruktur, die langfristige Planungssicherheit ermöglicht und zugleich die kommunalen Haushalte dauerhaft entlastet. Der Erfolg dieses Ansatzes zeigt sich darin, dass inzwischen mehr als die Hälfte der hessischen Städte und Gemeinden im ländlichen Raum unser Dienstleistungsangebot nutzen. Dennoch sehen wir auch Herausforderungen: Ein unerwarteter Rückgang bei der Entwicklung neuer Baugebiete – etwa durch steigenden Wettbewerb, insbesondere in hochpreisigen Regionen Hessens, oder durch einen wenig attraktiven Mischzinssatz aus Fremd- und Eigenkapitalzinsen – kann Risiken mit sich bringen. Diesen begegnen wir mit einer moderaten Eigenkapitalverzinsung und einem vorläufigen Mischzinssatz von rund 3 Prozent für das Jahr 2025.

#Liquiditätsrisiken Das Liquiditätsrisiko beschreibt die Gefahr, fällige Zahlungsverpflichtungen nicht fristgerecht erfüllen zu können – etwa aufgrund unzureichender Zahlungsmittel, Zahlungsmitteläquivalente oder ausgeschöpfter Kreditlinien. Um die Zahlungsfähigkeit auch angesichts gesamtwirtschaftlicher Risiken sicherzustellen, ist ein ausreichender Liquiditätsspielraum erforderlich. Dieser wird vor allem durch Einnahmen aus Grundstücksverkäufen sowie aus Dienstleistungsaktivitäten der HLG gedeckt. Darüber hinaus stehen uns landesverbürgte Darlehen zur Verfügung, die der Finanzierung von Bodenbevorratung und Entwicklungsmaßnahmen dienen. Zur Deckung des kurzfristigen Kapitalbedarfs nutzen wir bestehende Kontokorrentkreditlinien. Als Gesellschaft begegnen wir Liquiditätsrisiken mit einer vorausschauenden und kontinuierlichen Liquiditätsplanung. Unsere Liquiditätslage wird laufend überwacht – unter Berücksichtigung des Geschäftsverlaufs, geplanter Investitionen sowie der Rückführung bestehender Darlehen – und täglich im Rahmen eines Liquiditätsstatus erfasst.

#Vertragsrisiken Trotz sorgfältiger Planung und Umsetzung lassen sich Risiken bei der Vertragserfüllung angesichts zunehmend komplexer Auftragslagen nicht vollständig ausschließen. Langfristige Vertragsverhältnisse, insbesondere im kommunalen Bereich sowie mit öffentlichen Auftraggebern, stellen einen zentralen Bestandteil unseres Geschäftsmodells dar. Neben klassischen Dienstleistungs- und Geschäftsbesorgungsverträgen sind vor allem die BBV-Projektrahmenvereinbarungen (vormals Grundsatzvereinbarungen) mit hessischen Kommunen von Bedeutung. Diese basieren auf den Richtlinien des Landes Hessen zur Förderung der Bodenbevorratung für öffentliche, agrarstrukturelle und ökologische Zwecke. Wegen ihrer systematischen und rechtlich fundierten Ausgestaltung sind wirtschaftliche Risiken in der Regel weitgehend ausgeschlossen. Ein potenzielles Restrisiko ergibt sich lediglich aus der juristischen Bewertung der Beurkundungspflicht solcher Vereinbarungen, die vor der letzten Novellierung der BBV-Richtlinien abgeschlossen wurden. Etwaige wirtschaftliche Auswirkungen werden durch angemessene Einzelwertberichtigungen und Abwertungen betroffener Vorräte gemäß dem handelsrechtlichen Vorsichtsprinzip abgedeckt. Inzwischen werden sämtliche kommunalen Verträge gemäß der aktuellen BBV-Richtlinien notariell beurkundet. Darüber hinaus tragen ein professionelles Projektmanagement, optimierte interne Abstimmungsprozesse sowie eine kontinuierlich geprüfte und angepasste Vertragsgestaltung zur Risikominimierung bei. Insgesamt bewerten wir die daraus resultierenden Risiken daher als gering. Zur weiteren Absicherung verfügt die Gesellschaft über branchenübliche Haftpflicht- und Sachversicherungen, um möglichen Schadensfällen und Haftungsrisiken angemessen zu begegnen.

#Personalrisiken Die zukünftige Entwicklung der HLG wird in erheblichem Maße von unserer Innovationsfähigkeit bestimmt. Als Gesellschaft wissen wir, dass unser Erfolg maßgeblich vom Wissen, der Motivation und dem Engagement unserer Mitarbeitenden abhängt – in allen Bereichen, in denen wir tätig sind. In der aktuellen Arbeitsmarktsituation sehen wir insbesondere im Personalbereich zentrale Herausforderungen. Es besteht das Risiko, dass es uns nicht in ausreichendem Maße gelingt, qualifizierte Fachkräfte zu gewinnen und langfristig an die HLG zu binden. Auch der Aufbau eines starken Pools an Nachwuchsführungskräften stellt eine strategisch wichtige Aufgabe dar. Der Arbeitsmarkt ist nach wie vor von einem intensiven Wettbewerb geprägt, und die Positionierung als attraktive Arbeitgeberin wird zunehmend erfolgsentscheidend. Wir nehmen diese Herausforderungen aktiv an, indem wir potenzielle Fluktuationsrisiken frühzeitig identifizieren und gezielt adressieren. Unser Ziel ist es, erfolgskritische Kompetenzen im Unternehmen zu bewahren und weiterzuentwickeln. Deshalb zählt die gezielte Rekrutierung sowie die Bindung von Fach-, Führungs- und Nachwuchskräften zu unseren zentralen Prioritäten im Personalmanagement. Als HLG schaffen wir ein attraktives Arbeitsumfeld – mit familienfreundlichen Rahmenbedingungen, einer vorausschauenden Personalplanung und vielfältigen Fort- und Weiterbildungsangeboten. Wir setzen auf langfristige Entwicklungspläne und schaffen individuelle Perspektiven für unsere Mitarbeitenden. Zudem fördern wir flexible Arbeitszeitmodelle und die Möglichkeiten mobilen Arbeitens, um die Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben zu verbessern. Gleichzeitig arbeiten wir kontinuierlich daran, unser Profil als innovative und zukunftsorientierte Arbeitgeberin nach außen zu schärfen – über unsere Website ebenso wie über soziale Medien. Unter Berücksichtigung der eingeleiteten Maßnahmen sowie der aktuellen Marktentwicklung bewertet die HLG die Personalrisiken derzeit insgesamt als „mittleres Risiko“.

#IT-Risiken Die fortschreitende Digitalisierung sowie die zunehmende Vernetzung bieten uns als Hessische Landgesellschaft mbH (HLG) vielfältige Chancen zur Effizienzsteigerung, zur Optimierung unserer Geschäftsprozesse und zur Verbesserung der Servicequalität. Gleichzeitig wachsen jedoch auch die Anforderungen an die IT-Sicherheit sowie das Risiko von Angriffen auf informationstechnologische Systeme. Insbesondere die zunehmende Komplexität und Vernetzung digitaler Infrastrukturen sowie die Abhängigkeit zentraler Geschäftsprozesse von IT-Systemen erhöhen die potenzielle Angriffsfläche für Cyberkriminalität und technische Störungen. Dazu zählen u.a. der Ausfall geschäftskritischer Systeme, Datenverlust, unbefugter Datenzugriff sowie Manipulation durch Schadsoftware (z.B. Ransomware). Diese Risiken können im Ernstfall erhebliche Auswirkungen auf die Betriebsfähigkeit und die wirtschaftliche Lage der HLG haben.

Zur Minimierung dieser Risiken verfolgt die HLG ein umfassendes Sicherheits- und Modernisierungskonzept, das u.a. folgende Maßnahmen umfasst:

- **Klare Richtlinien und Standards:** Die Einhaltung etablierter IT-Sicherheitsstandards sowie strukturierte Prozesse bilden das Rückgrat der unternehmensweiten Sicherheitsstrategie.
- **Präventive Systempflege:** Regelmäßige Wartungen und gezielte Sicherheitsüberprüfungen gewährleisten die Funktionsfähigkeit und Integrität der Systeme.
- **Technische Schutzmechanismen:** Zugangskontrollen, differenzierte Zugriffsrechte, tägliche Datensicherungen und unabhängige Stromversorgung erhöhen die Ausfallsicherheit.
- **Sensibilisierung der Mitarbeitenden:** Im Rahmen digitaler Schulungsangebote (E-Learnings) werden Beschäftigte regelmäßig zu Themen wie Datenschutz, IT-Sicherheit und Cyberkriminalität informiert und weitergebildet.
- **Externe Kontrolle:** Ein unabhängiger Datenschutzbeauftragter prüft in regelmäßigen Abständen die Wirksamkeit der bestehenden Schutzmaßnahmen und die Einhaltung datenschutzrechtlicher Vorgaben.

Trotz der implementierten Schutzmaßnahmen werden Cyberkriminalität und technische Ausfälle weiterhin als relevante Risiken für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft eingestuft. Die potenziellen Auswirkungen auf wirtschaftliche Stabilität und Datenintegrität unterstreichen die Notwendigkeit, IT-Sicherheit als gesamtgesellschaftliche Aufgabe zu verstehen. Die HLG begegnet diesen Herausforderungen durch eine kontinuierliche Weiterentwicklung ihrer IT-Infrastruktur und ein dauerhaft hohes Sicherheitsniveau. Ein wesentlicher Schritt im Berichtsjahr war die Einführung einer neuen integrierten Softwarelösung für die Finanzbuchhaltung sowie die unternehmensweite Implementierung des Liegenschafts- und Vertragsmanagementsystems com.LIVIS® Anfang 2024. Diese Maßnahmen stellen einen bedeutenden Fortschritt in der digitalen Transformation der HLG dar und unterstützen nachhaltig die Effizienz und Transparenz der Verwaltungsprozesse.

#Gesamteinschätzung der Risiken Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind in unseren Erwartungen und Prognosen bereits umfassend berücksichtigt, sodass sich aus den identifizierten Risiken derzeit keine wesentliche Veränderung der Gesamtrisikosituation im Vergleich zum Vorjahr ergibt. Die im Rahmen unseres etablierten Risikomanagementsystems durchgeführte Risikoanalyse bestätigt, dass insbesondere politische Entscheidungen, wirtschaftliche Krisen sowie geopolitische Konflikte weiterhin die größten Einflussfaktoren auf die Geschäftsentwicklung der Hessischen Landgesellschaft mbH darstellen. Nach sorgfältiger Bewertung der aktuellen Informationen bestehen keine Anhaltspunkte für Risiken, die – weder isoliert noch in ihrer Gesamtheit – den Fortbestand der Gesellschaft gefährden könnten. Unser breit diversifiziertes Leistungsportfolio, die langfristige Ausrichtung unserer Aufträge, unsere solide finanzielle Basis sowie der gezielte Einsatz risikobegrenzender Maßnahmen tragen maßgeblich dazu bei, das Gesamtrisiko auf einem beherrschbaren Niveau zu halten. Durch die kontinuierliche Weiterentwicklung unseres Risikomanagementsystems fördern wir zudem nachhaltig das Risikobewusstsein innerhalb der Organisation und stärken so die Fähigkeit der HLG, Risiken frühzeitig zu erkennen und Chancen verantwortungsvoll zu nutzen.

IV. Prognosebericht

#Allgemeine Prognosen Die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland bleibt auch im Jahr 2025 von einer ausgeprägten Schwächeperiode gekennzeichnet. Nach zwei Jahren negativer Wachstumsraten prognostiziert die Bundesregierung für das laufende Jahr lediglich eine Stagnation des Bruttoinlandsprodukts (BIP).³² Die ursprüngliche Wachstumserwartung von 0,3 Prozent wurde im Frühjahr 2025 auf 0,0 Prozent korrigiert.³³ Auch führende Wirtschaftsinstitute wie das Kieler Institut für Weltwirtschaft (IfW) und das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) bestätigen diese Einschätzung. Die KfW geht sogar von einem leichten Rückgang der Wirtschaftsleistung um 0,2 Prozent aus.³⁴ Mehrere Faktoren tragen zu dieser Entwicklung bei. Wesentliche Belastungen resultieren aus der Verschärfung internationaler Handelskonflikte, insbesondere infolge neuer US-Zölle, die sich erheblich auf die exportorientierte deutsche Wirtschaft auswirken. Hinzu kommen politische Unsicherheiten infolge einer verzögerten Regierungsbildung sowie strukturelle Herausforderungen wie hohe Energiekosten, ein ausgeprägter Fachkräftemangel und eine anhaltend hohe Bürokratiebelastung. Begleitende Indikatoren verdeutlichen die angespannte Lage: Die Inflationsrate wird voraussichtlich auf rund 2,0 Prozent sinken, was zwar die private Kaufkraft etwas stabilisieren könnte, jedoch bleibt die Arbeitsmarktsituation angespannt.³⁵ Es wird mit einem Anstieg der Arbeitslosenquote auf 6,3 Prozent gerechnet. Zudem ist ein Rückgang der Exporte um 2,2 Prozent zu erwarten.³⁶ Zur Stimulierung der Wirtschaft beabsichtigt die neue Bundesregierung, ein umfassendes Investitionsprogramm in Höhe von 500 Mrd. EUR aufzulegen. Ziel ist es, durch Investitionen in Infrastruktur, Steuererleichterungen sowie den Abbau von Bürokratie die Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Wirtschaft nachhaltig zu stärken. Dennoch wird ein signifikanter wirtschaftlicher Aufschwung erst ab dem Jahr 2026 erwartet.³⁷ Vor dem Hintergrund der dargestellten gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der damit verbundenen Unsicherheiten lassen sich derzeit keine verlässlichen Aussagen über die mittel- bis langfristigen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Hessischen Landgesellschaft mbH treffen. Die nachfolgenden Prognosen zur Entwicklung der einzelnen Geschäftsfelder basieren daher auf den skizzierten makroökonomischen Annahmen für das Geschäftsjahr 2025 und erfolgen unter dem Vorbehalt signifikanter gesamtwirtschaftlicher Einflussfaktoren.

#Prognose Bodenbevorratung Die Prognosen für den Immobilienmarkt im Jahr 2025 zeigen ein differenziertes Bild. In urbanen Regionen und begehrten Lagen bleiben die Immobilienpreise auf einem hohen und stabilen Niveau. Parallel dazu verstärkt sich die Wohnraumknappheit, zunehmend auch in ländlichen Gebieten. Trotz steigender Nachfrage wird der Neubau dem Bedarf vielerorts nicht gerecht. Hauptursachen sind die weiterhin hohen Bau- und Nebenkosten sowie strengere Anforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden. Diese Rahmenbedingungen führen dazu, dass insbesondere finanzstarke Käufer am Markt bestehen bleiben und Immobilien verstärkt als langfristige Kapitalanlage nutzen. Geduld, Flexibilität und eine solide Baufinanzierung sind somit nach wie vor entscheidende Erfolgsfaktoren bei der Immobiliensuche. Im Jahr 2025 verschieben sich die Branchenschwerpunkte laut Finanzexperten gegenüber den vergangenen Jahren. Zwar bleiben Themen wie Digitalisierung, Urbanisierung und alternative Wohnkonzepte weiterhin von Bedeutung, jedoch treten neue Entwicklungen verstärkt in den Vordergrund. Immer mehr Erwerber verlagern ihren Lebensmittelpunkt in ländliche Regionen. Hier profitieren sie von deutlich geringeren Immobilienpreisen sowie einer verbesserten Wohn- und Lebensqualität. In vielen Fällen ist der Hauptantrieb jedoch nicht nur der Wunsch nach einem ruhigeren Umfeld, sondern vielmehr die finanzielle Notwendigkeit, da die Lebenshaltungskosten in den städtischen Ballungsräumen erheblich gestiegen sind. Zudem hat sich die Möglichkeit des ortsunabhängigen Arbeitens durch Homeoffice seit der Corona-Pandemie nachhaltig etabliert. Arbeitnehmende sind zunehmend flexibel in ihrer Wohnortwahl und entscheiden sich vermehrt für Immobilien außerhalb der Städte. Diese Entwicklung hat die Struktur des Immobilienmarktes dauerhaft verändert.³⁸

Parallel dazu gewinnt der Trend zu nachhaltigem Bauen weiter an Bedeutung. Immer mehr Neubauprojekte setzen auf den Einsatz von umweltfreundlichen Technologien wie Photovoltaikanlagen, nachhaltiger Wärmedämmung und ökologischen Baustoffen. Staatliche Förderprogramme unterstützen diese Entwicklung und machen Investitionen in nachhaltige Immobilien zunehmend attraktiv. Insgesamt sehen sich Käuferinnen und Käufer im Jahr 2025 unverändert mit anspruchsvollen Rahmenbedingungen konfrontiert. Zum einen sind insbesondere in stark nachgefragten Regionen weiterhin hohe Kaufpreise zu verzeichnen. Zum anderen haben sich die Kreditvergabekriterien der Banken deutlich verschärft. Häufig wird ein höherer Eigenkapitalanteil für die Baufinanzierung verlangt, was die Erschließung von Wohneigentum zusätzlich erschwert.

32) Vgl. <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/konjunktur/wirtschaftsministerium-fruehjahrsprojektion-100.html>.

33) Vgl. <https://www.wallstreet-online.de/nachricht/19263990-deutschland-stagnation-bip-prognose-drastisch-gesenkt>.

34) Vgl. <https://www.welt.de/wirtschaft/article255286152/Rezession-Deutsche-Wirtschaft-schrumpft-Ende-2024-staerker-als-erwartet.html>.

35) Vgl. https://www.lbbw.de/artikel/news-und-einschaetzungen/jahresausblick-2025-konjunktur-deutschland-bipprognose_ai9ksmfboz_d.html.

36) Vgl. <https://www.bild.de/politik/kein-wachstum-bundesregierung-senkt-konjunkturprognose-680a1e00afb6aa49f3dc4e8c>.

37) Vgl. <https://www.welt.de/politik/deutschland/video256002930/Stagnation-erwartet-Habeck-senkt-Konjunkturprognose-Er-wollte-zuviel-Staat.html>.

38) Vgl. <https://wohnen-und-finanzieren.de/blog/immobilienmarkt-entwicklungen-trends>.

Darüber hinaus wirken sich Inflation, gestiegene Energiekosten sowie teurere Bauprozesse auf die Entscheidung zum Immobilienerwerb aus. Kaufinteressierte müssen zunehmend sorgfältig abwägen, wie sie unter diesen Bedingungen nachhaltig und finanzierbar investieren können. Eine belastbare und langfristig tragfähige Finanzierung wird vor dem Hintergrund der zu erwartenden Zinsschwankungen immer wichtiger.³⁹ Trotz des herausfordernden Marktumfelds konnte die Hessische Landgesellschaft mbH im ersten Quartal 2025 ein deutliches Umsatzwachstum im Vergleich zum Vorjahr sowohl im Wohnbau- als auch im Gewerbesektor verzeichnen. Diese positive Entwicklung spiegelt sich auch in den aktuellen Zahlen des Statistischen Bundesamts (Destatis) wider, wonach im Zeitraum Januar bis Februar 2025 insgesamt 35.900 Wohnungen genehmigt wurden. Dies entspricht einem Anstieg von 2,1 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum.⁴⁰ Die Prognose zukünftiger Umsätze im Bereich der Bodenbevorratung bleibt dennoch unsicher. Wesentliche Einflussfaktoren sind dabei die weitere Zinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB), die Entwicklung globaler Handelskonflikte sowie das allgemeine wirtschaftliche Umfeld in Deutschland. Ungeachtet dieser externen Risiken sieht sich die HLG gut für die Zukunft gerüstet. Bereits heute verfügt das Unternehmen über vermarktungsfähige Flächen mit einem Umsatzpotenzial im dreistelligen Millionenbereich und ist somit in der Lage, auch bei sich verändernden Rahmenbedingungen erfolgreich zu agieren.

#Prognose Landwirtschaft Nach Einschätzung des Deutschen Bauernverbandes e. V. (DBV) befindet sich die Wirtschafts- und Agrarpolitik in Deutschland vor einer Zeitenwende. Expertinnen und Experten, Unternehmen, Wirtschaftsverbände sowie große Teile der Bevölkerung teilen die Auffassung, dass Wettbewerbsfähigkeit, Wohlstand und Zukunftsperspektiven der deutschen Wirtschaft spürbar unter Druck geraten sind.⁴¹ Als zentrale Ursachen werden eine zunehmende Bürokratie, eine hohe Regelungsdichte, Herausforderungen im Bereich der inneren und äußeren Sicherheit, hohe Energiekosten sowie strukturelle Defizite auf dem Arbeitsmarkt und in der Sozialpolitik identifiziert. Eine umfassende Reform dieser Bereiche erscheint dringend geboten, um die strukturelle Rezession zu überwinden. Die Landwirtschaft bleibt von diesen gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen nicht unberührt. Insbesondere der Rückgang der Investitionstätigkeit führt zu einer schleichenden Dekapitalisierung der Agrar- und Ernährungswirtschaft. Nach dem außergewöhnlich erfolgreichen Wirtschaftsjahr 2022/23

sind die Wirtschaftsergebnisse im Zeitraum 2023/24 deutlich eingebrochen. Hauptverantwortlich hierfür waren vor allem gesunkene Erzeugerpreise für Getreide, Raps und Milch. Auch die Erlöse im Rinder- und Geflügelsektor blieben hinter dem Vorjahresniveau zurück. Parallel dazu reichten die rückläufigen Kosten für Futtermittel und Düngemittel nicht aus, um die erheblichen Preiszuwächse bei Dienstleistungen, Bauleistungen und Maschinen zu kompensieren. Hinzu kommt, dass die anhaltende Investitionszurückhaltung die Zukunftsfähigkeit der Branche erheblich beeinträchtigt. Sie wird in weiten Teilen als Ausdruck eines schwindenden Vertrauens in die Verlässlichkeit und Planbarkeit der agrarpolitischen Rahmenbedingungen interpretiert. Trotz der politischen Zielsetzung einer umfassenden Transformation zeigt die langfristige Entwicklung, dass die Landwirtschaft sich – unabhängig von weltanschaulichen Vorgaben – stetig weiterentwickelt und Innovationen aus eigenem Antrieb realisiert hat.⁴² Zudem hat sich das Agrar-Geschäftsklima in den letzten Monaten gemäß dem Rentenbank-Agrarbarometer deutlich verbessert: In der Winterbefragung stieg der Index von -1,2 auf -0,4 Punkte. Die Verbesserung basiert sowohl auf optimistischeren Zukunftserwartungen als auch auf einer besseren Einschätzung der aktuellen wirtschaftlichen Lage. Rund ein Drittel der Befragten plant, ihre landwirtschaftlichen Betriebe durch Diversifizierung – insbesondere durch den Ausbau von Photovoltaik und die Intensivierung des Ackerbaus – breiter aufzustellen. Zusätzlich beabsichtigt etwa ein Fünftel der tierhaltenden Betriebe eine Umstellung auf höhere Haltungsformen. Trotz der verbesserten Stimmung zeigt sich diese Entwicklung bislang jedoch nicht in einer erhöhten Investitionsbereitschaft. Wesentliche Voraussetzung bleibt, dass Investitionen wirtschaftlich tragfähig sind.⁴³ Die Auswirkungen dieser Entwicklungen auf die Geschäftsergebnisse der Hessischen Landgesellschaft mbH im Bereich Landwirtschaft lassen sich derzeit nur schwer abschätzen. Die Gesellschaft geht jedoch davon aus, dass die veränderten politischen Rahmenbedingungen mittelfristig positive Impulse für den Agrarsektor setzen werden. Unterstützt durch mögliche Nachholeffekte könnte dies zu einer Stabilisierung der Bewilligungsquote sowie zu einer Verbesserung der Ertragslage in diesem Bereich auch bei der HLG beitragen.

39) Vgl. <https://wohnen-und-finanzieren.de/blog/immobilienmarkt-entwicklungen-trends>.

40) Vgl. https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/04/PD25_148_3111.html.

41) Vgl. <https://www.situationsbericht.de/editorial>.

42) Vgl. <https://www.situationsbericht.de/editorial>.

43) Vgl. <https://www.rentenbank.de/presse/Landwirte-wollen-sich-fuer-die-Zukunft-aufstellen-aber-Investitionen-muessen-sich-rechnen-aktuelles-Rentenbank-Agrarbarometer-zeigt-deutliche-Verbesserung-der-Stimmung-und-hohe-Veraenderungsbereitschaft/>.

#Prognose Naturschutz Die Hessische Landgesellschaft mbH (HLG) begegnet den vielfältigen Herausforderungen des Arten- und Klimaschutzes mit einem breit aufgestellten Leistungsportfolio, das durch ihre Ökoagentur für Hessen koordiniert wird. Im Zentrum der Aktivitäten stehen die Umsetzung vielfältiger Kompensations- und Renaturierungsmaßnahmen sowie die Initiierung und Betreuung von Projekten im Arten- und Biotopschutz sowie im Bereich der Ersatzaufforstung. Durch ein breites Spektrum an Kompensations- und Renaturierungsmaßnahmen sowie Projekten im Arten- und Biotopschutz und in der Ersatzaufforstung leistet die Ökoagentur einen wesentlichen Beitrag zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen. Neben den etablierten Aufgaben – wie der Vermarktung und Vermittlung von Biotopwertpunkten (Ökopunkten) – werden auch im kommenden Jahr bedeutende Dienstleistungen im Rahmen von Geschäftsbesorgungsaufträgen eine zentrale Rolle spielen. Besonders hervorzuheben sind das Naturschutz- und Pilotprojekt „RWE-Trasse“ im FFH-Gebiet Beckertanne in Darmstadt sowie umfangreiche Kompensationsvorhaben, darunter die Waldumbaumaßnahme im „Pfungstädter Wald“. Dieses Projekt wird von der DB Netz AG im Zuge des Infrastrukturvorhabens „Neubau der ICE-Trasse Rhein/Main – Rhein/Neckar (NBS)“ als naturschutz- und forstrechtlicher Ausgleich realisiert und unterstreicht die wachsende Relevanz der Ökoagentur bei der Integration ökologischer Belange in großmaßstäbliche Infrastrukturmaßnahmen. Auch im Bereich der Gewässerentwicklung wird die HLG weiterhin eine zentrale Rolle einnehmen: Sie unterstützt zahlreiche hessische Kommunen bei der nachhaltigen Umsetzung ihrer Renaturierungsmaßnahmen. Neben der Fortführung des erfolgreichen Programms „100 Wilde Bäche für Hessen“ erhielt die HLG Ende 2024 den Zuschlag für ein weiteres bedeutendes Landesprojekt in der Gewässerentwicklung.⁴⁴ Ziel ist es, Hessens Flüsse und Bäche lebendiger, klimaresilienter und ökologisch hochwertiger zu gestalten. Im Einklang mit den Vorgaben der europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) sollen bis 2027 alle erforderlichen Maßnahmen umgesetzt werden, um einen „guten ökologischen Zustand“ der Gewässer zu erreichen. Angesichts des zunehmenden Fachkräftemangels und wachsender Anforderungen stoßen viele Kommunen und Wasserverbände an ihre Grenzen. Deshalb startet das Land Hessen eine neue Initiative: Der „Gewässermanager“, beauftragt durch das Hessische Landwirtschafts- und Umweltministerium (HMLU), wird Städte, Gemeinden und Wasserverbände gezielt bei Planung und Umsetzung von Renaturierungsprojekten unterstützen. Mit dem Zuschlag für die Ausschreibung „Gewässermanagement als Unterstützungsleistung für Gewässerunterhaltungspflichtige 2025 ff.“ wird die HLG künftig diese Funktion übernehmen. Der Gewässermanager steht allen Kommunen und Wasserverbänden zur Verfügung, die mit Regierungsprä-

siden und Landkreisen öffentlich-rechtliche Vereinbarungen abschließen. In diesen Vereinbarungen verpflichten sich die Kommunen zur Umsetzung der geplanten Maßnahmen innerhalb eines festen Zeitrahmens. Die HLG übernimmt hierbei Aufgaben im Projektmanagement, in der Genehmigungs- und Fördermittelbeantragung, im Flächenmanagement sowie in der Öffentlichkeitsarbeit. Die Finanzierung des Gewässermanagers erfolgt vollständig durch das Land. Vorbild für diese neue Initiative ist das erfolgreiche Projekt „100 Wilde Bäche für Hessen“. Damit setzt Hessen ein starkes Zeichen für den Gewässerschutz und die Anpassung an den Klimawandel.⁴⁵ Für die HLG bedeutet dieses neue Gewässerentwicklungsprojekt nicht nur weiteres personelles Wachstum, sondern auch eine positive Entwicklung der Ertragslage im Bereich Naturschutz. Vor diesem Hintergrund sieht die Gesellschaft gute Chancen, den eingeschlagenen Wachstumskurs der Ökoagentur auch im Geschäftsjahr 2025 nachhaltig fortzusetzen.

#Prognose Geschäftsbesorgung Der Bereich der Geschäftsbesorgung umfasst ein breites Spektrum an Aufträgen zur Umsetzung anspruchsvoller Flächenmanagement- sowie Infrastrukturprojekte. Von besonderer strategischer Bedeutung sind hierbei die im Auftrag des Landes Hessen wahrgenommenen Aufgaben im Rahmen der Domänenverwaltung sowie des Flächenmanagements im Kontext des hessischen Straßenbaus. Diese langfristig angelegten Geschäftsbesorgungsverhältnisse tragen wesentlich zur Beschäftigungssicherung sowie zur Stabilität der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Hessischen Landgesellschaft mbH bei. Die mit dem Land Hessen bestehenden Verträge sind überwiegend auf Dauer angelegt, beinhalten jedoch beidseitige Kündigungsrechte unter Einhaltung vertraglich definierter Fristen. Dies gilt gleichermaßen für den Geschäftsbesorgungsvertrag zur Durchführung der landwirtschaftlichen Bauberatung in Hessen. Eine vertragliche Besonderheit stellt die Regelung zur Anpassung der Vergütung im Rahmen der Domänenverwaltung dar: Die Entgelte für die erbrachten Leistungen werden im zweijährigen Turnus an die jeweils gültige Personalkostentabelle des Landes Hessen angepasst. Während im Geschäftsjahr 2025 keine Anpassung erfolgt, ist für das Geschäftsjahr 2026 infolge dieser turnusmäßigen Kopplung wieder mit einem Anstieg der Gebühren zu rechnen. Im Geschäftsfeld „Flächenmanagement Infrastruktur“ stellt ein umfassender Geschäftsbesorgungsvertrag mit dem Land Hessen die wesentliche Grundlage für die erfolgreiche Zusammenarbeit mit der Straßenbaubehörde Hessen Mobil dar. Ergänzend hierzu bestehen weitere vertragliche Vereinbarungen mit der DEGES GmbH sowie mit den Niederlassungen West und Nordwest der Autobahn GmbH des Bundes, wodurch das Leistungsportfolio der HLG im Rahmen der Flächensicherung und Kompensation bei Straßenbauprojekten in ganz Hessen abgerundet wird. Die Vergütung der

44) Vgl. <https://landwirtschaft.hessen.de/presse/fortfuehrung-des-programms-100-wilde-baeche-fuer-hessen-gesichert>.

45) Vgl. <https://landwirtschaft.hessen.de/presse/hessen-startet-weiteres-programm-fuer-lebendige-gewaesser>.

erbrachten Leistungen erfolgt auf der Grundlage des Kostenerstattungsprinzips beziehungsweise auf Stundenbasis, sodass sich die Erlössituation in diesem Geschäftsbereich im Wesentlichen an der jeweiligen Projekt- und Auftragslage orientiert. Das Aufgabefeld wird durch die Durchführung weiterer umfangreicher Flächenmanagement- und Infrastrukturprojekte ergänzt, bei denen die Gesellschaft sowohl für öffentliche Auftraggeber als auch für privatrechtliche Auftraggeber, wie beispielsweise die Hessenwasser GmbH & Co. KG und die TenneT TSO GmbH, tätig wird. Die zumeist mehrjährigen Vertragsbeziehungen bieten der HLG eine hohe Planungssicherheit und tragen – insbesondere durch vertraglich verankerte Preisanpassungsklauseln – zu einer stabilen Ertragsentwicklung bei. Perspektivisch eröffnen sich durch die fortlaufende Akquisition weiterer Geschäftsbesorgungsverträge zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten, welche die nachhaltige Wachstumsstrategie der Gesellschaft im Bereich des infrastrukturellen Flächenmanagements maßgeblich unterstützen. In diesem Zusammenhang ist besonders die Fortführung des „Rahmenvertrags für Projektkonkretisierung und Flächenmanagement 2025 ff.“ hervorzuheben. Dieser wurde im Rahmen eines offenen Vergabeverfahrens als Nachfolgeprojekt der bisherigen „Rahmenvereinbarung zum Flächenmanagement“ ausgeschrieben. Mit der Zuschlagserteilung an die HLG zu Jahresbeginn 2025 wurde ein bedeutender Beitrag zur Verstetigung und Weiterentwicklung der bestehenden Projektstruktur geleistet. Im Rahmen dieses Vertrags unterstützt die Gesellschaft das Land Hessen bis mindestens 2028 bei der Umsetzung naturschutzrelevanter Maßnahmen, insbesondere im Bereich des strategischen Flächenmanagements. Der Vertrag stärkt nicht nur die langfristige Positionierung der HLG in diesem Segment, sondern trägt auch wesentlich zur Planungssicherheit und zur Erweiterung des Leistungsspektrums bei.

#Prognose Geschäftsentwicklung Die Prognosen der HLG beinhalten zukunftsgerichtete Aussagen über die voraussichtliche geschäftliche Entwicklung des Unternehmens. Diese basieren auf den gegenwärtigen Einschätzungen der Geschäftsleitung, welche wiederum auf der Beurteilung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in den einzelnen Geschäftssegmenten, dem zuvor dargestellten makroökonomischen Ausblick sowie einer sorgfältigen Abwägung der identifizierten Chancen- und Risikopotenziale beruhen. Zur Einschätzung der künftigen Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage erstellt die Gesellschaft jährlich einen Wirtschaftsplan mit einer integrierten Mehrjahresplanung über einen Zeitraum von fünf Jahren. Dieser umfasst einen Erfolgs-, Investitions- und Finanzplan sowie eine Übersicht über die mittelfristige Personalentwicklung. Die Geschäftsleitung berichtet dem Aufsichtsrat darüber hinaus quartalsweise über den Geschäftsverlauf und erläutert Abweichungen zwischen Plan- und Ist-Zahlen. Die HLG verfolgt seit vielen Jahren eine auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Unternehmenspolitik, welche schwerpunktmäßig auf organisches Wachstum in den strategischen Kernsegmenten abzielt. Dieser Weg soll auch künftig konsequent fortgesetzt werden. Für das Geschäftsjahr 2025 rechnet die Gesellschaft gemäß dem Wirtschaftsplan mit einem

positiven betrieblichen Ergebnis analog des Vorjahres. Auf Basis unserer Planung der Aufwendungen und Erträge wird ein Einnahmenüberschuss in Höhe von rund 1,0 Mio. EUR prognostiziert. Das Jahresergebnis wird hingegen maßgeblich durch handelsrechtliche Faktoren beeinflusst, insbesondere durch die Höhe der realisierten Eigenkapitalzinsen im Rahmen von Grundstücksveräußerungen in den Bereichen Bodenbevorratung und Landwirtschaft. Trotz der weiterhin herausfordernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen blickt die Geschäftsleitung mit Zuversicht auf den weiteren Verlauf des Geschäftsjahres. Diese positive Einschätzung wird durch die Entwicklung in den ersten Monaten des Jahres bestätigt: Im ersten Quartal 2025 erzielte die HLG ein Umsatzergebnis von über 9,7 Mio. EUR aus der Grundstücksvermarktung – mehr als das Dreifache des Vorjahreswerts von 3,2 Mio. EUR. Entscheidend für das Gesamtergebnis 2025 wird jedoch die weitere Entwicklung des Grundstücks- und Immobilienmarkts sein, da diese maßgeblich die Erlössituation aus Grundstücksverkäufen bestimmt. Weitere Zuversicht geben gut gefüllte Auftragsbücher in den Bereichen Landwirtschaft, Naturschutz und Geschäftsbesorgung, die der Gesellschaft langfristige Stabilität verleihen. Besonders hervorzuheben ist dabei der neue Geschäftsbereich „Gewässerentwicklung“, der zusätzliches Potenzial für die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung der HLG bietet. Vor diesem Hintergrund geht die Gesellschaft davon aus, die prognostizierten Zielwerte im operativen Bereich auch im Geschäftsjahr 2025 erreichen zu können. Das Finanzergebnis dürfte hingegen im Vergleich zum Vorjahr voraussichtlich stärker belastet werden, da die gestiegenen Fremdfinanzierungsverbindlichkeiten zu deutlich höheren Zinsaufwendungen führen. Infolgedessen scheint es aktuell wahrscheinlich, dass das Jahresergebnis sich nahe der Null-Euro-Grenze, möglicherweise auch leicht darunter, bewegen wird. Inwieweit sich gesamtwirtschaftliche Entwicklungen in Deutschland sowie die Auswirkungen internationaler geopolitischer Konflikte nachhaltig negativ auf die angestrebte Geschäftsentwicklung auswirken werden, lässt sich gegenwärtig nicht mit abschließender Sicherheit beurteilen. Potenzielle negative Effekte – etwa infolge anhaltender Inflation, steigender Zinsen sowie zunehmender internationaler Handelskonflikte – sind in der vorliegenden Prognose nur eingeschränkt abgebildet. Die getroffenen Annahmen unterliegen daher einer erheblichen Unsicherheit und stehen in hohem Maße im Einflussbereich globaler Rahmenbedingungen.

Kassel, den 31.03.2025
F3(Z)-Wa

HESSISCHE LANDGESELLSCHAFT MBH
Staatliche Treuhandstelle für
ländliche Bodenordnung

– Geschäftsführung –
Dr. Gerald Kunzelmann

Wichtige Kennzahlen

	2024	2023
	EUR	EUR
Bilanz		
Bilanzsumme	297.828.986,43	235.243.719,48
Vorräte aus dem Bodenbevorratungsgeschäft (BBV)	273.450.149,92	223.121.331,52
Vorräte aus der Ökoagentur	2.092.101,34	2.203.036,48
Forderungen	5.272.079,74	3.672.106,33
Rückstellungen	56.341.467,13	50.093.332,06
(davon Rückstellung BBV-Risikoprämie)	(395.000,00)	(175.000,00)
Verbindlichkeiten	117.948.966,12	73.296.221,86
(davon gegenüber Kreditinstituten)	(102.622.430,52)	(57.124.129,76)
Ertragslage		
Umsatzerlöse	81.777.425,29	59.402.083,79
Bestandsveränderungen	22.408.796,23	41.177.268,90
Gesamtleistung	104.186.221,52	100.579.352,69
Materialaufwand	86.904.240,72	84.107.087,38
Rohergebnis	17.281.980,80	16.472.265,31
Übrige betriebliche Erträge	201.885,08	215.477,44
Personalaufwand	12.227.801,96	11.867.411,30
Übrige betriebliche Aufwendungen	2.794.724,72	2.534.562,88
Erfolgsunabhängige Steuern	41.588,50	27.260,27
EBITDA	2.419.750,70	2.258.508,30
Planmäßige Abschreibungen	437.243,83	384.255,77
EBIT	1.982.506,87	1.874.252,53
Finanzergebnis	-1.677.124,25	-192.733,58
EBT	305.382,62	1.681.518,95
Ertragsteuern	139,26	4.431,58
Gesamtergebnis	305.243,36	1.677.087,37
Gebührenerträge		
Bodenbevorratung und Kommunalbetreuung		
· Bodenbevorratung	3.925.111,21	3.668.605,42
(davon aus Grundstücksverkäufen)	(3.476.769,81)	(3.310.325,47)
· Kommunalbetreuung	24.661,37	36.732,56
Landwirtschaft und Naturschutz		
· Landwirtschaftliches Bauen und Bauberatung	1.092.344,98	797.377,04
· Landwirtschaftliches Flächenmanagement	84.181,45	345.520,83
· Naturschutz – Ökoagentur	2.751.194,44	3.070.534,72
Domänen und Liegenschaften	1.677.058,43	1.614.370,88
Flächenmanagement Infrastruktur	4.729.907,05	4.661.290,88
Geschäftsbesorgung und sonstiges	544.206,04	416.097,81
	14.828.664,97	14.610.530,14
Fremdleistungen	950.096,97	1.702.072,17
	13.878.568,00	12.908.457,97



Jahresabschluss für das Jahr 2024

- Bilanz
- Gewinn- und Verlustrechnung
- Anhang

Bilanz zum 31. Dezember 2024

Aktiva

	Stand am 31.12.2024 in EUR	Stand am 31.12.2024 in EUR	Stand am 31.12.2023 in EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	327.481,00		400.608,00
		327.481,00	400.608,00
II. Sachanlagen			
I. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich Bauten auf fremden Grundstücken	3.228.990,57		3.317.453,57
2. technische Anlagen und Maschinen	185.391,00		198.872,00
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	440.196,00		525.385,00
		3.855.117,57	4.041.710,57
III. Finanzanlagen			
I. Beteiligungen	15.068,25		15.068,25
2. sonstige Ausleihungen	71.140,72		71.140,72
		86.208,97	86.208,97
		4.268.807,54	4.528.527,54
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Vorräte aus dem Bodenbevorratungsgeschäft	273.450.149,92		223.121.331,52
2. nicht abgeschlossene Leistungen in Auftragsgeschäften	927.310,83		1.275.804,81
3. Ökoagentur	2.092.101,34		2.203.036,48
		276.469.562,09	226.600.172,81
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.502.173,02		2.932.655,18
2. Forderungen aus Auftragsgeschäften	229.424,61		34.749,19
3. Forderungen aus Vorfinanzierung Treuhandvermögen	430.000,00		150.825,38
4. sonstige Vermögensgegenstände	110.482,11		553.876,58
		5.272.079,74	3.672.106,33
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten			
1. Kassenbestand	1.857,08		5.963,23
2. Guthaben bei Kreditinstituten	250.907,12		285.160,71
		252.764,20	291.123,94
		281.994.406,03	230.563.403,08
C. Rechnungsabgrenzungsposten		128.273,10	151.788,86
D. Treuhandvermögen		11.437.499,76	235.243.719,48
		297.828.986,43	235.243.719,48
(D. Treuhandvermögen)			9.259.073,33)

Hinweis: Durch einen Systemwechsel in der Finanzbuchhaltung ergeben sich in Einzelfällen Wertverschiebungen der Vorjahreswerte in den Bilanzpositionen, wodurch die Vergleichbarkeit mit dem Vorjahresabschluss eingeschränkt ist.

Passiva

	Stand am 31.12.2024 in EUR	Stand am 31.12.2024 in EUR	Stand am 31.12.2023 in EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		3.604.617,00	3.604.617,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Hauptrücklage gemäß § 12 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages	720.923,40		720.923,40
2. Ausgleichsrücklage gemäß § 12 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages	104.312.904,02		102.635.816,65
3. andere Gewinnrücklagen	1.669.055,70		1.669.055,70
		106.702.883,12	105.025.795,75
		305.243,36	1.677.087,37
III. Jahresüberschuss		110.612.743,48	110.307.500,12
B. Rückstellungen			
I. sonstige Rückstellungen		56.341.467,13	50.093.332,06
		56.341.467,13	50.093.332,06
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		102.622.430,52	57.124.129,76
2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen		12.148.631,98	12.074.346,60
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2.071.293,94	2.392.851,58
4. sonstige Verbindlichkeiten		1.106.609,68	1.704.893,92
		117.948.966,12	73.296.221,86
D. Rechnungsabgrenzungsposten		1.488.309,94	1.545.665,44
E. Treuhandverbindlichkeiten		11.437.499,76	
		297.828.986,43	235.243.719,48
(E. Treuhandverbindlichkeiten)			9.259.073,33)

Gewinn- und Verlustrechnung

1. Januar bis 31. Dezember 2024

	2024	2023
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	81.777.425,29	59.402.083,79
2. Erhöhung/Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	22.408.796,23	41.177.268,90
3. sonstige betriebliche Erträge	201.885,08	215.477,44
	104.388.106,60	100.794.830,13
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Vorräte	86.441.687,01	83.691.121,42
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	462.553,71	415.965,96
	86.904.240,72	84.107.087,38
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	9.757.533,68	9.441.037,76
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 1.437.053,84 (i.V.: EUR 537.564,00)	2.470.268,28	2.426.373,54
	12.227.801,96	11.867.411,30
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	437.243,83	384.255,77
7. sonstige betriebliche Aufwendungen	2.794.724,72	2.534.562,88
8. Erträge aus Beteiligungen	859,20	720,60
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	12,50	7,50
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	818.284,14	299.279,22
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.496.280,09	492.740,90
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	139,26	4.431,58
13. Ergebnis nach Steuern	346.831,86	1.704.347,64
14. sonstige Steuern	41.588,50	27.260,27
15. Jahresüberschuss	305.243,36	1.677.087,37

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 **31.12.2024** 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. Zur Erhöhung der Transparenz der Angaben in der Bilanz sowie in der Gewinn- und Verlustrechnung sind im Anhang ergänzende „Davon-Vermerke“ enthalten.

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“, „Treuhandvermögen/-verbindlichkeiten“, „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 aus dem Bodenbevorratungsgeschäft** werden mit den aktivierungsfähigen Anschaffungs- und Herstellungskosten („Einstandspreisen“) bilanziert, soweit nicht niedrigere Zeitwerte anzusetzen sind. In der Bodenbevorratung erfolgt für die bereits verkauften Flächen die Bewertung zuzüglich anfallender verpflichtender Erschließungsmaßnahmen. Die Bewertung der **nicht abgeschlossenen Leistungen in Auftragsgeschäften** erfolgt nach dem jeweiligen Verfahrensfortschritt. Bemessungsgrundlage sind die Gebührenansprüche, von denen eine Pauschalwertberichtigung von 10 Prozent abgesetzt wurde. In der **Ökoagentur** erfolgt der Verkauf der Biotopwertpunkte (Ökopunkte) zu einem festgelegten Wert nach dem Entgeltverzeichnis zur Kompensationsverordnung. Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** sind mit dem Nominalbetrag abzüglich erforderlicher Wertberichtigungen bilanziert. Der **Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten** wurden mit ihrem Nennwert angesetzt.

Rechnungsabgrenzungsposten

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

Treuhandvermögen

Das Treuhandvermögen wurde bis zum 31.12.2023 gemäß handelsrechtlicher Übung außerbilanziell dargestellt. Ab dem 01.01.2024 erfolgt die Erfassung innerhalb der Bilanz. Das Treuhandvermögen ist damit ab dem Geschäftsjahr 2024 integraler Bestandteil der Bilanzsumme und wird in den entsprechenden Posten gemäß den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) berücksichtigt.

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.

Treuhandverbindlichkeiten

Das **Treuhandvermögen** und die gleich hohen **Treuhandverbindlichkeiten** beziehen sich auf den im Rahmen von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen für Kommunen erworbenen Grundstücksbestand sowie auf Darlehen und Bankguthaben. Die Bewertung der Treuhandverbindlichkeiten erfolgte zum Erfüllungsbetrag, der mit dem Nennwert des Treuhandvermögens übereinstimmt.

Gewinn- und Verlustrechnung

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

C. Erläuterungen zur Bilanz

I. Anlagevermögen

Das Anlagevermögen hat sich im Jahr 2024 wie folgt entwickelt (siehe Seite 59).

2. Umlaufvermögen

Die **Vorräte aus dem Bodenbevorratungsgeschäft** (BBV) belaufen sich insgesamt auf 273.450 TEUR (i.V.: 223.121 TEUR). Sie umfassen zum Verkauf vorgesehene Grundstücke für Wohn- und Gewerbenutzung – teilweise durch die HLG erschlossen – sowie landwirtschaftliche Flächen und geleistete Anzahlungen im Zusammenhang mit Grundstücksankäufen.

In dieser Bilanzposition sind handelsrechtliche Wertberichtigungen auf das Vorratsvermögen in Höhe von insgesamt 122.142 TEUR (i.V.: 146.896 TEUR) enthalten. Diese resultieren aus vorläufigen Abführungsverpflichtungen gegenüber Kommunen infolge von Verfahrensüberschüssen sowie aus vorläufigen Forderungen gegenüber Kommunen im Zusammenhang mit defizitären Verfahren.

Die noch **nicht abgeschlossenen Leistungen** in Auftragsgeschäften beziehen sich im Wesentlichen auf den Bereich des landwirtschaftlichen Bauwesens (Auftragssiedlung). Dazu zählen sowohl öffentlich geförderte Maßnahmen im Rahmen des Einzelbetrieblichen Förderungsprogramms Landwirtschaft (EFP) als auch nicht förderfähige Bauvorhaben im Agrarsektor.

Die **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** betreffen überwiegend Kaufpreisforderungen aus der Veräußerung von Flächen aus dem Vorratsvermögen, Forderungen aus Vermietung und Verpachtung sowie Entgeltforderungen aus abgeschlossenen Dienstleistungsverträgen, insbesondere im Rahmen der Geschäftsbesorgung und der kommunalen Betreuung.

Die **Forderungen aus Auftragsgeschäften** betreffen in erster Linie Gebührenforderungen aus dem Bereich des landwirtschaftlichen Bauwesens.

Die **Forderungen aus der Vorfinanzierung Treuhandvermögen** in Höhe von insgesamt 430 TEUR (i.V.: 151 TEUR) resultieren aus der Zwischenfinanzierung von Grundstücksankäufen und Erschließungskosten im Rahmen von Entwicklungsmaßnahmen.

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind wie folgt strukturiert:

	Bilanzwert		davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	
	31.12.2024 TEUR	(Vorjahr) ¹ TEUR	31.12.2024 TEUR	(Vorjahr) TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.502	(2.932)	0	(12)
Forderungen aus Auftragsgeschäften	229	(35)	0	(0)
Forderungen aus Vorfinanzierung Treuhandvermögen	430	(151)	0	(0)
sonstige Vermögensgegenstände	110	(554)	0	(0)
	5.271	(3.672)	0	(12)

¹ **Hinweis:** Durch einen Systemwechsel in der Finanzbuchhaltung kam es zu Wertberichtigungen zwischen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Vermögensgegenständen, wodurch die Vergleichbarkeit mit der Vorjahresbilanz eingeschränkt ist.

Zum Bilanzstichtag beläuft sich der Posten **Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten** auf 253 TEUR (i.V.: 291 TEUR). Davon entfallen 0 TEUR auf Gesellschaftereinlagen (i.V.: 0 TEUR). Die Position umfasst neben den Bankguthaben sowie Barbeständen und Guthaben auf Frankiermaschinen insbesondere auch Mietkautionen in Höhe von insgesamt 62 TEUR (i.V.: 68 TEUR).

Beträge in EUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten		Kumulierte Abschreibungen		Buchwerte	
	01.01.2024	Zugänge Abgänge	01.01.2024	Zugänge Abgänge	01.01.2024	31.12.2024
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.184.290,21	59.768,57 0,00	-783.682,21	-132.895,57 0,00	400.608,00	327.481,00
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	1.184.290,21	59.768,57 0,00	-783.682,21	-132.895,57 0,00	400.608,00	327.481,00
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich Bauten auf fremden Grundstücken	4.632.710,99	12.176,00 0,00	-1.315.257,42	-100.639,00 0,00	3.317.453,57	3.228.990,57
2. technische Anlagen und Maschinen	233.985,27	0,00 0,00	-35.113,27	-12.941,00 0,00	198.872,00	185.931,00
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.183.395,38	105.579,26 0,00	-1.658.010,38	-190.768,26 0,00	525.385,00	440.196,00
II. Sachanlagen	7.050.091,64	117.755,26 0,00	-3.008.381,07	-304.348,26 0,00	4.041.710,57	3.855.117,57
1. Beteiligungen	15.068,25	0,00 0,00	0,00	0,00 0,00	15.068,25	15.068,25
2. sonstige Ausleihungen	71.140,72	0,00 0,00	0,00	0,00 0,00	71.140,72	71.140,72
III. Finanzanlagen	86.208,97	0,00 0,00	0,00	0,00 0,00	86.208,97	86.208,97
A. Anlagevermögen	8.320.590,82	177.523,83 0,00	-3.792.063,28	-437.243,83 0,00	4.528.527,54	4.268.807,54

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 2023 in Höhe von 1.677.087,37 EUR laut Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 26.08.2024 zugeführt.

Die Gewinnrücklagen haben sich wie folgt entwickelt:

	Stand 01.01.2024 EUR	Zuführung EUR	Entnahme EUR	Stand 31.12.2024 EUR
Hauptrücklage	720.923,40	0,00	0,00	720.923,40
Ausgleichsrücklage	102.635.816,65	1.677.087,37	0,00	104.312.904,02
andere Gewinnrücklagen	1.669.055,70	0,00	0,00	1.669.055,70
	105.025.795,75	1.677.087,37	0,00	106.702.883,12

4. Rückstellungen

Die **sonstigen Rückstellungen** beziehen sich im Wesentlichen auf Verpflichtungen aus bereits notariell beurkundeten Grundstücksverkäufen des Vorratsvermögens, bei denen noch Erschließungsmaßnahmen ausstehen. Aufgrund der intensiven Bautätigkeit im Berichtszeitraum haben sich diese Verpflichtungen im Vergleich zum Vorjahr um 3.663 TEUR erhöht und belaufen sich zum Bilanzstichtag auf 47.726 TEUR (i.V.: 44.063 TEUR).

Die **Rückstellungen für Gestattungs-, Pflege- und Monitoringkosten** aus langfristigen Kompensationsmaßnahmen der Ökoagentur sind aufgrund der umfangreichen Verkäufe von Ökopunkten im Berichtszeitraum deutlich angestiegen. Unter Anwendung des § 253 Abs. 2 HGB belaufen sie sich nun auf insgesamt 6.765 TEUR (i.V.: 4.387 TEUR).

Die **handelsrechtlichen Rückstellungen** im Zusammenhang mit gesetzlichen Arbeitnehmerverpflichtungen sind zum Bilanzstichtag gegenüber dem Vorjahr von 785 TEUR auf 709 TEUR gesunken. Den größten Anteil machen Rückstellungen für nicht in Anspruch genommenen Urlaub mit 621 TEUR aus (i.V.: 634 TEUR). Darüber hinaus bestehen Rückstellungen für Überstundenansprüche in Höhe von 44 TEUR (i.V.: 69 TEUR) sowie für Bonuszahlungen an die Geschäftsleitung von 30 TEUR (i.V.: 33 TEUR). Wie bereits im Vorjahr bestanden zum Bilanzstichtag keine Pensionsverpflichtungen.

Die **Rückstellung für die Überkompensation** aus der Bürgschaftsgewährung in der Bodenbevorratung beträgt zum 31.12.2024 insgesamt 395 TEUR (i.V.: 175 TEUR). Die Rückstellung für potenzielle Schadensersatzansprüche aus Auftragsgeschäften wurde im Berichtsjahr um 41 TEUR auf insgesamt 260 TEUR erhöht. Die Rückstellung für gesetzlich vorgeschriebene Brand- und Arbeitsschutzmaßnahmen wurde hingegen mangels Rückstellungsgrundlage vollständig aufgelöst.

5. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind wie folgt strukturiert:

	31.12.2024				
	Gesamtbetrag ² TEUR	bis zu einem Jahr TEUR	von mehr als einem Jahr TEUR	davon mehr als fünf Jahre TEUR	davon dinglich gesichert TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	102.622	37.622	65.000	0	165
(i.V.)	(57.124)	(22.124)	(25.000)	(10.000)	(165)
erhaltene Anzahlungen	12.149	12.149	0	0	0
(i.V.)	(12.074)	(12.074)	(0)	(0)	(0)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.071	2.071	0	0	0
(i.V.)	(2.393)	(2.393)	(0)	(0)	(0)
sonstige Verbindlichkeiten	1.107	1.107	0	0	0
(i.V.)	(1.705)	(1.705)	(0)	(0)	(0)
Berichtsjahr	117.949	52.949	65.000	0	165
(i.V.)	(73.296)	(38.296)	(25.000)	(10.000)	(165)

² **Hinweis:** Durch einen Systemwechsel in der Finanzbuchhaltung kam es zu Wertberichtigungen zwischen den Einzelpositionen innerhalb der Verbindlichkeiten, wodurch die Vergleichbarkeit mit der Vorjahresbilanz eingeschränkt ist.

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten entfallen 102.622 TEUR (i.V.: 57.124 TEUR) auf Kreditinstitute, die zugleich Gesellschafter des Unternehmens sind. Diese Verbindlichkeiten stellen somit gleichzeitig auch Verbindlichkeiten

gegenüber Gesellschaftern dar. Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten Steuerverbindlichkeiten über 674 TEUR sowie Verbindlichkeiten gegenüber Krankenkassen im Rahmen der sozialen Sicherung in Höhe von 4 TEUR.

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 9.254 TEUR (i.V.: 9.174 TEUR), die gezahlte Umlage bei rund 717 TEUR (i.V.: 670 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 1.249 TEUR (Miete zuzüglich Nebenkosten). Daneben bestehen weitere finanzielle Verpflichtungen aus Leasingverträgen für Pool- und Dienstfahrzeuge, Jobräder (E-Bike-Leasing) sowie Multifunktionsgeräte in Höhe von zusammen 162 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 81.777 TEUR resultieren im Wesentlichen aus dem Bodenbevorratungsgeschäft, aus Erträgen im Bereich Landwirtschaft und Naturschutz sowie aus Gebühreneinnahmen der Geschäftsbereiche Domänenverwaltung und Flächenmanagement Infrastruktur. Die detaillierte Zusammensetzung der **Umsatzerlöse** stellt sich wie folgt dar:

Umsatzerlöse	2024 TEUR	2023 TEUR
Erlöse nach Grundstücksverkäufen	54.752,6	42.194,0
Erlöse aus Landwirtschaft und Naturschutz	8.407,3	6.935,9
Erlöse aus Domänenverwaltung	1.677,1	1.614,4
Erlöse aus Flächenmanagement Infrastruktur	4.729,9	4.661,3
Sonstige Erlöse (allgemeine Geschäftsbesorgung, BBV, Mieten)	12.210,5	3.997,1
Gesamt	81.777,4	59.402,1

Die Erlöse aus Grundstücksverkäufen ergeben sich primär aus der Vermarktung von Wohn- und Gewerbeflächen im Rahmen der Bodenbevorratung sowie aus dem Verkauf von Agrarflächen. Die Einnahmen im Bereich Landwirtschaft und Naturschutz umfassen zum einen Gebührenerträge aus dem landwirtschaftlichen Bauwesen sowie Pachteinahmen im Rahmen des landwirtschaftlichen Flächenmanagements. Zum anderen beinhalten sie die Umsätze der Ökoagentur, insbesondere aus dem Verkauf von Ökopunkten und der Erbringung von Dienstleistungen, sowie die Gebührenerträge im Bereich der Gewässerentwicklung. Unter den sonstigen Erlösen sind vor allem Einnahmen aus Ablöseverträgen mit Dritten im Zuge von Erschließungsmaßnahmen sowie Entgelte und Pachteinahmen im Rahmen der Bodenbevorratung (ca. 11.284 TEUR) enthalten. Hinzu kommen Gebühren aus der allgemeinen Geschäftsbesorgung (ca. 544 TEUR) sowie jährliche Mieteinnahmen aus unternehmenseigenen Wohn- und Gewerbeimmobilien (ca. 335 TEUR).

Die Bestandsveränderungen erfassen die Entwicklungen bei fertigen und unfertigen Erzeugnissen und wurden in 2024 erneut durch eine hohe Investitionstätigkeit im Bereich der Bodenbevorratung geprägt. Dies führte zu einer positiven Veränderung des Vorratsvermögens. Aufgrund höherer Auszahlungen an Kommunen aus positiven Salden (teil-)abgeschlossener Bodenbevorratungsverfahren fielen die Wertberichtigungen auf das Vorratsvermögen im Vergleich zum Vorjahr geringer aus. In der Folge lagen die Bestandsveränderungen im Berichtsjahr deutlich unter dem Niveau von 2023.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen sowie den Arbeitnehmeranteil am E-Bike-Leasing.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten insbesondere Raum- und Instandhaltungskosten für die eigengenutzten Büroräume von rund 377 TEUR, Mietaufwendungen für den Bürostandort in Gießen in Höhe von 452 TEUR sowie Kraftfahrzeug- und Reisekosten von rund 358 TEUR.

Daneben umfasst dieser Posten auch Aufwendungen, die ausschließlich aus der Überkompensation für das Segment Bodenbevorratung entstanden sind. Im Rahmen der Berechnung der Überkompensation für das Geschäftsjahr 2024 wurde eine marktgerechte Risikoprämie für die Bürgschaften des Landes Hessen ermittelt und ein relevanter Betrag in Höhe von 395 TEUR zurückgestellt.

In den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen in Höhe von insgesamt 818 TEUR sind vor allem Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen, insbesondere aus Rückstellungen der Ökoagentur, in Höhe von rund 802 TEUR enthalten. Bei der Bewertung der Rückstellungen führte im Wesentlichen die Veränderung des Bundesbankzinssatzes in 2024 zu Zinserträgen nach § 253 Abs. 2 HGB.

Der Posten Zinsen und ähnliche Aufwendungen beinhaltet im Wesentlichen die im Zusammenhang mit der Finanzierung der Bodenbevorratung angefallenen Zinsaufwendungen (ca. 2.476 TEUR).

E. Sonstige Angaben

I. Personalentwicklung

Die Zahl der Beschäftigten³ setzt sich nach Fachbereichen getrennt zum 31.12.2024 und im Jahresdurchschnitt wie folgt zusammen:

Fachbereich (FB)	31.12.2024	Ø 2024
FB 1 – Bodenbevorratung und Kommunalbetreuung	33	34
FB 2 – Landwirtschaft und Naturschutz	40	37
FB 3 – Zentraler Service (Rechnungswesen, Personal, IT)	35	36
FB 4 – Domänenverwaltung	14	13
FB 5 – Flächenmanagement Infrastruktur	60	60
G – Geschäftsführung, Baucontrolling	2	2
Gesamt	184	182

³ Ohne den Geschäftsführer, Werkstudierende und Reinigungskräfte

Von den insgesamt 184 Beschäftigten – darunter 104 Frauen und 80 Männer – sind 129 in Vollzeit und 55 in Teilzeitverhältnissen tätig. Dies entspricht 168 Vollzeitäquivalenten.

2. Geschäftsführung

Dr. Gerald Kunzelmann, Bensheim

Die Gesamtvergütung des Geschäftsführers beläuft sich im Berichtszeitraum auf 175.898,60 EUR und setzt sich wie folgt zusammen:

Festvergütung EUR	Tantieme EUR	Nebenleistungen EUR	Gesamtvergütung EUR
125.000,04	15.000,00	35.898,56	175.898,60

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 2024 betrug insgesamt 27.428,94 EUR.

3. Mitglieder des Aufsichtsrates im Jahr 2024

Staatssekretärin a. D. Dr. Lamia Messari-Becker
(bis 05.09.2024)

Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum | Wiesbaden

Staatssekretär Umut Sönmez (ab 07.10.2024)

Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum | Wiesbaden

Vertreter der Arbeitnehmenden Stefan Hohmann

– Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates –
Hessische Landgesellschaft mbH | Gießen

Staatssekretär Daniel Köfer

Hessisches Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat | Wiesbaden

Ministerialdirigent Elmar Damm

Hessisches Ministerium der Finanzen | Wiesbaden

Sprecher der Geschäftsleitung Gottfried Milde

Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen | Offenbach am Main

Abteilungsleiterin Ayben Holstein (ab 15.04.2024)

Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen | Offenbach am Main

Stellvertretender Generalsekretär Björn Schöbel

Hessischer Bauernverband e.V. | Friedrichsdorf/Taunus

Vize-Landrätin Silke Engler

Landkreis Kassel | Kassel

Im Geschäftsjahr 2024 erhielten die **Mitglieder des Aufsichtsrates** Sitzungs- und Tagegelder in einer Gesamthöhe von rund 0,4 TEUR.

4. Honorar Abschlussprüfer

Das **Gesamthonorar des Abschlussprüfers** betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 27.783,50 EUR (netto) und gliedert sich nach § 285 Nr. 17 HGB wie folgt:

a) die Abschlussprüfungsleistungen	26.500,00 EUR
b) andere Bestätigungsleistungen	1.283,50 EUR

5. Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den **Bilanzgewinn** in Höhe von insgesamt 305.243,36 EUR in die Ausgleichsrücklage einzustellen.

6. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Mit Schreiben des Hessischen Ministeriums der Finanzen vom 06.03.2025 wurde Frau Staatssekretärin Ines Fröhlich vom Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum gemäß § 8 Abs. 1 lit. a des Gesellschaftsvertrags mit sofortiger Wirkung in den Aufsichtsrat der HLG mbH entsandt. Sie tritt damit die Nachfolge von Herrn Staatssekretär Sönmez an, der gemäß § 8 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrags aus dem Aufsichtsrat abberufen wurde.

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, die Auswirkungen auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage haben könnten, sind nicht zu verzeichnen.

Kassel, den 31.03.2025
F3(Z)-Wa/Su

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 2024 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024 der Hessische Landgesellschaft mbH, Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung, Kassel, unter dem Datum vom 27. Mai 2025 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 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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, Kassel, für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2024 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für große 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 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 große 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher

als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen 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 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 der Gesellschaft.
- 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 in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Kassel, den 27. Mai 2025

Prof. Dr. Ludewig u. Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Manuel Wiedemann Jörn Linke
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates für das Jahr 2024

Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung im Geschäftsjahr 2024 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 Geschäftsleitung 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/stellv. Aufsichtsratsvorsitzende wurde auch zwischen den Aufsichtsratssitzungen von der Geschäftsleitung über wesentliche Geschäftsvorfälle und anstehende Entscheidungen informiert und stand in ständiger Verbindung mit der Geschäftsleitung. Soweit dies zwischen den terminierten Aufsichtsratssitzungen erforderlich war, wurden Beschlüsse im schriftlichen Umlaufverfahren gefasst.

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

Im Geschäftsjahr 2024 fanden zwei Aufsichtsratssitzungen statt. Die Sitzung am 03. Dezember 2024 wurde im Hybrid-Format durchgeführt.

Herr Daniel Köfer hat im Geschäftsjahr 2024 an einer Sitzung persönlich teilgenommen, Frau Prof. Dr. Lamia Messari-Becker, Herr Umut Sönmez und Frau Silke Engler haben im Geschäftsjahr 2024 an keiner Aufsichtsratssitzung persönlich teilgenommen. Es erfolgten schriftliche Stimmabgaben (vgl. auch Tz. 5.2.2 des Public Corporate Governance Kodex des Landes Hessen (PCGK)).

Zudem gab es ein weiteres schriftliches Beschlussverfahren. Gegenstand der Beschlussfassung war die Verabschiedung und die Veröffentlichung des Corporate Governance Berichts mit Entsprechenserklärung für das Geschäftsjahr 2024 nach dem Public Governance Kodex (PCGK) des Landes Hessen.

Die von der Gesellschafterversammlung zum Abschlussprüfer gewählte Prof. Dr. Ludewig u. Partner GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Kassel, hat den Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2024 einschließlich des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2024 geprüft und am 27. Mai 2025 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 2024, dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024 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 2024 und den Lagebericht. 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 die Entlastung des Geschäftsführers.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsleitung, dem Betriebsrat sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Hessischen Landesgesellschaft mbH für ihre im Geschäftsjahr 2024 geleistete Arbeit, die zur positiven Entwicklung der Gesellschaft beigetragen hat.

Wiesbaden, den 01. Juli 2025

Staatssekretärin Ines Fröhlich
- Aufsichtsratsvorsitzende -



Ines Fröhlich, Staatssekretärin im HMWVV



Impressum

Titelbild:

© iStock – Betelgejze

Redaktion:

Sascha Wagner, HLG

Redaktion Editorial/Highlights 2024:

Claus Peter Müller von der Grün, Kassel

Lektorat:

Ulrike Hollmann, Hambergen

Projektleitung:

Alina Raabe, OPEN Strategy & Story, Kassel

Gestaltung:

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

Fotografie:

© Dipl.-Ing. Gajowski GmbH (S. 12)
© HMLU (S. 15)
© Hessen Mobil (S. 17)
© HMWWW (S. 69)

Fotografien HLG:

Theresa Graf Gemeroth (S. 8/9 und 11)
Nico Knöß (S. 14)
Sascha Wagner (S. 2, 13, 16, 18/19, 52/53,
64, 68 und 72)



Hessische Landgesellschaft mbH
Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung



www.hlg.org