



Hessische Landgesellschaft mbH  
Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung

Auf gutem Grund.

---

# Geschäftsbericht

für das Jahr 2018

# Geschäftsbericht für das Jahr 2018

Hessische Landgesellschaft mbH  
Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung

# Inhalt

Organisation	2
Gesellschafter	3
Organe der Gesellschaft	4
Aufgaben der Gesellschaft	5
Grüßwort Staatssekretär Jens Deutschendorf	6
Editorial Dr. Gerald Kunzelmann	8
Bodenbevorratung	10
Forum „Nachhaltige Baulandentwicklung für Stadt und Land – die Zukunft gestalten“	18
Die Plus-Energie-Siedlung	20
Kommunalbetreuung	22
Innenentwicklung	23
Stadtumbau in Hessen	23
Bauland-Offensive Hessen GmbH	25
Kasemenkonversion	25
Sanierungsmaßnahmen	26
Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen	26
Landwirtschaft und landwirtschaftliches Bauwesen	30
Landwirtschaftliches Bauen mit Förderung	31
Landwirtschaftliche Bauberatung	33
Sonstige landwirtschaftliche Bauvorhaben und Planungsaufträge	35
Freiwilliger Flächennutzungstausch	36
Hessische Hofbörse	37
Forum „Landwirtschaft in Verantwortung – Nachhaltigkeit in der Tierhaltung“	38
Ökoagentur	40
Forum „Vertragsnaturschutz zum Wohle unserer Zukunft!“	48
Allgemeine Geschäftsbesorgung	50
Domänenverwaltung	52
Flächenmanagement Straßenbau	56
Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	60
Wichtige Kennzahlen	66
Lagebericht 2018	67
Jahresabschluss 2018	79
Bilanz zum 31. Dezember 2018	80
Gewinn- und Verlustrechnung	82
Anhang	83
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	90
Bericht des Aufsichtsrates für das Jahr 2018	94
Gemeinsam eine nachhaltige Zukunft für unsere HLG gestalten. Ein Interview mit Dr. Gerald Kunzelmann	96
Impressum	98

# Organisation

## Hessische Landgesellschaft mbH

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

## Standorte

### Zentrale und Bereich Nord

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

### Bereich Mitte

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

### Bereich Süd

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



## Kontakt

info@hlg.org

Besuchen Sie uns auf [www.hlg.org](http://www.hlg.org)

# Gesellschafter

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

(Stand: 23.01.2019 gemäß Eintragung im Handelsregister Kassel)

# Organe der Gesellschaft

## Aufsichtsrat

- 1. Staatssekretär Mathias Samson**  
(bis 18.01.2019)  
– Vorsitzender des Aufsichtsrates –  
Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie,  
Verkehr und Landesentwicklung  
Kaiser-Friedrich-Ring 75  
65185 Wiesbaden
- 2. Staatssekretär Jens Deutschendorf**  
(ab 26.03.2019)  
– Vorsitzender des Aufsichtsrates –  
Hessisches Ministerium für Wirtschaft,  
Energie, Verkehr und Wohnen  
Kaiser-Friedrich-Ring 75  
65185 Wiesbaden
- 3. Gisela Kemper**  
– Stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrates –  
Vertreterin der Arbeitnehmer  
Hessische Landgesellschaft mbH  
Nordendstraße 44  
64546 Mörfelden-Walldorf
- 4. Staatssekretärin Dr. Beatrix Tappeser**  
Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz,  
Landwirtschaft und Verbraucherschutz  
Mainzer Straße 80  
65189 Wiesbaden
- 5. Ministerialdirigent Elmar Damm**  
Hessisches Ministerium der Finanzen  
Friedrich-Ebert-Allee 8  
65185 Wiesbaden
- 6. Landrätin Kirsten Fründt**  
Landkreis Marburg-Biedenkopf  
Im Lichenholz 60  
35043 Marburg
- 7. Stellvertretender Generalsekretär  
Dr. Hans Hermann Harpain**  
Hessischer Bauernverband  
Tanusstraße 151  
61381 Friedrichsdorf/Taunus
- 8. Geschäftsleiter Eckhard Hassebrock**  
(bis 31.10.2018)  
Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen  
Strahlenbergerstraße 11  
63067 Offenbach am Main
- 9. Sprecher der Geschäftsleitung  
Gottfried Milde** (ab 01.11.2018)  
Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen  
Strahlenbergerstraße 11  
63067 Offenbach am Main
- 10. Abteilungsleiter Dr. Harald Schlee**  
Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen  
Strahlenbergerstraße 11  
63067 Offenbach am Main

## Geschäftsführung

Prof. Dr. Martina Klärle (bis 31.03.2019)  
Dr. Gerald Kunzelmann (ab 01.02.2019)

## Prokuristen

Peter Eschenbacher  
Gero Sczech  
Dr. Yvonne Binard-Kühnel

## Handelsregister

Registergericht Kassel HR B 2632



## Aufgaben der Gesellschaft

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

### Der Gegenstand der Gesellschaft wird insbesondere verwirklicht durch:

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

# Sehr geehrte Damen und Herren,

Hessen ist ein vitales Bundesland: Seine Wirtschaft entwickelt sich dynamisch, seine Bevölkerung wächst. Wohnungsbau, Unternehmen und Verkehrswege brauchen Platz – ebenso wie Natur, Landwirtschaft, Erholung. Boden ist ein nicht vermehrbares Gut, für das es nahezu grenzenlosen Bedarf gibt. Dies alles in Einklang zu bringen, erfordert kluges Management. Dabei unterstützt die HLG das Land Hessen und seine Kommunen. Sie ist ein unverzichtbarer Dienstleister für Wohnungsbau, Naturschutz und Infrastrukturmaßnahmen.

In den kommenden Jahren wird es für die HLG noch mehr als bisher darauf ankommen, die Potenziale der Innenentwicklung zu nutzen. Gewiss: Wir wollen mehr Wohnraum schaffen und wir wollen Hessens ökonomische Stärke erhalten. Aber wir wollen auch den ländlichen Raum attraktiv halten und unseren Beitrag zum Klimaschutz leisten. Dazu ist es u. a. erforderlich, den Flächenverbrauch in Hessen auf 2,5 Hektar am Tag zu begrenzen.

Diesen Weg hat die HLG bereits eingeschlagen, so wie sie in ihrer hundertjährigen Geschichte immer wieder daran mitgewirkt hat, die großen Herausforderungen der jeweiligen Zeit zu bewältigen: die Sicherung der Nahrungsvorsorgung nach dem Ersten Weltkrieg, die Schaffung von Wohnraum nach dem Zweiten Weltkrieg. Ihre große Erfahrung bei Bodenbevorratung und Grunderwerb macht sie zu einem effizienten und unverzichtbaren Instrument bei der Entwicklung unseres Landes.

Mit dieser Kompetenz kann die HLG auch die Energiewende fördern – etwa bei der Realisierung von Solar- und Windkraftprojekten. Ich begrüße auch ihr Engagement für Plus-Energie-Siedlungen, die mehr Energie erzeugen, als sie benötigen. Denn noch immer verbrauchen wir einen Großteil unserer Energie für das Heizen unserer Wohnungen – obwohl es längst sogar Bauweisen gibt, mit denen Häuser ihren eigenen Bedarf erzeugen und sogar noch Strom ans Netz abgeben.

Dieser Bericht gibt einen Überblick über die vielfältige und verantwortungsvolle Tätigkeit der HLG, die zu Recht darauf stolz ist, dass sie das erfolgreichste Geschäftsjahr ihrer Geschichte hinter sich hat. Ich wünsche eine anregende Lektüre.

Mit besten Grüßen



**Jens Deutschendorf,**

Staatssekretär, Hessisches Ministerium  
für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen

Grußwort





Staatssekretär Jens Deutschendorf

---

am 01.02.2019 wurde ich Geschäftsführer eines außerordentlich erfolgreichen Unternehmens, der HLG. 2018 ist nach 2017 abermals „ein bestes Jahr“ in der nunmehr hundertjährigen Geschichte. Ich kam zurück in eine Gesellschaft, in der ich einmal meine berufliche Karriere begonnen hatte, und spürte sofort den Drang nach positiver Veränderung. Für beides, den wirtschaftlichen Erfolg und die Aufbruchsstimmung, möchte ich danken.



**D**er steigende Umsatz und Ertrag sind der Erfolg von Generationen: von klugen Politikern, die nach der ersten erfolgreichen Revolution im parlamentarisch-demokratischen System 1919 die rechtlichen Grundlagen für die Landgesellschaften schufen, von Landes- und Kommunalpolitikern, die die Instrumente der HLG seither zum Wohle aller genutzt und ausgebaut haben, sowie von Bürgern, von Unternehmern und Beschäftigten, die den Wohlstand dieses Landes mehren und damit die ökonomischen Grundlagen dafür schaffen, dass Wohnungen und Wirtschaftsbauten, Verkehrs-, Daten- und Energietrassen entstehen sowie Naturschutz und ökologischer Ausgleich ermöglicht werden können. Die HLG macht ihren Umsatz und Ertrag nicht allein und für sich selbst, sondern der Erfolg der Landgesellschaft ist ein Erfolg aller Hessen und der wirtschaftlich guten, von Optimismus getragenen Entwicklung in unserem Land.

Die Aufbruchsstimmung, in der ich die HLG vorfand, war demgegenüber „selbst gemacht“. Mit meiner Vorgängerin Prof. Dr. Martina Klärle stand zum ersten Mal in der langen Geschichte der HLG eine Frau an deren Spitze. Sie stammt nicht aus der Landwirtschaft, aber war umso mehr getrieben von einem agilen Unternehmer- und Unternehmungsgeist gepaart mit dem Bekenntnis, ihr Wirken in den Dienst der Bewahrung der Schöpfung zu stellen. Und Frau Prof. Dr. Klärle traf auf eine Equipe, die sich für den Aufbruch begeistert ließ. Die HLG wurde sichtbar wie nie zuvor.

Ich selbst habe als Gast an den rege besuchten Fachforen und dem Festakt zur 100-Jahr-Feier der HLG im Landtag zu Wiesbaden teilgenommen und ich war begeistert von der positiven Stimmung. Auf den Fachforen traf ich auf Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, deren guter Geist und deren extreme Identifikation mit der HLG und ihren Aufgaben, die sie dort wahrnahmen, spürbar und geradezu ansteckend waren. Jedem wurde offenbar: Die Kollegen von der HLG stehen mit ihrem Namen und ihrem Gesicht für die Aufgabe ein, die sie übernommen haben. Und sie tun das nicht nur während klar bemessener Dienstzeiten, sondern Tag und Nacht, denn unsere Aufgabe ist dort zu erledigen, wo die Entscheidungen fallen – in Sitzungen von Gemeindevertretungen und Ausschüssen, in landwirtschaftlichen Betrieben und in Gremien, die zum Beispiel über den Bau von Plus-Energie-Siedlungen beraten.

Für die Entwicklung solcher Siedlungen hat die HLG unter Beteiligung von Frau Prof. Dr. Klärle einen Leitfaden entwickelt, der Kommunalvertreter und potenzielle Bauherren auf den Pfad vom Interessenten zum Pionier führen soll. Acht Kommunen haben sich mit unserer Hilfe schon auf den Weg gegeben. Ich bin mir sicher, dass wir als HLG damit einen Beitrag leisten, dass sich dieses Land verändern und nachhaltig besser entwickeln wird. Ohnehin werden unsere Expertise und unser

Können künftig mehr und mehr gebraucht werden, um Flächen für Energie- und Datentrassen bereitzustellen, und Landwirte mit Flächen zu versorgen, da sie für abgegebenes Land immer häufiger Ersatzland statt eines finanziellen Ausgleichs verlangen.

Intern wollen wir die Aufbruchsstimmung aufnehmen, um sie in eine nachhaltig gute Entwicklung zu überführen und zu verstetigen. Vieles ist angestoßen. Ein neuer Gesellschaftsvertrag wurde geschlossen, der Public Corporate Governance Kodex eingeführt und auf dem Betriebsausflug nach Berlin im Jahr 2018 ein neues Leitbild von allen Mitarbeitern unterzeichnet. Wir haben in allen Standorten E-Mobile und unser Stammkapital von DM auf Euro umgestellt. Die HLG hat den Sinn des integrierten Flächenmanagements erfasst und verstanden und wird den Paradigmenwechsel mehr und mehr leben, während die Personalverwaltung im Wandel zur Personalentwicklung ist. Das alles geht nicht über Nacht, sondern vollzieht sich in einem Prozess, der die HLG auch in Zukunft verändern wird, damit wir unser Ziel auch in Zukunft erreichen: Wir wollen dem Land weiterhin ebenso segensreich dienen wie in den 100 Jahren bisher. Als Gesellschaft mit starken Wurzeln in der Landwirtschaft wissen wir, dass wir nur im Einklang mit der Natur handeln können. Aber wir wissen auch: Warten ist keine Option.

Auf adäquate Weise wollen und werden wir als die Flächenmanagerin des Landes Hessen sichtbar bleiben und uns als leistungsorientiertes Unternehmen immer wieder mit innovativen und sachgerechten Konzepten einbringen, damit unser Land seine Ziele in der sozialen, ökologischen und ökonomischen Entwicklung nachhaltig erreichen wird.

An dieser Stelle möchte ich mich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr Engagement und ihren Beitrag zu unserer guten Geschäftsentwicklung bedanken. Mein besonderer Dank gilt darüber hinaus Frau Prof. Dr. Klärle für ihre wertvolle Unterstützung in unserer gemeinsamen Zeit bei der HLG. Weiterhin danke ich unseren Gesellschaftern, den Mitgliedern des Aufsichtsrats sowie unseren Kunden und Geschäftspartnern für ihr Vertrauen in unsere Gesellschaft und unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Gemeinsam werden wir alles daransetzen, dass 2019 wieder ein erfolgreiches Jahr für die HLG wird. Was mich zuversichtlich stimmt, sind die Stärke unseres Geschäfts sowie der Zusammenhalt des Managements und der Belegschaft.

Herzliche Grüße

Dr. Gerald Kunzelmann, Geschäftsführer



# Bodenbevorratung

---

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



Beide Abb.: Wohnbaugebiet in Hungen, Landkreis Gießen

**I**n der fast 100-jährigen Geschichte der Hessischen Landesgesellschaft mbH wird das Geschäftsjahr 2018 einen ganz besonderen Stellenwert einnehmen. Nachdem die Umsatzzahlen bereits 2017 alle Erwartungen der Gesellschaft übertroffen hatten, konnte das Ergebnis 2018 nochmals um sieben Prozent gesteigert werden.

Dank der ungebrochen hohen Nachfrage nach Grund und Boden sowie den nach wie vor guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die geprägt sind von einem stabilen Arbeitsmarkt, niedrigen Zinsen und steigenden Einkommen, verzeichnete die HLG einen Umsatz von insgesamt 100,5 Mio. EUR, davon allein fast 90 Mio. EUR durch den Verkauf von Flächen zur Entwicklung von Wohnbau- und Gewerbegebieten. Damit wurde nicht nur die 100-Mio.-EUR-Grenze erstmals überschritten, 2018 wird auch als das bis dato umsatzstärkste Geschäftsjahr in die Historie der HLG eingehen. Einen wesentlichen Anteil an diesem Ergebnis hat der Bereich Bodenbevorratung (BBV), der maßgeblich vom aktuellen Bauboom in Hessen profitiert.

Begünstigt durch das niedrige Zinsniveau, gute Finanzierungsbedingungen und eine stetig wachsende Nachfrage nach Grund und Boden stieg auch im Segment Bodenbevorratung der Umsatz um 6,1 Mio. EUR auf einen historischen Wert von fast 89,6 Mio. EUR. Damit ist und bleibt die Bodenbevorratung das wirtschaftliche Fundament der Gesellschaft und leistete mit einem Umsatzanteil von über 89 Prozent einen maßgeblichen Beitrag zum Rekord-Ergebnis 2018.

Dieses historische Ergebnis in der Bodenbevorratung ist dabei nicht nur auf die gute Auftragslage der letzten Jahre sowie die nachhaltige und strategische Geschäftspolitik wie die Anpassung der Eigenkapitalverzinsung zurückzuführen, sondern auch auf die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland.

1) Pressemitteilung Nr. 064 vom 22. Februar 2019 (Statistisches Bundesamt)

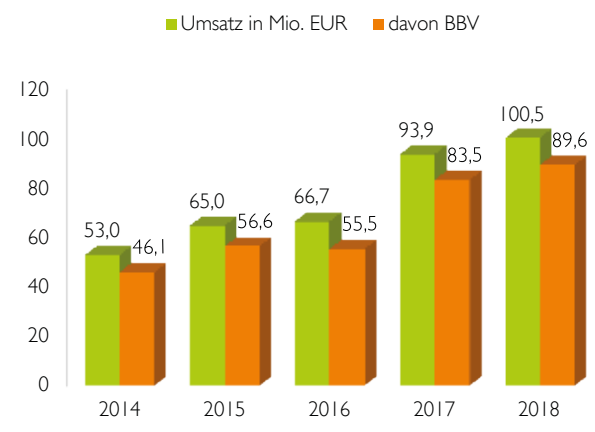
2) Pressemitteilung Nr. 066 vom 25. Februar 2019 (Statistisches Bundesamt)

Die deutsche Wirtschaft ist 2018 nach Angaben des Statistischen Bundesamts (Destatis)<sup>1</sup> dank eines starken Konsums das neunte Jahr in Folge gewachsen. Zudem sorgten auch die preisbereinigten Bruttoinvestitionen und die Bauinvestitionen für positive wirtschaftliche Wachstumsimpulse im Berichtszeitraum. Trotz zuletzt eher verhaltener Wachstumsdynamik im Baugewerbe herrscht in diesem Bereich nach wie vor Hochkonjunktur.

Die deutsche Baubranche hat im vergangenen Jahr das beste Neugeschäft seit über 20 Jahren erzielt, wie das Statistische Bundesamt berichtete.<sup>2</sup> Dabei profitieren die Bauunternehmen insbesondere von der starken Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Niedrige Zinsen machen den Hausbau für Privatpersonen nach wie vor attraktiv und Immobilien gelten aufgrund mangelnder Alternativen als beliebte Geldanlage.

Der anhaltende Immobilienboom sorgte also auch 2018 für konjunkturellen Schwung und die Baubranche bleibt ein wichtiger Eckpfeiler der deutschen Wirtschaft. Dennoch herrscht vielerorts in Deutschland noch immer eine Wohn-

### Umsatzerlöse im Fünfjahresvergleich





Beide Abb.: Wohnbaugebiet in Niestetal-Heiligenrode, Landkreis Kassel

raumknappheit, insbesondere im preisgünstigen Segment. Die Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere in den Ballungszentren, ist in den vergangenen Jahren deutlich angestiegen. Sie wird getragen von großräumigen Wanderungen hin zu den Arbeitsplätzen und den Bildungsangeboten an Hochschulen und Ausbildungsstätten. Sie wird aber auch bestimmt von dem Wunsch, dort zu wohnen, wo Einkaufen am Ort möglich ist, wo Kinder es nicht weit zu Schulen und Kindergärten haben, wo Ärzte vor Ort sind und Angebote für die Freizeit bestehen. Um der steigenden Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden, müssten nach Berechnungen des Instituts der deutschen Wirtschaft jährlich rund 380.000 Wohnungen gebaut werden.

Nach den Auswertungen des Statistischen Bundesamtes liegt die Zahl der Baugenehmigungen jedoch seit Jahren unter den avisierten Werten und auch im Jahr 2018 wurden „nur“ rund 347.300 Fertigstellungen registriert. Dieses Ungleichgewicht zwischen einer hohen Nachfrage und einem zu geringen Angebot an Wohnraum sorgt für steigende Wohnkosten, insbesondere in den Ballungszentren, und bedeutet somit für die Hessische Landesgesellschaft sowohl Chance als auch Risiko.

Denn viele junge Familien und Geringverdiener ziehen aufgrund steigender Wohnkosten häufig ins ländliche Umland oder weichen zunehmend in die angrenzenden Gemeinden, die sogenannten Speckgürtel, aus, um sich ihren Traum von den eigenen vier Wänden erfüllen zu können. Da gleichzeitig jedoch die Flächenressourcen auch in den stadtnahen Bereichen knapper werden, gewinnt die Entwicklung der Baulandpreise immer stärker an Dynamik.

### Daseinsvorsorge im ländlichen Raum

Und hier leistet die HLG mit dem Instrument Bodenbevorratung und der Bereitstellung von Wohn- und Gewerbeflächen einen wichtigen Beitrag zur Daseinsvorsorge in den hessischen Kommunen, zur Stärkung der Wirtschaftskraft und zur Schaffung von Wohn- und Arbeitsplätzen in ganz Hessen. Der Auftrag der HLG, bodenpreisdämpfend zu wirken, hat in Zeiten steigender Immobilienpreise nicht nur im sozialen Wohnungsbau an Bedeutung gewonnen.





Das abgelaufene Geschäftsjahr war im Vergleich zum Vorjahr von einem deutlichen Anstieg der Nachfrage nach Gewerbeflächen geprägt. Die durch den Verkauf von Gewerbeflächen erzielten Erlöse lagen 2018 bei rund 35,9 Mio. EUR und damit fast doppelt so hoch wie im Vorjahreszeitraum (+82,3 Prozent).

Dagegen waren die Verkaufszahlen im Wohnungsbaubereich rückläufig und das Ergebnis beim Verkauf von Wohnbauflächen pendelte sich bei insgesamt 54,0 Mio. EUR ein (Vorjahr: 62,6 Mio. EUR). Trotz dieses Rückgangs liegen die Verkaufszahlen im Wohnungsbaubereich noch deutlich über dem Umsatz-Durchschnitt der letzten fünf Jahre (Ø 41,5 Mio. EUR) und sind weiterhin Beleg für den hohen Stellenwert der Bodenbevorratung (BBV) für die Daseinsvorsorge im ländlichen Raum in Hessen. Im Berichtszeitraum hat die HLG in 242 Wohnbaugebieten insgesamt 468 Bauplätze (Vorjahr: 550) verkauft und damit den Grundstein für fast 1.000 neue Wohneinheiten geschaffen.

Insgesamt lag der Flächenabgang 2018 mit 117 ha Grund und Boden deutlich (-38 ha) unter dem Wert des Vorjahres (155 ha). Dank der zum Teil sehr werthaltigen Verkäufe stieg der durch-

schnittliche Umsatz pro Hektar im Geschäftsjahr 2018 dagegen um über 42 Prozent auf rund 766 TEUR (Vorjahr: 539 TEUR).

Ein Blick auf die Hessenkarte (\*) macht zum einen deutlich, dass die HLG ihren Auftrag nach den Richtlinien zur Förderung der Bodenbevorratung für öffentliche, agrarstrukturelle und ökologische Zwecke in Hessen im ganzen Bundesland wahrnimmt, zum anderen zeigt er, wie wichtig das Geschäftsmodell „Bodenbevorratung“ für die Daseinsvorsorge im ländlichen Raum in Hessen ist.

Trotz des erheblichen Nord-Süd-Gefälles beim Quadratmeterpreis in Hessen haben nicht nur die großen Verkäufe im Rhein-Main-Gebiet und in der Wetterau, sondern auch Baugebiete in Mittel- und Nordhessen – aufgrund der Projektgröße – einen Platz in den Top Ten der nach Region gegliederten Umsätze gefunden.

### (\*) Umsatzstärkste Baugebiete 2018

Landkreis	Kommune	Art	Umsatz
1 Main-Taunus-Kreis	Hochheim	Wohnen	16,1 Mio. EUR
2 Main-Taunus-Kreis	Hattersheim	Gewerbe	10,7 Mio. EUR
3 Wetteraukreis	Karben	Gewerbe	3,5 Mio. EUR
...			
6 Schwalm-Eder-Kreis	Knüllwald	Gewerbe	3,1 Mio. EUR
7 Kreis Gießen	Linden	Wohnen	3,1 Mio. EUR





Der Nordhessen-Stand auf der EXPO REAL

Zu einem der wichtigsten Vermarktungsinstrumente im digitalen Zeitalter gehört zweifelsohne das Internet. Demzufolge hat die HLG in den letzten Jahren kontinuierlich sein webbasiertes Vermarktungskonzept weiterentwickelt, das den Kunden einen noch schnelleren Zugang zu mittlerweile fast 250 Wohn- und Gewerbegebieten ermöglicht. Mit dieser Vermarktungsstrategie optimiert die HLG gleichzeitig noch stärker eine ihrer wichtigsten vertraglichen Aufgaben aus der Grundsatzvereinbarung, nämlich die Unterstützung der Kommunen bei der Verwertung des Bodenvorrates.

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

### EXPO REAL 2018 in München

Neben der immer stärker werdenden Bedeutung eines repräsentativen Webauftritts gelten Fachmessen nach wie vor als Plattform für Unternehmen, um Produkte zu präsentieren und die Vermarktung zu forcieren. Aus diesem Grund nahm die HLG auch im Geschäftsjahr 2018 an der EXPO REAL teil, die vom 08. bis 10. Oktober 2018 in München stattfand. Die EXPO REAL gehört seit mittlerweile 20 Jahren zu den führenden Immobilienfachmessen in Europa und dient dem Networking bei branchen- und länderübergreifenden Projekten, Investitionen und Finanzierungen. Im Jahr 2018 verzeichnete die EXPO REAL laut Veranstalter gleich zwei Rekordergebnisse: So stellten insgesamt 2.095 Unternehmen, Städte und Regionen ihre Projekte und Vorhaben aus (2017: 2.003 Aussteller) und die Teilnehmerzahl stieg um acht Prozent auf 45.048 Besucher. Besondere Themen der Messe waren 2018 die Schaffung von kostengünstigem Wohnraum und die verschiedenen Aspekte der Smart City in der Stadtentwicklung.

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

Zusätzlich zur Präsentation auf dem Nordhessen-Stand war die Gesellschaft bei vielen Veranstaltungen präsent. So wurde gemeinsam mit den nordhessischen Wirtschaftsförderern ein Vortrag zum Thema „Visualisierung als Instrument bei der Umsetzung der städtebaulichen Innenentwicklung“ gehalten.



Die digitale Bauplatzsuche unter [www.hlg.org](http://www.hlg.org)





Logistikhalle im interkommunalen Gewerbegebiet in Knüllwald-Remsfeld, Schwalm-Eder-Kreis

## Umfangreiche neue Aufträge

Neben den guten Umsatzergebnissen in der Bodenbevorratung hat sich auch die Auftragslage weiter positiv entwickelt. Im Geschäftsjahr 2018 hat die HLG mit fünf weiteren Kommunen in Hessen Geschäftsbeziehungen aufgenommen und eine Grundsatzvereinbarung zur Bodenbevorratung abgeschlossen. Insgesamt besteht derzeit mit 230 hessischen Städten und Gemeinden eine Grundsatzvereinbarung auf Basis der Richtlinien zur Förderung der Bodenbevorratung für öffentliche, agrarstrukturelle und ökologische Zwecke in Hessen, um die Kommunen im Bedarfsfall bei der Planung und Realisierung neuer Baugebiete zu unterstützen.

Zudem verzeichnete die HLG im Berichtszeitraum analog des Vorjahres insgesamt 24 neue Aufträge zur Entwicklung neuer Wohnbau- und Gewerbegebiete. Insgesamt umfassen die neuen Aufträge ein Ankaufsvolumen von fast 51 Mio. EUR.

Am Jahresende befanden sich 398 Baugebiete in der Entwicklung bzw. Vermarktung, von denen die HLG in 151 Gebieten die Erschließung für die Kommunen in Eigenregie durchführt.

Mit dem Abschluss eines Erschließungsvertrages wird die HLG in die Lage versetzt, hohe Qualitätsstandards im Bereich der kommunalen Infrastruktur zu realisieren und die Kaufbewerber mit baureifen Grundstücken zu Festpreisen zu bedienen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden in verschiedenen Projekten in ganz Hessen 27,9 Mio. EUR in Planungs- und Erschließungsleistungen investiert (Vorjahr: 36,0 Mio. EUR).

Im Rahmen der umfangreichen Neu- bzw. Bestandsaufträge konnte die HLG im abgelaufenen Geschäftsjahr mit 196 ha Grund und Boden deutlich mehr Flächen erwerben als noch ein Jahr zuvor (+85 ha). Gleichzeitig fielen auch die Anschaffungskosten für die im Jahr 2018 erworbenen Flächen höher aus als im Vorjahr und beliefen sich auf 25,8 Mio. EUR (+5,9 Mio. EUR).

Durch die umfangreichen Ankäufe im Berichtsjahr ist der bevorratete Flächenbestand um 79 ha auf insgesamt 2.125 ha angestiegen. Von diesen am Jahresende im Eigentum der HLG stehenden Flächen waren rund 1.165 ha landwirtschaftlicher Grundbesitz verpachtet.

## Die 398 Gebietsfestlegungen gliedern sich in:

■ Wohnen ■ Gewerbe ■ Mischgebiete ■ Ausgleichs- und Tauschflächen



## Die Verwertung der in 2018 angekauften Flächen soll wie folgt vorgenommen werden:

	Fläche	Ankaufskosten
Landwirtschaftliche Nutzflächen (siedlungsrechtliches Vorkaufsrecht)	44,0 ha	0,7 Mio. EUR
Flächen für den Wohnungsbau	23,0 ha	13,0 Mio. EUR
Gewerbeflächen	61,0 ha	10,4 Mio. EUR
Ersatz- und Ausgleichsflächen	58,8 ha	1,0 Mio. EUR
Flächen für den Straßenbau u. a.	9,2 ha	0,7 Mio. EUR
<b>GESAMT</b>	<b>196,0 ha</b>	<b>25,8 Mio. EUR</b>



Beide Abb.: Wohnbaugebiet in Linden, Landkreis Gießen

Die Finanzierung des 2.125 ha großen Landbestandes erfolgt vorrangig mit landesverbürgten Kapitalmarktdarlehen sowie mit den Eigenmitteln der Gesellschaft. Durch die zinsgünstigen Darlehen zu Kommunalkonditionen sowie eine geringe Eigenkapitalverzinsung kommt es zu mäßigen Vorhaltekosten, die über den sogenannten Mischzinssatz (Fremd- und Eigenkapitalzinsen) auf alle Grundstücke in der Bodenbevorratung gleichmäßig verteilt werden. Da jährlich nur wenige Darlehen der Gesellschaft zur Finanzierung der Bodenbevorratung zur Verlängerung anstehen, ist auch bei einem Anstieg der Zinsen gewährleistet, dass der Mischzinssatz nur mäßig ansteigt. So sind auch mittel- und langfristige Planungen bei einer Vorkhaltung der Grundstücke über die HLG möglich. Dank der hohen Umsatzerlöse in den letzten Jahren im Bereich der Bodenbevorratung konnten die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten seit 2009 um über 52 Prozent auf mittlerweile 112,0 Mio. EUR abgebaut werden.

Für das Jahr 2018 konnte aufgrund des derzeit günstigen Zinsniveaus für kurz- und mittelfristige Darlehen sowie eines stabilen Eigenfinanzierungsanteils der Gesellschaft ein endgültiger Mischzinssatz (MZS) in Höhe von 1,27 Prozent ermittelt werden. Obwohl das Fremdkapitalvolumen im abgelaufenen Geschäftsjahr weiter reduziert werden konnte, lag der MZS damit etwas über dem Vorjahresniveau (1,20 Prozent). Dieser Anstieg ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass die

Kreditinstitute durch die anhaltende Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) und den daraus resultierenden negativen Zinsen auf Einlagen mittlerweile ein Entgelt für Guthaben berechnen.

### Neue Impulse durch Plus-Energie-Siedlungen

„Der Zeitraum 2019 und auch die Jahre danach werden mit ähnlichen Herausforderungen auf uns zukommen wie das abgelaufene Jahr 2018. Solange die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen so günstig und die Unterversorgung der Regionen mit Wohnraum so ungünstig bleiben, wird die Nachfrage nach Bauland auf hohem Niveau anhalten. Deshalb haben wir unsere Personalressourcen, insbesondere in Mittel- und Südhessen, dem stetig wachsenden Auftragsgeschäft angepasst und das Dienstleistungsangebot für unsere Auftraggeber entsprechend ausgebaut. Ein sehr spannendes Thema ist momentan die Einführung von Plus-Energie-Standards bei der Entwicklung von Wohn- und Gewerbegebieten, um positive und nachhaltige Effekte für die Umwelt zu erzielen“, so Peter Eschenbacher, Prokurist der HLG und Fachbereichsleiter „Bodenbevorratung und Kommunalbetreuung“.

### Die Entwicklung des Flächenbestandes der HLG insgesamt in ha

	2014	2015	2016	2017	2018
Bestand 01.01.	2.148	2.110	2.056	2.090	2.046
+ Zugang	86	98	180	111	196
./. Abgang	124	152	146	155	117
<b>Bestand 31.12.</b>	<b>2.110</b>	<b>2.056</b>	<b>2.090</b>	<b>2.046</b>	<b>2.125</b>



### Die Bodenbevorratung

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

Vorstellung des ersten Leitfadens für Plus-Energie-Siedlungen in Hessen



# Forum „Nachhaltige Baulandentwicklung für Stadt und Land – die Zukunft gestalten“



Ich war beeindruckt von der sehr positiven Resonanz, die die öffentlichen Veranstaltungen der HLG unter den geladenen Gästen hervorgerufen haben, und noch mehr von der Qualität der Vorträge. Landnutzungskonflikte begleiten uns in Hessen seit Jahrzehnten. Im Forum wurde deutlich, dass die HLG die wichtigste Flächenmanagerin in Hessen ist. Sie kann nicht gleich zur nächsten 100-Jahr-Feier laden, aber sie könnte einmal im Jahr ein solch qualitativ hochwertiges Fachforum anbieten ...

Dipl.-Ing. Werner Pilz,  
Honorarprofessor an der Frankfurt University of Applied Sciences

## Der ländliche Raum – Problemlöser für den Ballungsraum

Der ländliche Raum kann wesentliche Probleme des Ballungsraumes lösen. Das haben die Vorträge und die Debatten auf unserem Forum „Nachhaltige Baulandentwicklung für Stadt und Land – die Zukunft gestalten“ gezeigt. Etwa 170 Wissenschaftler, Kommunalpolitiker, Verwaltungsfachleute und Immobilienspezialisten waren unserer Einladung am 26. September 2018 nach Karben gefolgt. Viele von ihnen waren schon lang vor der Eröffnung der Tagung eingetroffen, und viele blieben noch über Stunden nach dem offiziellen Abschluss des Forums. Das Forum hatte den Charakter eines Treffens der großen „kommunalen Familie“. Das überwältigende Interesse und die engagierte Teilnahme unserer Gäste zeigten uns: Das ist ein gutes Veranstaltungsformat. Wir sind die Flächenmanagerin des Landes Hessen und für 230 Kommunen im Land offenbar genau die richtige Partnerin in der Entwicklung von Bauland und Gewerbeflächen.



Guido Rahn,  
Bürgermeister  
der Stadt Karben



Vordere Reihe von links: Heiko Riehm, HLG; Gunther Thias, HLG; Theresa Graf, HLG; Prof. Dr. Martina Klärle, GFin HLG; Monika Fontaine-Kretschmer, GFin NH und BOH; Prof. Dr. Harald Kegler, Uni Kassel; Dr. Bernhard Hertel, BGM Stadt Niddatal. Mittlere Reihe von links: Peter Eschenbacher, HLG; Claus Peter Müller v. d. Grün; Rainer Wengorsch, BGM Hungen; Klaus-Ulrich Battefeld, HMUKLV. Hintere Reihe von links: Dr. Karsten McGovern LEA; Prof. Dr. Hans Jürgen Schmitz, GF Frankfurt UAS; Joachim Kothe, HLG; Edgar Paul, BGM Nieste



Mathias Samson, ehem. Staatssekretär im HMWEVL,  
mit Prof. Dr. Martina Klärle

## Die Arbeits- und Lebensbedingungen ändern sich

Die Arbeits- und Lebensbedingungen der Menschen sowie ihre Vorstellungen von diesen ändern sich. Der ländliche Raum gewinnt damit die Chance, mit dem richtigen Angebot an Mobilität, Digitalität, Breitband- und Mobilfunkversorgung genau die passenden Antworten auf die Erwartungen der Menschen an die Zukunft des Lebens und Arbeitens zu geben. Diese Chancen des ländlichen Raums verstärken sich, indem in den Ballungsräumen der Druck auf dem Wohnungsmarkt zunimmt. Anstatt neue, große Wohngebiete wie in Frankfurt an der A 5 zu entwickeln, könnten Städte und Gemeinden in interkommunaler Zusammenarbeit in anderen Regionen des Landes dem Nachfragedruck auf dem Wohnungsmarkt in den Metropolen ein Angebot entgegensetzen, das Wohnen, Arbeiten sowie das Leben mit Familie und Freunden auf zeitgemäße und bezahlbare Weise zusammenführt. Und wenn wir die neuen Lebensformen in Plus-Energie-Siedlungen bauen, können die Bewohner der neuen Orte damit sogar Geld verdienen.

”

Das Baulandforum hat uns die Notwendigkeit vor Augen geführt, klimapolitisch zu handeln. Wir haben uns daraufhin entschieden, eine Energie-Plus-Siedlung zu planen, und wurden sogar als Modellkommune ausgewählt. Es ist ganz wichtig, dass sich die HLG weiterhin mit solchen Foren an die Kommunen wendet und mit sachlicher Information ein Zeichen setzt.

Dr. Bernhard Hertel,  
Bürgermeister der Stadt Niddatal



# Die Plus-Energie-Siedlung

Wir diskutieren zwar häufig und erregt über die Verbrauchswerte von Autos, aber viel zu selten über die Energiebilanz des Wohnens. Denn bisher ist das „Wohnen“ eine wesentliche Ursache des Klimawandels. 30 Prozent der CO<sub>2</sub>-Emissionen gehen von unseren Wohngebäuden aus und davon wiederum 80 Prozent von der Erzeugung von Wärme für Wasser und Heizung. Wenn wir neue Baugebiete entwickeln, dann sollen sie möglichst CO<sub>2</sub>-neutral und klimaschonend genutzt werden. Darum unterstützt und begleitet die HLG die Planung und den Bau von Plus-Energie-Siedlungen. Solche Siedlungen produzieren mehr Energie, als ihre Bewohner verbrauchen.

## Die perfekte Plus-Energie-Siedlung gibt es noch nicht

Doch die perfekte Plus-Energie-Siedlung gibt es noch „nicht von der Stange“. Darum haben wir, die HLG gemeinsam mit dem Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen, der Landesenergieagentur und dem House of Energy, einen ersten Leitfaden für die Entwicklung von Plus-Energie-Siedlungen entwickelt. Es ist der erste Leitfaden dieser Art, der in Deutschland vorgestellt worden ist. Er soll Kommunen und potenzielle Bauherren animieren, das Neue zu wagen. Jedes Projekt erfordert eine individuelle, maßgeschneiderte Lösung. Erfahrungswerte und dieser Leitfaden sollen dazu beitragen, dass kein Fehler zwei Mal gemacht wird.

## „Seien Sie mutig. Gehen Sie voran“

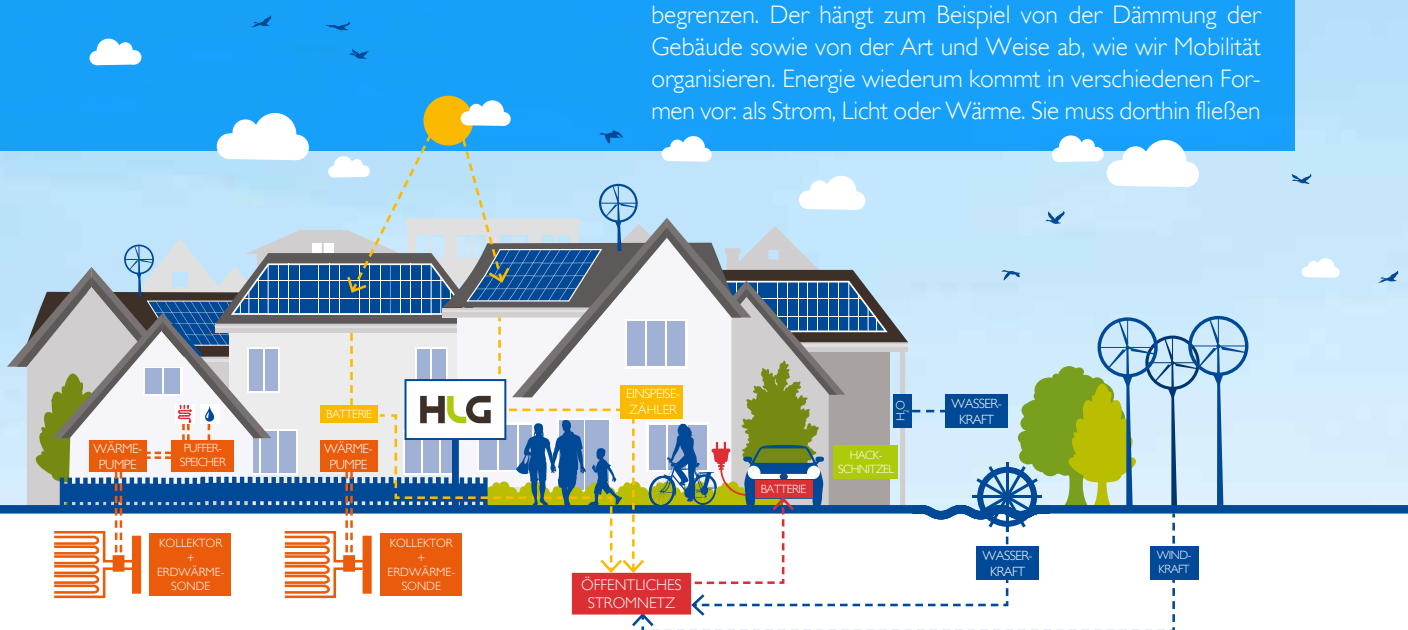
„Seien Sie mutig. Gehen Sie voran“, wandte sich die damalige Geschäftsführerin der HLG, Prof. Dr. Martina Klärle, 2018 im Leitfaden an die Kommunalpolitiker, Projektentwickler und Bauherren, die sich dem Bau einer Plus-Energie-Siedlung zumindest in Gedanken nähern. Gemeinsam mit uns – mit dem Land Hessen, der Landesenergieagentur, dem House of Energy und der HLG – betreten die Partner und Pioniere Neuland. Unsere Plus-Energie-Siedlung ist zunächst eine Vision. Auf dem langen, noch unbekanntem Weg zur Plus-Energie-Siedlung setzen wir mit unserem Leitfaden ganz vorne an. Wir geben kommunalen Entscheidungsträgern, Planern, Energieversorgern, Netzbetreibern, Bauherren, künftigen Bewohnern und lokalen Handwerkern 1. Hinweise für die Phase der Baulandentwicklung.

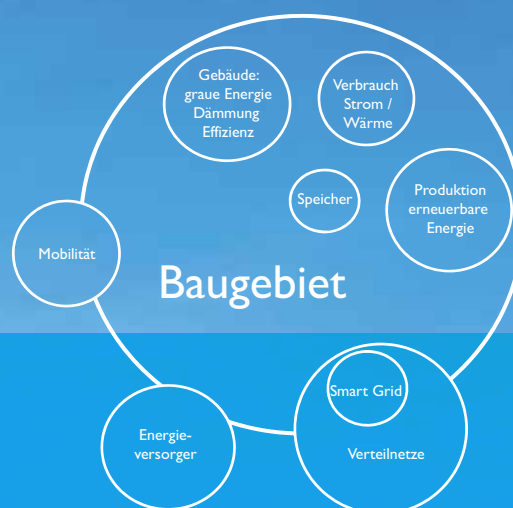
Dieser Phase folgen

2. die Mobilisierung von Bauherren,
3. das Erschließen und Bauen sowie
4. die Theorie und Praxis des Energiesparens, um erst gar nicht zu viel Energie erzeugen zu müssen.

## Das Neue von Beginn an denken

Es ist wichtig, das Neue von Beginn an in Theorie und Praxis mitzudenken, damit wir konzeptionell und infrastrukturell die richtigen Fundamente legen. Wir müssen uns zum Beispiel klarmachen, was Sektorenkopplung heißt: Alles hängt mit allem zusammen. Zunächst müssen wir unseren Energiebedarf begrenzen. Der hängt zum Beispiel von der Dämmung der Gebäude sowie von der Art und Weise ab, wie wir Mobilität organisieren. Energie wiederum kommt in verschiedenen Formen vor: als Strom, Licht oder Wärme. Sie muss dorthin fließen





können, wo sie benötigt wird, und wir müssen sie – bei Bedarf – in eine andere Energieform umwandeln und speichern können. E-Mobile können solche Speicher sein. Wir denken also nicht segregiert in Häusern, einzelnen Wohnungen und einzelnen Fahrzeugen, sondern wir inkludieren alles, was Energie erzeugt und verbraucht, in unser Denken – bis hin zur Strom-Cloud sowie zum intelligent getakteten und vermaschten Fahrplan des ÖPNV.

Für die Plus-Energie-Siedlung heißt das, die erforderliche Infrastruktur zu planen und zu bauen, bevor es zu spät ist. Wo ist der richtige Ort für Mobilität: für die Tram-Haltestelle, den Parkplatz für das Carsharing und die Ladesäule für die E-Mobile? Die ÖPNV-Haltestelle muss sichtbar und erreichbar sein, und E-Mobile benötigen an ihrem Parkplatz einen hinreichend dimensionierten Stromanschluss, der wiederum mit den Häusern ausreichend vernetzt sein muss, damit der Strom in alle Richtungen fließen und der Akku im Auto als Stromspeicher für das Haus genutzt werden kann.

Das sind Überlegungen im Grundsätzlichen, die unabhängig vom Standort anzustellen sind, bevor die Spezifika des Ortes heranzuziehen sind. Die Autoren des Leitfadens fragen nach dem Potenzial der Solarenergie, der Kleinwindkraft und der Geothermie am Standort, nach der Wirtschaftlichkeit der lokal erforderlichen Speicherkapazität sowie nach der Zielgruppe der Bewohner und Nutzer des Baugebiets. Unverzichtbar ist es, dass alle Beteiligten – von der Kommune über Bauherren und Investoren sowie Energieversorger und Netzbetreiber bis hin zu den potenziellen Nutzern und Anwohnern – in den Planungsprozess eingebunden werden. Sie müssen ein gemeinsames Verständnis von den Vorteilen der Plus-Energie-Siedlung entwickeln und die gleiche Motivation teilen.

## Bauleitplanung und städtebauliche Verträge

Im Leitfaden geht es aber nicht nur um Motivation und Verständnis, sondern auch detailliert um die Bauleitplanung und städtebauliche Verträge – also um Möglichkeiten, einen verbindlichen Rahmen zu definieren und bestimmte Bedingungen politisch-administrativ durchzusetzen. Es gibt reichlich Förderprogramme, deren Initiatoren aber ebenso reichlich Bedingungen stellen, und es gibt eine Fülle von Möglichkeiten, die Beziehungen der Bewohner einer Siedlung untereinander zu regeln. Denn diese werden in einer Plus-Energie-Siedlung nicht nur zu Nachbarn, sondern zu Unternehmern, Investoren oder Genossen, die in gemeinsame Kraftwerke und Verteilnetze investieren, die wiederum erhalten und erneuert werden müssen, die die Abschreibung erwirtschaften müssen, Gewinne, aber auch Verluste erzielen können und deren Betrieb kaufmännische und steuerliche Fragen aufwerfen wird.

Unterdessen haben wir als HLG in Kooperation mit der Landesenergieagentur und dem Wirtschaftsministerium die ersten Pioniere zusammengeführt. Am 5. April 2019 trafen sich die Vertreter von acht Modellkommunen aus ganz Hessen im Landeshaus in Wiesbaden, um in den kommenden Jahren Plus-Energie-Siedlungen zu entwickeln, zu planen und zu bauen. Über den Start und den weiteren Weg dieser Pioniere wollen wir auf unserer Website weiterhin kontinuierlich berichten. (<https://www.hlg.org/kommunen/plus-energie-siedlung/>)





# Kommunalbetreuung

---

Die prognostizierten demografischen Veränderungen in den ländlichen Räumen Hessens führen zu einer Neuausrichtung der kommunalen Entwicklung und damit auch zu einer Erweiterung des Dienstleistungsangebotes der HLG.



**B**ei der Abwicklung von Maßnahmen nach den städtebaulichen Förderprogrammen des Bundes und des Landes haben wir seit Jahrzehnten praktische Erfahrungen, sowohl in der Dorferneuerung und -entwicklung als auch im hessischen Landesprogramm „Einfache Stadterneuerung“. Aktuell betreut die HLG Maßnahmen im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Stadtumbau in Hessen“. Wir liefern den Kommunen rechtssichere Entscheidungsgrundlagen bei der Wahl der geeigneten städtebaulichen Instrumente und sind in der Lage, auch umfangreiche Entwicklungsmaßnahmen zu realisieren. Im Bereich der Stadt- und Innenentwicklung unterstützen wir die Kommunen beim sparsamen Umgang mit Flächen. Unter Berücksichtigung und Ausschöpfung der aktuellen Fördermöglichkeiten setzen wir uns für Erhalt und Ausbau der kommunalen und regionalen Infrastruktur ein.

## Innenentwicklung

Die Innenentwicklung ist eine wichtige Stellschraube zur Sicherung oder Wiedergewinnung der Vitalität von Ortszentren, zum Werterhalt der Bestandsimmobilien, zur Vermeidung neuer Infrastrukturbedarfe und letztlich zur Stärkung der Lebensqualität vor Ort. Innenentwicklung bezeichnet im Städtebau die Strategie, den zukünftigen Flächenbedarf durch die Nutzung von innerörtlichen, bereits erschlossenen Flächen zu decken und auf die Ausweisung von Flächen auf der grünen Wiese weitgehend zu verzichten. (Quelle: Wikipedia)

Die Innenentwicklung verfolgt insbesondere folgende Ziele:

- die Stärkung der Lebensqualität vor Ort,
- die effiziente Gestaltung einer qualitativ angemessenen Infrastrukturausstattung,
- die Entwicklung regional abgestimmter Lösungen,
- den Aufbau langfristig tragfähiger Strukturen,
- den Erhalt von kommunalen Gestaltungs- und Handlungsspielräumen,
- die Erarbeitung belastbarer Daten und Trendaussagen als Grundlage für politische Beratungen und Entscheidungen,
- die Stärkung der Bürgergesellschaft und der motivierten Einwohnernmitwirkung.

Die Richtlinien zur Bodenbevorratung, die bisher mit großem Erfolg bei der kommunalen Entwicklung vorrangig der „grünen Wiese“ angewendet wurden, bilden für den städtebaulichen Innenbereich eine sinnvolle Ergänzung des bisher angebotenen klassischen Instrumentariums und stellen für Kommunen ohne Fördermittelzugang eine Handlungsalternative dar. Mit

Bild links: Blick auf das Rathaus von  
Homburg (Efze), Schwalm-Eder-Kreis

der Anwendung dieser Alternative sollen die Bemühungen der Kommunen um einen sparsamen Umgang mit Flächen wirkungsvoll unterstützt werden.

Bei der Beratung vieler Kommunen in ganz Hessen lagen im Jahr 2018 die Schwerpunkte im Bereich der innerörtlichen Entwicklung. Sowohl im Odenwald, dem südlichsten Teil Hessens, als auch in Nordhessen wurde die Dienstleistung der HLG von Kommunen für die städtebauliche Entwicklung ihrer Ortskerne nachgefragt. Dabei wurde eine große Bandbreite von Themen angesprochen – von der Umnutzung leer stehender Gewerbeobjekte, der Neuorientierung von Leerständen in Dorfkernen und der Neuausrichtung zur Ausweisung von Wohnbaugebieten bis hin zu einer Innerortsentwicklung mit neuen Wohn- bzw. Gewerbequartieren im Dorfkern. Wesentliches Element hierbei war der Aspekt der Grundstückssicherung von „Schlüsselgrundstücken“, die für eine weitere Entwicklung von Bedeutung sein konnten und aktuell auf dem Markt angeboten wurden. Hier bietet die Bodenbevorratungsrichtlinie ein geeignetes Werkzeug zur Umsetzung kommunaler Ideen.

## Stadtumbau in Hessen

Die hessischen Städte und Gemeinden stehen durch den demografischen Wandel und den damit verbundenen wirtschaftlichen Strukturwandel vor neuen Herausforderungen. Die schwindende Auslastung der Infrastruktur und der Gebäudeleerstand sind Indikatoren für diese bereits begonnene und sich künftig verstärkende Entwicklung. In Hessen besteht für die Kommunen die Chance, sich frühzeitig präventiv mit den notwendig werdenden Anpassungsleistungen zu befassen, bevor sie zu einer nur schwer zu bewältigenden Aufgabe werden. Mit dem Förderprogramm „Stadtumbau in Hessen“ werden Kommunen bei Stadtentwicklungsaufgaben im Zusammenhang mit den Folgen des demografischen und wirtschaftsstrukturellen Wandels unterstützt. In den vergangenen Jahren haben 14 interkommunale Kooperationen und 19 Einzelstandorte im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Stadtumbau in Hessen“ Zuwendungsbescheide erhalten. Dazu gehört auch die „Interkommunale Zusammenarbeit Schwalm-Eder-Mitte“ mit den Kommunen Homburg (Efze), Knüllwald und Schwarzenborn, die von der HLG betreut wird.

Fachlicher Schwerpunkt im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Stadtumbau in Hessen“ war im Geschäftsjahr 2018 die Sicherung und Umnutzung historischer Bausubstanz im historischen Stadtkern von Homburg (Efze). Ein von der HLG betreutes Projekt von besonderer Bedeutung stellt im Berichtszeitraum der Umbau einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Scheune in der Salzgasse mitten in der Homburger Altstadt zu einer Kindertagesstätte dar. Für dieses umfangreiche Sanierungsprojekt wurde der Stadt Homburg (Efze) am



Sanierte Kindertagesstätte in Homberg (Efze), Schwalm-Eder-Kreis

30.08.2018 im Schloß Biebrich in Wiesbaden der Hessische Denkmalschutzpreis verliehen.

Die Entwicklung einer rund 1,5 ha großen Brachfläche der ehemaligen Stuhlfabrik im Knüllwalder Ortsteil Remsfeld gehört ebenfalls zu einem Schwerpunktthema der Innenentwicklung im Schwalm-Eder-Kreis. Nach dem erfolgten Abbruch der Industriebrache wurde gemeinsam mit Sachverständigen ein Konzept für eine Pflegeeinrichtung in Verbindung mit einem Standort für betreutes Wohnen im Alter entwickelt. Im Jahr 2018 wurde der Kaufvertrag für ein ca. 6.000 qm großes Teilgrundstück mit Investor und Betreiber beurkundet. Nach der Erarbeitung verschiedener Gutachten wurde zum Jahresende der Bauantrag beim Kreisbauamt eingereicht. Zeitgleich wurde mit der Erarbeitung der Bauleitplanung und der Hochbauplanung begonnen.

In Schwarzenborn wurde 2018 die Sanierung des ehemaligen Pfarrhauses abgeschlossen. Das alte Pfarrhaus in Schwarzenborn stammt aus dem 17./18. Jahrhundert und ist ein Einzeldenkmal (KD) nach dem Denkmalpflegegesetz. Es liegt gegenüber der Kirche am zentralen Marktplatz der historischen, denkmalgeschützten Altstadt. Mit seinen drei Geschossen schließt es traufständig die Platzsituation gegenüber der freien Landschaft ab und stellt einen wichtigen Teil des Ensembles um den Markt dar. Das Gebäude steht seit einigen Jahren leer. Konzepte zum Umbau als Senioreneinrichtung scheiterten an den hohen prognostizierten Umbaukosten von 1,6 Mio. EUR. Eine reduzierte Sanierungsplanung wurde dann umgesetzt und mit rund 0,6 Mio. EUR blieben die Kosten deutlich unter der ursprünglichen Kostenschätzung. Durch eine Schenkung befindet sich das ehemalige Pfarrhaus seit 2012 im Besitz des Hessischen Landesamtes für Denkmalpflege und soll zukünftig der Bürgergenossenschaft Knüll in das Eigentum oder zur Erbpacht übertragen werden. Aktuell steht das Pfarrhaus nun ortsansässigen Vereinen und Initiativen zur Nutzung zur Verfügung.

## Städtebaulicher Masterplan als Grundlage der Machbarkeitsuntersuchung

Die Hessische Landesgesellschaft erstellt für Quartiere mit städtebaulichen Missständen in Städten und Dörfern einen Masterplan für die kritische Prüfung der Projektmachbarkeit der angestrebten Entwicklung (funktional, städtebaulich, wirtschaftlich). Ziel ist es, im Idealfall das Quartier zur gewünschten städtebaulichen Neuausrichtung in die Bodenbevorratung zu überführen und so auch ohne den Einsatz von Fördermitteln über einen mittelfristigen Zeitraum eine städtebauliche Entwicklung realisieren zu können. Dieser Arbeitsschritt bedarf der besonders intensiven Überprüfung vor Beginn der Bodenbevorratung, da die Projektvorbereitung und -umsetzung im städtebaulichen Bestand eine komplexe Aufgabe für die Planer darstellt.

In der Bodenbevorratung begleitet die Gesellschaft die Kommunen bei der konkreten Umsetzung der Maßnahmen und Projekte wie folgt:

- Wir koordinieren und managen die Projekte mithilfe einer integrierten Projektplanung und der effizienten Steuerung der Ressourcen in permanenter Rückkopplung mit der Kommune.
- Wir führen die Finanzierung des Projekts durch. Hier bietet das Instrument der Bodenbevorratung stabile und günstige Finanzierungsmöglichkeiten. Stehen Fördermittel zur Verfügung, übernehmen wir die gesamte Mittelverwaltung vom Abruf bis zur Führung des Verwendungsnachweises.
- Wir erarbeiten Projektmachbarkeitsstudien, prüfen die Wirtschaftlichkeit und nutzen unsere Netzwerke bei der Suche nach Investoren bzw. Interessenten.
- Wir beziehen die Bevölkerung dauerhaft mit in den Prozess ein. Zudem unterstützen wir die Akteure beim Aufbau notwendiger Kompetenzen, damit diese den Prozess zeitnah weitestgehend in Eigenregie steuern können.



Umnutzung der ehemaligen Kasernenanlagen in Homberg (Efze) im Schwalm-Eder-Kreis u. a. zu einem Behördenzentrum

## Bauland-Offensive Hessen GmbH

Im Rahmen der kommunalen Betreuung unterstützt die HLG in Kooperation mit der Nassauischen Heimstätte seit dem Frühjahr 2017 das Angebot des Landes Hessen, innerörtliche Flächen für bezahlbaren Wohnraum zu mobilisieren. Die Bauland-Offensive Hessen GmbH (BOH) dient dabei als politisches Steuerungs- und Förderelement des Landes. Insbesondere geht es um die Untersuchung der Entwicklungspotenziale bisher kaum genutzter oder brachliegender Flächen von Städten und Gemeinden.

Für diese Flächen gilt es, Entwicklungshemmnisse zu identifizieren und Lösungsvorschläge zu entwickeln, in denen den Kommunen wirtschaftlich tragfähige Nutzungsstrategien aufgezeigt werden und bei der Schaffung von Baurecht Unterstützung gegeben wird. Die Entwicklung und spätere Vermarktung der baureifen Grundstücke an potenzielle Investoren im Auftrag der jeweiligen Kommune kann dann von der Kommune selbst vorgenommen werden oder an andere privatwirtschaftliche Unternehmen vergeben werden.

In einer ersten Phase erstellt die Bauland-Offensive Hessen GmbH für die Kommune eine Machbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsstudie für die ermittelten Flächen. Die Kosten für diese Machbarkeitsstudie werden dabei sowohl von der Kommune als auch vom Land Hessen getragen. Kommt die Studie zu einem positiven Ergebnis, entscheidet die Kommune, mit welchen Instrumenten und mit welchem Partner die Baulandentwicklung durchgeführt wird. Aktuell arbeitet die HLG als Dienstleister der BOH an drei in Auftrag gegebenen Machbarkeitsstudien mit. In der Gemeinde Calden im Landkreis Kassel wird eine Studie zur möglichen Umwandlung zweier Sportplatzareale zu Wohnquartieren erstellt, in Riedstadt im Landkreis Groß-Gerau soll ein Wohnbaugebiet in Verbindung mit Sporteinrichtungen und einer Kindertagesstätte in verdichteter Bauweise entstehen und in Rödermark im Landkreis Offenbach wird eine Studie zur Fragestellung, wie man Wohnquartiere in bisher gewerblich genutzten Bereichen einbringen kann, erstellt.

## Kasernenkonversion

Unter Konversion wird die Umwandlung bisher militärisch genutzter Flächen und Einrichtungen für eine zivile Folgenutzung aber auch die Herrichtung von Industrie- und Gewerbebrachen und ehemaligen Bahnflächen für die Ansiedlung und Entwicklung von Unternehmen verstanden. Konversion ist keine losgelöste Aufgabenstellung. Gerade an Konversionsstandorten müssen infolge des demografischen und wirtschaftsstrukturellen Wandels Problem-Gemengelage aus militärischer und ziviler Konversion, Innenstadt-Revitalisierung und Stadtumbau bewältigt werden. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) hat für Hessen ein gutes Vorankommen bei der Umwandlung früherer Militärflächen für eine zivile Folgenutzung attestiert. Der Konversionsprozess verlaufe in Hessen „sehr positiv“, betonte die BImA. Seit ihrer Gründung 2005 habe die Anstalt in Hessen 22 ehemalige Kasernen oder Teilflächen davon verkaufen können. Betroffen von der Schließung von Bundeswehr- und US-Kasernen sind seit 2005 insgesamt 28 hessische Kommunen, wie das Wirtschaftsministerium in Wiesbaden mitteilte. Für die Stadt Homberg (Efze) stellte sich die Herausforderung Konversion mit der Schließung zweier Kasernenanlage im Süden der Stadt. Sowohl für die ehemalige Ostpreußenkaserne als auch für die Dörmbergkaserne gab es das Angebot der BImA an die Stadt für die Übernahme der Kasernen und damit den Start eines Konversionsprozesses. Gemeinsam mit städtischen Vertretern, Mitarbeitern von Fachbehörden, Ingenieurbüros und Vertretern der HLG wurde ein Projektstisch gebildet, der Rahmenbedingungen und auch erste Skizzen eines Masterplanes erarbeitet hat. Im Rahmen der Bodenbevorratung wurde dann eine Fläche von ca. 85 ha erworben, bauplanungsrechtlich mit zwei Bebauungsplänen als Gewerbegebiete ausgewiesen und neu erschlossen. Mittlerweile sind im Zuge der Vermarktung rund 32 ha sehr unterschiedlich strukturierte Bestandsflächen verkauft worden. Der Schwerpunkt lag hier bisher bei den bebauten Liegenschaften mit Technik- und Unterkunftsgebäuden. Ein Teil des Standortübungsplatzes wurde zudem zu einem großen Photovoltaikpark umgenutzt.



Entwicklungsmaßnahme Baunatal, Landkreis Kassel

## Sanierungsmaßnahmen

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

Die Gesellschaft, die nach § 158 BauGB die Voraussetzungen für die Beauftragung als Sanierungsträger erfüllt, ist noch in der Sanierungsmaßnahme Bad Sooden-Allendorf im Werra-Meißner-Kreis tätig. Die Maßnahme aus den 1970er-Jahren ist mittlerweile abgeschlossen und die Schlussabrechnung befindet sich kurz vor Fertigstellung.



### Sanierungsmaßnahmen

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

## Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen

Als anerkannter Entwicklungsträger hat die Gesellschaft seit Jahrzehnten praktische Erfahrungen bei der Umsetzung und Betreuung von Maßnahmen nach dem Städtebauförderungsgesetz bzw. Baugesetzbuch. Durch das vorhandene Know-how, insbesondere aus der Bodenbevorratung, die in vielen Teilen in ähnlichen Arbeitsschritten durchgeführt wird, ist die Gesellschaft in der Lage, auch umfangreiche Entwicklungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch zu übernehmen. Die HLG ist in insgesamt fünf Entwicklungsmaßnahmen in ganz Hessen tätig, in denen Wohnbau- und Gewerbegebiete erschlossen und die Baugrundstücke vermarktet werden.

### Entwicklungsmaßnahme Baunatal

Die älteste noch in Bearbeitung befindliche Entwicklungsmaßnahme der HLG umfasst ein ca. 199 ha großes Gebiet in der VW-Stadt Baunatal in Nordhessen. Im Berichtsjahr wurde die Schlussabrechnung gegenüber dem hessischen Wirtschaftsministerium vorangetrieben. Gleichzeitig wurde für ein ca. 3,9 ha großes Quartier im Stadtteil Großenritte die Erhebung der Ausgleichsbeträge nach dem Baugesetzbuch umgesetzt. Von den 63 betroffenen Eigentümern haben sechs Beitragspflichtige Widersprüche gegen den Bescheid erhoben. Diese Verfahren stehen im Jahr 2019 vor dem Verwaltungsgericht Kassel zur Entscheidung an. Bis zum Beginn dieser Verfahren wurden über 0,7 Mio. EUR an Ausgleichsbeträgen für das Verfahren eingenommen. Die Stadt Baunatal geht aus dem Zusammenschluss der ehemals selbstständigen Gemeinden Altenbauna, Altenritte, Großenritte und Kirchbauna als Folge der Ansiedlung eines Werkes der Volkswagen AG im Jahre 1957 in Altenbauna hervor und wurde 1964 gegründet. Im Rahmen der seit 1974 laufenden „Entwicklungsmaßnahme Baunatal“ entstanden im Landkreis Kassel rund 1.300 Wohneinheiten und 67 neue Gewerbegebiete.



Beide Abb.: Güterverkehrszentrum (GVZ) Kassel, Landkreis Kassel

### Entwicklungsmaßnahme Güterverkehrszentrum (GVZ) Kassel

Die Entwicklungsmaßnahme „Güterverkehrszentrum (GVZ) Kassel“ hat sich in den letzten Jahren mit einer Fläche von rund 85 ha zu einer der wichtigen städtebaulichen Maßnahmen in Nordhessen entwickelt. Im Berichtsjahr wurden die letzten beiden freien Flächen veräußert und das Rechtsverhältnis für das Industriegleis GVZ neu geregelt. Die Verfahrenseinnahmen resultieren mittlerweile nicht nur aus Verkaufserlösen, sondern zunehmend auch aus dem Gewerbesteueraufkommen, das, entsprechend der Interessenausgleichsvereinbarung, zwischen den beteiligten Kommunen und dem Landkreis, aufgeteilt wird. Das GVZ wird durch den Zweckverband Raum Kassel (ZRK) als städtebauliche Entwicklungsmaßnahme unter Mitwirkung der HLG als Treuhänderin realisiert. Das Güterverkehrszentrum – speziell für transportintensive Logistikbetriebe – ist verkehrlich optimal erschlossen: Eine Umschlaganlage für den kombinierten Ladungsverkehr am GVZ sowie Anschlussgleise an den großen Logistik- und Lagerhallen ermöglichen den Gütertransport über die Schiene. Somit greift das GVZ umweltentlastend auf den Gütertransport durch die Verlagerung von Straße auf Schiene ein. Mit dem ZRK wurde die Restlaufzeit der Maßnahme bis zum Jahr 2021 festgelegt.



### Entwicklungsmaßnahme Weiterstadt-West

Eine weitere umfangreiche Entwicklungsmaßnahme findet man im südhessischen Weiterstadt an der Autobahn A 5 im Landkreis Darmstadt-Dieburg. Die Stadt Weiterstadt grenzt mit ihrem Stadtteil Riedbahn direkt an Darmstadt und liegt 20 km südlich vom Frankfurter Flughafen. Dank der guten Lage, der Infrastruktur und dem großen Einzugsgebiet ist in Weiterstadt ein gewerblicher Knotenpunkt von überregionaler Bedeutung entstanden.

Weltweit tätige Unternehmen prägen diesen Wirtschaftsstandort und über 9.000 Beschäftigte haben in Weiterstadt einen Arbeitsplatz gefunden. Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Weiterstadt-West“ hat auch die HLG als Entwicklungsträger an dieser positiven Entwicklung mitgewirkt. Seit Beginn der Maßnahme im Oktober 1996 wurden insgesamt fast 56 ha von der ursprünglich 57 ha großen Gesamtfläche vermarktet. Mittlerweile steht nur noch eine Restfläche zum Verkauf bereit und die Entwicklungsmaßnahme befindet sich kurz vor ihrem Abschluss.



#### Entwicklungsmaßnahmen

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



Beide Abb.: Entwicklungsmaßnahme Holzhäuser Feld in Homberg (Efze), Schwalm-Eder-Kreis

### Entwicklungsmaßnahme „Holzhäuser Feld“ in Homberg (Efze)

Eine weitere städtebauliche Entwicklungsmaßnahme in Homberg (Efze) im Schwalm-Eder-Kreis wird seit 1993 von der HLG betreut. Das förmlich festgelegte Entwicklungsgebiet „Holzhäuser Feld“ befindet sich zwischen der Kernstadt und dem Stadtteil Holzhausen und umfasst eine Fläche von rund 17 ha. Bei der Entwicklungsmaßnahme „Holzhäuser Feld“ handelt es sich um die Entwicklung und Erschließung eines Wohngebietes mit öffentlichen Einrichtungen in drei Bauabschnitten. Da der zunächst geplante Mehrgeschosswohnungsbau im Entwicklungsgebiet bei der Vermarktung die Erwartungen nicht erfüllen konnte, wurde der bestehende Bebauungsplan im „Holzhäuser Feld“ mittlerweile geändert und die Einzelhaus- und Doppelhausbebauung zugelassen. Nachdem die Erschließungsarbeiten im zweiten Bauabschnitt zwischenzeitlich abgeschlossen wurden, konnten im Geschäftsjahr 2018 die ersten fünf Bauplätze zu einem Kaufpreis von über 0,2 Mio. EUR vermarktet werden.



### Entwicklungsmaßnahme Marburg-Michelbach

Das Wohnbaugebiet „Michelbach-Nord“ liegt nördlich vom Marburger Stadtteil Michelbach und rund 7,0 km von der Marburger Altstadt entfernt. Auch dieses Gebiet im Landkreis Marburg-Biedenkopf wurde im Rahmen einer Entwicklungsmaßnahme nach dem Baugesetzbuch entwickelt und erschlossen. Insgesamt soll das rund 17,5 ha große Wohnbaugebiet etwa 1.500 Einwohnern eine neue Heimat bieten. Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Bauplätzen im Stadtteil Michelbach und dem nördlichen Marburger Umland wurde mittlerweile die Erweiterung des Entwicklungsgebietes um einen IV. und V. Bauabschnitt beschlossen und mit der Erschließung dieses Areals begonnen.

Im Rahmen der Vermarktungstätigkeiten der HLG konnten im Geschäftsjahr 2018 sieben Bauplätze zu einem Kaufpreis von 0,6 Mio. EUR veräußert werden. Die Entwicklungsmaßnahme Marburg-Michelbach soll voraussichtlich im Jahr 2021 abgeschlossen sein.

Bild rechts:  
Entwicklungsmaßnahme  
Marburg-Michelbach, Land-  
kreis Marburg-Biedenkopf



# Landwirtschaft und landwirtschaftliches Bauwesen

---

Das Jahr 2018 war in Deutschland erneut geprägt durch extreme Wetterlagen, die die Aktivitäten in der Landwirtschaft erheblich beeinträchtigten. Während im Vorjahr noch Spätfröste, Starkregen und Nässe vorherrschten, führten im Berichtsjahr Trockenheit und Dürre in weiten Teilen Nord- und Ostdeutschlands zur geringsten Getreide- und Futterernte seit Jahren. Insgesamt war 2018 nicht nur ein besonders warmes und sonniges Jahr, es gehörte auch zu den niederschlagsärmsten seit Beginn regelmäßiger Aufzeichnungen.







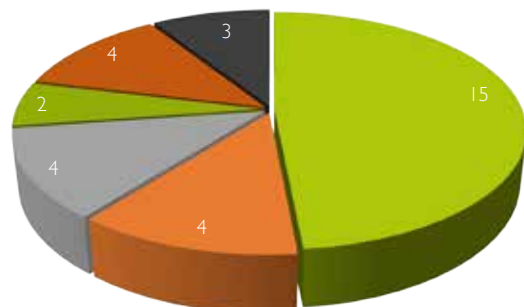
Beide Abb.: Neubau einer Siloanlage in Wettenberg, Landkreis Gießen

## Landwirtschaftliches Bauen mit Förderung

Die positiven Signale einer spürbar steigenden Investitionsbereitschaft der Landwirte spiegeln sich auch in der Auftragslage der HLG im Segment „Landwirtschaft und Bauwesen“ wider. Als Dienstleister im Bereich Landwirtschaft und landwirtschaftliches Bauwesen berät die Gesellschaft bei einzelbetrieblichen Fördermaßnahmen und unterstützt landwirtschaftliche Betriebe bei der Planung und Umsetzung von Baumaßnahmen. Im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 2017/18 betreute die Gesellschaft insgesamt 32 neue landwirtschaftliche Bauvorhaben, die im Jahr 2018 eine Bewilligung im Rahmen des Einzelbetrieblichen Förderungsprogramms Landwirtschaft (EFP) erhielten. Damit verzeichnete die HLG im abgelaufenen Geschäftsjahr eine ähnlich gute Förderquote wie im Vorjahr (34 Bewilligungen) für von ihr betreute landwirtschaftliche Bauvorhaben.

### Die 32 Fördermaßnahmen im Jahr 2018 gliedern sich wie folgt:

- Rinder- und Milchvieh
- Hühnermobil
- Weinbau
- Mehrzweckhalle
- Schafstall/Reithalle
- Sonstige \*



\* Fahrsiloanlage, Hofladen, Ferienwohnungen

Dies führte zum Teil zu Engpässen bei der Futtermittellieferung, insbesondere bei den Milchviehhaltern, und zu einer Verteuerung der landwirtschaftlichen Betriebsmittel. Die Auswirkungen der Dürre werden sich voraussichtlich aber erst in den Ergebnissen des Wirtschaftsjahrs 2018/19 widerspiegeln. Insgesamt hat sich die betriebswirtschaftliche Situation der Landwirtschaft im Wirtschaftsjahr 2017/18 dank gestiegener Erzeugerpreise wieder etwas gefestigt. Im abgelaufenen Wirtschaftsjahr stiegen die Erzeugerpreise auf den wichtigsten landwirtschaftlichen Märkten um rund drei Prozent und trugen so zu einer positiven Entwicklung der Unternehmensergebnisse der landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebe bei.

Nach Angaben des Deutschen Bauernverbands (DBV) steigerten landwirtschaftliche Haupterwerbsbetriebe ihre Unternehmensergebnisse gegenüber dem letzten Wirtschaftsjahr im Durchschnitt um über 19 Prozent auf rund 65.200 EUR. Insbesondere Milchviehbetriebe, die von höheren Milchpreisen profitierten, sowie ökologisch wirtschaftende Betriebe konnten ihre Unternehmensergebnisse dank steigender Erzeugerpreise verbessern. Dagegen ist für Ackerbaubetriebe weiterhin eine wirtschaftliche Stagnation festzustellen und in der Schweinehaltung gingen die Ergebnisse 2017/18 zuletzt deutlich zurück.

Obwohl die wirtschaftliche Stimmungslage in Teilen der Landwirtschaft infolge niedriger Schweine- und Rinderpreise sowie gestiegener Energie-, Dünge- und Futtermittelpreise noch immer nicht euphorisch ist, nimmt die Investitionsbereitschaft vieler hessischer Landwirte langsam wieder zu. Insbesondere die gestiegenen Getreidepreise sowie die günstigen Kapitalmarktzinsen und Leasing-Konditionen haben nach den Ergebnissen des DBV-Konjunktur- und Investitionsbarometers Agrar für den Monat Dezember 2018 eine positive Wirkung auf die konjunkturelle Lageeinschätzung landwirtschaftlicher Betriebe.



Erweiterung eines Mastschweinstalles und Güllebehälter in Hungen, Landkreis Gießen

Bei den 32 in 2018 bewilligten Bauvorhaben handelt es sich um 28 Verfahren nach dem Agrarinvestitionsförderungsprogramm (AFP) und vier Verfahren nach dem Programm zur Förderung von Investitionen zur Diversifizierung (FID). Bei diesen Fördermaßnahmen handelt es sich insbesondere um Neubauten für die Rinder- und Milchviehhaltung, um die Errichtung von mobilen Hühnerställen und um Neubauten im Bereich der Weinerzeugung wie Kelterhallen oder Vinotheken. Im Rahmen dieser Vorhaben werden Investitionskosten von insgesamt rund 18,3 Mio. EUR erwartet.

Am 31.12.2018 befanden sich unter Berücksichtigung von 41 Abrechnungen (Vorjahr: 23) insgesamt 69 bewilligte Siedlungsverfahren in Bearbeitung (Vorjahr: 78).



### Einzelbetriebliches Förderungsprogramm Landwirtschaft (EFP)

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

- Agrarinvestitionsförderungsprogramm (AFP)
- Förderung von Investitionen zur Diversifizierung (FID)

Beide Teilmaßnahmen sind Bestandteil des Entwicklungsplans für den ländlichen Raum (EPLR 2014–2020) und werden mit Mitteln der Europäischen Union unterstützt.

## Die Entwicklung im Bereich „Landwirtschaftliches Bauen mit Förderung“ stellt sich 2018 wie folgt dar:

	Stand am 31.12.2017	Bewilligungen	Abrechnungen	Stand am 31.12.2018
<b>Einzelbetriebliches Förderungsprogramm – Teil I –</b>				
AFP-Betriebszweigaussiedlung mit Betreuerpflicht – bewilligt ab 2014	11	1	5	7
AFP-Althofsanierung mit Betreuerpflicht – bewilligt ab 2014	49	25	24	50
AFP-Althofsanierung ohne Betreuerpflicht – bewilligt ab 2014	3	2	4	1
<b>Zwischensumme</b>	<b>63</b>	<b>28</b>	<b>33</b>	<b>58</b>
<b>Einzelbetriebliches Förderungsprogramm – Teil II –</b>				
FID-Betriebszweigaussiedlung ab 2014	1	0	1	0
FID-Althofsanierung ab 2014	14	4	7	11
<b>Zwischensumme</b>	<b>15</b>	<b>4</b>	<b>8</b>	<b>11</b>
<b>GESAMT</b>	<b>78</b>	<b>32</b>	<b>41</b>	<b>69</b>



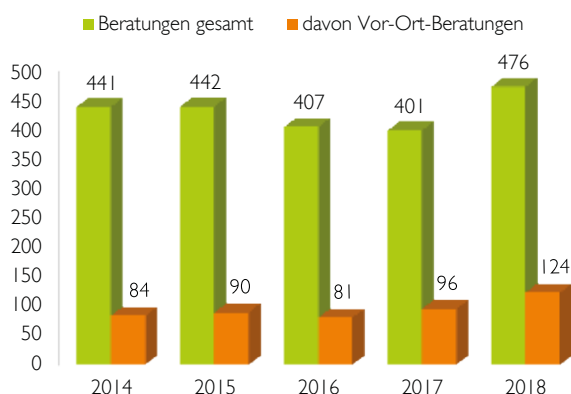
Neubau eines Schafstalles in Hungen, Landkreis Gießen

## Landwirtschaftliche Bauberatung

Im Bereich „Landwirtschaftliche Bauberatung“ verzeichnete die HLG im Geschäftsjahr 2018 eine große Nachfrage nach Beratungsleistungen, sowohl bei den Beratungen vor Ort als auch bei der telefonischen Bauberatung. Insgesamt lagen die Beratungszahlen trotz der nach wie vor angespannten wirtschaftlichen Situation vieler landwirtschaftlicher Betriebe am Ende des Berichtszeitraums mit 476 Beratungen (davon 124 Vor-Ort-Beratungen und 352 telefonischen Beratungen) fast 20 Prozent über der Zahl des Vorjahres (401, davon 96 Vor-Ort- bzw. 305 telefonische Beratungen).

Der Schwerpunkt der Bauberatungstätigkeit der HLG lag im Jahr 2018 mit über 45 Prozent der Gespräche in der Beratung von landwirtschaftlichen Betrieben mit Rindviehhaltung, die ihre geplanten Ställe gemäß der Premiumförderung mit Laufhöfen für eine besonders tiergerechte Haltung errichten wollen. Dabei wurden die Landwirte insbesondere in den Funktionsbereichen, d. h. im Liege-, Lauf- und Fressbereich sowie im Melkbereich, auf der Grundlage der neusten wissenschaftlichen Erkenntnisse beraten.

### Die Entwicklung der Bauberatung zum 31.12. im Fünfjahresvergleich



Im Rahmen der von der HLG für das Land Hessen wahrgenommenen Bauberatung werden hessische Landwirte bei der zum Teil umfassenden und komplexen Planung und Umsetzung ihrer landwirtschaftlichen Bauvorhaben sowohl vor Ort als auch telefonisch unterstützt. Dabei werden innovative, ökonomische und ökologische Lösungen unter Berücksichtigung von Baurecht, artgerechter Tierhaltung und Förderkulisse erarbeitet. Zu den Schwerpunkten der Bauberatung gehören insbesondere die Betriebe, die von der konventionellen auf eine ökologische Agrarwirtschaft umstellen wollen.

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

Bei Neubauten erfolgt mit dem Betriebsleiter zusammen eine Standortanalyse und Auswahl des günstigsten Standortes. Weiterhin werden vor Ort Planungsskizzen und eine übersichtliche Kostenschätzung erstellt. Inhalt jeder Bauberatung ist



#### Dienstleistung im Rahmen der landwirtschaftlichen Bauberatung

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

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



Neubau eines Mutterkühstalles mit Mistlager in Wettengel, Landkreis Gießen

eine Betriebsbeschreibung, Planungsskizze und eine Kostenschätzung. In jeder Bauberatung wird zudem auf die vielfältigen Möglichkeiten zur Steigerung der Energieeffizienz in den landwirtschaftlichen Produktionsverfahren hingewiesen (z. B. Einsatz neuer Motor- und Fördertechnik, Warmwasserbereitung und Wärmerückgewinnung, Solarthermie).

Ein weiterer Tätigkeitsschwerpunkt im Rahmen der landwirtschaftlichen Bauberatung waren die Gruppenberatungen und Fortbildungen bei den Baulehrschauen der Arbeitsgemeinschaft für Rationalisierung, Landtechnik und Bauwesen in der Landwirtschaft Hessen e. V. (ALB-Hessen), die Leitung eines Seminars zum Thema „Landwirtschaftliches Bauen“ an der Universität Kassel, Fachbereich II: Ökologische Agrarwissenschaften, in Witzenhausen, sowie Vorträge zur neuen Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV). Daneben wirkte die HLG noch im Rahmen einer Arbeitsgruppe an der Erstellung der Broschüre „Entwicklung von praktischen Konzepten für den Ausstieg aus der Anbindehaltung“ mit, die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz gemeinsam mit der ALB-Hessen herausgegeben wurde.



### Aufgaben der HLG im landwirtschaftlichen Bauwesen

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

## Übersicht der Beratungsfälle 2018 nach Regierungsbezirken

Regierungsbezirk	Vor-Ort-Beratungen	davon mit staatl. Förderung	davon ohne staatl. Förderung	davon mit Betreuung	telefonische Beratungen
Darmstadt	33	28	5	27	99
Gießen	15	14	1	14	49
Kassel	76	51	25	46	204
<b>GESAMT</b>	<b>124</b>	<b>93</b>	<b>31</b>	<b>87</b>	<b>352</b>



Der Mutterkuhstall in Wetzlar bietet Platz für rund 50 Mutterkühe.

## Sonstige landwirtschaftliche Bauvorhaben und Planungsaufträge

Die Leistungspalette, die die Gesellschaft im Bereich der sonstigen landwirtschaftlichen Bauvorhaben und Planungsaufträge erbringt, stellt eine fachliche Ergänzung zur Siedlungs- und Agrarstrukturverbesserung sowie zur Bodenbevorratung dar. Dabei konzentrieren sich die Tätigkeiten der HLG insbesondere auf landwirtschaftliche Bauvorhaben ohne Förderung. In Bearbeitung befanden sich am Jahresende 42 Aufträge.

Die angespannte wirtschaftliche Stimmungslage und die zurückhaltende Investitionsbereitschaft der Landwirte machte sich 2018 auch im Bereich „Sonstige landwirtschaftliche Bauvorhaben und Planungsaufträge“ bemerkbar. Insgesamt verzeichnete die HLG im abgelaufenen Geschäftsjahr 24 neue Aufträge zur technischen Planung und/oder Durchführung von landwirtschaftlichen Bauvorhaben ohne öffentliche Förderung und damit die gleiche Anzahl an Neuaufträgen wie im Vorjahr. Zudem ergingen fünf Aufträge im Bereich „Finanzierung“.

### Entwicklung der Aufträge im Bereich des landwirtschaftlichen Bauens ohne Förderung im Fünfjahresvergleich

	Stand 31.12.2017	Zugang	Abgang	Stand 31.12.2018
Technik	42	24	25	41
Finanzierung	3	5	7	1
Landwirtschaftliche Gutachten u. a.	0	0	0	0
<b>GESAMT</b>	<b>45</b>	<b>29</b>	<b>32</b>	<b>42</b>

Die Aufträge im technischen Bereich umfassen ein breites Spektrum von Neu- und Ausbauten landwirtschaftlicher Gebäude. So wurde die HLG im Berichtszeitraum u. a. mit dem Neubau verschiedener Lager- und Mehrzweckhallen, dem Bau von Stallungen für Rinder, Schweine etc. sowie mit der Errichtung von mobilen Legehennenställen beauftragt. Ein umfangreicher Auftrag erging dabei im Geschäftsjahr 2018 für den Neubau eines Milchviehstalls auf der Hessischen Staatsdomäne Gladbacherhof in Vilmar im Landkreis Limburg-Weilburg. Die Staatsdomäne Gladbacherhof wird bereits seit 1981 nach Bioland-Richtlinien bewirtschaftet, in den ersten Jahren unter der Regie der hessischen Agrarverwaltung und seit 1990 als Lehr- und Versuchsbetrieb der Justus-Liebig-Universität Gießen.

Von der Universität Kassel wurde die HLG im Jahr 2018 mit der Planung für den Neubau einer Kühllhalle für landwirtschaftliche Erzeugnisse auf der Hessischen Staatsdomäne Frankenhäuser beauftragt. Die Domäne Frankenhäuser in Burguffeln im Landkreis Kassel ist seit 1998 der Lehr- und Versuchsbetrieb der Universität Kassel. Der 320 ha große, voll arrondierte Betrieb wurde im Juli 1998 von der Uni gepachtet und wird seitdem nach den Richtlinien des ökologischen Landbaus bewirtschaftet. Ein weiterer umfangreicher Auftrag erging 2018 vom Landesbetrieb HessenForst, Forstamt Wiesbaden-Chausseehaus, für den An- und Umbau eines Betriebsgebäudes in Taunusstein-Hahn im Rheingau-Taunus-Kreis.

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



Landwirtschaftliche Flächen in Nordhessen

## Freiwilliger Flächennutzungstausch

Unter dem freiwilligen Flächennutzungstausch ist die umfassende Neuordnung der Bewirtschaftungsstruktur einer ganzen Gemarkung oder darüber hinaus zu verstehen. Er erfolgt auf Initiative der Bewirtschafter und Eigentümer mit dem Ziel, auf unbürokratische Weise größere Bewirtschaftungseinheiten zu schaffen, ohne in die Eigentumsverhältnisse einzugreifen. Der freiwillige Flächennutzungstausch ist somit ein wirksames, kostengünstiges und unbürokratisches Instrument zur Agrarstrukturverbesserung. Durch die Liberalisierung der Agrarmärkte stehen die deutschen Landwirte in wachsender Konkurrenz mit Agrarbetrieben anderer Länder. Diese Agrarbetriebe haben Kostenvorteile aufgrund der natürlichen Verhältnisse, der Strukturen im Agrarbereich und der sozioökonomischen Rahmenbedingungen. Dadurch müssen die hessischen Landwirte alle Möglichkeiten zur Kostensenkung konsequent ausschöpfen.

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

Bekannte und langfristig bewährte Maßnahmen zur Neustrukturierung, z. B. im Rahmen von Flumeuordnungen, stoßen in diesem Zusammenhang an ihre Grenzen. Ein besonders effizientes, schnelles und einfaches Verfahren zur Schaffung größerer zusammenhängender Bewirtschaftungseinheiten ist der freiwillige Flächennutzungstausch. Dies gilt insbesondere für Regionen mit klein angeordneten landwirtschaftlichen Produktionsstrukturen. Da dies in den alten Bundesländern, und gerade in Hessen, der Fall ist, besteht hier ein großes Potenzial. Durch die Vergrößerung von Einheiten kann die Bewirtschaftung effizient erfolgen und Kosten können eingespart werden.

### Voraussetzungen für den freiwilligen Flächennutzungstausch sind:

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

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

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

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

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

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



Kuh- und Jungviehstall in Büßfeld, Vogelsbergkreis

## Hessische Hofbörse

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

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

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

Im Berichtsjahr sind bei der Gesellschaft sechs Angebote von Betriebsleitern zum Verkauf ihrer Hofstelle eingegangen. Im gleichen Zeitraum haben sieben Landwirte Interesse an dem Erwerb einer Hofstelle dokumentiert. Es konnte eine Vermittlung herbeigeführt werden. Somit standen am Jahresende seit Bestehen der Hofbörse 135 Angeboten für Höfe 193 Nachfragen nach landwirtschaftlichen Betrieben gegenüber.

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

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

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



## Forum „Landwirtschaft in Verantwortung – Nachhaltigkeit in der Tierhaltung“

### Wir kümmern uns um die Belange der Landwirtschaft

Als Hessische Landgesellschaft (HLG) kümmern wir uns um die Belange der Landwirtschaft in Hessen. Darum war es uns im hundertsten Jahr unseres Bestehens ein Anliegen, unseren Blick auf jene Tiere zu richten, von und mit denen unsere Landwirte leben. Immerhin: Die hessischen Landwirte haben in den vergangenen fünf Jahren etwa 100 Millionen Euro in das Tierwohl investiert. Das ist eine stolze Bilanz, an der wir unseren Anteil haben. Denn die meisten dieser Landwirte entschieden sich für die HLG als Beraterin und Begleiterin in der Investitionsphase. Gemeinsam mit dem Landesbetrieb Landwirtschaft Hessen (LLH) hatten wir am 11. April 2018 unter dem Titel „Landwirtschaft in Verantwortung – Nachhaltigkeit in der Tierhaltung“ zu unserem Forum "Tierwohl" auf die Hessische Staatsdomäne Eichhof bei Hersfeld eingeladen. Das Interesse am Forum war so groß wie die Vielfalt der Themen und die Kompetenz der Referenten. Von Beginn an war klar: Die Frage des Tierwohls ist keine Frage von „ökologischer“ oder „konventioneller“ Landwirtschaft.



Begrüßung: Andreas Sandhäger, LLH

”

Das Forum „Landwirtschaft in Verantwortung – Nachhaltigkeit in der Tierhaltung“ hat ganz bewusst die derzeit drängenden Fragen der tierhaltenden Betriebe aufgegriffen. Der LLH als Beratungseinrichtung des Landes Hessen ist tagtäglich mit den Fragen der Praxis konfrontiert, ob und wie es mit der Tierhaltung als Einkommensquelle für die Landwirtschaft weitergeht. Der HLG gilt unser großer Dank dafür, dass sie sich im Rahmen ihres Jubiläums diesen drängenden Zukunftsfragen der Landwirtschaft gewidmet und damit einen wichtigen Diskussionsbeitrag für eine zukunftsfähige Tierhaltung in Hessen geleistet hat.

Andreas Sandhäger,  
Direktor Landesbetrieb Landwirtschaft Hessen (LLH)





Auf dem Eichhof in der ALB-Halle laufen die Fachvorträge und gefallen allen Besuchern.

## Tierwohl ist eine Frage der Haltung

Mehr Fläche für weniger Tiere ist kein Garant für mehr Tierwohl. Es geht nicht allein um die Abschaffung von Kastenständen, um mehr Auslauf für die Tiere und mehr organisches Beschäftigungsmaterial. Das Forum auf der Staatsdomäne Eichhof hat gezeigt, dass das Tierwohl eine Frage der Haltung gegenüber dem Tier ist: „Wir haben eine ethische Verpflichtung zur Achtung des Tierwohls“, lautete das Fazit des Forums.

Aus dieser Überzeugung heraus gelingt es der Landwirtschaft, das Tierwohl zu gewährleisten, wie die Beispiele hessischer Familienbetriebe zeigen, die wir auf unserer Internetseite unter [www.hlg.org](http://www.hlg.org) dokumentieren.



Die Forderungen nach mehr Tierwohl sind teils berechtigt, teils schießen sie über das Ziel hinaus. Wenn die HLG Foren organisiert, in denen Wissenschaft, Praxis und Politik gemeinsam tiergerechtere Haltungsformen entwickeln, ist das ein Gewinn. Erprobte Verfahren finden Nachahmer, weil sie auf dem Forum „Landwirtschaft in Verantwortung – Nachhaltigkeit in der Tierhaltung“ vorgestellt wurden. Das verhilft der Tierhaltung in Hessen zu größerer Akzeptanz.

Dr. Günther Lissmann,  
ehem. Dezernatsleiter Regierungspräsidium (RP) Kassel



Von links nach rechts: Andreas Sandhäger, LLH; Eckhard Heinemann, HLG; Hansjörg Schrade, LSZ; Prof. Dr. Martina Klärle, HLG; Annette Enders, HLUKLV; Willi Wege, HLG; Gero Szech, HLG; Prof. Dr. sc. agr. Engel Hessel, Thünen-Institut; Andreas Kopf, LW



# Ökoagentur

---

Der Naturschutz gewinnt, angesichts des Rückgangs der Artenvielfalt, der vermehrten Beanspruchung von Natur und Landschaft und einer intensivierten Landwirtschaft, immer mehr an Bedeutung. Biodiversität ist nicht nur wesentlich für das ökologische Gleichgewicht und den Klimaschutz, sie ist auch unabdingbare Lebensgrundlage für den Menschen. Es ist die Verantwortung der Menschheit, die Natur nachhaltig zu schützen.

**N**

Nicht zuletzt mit der Ökoagentur für das Land Hessen hat sich die Hessische Landgesellschaft diesem Ziel angenommen und bietet ein breites Leistungsspektrum an, das der Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft dient. Dabei vermittelt und verkauft die HLG nicht nur Biotopwertpunkte („Ökopunkte“), sondern versteht sich als moderner Naturschutzdienstleister, der alle Bereiche naturschutzrechtlicher und forstrechtlicher Kompensation abdeckt. Auch begleitet die HLG große Infrastrukturprojekte, wie zum Beispiel den Bau der ICE-Trasse Frankfurt-Mannheim, konzeptionell und sorgt für nachhaltige, rechtssichere Umsetzung naturschutzrechtlicher Verpflichtungen für den Artenschutz und das Netz Natura 2000.

Seit mittlerweile zwölf Jahren ist die Hessische Landgesellschaft die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) anerkannte Agentur zur Bereitstellung und Vermittlung von Ersatzmaßnahmen, kurz: Ökoagentur. Die Grundlage für die Anerkennung der HLG als Ökoagentur bilden die Hessische Kompensationsverordnung\* und das Hessische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz. Wer in Natur und Landschaft eingreift, muss diese Eingriffe wieder ausgleichen – das ist ein Grundprinzip des deutschen Naturschutzrechts. Als Hessens Ökoagentur nimmt sich die HLG mit einem umfassenden Dienstleistungsangebot dieses wichtigen Themas an. Die Anerkennung als Ökoagentur erfolgte erstmals mit Wirkung zum 01.01.2006 für die Dauer von fünf Jahren und wurde in der Folgezeit immer wieder verlängert. Im Januar 2018 verlängerte das HMUKLV die Anerkennung mit Wirkung zum 01.02.2018 für die Dauer von fünf weiteren Jahren.

Nach den Bestimmungen der Kompensationsverordnung wurde ein Beirat für die Ökoagentur gebildet, der erstmals am 23.11.2006 einberufen wurde. Dieser Beirat, der sich u. a. aus Vertreterinnen und Vertretern der Obersten Naturschutzbehörde, der Naturschutzverbände, des zuständigen Ministeriums des Landes, des Hessischen Bauern- und Waldbesitzerverbandes, der Hessischen Industrie- und Handelskammer sowie des Hessischen Landkreistags, des Hessischen Städtetags und des Hessischen Städte- und Gemeindebundes zusammensetzt, berät die Agentur insbesondere in naturschutzfachlicher Hinsicht. Der Beirat der Ökoagentur steht unter dem Vorsitz von Frau Kirsten Fründt, die Landrätin des Landkreises Marburg-Biedenkopf und zugleich Aufsichtsratsmitglied der HLG ist.

Bild links:  
Extensivwiese auf der Weschnitzinsel  
mit der Starkenburg im Hintergrund

## Die neue Kompensationsverordnung

Im Rahmen der Novellierung der Kompensationsverordnung, die am 26.10.2018 vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz verabschiedet und am 09.11.2018 im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Hessen (Nr. 24) veröffentlicht wurde, erfolgte erstmals seit 2005 eine Anpassung des Entgeltverzeichnisses sowie der Entgelte für die Dienstleistungen der Ökoagentur. Hier wird es zukünftig einen Basispreis von 0,40 EUR anstatt der bisher 0,35 EUR je Ökopunkt geben.

Daneben beziehen sich die Änderungen insbesondere auf eine wesentlich feiner gegliederte Biotop- und Nutzungstypenliste in Anlehnung an das nationale und europäische Recht. Erstmals wurde auch die Fläche („Boden“) bei der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz in der Kompensationsverordnung berücksichtigt. Geeignete Ausgleichsmaßnahmen für die Kompensation „Boden“ sind möglicherweise die Umstellung auf ökologische Landwirtschaft, Entsiegelung oder auch Maßnahmen zur Erosionsbekämpfung.



### Die Aufgaben der Ökoagentur

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

### \* Eckpunkte der Kompensationsverordnung

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



Der Schwalbenschwanz zählt zu den schönsten europäischen Tagfaltern.

Die HLG investierte im Jahr 2018 rund 371 TEUR im Rahmen der bestehenden Artenschutz- und Kompensationsmaßnahmen in Projekte, insbesondere für Grunderwerbs-, Bau- und Pflegekosten sowie für Gestattungskosten im Zuge der Bereitstellung von Grundstücken von Dritten.

Aus diesen Maßnahmen sind seit 2006 insgesamt 31.235.389 Biotopwertpunkte (Ökopunkte) von den zuständigen Naturschutzbehörden auf die Ökokonten gebucht worden. Davon wurden 24.916.613 Ökopunkte von der Ökoagentur als Ausgleich für externe Eingriffe in Natur und Landschaft für rund 9,4 Mio. EUR verkauft. Zum 31.12.2018 besitzt die HLG noch ein Guthaben von 6.318.776 Ökopunkten.

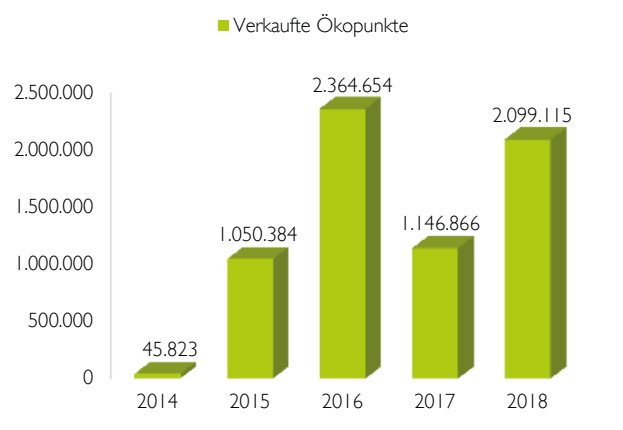
### Ökoagentur verzeichnet Umsatzanstieg

Die hohe Nachfrage nach Ökopunkten als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft hat im Geschäftsjahr 2018 zu einem Anstieg des Umsatzes durch den Verkauf von Punkten um fast 71 Prozent auf 735 TEUR geführt (Vorjahr: 401 TEUR). Die HLG veräußerte im abgelaufenen Berichtsjahr in ihrer Funktion als Ökoagentur insgesamt 2.099.115 Biotopwertpunkte und damit über 950.000 Punkte mehr als im Vorjahr (1.146.866 Ökopunkte).

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

Soweit die Ökoagentur die Maßnahmensicherung über die gesamte Dauer von mindestens 30 Jahren übernimmt, werden aus den verkauften Ökopunkten umfangreiche Rückstellungen gebildet. Damit wird der Erhalt der Kompensationsmaßnahmen durch eine naturschutzfachlich sinnvolle Pflege und Bewirtschaftung gewährleistet. Die Rückstellungen für die Kosten der regelmäßigen Pflegearbeiten, für die Grundstücksgestattung sowie für Monitoringleistungen belaufen sich am Ende des Geschäftsjahres unter Anwendung von § 253 Abs. 2 HGB auf insgesamt fast 3,0 Mio. EUR.

Entwicklung der verkauften Ökopunkte im Fünfjahresvergleich





Eichenallee an der Kreisstraße 4 bei Niestetal, Landkreis Kassel

**Folgende Artenschutz- und Kompensationsmaßnahmen wurden 2018 von der HLG betreut bzw. umgesetzt:**

- „Ried und Sand“, Niedermoorrenaturierung in den Hessischen Altneckarlachen Gemarkungen Bickenbach, Alsbach, Hähnlein und Pfungstadt
- Auenprojekt Niederwiesen, Gemarkung Ilbenstadt
- Produktionsintegrierte Naturschutzmaßnahmen auf der Domäne Frankenhausen
- Extensivierung von Ackerflächen Birkenhof Nieder-Mockstadt
- Auenprojekt Niddaaue Dauernheimer Hof
- Eichenallee auf der Domäne Windhausen
- Kleewiese in Neustadt
- Wiederherstellung der Apfelbachdüne in Weiterstadt
- Allein- und Randstreifenprojekt Domäne Mechtildshausen
- Waldprojekt Ober-Beerbach
- Auenprojekt Fallbach, Gemarkung Diebach am Haag
- Moorrenaturierung Neustadt „Im Mondscheinstrauch“, Gemarkung Neustadt
- Niddarenaturierung Ilbenstadt nach Assenheim, Gemarkung Ilbenstadt
- Restitution und Entwicklung von Sandmagerrasen und Sandkiefernwald in Darmstadt, „RWE-Trasse“
- Rückbau und Renaturierung einer Fischereianlage im Hessischen Ried, „Tümmelergelände“
- Artenhilfskonzept Kiebitz in Wolfskehlen, „Kiebitzprojekt Scheidgrabenau“





Aufforstungsmaßnahme Ober-Kainsbach, Odenwaldkreis

## Geschäftsmodell „Waldkonto“ und Aufforstungsmaßnahmen

Aufgrund des wachsenden Bedarfs an Ersatzaufforstungsmaßnahmen, verursacht durch unterschiedliche Eingriffe verschiedener Vorhabenträger wie Hessen Mobil in die Natur, entwickelt sich die Realisierung von Projekten im Sinne des „Waldkontos“ zu einem immer größer werdenden Tätigkeitsschwerpunkt der Ökoagentur.

Laut § 12 des Waldgesetzes zur Walderhaltung und -umwandlung ist es möglich, Aufforstungsflächen zu bevorraten und diese, analog zum Ökokonto, auf eine Art „Waldkonto“ einzuzahlen. Zuständig sind auch hier die unteren Natur-

schutzbehörden. Es können Flächen mit genehmigter Aufforstung für Ersatzaufforstungsansprüche vorgehalten werden.

Dies geschieht, analog zum Ökokonto, über das „Einbuchen“ in ein beim zuständigen Landkreis geführtes Konto. Dazu kommt jeweils die naturschutzfachliche Bilanz im Sinne der Kompensationsverordnung (Ökopunkte). Diese Ökopunkte können, gekoppelt an denselben Eingriff, im Planverfahren zur Kompensation verwendet werden.

Im Geschäftsjahr 2018 investierte die Gesellschaft 123 TEUR in Aufforstungsprojekte, insbesondere in den Grunderwerb, für Planungs- und Baukosten sowie für Gestattungskosten für Grundstücke von Dritten. Die Gesamtkosten für diese Vorhaben belaufen sich bis dato auf über 1,0 Mio. EUR.

### Waldprojekte der Ökoagentur (im Sinne des „Waldkontos“)

Projektname	Gemeinde	Umgesetzte Aufforstung (ha) gerundet
Ersatzaufforstung „Bonnaue“	Lampertheim	4,0
Ersatzaufforstung „Gerty-Strohm“, Gronau	Bad Vilbel	9,0
Ersatzaufforstung „Günterfürst“	Erbach/Odenwald	4,0
Ersatzaufforstung „Münchholzhausen“	Wetzlar	1,0
Ersatzaufforstung „Ober-Kainsbach“	Reichelsheim/Odenwald	3,5
Aufforstung „Ober-Beerbach“	Seeheim-Jugenheim	5,6
Ersatzaufforstung „Brachtal-Schlierbach“	Brachtal	4,6
Ersatzaufforstung „Otterbach“	Gemünden (Felda)	3,1
Ersatzaufforstung „Ober-Kainsbach 2“	Reichelsheim	2,1
Aufforstung Brandau	Modautal	2,2
<b>Gesamt</b>		<b>39,1</b>
Projektname	Gemeinde	Geplante Aufforstungen (ha) gerundet
Ersatzaufforstung „Ober-Beerbach 2“	Seeheim-Jugenheim	2,2
Aufforstung Erfelden	Riedstadt	2,2
Aufforstung Herchenrode	Modautal	5,1
Aufforstung Wenings	Gedem	0,8
<b>Gesamt</b>		<b>10,3</b>





Synergieprojekt „Weschnitzinsel von Lorsch“ im Landkreis Bergstraße

## Naturschutzprojekte 2018

### Synergieprojekt „Weschnitzinsel von Lorsch“

Im Hessischen Ried ging das Synergieprojekt „Weschnitzinsel von Lorsch“ im Landkreis Bergstraße, das von der Ökoagentur im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages mit dem Land Hessen mit einem umfangreichen Flächen- und Grundstücksmanagement seit 2013 begleitet wird, im April 2018 auf die Zielgeraden. Das Synergieprojekt gilt als wichtiges Vorhaben zur Umsetzung der EU-Wasserrahmenrichtlinie durch das Land. In der Pressemitteilung des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 14.04.2018 heißt es hierzu: „Anlässlich des Abschlusses der erfolgreichen Renaturierung der Weschnitzinsel von Lorsch gaben Hessens Umweltministerin Priska Hinz und Regierungspräsidentin Brigitte Lindscheid ein 80 Hektar großes Gelände der Natur zurück. „Damit wird eines der größten Renaturierungs- und Naturschutzprojekte des Landes Hessen erfolgreich abgeschlossen und die lang geplante Zusammenlegung der Alten und Neuen Weschnitz Wirklichkeit“, unterstrich Priska Hinz die Bedeutung des Projekts während der Abschlussveranstaltung. Die im Juni 2017



begonnenen Bauarbeiten konnten nun Anfang 2018 beendet werden. (...) Hierfür hat das Land rund 3,5 Millionen Euro investiert. (...) Über ein Flurbereinigungsverfahren konnten alle Flächen im Polder Lorsch in die öffentliche Hand überführt werden. Auf den rund 80 Hektar ist so im Einvernehmen mit den ortsansässigen Landwirten ein neuer Gewässerverlauf von drei Kilometern Länge geschaffen worden, der sich nun frei entwickeln und mäandern kann.“

Kern der Maßnahme war, dass die künstlichen Flussarme der Alten und Neuen Weschnitz zusammengeführt werden sollten, um wieder in ihrem alten Bett frei durch ihre Aue mäandern zu können. Damit wurden der Weschnitz nach vielen Jahrzehnten im Steinkorsett rund drei Kilometer natürlicher Flusslauf zurückgegeben und die Lebensbedingungen für zahlreiche Brut- und Rastvögel und alle anderen Bewohner offener Auenlandschaften entscheidend verbessert. Die Weschnitzinsel ist ein Naturschutz-, Vogelschutz- und FFH-Gebiet im Hessischen Ried, zudem ein wichtiges Trittsteinbiotop für rastende Zugvögel und ein Lebensraum seltener Wiesenbrüter. Sie liegt im Südosten von Lorsch im Landkreis Bergstraße in Hessen, eingfasst von der in zwei Kanälen verlaufenden Alten und Neuen Weschnitz.

Der gesamte Bereich ist Teil eines Hochwasserpolders (Polder Lorsch), der bei Hochwasser geflutet werden kann, um Unterlieger, Siedlungen und die umgebende Landwirtschaft zu schützen. Gefördert im Rahmen eines Synergieprojektes, koordinierte eine Arbeitsgruppe, bestehend aus dem Land Hessen, der Stadt Lorsch, dem Wasserverband Bergstraße und der HLG als Ökoagentur für das Land Hessen, die Umsetzung dieses Vorhabens.

Treffen bei der Abschlussveranstaltung Projekt „Weschnitzinsel von Lorsch“. Von links: Christina Becker, HLG; Staatsministerin Priska Hinz; Prof. Dr. Martina Klärle, GFin HLG; Patrick Steinmetz, HLG





Umwandlung des Tümmelgeländes in ein Naturschutzgebiet mit Waldsukzession und Amphibienteichen

### Rückbau und Renaturierung einer Fischereianlage im Hessischen Ried

Nachdem die HLG als Ökoagentur des Landes Hessen in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt das Gelände des ehemaligen Rheinfischereibetriebs Tümmler in Riedstadt-Erfelden im Landkreis Groß-Gerau im Berichtszeitraum angekauft hat, wurden zunächst alle baulichen Einrichtungen, die Parkplätze und die Zufahrtstraße zurückgebaut. Nach der Aufforstung des Areals mit standorttypischen Bäumen wie Erlen und Eichen wird der entstehende Wald nunmehr sich selbst überlassen beziehungsweise für Naturschutzzwecke genutzt. Ziel ist die Ausdehnung des in großen Teilen ähnlich strukturierten, bereits geschützten Bereichs der „Bruderlöcher“ nur wenige Meter weiter, der nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie als Naturschutzgebiet ausgewiesen ist. Dort geht es um die Erhaltung der biotopprägenden Gewässer und ihrer Qualität, die Erhaltung von Gewässervegetation und Verlandungszonen, von Pfeifengras und Brenndolden-Auenwiesen sowie den Schutz der lebensraumtypischen Tierarten. Die Haarstrangwurzeleule, ein seltener Falter, ist dort beispielsweise eine wichtige Art.

Darüber hinaus sollen sich u. a. die Ufer der Fischteiche mit der Zeit so anpassen, dass sich neben den beiden vorhandenen Brutpaaren weitere Eisvögel ansiedeln können. Zudem soll sich der Besatz der Gewässer verändern. Derzeit schwimmen in den Teichen noch vorwiegend amerikanische Regenbogenforellen und See-Saiblinge herum. Im Lauf der Jahre soll sich dann ein natürlicher, standortgerechter Fischbestand entwickeln, wie er auch in den „Bruderlöchern“ vorkommt.

Das Weißbindige Wiesenvögelchen ist ein Schmetterling (Tagfalter) aus der Familie der Edelfalter.

### Naturschutz- und Pilotprojekt „RWE-Trasse“ im FFH-Gebiet Beckertanne in Darmstadt

Für die Umsetzung eines umfangreichen Naturschutzprojekts im Landkreis Darmstadt-Dieburg wurde im Jahr 2018 ein Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Deutschen Bahn AG abgeschlossen. Das Naturschutz- und Pilotprojekt „RWE-Trasse“ in Darmstadt dient als Kompensationsmaßnahme für den Neubau der ICE-Strecke Frankfurt–Mannheim und dem parallel laufenden sechsspürigen Ausbau der A 67. Es gilt als Pilotprojekt, da hier vorlaufend Maßnahmen zur Sicherung der Kohärenz zwischen dem Schutzgebietsnetz Natura 2000 und dem Artenschutz umgesetzt werden. Eine Vorgehensweise, die üblicherweise nur bei Ausgleich und Ersatz zum Tragen kommt. Die Ökoagentur für Hessen hat sich dauerhaft die Grundstücksrechte vom Eigentümer der Fläche gesichert und entwickelt hier für die Deutsche Bahn, in enger Anlehnung an die Ziele des FFH-Gebietes und in Zusammenarbeit mit dem Landkreis Darmstadt-Dieburg, ein umfangreiches Naturschutzprojekt. Die Umsetzung der Maßnahmen soll frühestens Anfang 2019 beginnen und wird sich über mindestens fünf Jahre hinziehen.





## Forum „Vertragsnaturschutz zum Wohle unserer Zukunft!“



Die HLG hat sich zum nachhaltigen Dienstleister rund um das Grundstück auch in Sachen Umwelt-, Klima- und Naturschutz entwickelt. Sie kennt Akteure, Markt und die rechtlichen Anforderungen in Hessen. Anlässlich des 100-jährigen Bestehens hat sie ihre Kompetenz der Öffentlichkeit vorgestellt. Egal, ob Biotopverbund, Naturschutzgroßprojekte, Hochwasserschutz, Flächenmanagement für Bauleitplanung oder Großeingriffe: beeindruckend!

Klaus-Ulrich Battefeld,  
HMuKLV (Naturschutzrecht, Oberste Naturschutzbehörde)

### Flächen für Infrastruktur, Landwirtschaft und Ökologie

Hessen steht vor einem Kraftakt. Das Land muss einen Weg finden, den legitimen und steigenden Anspruch auf Flächen durch den Ausbau von Infrastruktur, durch die Landwirtschaft sowie durch die gesetzlich vorgeschriebene ökologische Kompensation für Eingriffe in die Natur auf immer knapper werdenden Flächen zu befriedigen. Als Hessische Landgesellschaft leisten wir als Flächenmanagerin unseren Beitrag zum Ausgleich der auf den ersten Blick widerstreitenden Interessen und schaffen damit die Grundlage, dass Hessen auch in Zukunft ein attraktives, wirtschaftsstarkes Land bleiben wird. Darum hatten wir am 08. Juni 2018 zum Forum „Vertragsnaturschutz zum Wohle unserer Zukunft“ nach Marburg/Lahn eingeladen. Wir als HLG beschaffen mit unserer Ökoagentur Flächen für die ökologische Kompensation, und wir schließen Verträge mit Partnern aus der Landwirtschaft, die gegen eine Ausgleichszahlung die Pflege und den Erhalt der Ausgleichsflächen übernehmen. Das nennen wir Vertragsnaturschutz. Für ihn zu sorgen, ist eine zentrale Aufgabe unserer Gesellschaft.



Sitzungsraum im Kreisgebäude in Marburg/Lahn



Sabine Best im Gespräch

## 170 Hektar Verkehrsfläche erfordern mehr als 2.000 Hektar ökologische Kompensation

Die Herausforderung an das Flächenmanagement, vor der Hessen steht, verdeutlicht der geplante Neubau der ICE-Schnellfahrstrecke zwischen dem Rhein-Main-Gebiet und dem Rhein-Neckar-Raum (Frankfurt–Darmstadt–Mannheim) in Verbindung mit der Ertüchtigung der parallel verlaufenden A 67. Der Neubau der Eisenbahnstrecke und die Ertüchtigung der Autobahn erfordern eine Fläche von 170 Hektar. Für die ökologische Kompensation des Eingriffs, der mit dem Ausbau dieser Verkehrswege verbunden ist, wird mit einem Flächenbedarf von mehr als 2.000 Hektar gerechnet. Der Ausgleich muss in einem identischen Naturraum wie der Eingriff sowie im Umkreis von maximal 50 Kilometer um den Eingriff geschaffen werden.



Von links nach rechts: Prof. Dr. Martina Klärle, HLG; Kirsten Fründt, Landrätin; Dr. Yvonne Binard-Kühnel, HLG; Iris Otto, HMWEVL; Kathrin Brückner, Hessen Mobil; Dr. Hans Hermann Harpain, Bauernverband; Dietrich Vahle, RP Kassel; Dr. Christian Hey, HMUUKLV; Patrick Steinmetz, HLG; Claus Peter Müller v. d. Grün; Matthias Mähliß, DB Netz AG; Klaus Ulrich Battefeld, HMUUKLV; Peter Stühlinger, HMUUKLV



Das Forum war genial. Danke, HLG! Ich erfuhr so viel Neues und knüpfte Kontakte ins Ministerium und zum RP. Beides dient der Umsetzung des ökologischen Ausgleichs. Es ist unverzichtbar, in der persönlichen Begegnung aufeinander zuzugehen. Vor allem die Kommunen und Verbände sollten dies tun. Mindestens einmal im Jahr sollte solch ein Forum stattfinden. Ich würde sofort kommen.

Sabine Best, Landwirtin aus Niedernhausen

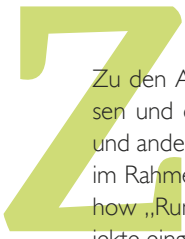


# Allgemeine Geschäftsbesorgung

---

Der Bereich „Geschäftsbesorgung“ ist ein umfangreiches Aufgabengebiet der Hessischen Landgesellschaft, in dem sie im Namen und auf Rechnung ihrer Auftraggeber Dienstleistungen für öffentliche, infrastrukturelle und ökologische Zwecke in ganz Hessen erbringt.





Zu den Auftraggebern gehören insbesondere das Land Hessen und deren Landesbehörden, Kommunen, Unternehmen und andere Institutionen. Insgesamt hat die HLG im Jahr 2018 im Rahmen von 15 Geschäftsbesorgungsverträgen ihr Know-how „Rund ums Grundstück“ in die unterschiedlichsten Projekte eingebracht. Zum Aufgabenprofil der Gesellschaft gehören dabei insbesondere ein nachhaltiges Flächenmanagement, die Sicherung von Grundstücken im öffentlichen Interesse sowie die Mitwirkung bei der dinglichen Sicherung von Rechten und Dienstbarkeiten im Grundbuch. Zusätzlich zu den hier genannten Verträgen bestehen noch umfangreiche Geschäftsbesorgungsverträge mit dem Land Hessen über die Domänenverwaltung und das Flächenmanagement Straßenbau, über die auf den folgenden Seiten ausführlich berichtet wird.

Im Geschäftsjahr 2018 ergingen insgesamt zwei neue Aufträge von Kommunen aus Nordhessen. Mit der Stadt Zierenberg im Landkreis Kassel konnte die HLG einen neuen Geschäftsbesorgungsvertrag über die Prüfung der Machbarkeit einer Gebietsentwicklung im Ortsteil Oelshausen abschließen. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie sollen den kommunalen Gremien die Entwicklungspotenziale dieses Gebiets und die verschiedenen Umsetzungsvarianten für eine mögliche Entwicklung aufgezeigt werden. Der von Fachwerkhäusern geprägte Ort Oelshausen hat rund 560 Einwohner und liegt knapp 16,5 km westlich der Kasseler Innenstadt im Naturpark Habichtswald.

Der zweite Auftrag erging im Berichtszeitraum von der Gemeinde Bad Emstal im Landkreis Kassel, die dank ihres Thermalwassers als Kurort anerkannt ist. Im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages soll die HLG für die kommunalen Gremien eine Machbarkeitsstudie über die Gebietsentwicklung einer rund 5 ha großen Fläche im Ortsteil Sand erstellen und die Möglichkeiten des Grunderwerbs der betroffenen Grundstücke auf der Grundlage der Bodenbevorzugungsrichtlinien prüfen. Mit seinen fast 4.000 Einwohnern ist Sand nicht nur der Hauptort der Gemeinde Bad Emstal, sondern auch Sitz der Gemeindeverwaltung.

Daneben war das Aufgabengebiet im Bereich der „Allgemeinen Geschäftsbesorgung“ schwerpunktmäßig von langfristigen Großprojekten in ganz Hessen geprägt. Zu diesen Projekten gehört auch eines der wichtigsten Infrastrukturprojekte in Nordhessen nach der deutschen Wiedervereinigung. Im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages mit der DEGES wurde die Gesellschaft mit verschiedenen Grunderwerbsdienstleistungen für den Neubau der BAB A 44 von Kassel nach Herleshausen-Wommen beauftragt. Zu den Aufgaben der HLG gehört dabei u. a. die Sicherung der für den Trassenbau und den naturschutzrechtlichen Ausgleich der A 44 im Streckenabschnitt von Waldkappel nach Wommen benötigten Grundstücke.

Daneben ist auch das Flächenmanagement für den Flughafenneubau Kassel-Calden im Landkreis Kassel noch nicht abgeschlossen, da erworbene Teilflächen im Eingriffsgebiet noch

vermessen und die erforderlichen Auflassungserklärungen beurkundet werden müssen.

In Mittelhessen konnte die HLG im Geschäftsjahr 2018 im Auftrag des Landes Hessen einen Geschäftsbesorgungsvertrag für das Regierungspräsidium Gießen umsetzen. Grundlage dieses Vertrages war das Flächenmanagement im Rahmen einer Renaturierungsmaßnahme in den Gemeinden Weinbach und Villmar im Landkreis Limburg-Weilburg, die der Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinien und der europäischen Naturschutzrichtlinien durch das Land Hessen dient. Dabei konnte durch den Einbau von Strukturelementen und Strömungslenkern in der Lahn eine ökologische Aufwertung der Schleuseninsel Furfurt und ihres Umfeldes erreicht werden.

In Südhessen war die HLG insbesondere im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages mit der Stadt Hochheim am Main tätig. Für die Entwicklung eines neuen Wohnbaugebiets in Hochheim im Main-Taunus-Kreis wurde die HLG im Rahmen des Bodenbevorzugungsvertrages von der Stadt mit dem Grunderwerb von rund 4,4 ha Grund und Boden beauftragt. Parallel zu dem freihändigen Ankauf durch die Gesellschaft wurde ein Baulandumlegungsverfahren zur Umsetzung des Bebauungsplanes und zur Neuordnung der alten Grundstücksverhältnisse eingeleitet. Im Rahmen des abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrages liegt der Tätigkeitsfokus der HLG darin, mit den betroffenen Alteigentümern städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB abzuschließen.

Zu den langjährigen Geschäftspartnern in dem Segment „Allgemeine Geschäftsbesorgung“ gehört u. a. auch der Nassauische Zentralstudienfonds (NZF), mit dem ein Geschäftsbesorgungsvertrag über die Unterstützung der Verwaltung seiner vier Hofgüter in Hessen besteht. Dabei erfolgt die Umsetzung der Verwaltungsaufgaben nach dem Regelwerk der Hessischen Staatsdomänen und wird vom Regierungspräsidium Darmstadt wahrgenommen. Der Nassauische Zentralstudienfonds ist eine öffentlich-rechtliche Stiftung, die Bildungsmaßnahmen in Hessen auf dem Gebiet des ehemaligen Herzogtums Nassau unterstützt und auch Stipendien vergibt. Zu den Hofgütern des NZF zählen u. a. das Hofgut Kloster Thron, ein ehemaliges Zisterzienserinnen-Kloster in Wehrheim im Hochtaunuskreis, sowie das Hofgut Rudlos bei Lauterbach (Hessen) im Vogelsbergkreis.

Weitere wichtige und zum Teil langfristige Verträge im Bereich der „Allgemeinen Geschäftsbesorgung“ bestehen zudem mit der Gemeinde Niestetal über das Flächen- und Projektmanagement für die Artenschutzmaßnahmen für das Gewerbegebiet „Sandershäuser Berg“ im Kreis Kassel und mit einem südhessischen Unternehmen zur Kies- und Sandgewinnung über das Flächenmanagement für die naturschutzrechtliche Ersatzaufforstung im Rahmen eines geplanten Kiesabbaus in Langen (Hessen) im südhessischen Landkreis Offenbach.

# Domänenverwaltung

---

Mittlerweile 16 Jahre ist es her, dass das Land Hessen die Hessische Landgesellschaft mbH im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages mit der Verwaltung der Hessischen Staatsdomänen und des landwirtschaftlichen Streubesitzes beauftragte und damit im Jahr 2002 den Grundstein für den Beginn einer neuen fachlichen „Ära“ bei der HLG legte.





Beide Abb.: Kinzigheimer Hof in Bruchköbel, Main-Kinzig-Kreis

**D**as umfangreiche und nachhaltige Aufgabengebiet der Domänenverwaltung umfasst insbesondere die Verwaltung und Verpachtung der 45 hessischen Staatsdomänen und Pachtobjekte, deren Baubetreuung sowie die Verpachtung der landwirtschaftlichen Streubesitzflächen.

Insgesamt verwaltet die HLG am Ende des Berichtsjahres einen rund 13.700 ha großen Flächenbestand aus Domänenflächen (7.605 ha) und Domänenstreubesitz (6.070 ha) für das Land Hessen. Von den Domänenflächen sind fast 5.800 ha mit mehr als 700 Wohn- und Wirtschaftsgebäuden Gegenstand der verpachteten hessischen Staatsdomänen. Daneben werden über 777 ha als sogenannte Pachtobjekte verpachtet. Die Pachtobjekte besitzen keine Hofstelle und umfassen nur arrondierte landwirtschaftliche Pachtflächen. Über 1.000 ha Land- und Forstflächen werden von dem Eigenbetrieb Domäne Beberbeck im Landkreis Kassel sowie vom Landesbetrieb Landwirtschaft Hessen (Domäne Eichhof) bewirtschaftet. Die hessische Staatsdomäne Eichhof im Landkreis Hersfeld-Rotenburg ist zudem die Heimat des Landwirtschaftszentrums Eichhof (LWZ). Das LWZ Eichhof in Bad Hersfeld ist eine Informations- und Bildungseinrichtung des Landesbetriebs Landwirtschaft Hessen (LLH) für den ländlichen Raum. Bei dem sogenannten Streubesitz mit einer Größenordnung von 6.070 ha Fläche handelt es sich um domänenfiskalische Einzelgrundstücke, die zum Grundvermögen des Landes Hessen gehören und die überwiegend an landwirtschaftliche Betriebe zu deren Existenzfestigung verpachtet werden.

Domänen erfüllen eine wichtige landespolitische Aufgabe, insbesondere für die hessische Landwirtschaft. Durch standortgerechte, umweltschonende und nachhaltige Wirtschaftsweise geben sie Beispiel und Orientierungshilfe für die Landwirtschaft. Weiter fördern Domänen durch die Übernahme von Sonderaufgaben im Acker- und Pflanzenbau, in der Tierzucht sowie im Umweltbereich Belange der Landwirtschaft.

Außerdem unterstützen sie durch ihre Tätigkeit Forschung, Lehre und Beratung. Durch Unterhaltung von kulturhistori-

schen Gebäuden und Anlagen auf Domänen wird die Denkmalpflege aktiv unterstützt. „Von den 45 hessischen Staatsdomänen wirtschaften 16 ökologisch (= 36 Prozent) und der Anteil der ökologisch bewirtschafteter Flächen beträgt 2.243 ha (= 29 Prozent). Damit nimmt die hessische Landesregierung mit ihren Staatsdomänen bereits eine Vorreiterposition ein“, so der Prokurist und Fachbereichsleiter „Domänen und Liegenschaften“ Gero Sczech.

Mit der Verpachtung des Streubesitzes an bäuerliche landwirtschaftliche Betriebe wird die Verbesserung der Agrarstruktur wirksam und ohne besonderen finanziellen Aufwand für Landwirte und Staat gefördert. Das Grundvermögen kann auch zur Bereitstellung von Grundstücken für den Wohnungsbau, zur Ansiedlung von Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen sowie für Naturschutz- und Landschaftspflegemaßnahmen in Anspruch genommen werden. Hierbei bildet das Grundvermögen in Einzelfällen eine Landreserve für flächenbeanspruchende gesellschafts- und strukturpolitisch wichtige Maßnahmen sowie landes- oder regionalpolitisch bedeutsame Vorhaben. Möglichkeiten zur Flächenergänzung im Sinne eines aktiven Flächenmanagements sollen dabei genutzt werden.



#### Staatsdomäne

Der Begriff „Domäne“ ist von dem lateinischen „dominium“ abgeleitet. Das Wort bezeichnet ursprünglich die Herrschaft eines Herrn. Im 18. Jahrhundert kam der Begriff „Domäne“ in Anlehnung an das französische Wort „Domaine“ als Bezeichnung für die fürstlichen Landgüter auf. Über den preußischen Staat sind es heute größere landwirtschaftliche Besitzungen im Eigentum des Landes Hessen.

#### Geschlossene Domänen

Domänen mit Hofstelle und Fläche, die als geschlossener Betrieb verpachtet bzw. bewirtschaftet werden.



Hessische Staatsdomäne Fahre bei Melsungen, Schwalm-Eder-Kreis

## Investitionsstrategie für die hessischen Staatsdomänen

Zur Zeit der Übernahme der Aufgaben der Domänenverwaltung durch die HLG im Jahr 2002 stand die Veräußerung von Domänen im Fokus der landespolitischen Zielsetzung. In den Jahren 2002 bis 2011 wurden ca. sechs Hofstellen veräußert und sogenannte Pachtobjekte mit den verbleibenden Flächen gebildet. Dadurch konnte der Investitionsbedarf vermindert und der Pachterlös gesteigert werden. In diesem Zeitraum wurden lediglich ca. 1,7 Mio. EUR Investitionen in die Substanz getätigt (bei einem Landeshaushaltsvolumen von 55 Mio. EUR). Das Umweltministerium hat dann in den Jahren 2011 und 2012 eine Trendwende eingeleitet.

Die Beispielfunktion der Domänen wurde wieder stärker in den Fokus gerückt. Daher wurde beginnend mit dem Jahr 2013 im Haushalt des Landes Hessen ein Domänenbauprogramm veranschlagt. Es sollen hierfür rund 2 Mio. EUR p. a. an Landesmitteln verausgabt werden. Die Finanzierung erfolgt über die Einnahmen aus der Domänenbewirtschaftung, die bis zu 50 Prozent wieder in die Domänen reinvestiert werden können. Dafür hat die HLG ein Domänenbauprogramm für die Jahre 2012 - 2017 mit einem Volumen von 18 Mio. EUR aufgestellt. Das Investitionsvolumen wurde demnach fast um das 20-Fache erhöht. Der Personalbestand im Bereich der Domänenbaubetreuung wurde in diesem Zeitraum nur unwesentlich erhöht.

## Bauunterhaltung und -betreuung

Im Rahmen der Bauunterhaltung und -betreuung konnte im Geschäftsjahr 2018 u. a. mit der umfangreichen Sanierung des Pächterwohnhauses auf der hessischen Staatsdomäne Fahre in Melsungen-Adelshausen im Schwalm-Eder-Kreis ein bedeutendes Bauvorhaben abgeschlossen werden. Die Fachwerk-

fassade des 1880 erbauten Pächterwohnhauses mit seinem imposanten Eingangsportal war hinter der Asbestzement-Schindel-Verkleidung sehr schadhaft und musste auf drei Seiten komplett saniert werden. Dabei wurden u. a. Balken in erheblichem Umfang ausgetauscht und die Fassade mit einer Wärmedämmung versehen. Die Gesamtkosten dieser Baumaßnahme betrugen rund 160 TEUR und wurden zum Großteil vom Land Hessen getragen.

## Investitionsprogramm Leitungsbestand

Die Abwasseranlagen der Domänen werden in einem ca. 1,2 Mio. EUR schweren Investitionsprogramm derzeit untersucht und in Abhängigkeit des Zustandes saniert. In Südhessen wurden bereits drei Domänen im Berichtszeitraum untersucht und eine saniert. Von den nördlichen Staatsdomänen wurde im Berichtsjahr eine untersucht. Zwölf weitere stehen in 2019 an. Bei einem durchschnittlichen Leitungsbestand von ca. einem Kilometer müssen geschätzt 50 Prozent saniert werden. Pro Domäne fallen dafür ca. 0,2 Mio. EUR an Kosten an. Sämtliche hessische Staatsdomänen sollen bis 2021 untersucht und die Abwasseranlagen saniert werden.



### Domänenstreubesitz

Domänenfiskalische Einzelgrundstücke, die als einzelne Fläche vornehmlich als landwirtschaftliche Nutzfläche, aber auch z. B. als Kleingarten oder Freizeitfläche verpachtet werden.

### Pachtobjekt

Zusammenhängende Einzelgrundstücke, die als „Flächenpaket“ überwiegend landwirtschaftlich verpachtet werden und i. d. R. aus der Veräußerung der Hofstelle einer geschlossenen Domäne entstanden sind.





Kleingartengelände Fackelteich am Stadtrand von Kassel

## Altlastenproblematik im Kleingartengelände Fackelteich

Im Bereich der Stadt Kassel werden ca. 40 ha domänenfiskalischer Streubesitz mit rund 1.000 Kleingartenparzellen über den Stadt- und Kreisverband Kassel der Kleingärtner e. V. verpachtet. Bestandteil dieser Kleingartenflächen ist auch das Kleingartengelände Fackelteich. Seit dem Jahr 2015 ist dieses Kleingartengelände als „Altlast“ eingestuft. Da das Umweltministerium für die sehr umfangreichen, sensiblen und hochkomplexen Aufgaben keine Verwaltungsressourcen hat, unterstützt die Domänenverwaltung der HLG das Ministerium bei dieser Aufgabe. So hat die HLG beispielsweise im Rahmen einer europaweiten Ausschreibung eine Arbeitsgemeinschaft von Sachverständigen für die Wertermittlung der rund 400 Kleingartenparzellen vorbereitet und beauftragt. In diesem Zusammenhang wurden ca. 300 Gartenlauben mit Freisitzen, Gartenteich, Vereinsgebäuden, Verkehrsflächen und weiteren jeweils über 30 Einzelpositionen und ferner rund 30 Pflanzenkategorien aufgenommen und einzeln bewertet. Dazu mussten die notwendigen Einwilligungen eingeholt und jeweils Besichtigungstermine abgestimmt werden. Die HLG nimmt in diesem Projekt die Interessen des Landes in diversen Arbeitsgruppen wahr. Weitere Schwerpunkte sind die Vertragsverhandlungen mit den Kleingärtnern und ihrem Rechtsbeistand zur Vorbereitung einer Räumung des Geländes, Begleitung der Ersatzflächensuche der Stadt Kassel mit Benennung von Domänenflächen, Überwachung der Kostenregelung im Rahmen eines Letter of Intent und die Erstellung verschiedener Studien von ersten Machbarkeitsstudien über vertiefte Studien bis hin zum (Teil-)Sanierungsplan. Der Umfang des Projektes kann beispielhaft verdeutlicht werden durch den Bestand an digitalen Dateien: über 1.800 Dateien mit insgesamt über 3,4 GB Datenvolumen. Die Bedeutung des Projektes kann auch am Investitionsvolumen einer Sanierungsvariante veranschaulicht werden: 54 Mio. EUR.

## Digitalisierung des Aktenbestandes und digitales Dokumentenmanagement

Der im Rahmen der Übernahme der Domänenverwaltung übernommene und in den vergangenen 16 Jahren erzeugte Aktenbestand umfasst mittlerweile ca. 425 Laufmeter Akten. Das entspricht ungefähr 5.300 Stehordnern. Diese Akten sind vornehmlich in fünf Aktenpaternostern/Umlaufregalsystemen abgelegt. Diese wartungsintensiven Anlagen sollen im Zuge der Umbaumaßnahmen in den Büros in Mörfelden-Walldorf und Kassel ausgemustert werden. Die darin enthaltenen Akten sollen digitalisiert werden. Dazu werden alle Akten gesichtet, bei Bedarf bereinigt und gekennzeichnet, da z. B. Verträge im Original erhalten bleiben müssen. Der gesamte Aktenbestand der Domänen wird in einem digitalen Aktenplan dokumentiert und die jeweilige Akte mittels Barcode zugeordnet, sodass zukünftig ein weitgehend digitales Dokumentenmanagement möglich sein wird.

Die notwendigen Vorbereitungen für dieses Projekt wurden bereits im Berichtsjahr begonnen und werden sich über zwei bis drei Jahre erstrecken. Der bereits vorhandene digitale Aktenbestand (z. B. Office-Dokumente (über 30.000 Word-, 13.000 Excel- und fast 47.000 PDF-Dateien sowie über 50.000 Bilder) umfasst im Bereich der geschlossenen Domänen 250 GB mit rund 185.000 Dateien in über 15.000 Ordnern und im Bereich Streubesitz fast 50 GB mit über 30.000 Dateien in über 7.000 Ordnern, die ergänzt werden durch die E-Mail-Postfächer der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

# Flächenmanagement Straßenbau

---

Wir halten Hessen in Bewegung. Ob beim Ausbau der hessischen Transversalen, bei der Stärkung des ländlichen Raums oder bei der Elektrifizierung des Schwerverkehrs: Seit sechs Jahren ist die HLG für das Flächenmanagement Straßenbau in Hessen tätig. Hierzu gehören der Grunderwerb und die Liegenschaftsverwaltung für den Straßenbau von Bundes-, Landes- und Kreisstraßen einschließlich der Beschaffung von Flächen für naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Hessen Mobil.



Dem Leistungsportfolio der HLG liegt dabei ein Geschäftsbesorgungsvertrag mit dem Land Hessen aus dem Jahr 2011 zugrunde. Das Aufgabengebiet umfasst insbesondere die grundstücksbezogene Recherche und die Flächensicherung durch den Abschluss von Bauerlaubnisvereinbarungen mit den betroffenen Eigentümern, Pächtern oder sonstigen Verfügungsberechtigten. Zu dem Leistungsspektrum der HLG gehören auch die Wertermittlung, die Verhandlungen zum Grunderwerb für die jeweilige geplante Straßenbau- oder Kompensationsmaßnahme, der Abschluss von Kauf-, Tausch- und Dienstbarkeitsverträgen, die Betreuung von Flurbereinigungsverfahren und alle darüber hinaus anfallenden Tätigkeiten im Rahmen der Grundbuchbereinigung.

Der Fachbereich „Flächenmanagement Straßenbau“ gliedert sich in die Bereiche „Grunderwerb“, „Flächenmanagement und Verwaltung von Kompensationsmaßnahmen“, „Liegenschaftsverwaltung der Bundes- und Landesflächen“, „Abwicklungsbearbeitung von Altfällen“ sowie „Projektentwicklungsplanung/Technische Serviceleistung“. Die jeweiligen Teams setzen sich aus Agraringenieuren, Verwaltungsfach-, Rechtsanwalts- und Notariatsangestellten, Immobilienkaufleuten sowie Vermessungstechnikern und -ingenieuren zusammen. Im Rahmen des „Integrierten Flächenmanagements“ werden die Grunderwerbsteams und die Arbeitsgruppen auch von Fachleuten aus anderen Bereichen der HLG unterstützt. Zu den wesentlichen softwarebasierten Arbeitsinstrumenten gehören insbesondere das Software-Produkt „GE/Office“, mit dem die Grunderwerbspläne und Grunderwerbsverzeichnisse aufbereitet werden, das Geoinformationssystem (GIS) „Geo-Media“, mit dem Kartenmaterial von allgemeinen Übersichtsplänen bis zu Detailplänen zu Eigentumsverhältnissen erzeugt werden, sowie die Software com.LIVIS, das die Grundlage für die Datenbank für Kompensationsmaßnahmen bildet.

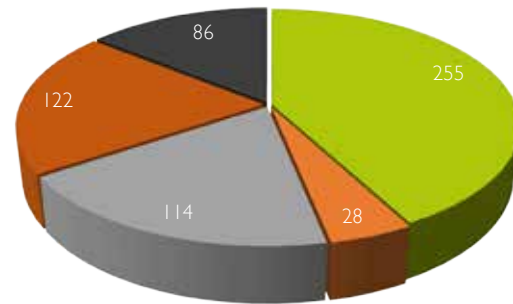
Die Mitarbeiter des Fachbereichs „Flächenmanagement Straßenbau“ wurden im Jahr 2018 kontinuierlich geschult, insbesondere zu den Themen Flurbereinigung, Naturschutz, Vergaberecht und Wertermittlung, Datenerfassung in LIVIS und Datenerfassung in com.LIVIS. Die Fortbildungen und Schulungen ermöglichen eine einheitliche Bearbeitung auf hohem Qualitätsniveau sowie eine permanente Effizienzsteigerung.

Im Jahr 2018 wurden die Bau- und Planungsprozesse, an denen die HLG mit dem Grunderwerb beteiligt ist, überarbeitet. Dafür wurden zunächst alle Prozesse und Abläufe analysiert und evaluiert. Notwendig geworden war dies insbesondere aufgrund organisatorischer Veränderungen beim Auftraggeber Hessen Mobil.

Im Geschäftsjahr 2018 hat die HLG im Rahmen des Geschäftsbesorgungsvertrages mit dem Land Hessen von Hessen Mobil, analog den Vorjahren, zahlreiche Aufträge zur Unterstützung bei der Umsetzung von Straßenbaumaßnahmen erhalten und bearbeitet. Die Auftragslage ist insbesondere auf die hohen Investitionen von Land und Bund in Sanierungs- und Erhaltungsmaßnahmen im Straßenbau zurückzuführen.

Insgesamt ergingen im abgelaufenen Geschäftsjahr 605 neue Aufträge (Vorjahr: 632), die sich wie folgt zusammensetzen:

■ Grunderwerbsmaßnahmen ■ Verwaltung/Verkauf von Liegenschaften  
■ Kompensationsmaßnahmen ■ Abwicklungsmaßnahmen  
■ Projektentwicklungsmaßnahmen/GIS



Im Vergleich zum Vorjahr wurden in 2018 mit 601 Projekten zudem deutlich mehr Aufträge abgeschlossen als noch im Jahr 2017 (543) am Ende des Berichtszeitraumes waren noch 680 Projekte in Bearbeitung.

Aus den Straßenbauhaushalten wurden im Jahr 2018 rund 10 Mio. EUR für Flächenbereitstellung und Kompensationsmaßnahmen für Projekte des Landes und des Bundes ausgegeben. Hierbei sind alle Leistungen, die mit der Bereitstellung von Flächen, deren Pflege und dem Kauf von Ökopunkten verbunden sind, zusammengefasst. Zahlreiche Straßenbauprojekte von bundes- und hessenweiter Bedeutung konnten durch Leistungen der HLG im Bereich Grunderwerb und Kompensation weiter geplant und schließlich gebaut werden. Die im Folgenden vorgestellten Projekte sollen an dieser Stelle nur beispielhaft genannt werden.

### Infrastrukturprojekte 2018

Zu den Tätigkeitsschwerpunkten der HLG im Geschäftsjahr 2018 zählten insbesondere Grunderwerbs- und Kompensationsdienstleistungen für Großprojekte wie die „A 66 Autobahndreieck Erlenbruch/Riederwaldtunnel/A661 Ortsumgehung Frankfurt“ oder auch der Ersatzneubau der Thalaubach-Talbrücke im Bereich der A 7 bei Eichenzell-Döllbach im Landkreis Fulda. Im Berichtszeitraum stand zudem der Grunderwerb von Flächen für den Neubau der Anschlussstelle Waldkappel bis Ost Hoheneiche im Zuge der A 44 im Werra-Meißner-Kreis im Fokus der Tätigkeiten der HLG. Der Neubau der A 44 von Kassel nach Herleshausen ist ein wichtiger Baustein des transeuropäischen Verkehrswegenetzes, der nicht nur Ostdeutschland mit dem Ruhrgebiet verbindet, sondern darüber hinaus in West-Ost-Richtung die Benelux-Staaten mit Osteuropa.



Abb. Seite 56 und 58: Neubau der BAB 49 bei Neuental-Bischhausen, Schwalm-Eder-Kreis

Darüber hinaus unterstützte die HLG weitere wichtige Infrastrukturprojekte von Hessen Mobil in Nordhessen: Hierzu gehörte zum einen die grundlegende Instandsetzung der „Berghäuser Brücke“ bei Fuldaabrück im Landkreis Kassel im Bereich der A 44 Richtung Dortmund. Die A 44 ist eine wichtige Ost-West-Achse von Kassel bis an die deutsch-belgische Grenze bei Aachen. Am Autobahndreieck Kassel-Süd endet der A-44-Abschnitt auf der A 7 (Flensburg–Füssen). Zum anderen konnte der Fachbereich „Flächenmanagement Straßenbau“ sein Know-how in das Großprojekt „Neubau der A 49 zwischen Neuental und Gemünden/Felda“ einbringen. Der Neubau der A 49 gilt als Deutsches Einheitsprojekt und soll die Region Nordhessen nachhaltig stärken. Die geplante rund 43 km lange Verbindung wird künftig die Zentren Kassel und Gießen verbinden. Ausgehend vom heutigen Bauende bei Neuental/Bischhausen führt sie durch die Landkreise Schwalm-Eder, Marburg-Biedenkopf und Vogelsberg nach Gemünden/Felda und schließt dort an die bestehende A 5 an. (Quelle: Hessen Mobil)

### Stärkung ländlicher Regionen

Neben diesen umfangreichen Infrastrukturprojekten in den Metropolen Hessens und auf den Hauptverkehrsachsen in der Mitte Deutschlands unterstützt die HLG aber auch Maßnahmen von Hessen Mobil in ländlich geprägten Regionen. Dabei geht es insbesondere um Projekte, die der innerörtlichen Verkehrsentlastung und der Verbesserung der Verkehrssicherheit dienen. Diese Infrastrukturprojekte sollen aber auch zu einer Verkehrsberuhigung führen, Gesundheitsbelastungen durch Verkehrslärm und Abgase verringern, Ortskerne wiederbeleben und die Lebensqualität insgesamt positiv beeinflussen.

An dieser Stelle soll beispielhaft der Bau der Ortsumgehung Vöhl-Dorfitter an der B 252 in der Nähe des Edersees in Nordhessen genannt werden, die geprägt ist von einem hohen Verkehrsaufkommen mit einem großen Lkw-Anteil. Die

B 252 verläuft von Brakel im Norden bis kurz vor Marburg im Süden und ist die wesentliche Nord-Süd-Verbindung im Landkreis Waldeck-Frankenberg. Der Bau verschiedener Brückenbauwerke war dabei der Startschuss für die geplante Umgehung, die zur Entlastung des Ortsteils Dorfitter vom Durchgangsverkehr führen soll. Langfristiges Ziel der drei Kilometer langen Ortsumgehung ist eine ortsdurchfahrtfreie Verbindung zwischen der A 44 bei Diemelstadt und der B 3 bei Marburg. (Quelle: Hessen Mobil) Ein weiteres Beispiel dieser Art ist das Neubauprojekt „B 8 – Ortsumgehung Bad Camberg / Erbach / Würges“ im Landkreis Limburg-Weilburg, an dem die HLG im Rahmen von Grunderwerbsdienstleistungen und der Betreuung des Flurbereinigerfahrens mitgewirkt hat. Die verkehrliche Situation auf der B 8 ist in den vorgenannten Ortsdurchfahrten durch einen hohen Anteil an Durchgangsverkehr gekennzeichnet. Die geplante 6,6 km lange Umgehung soll die Ortskerne und angebundenen Wohngebiete verkehrlich entlasten und zu einer deutlichen Verkehrsberuhigung beitragen. (Quelle: Hessen Mobil)

Die HLG hat außerdem das Projekt „Ausbau und Tieferlegung der B 454 in Stadtallendorf“ im 3. Bauabschnitt unterstützt. Die B 454 ist eine regionale West-Ost-Verbindung zwischen der Gemarkung Kirchhain und Niederaula und dient als innerstädtische Verkehrsachse und wichtigste Anbindung der Stadt Stadtallendorf an das überregionale Straßennetz. Ziel der Maßnahme ist die Knotenpunktverbesserung mit den Stadtstraßen und der Landesstraße L 3290 (Haupt- und Bahnhofstraße) sowie eine Optimierung des Verkehrsflusses und Steigerung der Verkehrssicherheit. Weitere wichtige Grunderwerbsprojekte im Jahr 2018 waren die Planung der Radwege entlang der L 3128 zwischen Gießen/Wieseck-Buseck/Alten Buseck und der B 44 bei Mörfelden-Walldorf. Auch im Rahmen der Projektbearbeitung für die Kreisstraßen K 91 bei Knüllwald, die K 78 bei Marburg und die K 75 bei Fritzlar-Rothhelmshausen hat die HLG 2018 mitgewirkt.



Beide Abb.: Neubau der Ortsumgehung B 252 Dorfitter, Landkreis Waldeck-Frankenberg

## ELISA – eHighway Hessen

Daneben ist die HLG auch in das Projekt „ELISA – Elektrifizierter, innovativer Schwerverkehr auf Autobahnen“ involviert, das derzeit im Rahmen des vom Bundeswirtschaftsministerium und vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit ins Leben gerufenen Förderprogramms „Erneuerbar Mobil“ zur Förderung von Vorhaben im Bereich der Elektromobilität in Hessen umgesetzt wird. Das Projekt ELISA zielt dabei auf die proaktive Unterstützung der Vision eines klimaneutralen Fahrens im Rahmen logistischer Wertschöpfungsketten bei gleichbleibender Transportkapazität ab. Ziel ist die pilothafte Realisierung eines elektrischen Verkehrssystems mit Oberleitungsinfrastruktur. Das Land Hessen beabsichtigt, mit einem Konsortium unter Leitung von Hessen Mobil und unter Mitwirkung der Technischen Universität Darmstadt die Pilotanlage auf einem Streckenabschnitt der Bundesautobahn A 5 zwischen den Anschlussstellen Langen/Mörfelden und Weiterstadt im Landkreis Darmstadt-Dieburg zu realisieren. Das Projekt ELISA soll einen Nachweis der straßen- und verkehrsrechtlichen Machbarkeit einer Elektrifizierung von Autobahnstrecken mit Hilfe von straßenseitigen Oberleitungen erbringen. (Quelle: <https://mobil.hessen.de/ELISA>)

Ein Schwerpunkt in der Zusammenarbeit mit Hessen Mobil unter Führung des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen (HMWEVW) ist seit rund drei Jahren das Projekt zum Aufbau einer Kompensationsdatenbank. Hier konnten im Jahr 2018 wesentliche Fortschritte erzielt werden. Der Datensatz der Kompensationsmaßnahmen von Autobahnprojekten wurde vervollständigt und konnte zum Abschluss gebracht werden.

Die HLG rechnet ihre Leistungen für das Flächenmanagement Straßenbau im Rahmen der mit dem Land Hessen vereinbarten Auslagen- und Kostenerstattung ab. Es erfolgt eine monatliche Abrechnung. Dabei werden die Personalkosten für die Grunderwerbsteams, die Liegenschaftsverwaltung und die Abwicklungsbearbeitung über die Stundenaufzeichnungen der Mitarbeiter den Aufträgen von Hessen Mobil zugeordnet. Über dieses transparente Abrechnungssystem hat die HLG im Jahr 2018 mit Hessen Mobil rund 3,8 Mio. EUR netto abgerechnet.





# Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

---

Die Hessische Landesgesellschaft mbH erlebte im Jahr 2018 nicht nur ihr 100-jähriges Jubiläum, sondern auch ein außergewöhnliches Geschäftsjahr, das mit einem Umsatzrekord in ihre Geschichte eingehen wird.

Um solche positiven Ergebnisse erzielen zu können und gleichzeitig den immer wachsenden Anforderungen der Auftraggeber gerecht zu werden, bedurfte es einer hohen Leistungsbereitschaft und eines großen Engagements unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Qualifizierte und motivierte Teams sind für unser Dienstleistungsunternehmen die wichtigste Ressource für einen nachhaltigen Unternehmenserfolg.

Die Vereinbarkeit von Beruf und Familie, die fachliche und persönliche Weiterbildung sowie die Führungskräfteentwicklung sind für unsere Gesellschaft von besonderer Bedeutung. In der HLG gibt es eine Vielzahl von unterschiedlichen Berufsgruppen. Unser Weiterbildungsprogramm ist auf die individuellen Bedürfnisse der Belegschaft über alle Hierarchieebenen hinweg zugeschnitten.

Unser Ziel ist es, neue Herausforderungen anzunehmen, Lösungen zu finden und unseren Kunden eine gute Dienstleistung mit dem größtmöglichen Service zu bieten. Diesem Anspruch können wir jedoch nur gerecht werden, wenn wir die Marktanforderungen im Blick behalten und entsprechend darauf reagieren. Wir bewegen uns als „Dienstleister rund ums Grundstück“ in einer sich immer schneller wandelnden Gesellschaft, in der sich auch die Kundenbedürfnisse rasant verändern.

Nur mit der Bereitschaft unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, sich am Bedarf der Kunden auszurichten, können wir auch weiterhin so erfolgreich agieren, wie wir es bisher getan haben. Der Dank ist eine hohe Zufriedenheit und das große Vertrauen unserer Kunden, das uns seit Jahren geschenkt wird.

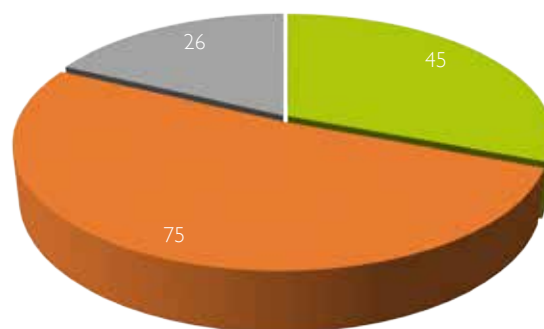
## Personalbestand und Personalentwicklung

### Erneuter Beschäftigungszuwachs in 2018

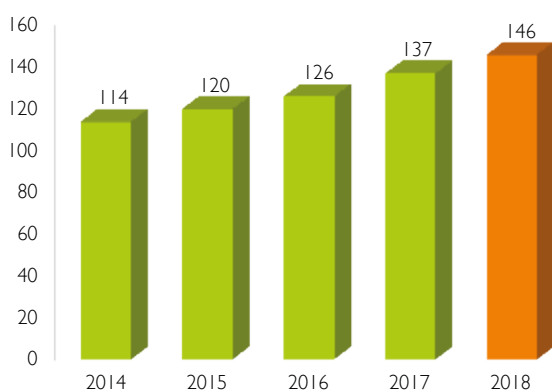
Das seit Jahren anhaltende Mitarbeiterwachstum hat sich auch im Geschäftsjahr 2018 weiter fortgesetzt und erreichte am Jahresende mit 146 Beschäftigten einen neuen Höchststand (Vorjahr: 137). Insbesondere vor dem Hintergrund der positiven Auftragsentwicklung in den Bereichen „Bodenbevorratung“, „Domänen und Liegenschaften“ sowie im „Flächenmanagement Straßenbau“ und aufgrund der ständig wachsenden Anforderungen unserer Auftraggeber ergibt sich seit Jahren ein steigender Personalbedarf. Von den 146 in der Gesellschaft tätigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (davon 88 weiblich und 58 männlich) haben 107 eine Vollzeit- und 39 eine Teilzeitbeschäftigung gewählt. Daraus ergeben sich insgesamt 135 Vollzeitäquivalente. Lediglich 8,2 Prozent der Mitarbeiter/-innen haben ein befristetes Arbeitsverhältnis.

### Der Personalbestand nach Standorten

■ Büro Kassel ■ Büro Gießen ■ Büro Mörfelden-Walldorf



### Entwicklung des Personalbestands



Die HLG beschäftigt derzeit eine Auszubildende im dritten Lehrjahr, die in 2019 ihre Prüfung zur Immobilienkauffrau absolvieren wird. Ab dem kommenden Jahr wird die Gesellschaft ihr Ausbildungsangebot erweitern und neben Immobilien- voraussichtlich auch Bürokaufleute (m/w/d) ausbilden.

Die Fluktuationsrate lag im Jahr 2018 mit 7,6 Prozent etwas über dem Vorjahreswert (5,5 Prozent), jedoch deutlich unter der durchschnittlichen Fluktuationsrate in der öffentlichen Verwaltung in Deutschland (ca. 13,4 Prozent). Insgesamt stellte die HLG 21 neue Mitarbeiter/-innen ein (Vorjahr: 19), während zwölf Mitarbeiter/-innen (Vorjahr: acht) zum Teil altersbedingt die Gesellschaft verließen.

## Personalstruktur

### Weiterhin niedrigeres Durchschnittsalter und konstante Betriebszugehörigkeit

Bei Betrachtung unserer Altersstruktur ist die demografische Entwicklung auch in der HLG zu spüren. Das Durchschnittsalter ist über die letzten Jahre hinweg stetig angestiegen, lag im Berichtsjahr aber infolge der Neueinstellungen mit einem Altersdurchschnitt von rund 45 Jahren unter dem Niveau des Vorjahres. Die durchschnittliche Unternehmenszugehörigkeit sank gegenüber dem Vorjahr ebenfalls auf nunmehr zehn Jahre.

Seit Jahren ist die Frauenquote in der HLG höher als die der Männer. Im Geschäftsjahr 2018 stieg die Quote um fünf Prozent und lag am Jahresende bei 60 Prozent. Der Frauenanteil in der obersten Führungsebene (Geschäftsführung und Fachbereichsleitung) blieb konstant bei 33 Prozent.

#### Alter und Betriebszugehörigkeit

	2018	2017	2016	2015	2014
Durchschnittsalter (in Jahren)	45	46	46	48	45
Betriebszugehörigkeit (in Jahren)	10	11	11	12	11

### Leitbild als wichtiger Meilenstein für die Entwicklung der Unternehmenskultur

Um die Wettbewerbsfähigkeit und die Beschäftigung im digitalen Zeitalter langfristig zu sichern, werden die Geschäftsbereiche im Rahmen der Prozessoptimierung fortlaufend auf Wachstums- und Ertragspotenziale analysiert. Insbesondere auch vor dem Hintergrund des aktuellen Fachkräftemangels bedarf es konkreter betrieblicher Ansätze, um die Arbeitsplätze attraktiver zu gestalten. Das fängt bei der Steigerung von Ausbildungsplatzangeboten mit klaren beruflichen Perspektiven an und geht weiter über Qualifizierungsangebote bis zu flexibleren Arbeitszeitformen.

Zudem ermöglicht ein nachhaltiges Personalmanagement, die Kompetenzen und Potenziale unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zukünftig noch zielgerichteter einzusetzen und weiterzuentwickeln. Ziel ist es, die Motivation und das Engagement unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter weiter zu fördern und somit maßgeblich zum Unternehmenserfolg beizutragen. Wichtige Faktoren sind dabei eine wertschätzende Unternehmenskultur mit flachen Hierarchien, hohem Verantwortungsbewusstsein sowie selbstständiges und konstruktives Handeln.

Die gemeinsame Verabschiedung unseres Leitbilds am 06.09.2018 in Berlin, die im Rahmen des Betriebsausflugs zum 100-jährigen Jubiläum der HLG im Reichstag stattfand, war ein wichtiger Meilenstein für die Entwicklung der Unternehmenskultur der HLG. Unser Leitbild ist u. a. das Ergebnis einer internen Mitarbeiterbefragung im Frühjahr 2018 und beschreibt das Selbstverständnis sowie die nachhaltigen Grundprinzipien der HLG und ihrer Belegschaft. Zu den Zielen dieses Leitbilds gehört dabei nicht nur die nachhaltige Flächennutzung für ein lebenswertes Hessen, sondern auch der respektvolle und wertschätzende Umgang miteinander.

### Umfassendes Weiterbildungsangebot und Führungskräfteentwicklung

Die Vereinbarkeit von Beruf und Familie, die fachliche und persönliche Weiterbildung sowie die Führungskräfteentwicklung sind für unsere Gesellschaft von besonderer Bedeutung und eine ständige Herausforderung. Um die wachsenden Anforderungen zu bewältigen und Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen, genießt insbesondere die Weiterbildung in unserem Haus einen hohen Stellenwert. Zudem ist uns die Förderung der Kompetenzen unserer Belegschaft sehr wichtig. Dazu gehören Angebote nicht nur zur Stärkung der Fachkompetenz, sondern auch der Führungs-, Methoden- und Sozialkompetenz. Ein zentrales Element der Führung ist dabei das persönliche Jahresgespräch.

Insgesamt bieten wir unseren Mitarbeitern vielfältige, bedarfsorientierte inner- wie außerbetriebliche Weiterbildungs- und Entwicklungsmöglichkeiten über alle Hierarchieebenen hinweg. Ein wichtiger Teil des Selbstverständnisses unseres Hauses ist es, kontinuierlich und gezielt in die Qualifikation,



Unterzeichnung des Leitbilds im Berliner Reichstag





Betriebsausflug nach Berlin mit der ganzen Belegschaft anlässlich des hundertjährigen Jubiläums

Entwicklung, Absicherung sowie Arbeits- und Lebensqualität unseres Personals zu investieren. Zudem initiieren und fördern wir einen bereichsübergreifenden Austausch, bei dem Kollegen für Kollegen in lockerer Atmosphäre ihren Verantwortungsbereich und ihre Aufgaben vorstellen. Inhouse-Schulungen und interne Veranstaltungsreihen zu grundstücksrelevanten Themen wie „Verpachtung“ oder „Grundbuch- und Grundstücksrecht“ sind seit Jahren Bestandteil des Weiterbildungsangebots der HLG.

Aber auch der generationen- und fachbereichsübergreifende Austausch im Rahmen des jährlich stattfindenden Betriebsausflugs und während der Weihnachtsfeier ist uns als mittelständisch geprägtem, traditionsbewusstem Haus ein wichtiges Anliegen.

## Betriebliche Gesundheitsförderung

### Gesundheitsförderung als fester Bestandteil der Personalarbeit

Die Gesundheit unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter genießen in unserer Gesellschaft einen besonders hohen Stellenwert. Dabei geht es nicht nur um den Abbau von Belastungen am Arbeitsplatz, sondern auch darum, vorbeugend die Gesundheit unserer Mitarbeiter/-innen zu unterstützen. Die Basis eines gesunden Unternehmens ist gesundes Personal. Mitarbeiter sind die wichtigste Ressource in einem Unternehmen wie die HLG und haben einen unschätzbaren Einfluss auf die Wertschöpfung. Es ist unser Ziel, unseren Mitarbeitern dauerhaft ein vielfältiges Programm zur individuellen Gesundheitserhaltung und -förderung zur Verfügung zu stellen. Nicht zuletzt deshalb hat sich die betriebliche Gesundheitsförderung zu einem festen Bestandteil unserer Personalarbeit entwickelt. Augenärztliche Vorsorgeuntersuchungen, ergonomische Arbeitsplätze, höhenverstellbare Schreibtische, Zuschüsse zu Bildschirmarbeitsplatzbrillen und die Bereitstellung von Mineralwasser und regelmäßige „Obsttage“ sind dabei nur ein Teil des Gesundheitsprogramms.

Unsere Beauftragte für Gesundheitsmanagement und ihr Team sorgen mit hohem Engagement für eine gute Einbindung aller Mitarbeiter. Besonders in Zeiten hoher Arbeitsbelastung durch steigende Anforderungen legen wir Wert auf die Gestaltung eines unterstützenden und wertschätzenden Arbeitsumfeldes. Denn nur so können sich unsere Mitarbeiter/-innen weiterentwickeln und ihr Potenzial voll ausschöpfen.

### Mitarbeiter- und Führungskräftestruktur

	2018	2017	2016	2015	2014
Mitarbeiter (w)	88 (60 %)	75 (55 %)	69 (55 %)	65 (54 %)	62 (54 %)
Mitarbeiter (m)	58 (40 %)	62 (45 %)	57 (45 %)	55 (46 %)	52 (46 %)
Führungskräfte (w)	2 (33 %)	2 (33 %)	2 (29 %)	1 (17 %)	1 (17 %)
Führungskräfte (m)	4 (67 %)	4 (67 %)	5 (71 %)	5 (83 %)	5 (83 %)

## Umweltbelange und nachhaltiger Ressourcenverbrauch

Als Flächenmanagerin für das Land Hessen ist der HLG ein verantwortungsbewusster Umgang mit den Ressourcen und der Umwelt ein besonders großes Anliegen, insbesondere auch vor dem Hintergrund von Klimaschutz, Energiewende und des hohen Einflusses von Gebäuden auf den Gesamtenergieverbrauch. Um unseren eigenen Ansprüchen gerecht zu werden, hat die HLG gemeinsam mit dem Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen, der Landesenergieagentur und dem House of Energy einen ersten Leitfaden für die Entwicklung von Plus-Energie-Siedlungen entwickelt. Der Leitfaden „Baulandentwicklung – Wege zum Plus-Energie-Standard“ ist der erste dieser Art, der in Deutschland vorgestellt worden ist. Er soll hessische Kommunen und potenzielle Bauherren animieren, das „Neue“ zu wagen, vor allem auch, wenn Bund und Länder ihre Klimaziele erreichen wollen und gleichzeitig Neubaugebiete nur noch in begrenztem Umfang ausgewiesen werden. Plus-Energie bedeutet, dass in einem Quartier oder Ortsteil bilanziell mehr erneuerbare Energie produziert wird, als die Bewohner selbst verbrauchen. Es gibt aber auch viele weitere Beispiele in der HLG, die das nachhaltige Anspruchsdenken der Gesellschaft unterstreichen. Dabei spiegeln sich Maßnahmen zur Energieeinsparung, verbesserter Energieeffizienz und nachhaltigem Ressourcenmanagement bereits in vielen Unternehmensprozessen in der HLG wider. Die Anschaffung von Elektro-Autos, die am Standort Kassel mit selbst erzeugtem Strom aus den Photovoltaikanlagen gespeist werden, die energetische Sanierung des Bürokomplexes in Kassel, die Planung des Neubauprojekts „Bürogebäude Mörfelden-Walldorf“ nach dem Plus-Energie-Haus-Standard sowie die intensive Nutzung einer hauseigenen Video-Konferenz-Anlage für standortübergreifende Meetings sollen an dieser Stelle beispielhaft genannt werden. Zudem werden durch die permanente Weiterentwicklung von elektronischen Workflows und digitalisierten Akten Ressourcen nachhaltig geschont.

## Soziales Engagement

Die HLG sieht sich in ihrer Rolle als Unternehmen des Landes Hessen in der Verantwortung, sich für das Gemeinwohl einzusetzen. Aus diesem Grund unterstützten wir auch im Berichtsjahr 2018 mit einer Spende anstelle von Weihnachtsgeschenken die christliche Hilfsorganisation „World Vision“. Diese leistet wertvolle, nachhaltige Entwicklungsarbeit und unterstützt vor allem Kinder und bedürftige Menschen weltweit im Kampf gegen Armut und Ungerechtigkeit.

## Danke schön!

Die Geschäftsführung der HLG möchte sich an dieser Stelle bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die erbrachten guten Leistungen in diesem historischen Geschäftsjahr mit all seinen Herausforderungen bedanken. Nur durch das unermüdliche Engagement der Mitarbeiter/-innen aller Fachbereiche war es möglich, das Jahr 2018 so erfolgreich abzuschließen.

Des Weiteren möchten wir uns dafür bedanken, dass die HLG bei einer Vielzahl von Fachmessen, Tagungen und öffentlichen Veranstaltungen mit großer Professionalität repräsentiert wurde. Der Dank der Geschäftsführung gilt ebenso den Damen und Herren des Betriebsrates sowie der Arbeitnehmervertreterin im Aufsichtsrat für die von Vertrauen geprägte, konstruktive Zusammenarbeit bei allen personellen, sozialen und organisatorischen Fragen der Gesellschaft.

Diesen verantwortungsvollen Dialog gilt es zum Wohle aller Mitarbeiter auch in Zukunft bestmöglich weiterzuführen. Die Geschäftsführung sieht darin eine gute Basis für ein erfolgreiches Jahr 2019.

### Der Personalbestand gliedert sich wie folgt:

	31.12.2018	31.12.2017
Fachbereich 1 – Bodenbevorratung und Kommunalbetreuung	44	40
Fachbereich 2 – Landwirtschaft und Bauwesen	13	13
Fachbereich 3 – Rechnungswesen und Verwaltung	23	22
Fachbereich 4 – Domänen und Liegenschaften	13	13
Fachbereich 5 – Flächenmanagement Straßenbau	46	44
Sekretariat Geschäftsführung und Personalverwaltung, Controlling	7	5
<b>Gesamt (ohne Geschäftsführer und Auszubildende)</b>	<b>146</b>	<b>137</b>



*Danke schön  
für Ihren Einsatz*

# Wichtige Kennzahlen

	2018	2017
	EUR	EUR
<b>Bilanz</b>		
Bilanzsumme	254.105.746,83	262.953.018,76
Vorräte aus dem Bodenbevorratungsgeschäft	220.268.212,03	231.026.981,56
Vorräte aus der Ökoagentur	3.002.106,25	2.771.257,10
Forderungen	4.082.178,75	3.069.039,19
Rückstellungen (außer Überkompensation)	38.167.307,60	33.949.165,86
Rückstellung (Überkompensation)	616.250,00	653.611,00
Wertberichtigungen	116.660.203,38	116.785.736,40
(davon für Zinsen auf Vorräte)	(106.064.389,98)	(108.905.916,88)
Verbindlichkeiten	133.772.535,83	150.902.773,36
(davon gegenüber Kreditinstituten)	(112.224.930,92)	(127.224.930,92)
<b>Ertragslage</b>		
<b>Ordentliche Erträge</b>		
· Gebührenerträge	12.290.811,41	11.114.257,43
· Zinsmehrerträge	1.566.163,14	1.863.857,86
· Pachterträge	160.179,18	152.806,92
· Mieterträge u. a.	217.692,41	234.099,99
	<b>14.234.846,14</b>	<b>13.365.022,20</b>
<b>Ordentliche Aufwendungen</b>		
· Personalaufwand	8.611.494,31	8.019.263,57
· Raum- und Verwaltungskosten	2.348.258,73	1.770.510,70
· Abschreibungen u. a.	398.723,67	-29.382,69
	<b>11.358.476,71</b>	<b>9.760.391,58</b>
	<b>2.876.369,43</b>	<b>3.604.630,62</b>
<b>Betriebsüberschuss</b>		
Mehr- (+)/Mindererlöse (-) Bodenbevorratung	259.120,10	96.358,52
Mehrerlöse Ökoagentur	105.662,99	89.093,42
Bewertungsänderungen (insbesondere für Zinsen Bodenbevorratung)	1.367.582,01	2.622.015,81
(insbesondere für Zinsen Ökoagentur)	7.951,01	2.332,78
Neutrales Ergebnis	61.541,68	1.230.421,33
Außerordentliche Aufwendungen	-616.250,00	-653.611,00
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>4.061.977,22</b>	<b>6.991.241,48</b>
<b>Gebührenerträge</b>		
Bodenbevorratung	6.317.235,60	5.416.961,38
Ländliche Siedlung	482.099,20	385.323,54
Landwirtschaftliche Bauberatung	123.523,41	122.082,23
Freiwilliger Nutzungstausch	0,00	0,00
Sonstige landwirtschaftliche Planungen	317.489,16	335.329,61
Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen	137.401,23	141.220,73
Geschäftsbesorgung		
· Allgemein	395.212,25	404.859,75
· Domänenverwaltung	1.427.261,02	1.401.847,04
· Ökoagentur	159.126,87	116.649,06
· Flächenmanagement Straßenbau	3.803.071,81	3.681.273,94
Sonstige Gebühren	65.516,92	91.629,22
	<b>13.227.937,47</b>	<b>12.097.176,50</b>
Fremdleistungen	937.126,06	982.919,07
	<b>12.290.811,41</b>	<b>11.114.257,43</b>

# Lagebericht 2018

## Grundlagen des Unternehmens

Die Hessische Landgesellschaft mit beschränkter Haftung (HLG) ist seit ihrer Gründung im Jahr 1919 insbesondere mit der Durchführung von Siedlungs-, Agrarstrukturverbesserungs- und Landentwicklungsmaßnahmen betraut. Sie ist das gemeinnützige Siedlungsunternehmen des Landes Hessen 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.

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

Die HLG ist als Sanierungs- und Entwicklungsträger nach dem Baugesetzbuch bei der Vorbereitung und Durchführung von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen sowie im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Stadtumbau in Hessen“ für Kommunen tätig.

Außerdem wurde die HLG vom Land Hessen mit der Domänenverwaltung und dem Flächenmanagement Straßenbau einschließlich des Grunderwerbs, der Kompensation sowie der Bevorratung und Verwaltung von Flächen für den Straßenbau in Hessen beauftragt. Die HLG ist zudem nach der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) und dem Hessischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) die anerkannte Ökoagentur des Landes Hessen zur Bereitstellung und Vermittlung von Ersatzmaßnahmen.

## Wirtschaftsbericht

### Allgemein

Die deutsche Wirtschaft ist 2018 dank eines starken Konsums das neunte Jahr in Folge gewachsen. Zwar hat das Wachstum nach Angaben des Statistischen Bundesamts (Destatis)<sup>1</sup> an Tempo verloren, mit 1,4 Prozent liegt das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) jedoch noch immer über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von +1,2 Prozent. Für das Gesamtjahr 2018 hatte das Statistische Bundesamt zunächst ein Plus von 1,5 Prozent errechnet – nach jeweils 2,2 Prozent Wirtschaftswachstum in den Boomjahren 2016 und 2017. Vor allem internationale Handelskonflikte, eine schwächere globale Konjunktur und die Probleme der Autoindustrie mit dem neuen Abgasmesstandard WLTP bremsen Europas größte Volkswirtschaft.

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2018 von 44,8 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Damit verzeichnete der Arbeitsmarkt erneut einen Anstieg gegenüber dem Vorjahr (+562.000 Erwerbstätige) und präsentiert sich weiterhin in einer hervorragenden Verfassung. Es ist daher nicht verwunderlich, dass die positiven wirtschaftlichen Wachstumsimpulse im Jahr 2018 einmal mehr aus dem Inland kamen. Der private Konsum, der gut die Hälfte des BIP ausmacht, stieg ebenso wie die staatlichen Konsumausgaben an, auch wenn die Zuwächse (+1,0 bzw. +1,1 Prozent) laut Destatis<sup>2</sup> deutlich niedriger ausfielen als in den letzten Jahren. Daneben legten die preisbereinigten Bruttoinvestitionen im Vorjahresvergleich um insgesamt 4,8 Prozent zu und auch die Bauinvestitionen stiegen um 3,0 Prozent. Trotz zuletzt eher verhaltener Wachstumsdynamik im Baugewerbe herrscht in diesem Bereich nach wie vor Hochkonjunktur.

Die deutsche Baubranche hat im vergangenen Jahr das beste Neugeschäft seit über 20 Jahren erzielt, wie das Statistische Bundesamt berichtete.<sup>3</sup> Dabei profitieren die Bauunternehmen insbesondere von der starken Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Niedrige Zinsen machen den Hausbau für Privatpersonen nach wie vor attraktiv und Immobilien gelten aufgrund mangelnder Alternativen als beliebte Geldanlage.

1) Pressemitteilung Nr. 064 vom 22. Februar 2019 (Statistisches Bundesamt)

2) Pressemitteilung Nr. 018 vom 15. Januar 2019 (Statistisches Bundesamt)

3) Pressemitteilung Nr. 066 vom 25. Februar 2019 (Statistisches Bundesamt)

## Geschäftsverlauf der HLG

Insgesamt spiegelt sich das allgemeine Wirtschaftswachstum auch in den Ergebnissen der Hessischen Landgesellschaft mbH (HLG) mit ihren drei Standorten in Kassel, Gießen und Mörfelden-Walldorf wider, und insbesondere der anhaltende Bauboom sorgte dafür, dass das Jahr 2018 als das umsatzstärkste in die fast 100-jährige Historie der HLG eingehen wird.

### Bodenbevorratung

Dank der anhaltend hohen Nachfrage nach Grund und Boden verzeichnete die HLG im Geschäftsjahr 2018 erneut einen Anstieg der Umsatzzahlen im Segment **Bodenbevorratung**. Insgesamt stieg der Umsatz, insbesondere durch den Verkauf von Wohnbau- und Gewerbeflächen, um 6,1 Mio. EUR auf einen historischen Wert von fast 89,6 Mio. EUR. Damit ist und bleibt die Bodenbevorratung das wirtschaftliche Fundament der Gesellschaft und leistete mit einem Umsatzanteil von über 89 Prozent einen maßgeblichen Beitrag zum Rekordergebnis 2018.

Das abgelaufene Geschäftsjahr war im Vergleich zum Vorjahr von einem deutlichen Anstieg der Nachfrage nach Gewerbeflächen geprägt. Die durch den Verkauf von Gewerbeflächen erzielten Erlöse lagen 2018 bei rund 35,9 Mio. EUR und damit fast doppelt so hoch wie im Vorjahreszeitraum (+82,3 Prozent). Dagegen waren die Verkaufszahlen im Wohnungsbaubereich rückläufig und das Ergebnis beim Verkauf von Wohnbauflächen pendelte sich bei insgesamt 54,0 Mio. EUR ein (Vorjahr: 62,6 Mio. EUR). Trotz dieses Rückgangs liegen die Verkaufszahlen im Wohnungsbaubereich noch deutlich über dem Umsatzdurchschnitt der letzten fünf Jahre (Ø 41,5 Mio. EUR) und sind weiterhin Beleg für den hohen Stellenwert der

Bodenbevorratung (BBV) für die Daseinsvorsorge im ländlichen Raum in Hessen.

Insgesamt hat die HLG im Geschäftsjahr 2018 stark von der hohen Anzahl der in 2017 beurkundeten Kaufverträge profitiert, die erst 2018 zur Zahlung fällig wurden. Dies hat zu einer zeitversetzten Umsatzrealisierung geführt, die sich positiv auf das Umsatzergebnis 2018 in der Bodenbevorratung auswirkte. Im Vergleich zum Vorjahr liegt die Zahl der in 2018 beurkundeten Kaufverträge mit rund 550 notariellen Urkunden wieder in einem „normalen“ Bereich (2017 = 700 Kaufverträge).

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte die HLG rund 117 ha Grund und Boden verwerten (Vorjahr: 155 ha) und insgesamt 592 Flurstücke Gewerbe- und Wohnbaugrundstücke verkaufen (Vorjahr: 624). Der durchschnittliche Umsatz pro Hektar betrug 2018 rund 766 TEUR und liegt damit deutlich über dem Vorjahreswert (539 TEUR). Mit diesem guten Umsatzwert geht auch ein Anstieg der Gebührenerträge im Segment Bodenbevorratung einher, der gegenüber dem Geschäftsjahr 2017 um 0,9 Mio. EUR auf 6,3 Mio. EUR angewachsen ist.

Neben den guten Umsatzergebnissen in der Bodenbevorratung hat sich auch die Auftragslage weiter positiv entwickelt und die HLG verzeichnete 2018 im Vergleich zum Vorjahr insgesamt 24 neue Aufträge zur Entwicklung neuer Wohnbau- und Gewerbegebiete. Am Jahresende befanden sich 398 Baugebiete in der Entwicklung bzw. Vermarktung, von denen die HLG in 151 Gebieten die Erschließung für die Kommunen in Eigenregie durchführt.

Im Geschäftsjahr 2018 hat die HLG mit fünf weiteren Kommunen Geschäftsbeziehungen durch den Abschluss einer neuen Grundsatzvereinbarung zur Bodenbevorratung aufgenommen. Insgesamt besteht derzeit mit 230 hessischen

### Die Kennzahlen der Bodenbevorratung im Fünfjahresvergleich

		2018	2017	2016	2015	2014
Ankauf	ha	196	111	180	98	86
Ankaufskosten	Mio. EUR	25,8	19,9	22,9	33,4	13,3
Verkauf	ha	117	155	146	152	124
Verkaufspreis	Mio. EUR	89,6	83,5	55,5	56,6	46,1
Landbestand	ha	2.125	2.046	2.090	2.056	2.110
Buchwert	Mio. EUR	418,8	428,7	420,8	417,1	407,4
Verträge mit Kommunen	Anzahl	230	225	224	223	221
Baugebiete insgesamt	Anzahl	398	384	379	378	383
Davon mit Erschließung	Anzahl	151	151	155	159	155

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

Im Rahmen der umfangreichen Neu- bzw. Bestandsaufträge konnte die HLG im abgelaufenen Geschäftsjahr mit 196 ha Grund und Boden deutlich mehr Flächen erwerben als noch ein Jahr zuvor (+85 ha). Gleichzeitig fielen auch die Anschaffungskosten für die im Jahr 2018 erworbenen Flächen höher aus als im Vorjahr und beliefen sich auf 25,8 Mio. EUR (+5,9 Mio. EUR). Neben den Anschaffungskosten hat die HLG im Geschäftsjahr 2018 rund 27,9 Mio. EUR in die Planung und Erschließung von Baugebieten investiert (Vorjahr: 36,0 Mio. EUR).

Durch die umfangreichen Ankäufe im Berichtsjahr ist der bevorratete Flächenbestand um 79 ha auf insgesamt 2.125 ha angestiegen. Von diesen am Jahresende im Eigentum der HLG stehenden Flächen waren rund 1.165 ha landwirtschaftlicher Grundbesitz verpachtet. Die Finanzierung des 2.125 ha großen Landbestandes erfolgt vorrangig mit landesverbürgten Kapitalmarktdarlehen sowie aus Eigenmitteln der HLG. Über den Mischzinssatz (Fremd- und Eigenkapitalzinsen) werden die Grundstücke gleichmäßig mit Zinsen belastet.

## Kommunalbetreuung

Der Bereich **Kommunalbetreuung** umfasst die kaufmännische Bearbeitung und Abwicklung der verschiedenen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen sowie des Städtebauförderungsprogramms „Stadtumbau in Hessen“. Im Rahmen der aktuell noch fünf laufenden Maßnahmen verzeichnete die HLG im Geschäftsjahr 2018 im Vergleich zum Vorjahr ein Gebührenergebnis von rund 137 TEUR (Vorjahr: 141 TEUR).

## Landwirtschaft und landwirtschaftliches Bauwesen

Das Jahr 2018 war deutschlandweit geprägt von vielen extremen Wetterlagen, die die Landwirtschaft erheblich beeinflussten. Das Berichtsjahr war nicht nur eins der wärmsten und sonnigsten Jahre seit Beginn regelmäßiger Aufzeichnungen, es gehörte auch zu den niederschlagsärmsten Jahren seit 1881. Dies führte zum Teil zu Engpässen bei der Futtermittelversorgung, insbesondere bei den Milchviehhaltern, und zu einer Verteuerung der landwirtschaftlichen Betriebsmittel. Die Auswirkungen der Dürre werden sich voraussichtlich aber erst in den Ergebnissen des Wirtschaftsjahrs 2018/19 widerspiegeln.

Im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 2017/18 dagegen stiegen die Erzeugerpreise auf den wichtigsten landwirtschaftlichen Märkten um rund 3 Prozent und trugen so zu einer positiven Entwicklung der Unternehmensergebnisse der landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebe bei. Laut den Auswertungen

des Deutschen Bauernverbands (DBV) verbesserten sich die Ergebnisse im Durchschnitt der landwirtschaftlichen Betriebe gegenüber dem letzten Wirtschaftsjahr um über 19 Prozent auf 65.200 EUR. Insbesondere Milchviehbetriebe, die von höheren Milchpreisen profitierten, sowie ökologisch wirtschaftende Betriebe konnten ihre Unternehmensergebnisse dank steigender Erzeugerpreise verbessern. Dagegen ist für Ackerbaubetriebe weiterhin eine wirtschaftliche Stagnation festzustellen und in der Schweinehaltung gingen die Ergebnisse 2017/18 zuletzt deutlich zurück.

Obwohl die wirtschaftliche Stimmungslage in Teilen der Landwirtschaft infolge niedriger Schweine- und Rinderpreise sowie gestiegener Energie-, Dünge- und Futtermittelpreise noch immer nicht euphorisch ist, nimmt die Investitionsbereitschaft vieler hessischer Landwirte langsam wieder zu. Insbesondere die gestiegenen Getreidepreise haben eine positive Wirkung auf die konjunkturelle Lageeinschätzung landwirtschaftlicher Betriebe.

Die HLG begegnet den steigenden Anforderungen von landwirtschaftlichen Unternehmen mit einem breit gefächerten Dienstleistungsspektrum im Fachbereich **„Landwirtschaft und landwirtschaftliches Bauwesen“**. Sie unterstützt Landwirte bei einzelbetrieblichen Fördermaßnahmen, bei der Planung sowie Umsetzung von Baumaßnahmen und auch bei der Verbesserung der Flächenstruktur. Im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 2017/18 betreute die Gesellschaft insgesamt 32 neue landwirtschaftliche Bauvorhaben, die im Jahr 2018 eine Bewilligung im Rahmen des Einzelbetrieblichen Förderungsprogramms Landwirtschaft (EFP) erhielten (Vorjahr: 34). Bei den im Berichtsjahr geförderten Bauvorhaben handelte es sich insbesondere um Neubauten für die Rinder-, Milchvieh- und Hühnerhaltung sowie um den Bau von landwirtschaftlichen Mehrzweck- bzw. Kelterhallen in Weinanbauregionen.

Die konstant guten Bewilligungszahlen der letzten beiden Förderjahre hat 2018 zu einem Anstieg der Gebührenerträge um 25 Prozent auf 482 TEUR (Vorjahr: 385 TEUR) geführt. Am Jahresende 2018 lagen zudem für 73 Bauvorhaben Aufträge von Landwirten zur Durchführung einer Baumaßnahme mit einer geplanten Investitionssumme von 47,4 Mio. EUR vor.

## Die Kennzahlen im Bereich des landwirtschaftlichen Bauens im Fünfjahresvergleich

	2018	2017	2016	2015	2014
Bewilligte Verfahren	32	34	24	47	14
Abgerechnete Verfahren	41	23	16	42	46
Stand der Verfahren	69	78	67	59	54
Nicht bewilligte Verfahren	73	74	75	85	94

## Landwirtschaftliche Bauberatung

Im Bereich **Landwirtschaftliche Bauberatung** verzeichnete die HLG im Geschäftsjahr 2018 eine große Nachfrage nach Beratungsleistungen sowohl bei den Beratungen vor Ort als auch bei der telefonischen Bauberatung. Insgesamt liegen die Beratungszahlen trotz der gedämpften wirtschaftlichen Stimmungslage in der hessischen Landwirtschaft am Ende des Berichtszeitraums mit 124 Vor-Ort-Beratungen und 352 telefonischen Beratungen deutlich über dem Niveau des Vorjahres (96 Vor-Ort- bzw. 305 telefonische Beratungen). Im Rahmen der von der HLG für das Land Hessen wahrgenommenen Bauberatung werden hessische Landwirte bei der umfassenden und komplexen Planung und Umsetzung ihrer landwirtschaftlichen Bauvorhaben sowohl vor Ort als auch telefonisch unterstützt. Ein wesentlicher Tätigkeitsschwerpunkt lag auch 2018 in der Beratung von landwirtschaftlichen Betrieben, die von einer konventionellen auf eine ökologische Wirtschaftsweise umstellen wollten.

## Sonstige landwirtschaftliche Baumaßnahmen und Planungsaufträge

Bei den **sonstigen landwirtschaftlichen Baumaßnahmen und Planungsaufträgen** ergingen im Geschäftsjahr 2018 insgesamt 24 neue Planungsaufträge für landwirtschaftliche Bauvorhaben ohne öffentliche Förderung (Vorjahr: 24). Die Aufträge in diesem Bereich umfassen ein breites Spektrum von Neu- und Ausbauten landwirtschaftlicher Gebäude und Stallungen. Im Rahmen der neuen Aufträge belaufen sich die Gebührenerwartungen für die Ingenieurleistungen nach der HOAI auf über 455 TEUR. Die vereinnahmten Gebührenerträge in diesem Bereich blieben 2018 dank umfangreicher Bestandsaufträge konstant und lagen bei 317 TEUR (Vorjahr: 335 TEUR).

## Ökoagentur für das Land Hessen

Der Naturschutz gewinnt angesichts des Rückgangs der Artenvielfalt und des Klimawandels immer mehr an Bedeutung. Biodiversität ist nicht nur wesentlich für das ökologische Gleichgewicht und den Klimaschutz, sie trägt auch zur Gesundheit und zum Wohlbefinden der Menschen bei. Es ist die Verantwortung der Menschheit, die Natur nachhaltig zu schützen. Nicht zuletzt mit der **Ökoagentur für das Land Hessen** hat sich die HLG diesem Ziel angenommen und kümmert sich um sämtliche Aufgaben, die der Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft dienen. Dabei vermittelt die Gesellschaft nicht nur Ökopunkte, sondern übernimmt u. a. auch die vollständige Verfahrensbegleitung bei der Umsetzung von Ersatzaufforstungsmaßnahmen.

Die hohe Nachfrage nach Ökopunkten als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft hat im Geschäftsjahr 2018 zu einem Anstieg des Umsatzes um fast 71 Prozent auf 735 TEUR

geführt (Vorjahr: 430 TEUR). Die HLG veräußerte im abgelaufenen Berichtsjahr in ihrer Funktion als Ökoagentur insgesamt 2.099.115 Biotopwertpunkte (Ökopunkte) und damit über 950.000 Punkte mehr als im Vorjahr (1.146.866 Ökopunkte). Im Rahmen ihrer vielfältigen Aufgaben als Ökoagentur, insbesondere durch den Verkauf von Ökopunkten und die umfangreichen Pflege- und Monitoringleistungen bei den langfristigen Kompensationsmaßnahmen, verzeichnete die HLG im Berichtszeitraum Gebührenerträge in Höhe von 159 TEUR (Vorjahr: 117 TEUR).

## Allgemeine Geschäftsbesorgung

Im Bereich der **Allgemeinen Geschäftsbesorgung** lag der Tätigkeitsschwerpunkt der HLG auch im abgelaufenen Geschäftsjahr in der Umsetzung umfangreicher Naturschutz-, Flächenmanagement- und Infrastrukturprojekte auf der Grundlage langjähriger Geschäftsbesorgungsaufträge. Hierzu zählen u. a. Infrastrukturprojekte wie der Neubau der Bundesautobahn A 44 von Kassel nach Herleshausen-Wommen, für den die HLG im Auftrag der DEGES in Teilabschnitten den Grunderwerb realisiert, oder auch ein umfangreicher Geschäftsbesorgungsvertrag mit einer Kommune im Rhein-Main-Gebiet, bei dem die HLG städtebauliche Verträge im Zuge eines Baulandumlegungsverfahrens vorzubereiten und abzuschließen hat.

Im Geschäftsjahr 2018 wurde die HLG zudem von zwei nordhessischen Kommunen im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages mit einer Machbarkeitsstudie für verschiedene Gebietsentwicklungen beauftragt. Insgesamt konnte 2018 mit Gebührenerträgen von 395 TEUR das gute Vorjahresergebnis (405 TEUR) in diesem Segment bestätigt werden.

## Domänenverwaltung

Die HLG nimmt seit 2002 die Verwaltungsaufgaben für das domänenfiskalische Grundvermögen des Landes Hessen im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages wahr. Zu diesem Grundvermögen gehören rund fünfzig Hessische Staatsdomänen und Pachtobjekte mit einer Gesamtfläche von fast 7.600 ha. Weitere rund 6.100 ha sind domänenfiskalische Einzelgrundstücke (Streubesitz), die überwiegend an landwirtschaftliche Betriebe zu deren Existenzfestigung verpachtet werden. Das Gebührenergebnis im Segment **Domänenverwaltung** liegt mit 1,4 Mio. EUR etwas über dem Niveau des Vorjahres (+25 TEUR). Die Erhöhung der Gebührenerträge resultiert aus einer vertraglich vereinbarten Anpassung an die aktuelle Personalkostentabelle des Landes Hessen im Geschäftsjahr 2018.



## Flächenmanagement Straßenbau

Im Januar 2012 hat die Hessische Landgesellschaft mbH alle Flächenmanagement-Aufgaben von Hessen Mobil für den Bau von Bundes-, Landes- und Kreisstraßen – einschließlich des Grunderwerbs, der Liegenschaftsverwaltung und der erforderlichen Grundstückssicherung für naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen – übernommen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2018 erhielt die HLG im Bereich **Flächenmanagement Straßenbau** insgesamt 605 neue Aufträge von Hessen Mobil (Vorjahr: 632). Im Vergleich zum Vorjahr wurden in 2018 mit 601 Projekten zudem deutlich mehr Aufträge abgeschlossen als 2017 (543), sodass sich am Jahresende 680 Aufträge in Bearbeitung befanden (Vorjahr: 676). Für die Dienstleistungen der HLG wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr ein Betrag in Höhe von 3,8 Mio. EUR im Rahmen der Auslagen- und Kostenerstattung vereinnahmt, der rund 122 TEUR über dem Vorjahresergebnis liegt.

Insgesamt haben sich die Erwartungen der Gesellschaft in nahezu allen Geschäftsfeldern erfüllt und die HLG schließt das Jahr 2018 mit einem positiven Ergebnis ab.

## Finanzielle Leistungsindikatoren

Die **Ertragslage** stellt sich auch im Geschäftsjahr 2018 positiv dar und hat sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt entwickelt:

	2018 TEUR	2017 TEUR
Ordentliche Erträge	14.235	13.365
Ordentliche Aufwendungen	- 11.359	- 9.760
<b>Betriebsüberschuss</b>	<b>+ 2.876</b>	<b>+ 3.605</b>
Bevorratungsergebnis	+ 365	+ 186
Bewertungsänderungen	+ 1.376	+ 2.624
Neutrales Ergebnis	+ 61	+ 1.230
Außerordentliches Ergebnis	- 616	- 654
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>+ 4.062</b>	<b>+ 6.991</b>

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte ein Betriebsüberschuss von rund 2,9 Mio. EUR erwirtschaftet werden. Dabei standen den ordentlichen Erträgen von 14,2 Mio. EUR ordentliche Aufwendungen in Höhe von insgesamt 11,3 Mio. EUR gegenüber.

## Die Lage der Gesellschaft beschreibt der nachfolgende Fünfjahresvergleich

		2018	2017	2016	2015	2014
Anlagevermögen	Mio. EUR	1,5	1,4	1,3	1,4	1,5
Umlaufvermögen	Mio. EUR	252,6	261,5	249,2	248,2	234,8
Eigenkapital	Mio. EUR	81,2	77,1	70,1	65,0	61,5
Fremdkapital	Mio. EUR	133,8	150,9	151,8	160,5	149,2
– davon verzinslich	Mio. EUR	112,2	127,2	127,2	146,2	135,2
– davon Finanzierung Entwicklungsmaßnahmen (Treuhandvermögen)	Mio. EUR	1,0	1,0	0,5	0,0	0,0
Eigenkapitalquote	%-Satz	32 %	29 %	28 %	26 %	26 %
Betriebsergebnis	Mio. EUR	2,9	3,6	2,0	2,5	2,8
Eigenkapitalzinsen	Mio. EUR	1,6	1,8	1,6	1,8	2,9
Fremdkapitalzinsen (Bodenbevorratung)	Mio. EUR	1,9	1,9	2,5	2,5	3,2
Realisierte Zinsen (Bodenbevorratung)	Mio. EUR	6,4	6,4	7,9	7,5	8,0

Bei den ordentlichen Erträgen handelt es sich insbesondere um die Gebührenerträge aus den operativen Geschäftsfeldern der HLG sowie um Erträge aus dem Zinsergebnis, die sich aus den aktivierten Eigenkapitalzinsen im Segment Bodenbevorratung und dem Zinsergebnis nach dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) zusammensetzen.

Insgesamt fallen die ordentlichen Erträge um 0,9 Mio. EUR höher aus als im Vorjahr und belaufen sich am Jahresende auf 14,2 Mio. EUR. Dieser Anstieg ist insbesondere auf ein Wachstum der operativen Gebührenerträge um 10,6 Prozent (+1,2 Mio. EUR) zurückzuführen, die sich auf 12,3 Mio. EUR summieren. Mehr als die Hälfte dieser Gebührenerträge (6,3 Mio. EUR) wurden im Segment Bodenbevorratung erwirtschaftet, in dem dank der guten Umsatzzahlen ein deutlicher Gebührenanstieg von über 0,9 Mio. EUR zu verzeichnen war. Die Produktivität im operativen Geschäft stieg im Geschäftsjahr 2018 bei 146 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern um 3,1 TEUR auf 84,2 TEUR pro Arbeitskraft (Vorjahr: 137 MA).

Auf der Kostenseite sind die ordentlichen Aufwendungen im Vergleich zum Vorjahr um fast 1,6 Mio. EUR gestiegen und beliefen sich 2018 auf rund 11,4 Mio. EUR. Dabei fallen insbesondere die Personalkosten mit 8,6 Mio. EUR um 0,6 Mio. EUR höher aus als 2017. Diese Kostensteigerung ist u. a. auf die Zunahme des Personalbestands von 137 auf 146 Mitarbeiter/-innen zurückzuführen. Gleichzeitig lagen die Sachaufwendungen mit rund 2,3 Mio. EUR knapp 0,6 Mio. EUR über den Vorjahreszahlen. Dieser Anstieg erklärt sich insbesondere mit den Kosten für die energetische Modernisierungsmaßnahme am Standort Kassel sowie mit dem finanziellen Aufwand rund um das 100-jährige Jubiläum der HLG. Daneben führte auch die Zunahme des Personalbestands zu einer Erhöhung der Bürounterhaltungs- und Verwaltungskosten. Unter Berücksichtigung des Bevorratungsergebnisses, der Bewertungsänderungen der Vorräte, des neutralen Ergebnisses sowie des außerordentlichen Ergebnisses ergab sich 2018 ein Jahresüberschuss von 4,1 Mio. EUR.

Die Bewertungsänderungen im Bereich der Bodenbevorratung beruhen im Wesentlichen darauf, dass die Gesellschaft die im jeweiligen Geschäftsjahr angefallenen und in den Vorräten (einschließlich Ökoagentur) aktivierten Fremd- und Eigenkapitalzinsen nach den handelsrechtlichen Vorschriften am Jahresende wertberichtigt und gleichzeitig die bereits wertberichtigten Zinsen im Rahmen von Grundstücksverkäufen ertragswirksam realisiert.

Daneben wirken sich unter Berücksichtigung des handelsrechtlichen Niederstwertprinzips auch Wertberichtigungen von bevorrateten Flächen mit und ohne Gemeindevertrag auf die Bewertungsänderungen aus. Das neutrale Ergebnis 2018 fällt gegenüber dem Vorjahr deutlich geringer aus, da im Geschäftsjahr 2017 periodenfremde Erträge im Rahmen der finanziellen Anpassung der langfristigen Rückstellungen im Bereich der Ökoagentur entstanden sind.

Das für das Geschäftsjahr 2018 geplante Ergebnis wurde erreicht und durch die hohe Ertragssteigerung im Bereich der Bodenbevorratung wesentlich beeinflusst.

		2018	2017	2016	2015	2014
Umsatzerlöse	Mio. EUR	100,5	93,9	66,7	65,0	53,0
Jahresergebnis	Mio. EUR	4,1	6,9	5,2	3,5	3,5
Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt	Anzahl	144	134	123	117	114

Die **Finanzlage** der Gesellschaft stellt sich auch 2018 sehr positiv dar. Dazu beigetragen haben insbesondere die Geldmittelzuflüsse aus den Grundstücksverkäufen. Dank der vorhandenen Liquidität im Jahr 2018 konnten die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten durch die Rückzahlung eines Darlehens in Höhe von 15,0 Mio. EUR auf 112,2 Mio. EUR weiter reduziert werden. Die langfristigen Kredite zur Finanzierung der Bodenbevorratung sind als endfällige Darlehen ohne Zinsänderungsrisiko ausgestattet und über Bürgschaften des Landes Hessen abgesichert. Daneben ist der kurzfristige Fremdkapitalbedarf durch einen Rahmenkreditvertrag (Kontokorrentkredit) bei der Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale (Helaba) über insgesamt 20,0 Mio. EUR abgesichert.

Die Bilanzsumme fällt mit 254,1 Mio. EUR aufgrund der hohen Zahl an Grundstücksverkäufen und der daraus resultierenden Abnahme des Vorratsvermögens um 8,8 Mio. EUR geringer aus als im Vorjahr.

Die Eigenkapitalquote ist unter Berücksichtigung des Jahresüberschusses gegenüber dem Vorjahr gestiegen und beträgt zum Bilanzstichtag 31,9 Prozent (+2,6 Prozent). Insgesamt ist die **Vermögenslage** der Gesellschaft geordnet.

## Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

### Gesellschaftliche Verantwortung

Nachhaltigkeit ist eines der Grundprinzipien in der Unternehmensphilosophie der HLG und zugleich ein Beitrag für den wirtschaftlichen Erfolg der Gesellschaft. Das Konzept der Nachhaltigkeit basiert auf ökonomischen, sozialen und ökologischen Zielen und Werten und spiegelt sich insbesondere auch in den Tätigkeitsschwerpunkten der HLG wider: die Entwicklung der Agrarstruktur unter Berücksichtigung naturschutzrechtlicher Belange, die Kommunalentwicklung mit Schwerpunkt der Innenentwicklung als wichtiges Element für die Daseinsvorsorge in den hessischen Kommunen und die Umsetzung von Verkehrsinfrastrukturvorhaben durch ein Flächenmanagement für den Straßenbau. Damit unser Geschäftserfolg und unsere eigenen Ansprüche jedoch nachhaltig bleiben, müssen die damit verbundenen Chancen genutzt und die Risiken begrenzt werden.

Ein Beispiel dafür ist die Kooperation unserer Gesellschaft u. a. mit Vertretern aus dem Hessischen Wirtschaftsministerium und dem House of Energy zur Entwicklung eines Leitfadens zum Thema „Baulandentwicklung – Wege zum Plus-Energie-Standard“, der im Herbst 2018 offiziell vorgestellt wurde. Dieser Leitfaden bietet den hessischen Kommunen eine Orientierungshilfe zur Planung des Energie- und Verkehrskonzeptes einer solchen Plus-Energie-Siedlung. Der Leitfaden „Baulandentwicklung – Wege zum Plus-Energie-Standard“ steht zudem beispielhaft für die Nachhaltigkeit als Teil unserer langfristigen Unternehmensstrategie.

### Mitarbeiter/-innen

Die gemeinsame Verabschiedung unseres Leitbilds am 06.09.2018 in Berlin, die im Rahmen des Betriebsausflugs zum 100-jährigen Jubiläum der HLG im Reichstag stattfand, war ein wichtiger Meilenstein für die Entwicklung der Unternehmenskultur der HLG. Unser Leitbild beschreibt das Selbstverständnis und die nachhaltigen Grundprinzipien der HLG und ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Zu den Zielen dieses Leitbilds gehört die nachhaltige Flächennutzung für ein lebenswertes Hessen, und das „Auf gutem Grund“. Dabei bilden eine effiziente Aufgabenerledigung, die Weiterentwicklung des integrierten Flächenmanagements sowie eine zielgerichtete Fort- und Weiterbildung unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter die Basis für ein erfolgreiches Handeln.

Um die Wettbewerbsfähigkeit und die Beschäftigung im digitalen Zeitalter langfristig zu sichern, werden die Geschäftsbereiche im Rahmen der Prozessoptimierung fortlaufend auf Wachstums- und Ertragspotenziale analysiert. Insbesondere auch vor dem Hintergrund des aktuellen Fachkräftemangels bedarf es konkreter betrieblicher Ansätze, um die Arbeitsplätze attraktiver zu gestalten.

Das fängt bei der Steigerung von Ausbildungsplatzangeboten mit klaren beruflichen Perspektiven an und geht weiter über Qualifizierungsangebote bis zu flexibleren Arbeitszeitformen.

Zudem ermöglicht ein nachhaltiges Personalmanagement, die Kompetenzen und Potenziale unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zukünftig noch zielgerichteter einzusetzen und weiterzuentwickeln. Ziel ist es, die Motivation und das Engagement unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter weiter zu fördern und somit maßgeblich zum Unternehmenserfolg beizutragen. Wichtige Faktoren sind dabei eine wertschätzende Unternehmenskultur mit flachen Hierarchien, hohem Verantwortungsbewusstsein sowie selbstständiges und konstruktives Handeln.

Der Personalbestand erhöhte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr von 137 auf 146 Beschäftigte. Das Vollzeitäquivalent liegt bei 135. Die Frauenquote in der HLG ist im Jahr 2018 um fünf Prozent auf rund 60 Prozent gestiegen. Der Frauenanteil in der Führungsebene mit Geschäftsführung und Fachbereichsleitung liegt unverändert bei 33 Prozent.

### Umweltbelange

Vor dem Hintergrund von Klimaschutz und Energiewende und des hohen Einflusses von Gebäuden auf den Gesamtenergieverbrauch ist für die HLG als Flächenmanagerin für das Land Hessen ein verantwortungsbewusster Umgang mit den Ressourcen und der Umwelt bedeutsam. Land ist eine nicht vermehrbare Ressource und ein wertvolles Gut, das wir getreu unseren eigenen Ansprüchen schützen, entwickeln und verwalten.

Ein wichtiger Baustein hierfür ist der eingangs beschriebene und von der HLG entwickelte Leitfaden zum Thema „Baulandentwicklung – Wege zum Plus-Energie-Standard“. Wenn Bund und Länder ihre Klimaschutzziele erreichen wollen und gleichzeitig in begrenztem Umfang Neubaugebiete ausgewiesen werden, wird die Plus-Energie-Siedlung eine echte Alternative für hessische Kommunen. Plus-Energie bedeutet, dass in einem Quartier oder Ortsteil bilanziell mehr erneuerbare Energie produziert wird, als die Bewohner selbst verbrauchen. Die Plus-Energie-Siedlungen können also in Zukunft einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der nationalen Klimaschutzziele darstellen. Daneben werden Energieeinsparungen, verbesserte Energieeffizienz und nachhaltiges Ressourcenmanagement bereits in vielen Unternehmensprozessen in der HLG berücksichtigt. Beispielhaft stehen hierfür die energetische Sanierung des Bürokomplexes am Standort in Kassel mit der Installation von Photovoltaikanlagen, die Anschaffung von Elektro-Autos im Rahmen von Leasingverträgen an allen drei Standorten sowie die Planung des Neubauprojekts „Bürogebäude Mörfelden-Walldorf“ nach dem Plus-Energie-Haus-Standard. Zudem werden durch die permanente Weiterentwicklung von elektronischen Workflows und digitalisierten Akten Ressourcen nachhaltig geschont.

## Public Corporate Governance Kodex (PCGK)

Der Public Corporate Governance Kodex des Landes Hessen stellt wesentliche Regeln und Handlungsempfehlungen für die Steuerung, Leitung und Überwachung von Unternehmen dar, an denen das Land Hessen beteiligt ist. Sie beruhen auf gesetzlichen Vorschriften und anerkannten Standards guter und verantwortungsvoller Unternehmensführung. Der PCGK wurde zum 01.01.2018 in die HLG implementiert.

Im Rahmen der Implementierung des PCGK wurden in der Gesellschafterversammlung am 26.06.2018 die Umstellung des Stammkapitals der Gesellschaft von DM auf Euro sowie eine Stammkapitalerhöhung in Höhe von 9,25 EUR auf 3.604.617,00 EUR notariell beurkundet. Die beurkundete Niederschrift beinhaltet zudem den neu gefassten Gesellschaftsvertrag.

Der Corporate-Governance-Bericht für das Geschäftsjahr 2018 mit Entsprechenserklärung der Geschäftsleitung und des Überwachungsorgans (Aufsichtsrat) ist auf der Internetseite der HLG öffentlich zugänglich.

## Prognose, Chancen, Risikobericht

Die deutsche Wirtschaft wird voraussichtlich auch 2019 weiter wachsen, jedoch mit deutlich geringeren Wachstumsprognosen als zunächst erwartet. Nach Einschätzung von Wirtschaftsexperten habe sich die Grunddynamik der deutschen Wirtschaft verlangsamt und das Bruttoinlandsprodukt (BIP) werde 2019 lediglich um 0,8 Prozent wachsen. Mitverantwortlich dafür ist eine schwächere Exportnachfrage aus wichtigen Absatzmärkten und dass in vielen Branchen mittlerweile Kapazitätsgrenzen erreicht sind.

Eine wesentliche Rolle spielen auch der zunehmende Wettbewerb um die Arbeitskräfte und der allgemeine Fachkräftemangel. Positive Wachstumsbeiträge werden 2019 hingegen vom privaten Konsum, dem Staat und den Bauinvestitionen erwartet. Dabei bleibt die Bauwirtschaft eine wichtige Stütze der Konjunktorentwicklung in Deutschland. Insgesamt sehen der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie (HDB) und der Zentralverband des Deutschen Baugewerbes (ZDB) die Baubranche auch 2019 auf stabilem Wachstumskurs und erwarten für 2019 ein nominales Umsatzplus im Bauhauptgewerbe von rund sechs Prozent.

## Bodenbevorratung

Inwieweit sich diese gesamtwirtschaftlichen Tendenzen im Ergebnis der Hessischen Landgesellschaft mbH für das kommende Jahr, insbesondere für den Bereich **Bodenbevorratung**, widerspiegeln, bleibt abzuwarten. Der aktuelle Bauboom und die seit mittlerweile vier Jahren anhaltende positive Entwicklung der Auftragslage in der Bodenbevorratung lässt die HLG jedoch auch für die Zukunft zuversichtlich nach vorne blicken.

Inwieweit die Ergebnisse der beiden letzten Jahre mit Umsätzen von über 80 Mio. EUR jedoch wiederholbar sind, entscheiden letztendlich Angebot und Nachfrage. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich die Umsatzergebnisse in den kommenden Jahren wieder „normalisieren“ und zwischen 50 und 60 Mio. EUR einpendeln werden.

Insgesamt ist der Immobilienmarkt von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und der Nachfrage nach Immobilien abhängig. Diese Nachfrage wird insbesondere durch die demografische Entwicklung, den Arbeitsmarkt, private Verschuldungsgrade und Realeinkommen sowie der Zinsentwicklung auf den Finanzmärkten beeinflusst und ist wesentlich von der regionalen Lage abhängig. Dabei ist die demografische Entwicklung in Deutschland ein wichtiger Einflussfaktor für den Wohnimmobiliensektor.

In den letzten Jahren war die Bevölkerungsstruktur vor allem durch Zu- und Abwanderung geprägt und die Zahl der Zuwanderer überstieg die Zahl der Abwanderungen deutlich. Dieser starken Zuwanderung steht eine Knappheit an Wohnraum gegenüber, insbesondere im preisgünstigen Segment. Nach Berechnungen des Instituts der deutschen Wirtschaft müssten jährlich rund 380.000 Wohnungen gebaut werden, um der steigenden Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden.

Nach den Auswertungen des Statistischen Bundesamtes liegt die Zahl der Baugenehmigungen jedoch seit Jahren unter den avisierten Werten und auch im Jahr 2018 wurden „nur“ rund 347.300 Fertigstellungen registriert. Dieses Ungleichgewicht zwischen einer hohen Nachfrage und einem zu geringen Angebot an Wohnraum sorgt für steigende Wohnkosten, insbesondere in den Ballungszentren, und bedeutet somit für die Hessische Landgesellschaft mbH sowohl Chance als auch Risiko. Denn viele junge Familien und Geringverdiener ziehen aufgrund steigender Wohnkosten häufig ins ländliche Umland oder weichen zunehmend in die angrenzenden Gemeinden, den sogenannten Speckgürtel, aus, um sich ihren Traum von den eigenen vier Wänden erfüllen zu können.

Und hier leistet die HLG mit dem Instrument Bodenbevorratung und der Bereitstellung von Wohn- und Gewerbeflächen einen wichtigen Beitrag zur Daseinsvorsorge in den hessischen Kommunen, zur Stärkung der Wirtschaftskraft und zur Schaffung von Arbeitsplätzen in ganz Hessen. Der Auftrag der HLG, bodenpreisdämpfend zu wirken, hat in Zeiten steigender Immobilienpreise nicht nur im sozialen Wohnungsbau an Bedeutung gewonnen.

Auf der anderen Seite birgt die Abhängigkeit von der Entwicklung des Immobilienmarktes auch gewisse Risiken für die HLG, die es gilt, durch die permanente Weiterentwicklung des Leistungsportfolios rund um das Geschäftsfeld Bodenbevorratung zu minimieren. Hierzu zählt beispielsweise auch die kommunale Innenentwicklung. Seit 2017 unterstützt die HLG in Kooperati-

on mit der Nassauischen Heimstätte das Angebot des Landes Hessen, innerörtliche Flächen für bezahlbaren Wohnraum zu mobilisieren. Die eigens hierfür gegründete Bauland-Offensive Hessen GmbH dient dabei als politisches Steuerungs- und Förderelement des Landes und soll den Kommunen dabei helfen, brachliegende Grundstücke zu entwickeln.

Mit der Entwicklung des Leitfadens zum Thema „Baulandentwicklung – Wege zum Plus-Energie-Standard“ und dem Bekenntnis, in Abstimmung mit den hessischen Kommunen zukünftig schwerpunktmäßig CO<sub>2</sub>-neutrale Baugebiete zu entwickeln, stellt sich die HLG zudem zukunftsfähig im Segment Bodenbevorratung auf.

Ein BBV-Projekt von besonderer Bedeutung ist die Entwicklung des Verkehrslandeplatzes Kassel-Calden im Landkreis Kassel zu einem luftfahrtaffinen Gewerbegebiet. Mit der Umsetzung dieses Projekts, das in enger Abstimmung mit dem Land Hessen, dem Landkreis Kassel, der Stadt Kassel und der Gemeinde Caldén auf der Grundlage einer Grundsatzvereinbarung zur Bodenbevorratung erfolgt, soll die Wirtschaft in Nordhessen in den nächsten Jahren weiter angekurbelt werden.

Der wichtigste Baustein für die Entwicklung neuer Gewerbe- und Wohnbaugebiete ist und bleibt die Fläche. Da die Flächenbeschaffung in den letzten Jahren deutlich schwieriger geworden ist, investiert die HLG vermehrt in den Ankauf landwirtschaftlicher Grundstücke, die dann als Ersatzland und Ausgleichsflächen zur Existenzsicherung landwirtschaftlicher Betriebe angeboten werden können. Denn die Grundstückseigentümer, sofern es sich um Landwirte handelt, streben aktuell mehr nach Ersatzflächen als nach einem finanziellen Ausgleich.

Ein weiteres mögliches Risiko am Immobilienmarkt ist zweifelsohne eine eintretende negative Entwicklung der Zinsen, sowohl im Anlage- als auch im Finanzierungsbereich. Nach wie vor ist die Nachfrage nach Bankkrediten im privaten wie auch im gewerblichen Bereich sehr hoch, zum einen dank vielversprechender Aussichten im Immobiliensektor und zum anderen wegen der historisch niedrigen Zinsen. Diese Tendenz wird auch im Ergebnis der HLG deutlich, sowohl durch die große Nachfrage nach Grundstücken als auch durch die konstant hohen Umsatzzahlen in den letzten Jahren. Steigende Zinsen im Finanzierungsbereich könnten sich jedoch zukünftig negativ auf die Nachfrage nach Grundstücken und demzufolge auf die Umsatzerlöse auswirken. Hingegen sind Zinsrisiken für die kommunalen Auftraggeber überschaubar, da das Geschäftsmodell „Bodenbevorratung“ den Kommunen eine nachhaltige Finanzierungsstruktur mit einer langfristigen Planungssicherheit bietet und gleichzeitig die kommunalen Haushalte dauerhaft entlastet. Der Erfolg dieses Geschäftsmodells wird auch daran deutlich, dass mittlerweile mehr als die Hälfte der hessischen Städte und Gemeinden im ländlichen Raum das Dienstleistungsangebot der HLG in Anspruch nehmen.

Im Rahmen der Bodenbevorratung und bei den Treuhandverfahren sind wirtschaftliche Risiken für die HLG über die Vertragsgestaltung in der Regel ausgeschlossen. Die juristische Prüfung der Beurkundungspflicht von Grundsatzvereinbarungen geht einher mit der Novellierung der Richtlinien zur Förderung der Bodenbevorratung für öffentliche, agrarstrukturelle und ökologische Zwecke in Hessen, die noch nicht abgeschlossen ist. Um ein etwaiges wirtschaftliches Risiko für die Gesellschaft im Rahmen dieser Prüfung dennoch auszuschließen, wurden nach dem handelsrechtlichen Vorsichtsprinzip Einzelwertberichtigungen sowie Abwertungen entsprechender Vorräte in angemessener Höhe vorgenommen.

## Landwirtschaft und Naturschutz

Die deutsche Landwirtschaft hat in den beiden vergangenen Jahren enorm unter den extremen Wetterlagen und den Folgen des Klimawandels gelitten. Während das Wirtschaftsjahr 2017 geprägt war von Spätfrösten, Starkregen und Nässe, führte die Dürre in 2018 vor allem im Norden und Osten Deutschlands zur geringsten Getreide- und Futterernte seit der Jahrhundertwende. Mit einer knappen Futtermittellieferung und andauernder Trockenheit gehen weite Teile der deutschen Landwirtschaft in das Jahr 2019, so der Deutsche Bauernverband (DBV) in seinem Situationsbericht 2018/19.

Für das laufende Wirtschaftsjahr 2018/19 wird nach Einschätzung des DBV mit einer Verschlechterung der Unternehmensergebnisse gerechnet, weil die Folgen des Dürresommers, maßgeblich bestimmt durch Ernteeinbußen und höhere Kosten, zu Buche schlagen werden. Dies hat nach den Ergebnissen des Konjunktur- und Investitionsbarometers „Agrar“ des Deutschen Bauernverbandes zur Folge, dass die Zukunftserwartungen der Landwirte gedämpft bleiben und die Investitionsplanungen deutlich zurückgenommen werden.

Ein positiver Einfluss auf die Stimmungslage in den landwirtschaftlichen Betrieben geht dagegen von der aktuellen Entwicklung der Schweinepreise und Einkaufspreise für Futtermittel, Düngemittel und Energie aus. Zudem fallen die Ernterwartungen laut „Agrar“ im Jahresvergleich etwas optimistischer aus. Relativ positiv werden weiterhin die Kapitalmarktzinsen und Leasingkonditionen beurteilt, die ebenfalls Einfluss auf die Investitionsbereitschaft der hessischen Landwirte haben.

Dieser Trend und der langsam einsetzende positive Stimmungswandel in der Landwirtschaft lässt die Erwartungshaltung der Gesellschaft im Geschäftsbereich **Landwirtschaftliches Bauen und Bauberatung** für das Jahr 2019 insgesamt zuversichtlich ausfallen. Im Rahmen des Einzelbetrieblichen Förderungsprogramms Landwirtschaft (EFP) rechnet die HLG mit rund 30 neuen Bewilligungen für von ihr betreute landwirtschaftliche Bauvorhaben und auch bei den landwirtschaftlichen Bauvorhaben ohne Förderung sollte die Auftragslage stabil bleiben.

Im Rahmen einer strategischen Neuausrichtung des Fachbereichs „F2 – Landwirtschaft und Bauwesen“ werden ab 2019 die Bereiche Landwirtschaft und Naturschutz miteinander vereint. Zur nachhaltigen Stärkung und Entwicklung werden umfangreiche Aufgabengebiete wie die Verpachtung landwirtschaftlicher Flächen und das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht im Fachbereich gebündelt und die Ökoagentur implementiert. Im Zuge dieser nachhaltigen Weiterentwicklung der bisherigen Geschäftsfelder soll in Zukunft ein noch stärkerer Fokus auf die Bereiche „Innenentwicklung“, „Energiewende“ und „Ökologie“ gelegt werden. Hierbei spielt die **Ökoagentur für das Land Hessen** eine wesentliche Rolle. Im Februar 2018 hat das Hessische Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz die Anerkennung der Hessischen Landgesellschaft mbH als Ökoagentur um weitere fünf Jahre verlängert. Damit ist die HLG ohne Unterbrechung seit 2006 als Agentur zur Bereitstellung und Vermittlung von Ersatzmaßnahmen nach § 5 der Kompensationsverordnung anerkannt.

Im Rahmen der Novellierung der Kompensationsverordnung, die am 26.10.2018 vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz verabschiedet wurde, erfolgte erstmals seit 2005 eine Anpassung des Entgeltverzeichnisses sowie der Entgelte für die Dienstleistungen der Ökoagentur. Hier wird es zukünftig einen Basispreis von 0,40 EUR anstatt der bisher 0,35 EUR je Ökopunkt geben.

Im Bereich Naturschutz und Kompensation soll der angestrebte und nachhaltige Wachstumskurs der Ökoagentur im Jahr 2019 deutlich forciert werden. Umfangreiche Infrastrukturprojekte und Windkraftvorhaben lassen die Nachfrage nach Ökopunkten als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft weiterhin kräftig steigen. Die Ökoagentur stellt sich diesen Herausforderungen mit der Umsetzung neuer Kompensationsmaßnahmen, Vorhaben zum Arten- und Biotopschutz sowie neuer Ersatzaufforstungsprojekte. So wurde beispielsweise für die Umsetzung eines umfangreichen Naturschutzprojekts im Landkreis Darmstadt-Dieburg ein langjähriger Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Deutschen Bahn AG im Geschäftsjahr 2018 abgeschlossen. Der zeitnahen Realisierung neuer Projekte steht in Zeiten wachsenden Flächendrucks die Problematik der mangelnden Flächenverfügbarkeit jedoch nicht selten entgegen.

## Geschäftsbesorgung

Im Bereich Geschäftsbesorgung ist insbesondere aufgrund der umfangreichen Verträge mit dem Land Hessen über die **Verwaltung der Hessischen Staatsdomänen** und dem domänenfiskalischen Streubesitz sowie über das **Flächenmanagement Straßenbau** in Hessen mit einer stabilen Ertragslage zu rechnen. Bei den Geschäftsbesorgungsaufträgen bestehen überwiegend langfristige Verträge. Dies gilt insbesondere für die Aufträge des Landes Hessen im Bereich der Domänenverwaltung und der Bauberatung, aber auch im Aufgabengebiet für das Flächenmanagement Straßenbau, bei dem eine Kostendeckung vertraglich gewährleistet ist.

Zur Klärung der Frage der Inhouse-Fähigkeit der Hessischen Landgesellschaft mbH hat das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen ein juristisches Gutachten in Auftrag gegeben, mit dem im Laufe des Geschäftsjahres 2019 zu rechnen ist. Dieses Gutachten soll Auskunft darüber geben, wie und inwiefern das Land Hessen unter Beachtung des Vergaberechts die HLG mit der Umsetzung von Dienstleistungen u. a. im Bereich Flächenmanagement beauftragen kann.

## Prognose der Geschäftsentwicklung

Zur Prognose der zukünftigen Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage wird von der Geschäftsführung der HLG jährlich ein Wirtschaftsplan mit Mehrjahresplanung über einen Betrachtungszeitraum von 5 Jahren erstellt. Dieser enthält einen Erfolgs-, Investitions- und Finanzplan sowie eine Übersicht über die mittelfristige Personalentwicklung. Die Geschäftsführung informiert die Aufsichtsratsmitglieder quartalsmäßig über die Entwicklung des Geschäftsverlaufs und erläutert Abweichungen zu den Planzahlen.

Im Geschäftsjahr 2019 geht die Gesellschaft gemäß Wirtschaftsplan von einem positiven Betriebsergebnis wie in den Vorjahren aus. Dabei wird unter vorsichtiger Kalkulation der Aufwendungen und Erträge mit einem Jahresüberschuss von rund 1,1 Mio. EUR für das kommende Jahr gerechnet. Letztendlich hängt der Jahresüberschuss maßgeblich von der Höhe der realisierten Eigenkapitalzinsen im Rahmen von Grundstücksverkäufen in der Bodenbevorratung ab.

Die Personalkosten werden aufgrund planmäßiger und erforderlicher Neueinstellungen sowie tariflicher Gehaltserhöhungen weiter steigen. Für den Verwaltungsaufwand könnten sich zudem zusätzliche belastende Faktoren aus noch nicht vorhersehbaren Anforderungen ergeben, die sich auf die IT- und Personalkosten beziehen. Weiterhin sind im Rahmen der energetischen Standortsanierung in Kassel sowie des Bauvorhabens am Standort in Mörfelden-Walldorf über die bereits geplanten Investitionen hinaus zusätzliche Veränderungen der IT- und Gebäude-Infrastruktur nicht auszuschließen. Die Erweiterung des Mietbereichs am Standort in Gießen sowie eine Anpassung der Wegstrekenentschädigung im Rahmen von Dienstreisen werden nachhaltig zu einer Erhöhung der Kosten führen.

Die Unternehmen in Deutschland werden immer wieder vor neue Herausforderungen gestellt. Die demografische Entwicklung und der daraus resultierende Fachkräftemangel, die Digitalisierung und die Umsetzung neuer gesetzlicher Anforderungen wie die Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) stehen stellvertretend für diese Erschwernisse. Zur Bewältigung von künftigen Herausforderungen wird die HLG als Flächenmanagerin für das Land Hessen den strategischen Entwicklungsansatz hinsichtlich ihrer Kernkompetenz rund um das Grundstück auch in 2019 konsequent weiterverfolgen.

## Geschäftsführerwechsel

Im Rahmen der Nachfolgeregelung für die am 01.04.2019 ins Präsidium der University of Applied Sciences in Frankfurt am Main wechselnde Geschäftsführerin der HLG, Frau Prof. Dr. Martina Klärle, hat der Aufsichtsrat im Dezember 2018 Herrn Dr. Gerald Kunzelmann zum neuen Geschäftsführer der Gesellschaft bestellt. Herr Dr. Kunzelmann hat am 01.02.2019 seine neue Stelle angetreten.



Kassel, den 03.04.2019  
F3-Wa

HESSISCHE LANDGESELLSCHAFT MBH  
Staatliche Treuhandstelle für  
ländliche Bodenordnung

– Geschäftsführung –  
Dr. Gerald Kunzelmann







Hessische Landesgesellschaft mbH

Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung

Auf gutem Grund.

---

Jahresabschluss 2018

Bilanz zum 31. Dezember 2018

Aktiva

	Stand 31.12.2018	Stand 31.12.2018	Stand am 31.12.2017
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. EDV-Software	276.549,00		296.636,00
2. Geleistete Anzahlungen	0,00		0,00
		276.549,00	296.636,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Geschäftsbauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	676.923,08		693.930,08
2. Technische Anlagen und Maschinen	47.073,00		0,00
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	397.938,28		315.881,49
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	43.755,17		5.521,30
		1.165.689,53	1.015.332,87
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	12.565,03		10.073,03
2. Sonstige Ausleihungen	41.140,72		41.140,72
		<b>53.705,75</b>	<b>51.213,75</b>
		<b>1.495.944,28</b>	<b>1.363.182,62</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Vorräte			
1. Vorräte aus dem Bodenbevorratungsgeschäft			
a) Unbearbeitete Grundstücke	130.578.485,01		126.357.265,88
b) In Erschließung befindliche Grundstücke	172.292.717,82		186.268.744,43
	302.871.202,83		312.626.010,31
c) Wertberichtigung zu a) und b) – vorläufige Abführungsverpflichtungen gegenüber Kommunen	-103.124.549,26		-100.494.857,51
– vorläufige Forderungen gegenüber Kommunen	16.791.394,06		18.268.472,76
	216.538.047,63		230.399.625,56
d) Geleistete Anzahlungen	3.730.164,40		627.356,00
	220.268.212,03		231.026.981,56
2. Nicht abgeschlossene Leistungen in Auftragsgeschäften	509.390,40		650.141,60
3. Ökoagentur	3.002.106,25		2.771.257,10
		223.779.708,68	234.448.380,26
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.565.713,79		1.534.424,35
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 1.554.173,48			
2. Forderungen aus Auftragsgeschäften	200.489,99		108.186,75
3. Forderungen aus Vorfinanzierung Treuhandvermögen	1.003.475,00		954.061,04
4. Sonstige Vermögensgegenstände davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00	312.499,97		472.367,05
		4.082.178,75	3.069.039,19
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten davon Guthaben bei Gesellschaftern EUR 22.528.860,36 (Vorjahr EUR 21.952.466,19)		24.696.902,90	24.018.595,17
		<b>252.558.790,33</b>	<b>261.536.014,62</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>51.012,22</b>	<b>53.821,52</b>
		<b>254.105.746,83</b>	<b>262.953.018,76</b>
<b>D. Treuhandvermögen</b>		8.568.820,58	9.386.689,04

## Bilanz zum 31. Dezember 2018

## Passiva

	Stand 31.12.2018	Stand 31.12.2018	Stand am 31.12.2017
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Gezeichnetes Kapital	3.604.607,75		3.604.607,77
Eigene Geschäftsanteile	0,00		-60.460,27
Ausgegebenes Kapital		3.604.607,75	3.544.147,50
II. Gewinnrücklagen			
1. Rücklagen gemäß § 14 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages (Hauptrücklage)	720.921,55		720.921,55
2. Rücklagen gemäß § 14 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrages (Ausgleichsrücklage)	71.102.984,26		64.111.742,78
3. Andere Gewinnrücklagen	1.669.055,70		1.729.515,97
III. Jahresüberschuss		73.492.961,51	66.562.180,30
		4.061.977,22	6.991.241,48
		<b>81.159.546,48</b>	<b>77.097.569,28</b>
<b>B. Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen</b>		<b>9,25</b>	<b>0,00</b>
<b>C. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	73.136,00		79.776,00
2. Sonstige Rückstellungen	38.710.421,60		34.523.000,86
		<b>38.783.557,60</b>	<b>34.602.776,86</b>
<b>D. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten davon gegenüber Gesellschaftern EUR 112.170.375,36 (Vorjahr EUR 127.170.375,36)	112.224.930,92		127.224.930,92
2. Erhaltene Anzahlungen	10.422.998,11		11.892.582,29
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10.155.606,66		10.900.528,61
4. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern EUR 349.468,37 (Vorjahr EUR 91.532,49) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 0,00 (Vorjahr EUR 0,00)	969.000,14		884.731,54
		<b>133.772.535,83</b>	<b>150.902.773,36</b>
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>390.097,67</b>	<b>349.899,26</b>
		<b>254.105.746,83</b>	<b>262.953.018,76</b>
<b>F. Treuhandverbindlichkeiten</b>		8.568.820,58	9.386.689,04

I. Januar bis 31. Dezember 2018

# Gewinn- und Verlustrechnung

	2018 EUR	2017 EUR
1. Umsatzerlöse	100.493.969,50	93.911.611,84
2. Bestandsveränderungen	-8.536.516,69	11.216.191,52
3. Sonstige betriebliche Erträge	93.088,17	1.219.839,95
4. Materialaufwand für		
a) Vorräte	73.378.017,48	86.360.784,98
b) Bezogene Leistungen	594.042,35	717.796,70
	<u>73.972.059,83</u>	<u>87.078.581,68</u>
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	6.809.046,59	6.337.453,71
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 486.653,68 (Vorjahr EUR 471.021,51)	1.802.447,72	1.681.809,86
	<u>8.611.494,31</u>	<u>8.019.263,57</u>
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	293.724,76	200.933,75
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.043.341,60	2.457.170,77
8. Erträge aus Beteiligungen	665,16	646,67
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	7,50	7,50
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon gem. § 253 Abs. 2 EUR 0,00 (Vorjahr EUR 0,00)	46.094,21	214.990,77
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon gem. § 253 Abs. 2 EUR 184.784,63 (Vorjahr EUR 181.099,81)	2.088.544,09	2.129.264,84
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	107,23	-338.666,77
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>	<b><u>4.088.036,03</u></b>	<b><u>7.016.740,41</u></b>
14. Sonstige Steuern	26.058,81	25.498,93
<b>15. Jahresüberschuss/Bilanzgewinn</b>	<b><u>4.061.977,22</u></b>	<b><u>6.991.241,48</u></b>

# Anhang

## A. Allgemeine Angaben

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

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 wurde, wie im Vorjahr, nach den Vorschriften des HGB für große Kapitalgesellschaften aufgestellt. Das Gliederungsschema und die Postenbezeichnungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sind den Erfordernissen des Geschäftszweiges angepasst.

Nach dem Versorgungstarifvertrag für die Arbeitnehmer des Bundes und der Länder zahlt die Gesellschaft an die Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL) in Karlsruhe 6,45 Prozent und die Arbeitnehmer zahlen 1,81 Prozent Umlage vom Zusatzversorgungspflichtigen Entgelt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

## B. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

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

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

Einen Teil der Gebäudewerte und der Grundstücke hatte die Gesellschaft in den Jahren vor der Aktienrechtsnovellierung 1965 bereits voll abgeschrieben. Die Anschaffungskosten der Zugänge an beweglichen geringwertigen Anlagegegenständen mit Anschaffungskosten im Einzelnen bis 800 EUR netto werden aus Vereinfachungsgründen im Jahr des Zugangs abgeschrieben.

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

Die **Vorräte** werden zu Einstandspreisen zuzüglich aktivierungsfähiger Kosten bilanziert, soweit nicht niedrigere Zeit-

werte anzusetzen sind. In der Bodenbevorratung erfolgt für die bereits verkauften Grundstücke die Bewertung zuzüglich anfallender verpflichtender Erschließungsmaßnahmen.

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

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

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

Die **Rückstellungen** decken alle ungewissen Verbindlichkeiten und drohenden Verluste aus schwebenden Geschäften ab. Sie sind in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Der Pensionsrückstellung liegt laut dem versicherungsmathematischen Gutachten ein Rechnungszinssatz von 1,76 Prozent zugrunde (10-Jahres-Durchschnitt). Als Rechnungsgrundlage für die Berechnung der Pensionsrückstellung wurden die „Richttafeln 2018 G“ von Dr. Klaus Heubeck verwendet. Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 HGB in Höhe von 1.814,00 EUR.

Aus Rückstellungen der Ökoagentur sind nach § 253 Abs. 2 HGB Zinsaufwendungen in Höhe von 181 TEUR angefallen. Die sonstigen Zinsaufwendungen nach § 253 Abs. 2 HGB in Höhe von insgesamt 3,5 TEUR betreffen Pensionsrückstellungen sowie Rückstellungen für Jubiläumsumwendungen und allgemeine Baurisiken.

Aus dem Segment Bodenbevorratung ist in 2018 ein Jahresüberschuss entstanden, der über der zulässigen Eigenkapitalrendite liegt. Bei einer marktgerechten Risikoprämie für die Bürgschaften des Landes Hessen in Höhe von 0,5 Prozent pro Jahr und Bürgschaftsbetrag wurde ein relevanter Betrag von 616 TEUR ermittelt und zurückgestellt.

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

## C. Erläuterungen zur Bilanz

### I. Anlagevermögen

Das Anlagevermögen hat sich im Jahr 2018 wie folgt entwickelt:

#### Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten

	01.01.2018 EUR	Zugang EUR	Abgang EUR	Umbuchungen EUR	31.12.2018 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. EDV-Software	1.189.310,07	108.089,10	11.267,08	0,00	1.286.132,09
2. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>1.189.310,07</b>	<b>108.089,10</b>	<b>11.267,08</b>	<b>0,00</b>	<b>1.286.132,09</b>
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke mit Geschäftsbauten	3.440.192,34	0,00	0,00	0,00	3.440.192,34
2. Technische Anlagen und Maschinen	0,00	43.386,27	0,00	5.521,30	48.907,57
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.823.358,08	229.198,88	106.790,97	0,00	1.945.765,99
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	5.521,30	43.755,17	0,00	-5.521,30	43.755,17
	<b>5.269.071,72</b>	<b>316.340,32</b>	<b>106.790,97</b>	<b>0,00</b>	<b>5.478.621,07</b>
III. Finanzanlagen					
1. Beteiligungen	10.073,03	2.492,00	0,00	0,00	12.565,03
2. Sonstige Ausleihungen (davon durch Grundpfand- rechte gesichert: 0,00)	41.140,72	0,00	0,00	0,00	41.140,72
	<b>51.213,75</b>	<b>2.492,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>53.705,75</b>
<b>Gesamt</b>	<b><u>6.509.595,54</u></b>	<b><u>426.921,42</u></b>	<b><u>118.058,05</u></b>	<b><u>0,00</u></b>	<b><u>6.818.458,91</u></b>

## Abschreibungen

01.01.2018 EUR	Zugang EUR	Abgang EUR	Umbuchungen EUR	31.12.2018 EUR
892.674,07	128.176,10	11.267,08	0,00	1.009.583,09
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>892.674,07</b>	<b>128.176,10</b>	<b>11.267,08</b>	<b>0,00</b>	<b>1.009.583,09</b>
2.746.262,26	17.007,00	0,00	0,00	2.763.269,26
0,00	1.834,57	0,00	0,00	1.834,57
1.507.476,59	146.707,09	106.355,97	0,00	1.547.827,71
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>4.253.738,85</b>	<b>165.548,66</b>	<b>106.355,97</b>	<b>0,00</b>	<b>4.312.931,54</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>5.146.412,92</b>	<b>293.724,76</b>	<b>117.623,05</b>	<b>0,00</b>	<b>5.322.514,63</b>

## Restbuchwerte

31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
276.549,00	296.636,00
0,00	0,00
<b>276.549,00</b>	<b>296.636,00</b>
676.923,08	693.930,08
47.073,00	0,00
397.938,28	315.881,49
43.755,17	5.521,30
<b>1.165.689,53</b>	<b>1.015.332,87</b>
12.565,03	10.073,03
41.140,72	41.140,72
<b>53.705,75</b>	<b>51.213,75</b>
<b>1.495.944,28</b>	<b>1.363.182,62</b>

## 2. Umlaufvermögen

Bei den **Vorräten** aus dem Bodenbevorratungsgeschäft in Höhe von 220.268 TEUR (Vorjahr: 231.027 TEUR) handelt es sich um zum Verkauf bestimmte Grundstücke, von denen ein Teil durch die Gesellschaft erschlossen wird, sowie um geleistete Anzahlungen im Rahmen von Grundstücksankäufen.

Des Weiteren beinhaltet diese Bilanzposition die vorläufigen Abführungsverpflichtungen gegenüber Kommunen aus Gewinnanteilen in Höhe von insgesamt 103.125 TEUR (Vorjahr: 100.495 TEUR) sowie die vorläufigen Forderungen gegenüber Kommunen in Höhe von 16.791 TEUR (Vorjahr: 18.268 TEUR).

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

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

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

Die **Forderungen aus Vorfinanzierung Treuhandvermögen** in Höhe von 1.003 TEUR (Vorjahr: 954 TEUR) betreffen die Finanzierung von Landankäufen und Erschließungskosten in Entwicklungsmaßnahmen.

Aus dem Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von 24.697 TEUR entfallen 22.529 TEUR auf Gesellschafter (Vorjahr: 21.952 TEUR).

In den Guthaben bei Kreditinstituten sind Mietkautionen in Höhe von insgesamt 25 TEUR enthalten.

## 3. Eigenkapital

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

Die Gesellschaft verfügte über eigene Anteile in Höhe von 60,5 TEUR. Die eigenen Anteile wurden gemäß § 272 Abs. 1a Satz 1 vom gezeichneten Kapital abgesetzt.

Im Rahmen der Implementierung des Public Corporate Governance Kodex (PCGK) des Landes Hessen in die HLG wurden aufgrund des Beschlusses der Gesellschafterversammlung vom 26.06.2018 folgende Änderungen am Stammkapital durchgeführt:

1. Die eigenen Geschäftsanteile wurden eingezogen.
2. Die bisherigen Geschäftsanteile wurden nominell durch die eingezogenen Geschäftsanteile aufgestockt. Zu diesem Zweck wurde der Betrag aus der Position „andere Gewinnrücklagen“ entnommen.
3. Das Stammkapital der Gesellschaft im Nennbetrag von 7.050.000,00 DM wurde auf Euro umgestellt und entspricht nach dem seinerzeit in Artikel 123 Abs. 4 Satz 1 des EG-Vertrags festgelegten Umrechnungskurs einem Stammkapital im Nennbetrag von 3.604.607,75 EUR.
4. Das Stammkapital der Gesellschafter wird in 2019 im Wege der Barkapitalerhöhung durch Erhöhung der Nennbeträge der vorhandenen Stammeinlagen von insgesamt 3.604.607,75 EUR um 9,25 EUR auf 3.604.617,00 EUR erhöht.
5. Auf das erhöhte Stammkapital wurden Bareinlagen in Höhe von 9,25 EUR geleistet.

Die v.g. Änderungen am Stammkapital sind vom Registergericht des Amtsgerichts Kassel am 23.01.2019 im Handelsregister eingetragen worden.

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

### Die Forderungen sind wie folgt strukturiert:

	Bilanzwert		davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	
	31.12.2018 TEUR	Vorjahr TEUR	31.12.2018 TEUR	Vorjahr TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.566	1.535	1.554	727
Forderungen aus Auftragsgeschäften	200	108	0	0
Forderungen aus Vorfinanzierung Treuhandvermögen	1.003	954	0	0
Sonstige Vermögensgegenstände	313	472	0	0
	<b>4.082</b>	<b>3.069</b>	<b>1.554</b>	<b>727</b>



### Die Gewinnrücklagen haben sich wie folgt entwickelt:

	Stand 01.01.2018 EUR	Zuführung EUR	Entnahme EUR	Stand 31.12.2018 EUR
Hauptrücklage	720.921,55	0,00	0,00	720.921,55
Ausgleichsrücklage	64.111.742,78	6.991.241,48	0,00	71.102.984,26
Andere Gewinnrücklagen	1.729.515,97	0,00	60.460,27	1.669.055,70
	<b>66.562.180,30</b>	<b>6.991.241,48</b>	<b>60.460,27</b>	<b>73.492.961,51</b>

Der **Ausgleichsrücklage**, die zur Absicherung von Risiken aus der Bodenbevorratung und der ländlichen Siedlung dient, wurde der Gewinn des Geschäftsjahres 2017 in Höhe von 6.991.241,48 EUR laut Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 26.06.2018 zugeführt.

Die Position „Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen“ beinhaltet die gezahlten Bareinlagen von 9,25 EUR und wird in 2019 im Zuge der Kapitalerhöhung dem Stammkapital zugeführt.

#### 4. Rückstellungen

Für ehemalige Geschäftsführer und ihre Hinterbliebenen bestanden zum Bilanzstichtag Pensionsrückstellungen in Höhe von 73 TEUR (Vorjahr: 80 TEUR).

Die Rückstellung für nicht in Anspruch genommene Urlaubstage ist insbesondere aufgrund des Personalanstiegs um 88 TEUR auf 544 TEUR gestiegen. Eine Rückstellung für die Bonuszahlung an die Geschäftsführer sowie an die Prokuristen für einen erfolgreichen Jahresabschluss 2018 wurde in Höhe von 37,5 TEUR gebildet.

Die **weiteren Rückstellungen** betreffen insbesondere noch durchzuführende Erschließungsmaßnahmen auf verkauften Grundstücken (33.729 TEUR). Die Rückstellungen für Gestaltungs-, Pflege- und Monitoringkosten aus langfristigen Kom-

pensationsmaßnahmen der Ökoagentur belaufen sich unter Anwendung von § 253 Abs. 2 HGB auf insgesamt 2.954 TEUR. Die Rückstellung für mögliche Schadensersatzansprüche aus Auftragsgeschäften beträgt unverändert 220 TEUR. Die Rückstellungen für gesetzliche Brand- und Arbeitsschutzanforderungen betragen 47 TEUR.

Die Rückstellung aus Überkompensation aus der Bürgschaftsgewährung beträgt zum 31. Dezember 2018 insgesamt 616 TEUR. Diese wird in der Bilanz unter den sonstigen Rückstellungen ausgewiesen.

#### 5. Verbindlichkeiten

Auf Gesellschafter entfallen 112.170 TEUR der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, die gleichzeitig auch Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern darstellen.

#### 6. Treuhandvermögen

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

### Die Verbindlichkeiten sind wie folgt strukturiert:

	Bilanzwert TEUR	mit Grund- pfandrechten TEUR	bis 1 Jahr TEUR	Restlaufzeit über 1 Jahr TEUR	davon über 5 Jahre TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	112.225	170	20.225	92.000	0
Erhaltene Anzahlungen	10.423	0	10.423	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10.156	0	10.156	0	0
Verbindlichkeiten aus Auftragsgeschäften	0	0	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	969	0	969	0	0
	<b>133.773</b>	<b>170</b>	<b>41.773</b>	<b>92.000</b>	<b>0</b>

## D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

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

	TEUR
Bodenbevorratung	92.696,1
Ökoagentur	772,0
Auftragsriedlung	1.079,5
Geschäftsbesorgung	532,6
– Allgemein/Sanierung/Sonstiges	1.427,3
– Domänen und Liegenschaften	3.803,1
– Flächenmanagement Straßenbau	
Sonstige Erlöse	183,4
Gesamt	100.494,0

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

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** enthalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 22 TEUR, davon 12 TEUR aus der Rückstellung für Anwalts- und Gerichtskosten. Außerdem sind in 2018 periodenfremde Erträge in Höhe von 39 TEUR entstanden, u. a. für die Erstattung von VBL-Sanierungsgeldern (14 TEUR).

Daneben sind in den sonstigen betrieblichen Erträgen verschiedene Kostenerstattungen in einer Gesamthöhe von 32 TEUR enthalten.

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

Der **Personalaufwand** erhöhte sich um 592 TEUR auf 8.611 TEUR.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** beinhalten neben den allgemeinen Verwaltungs- und Raumkosten auch die Kosten für die Sanierung des Bürogebäudes in Kassel. Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind zudem außergewöhnliche Aufwendungen von 616 TEUR angefallen, die ausschließlich aus der Überkompensation für das Segment Bodenbevorratung entstanden sind. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind um 586 TEUR auf 3.043 TEUR gestiegen.

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

In den **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** sind vorwiegend die Zinsen für Landankaufskredite erfasst, die auch die Finanzierung der Entwicklungsmaßnahmen beinhalten. Die Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung nach § 253 Abs. 2 HGB betragen 185 TEUR.

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

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

## E. Sonstige Angaben

Bei den 146 Mitarbeitern (davon 88 weiblich und 58 männlich) handelt es sich um 107 Voll- und 39 Teilzeitkräfte. Umgerechnet ergeben sich 135 Vollzeitäquivalente.

Frühere **Geschäftsführer und Hinterbliebene** von Geschäftsführern erhielten Gesamtbezüge von 19 TEUR. An die Mitglieder des Aufsichtsrates werden die Sitzungs- und Tagegelder sowie Fahrtkosten für das Jahr 2018 im Geschäftsjahr 2019 gezahlt.

Das **Gesamthonorar des Abschlussprüfers** betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 45.500,62 EUR (netto) und gliedert sich nach § 285 Nr. 17 HGB wie folgt:

a) die Abschlussprüfungsleistungen	25.575,00 EUR
b) andere Bestätigungsleistungen	5.878,71 EUR
c) Steuerberatungsleistungen	14.046,91 EUR

Die Geschäftsführung schlägt vor, den **Jahresüberschuss** in Höhe von insgesamt 4.061.977,22 EUR in die Ausgleichsrücklage einzustellen.

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

	31.12.2018	Jahresdurchschnitt 2018
Bodenbevorratung und Kommunalbetreuung	44	43
Landwirtschaft und Bauwesen	13	13
Rechnungswesen und Verwaltung	23	22
Domänen und Liegenschaften	13	12
Flächenmanagement Straßenbau	46	47
Sekretariat Geschäftsführung/Personalwesen, Controlling, zentrale Kommunikation	7	7
Gesamt	146	144

## F. Mitglieder des Aufsichtsrates im Jahr 2018

### Staatssekretär Mathias Samson

Wiesbaden  
Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie,  
Verkehr und Landesentwicklung  
– *Vorsitzender* –

### Gisela Kemper

Vertreterin der Arbeitnehmer  
Mörfelden-Walldorf  
Hessische Landesgesellschaft mbH  
– *Stellvertretende Vorsitzende* –

### Staatssekretärin Dr. Beatrix Tappeser

Wiesbaden  
Hessisches Ministerium für Umwelt,  
Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz

### Ministerialdirigent Elmar Damm

Wiesbaden  
Hessisches Ministerium der Finanzen

### Landrätin Kirsten Fründt

Marburg  
Landkreis Marburg-Biedenkopf

### Stellvertretender Generalsekretär Dr. Hans Hermann Harpain

Friedrichsdorf/Taunus  
Hessischer Bauernverband

### Geschäftsleiter Eckhard Hassebrock

(bis 31.10.2018)  
Offenbach am Main  
Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen

### Sprecher der Geschäftsleitung Gottfried Milde

(ab 01.11.2018)  
Offenbach am Main  
Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen

### Abteilungsleiter Dr. Harald Schlee

Offenbach am Main  
Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen

## G. Geschäftsführung

Prof. Dr. Martina Klärle, Weikersheim

Die Bezüge der Geschäftsführerin belaufen sich im Berichtszeitraum auf 115.000,08 EUR.

Es wurde vereinbart, dass die bisher von der University of Applied Sciences in Frankfurt am Main aufgrund der Gewährleistung der Versorgung für Frau Prof. Dr. Klärle gezahlten Versorgungszuschläge für den Zeitraum der Beurlaubung von der HLG übernommen werden. Der Versorgungszuschlag in Höhe von 30 Prozent der ruhegehaltfähigen Dienstbezüge betrug im Jahr 2018 insgesamt 20.535,15 EUR.

Im Rahmen der Nachfolgeregelung für die am 01.04.2019 ins Präsidium der University of Applied Sciences in Frankfurt am Main wechselnde Geschäftsführerin der HLG, Frau Prof. Dr. Martina Klärle, hat der Aufsichtsrat im Dezember 2018 Herrn Dr. Gerald Kunzelmann zum neuen Geschäftsführer der Gesellschaft bestellt. Herr Dr. Kunzelmann hat am 01.02.2019 seine neue Stelle angetreten.

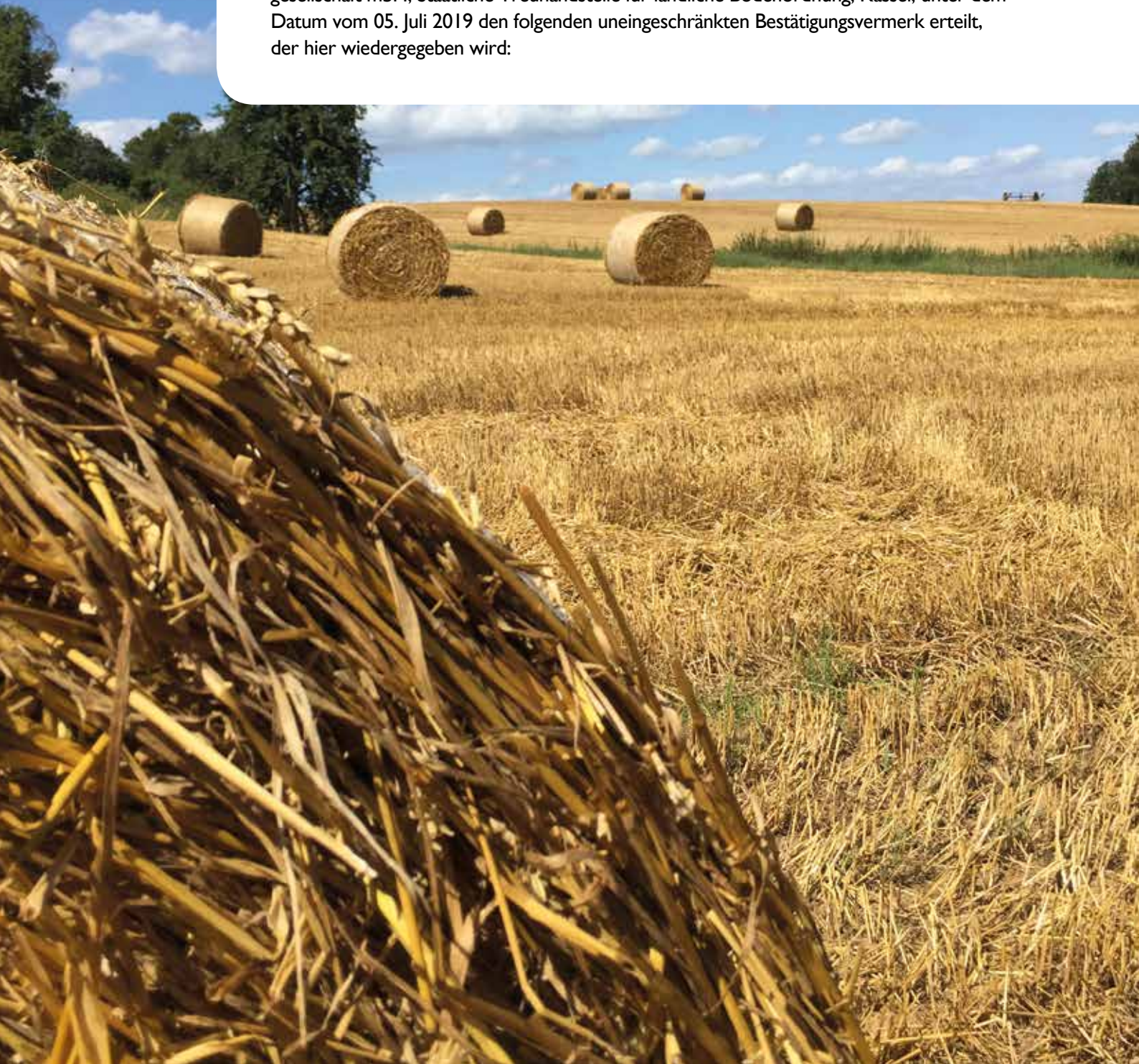
Kassel, den 03.04.2019  
F3-Wa/Hr

HESSISCHE LANDGESELLSCHAFT MBH  
Staatliche Treuhandstelle für  
ländliche Bodenordnung

Geschäftsführung  
Dr. Gerald Kunzelmann

---

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018 der Hessische Landgesellschaft mbH, Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung, Kassel, unter dem Datum vom 05. Juli 2019 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 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Hessische Landgesellschaft mbH, Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

### Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen

und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Kassel, den 05. Juli 2019

AKR Akzent Revisions GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Heiner Eggert      Marco Schumacher  
Wirtschaftsprüfer    Wirtschaftsprüfer



---

Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung im Geschäftsjahr 2018 regelmäßig überwacht und war in Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für die Gesellschaft eingebunden. Er hat sich regelmäßig über die Lage und die Entwicklung der Gesellschaft unterrichten lassen.



Die Geschäftsführung hat den Aufsichtsrat in seinen Sitzungen über unternehmensrelevante Fragen der Planung, der Geschäftsentwicklung und der Risikolage sowie über wesentliche Geschäftsvorgänge und Vorhaben der Gesellschaft informiert.

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

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

Im Geschäftsjahr 2018 fanden zwei Sitzungen des Aufsichtsrates statt. Frau Kirsten Fründt hat im Geschäftsjahr an weniger als der Hälfte der Aufsichtsratsitzungen in vollem Umfang teilgenommen (im Sinne von Nr. 5.2.2 des Public Corporate Governance Kodex Land Hessen [PCGK]).

Neben den beiden Aufsichtsratsitzungen gab es drei schriftliche Beschlussverfahren. Gegenstand der Beschlussfassung war insbesondere die Einstellung eines Baucontrollers im Rahmen der altersbedingten Nachfolgeregelung, die Beauftragung eines Personal-Consulting-Unternehmens zur Findung geeigneter Bewerber/-innen für die Geschäftsführung und die Bestellung von Herrn Dr. Gerald Kunzelmann zum Geschäftsführer der HLG.

Die von der Generalversammlung zum Abschlussprüfer gewählte AKR Akzent Revisions GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, Kassel, hat den

Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 einschließlich des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2018 geprüft und am 05. Juli 2019 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 2018, dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018 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 Aufsichtsratsitzung 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 2018 und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018. Er billigt den vorgelegten Abschluss und den Lagebericht. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Generalversammlung, den Jahresabschluss festzustellen und der von der Geschäftsführung vorgeschlagenen Ergebnisverwendung zuzustimmen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Generalversammlung die Entlastung der Geschäftsführung.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung, dem Betriebsrat sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Hessischen Landesgesellschaft mbH für ihre im Geschäftsjahr 2018 geleistete Arbeit, die zur positiven Entwicklung der Gesellschaft beigetragen hat.

Wiesbaden, den 29. August 2019



Von links nach rechts:  
Staatssekretärin Dr. Beatrix Tappeser, HMUKLV; Staatssekretär Jens Deutschendorf, HMWEVW; Prokurist Gero Szezech; Prokurist Peter Eschenbacher; Abteilungsleiter Dr. Harald Schlee, WIBank; Stellv. Generalsekretär Dr. Hans Hermann Harpain, HBV; Jutta Lenz, Assistenz der Geschäftsführung; Ministerialrat Rainer Keller, HMWEVW; Gisela Kemper, Arbeitnehmervertreterin HLG; Geschäftsführer Dr. Gerald Kunzelmann; Prokuristin Dr. Yvonne Binard-Kühnel; ehem. Geschäftsführerin Prof. Dr. Martina Klärle; Fachbereichsleiter Sascha Wagner



Dr. Gerald Kunzelmann, Geschäftsführer

## Gemeinsam eine nachhaltige Zukunft für unsere HLG gestalten

Ein Interview mit Dr. Gerald Kunzelmann

” Herr Dr. Kunzelmann, nach der Übernahme der Geschäftsführung der HLG sagten Sie in einem Interview, Landwirt sei der schönste Beruf. Bleiben Sie dabei?

*Ja, auf jeden Fall. Aber für die HLG Verantwortung zu tragen, ist auch eine großartige Aufgabe.*

**Vor allem, wenn ein Rekordjahr das nächste jagt ...**

*In der Tat erlebt die HLG nach 2017 mit 2018 abermals „das beste Jahr ihrer Geschichte“. Aber wenn wir vom besten Jahr sprechen, dann meinen wir damit betriebswirtschaftliche Kriterien, und als Landwirt sage ich Ihnen: Ja, die Zahlen müssen stimmen. Ein Landwirt ist Unternehmer, aber einer der langfristig denken und nicht nur auf den kurzfristigen Ertrag schauen sollte. Der Sommer 2018 war auch ein Rekordsommer, und er hat uns vorgeführt, dass wir allein mit dem Höher-schneller-weiter – etwa bei den Temperaturen – nicht vorankommen. Wir als HLG haben wirtschaftlich ertragreich zu arbeiten, aber noch eine ganze Menge anderer Ziele zu erfüllen – auch damit wir langfristig wirtschaftlich erfolgreich bleiben.*

**Welche Ziele sind das?**

*Zum Beispiel solche, die uns das Land als unser Haupteigentümer vorgibt. Zuverlässigkeit, Verantwortungsbewusstsein, Nachhaltigkeit, verlässlicher Partner und Dienstleister für das Land.*

Herr Dr. Kunzelmann, einen großen Anteil ihres Umsatzes macht die HLG mit der Bodenbevorratung. Ist das eine Stärke – oder perspektivisch eine Schwäche?

*In Zeiten, in denen die Nachfrage nach Flächen für Wohnen, aber auch für Gewerbe und Logistik groß ist, in der die Immobilienpreise steigen und die Finanzierungskosten gering sind, ist das eine Stärke. Und wir freuen uns, dass wir mit 230 Kommunen in der Bodenbevorratung zusammenarbeiten. Trotz der ohnehin schon großen Zahl sind noch einmal fünf neue Kommunen dazugekommen. Mit unseren Partnerkommunen entwickeln wir 390 Baugebiete. Aber es wäre naiv zu glauben, dass sich das Wachstum in diesem Segment in die Unendlichkeit fortsetzen wird. Es ist insofern gut, dass wir über Dienstleistungsverträge bestimmte Aufgaben für das Land übernehmen, wie zum Beispiel Domänenverwaltung, Ökoagentur und Grunderwerb Straßenbau.*

**Herr Dr. Kunzelmann, Sie haben – wie die HLG – Ihre Wurzeln in der Landwirtschaft. Spielt denn die Landwirtschaft noch eine große Rolle im Geschäft der HLG?**

*Einerseits geht die Bedeutung des landwirtschaftlichen Bauens zurück. Die Tierhaltung in Hessen geht zurück, vor allem in seinem Süden. Andererseits haben wir schon große Erfolge erreicht. Wenn heute Ställe neu gebaut werden, dann geht es selbstverständlich immer auch um Tierwohl. Das ist heute eine Selbstverständlichkeit. Darüber reden wir gar nicht mehr. Aber vielleicht sollten wir es auch den Laien und mithin den Kunden der Landwirte doch noch häufiger sagen und Aufklärung betreiben.*

### Was raten Sie als Landwirt Ihren Berufskollegen?

Wir Landwirte müssen die Nischen finden, um unsere Produkte direkter an den Kunden zu bringen. Die Landwirte müssen das, was sie als Bedrohung empfinden, stärker als Chance nutzen. Wenn die Siedlungen und Gewerbegebiete die landwirtschaftlichen Flächen fressen, dann ziehen Konsumenten zu, und die Kaufkraft steigt mit der Einwohnerzahl. Die HLG hilft dann den Landwirten, indem sie ihnen Flächen verpachtet, Domänenflächen zur Verfügung stellt und nach einer Abwägung der Vor- und Nachteile auch die Nutzung von Naturschutzflächen ermöglicht. Dabei hilft uns die produktionsintegrierte Kompensation.

### Was ist das, die produktionsintegrierte Kompensation?

Pik (Produktionsintegrierte Kompensation) bedeutet, Maßnahmen im Umfeld bewirtschafteter Flächen durchzuführen. Nicht jede Maßnahme ist dann wirklich „produktionsintegriert“ sondern vielmehr „betriebsintegriert“ und hat mit der Herstellung landwirtschaftlicher Produkte oft nichts zu tun, wenn wir etwa Ackerandstreife und Brachflächen anlegen. Alle Maßnahmen jedoch haben gemeinsam, die Maßnahmenfläche nicht auf Dauer der landwirtschaftlichen Produktion zu entziehen. Zum Beispiel werden durch Rotation Flächen wieder frei und können wieder konventionell bewirtschaftet werden, während die Maßnahme „weiterzieht“. Auch gibt es Maßnahmen, die eine direkte Nutzung erlauben. Hier sind alle Grünlandprojekte zu nennen oder auch die extensive Ackerwirtschaft, die Ackerwildkräuter toleriert oder mit verringerter Saatstärke Raum für Bodenbrüter lässt. Das schafft Akzeptanz bei Landwirten und hat große Naturschutzwirkung in der besonders bedrohten offenen Feldflur.

### Verknüpfen Sie die Landwirtschaft in der HLG mit einem weiteren Thema, um den Bedeutungswandel im Geschäftsbetrieb der HLG aufzufangen?

Wir haben die Landwirtschaft in einem eigenen Fachbereich mit dem Naturschutz verbunden und einen eigenen Flächenpool gebildet, um in der Fläche die Bedingungen für den Naturschutz zu verbessern. Denn die Nachfrage nach praktiziertem Naturschutz steigt und unsere Ökoagentur wächst. Nicht zuletzt sind es fast ausschließlich Landwirte, die auf Naturschutzflächen der Ökoagentur wirtschaften, einen landwirtschaftlichen Ertrag erzielen und häufig noch für ihre Arbeit Pflegegelder erhalten.

### Hilft denn die Ökoagentur der HLG, den Verbrauch an landwirtschaftlicher Fläche zu senken?

In gewisser Weise: ja. Denn die Ökoagentur hilft uns, sinnvolle Kompensationsmaßnahmen auf großen, zusammenhängenden Flächen auch landwirtschaftsverträglich zu entwickeln, wie es das Beispiel der Weschnitzinsel zeigt. Besonders gut gemachte, naturschutzfachlich hochwertige Maßnahmen erzielen einen höheren „Naturschutzertrag“. Das bedeutet, weniger Fläche für die gleiche Kompensationswirkung in Anspruch zu nehmen. Aber auch Kompensationsmaßnahmen an Gewässern, die auch der Umsetzung der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie dienen, sind flächensparende Kompensation und im Portfolio unserer Ökoagentur. Wir arbeiten an flächenschonender Kompensation von Eingriffen, indem wir die Qualität in und an Gewässern sichern. Wir wollen

Kompensation qualitativ und intelligent herstellen. Die Ökoagentur soll wachsen und mehr Stellen erhalten, denn wir wollen einen Naturschutz betreiben, der der Natur etwas nutzt.

### Wenn sich die Landwirtschaft verändert, was passiert dann mit dem ländlichen Raum?

Für den müssen wir sorgen, um ihm eine Perspektive zu geben. Die Infrastruktur muss passen – sei es im ÖPNV oder in den Datennetzen. Ich wohne in einem Ortsteil von Bensheim. Da fährt abends kein Bus mehr. Die Menschen müssen auch auf dem Land im Home-Office arbeiten können, denn das mindert die Verkehrsbelastung, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß und den Pendlerstress für die Menschen. Und selbstverständlich werben wir für die Innenentwicklung der Dörfer und Städte vor ihrer Außenentwicklung. Aber am Ende ist es die Kommune, die selbst plant und nicht die HLG. Wir kennen natürlich auch die Hindernisse, die sich den Kommunen stellen, indem etwa die Eigentümer von Immobilien in Innenlagen den Bodenrichtwert als Kaufpreis erwarten und vergessen, dass irgendwer auch den Abriss der Ruine bezahlen muss. Gerne wiederhole ich meinen Vorschlag, für innerörtliche Gewerbeimmobilien eine Kautionszahlung zu verlangen, damit am Ende der Nutzung auch der Abriss der nicht mehr zeitgemäß nutzbaren Gebäude bezahlt werden kann.

### Welches sind denn neue ökologische Projekte, denen sich die HLG widmen wird?

Da gibt es einige Projekte, doch es ist noch zu früh, um darüber zu sprechen. Aber es geht zum Beispiel um die Verknüpfung von Verkehrsinfrastruktur und Naturschutz etwa beim Bau der neuen ICE-Schnellfahrstrecke Frankfurt–Mannheim. Es geht um den Grunderwerb für die Trasse und die ökologische Kompensation. Wir sind die Gesellschaft, die das am besten kann in Hessen.

### Welche Trassen braucht das Land in der Zukunft?

Die großen Autobahnbauprojekte A 44 und A 49 zur Verbesserung der Infrastruktur in den ländlichen Räumen Nordhessens werden noch ein halbes Jahrzehnt andauern. Es sind Lückenschlüsse, deren Planung schon vor langer Zeit begonnen hatte. Neue Autobahntrassen sind nicht im Gespräch. Ein umfassendes neues Aufgabengebiet ist der Flächenerwerb für Fahrradwege, und ich bin mir sicher, dass wir mehr Flächen für Energie- und Kommunikationstrassen benötigen werden. Wie bringe ich die Energie zum Endverbraucher? Und welche Energie? Diese Fragen werden sich im Land und in den Kommunen immer häufiger stellen.

### Wie werden Sie als HLG künftig im Gespräch mit der Öffentlichkeit bleiben, damit alle wissen, dass Sie helfen können, die passenden Antworten auf die drängenden Fragen zu geben?

Mundpropaganda und sehr gute Arbeit. Am besten ist es, wenn die kommunale Familie gut über uns berichtet und uns weiterempfiehlt. So wie bei allen anderen Dienstleistern.

Das Interview wurde geführt von Claus Peter Müller von der Grün.



## Impressum

### Titelabbildung:

Blick auf den Herkules in Kassel,  
Foto: Sascha Wagner, HLG

### Redaktion:

Sascha Wagner, HLG

### Redaktion Foren:

Claus Peter Müller von der Grün, Kassel

### Korrektorat:

Ulrike Hollmann, Hambergen

### Projektleitung:

Katharina Girke,  
Insignio Kommunikation GmbH, Kassel

### Gestaltung:

Sabrina Seeliger, Insignio Kommunikation GmbH, Kassel;  
Sascha Wagner, HLG

### Fotografie:

Sascha Wagner, Gero Sczech, Patrick Steinmetz, HLG-Archiv,  
Privat, Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr  
und Wohnen (Seite 7), Foto Studio Hirsch, Darmstadt (Seite 8  
und 96), Natalie Färber (Seite 18/19), Harry Soremiski (Seite  
38/39), Lukas Becker (Seite 48/49), André Wagenzik (Seite 63)



Hessische Landgesellschaft mbH  
Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung

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

