



Geschäftsbericht

für das Jahr 2025



Auf gutem Grund.

HLG

Hessische Landgesellschaft mbH
Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung

Geschäftsbericht für das Jahr 2025

Hessische Landgesellschaft mbH
Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung



Inhalt

Über uns	4
Grundlagen des Unternehmens	5
Gesellschafter	6
Organe der Gesellschaft	7
Verantwortung für Hessen – heute und morgen Ein Gespräch über Daseinsvorsorge, Lebensräume und Zukunftsgestaltung	8
Das Geschäftsjahr 2025	14
Lagebericht 2025	16
I. Grundlagen des Unternehmens	16
II. Wirtschaftsbericht	16
1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen	16
2. Branchenbezogene Rahmenbedingungen	17
3. Geschäftsverlauf	18
1) Baulandentwicklung und Kommunalbetreuung	18
2) Landwirtschaft und Naturschutz	23
3) Flächenmanagement und Liegenschaftsverwaltung	27
4. Finanzielle Leistungsindikatoren	30
5. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	32
III. Chancen- und Risikobericht	36
IV. Prognosebericht	40
Wichtige Kennzahlen	44
Jahresabschluss für das Jahr 2025	45
▪ Bilanz zum 31. Dezember 2025	46
▪ Gewinn- und Verlustrechnung	48
▪ Anhang	49
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	56
Bericht des Aufsichtsrates für das Jahr 2025	60
Ihre Notizen	62
Impressum	64

Über uns

In ganz Hessen für Sie da

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

Unsere Standorte

Hauptgeschäftsstelle

Kassel

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

Geschäftsstelle

Gießen

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

Geschäftsstelle

Mörfelden-Walldorf

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



So erreichen Sie uns

✉ info@hlg.org

🌐 www.hlg.org

in LinkedIn

X Xing

Grundlagen des Unternehmens

Hessische Landgesellschaft mbH

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

Aufgaben der Gesellschaft

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

Der Gegenstand der Gesellschaft wird insbesondere verwirklicht durch:

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

Gesellschafter

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

Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat

(Stand: 31.12.2025)

1. **Staatssekretärin**
Ines Fröhlich (ab 06. März 2025)
– Vorsitzende des Aufsichtsrates –
Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie,
Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum
Kaiser-Friedrich-Ring 75
65185 Wiesbaden

Staatssekretär
Umut Sönmez (bis 06. März 2025)
Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie,
Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum
Kaiser-Friedrich-Ring 75
65185 Wiesbaden
2. **Stefan Hohmann**
– Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates –
Hessische Landgesellschaft mbH
Aulweg 43-45
35392 Gießen

3. **Staatssekretär**
Michael Ruhl (ab 07. November 2025)
Hessisches Ministerium für Landwirtschaft und
Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat
Mainzer Straße 80
65189 Wiesbaden

Staatssekretär
Daniel Köfer (bis 07. November 2025)
Hessisches Ministerium für Landwirtschaft und
Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat
Mainzer Straße 80
65189 Wiesbaden
4. **Ministerialdirigent**
Elmar Damm
Hessisches Ministerium der Finanzen
Friedrich-Ebert-Allee 8
65185 Wiesbaden

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

6. **Abteilungsleiterin**
Ayben Holstein
Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen
Strahlenbergerstraße 11
63067 Offenbach am Main
7. **Stellvertretender Generalsekretär**
Björn Schöbel
Hessischer Bauernverband e. V.
Taunusstraße 151
61381 Friedrichsdorf/Taunus

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

Geschäftsleitung

Geschäftsführer
Dr. Gerald Kunzelmann, Bensheim

Prokuristen
Gero Sczech, Bad Wildungen
Sascha Wagner, Kaufungen

Handelsregister

Registergericht, Kassel HRB 2632



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



Dr. Gerald Kunzelmann

CEO / Geschäftsführer

Seit 2019

Im Unternehmen seit 2019 | 60 Jahre



Gero Szech

Fachbereichsleiter Domänenverwaltung

Prokurist (seit 2011)

Im Unternehmen seit 2002 | 61 Jahre



Sascha Wagner

CFO / Fachbereichsleiter Zentraler Service

Prokurist (seit 2020)

Im Unternehmen seit 1998 | 51 Jahre

Verantwortung für Hessen – heute und morgen

Ein Gespräch über Daseinsvorsorge, Lebensräume und Zukunftsgestaltung

Herr Dr. Kunzelmann, wir leben in einer Welt im Umbruch. Wirtschaftliche Unsicherheiten, Klimawandel, Wohnraumangel und geopolitische Krisen prägen unseren Alltag. Wie geht es der Hessischen Landgesellschaft in dieser Zeit?

Dr. Kunzelmann: Auch wir stehen nicht außerhalb der Entwicklungen, sondern erleben sie hier in Hessen unmittelbar mit. Deshalb erleben wir die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Veränderungen ebenso wie unsere Partner. In solchen Zeiten braucht es Verlässlichkeit, Erfahrung und langfristiges Denken. Dafür steht die Hessische Landgesellschaft seit mehr als 100 Jahren. Die Themen haben sich verändert. Unser Auftrag bleibt: Wir schaffen die Grundlagen dafür, dass sich Hessen nachhaltig entwickeln kann. Und das beginnt, lange bevor der erste Bagger anrollt.

Herr Wagner, wie spiegeln sich diese Veränderungen in der Geschäftsentwicklung der HLG wider?

Wagner: Natürlich bleiben die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht ohne Auswirkungen auf unsere Geschäftstätigkeit. Hohe Bau- und Finanzierungskosten sowie die Zurückhaltung am Grundstücks- und Immobilienmarkt prägen derzeit viele Bereiche. Unsere Geschäftsentwicklung zeigt, dass sich die Nachfrage verändert. Rückläufige Transaktionen bedeuten nicht automatisch weniger Perspektiven. Das wäre zu kurz gedacht. Zahlreiche Projekte stehen vor dem Abschluss, gleichzeitig eröffnen sich heute wieder Möglichkeiten, den Flächenbestand nachhaltig aufzubauen. Genau darin liegt unsere langfristige Stärke.

Liegen in der derzeitigen Marktsituation auch Chancen für die HLG?

Dr. Kunzelmann: Ja, durchaus. Gerade in anspruchsvollen Zeiten zeigt sich, dass die Vielfalt unserer Aufgaben eine große Stärke ist. Während sich einzelne Geschäftsfelder unterschiedlich entwickeln, bleibt der Bedarf an einer leistungsfähigen Partnerin für Land und Kommunen hoch. Unsere Arbeit orientiert sich nicht an kurzfristigen Marktzyklen, sondern an langfristigen öffentlichen Aufgaben.

Wagner ergänzt: Besonders deutlich wird das in der Bodenbevorratung. Gerade in ruhigeren Marktphasen können wir das tun, wofür sie geschaffen wurde: Flächen langfristig sichern und Entwicklung ermöglichen. Während viele Marktteilnehmer kurzfristig handeln, denken wir in Generationen. Natürlich müssen auch wir wirtschaftlich erfolgreich arbeiten. Unser Erfolg bemisst sich aber nicht allein am Jahresergebnis. Erfolg bedeutet für uns, den Kommunen die Flächen zu sichern, die sie für ihre künftige Entwicklung brauchen.

Herr Wagner, was bedeutet das konkret?

Wagner: Der Grundstücksmarkt befindet sich in einer Phase der Neuorientierung. Die Nachfrage nach Bauland ist zurückhaltender geworden, gleichzeitig steigt aber die Nachfrage der Kommunen nach unseren Dienstleistungen. Wohnraumbedarf und Siedlungsentwicklung bleiben langfristige Aufgaben – unabhängig von konjunkturellen Schwankungen.

Man darf kurzfristige Umsatzentwicklungen nicht mit langfristigem Erfolg verwechseln. Über viele Jahre haben wir unseren Flächenbestand kontinuierlich abgebaut. Jetzt eröffnet uns der Markt erstmals wieder die Möglichkeit, ihn schrittweise aufzufüllen. Das ist keine Schwäche unseres Geschäfts, sondern Ausdruck einer langfristig angelegten Strategie. Wir investieren heute in die Handlungsspielräume der Kommunen von morgen.

”

Unsere Aufgabe ist es, die nächste Generation frühzeitig einzubinden und ihr Verantwortung zu übertragen. Und dann müssen wir sie auch machen lassen.

Dr. Gerald Kunzelmann

“

Sie sprechen von langfristigen Handlungsspielräumen für die Kommunen. Daseinsvorsorge klingt für manche nach einem traditionellen Begriff. Ist sie heute nicht vielmehr der Schlüssel, um Kommunen neue Gestaltungsräume zu eröffnen?

Sczech: Der Begriff ist nicht neu. Seine Bedeutung ist heute aktueller denn je. Daseinsvorsorge bedeutet, heute die Voraussetzungen für eine lebenswerte Zukunft zu schaffen. Weil Flächen begrenzt sind und die Anforderungen an ihre Nutzung wachsen, braucht es jemanden, der langfristig denkt und unterschiedliche Interessen zusammenführt. Genau diese Aufgabe übernimmt die HLG.

Herr Dr. Kunzelmann, was heißt das ganz konkret?

Dr. Kunzelmann: Wir schaffen die Voraussetzungen, damit Städte und Gemeinden ihre Entwicklung selbst gestalten können. Mit der Bodenbevorratung legen wir die Grundlage für Wohnraum, Gewerbe, Infrastruktur, Landwirtschaft und Naturschutz. Es geht dabei niemals allein um Grundstücke. Es geht darum, Entwicklung langfristig möglich zu machen. Wir sprechen hier über Perspektiven von Jahrzehnten, wenn nicht Jahrhunderten.

Deshalb ist Daseinsvorsorge für uns kein abstrakter Begriff, sondern tägliche Praxis. Sie beschreibt den Kern unseres Auftrags und unsere Verantwortung gegenüber Hessen.

Herr Dr. Kunzelmann, viele Kommunen stehen heute vor immer komplexeren Aufgaben. Welche Rolle übernimmt die HLG dabei?

Dr. Kunzelmann: Die Anforderungen an die öffentliche Hand wachsen kontinuierlich – gleichzeitig werden die Aufgaben immer anspruchsvoller. Viele Kommunen verfügen nicht über die personellen oder fachlichen Ressourcen, um große Entwicklungsprojekte allein zu stemmen. Hier unterstützen wir sie. Nicht indem wir Verantwortung übernehmen, sondern indem wir Kommunen in die Lage versetzen, ihre Verantwortung erfolgreich wahrzunehmen.

Können Sie das an einem Beispiel erläutern?

Sczech: Ein gutes Beispiel ist die Gewässerentwicklung. Im Rahmen der Landesprogramme „100 Wilde Bäche für Hes-

sen“ und „Gewässermanagement als Unterstützungsleistung für Gewässerunterhaltungspflichtige 2025 ff.“ begleiten wir Kommunen bei der Umsetzung der europäischen Wasser-rahmenrichtlinie. Dafür braucht es weit mehr als wasserbauliches Know-how. Erfolgreiche Gewässerentwicklung ist Teamarbeit unterschiedlichster Fachrichtungen.

Wir haben Wasserbauer, Geographen, Umweltingenieure, Biologen und Projektsteuerer, die es in dieser fachlichen Zusammensetzung in Hessen kaum ein zweites Mal gibt. Dieses Zusammenspiel unterschiedlicher Fachkompetenzen ermöglicht es uns, Kommunen auch bei anspruchsvollen Projekten zuverlässig zu begleiten.

Herr Wagner, Klimaschutz, Biodiversität und wirtschaftliche Entwicklung werden häufig als Gegensätze dargestellt. Erleben Sie das auch so?

Wagner: Nein. Unsere Erfahrung zeigt vielmehr, dass nachhaltige Entwicklung nur gelingt, wenn ökologische und wirtschaftliche Interessen gemeinsam gedacht werden. Deshalb wächst die Nachfrage nach den Leistungen unserer Ökoagentur seit Jahren kontinuierlich.

Land und Kommunen investieren bewusst in Natur- und Artenschutz. Gleichzeitig schaffen sie damit die Voraussetzungen für Wohnungsbau, Gewerbeansiedlungen oder Infrastrukturprojekte. Diese Verbindung herzustellen, gehört heute zu unseren wichtigsten Aufgaben.

Herr Sczech, was bedeutet das in der Praxis?

Sczech: Wir begleiten Projekte von der Flächensicherung über die Planung bis zur Umsetzung und zum langfristigen Monitoring. Dazu gehören Renaturierungsmaßnahmen ebenso wie Aufforstungen oder der Arten- und Biotopschutz.

Unsere Auftraggeber schätzen, dass wir Projekte von der ersten Idee bis zur Umsetzung begleiten. Diese durchgängige Betreuung macht viele Vorhaben überhaupt erst möglich. So entstehen Lösungen, die sowohl den Anforderungen des Naturschutzes als auch den Entwicklungszielen der Kommunen gerecht werden.

Herr Sczech, wenn von Infrastruktur die Rede ist, denken viele zuerst an Straßen. Tatsächlich geht es heute um deutlich mehr.

Sczech: Infrastruktur umfasst heute längst nicht mehr nur Straßen. Dazu gehören Energie- und Wärmenetze, Stromtrassen, Wasser- und Abwasserleitungen, Telekommunikation oder Hochwasserschutz. Infrastruktur funktioniert heute als Gesamtsystem – all diese Bereiche greifen ineinander. Je komplexer dieses Zusammenspiel wird, desto wichtiger wird ein integriertes Flächenmanagement.

Denn jedes Infrastrukturprojekt muss unterschiedliche Interessen miteinander in Einklang bringen – Eigentum, Landwirtschaft, Naturschutz, Gewässerentwicklung und die Bedürfnisse der Menschen vor Ort.

Herr Dr. Kunzelmann, warum ist die HLG gerade hier ein gefragter Partner?

Dr. Kunzelmann: Weil wir Infrastruktur ganzheitlich betrachten. Was vor Jahrzehnten mit dem Grunderwerb für den Straßenbau begann, hat sich zu einem umfassenden Kompetenzzentrum für Flächenmanagement entwickelt.

Wir begleiten Infrastrukturprojekte von der Flächensicherung über die Bodenordnung bis hin zu naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen. Dabei profitieren unsere Auftraggeber von einem interdisziplinären Team und von unserer langjährigen Erfahrung. Wir kennen die Anforderungen der Projektträger ebenso wie die Perspektiven der Eigentümer, Kommunen und Fachbehörden. Diese Vermittlerrolle zeichnet die HLG aus.

Herr Dr. Kunzelmann, die Landwirtschaft trägt die Hessische Landgesellschaft bereits im Namen. Welche Bedeutung hat sie heute noch?

Dr. Kunzelmann: Eine sehr große. Die Landwirtschaft gehört zu unseren Wurzeln – und sie bleibt ein zentrales Handlungsfeld der HLG. Sie sichert unsere Ernährung, prägt unsere Kulturlandschaft und trägt wesentlich zur Entwicklung des ländlichen Raums bei.

”

Wir investieren heute in die Handlungsspielräume der Kommunen von morgen.

Sascha Wagner

“

Gleichzeitig steht sie vor großen Herausforderungen: Klimawandel, Flächenkonkurrenz und steigende Anforderungen verlangen nach langfristigen Lösungen. Unsere Aufgabe ist es, Landwirtschaft, Kommunen und Land dabei zu unterstützen, diese Veränderungen gemeinsam zu gestalten.

Herr Sczech, wie unterstützt die HLG die Landwirtschaft dabei ganz konkret?

Sczech: Landwirtschaft, Naturschutz, Infrastruktur und kommunale Entwicklung lassen sich heute nicht mehr getrennt betrachten. Unsere Aufgabe ist es, unterschiedliche Interessen zusammenzuführen und gemeinsam mit den Beteiligten tragfähige Lösungen zu entwickeln. Früher waren Dörfer vor allem durch die Landwirtschaft geprägt. Heute sollen sie gleichzeitig attraktiver Wohnort, Wirtschaftsstandort und Lebensraum sein – mit moderner Infrastruktur, guter Mobilität und einem hohen Anspruch an Umwelt- und Lebensqualität. Genau in diesem Spannungsfeld bringen wir unsere Kompetenz im landwirtschaftlichen Bauwesen und im integrierten Flächenmanagement ein. So eröffnen wir landwirtschaftlichen Betrieben langfristige Entwicklungsperspektiven und schaffen Lösungen, die auch den Bedürfnissen der Menschen vor Ort gerecht werden.

In der öffentlichen Debatte wird Landwirtschaft häufig vor allem mit Fördermitteln in Verbindung gebracht. Wird ihr gesellschaftlicher Wert dabei manchmal unterschätzt?

Dr. Kunzelmann: Davon bin ich überzeugt. Landwirtschaft bedeutet weit mehr als Lebensmittelproduktion. Sie steht für Versorgungssicherheit, regionale Wertschöpfung und den Erhalt unserer Kulturlandschaft.

Die vergangenen Jahre haben uns gezeigt, wie verletzlich globale Lieferketten sein können. Deshalb gehört eine leistungsfähige heimische Landwirtschaft für mich genauso zur kritischen Infrastruktur wie Energie oder Wasser. Sie zu stärken, ist ein wichtiger Teil unseres öffentlichen Auftrags.

Herr Dr. Kunzelmann, all diese Aufgaben lassen sich nur mit hochqualifizierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern bewältigen. Wie gelingt es der HLG, auch künftig die richtigen Menschen zu gewinnen?

Dr. Kunzelmann: Die Vielfalt unserer Aufgaben ist unsere größte Stärke – und zugleich unsere größte Attraktivität als Arbeitgeberin. Bei uns arbeiten Menschen unterschiedlichster Fachrichtungen gemeinsam an Projekten, die einen unmittelbaren Nutzen für die Gesellschaft haben. Viele kommen wegen einer spannenden Aufgabe zu uns und bleiben, weil sie bei uns Verantwortung übernehmen und eine Unternehmenskultur vorfinden, die wie in einem Familienbetrieb funktioniert: Man passt aufeinander auf.

”

Unsere Auftraggeber schätzen, dass wir Projekte von der ersten Idee bis zur Umsetzung begleiten.

Gero Sczech

“

Wagner ergänzt: Ein Aspekt gewinnt aus meiner Sicht zunehmend an Bedeutung: Gerade junge Menschen möchten wissen, wofür sie arbeiten. Diese Frage können wir bei der HLG überzeugend beantworten. Unsere Projekte stiften einen direkten Mehrwert für die Gesellschaft – vom Wohnungsbau über den Natur- und Gewässerschutz bis hin zur Infrastruktur und zur Entwicklung des ländlichen Raums. Am Ende des Tages sieht man, wofür man gearbeitet hat. Das gibt unserer Arbeit einen Sinn, den viele junge Menschen heute ganz bewusst suchen.

Herr Wagner, was zeichnet die HLG als Arbeitgeberin darüber hinaus aus?

Wagner: Wir investieren bewusst in unsere Mitarbeitenden. Fachliche Qualifikation und persönliche Entwicklung gehören für uns untrennbar zusammen. Gleichzeitig schaffen wir moderne Arbeitsbedingungen und fördern den Austausch über Fachbereiche und Standorte hinweg. Denn die besten Lösungen entstehen dort, wo Menschen ihr Wissen miteinander teilen und gemeinsam Verantwortung übernehmen.

Herr Sczech, die HLG hat einen eigenen Fachbereich IT geschaffen. Warum war dieser Schritt notwendig?

Sczech: Die Digitalisierung ist heute eine strategische Voraussetzung für unsere Arbeit. Dabei geht es längst nicht mehr nur um funktionierende IT-Systeme. Informationssicherheit, Datenschutz, digitale Prozesse und ein professionelles Datenmanagement sind zu zentralen Erfolgsfaktoren geworden.

Unsere IT war bereits viele Jahre ein wesentlicher Bestandteil des Zentralen Service. Mit den gewachsenen Anforderungen tragen wir ihrer strategischen Bedeutung nun auch organisatorisch Rechnung. Der neue Fachbereich schafft die Voraussetzungen, um diesen Anforderungen dauerhaft gerecht zu werden und die Digitalisierung der HLG gezielt weiterzuentwickeln.



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

Herr Dr. Kunzelmann, was sagt dieser Schritt über die HLG aus?

Dr. Kunzelmann: Vor allem, dass wir bereit sind, uns kontinuierlich weiterzuentwickeln. Die HLG lebt von Erfahrung – aber sie lebt genauso von der Bereitschaft, Bewährtes immer wieder zu hinterfragen. In einer Organisation, in der Routinen wichtig sind, um leistungsfähig zu bleiben, müssen wir gleichzeitig offen für Veränderungen sein. Genau diese Balance macht uns auch in Zukunft zu einem verlässlichen Partner für Land und Kommunen.

Herr Dr. Kunzelmann, wenn Sie auf die kommenden Jahre blicken: Was wird die wichtigste Aufgabe der HLG sein?

Dr. Kunzelmann: Wenn ich auf die kommenden Jahre schaue, beschäftigt mich vor allem eine Frage: Wie gelingt es uns, Verantwortung an die nächste Generation weiterzugeben?

Die HLG lebt vom Wissen, von der Erfahrung und vom Engagement ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Dieses Wissen weiterzugeben und gleichzeitig Raum für neue Ideen zu schaffen, ist für mich eine der entscheidenden Zukunftsaufgaben.

Klagen über die vermeintlichen Schwächen der Jugend sind so alt wie die Menschheit. Ich sehe das anders. Jede Generation bringt engagierte und kluge Menschen hervor. Unsere Aufgabe ist es, sie frühzeitig einzubinden und ihnen Verantwortung zu übertragen. Und dann müssen wir sie auch machen lassen.

Das Interview führte Claus Peter Müller von der Grün.

Das Geschäftsjahr 2025

- Lagebericht
- Wichtige Kennzahlen

Lagebericht 2025

I. Grundlagen des Unternehmens

Die Hessische Landgesellschaft mit beschränkter Haftung (HLG) ist seit ihrer Gründung im Jahr 1919 insbesondere mit der Durchführung von Siedlungs-, Agrarstrukturverbesserungs- und Landentwicklungsmaßnahmen betraut. Sie ist das gemeinnützige Siedlungsunternehmen des Landes Hessen im Sinne des Reichssiedlungsgesetzes (RSG) sowie staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung. Der Sitz der Gesellschaft befindet sich in Kassel; sie ist unter der Nummer HRB 2632 im Handelsregister beim Amtsgericht Kassel eingetragen. Auf Grundlage der Größenmerkmale des § 267 Abs. 3 HGB ist die HLG als große Kapitalgesellschaft einzuordnen.

Als gemeinnütziges Siedlungsunternehmen nimmt die HLG Aufgaben der ländlichen Siedlung, der Agrarstrukturverbesserung und der Landentwicklung sowie der Landbeschaffung wahr und erfüllt darüber hinaus weitere gesetzlich zugewiesene Aufgaben. Zweck der Gesellschaft ist vornehmlich die Entwicklung des ländlichen Raums. Dieser Zweck wird gemäß Gesellschaftsvertrag im Wesentlichen verwirklicht durch:

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

Zu den wesentlichen Tätigkeitsschwerpunkten als Beauftragte Dritter zählen insbesondere die Domänenverwaltung für das Land Hessen sowie das Flächenmanagement für den Straßenbau in Hessen einschließlich des Grunderwerbs, der Kompensation und der Flächenbevorratung. Diese Aufgaben werden auf Grundlage entsprechender Geschäftsbesorgungsverträge mit dem Land Hessen wahrgenommen. Darüber hinaus ist die HLG nach der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) sowie dem Hessischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) als Ökoagentur des Landes Hessen anerkannt und mit der Bereitstellung und Vermittlung von Ersatzmaßnahmen betraut.

- 1) Vgl. <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/wirtschaft-bip-2025-gewachsen-100.html#:~:text=Die%20deutsche%20Wirtschaft%20ist%202025%20nach%20zuvor,im%20Vergleich%20zum%20Vorjahr%20um%200%2C2%20Prozent.>
- 2) Vgl. <https://www.br.de/nachrichten/wirtschaft/deutsche-wirtschaft-legend-2025-ueberraschend-zu,VCDmnKE>.

II. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

#Wirtschaftsentwicklung in Deutschland Im Geschäftsjahr 2025 zeigte die deutsche Wirtschaft nach zwei rückläufigen Jahren eine leichte Erholung. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg im Gesamtjahr um 0,2% gegenüber dem Vorjahr und lag damit erstmals seit 2022 wieder im positiven Bereich. Wesentliche Wachstumsimpulse gingen insbesondere von den gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte sowie des Staates aus, während die Exportentwicklung im dritten Jahr in Folge rückläufig blieb und somit keine positiven Beiträge zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung leistete.¹

Im Jahresverlauf blieb die wirtschaftliche Dynamik zunächst verhalten, bevor es im vierten Quartal 2025 zu einer moderaten Belebung der Konjunktur kam; das BIP erhöhte sich gegenüber dem Vorquartal um 0,2% bis 0,3%. Diese Entwicklung wurde durch privaten und staatlichen Konsum, steigende Bauinvestitionen sowie eine zunehmende Industrieproduktion getragen, wobei insbesondere Investitionsgüterproduzenten von einer verbesserten Auftragslage profitierten, während die Auslandsnachfrage weiterhin dämpfend wirkte.² Zum Jahresende bzw. Jahreswechsel 2025/2026 deuteten Indikatoren auf eine weiterhin verhaltene konjunkturelle Grunddynamik hin; Stimmungskindikatoren signalisierten keine breite konjunkturelle Belebung, die Konsumententwicklung zeigte sich gedämpft, die Arbeitskräftenachfrage stagnierte weitgehend und die Zahl der Unternehmensinsolvenzen stieg gegenüber dem Vorjahr. Preisseitig verringerte sich der Inflationsdruck im Jahresverlauf; im Dezember 2025 lag die Inflationsrate bei 1,8% und damit erstmals seit Herbst 2024 wieder unterhalb von 2,0%, insbesondere infolge rückläufiger Energiepreise, während Dienstleistungen weiterhin einen wesentlichen Preistreiber darstellten.³ Die öffentlichen Haushalte wiesen im Jahr 2025 ein Finanzierungsdefizit in Höhe von 2,7% des BIP auf; die Staatsausgaben überstiegen die Einnahmen um rund 119,1 Mrd. EUR, insbesondere infolge steigender Sozial- und Zinsausgaben bei gleichzeitig weniger stark wachsenden Einnahmen.⁴ Insgesamt war das Jahr 2025 durch eine leichte wirtschaftliche Stabilisierung bei weiterhin verhaltenem Wachstum gekennzeichnet. Die konjunkturelle Belebung zum Jahresende deutet auf eine beginnende, jedoch weiterhin begrenzte Erholung hin. Für den weiteren Verlauf wird eine schrittweise Stabilisierung sowie eine moderate Belebung im Jahresverlauf 2026 erwartet, wenngleich Unsicherheiten fortbestehen.⁵

- 3) Vgl. <https://www.bundeswirtschaftsministerium.de/Redaktion/DE/Schlaglichter-der-Wirtschaftspolitik/2026/02/07-wirtschaftlichelag.html#:~:text=Im%20Gesamtjahr%202025%20lag%20das%20preisbereinigte%20BIP,die%20Vorratsver%2C3%A4nderung%20trug%20rechnerisch%20zum%20BIP%20Anstieg%20bei.>
- 4) Siehe auch Fn. 2.
- 5) Siehe auch Fn. 2 und 3.

2. Branchenbezogene Rahmenbedingungen

#Bauwirtschaft Die deutsche Bauwirtschaft war im Geschäftsjahr 2025 weiterhin von den Nachwirkungen der seit 2021 anhaltenden Abschwächung geprägt, zeigte jedoch erste Stabilisierungstendenzen. Insgesamt wurde ein realer Anstieg der Auftragseingänge um 6,8% verzeichnet, der insbesondere auf Großprojekte im Wirtschaftstiefbau (insbesondere Bahn- und Kabelleitungsbau), im sonstigen Tiefbau sowie im Wirtschaftshochbau (unter anderem Rechenzentren) zurückzuführen ist. Aufgrund des niedrigen Ausgangsniveaus fiel auch der Anstieg im Wohnungsbau mit real 10,0% vergleichsweise deutlich aus. Parallel hierzu verbesserte sich die Umsatzentwicklung und lag im Gesamtjahr bei einem realen Plus von rund 2,5%, wenngleich weiterhin auf insgesamt niedrigerem Niveau.⁶ Im Jahresverlauf zeigte sich eine uneinheitliche Entwicklung: Während insbesondere zu Jahresbeginn 2025 eine Belebung der Baukonjunktur mit steigenden Auftragseingängen und zunehmender Planungsaktivität zu verzeichnen war, verlief die weitere Entwicklung insgesamt durchwachsen. Die Zahl der Baugenehmigungen stieg im Jahr 2025 erstmals seit 2021 wieder an und erreichte 238.500 Wohnungen (+10,8% gegenüber dem Vorjahr); sie gilt als Frühindikator für eine perspektivische Stabilisierung der Bautätigkeit.⁷ Die verbesserte Auftragslage führte jedoch nicht flächendeckend zu einer Entspannung, da ein erheblicher Anteil auf wenige Großprojekte entfiel. Entsprechend berichteten weiterhin rund 38,0% der Bauunternehmen über Auftragsmangel, im Wohnungsbau lag dieser Anteil noch höher.⁸ Strukturell blieb insbesondere der Wohnungsbau durch hohe Baukosten, gestiegene Zinsen und eine schwache Nachfrage belastet, während sich der Tiefbau stabil entwickelte und von Infrastrukturinvestitionen profitierte. Der Wirtschaftsbau zeigte eine moderate Stabilisierung, der öffentliche Bau blieb durch begrenzte Haushaltsmittel geprägt.⁹ Der Arbeitsmarkt entwickelte sich stabil; die Zahl der Beschäftigten stieg um rund 0,7% auf etwa 923.000 Personen, während sich gleichzeitig die Zahl der arbeitslosen Fachkräfte verringerte.¹⁰ Insgesamt war das Jahr 2025 durch eine Stabilisierung der Bauwirtschaft bei weiterhin heterogener Entwicklung gekennzeichnet. Zum Jahresbeginn 2026 gingen die Auftragseingänge jedoch um 4,3% zurück. Gleichzeitig entwickelte sich der Umsatz witterungsbedingt rückläufig, während sich die Geschäftserwartungen eintrübten.¹¹ Vor diesem Hintergrund wird für das Jahr 2026 ein moderates Wachstum erwartet, wenngleich die weitere Entwicklung weiterhin von gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, Finanzierungsbedingungen und Kostenentwicklungen beeinflusst bleibt.¹²

- 6) Vgl. https://www.bauindustrie.de/fileadmin/bauindustrie.de/Zahlen_Fakten/Eingangsseite_Zahlen_Fakten/Baukonjunkturelle_Entwicklung_in_Deutschland.pdf.
- 7) Vgl. https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2026/02/PD26_052_3111.html.
- 8) Vgl. <https://www.ibau.de/akademie/wissenswertes/so-sieht-die-lage-der-baubranche-wirklich-aus/#>.

#Landwirtschaft Die Landwirtschaft in Deutschland war im Geschäftsjahr 2025 durch eine insgesamt angespannte, zugleich aber heterogene wirtschaftliche Lage gekennzeichnet. Der landwirtschaftliche Produktionswert erhöhte sich im Jahr 2025 nach ersten Schätzungen auf 76,8 Mrd. EUR (+1,7% gegenüber dem Vorjahr), wobei insbesondere die Tierproduktion mit steigenden Erlösen, unter anderem bei Rindern und Milch, zur positiven Entwicklung beitrug, während der Pflanzenbau infolge überwiegend rückläufiger Erzeugerpreise einen Rückgang verzeichnete.¹³ Gleichzeitig bewegten sich die Unternehmensergebnisse der landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebe im Wirtschaftsjahr 2024/25 mit durchschnittlich rund 78.500 EUR auf Vorjahresniveau und damit real, unter Berücksichtigung der Inflation, auf einem niedrigeren Niveau. Die wirtschaftliche Entwicklung war maßgeblich durch volatile Agrarmärkte sowie steigende Anforderungen geprägt; Preisrückgänge bei pflanzlichen Erzeugnissen standen steigenden Preisen im Bereich tierischer Erzeugnisse gegenüber, während insbesondere die Schweinehaltung von rückläufigen Preisen betroffen war und der Kostendruck aufgrund hoher Betriebsmittelpreise hoch blieb.¹⁴ Im Jahresverlauf 2025 zeigte sich zudem eine hohe Abhängigkeit von externen Einflussfaktoren; Witterungsbedingungen führten trotz insgesamt stabiler bis guter Erntemengen zu regionalen Schwankungen, während geopolitische Entwicklungen sowie volatile Energie- und Rohstoffmärkte unmittelbar auf Preise, Kosten und Absatzmöglichkeiten wirkten.¹⁵ Strukturell setzte sich der Anpassungsprozess fort, insbesondere in der Tierhaltung, bedingt durch wirtschaftliche, regulatorische und demografische Faktoren; gleichzeitig blieb die Investitionstätigkeit insgesamt zurückhaltend.¹⁶ Die Einschätzung der Lage entwickelte sich uneinheitlich: Während im Dezember 2024 noch eine leichte Verbesserung des Agrar-Geschäftsklimas sowie eine steigende Investitionsbereitschaft zu verzeichnen war, verschlechterte sich die Stimmung im Dezember 2025 im Rahmen der Winterbefragung wieder deutlich, insbesondere mit Blick auf die zukünftige Entwicklung.¹⁷ Insgesamt war das

- 9) Vgl. <https://www.squarevest.ag/blog/prognose-fuer-die-bauwirtschaft-2024-bis-2030-in-deutschland-oesterreich-und-schweiz#:~:text=Im%20Jahr%202025%20wurde%20mit.>
- 10) Siehe auch Fn. 6.
- 11) Vgl. https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2026/03/PD26_100_441.
- 12) Siehe auch Fn. 9.
- 13) Vgl. https://www.ble.de/SharedDocs/Pressemitteilungen/DE/2025/251217_Landwirtschaftlicher-Produktionswert.html.
- 14) Vgl. Deutscher Bauernverband e.V. (DBV), Situationsbericht 2025/2026: <https://www.situationsbericht.de>.
- 15) Vgl. <https://www.bmlh.de/SharedDocs/Downloads/DE/Broschueren/emtebericht-2025.html#:~:text=Auch%20die%20Emte%202025%20war,Technologie%20erfordern%20als%20je%20zuvor.>
- 16) Siehe auch Fn. 14.
- 17) Vgl. <https://www.rentenbank.de/presse/Rentenbank-Agrarbarometer-zeigt-leicht-verbesserte-Stimmung-und-steigende-Investitionsbereitschaft/sowie-https://www.rentenbank.de/presse/Rentenbank-Agrarbarometer-Landwirtschaft-im-Stimmungstief-grosse-Investitionen-bleiben-aus/>.

Jahr 2025 durch eine stabile Produktionsleistung bei weiterhin angespannten Rahmenbedingungen gekennzeichnet. Für das laufende Wirtschaftsjahr 2025/26 wird vor dem Hintergrund volatiler Märkte, erwarteter Kostensteigerungen sowie teilweise rückläufiger Erzeugerpreise mit einer fortbestehenden wirtschaftlichen Belastung vieler Betriebe gerechnet. Ergänzend ist davon auszugehen, dass insbesondere ackerbaulich geprägte Betriebe und Veredlungsbetriebe weiterhin von Preis- und Kostenentwicklungen sowie dem Anpassungsdruck bei Strukturen und Investitionen betroffen sein werden.¹⁸

3. Geschäftsverlauf

#Geschäftsverlauf der HLG Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland stellt einen wesentlichen Einflussfaktor für den Geschäftsverlauf der Hessischen Landgesellschaft mbH dar. Neben den allgemeinen konjunkturellen Rahmenbedingungen wirken sich insbesondere die Situation auf dem Arbeits- und Finanzmarkt, die Lohnentwicklung sowie die Investitions- und Nachfrageentwicklung auf die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft aus. Darüber hinaus beeinflussen branchenspezifische Entwicklungen, vor allem im Bau- und Immobiliensektor, die wirtschaftliche Entwicklung der HLG. Im Geschäftsjahr 2025 wurde die Geschäftsentwicklung der Gesellschaft weiterhin wesentlich durch die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie strukturelle Herausforderungen in der Bau- und Immobilienwirtschaft geprägt. Vor dem Hintergrund weiterhin hoher Bau- und Finanzierungskosten blieb der Grundstücks- und Immobilienmarkt angespannt und war insgesamt durch eine zurückhaltende Nachfrage gekennzeichnet. Diese Rahmenbedingungen wirkten sich insbesondere auf marktabhängige Geschäftsbereiche aus, vor allem auf die Baulandentwicklung im Segment Bodenbevorratung sowie auf das landwirtschaftliche Bauwesen. Insgesamt bewegte sich die Geschäftsentwicklung der HLG damit in einem weiterhin herausfordernden Marktumfeld, das durch erhöhte Unsicherheiten und eine zurückhaltende Investitionsneigung geprägt war. Im Bereich Bodenbevorratung war im Geschäftsjahr 2025 eine rückläufige Umsatzentwicklung zu verzeichnen. Die Erlöse aus Grundstücksverkäufen lagen mit rund 46,1 Mio. EUR unter dem Vorjahreswert von 54,8 Mio. EUR und wirkten sich maßgeblich auf die Entwicklung des Gesamtumsatzes aus. Die Geschäftsentwicklung in den übrigen Geschäftsfeldern verlief demgegenüber positiv. In den Bereichen Landwirtschaft und Naturschutz sowie in der allgemeinen Geschäftsbesorgung konnten die Ergebnisse im Vergleich zum Vorjahr gesteigert werden. In der Gesamtschau reichten diese Zuwächse

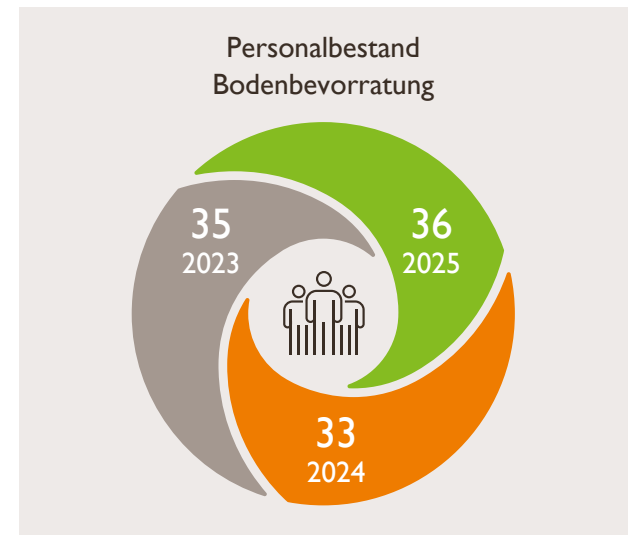
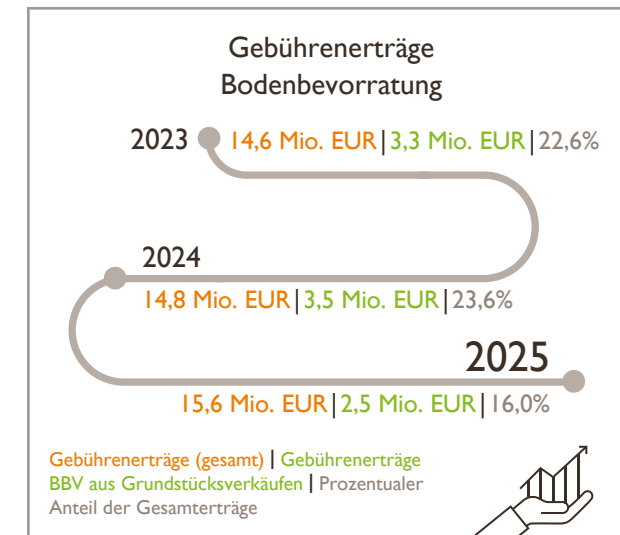
jedoch nicht aus, um die rückläufigen Erlöse im Bereich der Bodenbevorratung zu kompensieren. Insgesamt zeigt sich damit eine heterogene Entwicklung innerhalb der Geschäftsfelder der Gesellschaft. Das gesamte Umsatzvolumen belief sich im Geschäftsjahr 2025 auf rund 71,5 Mio. EUR und lag damit um 12,6% bzw. 10,3 Mio. EUR unter dem Vorjahreswert (i. V.: 81,8 Mio. EUR). Trotz dieses Umsatzrückgangs erzielte die HLG ein positives operatives Ergebnis (EBIT) von 1,6 Mio. EUR (i. V.: 2,0 Mio. EUR). Demgegenüber wirkte sich der deutliche Anstieg der Zinsaufwendungen belastend auf das Finanzergebnis aus, sodass im Geschäftsjahr 2025 insgesamt ein negatives handelsrechtliches Ergebnis in Höhe von rund -1,4 Mio. EUR (i. V.: +0,3 Mio. EUR) ausgewiesen wurde. Die Ergebnisentwicklung verdeutlicht die Auswirkungen der veränderten Finanzierungsbedingungen auf die wirtschaftliche Situation der Gesellschaft. Zur Deckung des Jahresfehlbetrags ist eine Entnahme aus der Ausgleichsrücklage vorgesehen; die entsprechende Beschlussfassung steht zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch aus.

Im Einzelnen verlief die Entwicklung wie folgt:

1) Baulandentwicklung und Kommunalbetreuung

#Bodenbevorratung Das Marktumfeld für die Bodenbevorratung war im Geschäftsjahr 2025 weiterhin anspruchsvoll. Nach der seit 2021 anhaltenden Abschwächung zeigte die Bauwirtschaft erste Stabilisierungstendenzen, ohne dass bereits eine durchgreifende Erholung eintrat. Die Entwicklung verlief weiterhin segmentabhängig: Während der Tiefbau von Infrastrukturinvestitionen profitierte und sich stabil entwickelte, blieb der Wohnungsbau durch hohe Bau- und Finanzierungskosten sowie eine verhaltene Nachfrage belastet.¹⁹ Im Jahresverlauf 2025 kam es zu einer moderaten Belebung einzelner Marktindikatoren. Die Auftragseingänge erhöhten sich real um 6,8%, wobei das Wachstum maßgeblich durch Großprojekte im Tiefbau sowie Impulse im Wirtschaftshochbau getragen wurde.²⁰ Auch im Wohnungsbau zeigte sich ausgehend von einem niedrigen Niveau ein Anstieg der Auftragseingänge. Parallel dazu stieg die Zahl der Baugenehmigungen erstmals seit 2021 wieder an und erreichte 238.500 Wohnungen (+10,8% gegenüber dem Vorjahr). Als Frühindikator deutet dies auf eine perspektivische Stabilisierung der Bautätigkeit hin, verbleibt jedoch weiterhin unter dem langfristig erforderlichen Niveau. Der Anstieg war insbesondere auf eine Zunahme der Genehmigungen bei Einfamilienhäusern sowie bei Mehrfamilienhäusern zurückzuführen, während sich die Entwicklung bei Zweifamilienhäusern weiterhin verhalten darstellte.²¹ Gleichwohl blieb die Marktentwicklung heterogen. Trotz verbesserter Genehmigungs- und Auftragseingangsdaten blieb die tatsächliche Bautätigkeit insgesamt durch eine verhaltene Umsetzung geprägt. Insbesondere im Wohnungsbau bestand unverändert ein erheblicher Auftragsmangel vor dem Hintergrund weiterhin anspruchsvoller Finanzierungs- und Kostenbedingungen.²²

#Bodenbevorratung – Zahlen, Daten, Fakten



Der Auftragsbestand in der Bodenbevorratung umfasst:

Verträge mit **240 Kommunen**

Erschließung **126** davon mit (8 neue Aufträge)

342 Baugebiete (10 neue Aufträge)

Gliederung der 342 Baugebiete

Wohnen: **176**
Gewerbe: **115**
Sonstiges: **51**

Im Vorjahr 2024

Verträge mit Kommunen: 238
Baugebiete insgesamt: 351 (15 neue Aufträge)
davon mit Erschließung: 125 (6 neue Aufträge)

Im Vorjahr 2024

Insgesamt 351 Baugebiete
Wohnen: 184 | Gewerbe: 125 | Sonstiges: 50

18) Siehe auch Fn. 14.

19) Vgl. <https://www.zdb.de/baukonjunktur/konjunkturprognose-20252026>.

20) Vgl. https://www.bauindustrie.de/fileadmin/bauindustrie.de/Zahlen_Fakten/Eingangsseite_Zahlen_Fakten/Baukonjunkturuelle_Entwicklung_in_Deutschland.pdf.

21) Vgl. https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2026/02/PD26_052_3111.html.

22) Siehe auch Fn. 19 und 20.

Für die Bodenbevorratung ergeben sich daraus differenzierte Rahmenbedingungen. Während langfristig orientierte Infrastruktur- und Entwicklungsmaßnahmen stabile Perspektiven bieten, bleibt die kurzfristige Nachfrage nach baureifen Wohnbauflächen verhalten. Vor diesem Hintergrund hat die Hessische Landgesellschaft mbH ihre Investitions- und Entwicklungsaktivitäten im Bereich neuer Baugebiete im Geschäftsjahr 2025 weiter ausgebaut. Gleichzeitig verzeichnete die Gesellschaft im Geschäftsbereich Bodenbevorratung eine im Jahresverlauf uneinheitliche Entwicklung der Erlöse aus der Grundstücksvermarktung. Während in den ersten drei Quartalen Umsätze im unteren zweistelligen Millionenbereich realisiert wurden, fiel das Verkaufsvolumen im vierten Quartal mit rund 5,1 Mio. EUR deutlich geringer aus. Insgesamt erreichten die Erlöse aus der Grundstücksvermarktung einschließlich landwirtschaftlicher Flächen rund 46,1 Mio. EUR und blieben damit unter dem Vorjahreswert von 54,8 Mio. EUR. Die Entwicklung spiegelt die im Jahresverlauf schwankende Vermarktungsdynamik wider. Im Detail entwickelte sich die Bodenbevorratung im Geschäftsjahr 2025 differenziert nach Nutzungsarten. Die Umsatzerlöse in den Marktsegmenten Wohnen und Gewerbe lagen jeweils unter dem Vorjahresniveau. Im Wohnbaubereich verringerte sich der Umsatz – trotz der Entwicklung neuer Wohnbaugebiete in Hessen – um rund 14,0% auf etwa 17,8 Mio. EUR (i.V.: 20,7 Mio. EUR). Auch im Gewerbesektor, der eine wesentliche wirtschaftliche Säule innerhalb der Bodenbevorratung darstellt, wurde das Vorjahresniveau nicht erreicht; die Umsätze beliefen sich auf rund 25,2 Mio. EUR (i.V.: 32,3 Mio. EUR). Demgegenüber entwickelten sich die übrigen Nutzungsarten positiv: Im Bereich sonstiger Flächen, insbesondere im Zusammenhang mit Mischgebieten sowie Ausgleichs- und Tauschflächen, wurden Umsatzerlöse in Höhe von insgesamt rund 1,4 Mio. EUR erzielt (i.V.: 0,3 Mio. EUR), und auch der Agrarsektor verzeichnete einen Anstieg der Umsätze um etwa 13,3% auf etwa 1,7 Mio. EUR (i.V.: 1,5 Mio. EUR) (vgl. **#Landwirtschaftliches Flächenmanagement**). Vor dem Hintergrund der insgesamt rückläufigen Entwicklung in den Segmenten Wohnen und Gewerbe sowie der im Jahresverlauf uneinheitlichen Vermarktungsdynamik lagen die im Rahmen der Bodenbevorratung erzielten Gebührenerträge mit rund 3,1 Mio. EUR unter dem Vorjahreswert (i.V.: 3,9 Mio. EUR). Davon entfielen rund 2,5 Mio. EUR (i.V.: 3,5 Mio. EUR) auf das klassische Gebührengeschäft aus Grundstücksverkäufen.

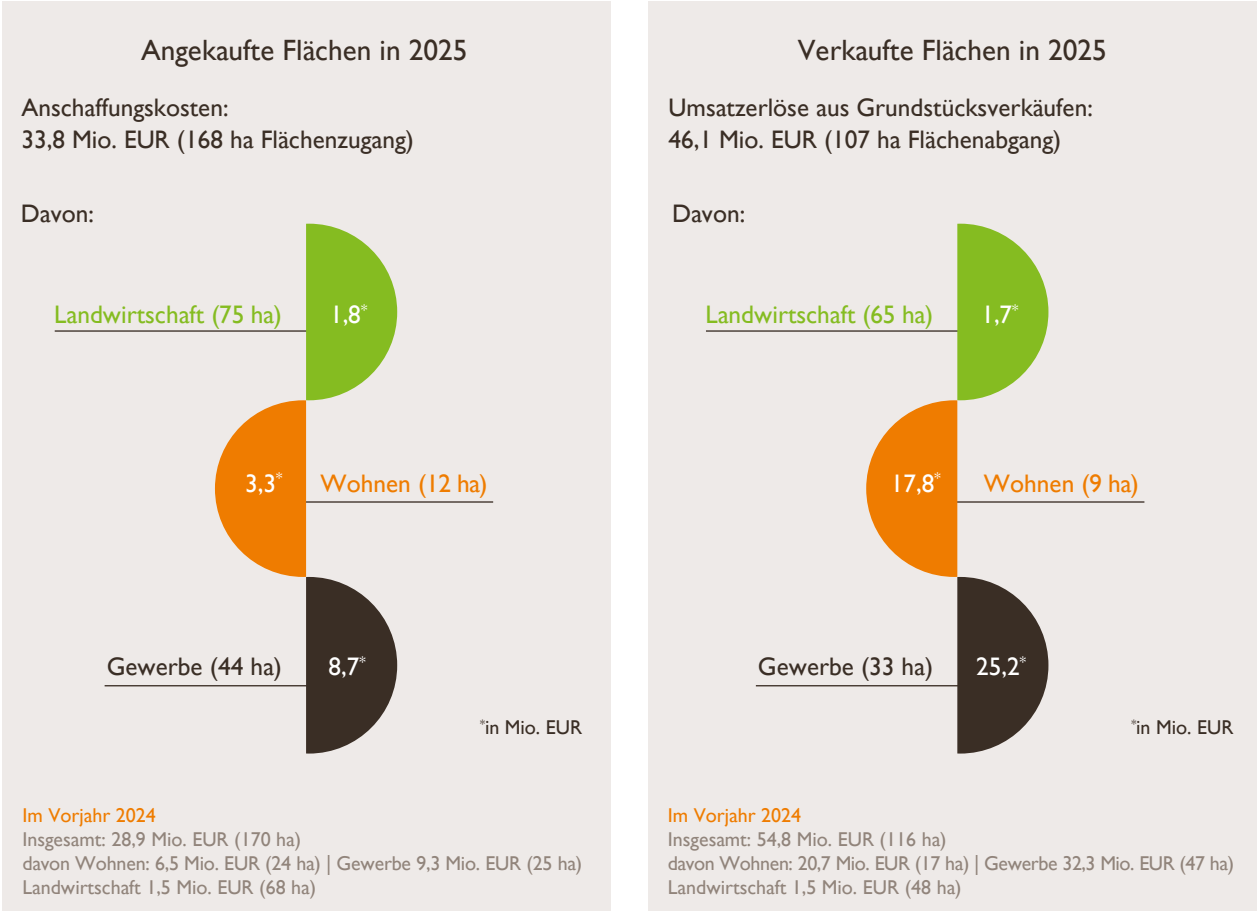
Auch unter weiterhin herausfordernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen stellt das Geschäftsfeld „Bodenbevorratung“ einen wesentlichen Bestandteil der Geschäftstätigkeit der Hessischen Landgesellschaft mbH dar und hat eine zentrale Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung der HLG. Gleichzeitig hat dieser Bereich einen wesentlichen Einfluss auf die Liquiditätslage der Gesellschaft. Maßgebliche Grundlage für die Durchführung der Bodenbevorratung sind die Richtlinien zur Förderung der Bodenbevorratung für öffentliche, agrarstrukturelle und ökologische Zwecke in Hessen, auf deren Basis die HLG die hessischen Kommunen bei der Entwicklung und Bereitstellung von Bauland unterstützt. Vor dem Hintergrund begrenzter Flächenressourcen kommt der vorausschauenden Sicherung und Entwicklung geeigneter Flächen eine besondere Bedeutung zu. Ziel der Bodenbevorratung ist es, Flächen für agrarstrukturelle, wirtschaftliche, infrastrukturelle, städtebauliche und ökologische Zwecke sowie für Freizeit und Erholung rechtzeitig bereitzustellen.

Durch eine gezielte Baulandentwicklung trägt die HLG zur Sicherstellung der nachhaltigen Daseinsvorsorge sowohl in städtischen Verdichtungsräumen als auch in ländlichen Regionen bei, unabhängig von der jeweiligen wirtschaftlichen Struktur der Region. Gleichzeitig werden Entwicklungspotenziale erschlossen und eine geordnete Flächenentwicklung unter Berücksichtigung ökologischer Belange unterstützt. Die Bodenbevorratung stellt damit ein wesentliches Instrument dar, um den bestehenden Siedlungsdruck auch außerhalb der hessischen Ballungsräume langfristig zu bewältigen. Im Geschäftsbereich Baulandentwicklung und Kommunalbetreuung begleitet die HLG die hessischen Kommunen bei der Umsetzung entsprechender Maßnahmen und stellt hierfür das Instrument der Bodenbevorratung zur Verfügung, um eine langfristig ausgerichtete kommunale Entwicklung zu unterstützen.

Die Auftragslage in der Bodenbevorratung im Fünfjahresvergleich

	2025	2024	2023	2022	2021
Verträge mit Kommunen	240	238	237	235	234
Baugebiete insgesamt	342	351	362	364	373
– davon mit Erschließung	126	125	129	141	139

Geplante Verwendung des Vorratsvermögens



Im Geschäftsjahr 2025 entwickelte sich die Auftragslage im Bereich Bodenbevorratung weiterhin stabil. Neben 2 weiteren Projektrahmenvereinbarungen (i.V.: 1) wurden insgesamt 10 neue Projektvereinbarungen (i.V.: 15) zur Entwicklung zukünftiger Wohn- und Gewerbegebiete sowie 13 Nachträge zu bestehenden Projektvereinbarungen mit hessischen Kommunen notariell beurkundet. Die im Geschäftsjahr neu vereinbarten Projekte umfassen – analog zum Vorjahr – den Erwerb von rund 92 ha Fläche. Das damit verbundene Investitionsvolumen beläuft sich auf nahezu 35,6 Mio. EUR und liegt damit über dem Vorjahreswert von 11,7 Mio. EUR.

Zum Ende des Geschäftsjahres bestanden insgesamt 240 Projektrahmen- bzw. Grundsatzvereinbarungen mit hessischen Städten und Gemeinden, Zweckverbänden sowie Infrastrukturunternehmen gemäß den geltenden Richtlinien zur Förderung der Bodenbevorratung. Gleichzeitig befanden sich landesweit 342 Baugebiete in Bearbeitung, wobei die HLG in 126 dieser Gebiete die Erschließung im Auftrag der Kommunen übernimmt. Im Verlauf des Geschäftsjahres wurden 19 Projektvereinbarungen zu fertiggestellten Baugebieten abgerechnet, während gleichzeitig 7 Erschließungsverfahren abgeschlossen wurden. Darüber hinaus wurden im Bereich der Erschließung im abgelaufenen Geschäftsjahr 8 neue Erschließungsverträge mit verschiedenen Kommunen abgeschlossen (i.V.: 6).

Die Entwicklung der Geschäftstätigkeit im Bereich der Bodenbevorratung einschließlich des Agrarsektors spiegelt sich im Kapitaleinsatz der Gesellschaft im Berichtsjahr 2025 wider. Die HLG investierte im abgelaufenen Geschäftsjahr 33,8 Mio. EUR in den Erwerb neuer Grundstücke in Hessen (i.V.: 28,9 Mio. EUR) und sicherte sich damit Flächen mit einer Gesamtgröße von knapp 168 ha (i.V.: 170 ha). Die Aufwendungen für Herstellungskosten im Rahmen laufender Erschließungsverfahren erhöhten sich deutlich um fast 15,6 Mio. EUR auf 56,3 Mio. EUR (i.V.: 40,7 Mio. EUR). Der zum Bilanzstichtag gebundene Kapitaleinsatz in der Bodenbevorratung einschließlich des landwirtschaftlichen Bereichs belief sich auf 90,1 Mio. EUR und lag damit um 20,5 Mio. EUR über dem Vorjahreswert (i.V.: 69,6 Mio. EUR). Der von der HLG bevorratete Grundstücksbestand erhöhte sich im Berichtsjahr um mehr als 61 ha auf rund 2.071 ha zum Jahresende und umfasste sowohl entwicklungsfähige als auch bereits erschlossene Flächen. Die Finanzierung des Grundstücksbestands erfolgt überwiegend über landesverbürgte Kapitalmarktdarlehen sowie ergänzend aus Eigenmitteln der Gesellschaft. Die Verzinsung der bevorrateten Grundstücke erfolgt auf Grundlage eines intern ermittelten Mischzinssatzes unter Berücksichtigung von Fremd- und Eigenkapitalzinsen.

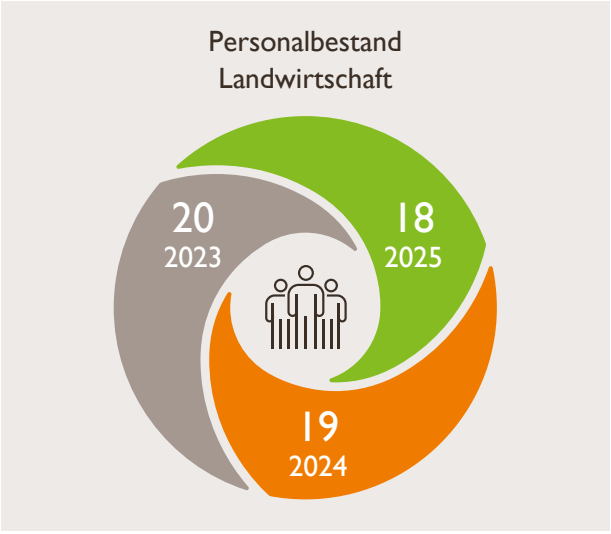
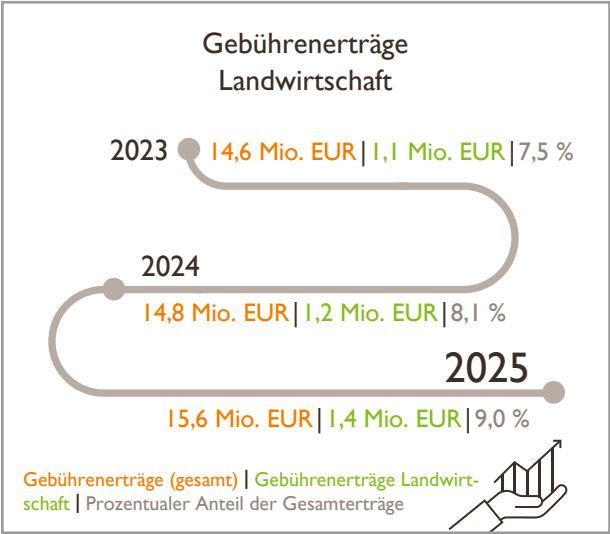
#Kommunalbetreuung Die HLG unterstützt hessische Kommunen im Rahmen des Geschäftsbereichs Kommunalbetreuung bei der Entwicklung und Umsetzung strategischer Ziele der Innenentwicklung. Hierzu zählen insbesondere die Erstellung konzeptioneller Grundlagen sowie Machbarkeitsstudien zur Aktivierung innerörtlicher Flächenpotenziale und zur Deckung zukünftiger Flächenbedarfe innerhalb bestehender Siedlungsstrukturen. Auf dieser Basis werden Möglichkeiten zur städtebaulichen Entwicklung sowie zur Stärkung kommunaler Zentren aufgezeigt. Kommt es anschließend zu einer entsprechenden Vereinbarung mit der jeweiligen Kommune, werden diese Vorhaben in der Regel als Bodenbevorratungsmaßnahme weitergeführt. Die Kommunalbetreuung umfasst neben der fachlichen Beratung kommunaler Gremien auch die kaufmännische Betreuung städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen nach dem BauGB. Zum Bilanzstichtag befanden sich drei Verfahren in Mittel- und Nordhessen in Bearbeitung. Im Geschäftsjahr 2025 erzielte die HLG in diesem Bereich Erträge in Höhe von rund 48 TEUR und lag damit über dem Vorjahreswert (i.V.: 25 TEUR) sowie über der Planvorgabe von 20 TEUR. Der Anstieg der Gebührenerträge ist im Wesentlichen auf eine erhöhte Tätigkeit bei der Abrechnung laufender Entwicklungsmaßnahmen zurückzuführen.

Die Kennzahlen des Vorratsvermögens im Fünfjahresvergleich

		2025	2024	2023	2022	2021
Ankauf						
Flächenzugang	ha	168	170	134	68	122
Anschaffungskosten	Mio. EUR	33,8	28,9	32,6	12,2	20,4
Verkauf						
Flächenabgang	ha	107	116	123	129	225
Umsatzerlöse	Mio. EUR	46,1	54,8	42,2	66,6	84,5
– davon Gebührenerträge aus Grundstücksverkäufen	TEUR	2.461	3.477	3.310	5.016	5.968
Flächenbestand						
Flächengröße	ha	2.071	2.010	1.956	1.945	2.006
Bruttowert	Mio. EUR	532,2	493,3	467,0	423,8	430,5

Hinweis: Der Fünfjahresvergleich zum 31.12. stellt die Entwicklung in der BBV sowie im landwirtschaftlichen Flächenmanagement dar und zeigt die entsprechenden Trends im Mehrjahreszeitraum auf.

#Landwirtschaft – Zahlen, Daten, Fakten



2) Landwirtschaft und Naturschutz

#Landwirtschaftliches Bauwesen Die Entwicklung im landwirtschaftlichen Bauwesen war im Geschäftsjahr 2025 weiterhin durch gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Einflüsse geprägt. Nach den Erhebungen des Rentenbank-Agrarbarometers zeigte sich im Jahresverlauf eine schwankende, grundsätzlich jedoch vorhandene Investitionsbereitschaft in der Landwirtschaft, die sich vor dem Hintergrund volatiler Erzeugerpreise, steigender Betriebsmittelkosten sowie anhaltender Unsicherheiten hinsichtlich regulatorischer und politischer Rahmenbedingungen nur eingeschränkt realisierte. Gleichzeitig besteht in vielen landwirtschaftlichen Betrieben weiterhin ein struktureller Anpassungsbedarf, insbesondere im Hinblick auf die Weiterentwicklung der Tierhaltung, die Diversifizierung betrieblicher Einkommensquellen sowie Investitionen in Energieeffizienz und nachhaltige Produktionsverfahren. Insgesamt war die Investitionstätigkeit im Berichtsjahr durch eine gewisse Zurückhaltung bei gleichzeitig stabilem strukturellem Bedarf gekennzeichnet. Vor diesem Hintergrund entwickelte sich der Geschäftsverlauf der HLG im Bereich des landwirtschaftlichen Bauwesens im Jahresverlauf positiv. Nach einem verhaltenen Jahresauftakt wurde im weiteren Verlauf ein deutlicher Anstieg der Einnahmen verzeichnet, der insbesondere auf ein starkes Ergebnis im Bereich der Baumaßnahmen ohne öffentliche Förderung zurückzuführen ist. Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2025 Gebührenerträge von rund 1.060 TEUR erzielt, was einem Anstieg von rund 24,0% gegenüber dem Vorjahr (i.V.: 855 TEUR) entspricht.

#Landwirtschaftliches Bauen mit Förderung Vor dem Hintergrund der insgesamt zurückhaltenden Investitionstätigkeit im Agrarsektor spiegelte sich diese Entwicklung auch im Bereich des landwirtschaftlichen Bauens mit Förderung wider. Im Jahresverlauf zeigte sich dabei eine zunehmende Dynamik bei den Förderbewilligungen, die im Gesamtjahr jedoch unter dem Vorjahresniveau blieb. Zu Beginn des Jahres wurden – analog zum Vorjahr – zunächst keine neuen Förderanträge im Rahmen des Einzelbetrieblichen Förderungsprogramms Landwirtschaft (EFP) bewilligt, was insbesondere auf haushaltsbedingte Rahmenbedingungen zurückzuführen war, sodass sich zunächst ausschließlich bereits bewilligte Verfahren in der Bearbeitung befanden. Im weiteren Jahresverlauf setzte eine sukzessive Bewilligung neuer Vorhaben ein, wobei sich bis zum 30.06.2025 unter Berücksichtigung bereits abgerechneter Projekte weiterhin ein hoher Bestand an laufenden Verfahren ergab. Im zweiten Halbjahr nahm die Anzahl bewilligter Bauvorhaben deutlich zu, sodass im Gesamtjahr 2025 insgesamt 23 förderfähige Vorhaben bewilligt wurden (i.V.: 32). Die Förderfälle verteilten sich im Wesentlichen auf das Agrarinvestitionsförderungsprogramm (AFP), die Diversifizierungsförderung (FID) sowie das Bundesprogramm Umbau Tierhaltung (BUT). Parallel hierzu stieg die Anzahl der abgeschlossenen Verfahren im Jahresverlauf deutlich an, sodass sich zum 31.12.2025 noch 48 geförderte landwirtschaftliche Bauvorhaben in der Bearbeitung befanden (i.V.: 73). Die Ertragsentwicklung im Bereich des landwirtschaftlichen Bauens mit Förderung folgte dieser Entwicklung und zeigte sich im Jahresverlauf differenziert: Im ersten Halbjahr wurden Gebühren-

erträge in Höhe von 186 TEUR erzielt (i.V.: 237 TEUR), während in der zweiten Jahreshälfte Erträge von rund 283 TEUR erwirtschaftet wurden (i.V.: 238 TEUR). Insgesamt beliefen sich die Gebührenerträge im Geschäftsjahr 2025 damit auf 469 TEUR und lagen leicht unter dem Vorjahresniveau (i.V.: 475 TEUR).

Die Kennzahlen im Bereich des landwirtschaftlichen Bauwesens im Fünfjahresvergleich:

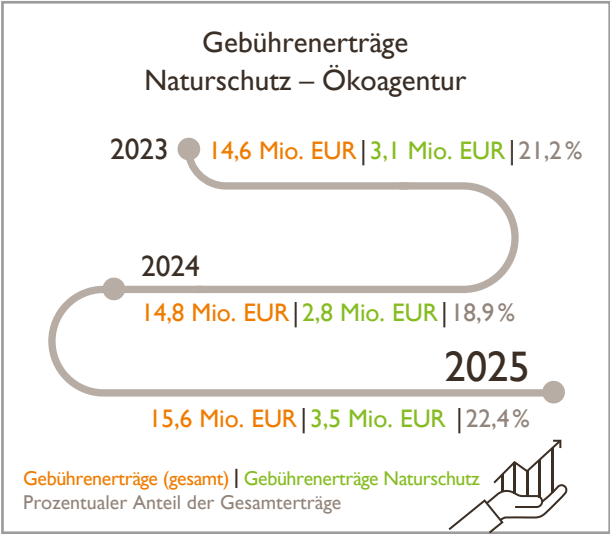
	2025	2024	2023	2022	2021
Bewilligte Verfahren	23	32	10	34	54
Abgerechnete Verfahren	48	27	38	42	45
Stand der Verfahren	48	73	68	96	104
Gebührenerträge (TEUR)	469	475	355	491	669

#Landwirtschaftliche Bauberaterung Im Bereich der landwirtschaftlichen Bauberaterung wurden im Geschäftsjahr 2025 insgesamt 373 Vor-Ort- sowie telefonische Beratungen erbracht. Damit lag die Beratungsleistung auf Vorjahresniveau. Das Gebührenergebnis lag mit rund 131 TEUR geringfügig unter dem Vorjahreswert (i.V.: 133 TEUR). Diese Entwicklung steht im Zusammenhang mit der weiterhin zurückhaltenden Investitionsbereitschaft in der Landwirtschaft, die unter anderem durch wirtschaftliche und rechtliche Unsicherheiten sowie eine eingeschränkte Planungssicherheit beeinflusst wird. Besonders nachgefragt wurde die Bauberaterung bei Vorhaben zur Umnutzung bestehender landwirtschaftlicher Gebäude sowie bei Projekten zur Verbesserung des Tierwohls. Bis zum Ende des Berichtsjahres unterstützte und beriet die HLG im Auftrag des Landes Hessen landwirtschaftliche Betriebe bei der konzeptionellen Planung sowie bei der fachlichen und wirtschaftlichen Umsetzung landwirtschaftlicher Bauvorhaben, sowohl im Rahmen von Vor-Ort-Terminen als auch telefonisch. Nachdem das Land Hessen den Vertrag über die Durchführung der landwirtschaftlichen Bauberaterung in Hessen gekündigt hat, endet die Zusammenarbeit zwischen dem Land und der HLG in diesem Bereich zum 31.12.2025. Die Gesellschaft beabsichtigt, die landwirtschaftliche Bauberaterung künftig als Eigengeschäft mit eigenen personellen Ressourcen fortzuführen.

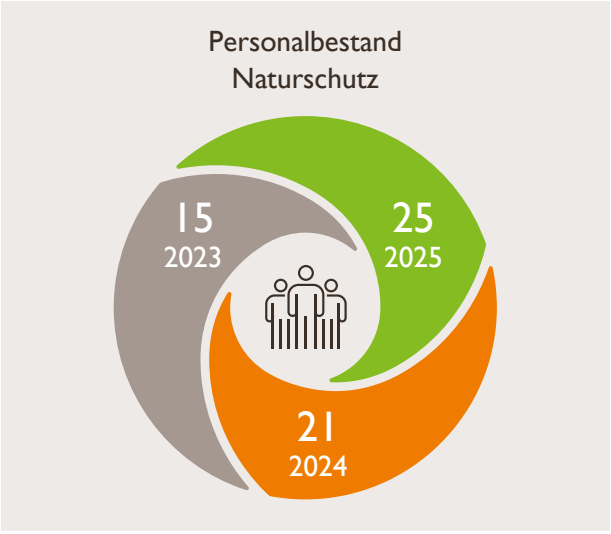
#Sonstige landwirtschaftliche Baumaßnahmen und Planungsaufträge Im Bereich der Betreuung landwirtschaftlicher Baumaßnahmen ohne öffentliche Förderung wurden im Geschäftsjahr 2025 insgesamt 18 neue Aufträge für technische HOAI-Leistungen akquiriert. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Anstieg der Neuaufträge um rund 38,5% (i.V.: 13). Die erhaltenen Aufträge umfassen ein breites Spektrum an Neu- und Umbaumaßnahmen landwirtschaftlicher Wirtschafts- und Nutzgebäude sowie verschiedener Stallanlagen. Die Entwicklung steht im Zusammenhang mit der weiterhin vorhandenen Investitionsbereitschaft in der Landwirtschaft, die sich vor dem Hintergrund teilweise umfangreicher Förderauflagen zunehmend auch in nicht geförderten Vorhaben manifestiert. Gleichzeitig tragen Umfang und Komplexität der beauftragten Maßnahmen zu einer entsprechenden Ausweitung der abrechenbaren Leistungen bei. In der Folge lag auch das Gebührenergebnis zum Jahresende mit rund 460 TEUR deutlich über dem Vorjahreswert (i.V.: 246 TEUR).

#Landwirtschaftliches Flächenmanagement Im Rahmen des landwirtschaftlichen Flächenmanagements erwarb die HLG im Geschäftsjahr 2025 insgesamt nahezu 69 ha landwirtschaftlicher Flächen zu einem Kaufpreis von rund 1,8 Mio. EUR (i.V.: 68 ha zu rund 1,5 Mio. EUR). Gleichzeitig veräußerte die Gesellschaft im Berichtsjahr etwa 65 ha Agrarflächen und erzielte daraus Umsatzerlöse von knapp 1,7 Mio. EUR (i.V.: rund 48 ha mit Erlösen von etwa 1,5 Mio. EUR). Aus den Flächenverkäufen resultierten Gebührenerlöse von rund 83 TEUR (i.V.: 84 TEUR). Darüber hinaus wurden Pachteinahmen in Höhe von etwa 247 TEUR erzielt (i.V.: 238 TEUR). Insgesamt ergab sich im Geschäftsjahr 2025 ein operatives Gesamtergebnis von rund 330 TEUR (i.V.: 322 TEUR). Das landwirtschaftliche Flächenmanagement für agrarstrukturelle und ökologische Zwecke stellt ein zentrales Instrument im Rahmen der Bodenbevorratung dar. Ziel ist es, landwirtschaftlichen Betrieben bei Flächenverlusten geeignete Ersatzflächen bereitzustellen und damit deren Bewirtschaftungsgrundlage dauerhaft zu sichern. Zu den wesentlichen Aufgaben zählen der gezielte Erwerb geeigneter Grundstücke, deren Verwertung gemäß den geltenden Richtlinien, die Verpachtung bevorrateter Flächen sowie die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts nach dem Reichssiedlungsgesetz (RSG). Ergänzend umfasst das Tätigkeitsfeld Maßnahmen zur Verbesserung der agrarstrukturellen Bedingungen, insbesondere durch freiwillige Flächennutzungsaustauschverfahren. Darüber hinaus betreibt die HLG gemeinsam mit dem Landesbetrieb Landwirtschaft Hessen (LLH) die Onlineplattform „Hessische Hofbörse“, die landwirtschaftliche Unternehmen sowie Landwirtinnen und Landwirte beim Kauf oder Verkauf ihrer Betriebe unterstützt.

#Naturschutz – Zahlen, Daten, Fakten



#Naturschutz Im Geschäftsjahr 2025 entwickelte sich das Segment „Naturschutz“, bestehend aus den Geschäftsbereichen Ökoagentur für Hessen und Gewässerentwicklung, insgesamt positiv. Wesentlich hierfür war insbesondere die weiterhin hohe Nachfrage nach Biotopwertpunkten im Rahmen naturschutzrechtlicher Kompensationsverpflichtungen. Neben dem Kerngeschäft der Ökoagentur leistete auch der Bereich Gewässerentwicklung einen wesentlichen Beitrag zur Geschäftsentwicklung. Auf Grundlage von Geschäftsbesorgungsverträgen mit dem Land Hessen erbringt die HLG Leistungen im Rahmen der Landesprogramme „100 Wilde Bäche für Hessen“ sowie „Gewässermanagement als Unterstützungsleistung für Gewässerunterhaltungspflichtige 2025 ff.“ und unterstützt hessische Kommunen bei Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung und Renaturierung von Fließgewässern im Kontext der Umsetzung der europäischen Wasserrahmenrichtlinie. Das Segment „Naturschutz“ erzielte im Berichtsjahr ein Gebührenergebnis von rund 3.461 TEUR und lag damit über dem Vorjahreswert (i.V.: 2.751 TEUR). Der Anstieg ist unter anderem auf zusätzliche Beauftragungen im Bereich Gewässermanagement zurückzuführen.

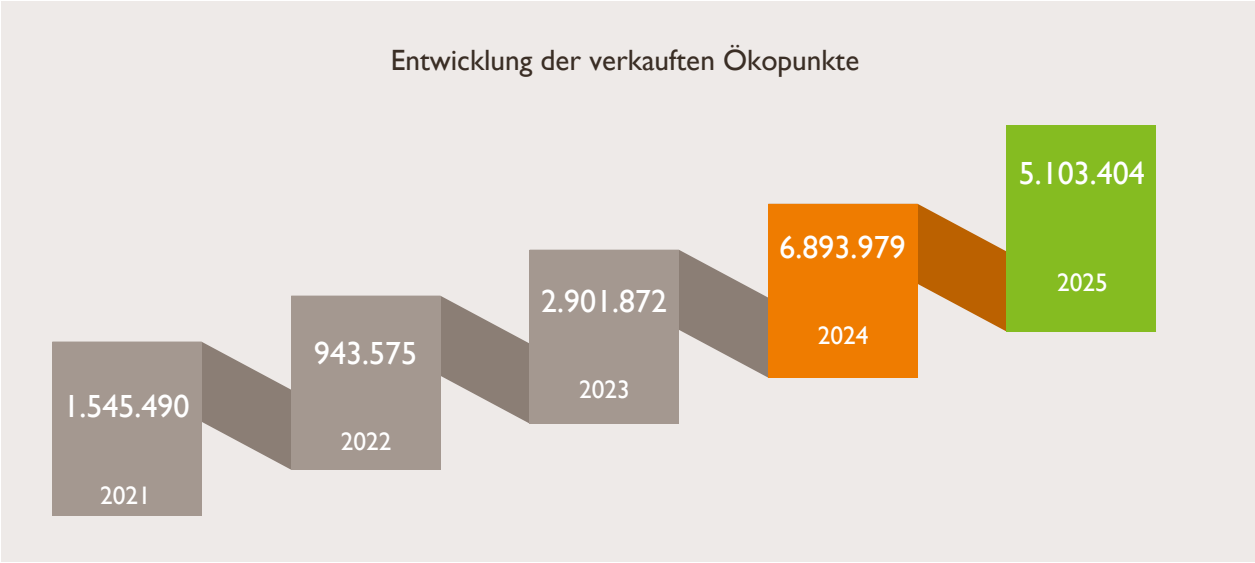


#Ökoagentur für Hessen Innerhalb des Segments „Naturschutz“ stellt die Ökoagentur für Hessen ein zentrales Geschäftsfeld der HLG dar. Die Gesellschaft nimmt im Auftrag des Landes Hessen die Aufgaben der Ökoagentur wahr. Grundlage hierfür ist die Anerkennung als Ökoagentur gemäß § 11 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) in Verbindung mit § 5 Abs. 1 Satz 1 der Kompensationsverordnung (KV), die mit Wirkung zum 01.02.2023 für die Dauer von 60 Monaten und damit bis zum Ablauf des 31.01.2028 gilt. In dieser Funktion unterstützt die Gesellschaft die Umsetzung naturschutzrechtlicher Kompensationsverpflichtungen, insbesondere durch die Vohaltung, Vermarktung und Vermittlung von Biotopwertpunkten (Ökopunkten) sowie durch die langfristige Sicherung entsprechender Kompensationsmaßnahmen. Die Geschäftsentwicklung war im Berichtsjahr durch eine anhaltend hohe Nachfrage nach Ökopunkten geprägt. Insgesamt veräußerte die HLG mehr als 5,1 Mio. Ökopunkte und erzielte daraus Umsatzerlöse von rund 3.164 TEUR (i.V.: 3.970 TEUR). Während im ersten Halbjahr rund 1,6 Mio. Punkte veräußert wurden, entfielen auf das zweite Halbjahr über 3,5 Mio. Punkte. Ergänzend vermittelte die Gesellschaft Ökopunkte aus Maßnahmen Dritter an externe Eingreifer in Natur und Landschaft. Darüber hinaus bestehen Geschäftsbesorgungsverträge mit

verschiedenen Auftraggebern, darunter die DB Netz AG zur Umsetzung und Pflege von Kompensationsmaßnahmen im Zusammenhang mit umfangreichen Infrastrukturprojekten. Beispielhaft ist der geplante Neubau der ICE-Strecke Rhein-Main – Rhein-Neckar zu nennen, im Rahmen dessen die HLG mit der fachlichen Begleitung naturschutz- und forstrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen beauftragt ist. Dies umfasst Maßnahmen im Arten- und Biotopschutz sowie Vorhaben zur ökologischen Aufwertung von Waldflächen, darunter den klimaresilienten Umbau des Pfungstädter Waldes, bei dem auf einer Fläche von über 250 ha geschädigter Kiefernforst schrittweise in standortgerechte Mischwaldbestände überführt wird. Die Gesellschaft übernimmt hierbei die Steuerung und Umsetzung der Maßnahmen sowie das langfristige Monitoring. Aus der Vermarktung, Vermittlung und Reservierung von Ökopunkten sowie aus weiteren Dienstleistungen, insbesondere im Zusammenhang mit langfristigen Kompensationsmaßnahmen, wurden im Geschäftsjahr 2025 Gesamterträge von rund 941 TEUR erzielt (i.V.: 1.067 TEUR).

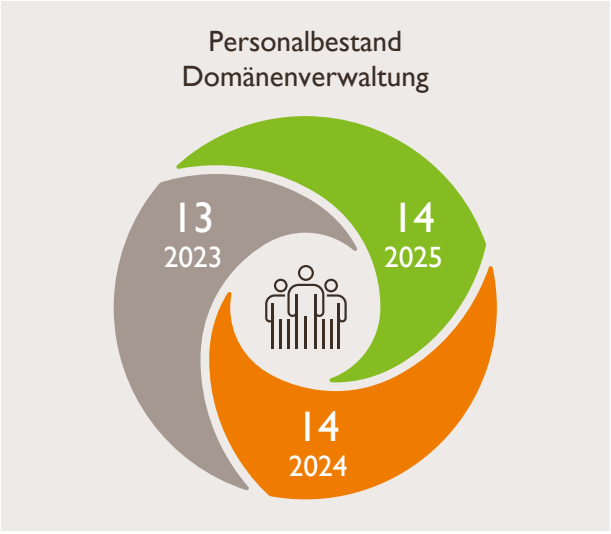
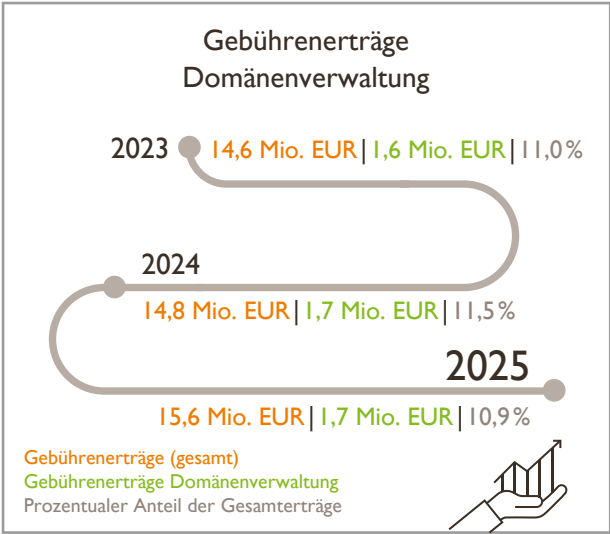
#Gewässerentwicklung Die positiven Ergebnisse im Segment „Naturschutz“ sind neben der Tätigkeit der Ökoagentur auch auf Geschäftsbesorgungsaufträge im Bereich der Gewässerentwicklung zurückzuführen. Im Auftrag des Landes Hessen erbringt die HLG in diesem Zusammenhang Leistungen zur Unterstützung von Renaturierungsmaßnahmen. Diese erfolgen im Rahmen der Umsetzung der europäischen Wasser-Rahmenrichtlinie (WRRL), die das Ziel verfolgt, bis 2027 einen guten ökologischen Zustand der Gewässer zu erreichen. Vor diesem Hintergrund wurde das Landesprogramm „100 Wilde Bäche für Hessen“ initiiert, das auf die ökologische Aufwertung und Renaturierung von Fließgewässern abzielt. Im Rahmen des Programms werden ausgewählte hessische Bäche

modellhaft entwickelt. Seit dem Programmstart im Jahr 2020 wurden nahezu 170 Kooperationsvereinbarungen mit hessischen Kommunen zur Umsetzung entsprechender Maßnahmen abgeschlossen. Das ursprünglich bis Ende 2023 angelegte Programm wurde aufgrund der bisherigen Entwicklung durch das Hessische Umweltministerium um weitere vier Jahre bis mindestens 2027 verlängert. Derzeit beteiligen sich rund 160 Kommunen und Wasserverbände an Maßnahmen zur Gewässerentwicklung auf einer Gesamtstrecke von etwa 1.150 Kilometern.²³ Im Auftrag des Landes Hessen unterstützt die HLG die beteiligten Kommunen insbesondere bei Planung, Genehmigung, Flächenmanagement und Umsetzung der Maßnahmen. Im Geschäftsjahr 2025 wurden hierfür über 17.000 Arbeitsstunden aufgewendet (i.V.: 15.400 Stunden), woraus Gebührenerträge von rund 1.681 TEUR resultierten (i.V.: 1.500 TEUR). Zusätzlich erhielt die HLG Ende 2024 den Zuschlag für das Landesprojekt „Gewässermanagement als Unterstützungsleistung für Gewässerunterhaltungspflichtige 2025 ff.“, das im Geschäftsjahr 2025 wesentlich zur Entwicklung des Geschäftsbereichs Gewässerentwicklung beitrug. Im Rahmen dieses Projekts unterstützt die Gesellschaft hessische Städte, Gemeinden und Wasserverbände bei der Planung und Umsetzung von Maßnahmen zur Gewässerentwicklung im Einklang mit den Vorgaben der WRRL. Hierfür wurden im Berichtsjahr über 6.800 Arbeitsstunden aufgewendet, wodurch Gebührenerträge von rund 839 TEUR erzielt wurden. Insgesamt beliefen sich die Einnahmen aus der Geschäftsbesorgung im Bereich Gewässerentwicklung zum 31.12.2025 auf rund 2.520 TEUR und lagen damit über dem Vorjahreswert (i.V.: 1.684 TEUR). Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr ist im Wesentlichen auf den zusätzlichen Landesauftrag im Bereich Gewässermanagement zurückzuführen.



23) Vgl. <https://www.treffpunkt-kommune.de/100-wilde-baeche-fuer-hessen-landesprogramm-fuer-renaturierung-entlastet-kommunen/>.

#Domänenverwaltung – Zahlen, Daten, Fakten

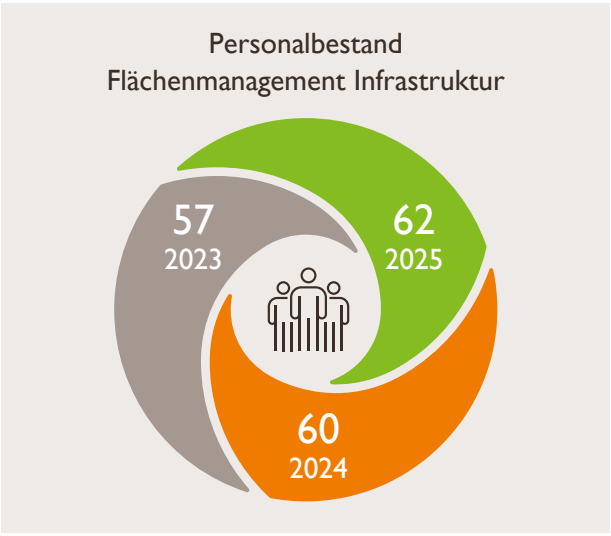
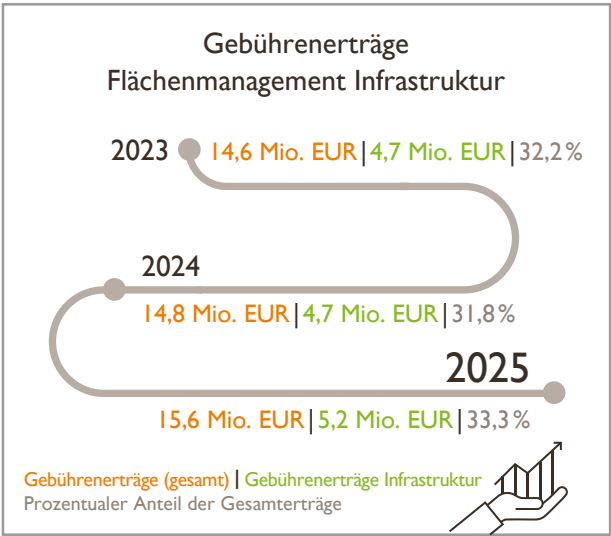


3) Flächenmanagement und Liegenschaftsverwaltung

#Domänenverwaltung Die HLG ist seit 2002 auf Grundlage eines Geschäftsbesorgungsvertrags mit der treuhänderischen Verwaltung und Verpachtung des domänenfiskalischen Grundvermögens des Landes Hessen betraut. Der Zuständigkeitsbereich umfasst derzeit 43 verpachtete hessische Staatsdomänen, zwei Domänen im Eigenbetrieb des Landes Hessen sowie ein landwirtschaftlich genutztes Grundstücksportfolio von insgesamt rund 13.500 ha. Hiervon entfallen rund 6.000 ha auf domänenfiskalische Einzelgrundstücke, den sogenannten Streubesitz. Die Flächen sind im Wesentlichen langfristig an landwirtschaftliche Betriebe verpachtet und dienen insbesondere der Sicherung landwirtschaftlicher Strukturen. Darüber hinaus erfolgt eine Nutzung zu naturschutzbezogenen Zwecken sowie in geringerem Umfang für Freizeit- und Erholungsnutzungen. Zum Immobilienbestand gehören zudem rund 700 Wohn- und Wirtschaftsgebäude, die überwiegend innerhalb der Staatsdomänen liegen und größtenteils historischen Ursprungs sind.

Die Bewirtschaftung der hessischen Staatsdomänen ist durch einen überdurchschnittlich hohen Anteil ökologisch wirtschaftender Betriebe geprägt. Zum Zeitpunkt der Berichterstellung werden rund 37% der Betriebe sowie etwa 34% der bewirtschafteten Flächen nach den Kriterien des ökologischen Landbaus geführt und übertreffen damit die Zielvorgaben des Landes Hessen. Der Aufgabenbereich der HLG umfasst neben dem Flächenmanagement insbesondere die bauliche Betreuung sowie die Koordination, Planung und Umsetzung von Neu-, Um- und Erweiterungsmaßnahmen auf den Staatsdomänen. Im Berichtszeitraum investierte das Land Hessen insgesamt rund 0,9 Mio. EUR in die Instandsetzung und den Erhalt der Liegenschaften (i.V.: 1,2 Mio. EUR). Die größte Einzelmaßnahme stellte dabei die Instandsetzung der Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen auf der Staatsdomäne Niederbeisheim in Knüllwald mit einem Investitionsvolumen von rund 0,5 Mio. EUR dar. Im Geschäftsjahr 2025 wurden im Bereich der Domänenverwaltung – analog zum Vorjahr – Gebührenerträge in Höhe von rund 1,7 Mio. EUR erzielt (i.V.: 1,7 Mio. EUR).

#Flächenmanagement Infrastruktur – Zahlen, Daten, Fakten



#Flächenmanagement Infrastruktur Seit 2012 ist die HLG im Rahmen einer Grundsatzvereinbarung mit dem Land Hessen mit dem integrierten Flächenmanagement aus dem Verantwortungsbereich der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung (HSVV) einschließlich der Bundesauftragsverwaltung betraut. Der Bereich ist ein wesentlicher Bestandteil des Leistungsportfolios der Gesellschaft und trägt kontinuierlich zur Ergebnisentwicklung bei. Das Aufgabenspektrum umfasst insbesondere den Grunderwerb, die naturschutzrechtliche Kompensation sowie die strategische Bevorratung und Verwaltung von Flächen für den Straßenbau. Die Umsetzung der Projekte erfolgt im Auftrag von Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement, der Nachfolgeorganisation der HSVV. Die Auslastung wird dabei sowohl durch die Komplexität der einzelnen Vorhaben als auch durch das jährlich schwankende Auftragsvolumen beeinflusst. Im Geschäftsjahr 2025 wurde eine hohe Nachfrage nach Projektleistungen von Hessen Mobil

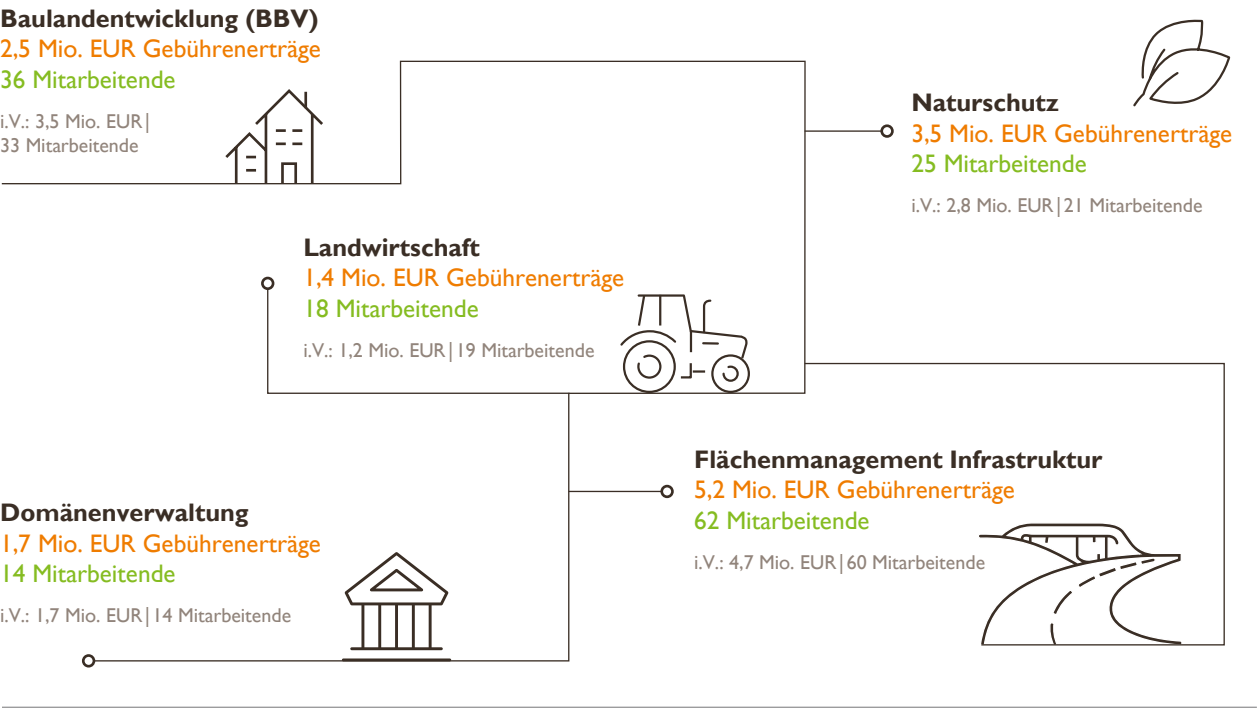
verzeichnet. Neben den Maßnahmen von Hessen Mobil betreut die HLG seit 2021 auch Infrastrukturvorhaben der Autobahn GmbH des Bundes, die einen weiteren Schwerpunkt in diesem Segment bilden. Dabei handelt es sich überwiegend um groß angelegte Projekte, darunter die Flächensicherung für das Vorhaben „Bau des Riederwaldtunnels“ in Frankfurt am Main. Insgesamt wurde im Segment „Flächenmanagement Infrastruktur“ im Berichtsjahr ein Gebührenergebnis von rund 5.151 TEUR erzielt, was einem Anstieg von 8,9% gegenüber dem Vorjahreswert entspricht (i.V.: 4.730 TEUR). Insbesondere die Erlöse aus dem Geschäftsbesorgungsauftrag mit Hessen Mobil lagen infolge der hohen Projektaktivitäten um 14,1% über dem Vorjahresniveau. Das Segment zählt damit zu den ergebnisstärksten Bereichen der Gesellschaft und unterstreicht die wirtschaftliche Bedeutung des Flächenmanagements für die HLG.

#Allgemeine Geschäftsbesorgung Im Segment „Allgemeine Geschäftsbesorgung“ konnte die HLG im Geschäftsjahr 2025 ihre Tätigkeit weiter ausbauen. Der Geschäftsbereich war erneut durch die Durchführung umfangreicher Flächenmanagement- und Infrastrukturprojekte geprägt, die überwiegend auf langfristigen Geschäftsbesorgungsverträgen basieren. Zu den wesentlichen Auftraggebern zählen neben verschiedenen Regierungspräsidien und Kommunen insbesondere die DEGES Deutsche Einheit Fernstraßenplanungs- und -bau GmbH, der Übertragungsnetzbetreiber TenneT TSO GmbH sowie der Wasserverband Kinzig (WVK). Ein wesentlicher Tätigkeitsschwerpunkt lag im Berichtsjahr auf Projekten der TenneT TSO GmbH im Zusammenhang mit Netzausbauvorhaben in Hessen. Die HLG war hierbei an mehreren Standorten mit der Flächensicherung beauftragt und erbrachte Leistungen insbesondere im Bereich des Grunderwerbs sowie der Sicherung von Grundstücksrechten. Aus den Aufträgen der TenneT TSO GmbH resultierten im Geschäftsjahr 2025 Gebührenerträge in Höhe von rund 446 TEUR. Zudem wurde die mit der TenneT TSO GmbH bestehende vertragliche Option zur Verlängerung des Rahmenvertrags über Leistungen im Bereich Grunderwerb bis Ende 2026 ausgeübt. Darüber hinaus erhielt die HLG zu Beginn des Jahres 2025 den Zuschlag für den vom Land Hessen initiierten Rahmenvertrag „Projektkonkretisierung und Flächenmanagement 2025 ff.“. Der Vertrag umfasst insbesondere Leistungen zur Unterstützung des Landes Hessen bis mindestens 2028 bei der Umsetzung

naturschutzrelevanter Maßnahmen mit einem Schwerpunkt auf dem strategischen Flächenmanagement. In diesem Zusammenhang übernimmt die HLG Aufgaben bei der Planung und Umsetzung entsprechender Maßnahmen und Projekte sowie bei der Flächensicherung. Insgesamt erzielte die HLG im Segment „Allgemeine Geschäftsbesorgung“ im Geschäftsjahr 2025 Gebührenerträge in Höhe von rund 799 TEUR und lag damit deutlich über dem Vorjahreswert (i.V.: 544 TEUR). Die Entwicklung ist insbesondere auf die hohe Projektaktivität im Bereich der Flächensicherung sowie auf zusätzliche Beauftragungen im Zusammenhang mit Netzausbau- und Infrastrukturprojekten zurückzuführen.

#Gesamtbeurteilung der Geschäftsentwicklung Insgesamt entwickelte sich die Hessische Landgesellschaft mbH im Geschäftsjahr 2025 in den meisten Geschäftsfeldern im Rahmen der Erwartungen bzw. über den Erwartungen. Ausgenommen hiervon ist der Bereich der Bodenbevorratung, in dem eine rückläufige Umsatzentwicklung sowie ein Anstieg der Zinsaufwendungen zu verzeichnen waren. Gleichzeitig blieb der Bereich durch hohe Investitionen geprägt. Die operative Entwicklung der Gesellschaft stellte sich vor dem Hintergrund der breit diversifizierten Leistungsstruktur insgesamt robust dar. Das Jahresergebnis wurde hingegen wesentlich durch das Finanzergebnis beeinflusst.

Operative Geschäftsbereiche 2025



4. Finanzielle Leistungsindikatoren

#Ertragslage Im Geschäftsjahr 2025 entwickelte sich die Ertragslage vor dem Hintergrund gedämpfter gesamtwirtschaftlicher Rahmenbedingungen. Die Umsatzerlöse lagen infolge einer verhaltenen Nachfrage nach Bauland unter dem Vorjahresniveau, während gleichzeitig die Investitionskosten im Bereich der Bodenbevorratung anstiegen. Die übrigen Geschäftsfelder entwickelten sich teilweise über Plan. Die zur Finanzierung erforderliche Ausweitung des Fremdkapitals und der hieraus resultierende Zinsmehraufwand führten zu einer deutlichen Verschlechterung des Finanzergebnisses. Insgesamt wurde im Berichtsjahr kein positives Jahresergebnis erzielt. Die Ergebnisentwicklung stellt sich im Einzelnen wie folgt dar:

	2025 TEUR	2024 TEUR	Veränderung TEUR
Umsatzerlöse	71.512,0	81.777,4	-10.265,4
Bestandsveränderungen	32.482,6	22.408,8	10.073,8
Gesamtleistung	103.994,6	104.186,2	-191,6
Materialaufwand	85.149,1	86.904,2	-1.755,1
Rohergebnis	18.845,5	17.282,0	1.563,5
Sonstige betriebliche Erträge	204,9	201,9	3,0
Personalaufwand	13.750,9	12.227,8	1.523,1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.274,3	2.794,7	479,6
Erfolgsunabhängige Steuern	31,5	41,6	-10,1
EBITDA	1.993,7	2.419,8	-426,1
Planmäßige Abschreibungen	385,1	437,2	-52,1
EBIT	1.608,6	1.982,6	-374,0
Finanzergebnis	-3.015,9	-1.677,3	-1.338,6
EBT	-1.407,3	305,3	-1.712,6
Ertragsteuern	0,1	0,1	0,0
Gesamtergebnis	-1.407,4	305,2	-1.712,6

Die Umsatzerlöse werden maßgeblich durch das Geschäftsfeld der Bodenbevorratung geprägt. Neben Erlösen aus der Veräußerung von Grundstücken umfassen sie auch Erlös- und Gebührenerträge aus weiteren operativen Tätigkeitsfeldern, insbesondere den Bereichen Landwirtschaft und Naturschutz, Domänenverwaltung, Flächenmanagement Infrastruktur sowie Allgemeine Geschäftsbesorgung. Im Geschäftsjahr 2025 beliefen sich die Umsatzerlöse auf 71,5 Mio. EUR und lagen damit um 12,6% bzw. 10,3 Mio. EUR unter dem Vorjahresniveau. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf geringere Erlöse aus

Grundstücksverkäufen zurückzuführen. Die Bestandsveränderungen betreffen überwiegend die Entwicklung der fertigen und unfertigen Erzeugnisse und werden maßgeblich durch die Investitionstätigkeit im Bereich der Bodenbevorratung bestimmt. Im Geschäftsjahr 2025 führte die anhaltend hohe Investitionstätigkeit zu einem Anstieg der Vorräte um 12,1% bzw. 33,5 Mio. EUR. Entsprechend lagen die Bestandsveränderungen im Berichtsjahr mit 32,5 Mio. EUR über dem Vorjahresniveau und erhöhten sich um 10,1 Mio. EUR.

Die anhaltend hohe Volatilität an den Finanzmärkten wirkte sich im Berichtsjahr auf den Grundstücksund Immobilienmarkt aus und beeinflusste sowohl die Nachfrage- als auch die Angebotsseite. Während steigende Finanzierungskosten die Nachfrage privater und gewerblicher Investoren dämpften, blieb das Interesse hessischer Kommunen an der Entwicklung neuer Baugebiete im Rahmen der Bodenbevorratung auf einem hohen Niveau. Vor diesem Hintergrund lagen die Investitionen in die Anschaffung neuer Flächen sowie in die Herstellung und Erschließung von Wohn- und Gewerbegebieten mit 90,1 Mio. EUR über dem Vorjahreswert (i.V.: 69,6 Mio. EUR). Die erhöhte Bau- und Erschließungstätigkeit führte zu einem entsprechenden Verbrauch der gebildeten Rückstellung für Erschließungskosten, wodurch sich diese gegenüber dem Vorjahr um 10,8 Mio. EUR reduzierte und den Materialaufwand entsprechend minderte. Der Materialaufwand belief sich im Geschäftsjahr 2025 auf 85,1 Mio. EUR und lag damit auf einem mit dem Vorjahr vergleichbaren Niveau (i.V.: 86,9 Mio. EUR). Er umfasst im Wesentlichen die Anschaffungs- und Herstellungskosten in der Bodenbevorratung einschließlich der Bildung von Rückstellungen für Erschließungskosten, im landwirtschaftlichen Flächenmanagement sowie im Bereich der Ökoagentur. Darüber hinaus wird der Materialaufwand durch vorläufige Abführungsverpflichtungen bzw. Forderungen gegenüber Kommunen im Zusammenhang mit Bodenbevorratungsverfahren beeinflusst, die zum Bilanzstichtag zu entsprechenden Wertberichtigungen der Vorräte führen. Trotz geringerer Umsatzerlöse führten die genannten Faktoren, insbesondere die Bestandsveränderungen infolge der hohen Investitionstätigkeit, zu einem Anstieg des Rohergebnisses um 9,0% auf 18,8 Mio. EUR im Berichtsjahr. Demgegenüber lag das EBITDA (Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen) mit 2,0 Mio. EUR um 0,4 Mio. EUR unter dem Vorjahresniveau. Ursächlich hierfür waren insbesondere der Anstieg des Personalaufwands infolge tariflicher Gehaltsanpassungen sowie zusätzlicher Personalmaßnahmen um 12,5% auf 13,7 Mio. EUR sowie die Erhöhung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 17,2% auf 3,3 Mio. EUR. Letztere resultierte im Wesentlichen aus der Erhöhung der Risikoprämie für Bürgschaften des Landes Hessen zur Finanzierung der Bodenbevorratung, die infolge gestiegener landesverbürgter Verbindlichkeiten gegenüber dem Vorjahr um 212 TEUR auf 607 TEUR zunahm.

Das EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Steuern) lag im Berichtsjahr unter dem Vorjahreswert und betrug 1,6 Mio. EUR, was einem Rückgang von 374 TEUR entspricht. Dies ist trotz geringerer Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, technische Anlagen und Maschinen sowie die Betriebs- und Geschäftsausstattung festzustellen. Das operative Ergebnis übertraf damit die Prognose von 1,0 Mio. EUR. Dem stand ein deutlich verschlechtertes Finanzergebnis gegenüber, das sich infolge gestiegener Zinsaufwendungen um 1,3 Mio. EUR bzw. 79,8 % verringerte. Ursächlich hierfür waren insbesondere höhere Darlehensverbindlichkeiten im Zusammenhang mit der Finanzierung der Bodenbevorratung sowie die damit verbundenen höheren Zinsbelastungen. Infolgedessen verringerte sich das Ergebnis vor Steuern um 1,7 Mio. EUR. Nach Berücksichtigung der Ertragsteuern ergab sich ein Jahresfehlbetrag von 1,4 Mio. EUR. Dieses Ergebnis entspricht im Wesentlichen den im Jahresverlauf angepassten Erwartungen, die unter Berücksichtigung konjunktureller Herausforderungen, angespannter wirtschaftlicher Rahmenbedingungen sowie zunehmender globaler Unsicherheiten ein Ergebnis nahe der Null-Euro-Grenze bzw. leicht darunter vorsahen.

		2025	2024	2023	2022	2021
Umsatzerlöse	Mio. EUR	71,5	81,8	59,4	79,7	98,2
Jahresergebnis	Mio. EUR	-1,4	0,3	1,7	6,0	10,2
Beschäftigte im Jahres-Ø	Anzahl	196	182	177	171	162

#Finanzlage Die Finanzlage der HLG im Geschäftsjahr 2025 war maßgeblich durch ein verändertes wirtschaftliches Umfeld sowie eine veränderte Dynamik im Geschäftsfeld der Bodenbevorratung geprägt. Während in den Vorjahren das anhaltende Niedrigzinsumfeld zu einer deutlich erhöhten Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen und damit zu einer hohen Bauaktivität sowie entsprechenden Umsatzerlösen führte, haben sich die Rahmenbedingungen seitdem deutlich verändert. Ursächlich hierfür waren insbesondere geopolitische Konflikte und deren wirtschaftliche Auswirkungen, die zu einer Abschwächung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung führten. In der Folge stiegen Bau- und Materialkosten sowie das Zinsniveau deutlich an, was sich dämpfend auf die Nachfrage im Immobilienmarkt auswirkte und zu rückläufigen Umsatzerlösen führte. Demgegenüber blieb die Nachfrage hessischer Kommunen nach Leistungen im Rahmen der Bodenbevorratung auf hohem Niveau. Seit 2023 wurden mehr als 40 neue Aufträge für den Erwerb von Flächen zur Entwicklung künftiger Wohn- und Gewerbegebiete beurkundet, mit einem geplanten Investitionsvolumen von über 60 Mio. EUR. Insgesamt investierte die Gesellschaft in den letzten

drei Jahren rund 230 Mio. EUR in den Erwerb neuer Flächen sowie in die Erschließung zukünftiger Baugebiete. Zusätzlich ergaben sich Zahlungsverpflichtungen gegenüber Kommunen aus BBV-Abrechnungen in mehrstelliger Millionenhöhe, sodass sich die gesamten Ausgaben im genannten Zeitraum auf über 251 Mio. EUR beliefen.

Dem standen Umsatzerlöse von rund 143 Mio. EUR gegenüber. Der daraus resultierende Finanzierungsbedarf betrug insgesamt etwa 108 Mio. EUR. Infolge dieser Entwicklung stiegen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten seit Ende 2023 um rund 86 Mio. EUR auf fast 143 Mio. EUR. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der Aufnahme mittel- und langfristiger, durch Bürgschaften des Landes Hessen gesicherter Finanzierungsdarlehen, die überwiegend als endfällige Darlehen ohne Zinsänderungsrisiko ausgestaltet sind. Insgesamt beträgt das landesverbürgte Kreditvolumen am Jahresende 125 Mio. EUR und erhöhte sich seit Anfang 2024 um rund 90 Mio. EUR. Im Geschäftsjahr 2025 wurde im Zuge der Refinanzierung eines Anfang 2025 fälligen Kredits über 25,0 Mio. EUR ein Darlehen in Höhe von 60,0 Mio. EUR aufgenommen. Neben den landesverbürgten Darlehen wurden bestehende Kontokorrentlinien bei der Helaba und der Kasseler Sparkasse bei Bedarf zur kurzfristigen Liquiditätssicherung in Anspruch genommen. Trotz der gestiegenen Mittelabflüsse war die Liquiditätsversorgung im gesamten Berichtszeitraum sichergestellt. Die Gesellschaft war jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen ordnungsgemäß und fristgerecht nachzukommen.

#Bilanzsumme Im Geschäftsjahr 2025 erhöhte sich die Bilanzsumme um 29,5 Mio. EUR bzw. 9,9% auf 327,3 Mio. EUR zum Jahresende (i.V.: 297,8 Mio. EUR). Der Anstieg ist im Wesentlichen auf die Entwicklung im Bereich der Bodenbevorratung zurückzuführen. Dabei erhöhten sich auf der Aktivseite insbesondere die Vorräte infolge der anhaltenden Investitionstätigkeit um 33,6 Mio. EUR, während sich auf der Passivseite die Verbindlichkeiten um 40,6 Mio. EUR ausweiteten.

#Vermögenslage Die Vermögenslage der Hessischen Landgesellschaft mbH stellt sich insgesamt als geordnet dar. Aufgrund des Anstiegs der Bilanzsumme verringerte sich die Eigenkapitalquote im Geschäftsjahr 2025 gegenüber dem Vorjahr um 3,7 Prozentpunkte auf rund 33,4% zum Bilanzstichtag. Das Eigenkapital, einschließlich der Ausgleichsrücklage, reduzierte sich im Berichtsjahr infolge des ausgewiesenen Jahresfehlbetrags um 1,4 Mio. EUR auf 109,2 Mio. EUR (i.V.: 110,6 Mio. EUR).

Die Lage der Gesellschaft beschreibt der nachfolgende Fünfjahresvergleich

		2025	2024	2023	2022	2021
Anlagevermögen	Mio. EUR	4,0	4,3	4,5	4,4	4,4
Umlaufvermögen	Mio. EUR	312,4	282,0	230,6	205,2	219,5
Eigenkapital	Mio. EUR	109,2	110,6	110,3	108,6	102,6
Fremdkapital (ohne Rückstellungen)	Mio. EUR	158,5	117,9	73,3	50,3	67,3
– davon verzinslich	Mio. EUR	142,7	102,6	57,1	35,2	50,2
– davon Finanzierung Entwicklungsmaßnahmen (Treuhandvermögen)	Mio. EUR	0,5	0,4	0,2	0,0	0,0
Eigenkapitalquote (gerundet)	%-Satz	33 %	37 %	47 %	52 %	46 %
Eigenkapitalzinsen	Mio. EUR	5,6	6,0	3,7	1,1	0,9
Fremdkapitalzinsen (Bodenbevorratung)	Mio. EUR	3,7	2,5	0,5	0,3	0,6
Realisierte Zinsen (Bodenbevorratung)	Mio. EUR	2,8	3,0	2,1	5,1	9,7

5. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

#Gesellschaftliche Verantwortung Die Wahrnehmung gesellschaftlicher Verantwortung ist Bestandteil der Unternehmensstrategie der HLG und spiegelt sich in verschiedenen Bereichen ihrer Geschäftstätigkeit wider. Dabei berücksichtigt die Gesellschaft soziale, ökologische und ökonomische Aspekte nachhaltiger Entwicklung. Die Umsetzung erfolgt insbesondere über die verschiedenen Aufgabenfelder der HLG. Hierzu zählen im Rahmen der Bodenbevorratung insbesondere die Baulandentwicklung als Bestandteil der kommunalen Daseinsvorsorge in Hessen sowie die Entwicklung energieeffizienter Siedlungskonzepte. Darüber hinaus umfasst das Aufgabenspektrum Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur sowie die Begleitung landwirtschaftlicher Bauvorhaben unter Berücksichtigung ökologischer Anforderungen und des Tierwohls. Weitere Schwerpunkte liegen in der Sicherung und Pflege von Kompensations- und Aufforstungsmaßnahmen, der Umsetzung von Arten- und Biotopschutzprojekten sowie Maßnahmen zur Renaturierung von Flächen. Darüber hinaus trägt die Gesellschaft durch die Bewirtschaftung landeseigener Staatsdomänen zur Erhaltung historischer Bausubstanz bei. Ergänzend unterstützt sie im Rahmen ihres Flächenmanagements Infrastrukturmaßnahmen, insbesondere im Bereich des Straßenbaus. Zudem verfolgt die HLG Maßnahmen zur Reduzierung von Treibhausgasemissionen im Rahmen ihrer unternehmensinternen Klimastrategie und engagiert sich in verschiedenen sozialen Projekten in Hessen. Die Berücksichtigung gesellschaftlicher Verantwortung ist damit Bestandteil der operativen Geschäftsprozesse der Gesellschaft.

#Umweltbelange Die HLG berücksichtigt Umweltbelange im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit und verfolgt Maßnahmen zur Reduzierung von Treibhausgasemissionen sowie zur Verbesserung der Energie- und Ressourceneffizienz. Als Dienstleistungsunternehmen gehört die Gesellschaft nicht zu den energieintensiven Produktionsbranchen, erfasst jedoch ihre unternehmensbezogenen Emissionen und leitet daraus Maßnahmen zur Emissionsreduktion ab. Ein zentraler nichtfinanzieller Leistungsindikator ist hierbei die Entwicklung der unternehmensbezogenen Treibhausgasemissionen. Grundlage bildet ein unternehmensweites CO₂-Konzept zur Bilanzierung und Bewertung der Emissionen sowie zur Identifikation relevanter Emissionsquellen und Reduktionsmaßnahmen. Die HLG hat durch die auditcert GmbH ihren CO₂-Fußabdruck für das Jahr 2024 gemäß dem Greenhouse Gas Protocol Corporate Accounting and Reporting Standard ermitteln lassen. In die Bilanzierung einbezogen wurden die Standorte Kassel, Gießen und Mörfelden-Walldorf. Gegenüber dem Basisjahr 2019 reduzierten sich die Emissionen um rund 110 t CO₂e auf etwa 147 t CO₂e. Wesentliche Beiträge hierzu leisteten die Modernisierung der Heiztechnik am Standort Kassel, der Einsatz einer mit Grünstrom betriebenen Wärmepumpe in Mörfelden-Walldorf sowie ein geringerer Fernwärmeverbrauch in Gießen. Die Emissionen aus der Geschäftsmobilität nahmen nach dem Wegfall pandemiebedingter Einschränkungen zuletzt wieder leicht zu, liegen jedoch weiterhin unter dem Niveau des Basisjahres. Weitere Effekte ergaben sich aus einem geringeren Verbrauch an IT-Produkten und Papier sowie einem höheren Anteil selbst erzeugten Stroms aus Photovoltaikanlagen. Zur Kompensation der verbleibenden Emissionen

erwarb die HLG Zertifikate im Umfang von rund 148 t CO₂e über die SWM Versorgungs GmbH. Dabei wurden Emissionen aus Scope 1, Scope 2 sowie ausgewählte Scope-3-Emissionen berücksichtigt. Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz werden zudem an den Unternehmensstandorten umgesetzt, unter anderem durch den im Plus-Energie-Standard errichteten Büroneubau der HLG in Mörfelden-Walldorf mit Photovoltaikanlagen und einer mit Grünstrom betriebenen Wärmepumpe. Darüber hinaus verfolgt die Gesellschaft Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz und Ressourcennutzung, unter anderem durch Energieeinsparmaßnahmen sowie durch die fortschreitende Digitalisierung betrieblicher Prozesse. Zudem berücksichtigt die HLG Umweltbelange auch in ihren operativen Geschäftsbereichen. Dabei misst die Gesellschaft insbesondere in der Baulandentwicklung im Rahmen der Bodenbevorratung einem verantwortungsvollen Umgang mit der begrenzten Ressource Boden besondere Bedeutung bei. Grundlage hierfür bilden die Richtlinien zur Förderung der Bodenbevorratung für öffentliche, agrarstrukturelle und ökologische Zwecke in Hessen. Die HLG unterstützt hessische Kommunen bei der Entwicklung energieeffizienter Baugebiete, unter anderem durch Vorhaben im Plus-Energie-Standard.

Zur fachlichen Unterstützung wurde der Leitfaden „Baulandentwicklung – Wege zum Plus-Energie-Standard“ in Zusammenarbeit mit dem Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum, der Landesenergieagentur Hessen sowie dem House of Energy erarbeitet und den Kommunen als Orientierung für die Planung energieeffizienter Siedlungsstrukturen und integrierter Mobilitätskonzepte bereitgestellt. Auch in der Landwirtschaft haben die Anforderungen an Klimaschutz und Tierwohl in den vergangenen Jahren deutlich zugenommen. Technische Lösungen zur Reduzierung von Emissionen sowie zur Verbesserung der Haltungsbedingungen gewinnen vor diesem Hintergrund zunehmend an Bedeutung und sind inzwischen ein fester Bestandteil der landwirtschaftlichen Bauberatung sowie der Umsetzung entsprechender Bauvorhaben durch die HLG. Darüber hinaus unterstützt die Gesellschaft über die Ökoagentur Hessen Maßnahmen im Naturschutz, insbesondere durch Aufforstungs- und Kompensationsprojekte. Einen weiteren Schwerpunkt bilden Maßnahmen zur Gewässerentwicklung und Renaturierung. Die HLG unterstützt hessische Kommunen hierbei auf Grundlage von Landesaufträgen, insbesondere im Landesprogramm „100 Wilde Bäche für Hessen“ sowie im Projekt „Gewässermanagement als Unterstützungsleistung für Gewässerunterhaltungspflichtige 2025 ff.“. In diesem Zusammenhang werden Städte, Gemeinden und Wasserverbände bei der Planung und Umsetzung von Maßnahmen zur Verbesserung des ökologischen Zustands der Gewässer im Sinne der europäischen Wasserrahmenrichtlinie unterstützt.

#Arbeitnehmerbelange Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter leisten einen wesentlichen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung und Leistungsfähigkeit der HLG. Die Gesellschaft verfolgt das Ziel, ein leistungsförderndes und zukunftsorientiertes Arbeitsumfeld zu schaffen, das den sich wandelnden Anforderungen der Arbeitswelt sowie der fortschreitenden digitalen Transformation Rechnung trägt. Hierzu gehören insbesondere eine standortübergreifende Zusammenarbeit, der kontinuierliche Austausch von Wissen und Erfahrungen sowie eine werteorientierte Führungskultur. Ein Schwerpunkt der Personalpolitik liegt auf der kontinuierlichen Qualifizierung und Weiterentwicklung der Beschäftigten. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und des zunehmenden Wettbewerbs um qualifizierte Fach- und Führungskräfte verfolgt die HLG das Ziel, ihre Attraktivität als Arbeitgeberin langfristig zu stärken. Dazu gehören unter anderem individuelle Entwicklungs- und Weiterbildungsmöglichkeiten, Maßnahmen zur Förderung der Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben sowie flexible Arbeitsmodelle. Auf Grundlage der Gesamtbetriebsvereinbarung „Mobiles Arbeiten“ können Mitarbeitende – abhängig von den betrieblichen Erfordernissen – bis zu 40% ihrer monatlichen Arbeitszeit mobil erbringen. Gleichzeitig bleibt der persönliche Austausch an den Standorten ein wesentlicher Bestandteil der Zusammenarbeit und fördert Teamarbeit, Innovation sowie den Wissensaustausch innerhalb der Organisation. Ergänzend profitieren die Beschäftigten von individuellen Teilzeitleösungen, bedarfsgerechten Fort- und Weiterbildungsmöglichkeiten sowie weiteren Angeboten im Bereich der betrieblichen Gesundheitsförderung. Zu den wesentlichen Arbeitsbedingungen bei der HLG zählen darüber hinaus eine Vergütung nach dem Tarifvertrag für das Land Hessen (TV-H), eine betriebliche Altersversorgung sowie langfristige und sichere Beschäftigungsperspektiven. Im Rahmen der Personalpolitik misst die HLG der Gesundheit und Leistungsfähigkeit ihrer Mitarbeitenden eine besondere Bedeutung bei. Die betriebliche Gesundheitsprävention ist Bestandteil der strategischen Personalentwicklung und zielt darauf ab, gesundheitsgerechte Arbeitsbedingungen zu fördern sowie die individuellen Gesundheitsressourcen der Beschäftigten zu stärken. Hierdurch sollen das physische und psychische Wohlbefinden am Arbeitsplatz unterstützt und möglichen gesundheitlichen Belastungen frühzeitig entgegengewirkt werden. Die Entwicklung entsprechender Maßnahmen erfolgt bedarfsorientiert auf Grundlage identifizierter Anforderungen sowie unter Berücksichtigung von Rückmeldungen der Mitarbeitenden. Hierzu zählen unter anderem Gesundheitsbefragungen sowie Gefährdungsbeurteilungen, beispielsweise im Hinblick auf psychische Belastungen am Arbeitsplatz. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse dienen als Grundlage für geeignete Maßnahmen, etwa in Form von Workshops zur Analyse von

Arbeitsbelastungen oder Angeboten zum Stressmanagement. Darüber hinaus umfasst die betriebliche Gesundheitsprävention – soweit erforderlich – auch ergonomische Maßnahmen am Arbeitsplatz, beispielsweise durch höhenverstellbare Schreibtische, orthopädische Bürostühle oder weitere unterstützende Arbeitsmittel. Ergänzend werden Maßnahmen zur Förderung des allgemeinen Wohlbefindens der Beschäftigten umgesetzt, etwa durch die Bereitstellung von Mineralwasser und Obst an den Standorten der Gesellschaft. Die Verantwortung für Personalstrategie, Recruiting und Personalentwicklung liegt beim zentralen Personalmanagement im Fachbereich 3, das standortübergreifend tätig ist und in engem Austausch mit den Führungskräften steht. Die Geschäftsleitung wird regelmäßig über die Entwicklung der personalwirtschaftlichen Handlungsfelder informiert und wirkt maßgeblich an der Erarbeitung und Festlegung strategischer Entscheidungen mit.

Gesamtzahl der Beschäftigten

Die Entwicklung des Personalbestands stellt sich im Berichtsjahr wie folgt dar:

zum 31.12.	2025	2024	2023	2022	2021
Beschäftigte insgesamt*	196	184	177	174	164
Frauen	113	104	100	98	92
Männer	83	80	77	76	72

* Ohne den Geschäftsführer, Werkstudierende und Reinigungskräfte.

Im Geschäftsjahr 2025 erhöhte sich der Personalbestand der HLG moderat. Zum Bilanzstichtag beschäftigte die Gesellschaft insgesamt 196 Mitarbeitende (i.V.: 184). Das gesamte Arbeitsvolumen, gemessen in Vollzeitäquivalenten (FTE), stieg im Berichtsjahr von 168 auf 177. Im Jahresverlauf wurden 32 neue Mitarbeitende eingestellt, während 20 Beschäftigte aus dem Unternehmen ausgeschieden sind. Infolge dieser Personalbewegungen erhöhte sich die Fluktuationsrate leicht von 8,5% im Vorjahr auf 9,3% im Jahr 2025. Die demografische Struktur der Belegschaft blieb im Berichtsjahr weitgehend stabil. Der Frauenanteil in der Gesamtbelegschaft lag bei 57,7% (i.V.: 56,5%). Der Frauenanteil in Führungspositionen lag zum Bilanzstichtag unverändert auf dem Niveau des Vorjahres bei 0,0%.

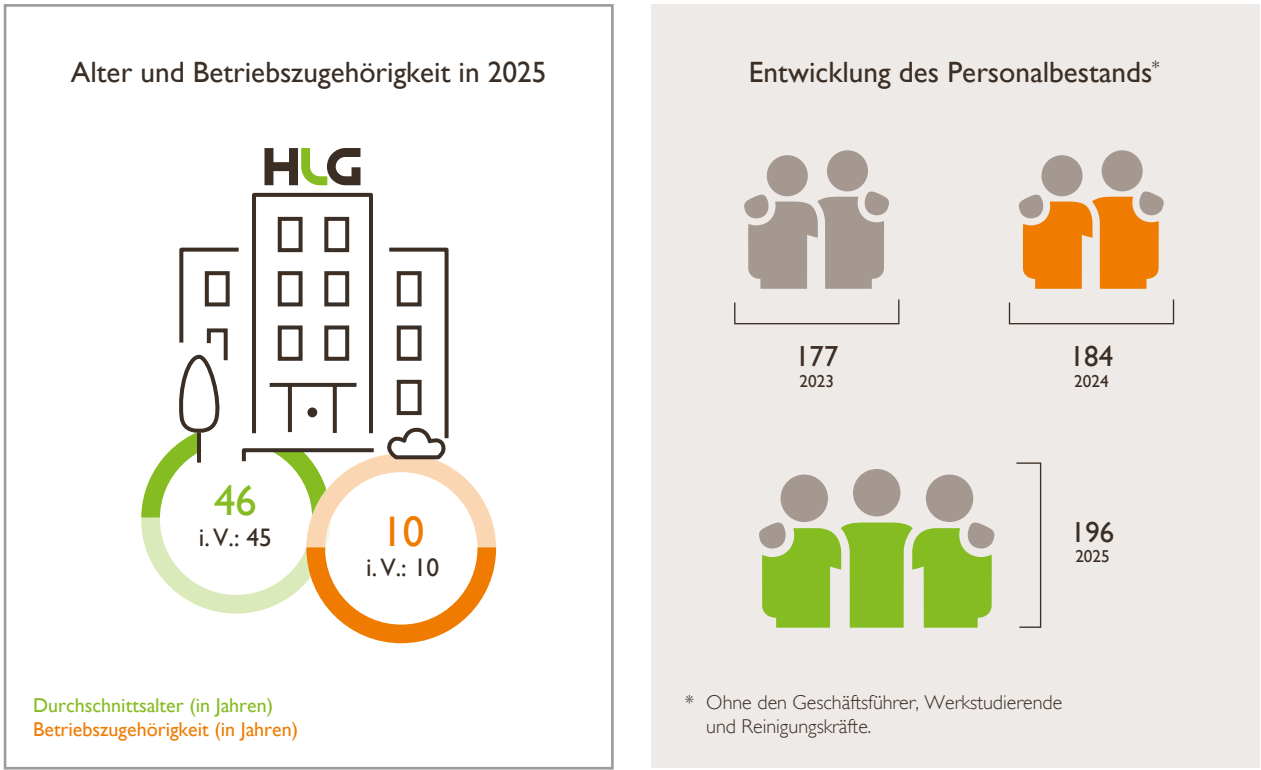
#Sozialbelange Die HLG berücksichtigt soziale Belange im Rahmen ihrer unternehmerischen Tätigkeit und ihrer Rolle als Arbeitgeberin. Grundlage hierfür bildet eine Unternehmenskultur, die auf Zusammenarbeit, gegenseitigem Respekt sowie auf einem offenen Austausch von Wissen und Erfahrungen ausgerichtet ist. Die Mitarbeitenden sind angehalten, im Einklang mit den Zielen und Werten der Gesellschaft eigenverantwortlich zu handeln und sich aktiv in betriebliche Prozesse einzubringen. Ein weiterer Bestandteil der sozialen Verantwortung der HLG ist das Bekenntnis zur Achtung der Menschenrechte innerhalb des eigenen Einflussbereichs.

Darüber hinaus unterstützt die Gesellschaft Maßnahmen zur Förderung des standortübergreifenden Austauschs und des sozialen Miteinanders innerhalb der Belegschaft, unter anderem durch gemeinsame Veranstaltungen und interne Formate zur Stärkung der Zusammenarbeit. Neben der innerbetrieblichen Dimension versteht sich die HLG auch als Unternehmen des Landes Hessen in gesellschaftlicher Verantwortung. Vor diesem Hintergrund beteiligt sich die Gesellschaft seit mehreren Jahren an der Initiative „Spenden statt schenken“ und unterstützt in der Vorweihnachtszeit regionale soziale Einrichtungen in Hessen mit finanziellen Zuwendungen. Damit trägt die HLG zur Förderung gesellschaftlichen Engagements in ihrem regionalen Umfeld bei.

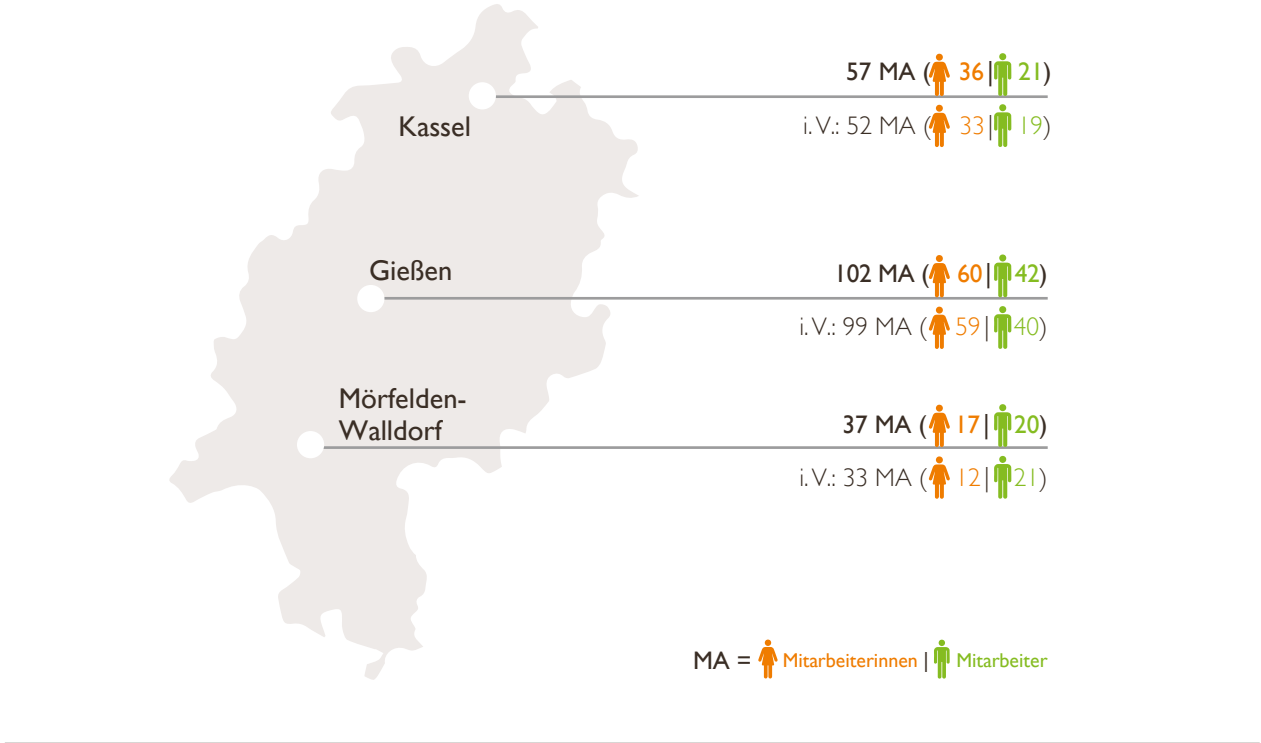
#Compliance Die HLG misst der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften sowie interner Regelungen einen hohen Stellenwert bei. Integrität und regelkonformes Verhalten bilden zentrale Grundsätze der Unternehmensführung und sind Bestandteil der Unternehmenskultur. Ziel ist es, Risiken aus Gesetzesverstößen zu vermeiden, die Reputation der Gesellschaft zu schützen und ein transparentes und verantwortungsvolles Geschäftsverhalten sicherzustellen. Im Rahmen des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) erstellt die Gesellschaft jährlich einen Bericht zur Korruptionsprävention sowie eine Risikoanalyse zur Identifikation und Bewertung potenziell existenzgefährdender Risiken. Zur Sensibilisierung der Mitarbeitenden werden regelmäßig Schulungen zu Compliance-relevanten Themen, unter anderem zu Antikorruption und geldwäscherechtlichen Anforderungen, durchgeführt. Darüber hinaus werden technische und organisatorische Maßnahmen umgesetzt, um den Schutz sensibler Daten von Kunden, Geschäftspartnern, Mitarbeitenden und weiteren Anspruchsgruppen sicherzustellen. Bei Hinweisen auf mögliche Compliance-Verstöße können sich Mitarbeitende an die Geschäftsleitung oder an einen externen Ombudsmann wenden. Ergänzend steht ein anonymes Hinweisgebersystem zur Verfügung, über das mögliche Verstöße gemeldet werden können.

#Public Corporate Governance Kodex Die HLG hat den Public Corporate Governance Kodex (PCGK) des Landes Hessen mit Wirkung zum 01.01.2018 verbindlich eingeführt und im Gesellschaftsvertrag verankert. Der Kodex enthält grundlegende Regelungen und Empfehlungen für die verantwortungsvolle Leitung, Steuerung und Überwachung von Unternehmen mit Landesbeteiligung und orientiert sich an gesetzlichen Vorgaben sowie anerkannten Standards guter und verantwortungsvoller Unternehmensführung. Der Corporate-Governance-Bericht für das Geschäftsjahr 2025 einschließlich der Entsprechenserklärung der Geschäftsleitung und des Überwachungsorgans ist auf der Website der Gesellschaft unter www.hlg.org veröffentlicht.

#Arbeitnehmerbelange – Zahlen, Daten, Fakten



Personalbestand nach Standorten in 2025



III. Chancen- und Risikobericht

#Unternehmenssteuerung Die strukturierte Erfassung und Steuerung von Chancen und Risiken ist ein integraler Bestandteil der Unternehmensführung der HLG und dient der Sicherung einer nachhaltigen wirtschaftlichen Entwicklung. Ziel ist es, wesentliche Entwicklungen aus dem unternehmerischen Umfeld frühzeitig zu erkennen, systematisch zu bewerten und im Rahmen geeigneter Maßnahmen zu berücksichtigen. Unter Chancen und Risiken werden dabei mögliche künftige Ereignisse und Entwicklungen verstanden, die mit einer bestimmten Eintrittswahrscheinlichkeit verbunden sind und sich wesentlich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie auf die Zielerreichung der Gesellschaft auswirken können.

#Chancen- und Risikomanagement Die Steuerung von Chancen und Risiken ist ein wesentlicher Bestandteil der operativen und strategischen Ausrichtung der HLG. Unternehmensrelevante Entwicklungen werden fortlaufend analysiert und im Rahmen der Planungs- und Entscheidungsprozesse berücksichtigt. Ziel des Risikomanagements ist es, potenzielle Risiken frühzeitig zu erkennen und durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden, zu begrenzen oder – soweit wirtschaftlich sinnvoll – auf Dritte zu übertragen. Gleichzeitig werden identifizierte Chancen systematisch in die Planungs- und Steuerungsprozesse einbezogen. Dabei werden nur solche Risiken eingegangen, die in einem angemessenen Verhältnis zu den erwarteten Chancen stehen und beherrschbar sind. Zur Unterstützung dieser Zielsetzung verfügt die Gesellschaft über ein etabliertes Risikomanagementsystem, das auf die spezifischen Anforderungen der Geschäftstätigkeit ausgerichtet ist und eine strukturierte Identifikation, Bewertung und Berichterstattung wesentlicher Risiken gewährleistet. Die Risikobewertung erfolgt anhand von Eintrittswahrscheinlichkeit und potenzieller Schadenshöhe, aus denen sich das jeweilige Risikopotenzial ableitet. Die wesentlichen Risiken werden regelmäßig erfasst, aggregiert und im Rahmen eines Risikoberichts dokumentiert, der der Information des Aufsichtsrats über die Risikolage der Gesellschaft dient.

#Chancen Die wirtschaftliche Entwicklung der HLG wird durch eine Vielzahl potenzieller Chancen beeinflusst, die sich aus der Weiterentwicklung bestehender Geschäftsfelder, dem öffentlichen Auftrag der Gesellschaft sowie aus langfristigen gesellschaftlichen, regulatorischen und infrastrukturellen Entwicklungen ergeben können. Chancen werden dabei als potenzielle positive Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage verstanden. Die Identifikation und Bewertung von Chancen erfolgt im Rahmen der Unternehmensplanung sowie der laufenden Berichterstattung. Die

identifizierten Chancen werden den operativen Geschäftsfeldern „Baulandentwicklung und Kommunalbetreuung“, „Landwirtschaft und Naturschutz“ sowie „Flächenmanagement und Liegenschaftsverwaltung“ zugeordnet und in die Planungs- und Steuerungsprozesse einbezogen. Entwicklungspotenziale bestehen insbesondere in Aufgabenfeldern mit engem Bezug zu den landespolitischen Zielsetzungen in den Bereichen Flächenentwicklung, Infrastruktur sowie Natur- und Gewässerschutz. Daher kommt den Aufgaben und Zielen der Bodenbevorratung, mit der die HLG vom Land Hessen betraut wurde, nicht nur eine hohe landespolitische Bedeutung zu; sie bieten zugleich vielfältige Chancen für die weitere Entwicklung der Geschäftstätigkeit. Durch eine gezielte Baulandentwicklung wird die nachhaltige Daseinsvorsorge sowohl in städtischen Ballungsräumen als auch in ländlichen Gebieten sichergestellt – unabhängig von der wirtschaftlichen Struktur der Region. Vor dem Hintergrund anhaltender Flächenknappheit, steigender Anforderungen an die Innen- und Außenentwicklung von Kommunen sowie eines weiterhin bestehenden Bedarfs an Wohn- und Gewerbeflächen gewinnen die vorausschauende Sicherung und Entwicklung geeigneter Flächen zunehmend an Bedeutung. Mehr als die Hälfte der hessischen Kommunen nutzt inzwischen das Instrument der Bodenbevorratung bzw. entsprechende Modelle der Zusammenarbeit mit der HLG. Der bestehende Flächenbestand von fast 900 ha eröffnet mittel- bis langfristige Entwicklungsmöglichkeiten für Wohn- und Gewerbenutzungen sowie substanzielle Vermarktungspotenziale aus bereits entwickelten Flächen.

Zusätzliche Chancen ergeben sich aus der weiter steigenden Nachfrage nach Leistungen in den Bereichen Natur- und Gewässerschutz. Die bislang erfolgreiche Unterstützung des Landes Hessen im Rahmen der Landesprogramme „100 Wilde Bäche für Hessen“ sowie „Gewässermanagement als Unterstützungsleistung für Gewässerunterhaltungspflichtige 2025 ff.“ stärkt die Marktposition der HLG im Bereich Gewässerentwicklung und kann die Grundlage für weitere Aufträge in diesem Tätigkeitsfeld bilden. Darüber hinaus bestehen im Bereich der Ökoagentur für Hessen sowie im Ausbau bestehender Dienstleistungen und Geschäftsbesorgungen weitere Potenziale. Diese ergeben sich insbesondere aus dem anhaltenden Bedarf an naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen, der Fortführung der landwirtschaftlichen Bauberatung sowie Leistungen im Zusammenhang mit Infrastruktur- und Energiewendeprojekten. Anfang 2026 wurde hierzu mit der Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG ein Rahmenvertrag über die Beschaffung und Sicherung von Flächen für die Errichtung elektrischer Anlagen abgeschlossen. Vergleichbare Projekte können künftig zu

einer weiteren Ausweitung der Geschäftstätigkeit im Bereich Flächenmanagement und Infrastruktur beitragen. Darüber hinaus können sich zusätzliche Entwicklungspotenziale aus zukünftigen Flächenbedarfen im Zusammenhang mit öffentlichen Infrastruktur- und Sicherheitsaufgaben ergeben. Die dargestellten Chancen bauen auf den bestehenden fachlichen, organisatorischen und operativen Kompetenzen der HLG auf und können zur weiteren Stabilisierung und Entwicklung der Geschäftstätigkeit beitragen.

#Absatzrisiken Die Bodenbevorratung stellt ein zentrales Geschäftsfeld der HLG dar und unterliegt in besonderem Maße externen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen. Insbesondere die konjunkturelle Entwicklung, geopolitische Unsicherheiten sowie veränderte Rahmenbedingungen auf den Finanzierungs- und Immobilienmärkten beeinflussen die Nachfrage nach Grundstücken und Immobilien. Steigende Baukosten sowie erhöhte Finanzierungskosten infolge gestiegener Zinsen wirken sich dämpfend auf die Investitionsbereitschaft privater und gewerblicher Nachfrager aus. Hinzu kommen inflationsbedingte Kostensteigerungen sowie zuletzt wieder anziehende Energiekosten, die diese Entwicklung zusätzlich verstärken. In der Folge kann es zu einer rückläufigen oder verzögerten Nachfrage sowie zu Schwankungen bei den erzielbaren Verkaufserlösen kommen. Darüber hinaus ist die Marktsituation durch ein begrenztes Angebot an verfügbaren Flächen bei gleichzeitig anhaltendem Wohnraumbedarf geprägt, was regional zu steigenden Grundstückspreisen führen kann. Dieses Spannungsfeld kann die Vermarktungstätigkeit zusätzlich beeinflussen. Externe Einflussfaktoren, insbesondere die Entwicklung von Zinsen, Baukosten, Energiepreisen und regulatorischen Rahmenbedingungen, sind dabei nur eingeschränkt durch die Gesellschaft steuerbar. Zur Begrenzung der hieraus resultierenden Risiken verfolgt die HLG einen langfristig ausgerichteten Planungshorizont und richtet die Auswahl und Entwicklung von Projekten konsequent an den Marktgegebenheiten sowie an den Bedarfen der hessischen Kommunen aus. Dabei werden insbesondere Projekte mit belastbarer Nachfrageperspektive priorisiert, während Projekte mit erhöhten Markt- oder Vermarktungsrisiken zurückhaltend verfolgt werden. Die Bodenbevorratung erfolgt auf Grundlage der Richtlinien zur Förderung der Bodenbevorratung für öffentliche, agrarstrukturelle und ökologische Zwecke in Hessen und dient der bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohn- und Gewerbeflächen. Ergänzend verfolgt die Gesellschaft Ansätze einer nachhaltigen Baulandentwicklung, insbesondere durch die Entwicklung energieeffizienter Siedlungskonzepte, um auch unter veränderten Marktbedingungen eine langfristige Vermarktungsfähigkeit der Projekte sicherzustellen.

#Finanzrisiken Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit ist die HLG verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt, insbesondere Bewertungsrisiken sowie Zins- und Liquiditätsrisiken. Das Finanzrisikomanagement ist Bestandteil des Risikomanagementsystems und dient der frühzeitigen Identifikation, Bewertung und Steuerung potenzieller Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Veränderungen der Markt- und Geschäftsbedingungen können Auswirkungen auf die Bewertung einzelner Bilanzpositionen haben und Anpassungen der beizulegenden Zeitwerte erforderlich machen. Hieraus können sich nicht zahlungswirksame Ergebnisbelastungen sowie Auswirkungen auf bilanzielle Relationen ergeben. Dies betrifft insbesondere das Umlaufvermögen, das im Wesentlichen durch Vorräte im Bereich der Bodenbevorratung geprägt ist. Zinsrisiken ergeben sich aus Veränderungen des allgemeinen Zinsniveaus im Zusammenhang mit der Finanzierung der Geschäftstätigkeit, während Liquiditätsrisiken aus zeitlichen Verschiebungen von Ein- und Auszahlungen resultieren können. Diese Risiken werden im Rahmen der Finanzplanung und -steuerung fortlaufend überwacht und berücksichtigt. Im Zuge der Aufstellung des Jahresabschlusses wurden die relevanten Sachverhalte entsprechend einbezogen.

#Zinsrisiken Veränderungen des allgemeinen Zinsniveaus können die wirtschaftliche Entwicklung der HLG beeinflussen und stellen ein wesentliches finanzielles Risiko dar. Insbesondere im Zusammenhang mit variabel verzinsten Verbindlichkeiten sowie bei Neu- und Anschlussfinanzierungen können sich hieraus Auswirkungen auf die Finanzierungskosten und damit auf das Finanzergebnis ergeben. Darüber hinaus führen steigende Zinsen zu einem Anstieg des kalkulatorischen Mischzinssatzes aus Fremd- und Eigenkapitalzinsen, der im Rahmen der Bodenbevorratung zur Anwendung kommt und somit die Nachfrage nach entsprechenden Projekten beeinflussen kann. Zur Begrenzung dieser Risiken verfügt die HLG über eine diversifizierte und langfristig ausgerichtete Finanzierungsstruktur. Ein wesentlicher Teil der Finanzierung erfolgt über langfristige, endfällige Darlehen, die durch Bürgschaften des Landes Hessen abgesichert sind und somit eine hohe Planungssicherheit bieten. Die Ausgestaltung dieser Finanzierungsstruktur erfolgt im Einklang mit den beihilferechtlichen Vorgaben. Darüber hinaus begegnet die Gesellschaft den Auswirkungen eines steigenden Zinsniveaus durch eine moderate Eigenkapitalverzinsung, die maßgeblichen Einfluss auf die Höhe des Mischzinssatzes hat.

#Liquiditätsrisiken Liquiditätsrisiken bestehen in der Gefahr, fällige Zahlungsverpflichtungen nicht fristgerecht erfüllen zu können. Zur Sicherstellung der Zahlungsfähigkeit ist ein ausreichender Liquiditätsspielraum erforderlich, der im Wesentlichen durch Einzahlungen aus Grundstücksverkäufen sowie aus Dienstleistungsaktivitäten der HLG generiert wird. Die derzeit verhaltene Nachfrage auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt kann dazu führen, dass Mittelzuflüsse aus der Vermarktung zeitlich verzögert erfolgen und sich der Finanzierungsbedarf für laufende Investitionen im Rahmen der Bodenbevorratung erhöht. In der Folge kann eine verstärkte Inanspruchnahme von Fremdkapital zur Finanzierung von Flächenerwerben und Erschließungsmaßnahmen erforderlich werden. Zur Deckung des mittel- und langfristigen Kapitalbedarfs nutzt die HLG die Möglichkeit der Aufnahme von Kapitalmarktdarlehen auf Grundlage der aktuellen Bodenbevorratungsrichtlinien, die in der Regel durch Ausfallbürgschaften des Landes Hessen abgesichert sind. Kurzfristige Liquiditätsbedarfe werden über bestehende Kontokorrentkreditlinien gedeckt. Zur Steuerung der Liquiditätsrisiken verfügt die Gesellschaft über eine vorausschauende und kontinuierliche Liquiditätsplanung. Die Liquiditätslage wird unter Berücksichtigung des Geschäftsverlaufs, geplanter Investitionen sowie der Rückführung bestehender Finanzierungen fortlaufend überwacht und der Liquiditätsstatus täglich erfasst.

#Vertragsrisiken Vertragsrisiken können sich trotz sorgfältiger Planung und Umsetzung insbesondere vor dem Hintergrund zunehmender Komplexität von Auftragsstrukturen nicht vollständig ausschließen lassen. Langfristige Vertragsverhältnisse, vor allem mit Kommunen und öffentlichen Auftraggebern, bilden einen wesentlichen Bestandteil des Geschäftsmodells der HLG. Neben Dienstleistungs- und Geschäftsbesorgungsverträgen kommt dabei insbesondere Projektrahmenvereinbarungen mit hessischen Kommunen eine besondere Bedeutung zu, die auf den Richtlinien des Landes Hessen zur Förderung der Bodenbevorratung für öffentliche, agrarstrukturelle und ökologische Zwecke basieren. Aufgrund ihrer standardisierten und rechtlich fundierten Ausgestaltung sind wirtschaftliche Risiken hieraus in der Regel begrenzt. Im Zusammenhang mit vor der letzten Novellierung der einschlägigen Richtlinien abgeschlossenen Vereinbarungen können sich aus zwischenzeitlichen rechtlichen Weiterentwicklungen Anpassungsbe-

darfe ergeben. Möglichen wirtschaftlichen Auswirkungen wird im Rahmen der handelsrechtlichen Bewertung durch entsprechende Einzelwertberichtigungen und Abwertungen im Vorratsvermögen Rechnung getragen. Neu abgeschlossene Projektrahmenvereinbarungen werden auf Grundlage der aktuellen Richtlinien grundsätzlich notariell beurkundet. Ergänzend tragen ein strukturiertes Projektmanagement, standardisierte interne Prozesse sowie eine fortlaufend überprüfte Vertragsgestaltung zur weiteren Begrenzung von Vertragsrisiken bei. Zur Absicherung verbleibender Risiken unterhält die Gesellschaft branchenübliche Haftpflicht- und Sachversicherungen.

#Personalrisiken Risiken im Personalbereich können sich insbesondere aus der eingeschränkten Verfügbarkeit qualifizierter Fach- und Führungskräfte sowie aus möglichen Fluktuationseffekten ergeben und die zukünftige Entwicklung der Gesellschaft beeinflussen. Vor dem Hintergrund eines weiterhin wettbewerbsintensiven Arbeitsmarktes besteht das Risiko, vakante Positionen nicht zeitnah oder nicht adäquat zu besetzen sowie die langfristige Bindung bestehender Mitarbeitender nicht in ausreichendem Maße sicherzustellen. Dies betrifft insbesondere spezialisierte Tätigkeitsfelder sowie den Aufbau von Nachwuchsführungskräften.

Zur Begrenzung dieser Risiken verfolgt die HLG eine vorausschauende Personalstrategie, die auf eine gezielte Rekrutierung sowie auf die nachhaltige Entwicklung und Bindung von Fach-, Führungs- und Nachwuchskräften ausgerichtet ist. Hierzu zählen insbesondere bedarfsgerechte Fort- und Weiterbildungsangebote, individuelle Entwicklungs- und Karriereperspektiven sowie Maßnahmen zur Förderung der Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben, etwa durch flexible Arbeitszeitmodelle und die Möglichkeit mobilen Arbeitens. Ergänzend umfasst das Leistungsspektrum der Gesellschaft eine Vergütung nach dem Tarifvertrag für das Land Hessen (TV-H), eine betriebliche Altersversorgung sowie weitere Benefits, beispielsweise vermögenswirksame Leistungen und Angebote im Rahmen des betrieblichen Gesundheitsmanagements, etwa gesundheitsfördernde Maßnahmen und ergonomische Arbeitsplatzgestaltung. Die eingeleiteten Maßnahmen tragen zur Stabilisierung der Personalstruktur bei und wirken personalbezogenen Risiken entgegen. Insgesamt werden die Personalrisiken derzeit als mittleres Risiko eingestuft.

#IT-Risiken Die fortschreitende Digitalisierung und zunehmende Vernetzung eröffnen der HLG vielfältige Möglichkeiten zur Effizienzsteigerung, zur Optimierung von Geschäftsprozessen sowie zur Weiterentwicklung der Servicequalität. Gleichzeitig steigen die Anforderungen an die Informationssicherheit sowie die mit dem Einsatz von IT-Systemen verbundenen Risiken. Die zunehmende Komplexität der IT-Strukturen und die enge Verzahnung zentraler Geschäftsprozesse mit digitalen Anwendungen führen dazu, dass Störungen oder Angriffe erhebliche Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit haben können. Zu den wesentlichen Risikofaktoren zählen insbesondere Systemausfälle, Datenverluste, unbefugte Zugriffe auf sensible Informationen sowie gezielte Angriffe durch Schadsoftware, insbesondere in Form von Ransomware. Im Schadensfall können diese Ereignisse die operative Handlungsfähigkeit sowie die wirtschaftliche Entwicklung der HLG beeinträchtigen. Zur Begrenzung dieser Risiken verfolgt die HLG ein ganzheitliches Konzept zur Sicherung und Weiterentwicklung der IT, das insbesondere folgende Maßnahmen umfasst:

- **Regelwerke und Standards:** Einheitliche Vorgaben und etablierte Sicherheitsstandards schaffen klare Strukturen und bilden die Grundlage für ein konsistentes Sicherheitsniveau.
- **Überprüfung und Wartung:** Durch regelmäßige Wartungsmaßnahmen sowie gezielte Sicherheitsanalysen werden Stabilität und Sicherheit der IT-Systeme fortlaufend überprüft.
- **Technische Maßnahmen:** Differenzierte Berechtigungsstrukturen, Zugriffsbeschränkungen, tägliche Datensicherungen sowie Maßnahmen zur Absicherung der Stromversorgung tragen zur Reduzierung von Ausfallrisiken bei.
- **Schulung der Mitarbeitenden:** Die Mitarbeitenden werden kontinuierlich durch Schulungen und digitale Lernangebote für IT-Sicherheit, Datenschutz und Cyberisiken sensibilisiert.
- **Externe Kontrolle:** Die Einhaltung datenschutzrechtlicher Anforderungen sowie die Wirksamkeit der Schutzmaßnahmen werden regelmäßig durch einen externen Datenschutzbeauftragten überprüft.

Ungeachtet dieser Maßnahmen stellen Cyberangriffe und technische Störungen weiterhin wesentliche Risikofaktoren dar. Mögliche Auswirkungen auf die Datenverfügbarkeit, die Systemstabilität sowie die wirtschaftliche Entwicklung unterstreichen die Notwendigkeit eines dauerhaft angemessenen Sicherheitsniveaus. Vor diesem Hintergrund wurde die strategische Weiterentwicklung der IT-Strukturen im Berichtsjahr weiter vorangetrieben. In diesem Zusammenhang wurde ein eigenständiger Fachbereich IT etabliert, um den steigenden Anforderungen an Digitalisierung, Informationssicherheit und organisatorische Steuerung nachhaltig gerecht zu werden.

#Gesamteinschätzung der Risiken Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind in den Planungs- und Prognoseannahmen der Gesellschaft berücksichtigt, sodass sich aus den identifizierten Risiken derzeit keine wesentliche Veränderung der Gesamtrisikosituation gegenüber dem Vorjahr ergibt. Die im Rahmen des etablierten Risikomanagementsystems durchgeführte Risikoanalyse bestätigt, dass insbesondere gesamtwirtschaftliche Entwicklungen, politische Rahmenbedingungen sowie geopolitische Einflüsse weiterhin wesentliche Einflussfaktoren für die Geschäftsentwicklung darstellen. Auf Grundlage der vorliegenden Erkenntnisse bestehen keine Hinweise auf bestandsgefährdende Risiken, weder aus Einzelrisiken noch aus deren Gesamtheit.

Das diversifizierte Leistungsportfolio, die langfristige Ausrichtung wesentlicher Geschäftsaktivitäten sowie die stabile Finanzierungsstruktur tragen dazu bei, das Risikoniveau insgesamt zu begrenzen. Darüber hinaus verfügt die Gesellschaft über weitere stabilisierende Faktoren, insbesondere in Form eines substanziellen Vorratsvermögens, das grundsätzlich als Sicherungsgrundlage dienen kann, sowie einer soliden Eigenkapitalausstattung. Die kontinuierliche Weiterentwicklung des Risikomanagementsystems unterstützt zudem die frühzeitige Identifikation und Steuerung von Risiken und stärkt das Risikobewusstsein innerhalb der Organisation.

IV. Prognosebericht

#Allgemeine Prognosen Für das Jahr 2026 wird für die deutsche Wirtschaft eine verhaltene konjunkturelle Entwicklung erwartet. Auf Basis aktueller Konjunkturprognosen führender Wirtschaftsforschungsinstitute bewegt sich das Wachstum des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts in einer Bandbreite von 0,6% bis 1,2%.²⁴ Die wirtschaftliche Dynamik wird dabei insbesondere durch binnenvirtschaftliche Impulse beeinflusst, vor allem durch eine expansiver ausgerichtete Fiskalpolitik sowie steigende öffentliche Ausgaben in den Bereichen Infrastruktur, Klimaschutz und Verteidigung. Demgegenüber bestehen weiterhin konjunkturelle Risiken, insbesondere infolge des seit Beginn des Jahres 2026 zu beobachtenden Anstiegs der Energiepreise im Zusammenhang mit geopolitischen Spannungen im Nahen Osten, der dämpfend auf die wirtschaftliche Entwicklung wirkt. In Abhängigkeit vom weiteren Verlauf ergeben sich unterschiedliche Szenarien, die eine Fortsetzung der moderaten Erholung bei kurzfristiger Entspannung bzw. eine Abschwächung bei anhaltend erhöhtem Energiepreinsniveau implizieren.²⁵ Die Inflationsrate verbleibt voraussichtlich auf einem gegenüber früheren Erwartungen erhöhten Niveau und lag zuletzt bei rund 2,7%,²⁶ was die Kaufkraft der privaten Haushalte und damit den privaten Konsum dämpft. Der Arbeitsmarkt reagiert weiterhin zeitverzögert auf die konjunkturelle Entwicklung; für das Jahr 2026 wird zunächst ein Anstieg der Arbeitslosigkeit mit einem Wendepunkt im Jahresverlauf und anschließender Stabilisierung erwartet.²⁷ Darüber hinaus wird die wirtschaftliche Entwicklung durch strukturelle Rahmenbedingungen beeinflusst; hierzu zählen insbesondere ein anhaltender Fachkräftebedarf sowie eine weiterhin erhöhte Anzahl von Unternehmensinsolvenzen, die im Jahr 2025 gegenüber dem Vorjahr deutlich angestiegen sind.²⁸ Insgesamt wird das Jahr 2026 als Übergangsphase mit moderatem Wachstum und erhöhten Unsicherheiten eingeordnet; eine breit angelegte und selbsttragende konjunkturelle Dynamik ist auf Basis der aktuellen Prognosen derzeit nicht ersichtlich.²⁹ Vor dem Hintergrund der dargestellten gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der damit verbundenen Unsicherheiten lassen sich derzeit keine verlässlichen Aussagen

über die mittel- bis langfristigen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Hessischen Landgesellschaft mbH treffen. Die nachfolgenden Prognosen zur Entwicklung der einzelnen Geschäftsfelder basieren daher auf den dargestellten makroökonomischen Annahmen für das Geschäftsjahr 2026 und erfolgen unter dem Vorbehalt wesentlicher gesamtwirtschaftlicher Einflussfaktoren.

#Prognose Bodenbevorratung Für das Geschäftsjahr 2026 wird im Bereich der Bodenbevorratung weiterhin von einem anspruchsvollen und durch erhöhte externe Unsicherheiten geprägten Marktumfeld ausgegangen. Die Preise für Wohnimmobilien sind im Jahr 2025 erstmals seit mehreren Jahren wieder angestiegen (ca. +3,2% gegenüber dem Vorjahr).³⁰ Für den Prognosezeitraum wird eine Fortsetzung dieses moderaten Wachstumstrends erwartet, wobei regionale Unterschiede bestehen und insbesondere ländliche Regionen eine vergleichsweise höhere Dynamik aufweisen. Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt insgesamt auf einem hohen Niveau, während weiterhin ein strukturelles Angebotsdefizit besteht. Zwar ist bei den Baugenehmigungen im Jahr 2025 erstmals seit 2021 wieder ein Anstieg zu verzeichnen (238.500 genehmigte Wohnungen; +10,8% gegenüber dem Vorjahr), jedoch erfolgt dieser Zuwachs ausgehend von einem niedrigen Vorjahresniveau und ist für sich genommen nicht ausreichend, um den bestehenden Wohnraumbedarf zu decken.³¹ Aktuelle Daten für den Jahresbeginn 2026 bestätigen einen moderaten Aufwärtstrend (+8,4% im Januar gegenüber dem Vorjahresmonat), der als Frühindikator für eine Stabilisierung der Bauaktivität gewertet werden kann.³² Vor dem Hintergrund weiterhin erhöhter Bau- und Finanzierungskosten sowie regulatorischer Anforderungen ist davon auszugehen, dass die Neubautätigkeit insgesamt unter dem zur nachhaltigen Marktentspannung erforderlichen Niveau bleibt. Ein wesentlicher Einflussfaktor für die weitere Marktentwicklung ergibt sich aus den gesamtwirtschaftlichen und geopolitischen Rahmenbedingungen. Geopolitische Spannungen im Jahr 2026, insbesondere im Zusammenhang mit dem Iran-Konflikt, wirken über steigende Energiepreise inflationssteigernd und beeinflussen mittelbar das Zinsumfeld.³³ In der Folge sind die Kapitalmarkt- und Bauzinsen zuletzt gestiegen und verbleiben auf einem

erhöhten Niveau.³⁴ Für den Prognosezeitraum wird keine kurzfristige signifikante Entspannung erwartet. Die daraus resultierenden restriktiveren Finanzierungsbedingungen wirken dämpfend auf die Nachfrage, insbesondere im Segment eigenkapitalschwächerer Erwerber. Gleichzeitig beeinflussen steigende Energiepreise sowie allgemeine Kostensteigerungen die Investitionsentscheidungen der Marktteilnehmer. Strukturelle Entwicklungen, insbesondere eine zunehmende Nachfrage nach Wohnraum außerhalb urbaner Zentren sowie steigende Anforderungen an energieeffizientes und nachhaltiges Bauen, bleiben weiterhin marktprägend. Vor diesem Hintergrund ist die Umsatzentwicklung im Bereich der Bodenbevorratung weiterhin mit Unsicherheiten behaftet. Wesentliche Einflussfaktoren sind insbesondere die Zins- und Energiepreisentwicklung sowie die gesamtwirtschaftlichen und geopolitischen Rahmenbedingungen. Unabhängig von den dargestellten externen Einflussfaktoren verfügt die Hessische Landgesellschaft mbH über ein Portfolio an vermarktungsfähigen Flächen mit einem Umsatzpotenzial im dreistelligen Millionenbereich. Damit bestehen aus heutiger Sicht belastbare Voraussetzungen, um auch unter veränderten Rahmenbedingungen eine kontinuierliche Geschäftsentwicklung im Bereich der Bodenbevorratung zu ermöglichen.

#Prognose Landwirtschaft Die wirtschaftliche Lage der deutschen Landwirtschaft ist unverändert von einem erhöhten Maß an Unsicherheit und Volatilität geprägt. Nach aktuellen Ergebnissen des Rentenbank-Agrarbarometers hat sich das Agrar-Geschäftsklima zuletzt weiter eingetrübt, wobei sich sowohl die Einschätzung der aktuellen wirtschaftlichen Situation als auch die Erwartungen für die kommenden zwei bis drei Jahre gegenüber der Vorperiode verschlechtert haben.³⁵ Ursächlich hierfür sind insbesondere anhaltend hohe Betriebsmittelpreise, rückläufige bzw. unter Druck stehende Erzeugerpreise in wesentlichen pflanzlichen Produktionszweigen sowie bestehende strukturelle und regulatorische Herausforderungen. Gleichzeitig zeigen sich innerhalb einzelner Produktionsrichtungen differenzierte Entwicklungen, insbesondere im Bereich tierischer Erzeugnisse, während die Ertragslage vieler Betriebe insgesamt angespannt bleibt und maßgeblich von externen Einflussfaktoren wie Marktpreisentwicklungen,

Witterungsbedingungen sowie geopolitischen Rahmenbedingungen beeinflusst wird.³⁶ Die Investitionstätigkeit in der Landwirtschaft weist nach wie vor eine grundsätzlich stabile Beteiligung auf, jedoch bei rückläufigem durchschnittlichem Investitionsvolumen, was auf eine stärkere Fokussierung auf Ersatz- und Anpassungsinvestitionen bei gleichzeitig zurückhaltender Bewertung größerer Erweiterungsinvestitionen hindeutet. Dabei werden die Investitionsentscheidungen wesentlich von der wirtschaftlichen Tragfähigkeit sowie der Einschätzung der zukünftigen Rahmenbedingungen bestimmt.³⁷ Parallel dazu setzt sich der strukturelle Anpassungsprozess in der Landwirtschaft fort, wobei insbesondere in der Tierhaltung eine zunehmende Konsolidierung zu beobachten ist und steigende Anforderungen aus den Bereichen Umwelt-, Klima- und Tierschutz sowie regulatorische Vorgaben den Anpassungsdruck auf die Betriebe erhöhen.³⁸ Die weiteren Auswirkungen dieser Entwicklungen auf die Geschäftstätigkeit der Hessischen Landgesellschaft mbH im Geschäftsbereich Landwirtschaft sind derzeit nur eingeschränkt prognostizierbar. Vor dem Hintergrund der dargestellten Rahmenbedingungen wird für das laufende Geschäftsjahr von einer insgesamt verhaltenen Entwicklung ausgegangen; eine nachhaltige Verbesserung der Ertragslage setzt voraus, dass sich die wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen stabilisieren und Investitionsanreize entsprechend wirksam werden.

#Prognose Naturschutz Die Hessische Landgesellschaft mbH wird ihre Aktivitäten im Segment Naturschutz im Geschäftsjahr 2026 voraussichtlich auf dem bestehenden Leistungsniveau fortführen und in ausgewählten Bereichen weiterentwickeln. Die operative Umsetzung erfolgt im Wesentlichen über die Ökoagentur für Hessen, die ein breites Leistungsspektrum im Bereich von Kompensations-, Renaturierungs- und Aufforstungsmaßnahmen sowie des Arten- und Biotopschutzes abdeckt. Die Nachfrage nach Leistungen im Zusammenhang mit Kompensationsmaßnahmen, insbesondere nach Biotopwertpunkten (Ökopunkten), wird nach derzeitiger Einschätzung weiterhin auf hohem Niveau erwartet. Ergänzend hierzu bleiben Geschäftsbesorgungsaufträge, insbesondere im Kontext umfangreicher Infrastrukturvorhaben sowie in der Gewässerentwicklung, ein wesentlicher Bestandteil

24) Vgl. <https://gemeinschaftsdiagnose.de/2026/04/01/gemeinschaftsdiagnose-fruehjahr-2026-energiepreisschock-ueberlagert-fiskalimpulswachstumskräfte-versiegen/> sowie <https://www.imk-boeckler.de/de/pressemitteilungen-15992-imk-prognostiziert-1-2-prozentwirtschaftswachstum-fuer-2026-73893.htm>.
25) Vgl. <https://www.ifo.de/fakten/2026-03-12/ifo-konjunkturprognose-fruehjahr-2026-folgen-des-iran-krieges-daempfen-erholung>.
26) Vgl. https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2026/04/PD26_127_611.html.
27) Vgl. https://iab.de/presseinfo/iab-prognose-fuer-2025-2026-arbeitsmarkt-profiert-von-fiskalpaketen-wird-aber-durch-demografischen-wandel-gebremst/#:~:text=Im%20Jahresverlauf%202026%20wird%20es,2026%20Derstmalig%20Dab/https://statistik.arbeitsagentur.de/Statistikdaten/Detail/202603/arbeitsmarktberichte/monatsbericht-monatsbericht/monatsbericht-d-0-202603-pdf.pdf?__blob=publicationFile&v=1.

28) Vgl. https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2026/03/PD26_085_52411.html.
29) Vgl. <https://gemeinschaftsdiagnose.de/2026/04/01/gemeinschaftsdiagnose-fruehjahr-2026-energiepreisschock-ueberlagert-fiskalimpulswachstumskräfte-versiegen/> sowie <https://www.ifo.de/fakten/2026-03-12/ifo-konjunkturprognose-fruehjahr-2026-folgen-des-iran-krieges-daempfen-erholung>.
30) Vgl. https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/_inhalt.html.
31) Vgl. https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2026/02/PD26_052_3111.html.
32) Vgl. https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2026/03/PD26_088_3111.html?templateQueryString=Baugenehmigungen.
33) Vgl. <https://www.bundesbank.de/de/publikationen/forschung/research-brief/2023-62-energiepreise-und-inflationserwartungen-662742>.

34) Vgl. <https://publikationen.bundesbank.de/publikationen-de/berichte-studien/monatsberichte/monatsbericht-dezember-2024-947558?article=die-finanzierungskosten-der-banken-in-deutschland-im-geldpolitischen-zinszyklus--947706>.
35) Vgl. Landwirtschaftliche Rentenbank, Agrarbarometer, Winter-/Dezemberbefragung 2025: <https://www.rentenbank.de/presse/Rentenbank-Agrarbarometer-Landwirtschaft-im-Stimmungstief-grosse-Investitionen-bleiben-aus/>.
36) Vgl. Deutscher Bauernverband e.V. (DBV), Situationsbericht 2025/2026: <https://www.situationsbericht.de>.

37) Vgl. Landwirtschaftliche Rentenbank, Agrarbarometer, Winter-/Dezemberbefragung 2025: <https://www.rentenbank.de/presse/Rentenbank-Agrarbarometer-Landwirtschaft-im-Stimmungstief-grosse-Investitionen-bleiben-aus/>.
38) Vgl. Deutscher Bauernverband e.V. (DBV), Situationsbericht 2025/2026: <https://www.situationsbericht.de>.

der Geschäftstätigkeit. Im Bereich großflächiger Kompensations- und Waldumbaumaßnahmen wird die Umsetzung bestehender Projekte fortgeführt. Dies betrifft insbesondere Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Infrastrukturvorhaben „Neubaustrecke Rhein/Main – Rhein/Neckar“, bei denen die Gesellschaft weiterhin Leistungen in der Projektsteuerung, Umsetzung sowie im langfristigen Monitoring erbringt. Darüber hinaus ist eine Erweiterung bestehender Maßnahmen vorgesehen, wodurch sich der Flächenumfang sowie die vertraglich gebundenen Leistungen erhöhen. Im Handlungsfeld Gewässerentwicklung ist die Gesellschaft weiterhin in die Umsetzung landesseitiger Programme eingebunden. Hintergrund ist die Umsetzung der europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL), wonach bis zum Jahr 2027 ein guter ökologischer Zustand der Gewässer erreicht werden soll. In diesem Zusammenhang kommt dem Landesprogramm „100 Wilde Bäche für Hessen“ eine zentrale Rolle zu, in dessen Rahmen ausgewählte Fließgewässer modellhaft renaturiert werden. Ergänzend übernimmt die Gesellschaft im Rahmen des Programms „Gewässermanagement als Unterstützungsleistung für Gewässerunterhaltungspflichtige 2025 ff.“ koordinierende Aufgaben in Planung, Umsetzung sowie Fördermittel- und Flächenmanagement. Die Finanzierung erfolgt durch das Land Hessen. Im Bereich des Arten- und Flächenmanagements werden laufende Projekte fortgeführt und weitere Vorhaben vorbereitet. Hierzu zählen unter anderem Maßnahmen im Bibermanagement, bei denen durch Flächenankauf und -tausch sowie naturschutzfachliche Entwicklungskonzepte Nutzungskonflikte reduziert und ökologische Entwicklungspotenziale erschlossen werden. Weitere Projekte befinden sich in der Planungsphase. Darüber hinaus nimmt die Gesellschaft als Ökoagentur für Hessen an einem bundesweiten Qualifizierungsverfahren teil, das die Voraussetzung für eine Beteiligung an Planungsverfahren zur Entwicklung großflächiger, vorlaufend gesicherter Kompensationsflächen (Maßnahmenpools) im Zusammenhang mit dem Netzausbau in Hessen bildet. Ziel ist es, geeignete Flächen frühzeitig zu identifizieren, naturschutzfachlich zu entwickeln und für künftige Infrastrukturvorhaben bereitzustellen. Erste Umsetzungen werden nach aktuellem Planungsstand ab den Jahren 2027/2028 erwartet. Insgesamt wird für das Segment Naturschutz im Geschäftsjahr 2026 eine stabile Geschäftsentwicklung mit weiterhin hoher Auslastung erwartet. Die weitere Entwicklung ist dabei insbesondere abhängig von der Verfügbarkeit geeigneter Flächen, der personellen Ressourcen, dem Fortschritt der zugrunde liegenden Infrastruktur- und Förderprogramme sowie der zeitnahen fachlichen Anerkennung und Bewertung umgesetzter Maßnahmen durch die zuständigen Stellen.

#Prognose Geschäftsbesorgung Der Bereich der Geschäftsbesorgung umfasst ein breites Spektrum an Leistungen im Zusammenhang mit Flächenmanagement- und Infrastrukturprojekten. Einen wesentlichen Bestandteil bilden die im Auftrag des Landes Hessen wahrgenommenen Aufgaben im Rahmen der Domänenverwaltung sowie des Flächenmanagements im Kontext des hessischen Straßenbaus. Die zugrunde liegenden, überwiegend langfristig angelegten Geschäftsbesorgungsverhältnisse bestehen fort und tragen zur Kontinuität der Beschäftigung sowie zu stabilen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bei. Die Verträge mit dem Land Hessen sind in der Regel auf Dauer angelegt und beinhalten beidseitige Kündigungsrechte unter Einhaltung vertraglich definierter Fristen. Im Bereich der Domänenverwaltung erfolgt die Vergütungsanpassung turnusgemäß im zweijährigen Rhythmus auf Basis der jeweils gültigen Personalkostentabelle des Landes Hessen; für das Geschäftsjahr 2026 wurde eine entsprechende Anpassung vertraglich vereinbart. Im Geschäftsfeld „Flächenmanagement Infrastruktur“ bildet ein umfassender Geschäftsbesorgungsvertrag mit dem Land Hessen die Grundlage für die Zusammenarbeit mit Hessen Mobil. Ergänzend bestehen vertragliche Beziehungen mit der Autobahn GmbH des Bundes sowie der DEGES GmbH. Die Vergütung erfolgt überwiegend nach dem Kostenerstattungsprinzip bzw. auf Stundenbasis, sodass die Erlösentwicklung maßgeblich von der jeweiligen Projekt- und Auftragslage abhängt. Darüber hinaus ist die Gesellschaft im Rahmen weiterer Flächenmanagement- und Infrastrukturprojekte sowohl für öffentliche als auch für privatrechtliche Auftraggeber tätig. Hierzu zählen auch Projekte im Zusammenhang mit dem Ausbau der Stromübertragungsnetze in Hessen. In diesem Kontext wurde der bestehende Rahmenvertrag mit der TenneT TSO GmbH im Bereich Grunderwerb bis Ende 2026 verlängert. Der Vertrag umfasst Leistungen zur Beschaffung von Grundstücken und zur Sicherung von Grundstücksrechten und wird an mehreren Standorten umgesetzt. Der im Jahr 2025 neu abgeschlossene „Rahmenvertrag für Projektkonkretisierung und Flächenmanagement 2025 ff.“ mit dem Land Hessen wird im Prognosezeitraum fortgeführt und hat eine Laufzeit mindestens bis 2028. Er umfasst Leistungen im strategischen Flächenmanagement sowie bei der Umsetzung naturschutzbezogener Maßnahmen. Darüber hinaus kann die Anfang 2026 vereinbarte Zusammenarbeit mit der Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG im Bereich der Flächenbeschaffung und -sicherung positive Impulse für den Bereich Geschäftsbesorgung liefern. Insgesamt wird für das Geschäftsjahr 2026 in diesem Bereich eine stabile Geschäftsentwicklung erwartet. Maßgeblich hierfür sind insbesondere der Umfang der beauftragten Projekte, die Fortführung bestehender Vertragsverhältnisse sowie die Nachfrage nach Leistungen im Zusammenhang mit Infrastruktur- und Flächenmanagementprojekten.

#Prognose Geschäftsentwicklung Die Prognose der HLG basiert auf den zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts vorliegenden Erkenntnissen der Geschäftsleitung hinsichtlich der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, der Entwicklung in den einzelnen Geschäftssegmenten sowie der identifizierten Chancen und Risiken. Grundlage der Unternehmenssteuerung ist ein jährlich aufgestellter Wirtschaftsplan mit integrierter fünfjähriger Erfolgs-, Investitions-, Finanz- und Personalplanung. Ergänzend erfolgt eine quartalsweise Berichterstattung an den Aufsichtsrat über den Geschäftsverlauf einschließlich wesentlicher Plan-Ist-Abweichungen. Für das Geschäftsjahr 2026 wird insgesamt von einem weiterhin verhaltenen gesamtwirtschaftlichen Umfeld mit moderatem Wachstum sowie anhaltenden Unsicherheiten infolge geopolitischer Entwicklungen, eines erhöhten Zinsniveaus und fortdauernder Kostensteigerungen ausgegangen. Die Auswirkungen auf die einzelnen Geschäftsbereiche fallen dabei unterschiedlich aus. Die HLG verfolgt unverändert eine auf Nachhaltigkeit und organisches Wachstum in den strategischen Kernsegmenten ausgerichtete Unternehmensentwicklung. Auf Basis des Wirtschaftsplans erwartet die Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2026 erneut ein positives operatives Ergebnis. Unter Berücksichtigung der geplanten Aufwendungen und Erträge wird im operativen Bereich ein Einnahmenüberschuss von rund 0,5 Mio. EUR prognostiziert. Das Jahresergebnis wird weiterhin maßgeblich durch die Erlössituation aus Grundstücksveräußerungen sowie handelsrechtliche Einflüsse, insbesondere die Höhe der realisierten Eigenkapitalzinsen im Bereich Bodenbevorratung und Landwirtschaft, beeinflusst. Wesentliche Einflussfaktoren bleiben hierbei die weitere Entwicklung des Grundstücks- und Immobilienmarktes sowie die allgemeinen Finanzierungsbedin-

gungen. Stabilisierend wirken die breite Aufstellung des Leistungsportfolios, langfristige Geschäftsbesorgungsverhältnisse sowie die weiterhin hohe Auslastung insbesondere in den Bereichen Landwirtschaft, Naturschutz, Gewässerentwicklung und Infrastrukturmanagement. Darüber hinaus bestehen durch laufende und geplante Projekte im Bereich Naturschutz und Gewässerentwicklung zusätzliche Entwicklungspotenziale. Für das Finanzergebnis wird infolge gestiegener Fremdfinanzierungsverbindlichkeiten und des weiterhin erhöhten Zinsniveaus mit höheren Zinsaufwendungen gegenüber dem Vorjahr gerechnet. Insgesamt erwartet die Gesellschaft daher für das Geschäftsjahr 2026 ein weitgehend ausgeglichenes bzw. leicht negatives Jahresergebnis. Die Prognose unterliegt Unsicherheiten hinsichtlich der weiteren gesamtwirtschaftlichen Entwicklung sowie möglicher Auswirkungen geopolitischer und finanzwirtschaftlicher Rahmenbedingungen. Insbesondere Entwicklungen bei Inflation, Energiepreisen, Zinsniveau sowie internationalen Handels- und Krisensituationen können die tatsächliche Geschäftsentwicklung beeinflussen.

Kassel, den 31.03.2026
F3(Z)-Wa

HESSISCHE LANDGESELLSCHAFT MBH
Staatliche Treuhandstelle für
ländliche Bodenordnung

– Geschäftsführer –
Dr. Gerald Kunzelmann

Wichtige Kennzahlen

	2025	2024
	EUR	EUR
Bilanz		
Bilanzsumme	327.314.420,26	297.828.986,43
Vorräte aus dem Bodenbevorratungsgeschäft (BBV)	307.504.204,19	273.450.149,92
Vorräte aus der Ökoagentur	1.849.233,32	2.092.101,34
Forderungen	2.107.608,95	5.272.079,74
Rückstellungen	47.463.018,32	56.341.467,13
(davon Rückstellung BBV-Risikoprämie)	(607.500,00)	(395.000,00)
Verbindlichkeiten	158.503.722,58	117.948.966,12
(davon gegenüber Kreditinstituten)	(142.747.801,42)	(102.622.430,52)
Ertragslage		
Umsatzerlöse	71.512.035,30	81.777.425,29
Bestandsveränderungen	32.482.645,45	22.408.796,23
Gesamtleistung	103.994.680,75	104.186.221,52
Materialaufwand	85.149.150,38	86.904.240,72
Rohergebnis	18.845.530,37	17.281.980,80
Übrige betriebliche Erträge	204.885,87	201.885,08
Personalaufwand	13.750.910,21	12.227.801,96
Übrige betriebliche Aufwendungen	3.274.315,99	2.794.724,72
Erfolgsunabhängige Steuern	31.505,54	41.588,50
EBITDA	1.993.684,50	2.419.750,70
Planmäßige Abschreibungen	385.071,50	437.243,83
EBIT	1.608.613,00	1.982.506,87
Finanzergebnis	-3.015.881,15	-1.677.124,25
EBT	-1.407.268,15	305.382,62
Ertragsteuern	139,26	139,26
Gesamtergebnis	-1.407.407,41	305.243,36
Gebührenerträge		
Bodenbevorratung und Kommunalbetreuung		
· Bodenbevorratung	3.095.521,57	3.925.111,21
(davon aus Grundstücksverkäufen)	(2.461.381,96)	(3.476.769,81)
· Kommunalbetreuung	48.176,11	24.661,37
Landwirtschaft und Naturschutz		
· Landwirtschaft	1.389.990,10	1.176.526,43
(davon aus Grundstücksverkäufen)	(83.064,08)	(84.181,45)
· Naturschutz	3.460.527,59	2.751.194,44
Domänen und Liegenschaften	1.677.058,48	1.677.058,43
Flächenmanagement Infrastruktur	5.151.010,40	4.729.907,05
Geschäftsbesorgung und Sonstiges	799.417,03	544.206,04
	15.621.701,28	14.828.664,97
Fremdleistungen	904.041,81	950.096,97
	14.717.659,47	13.878.568,00

Jahresabschluss
für das Jahr 2025

- Bilanz
- Gewinn- und Verlustrechnung
- Anhang

Bilanz zum 31. Dezember 2025

Aktiva

	Stand am 31.12.2025 in EUR	Stand am 31.12.2025 in EUR	Stand am 31.12.2024 in EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	277.020,00		327.481,00
		277.020,00	327.481,00
II. Sachanlagen			
I. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich Bauten auf fremden Grundstücken	3.137.888,57		3.228.990,57
2. technische Anlagen und Maschinen	170.606,00		185.931,00
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	378.232,00		440.196,00
		3.686.726,57	3.855.117,57
III. Finanzanlagen			
I. Beteiligungen	15.068,25		15.068,25
2. sonstige Ausleihungen	71.140,72		71.140,72
		86.208,97	86.208,97
		4.049.955,54	4.268.807,54
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
I. Vorräte aus dem Bodenbevorratungsgeschäft	307.504.204,19		273.450.149,92
2. nicht abgeschlossene Leistungen in Auftragsgeschäften	672.947,02		927.310,83
3. Ökoagentur	1.849.233,32		2.092.101,34
		310.026.384,53	276.469.562,09
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
I. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.396.182,09		4.502.173,02
2. Forderungen aus Auftragsgeschäften	135.525,08		229.424,61
3. Forderungen aus Vorfinanzierung Treuhandvermögen	549.481,88		430.000,00
4. sonstige Vermögensgegenstände	26.419,90		110.482,11
		2.107.608,95	5.272.079,74
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten			
I. Kassenbestand	3.365,55		1.857,08
2. Guthaben bei Kreditinstituten	260.663,98		250.907,12
		264.029,53	252.764,20
		312.398.023,01	281.994.406,03
C. Rechnungsabgrenzungsposten		154.052,86	128.273,10
D. Treuhandvermögen		10.712.388,85	11.437.499,76
		327.314.420,26	297.828.986,43

Passiva

	Stand am 31.12.2025 in EUR	Stand am 31.12.2025 in EUR	Stand am 31.12.2024 in EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		3.604.617,00	3.604.617,00
II. Gewinnrücklagen			
I. Hauptrücklage gemäß § 12 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages	720.923,40		720.923,40
2. Ausgleichsrücklage gemäß § 12 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages	104.618.147,38		104.312.904,02
3. andere Gewinnrücklagen	1.669.055,70		1.669.055,70
		107.008.126,48	106.702.883,12
		-1.407.407,41	305.243,36
III. Jahresüberschuss/-fehlbetrag		109.205.336,07	110.612.743,48
B. Rückstellungen			
I. sonstige Rückstellungen		47.463.018,32	56.341.467,13
		47.463.018,32	56.341.467,13
C. Verbindlichkeiten			
I. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		142.747.801,42	102.622.430,52
2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen		11.883.511,28	12.148.631,98
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2.788.381,59	2.071.293,94
4. sonstige Verbindlichkeiten		1.084.028,29	1.106.609,68
		158.503.722,58	117.948.966,12
D. Rechnungsabgrenzungsposten		1.429.954,44	1.488.309,94
E. Treuhandverbindlichkeiten		10.712.388,85	11.437.499,76
		327.314.420,26	297.828.986,43

Gewinn- und Verlustrechnung
I. Januar bis 31. Dezember 2025

	2025	2024
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	71.512.035,30	81.777.425,29
2. Erhöhung/Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	32.482.645,45	22.408.796,23
3. Sonstige betriebliche Erträge	204.885,87	201.885,08
4. Materialaufwand	-85.149.150,38	-86.904.240,72
a) Aufwendungen für Vorräte	-84.669.809,91	-86.441.687,01
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-479.340,47	-462.553,71
5. Personalaufwand	-13.750.910,21	-12.227.801,96
a) Löhne und Gehälter	-10.899.175,87	-9.757.533,68
b) Soziale Abgaben	-1.240.041,09	-1.033.214,44
c) Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-1.611.693,25	-1.437.053,84
6. Abschreibungen	-385.071,50	-437.243,83
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	-95.837,00	-132.895,57
b) auf Sachanlagen	-289.234,50	-304.348,26
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.274.315,99	-2.794.724,72
8. Erträge aus Beteiligungen	859,20	859,20
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	12,50	12,50
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	714.938,23	818.284,14
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-3.731.691,08	-2.496.280,09
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-1.375.762,61	346.971,12
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-139,26	-139,26
14. Ergebnis nach Steuern	-1.375.901,87	346.831,86
15. Sonstige Steuern	-31.505,54	-41.588,50
16. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-1.407.407,41	305.243,36

Anhang

A. Allgemeine Angaben

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

Der Jahresabschluss zum **31.12.2025** wurde, wie im Vorjahr, nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) für große Kapitalgesellschaften aufgestellt. Das Gliederungsschema und die Postenbezeichnungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sind den Erfordernissen des Geschäftszweiges angepasst. Zur Erhöhung der Transparenz der Angaben in der Bilanz sowie in der Gewinn- und Verlustrechnung sind im Anhang ergänzende „Davon-Vemerke“ enthalten.

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

B. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

Aktiva

Anlagevermögen

Die entgeltlich erworbenen **immateriellen Vermögensgegenstände** sind zu Anschaffungskosten bewertet und, soweit abnutzbar, vermindert um planmäßige Abschreibungen. Den planmäßigen Abschreibungen liegen die der geschätzten Nutzungsdauer entsprechenden AfA-Sätze zugrunde. Die **Sachanlagen** wurden zu Anschaffungskosten, vermindert um die Abschreibungen (AfA), bewertet. Die beweglichen Anlagegüter werden entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer „pro rata temporis“, d. h. zeitanteilig, linear abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter (GWGs), d. h. selbstständig nutzbare, bewegliche und abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten im Einzelnen von bis zu 800 EUR (netto), werden aus

Vereinfachungsgründen im Jahr des Zugangs abgeschrieben. Die im **Finanzanlagevermögen** ausgewiesenen Beteiligungen werden zu den Anschaffungskosten, die sonstigen Ausleihungen zum Nennwert bilanziert.

Umlaufvermögen

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

Rechnungsabgrenzungsposten

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

Treuhandvermögen

Das Treuhandvermögen ist seit dem Geschäftsjahr 2024 integraler Bestandteil der Bilanzsumme und wird in den entsprechenden Posten gemäß den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) zum Nennwert berücksichtigt.

Passiva

Eigenkapital

Die **Eigenkapitalposten** sind zum Nennbetrag angesetzt.

Rückstellungen

Die Rückstellungen werden mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist, um alle zum Bilanzstichtag drohenden Verluste und ungewissen Verbindlichkeiten zu erfüllen. Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr sind mit einem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz gemäß den Veröffentlichungen der Deutschen Bundesbank abgezinst.

Verbindlichkeiten

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

Rechnungsabgrenzungsposten

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

Treuhandverbindlichkeiten

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

Gewinn- und Verlustrechnung

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

C. Erläuterungen zur Bilanz

I. Anlagevermögen

Das Anlagevermögen hat sich im Jahr 2025 wie folgt entwickelt (siehe Seite 51).

2. Umlaufvermögen

Die **Vorräte aus dem Bodenbevorratungsgeschäft** (BBV) belaufen sich insgesamt auf 307.504 TEUR (i.V.: 273.450 TEUR). Sie umfassen zum Verkauf vorgesehene Grundstücke für Wohn- und Gewerbenutzung – teilweise durch die HLG erschlossen – sowie landwirtschaftliche Flächen und geleistete Anzahlungen im Zusammenhang mit Grundstücksankäufen.

Im Vorratsvermögen insgesamt sind handelsrechtliche Wertberichtigungen in Höhe von 109.893 TEUR (i. V.: 122.142 TEUR) enthalten. Davon entfallen 109.700 TEUR auf Vorräte aus dem Bodenbevorratungsgeschäft, 75 TEUR auf nicht abgeschlossene Leistungen in Auftragsgeschäften und 119 TEUR auf die Ökoagentur. Die Wertberichtigungen berücksichtigen erkennbare Risiken aus einzelnen Verfahren sowie pauschale Bewertungsrisiken.

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

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

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

Die **Forderungen aus der Vorfinanzierung Treuhandvermögen** in Höhe von insgesamt 549 TEUR (i.V.: 430 TEUR) resultieren aus der Zwischenfinanzierung von Grundstücksankäufen und Erschließungskosten im Rahmen von Entwicklungsmaßnahmen.

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind wie folgt strukturiert:

	Bilanzwert		davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	
	31.12.2025 TEUR	(Vorjahr) TEUR	31.12.2025 TEUR	(Vorjahr) TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.396	(4.502)	0	(0)
Forderungen aus Auftragsgeschäften	136	(229)	0	(0)
Forderungen aus Vorfinanzierung Treuhandvermögen	549	(430)	0	(0)
sonstige Vermögensgegenstände	26	(110)	0	(0)
	<u>2.107</u>	<u>(5.271)</u>	<u>0</u>	<u>(0)</u>

Zum Bilanzstichtag beläuft sich der Posten **Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten** auf 264 TEUR (i.V.: 253 TEUR). Davon entfallen 0 TEUR auf Gesellschaftereinlagen (i.V.: 0 TEUR). Die Position umfasst neben den Bankguthaben sowie Barbeständen und Guthaben auf Frankiemaschinen insbesondere auch Mietkautionen in Höhe von insgesamt 60 TEUR (i.V.: 62 TEUR).

Beträge in EUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen		Buchwerte	
	01.01.2025	Zugänge	Umbuchungen	31.12.2025	01.01.2025	Zugänge	01.01.2025	31.12.2025
		Abgänge				Abgänge		
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen	1.244.058,78	45.376,00	0,00	1.289.434,78	-916.577,78	-95.837,00	327.481,00	277.020,00
						0,00		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	1.244.058,78	45.376,00	0,00	1.289.434,78	-916.577,78	-95.837,00	327.481,00	277.020,00
						0,00		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich Bauten auf fremden Grundstücken	4.644.886,99	9.685,19	0,00	4.654.572,18	-1.415.896,42	-100.787,19	3.228.990,57	3.137.888,57
						0,00		
2. technische Anlagen und Maschinen	233.985,27	5.754,24	0,00	229.816,74	-48.054,27	-13.016,36	185.931,00	170.606,00
		-9.922,77				1.859,89		
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.288.974,64	114.587,95	0,00	2.169.552,14	-1.848.778,64	-175.430,95	440.196,00	378.232,00
		-234.010,45				232.889,45		
II. Sachanlagen	7.167.846,90	130.027,38	0,00	7.053.941,06	-3.312.729,33	-289.234,50	3.855.117,57	3.686.726,57
		-243.933,22				234.749,34		
1. Beteiligungen	15.068,25	0,00	0,00	15.068,25	0,00	0,00	15.068,25	15.068,25
						0,00		
2. sonstige Ausleihungen	71.140,72	0,00	0,00	71.140,72	0,00	0,00	71.140,72	71.140,72
						0,00		
III. Finanzanlagen	86.208,97	0,00	0,00	86.208,97	0,00	0,00	86.208,97	86.208,97
						0,00		
A. Anlagevermögen	8.498.114,65	175.403,38	0,00	8.429.584,81	-4.229.307,11	-385.071,50	4.268.807,54	4.049.955,54
		-243.933,22				234.749,34		

3. Eigenkapital

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

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

Die Gewinnrücklagen haben sich wie folgt entwickelt:

	Stand 01.01.2025 EUR	Zuführung EUR	Entnahme EUR	Stand 31.12.2025 EUR
Hauptrücklage	720.923,40	0,00	0,00	720.923,40
Ausgleichsrücklage	104.312.904,02	305.243,36	0,00	104.618.147,38
andere Gewinnrücklagen	1.669.055,70	0,00	0,00	1.669.055,70
	106.702.883,12	305.243,36	0,00	107.008.126,48

4. Rückstellungen

Die **sonstigen Rückstellungen** beziehen sich im Wesentlichen auf Verpflichtungen aus bereits notariell beurkundeten Grundstücksverkäufen des Vorratsvermögens, bei denen noch Erschließungsmaßnahmen ausstehen. Aufgrund der intensiven Bautätigkeit im Berichtszeitraum haben sich diese Verpflichtungen im Vergleich zum Vorjahr um 10.789 TEUR erhöht und belaufen sich zum Bilanzstichtag auf 36.937 TEUR (i.V.: 47.726 TEUR).

Die **Rückstellungen für Gestattungs-, Pflege- und Monitoringkosten** aus langfristigen Kompensationsmaßnahmen der Ökoagentur sind aufgrund der umfangreichen Verkäufe von Ökopunkten im Berichtszeitraum deutlich angestiegen. Unter Anwendung des § 253 Abs. 2 HGB belaufen sie sich nun auf insgesamt 8.221 TEUR (i.V.: 6.765 TEUR).

Der **Ausgleichsrücklage**, die zur Absicherung von Risiken aus der Bodenbevorratung und der ländlichen Siedlung dient, wurde der Gewinn des Geschäftsjahres 2024 in Höhe von 305.243,36 EUR laut Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 01.07.2025 zugeführt.

Die **handelsrechtlichen Rückstellungen** im Zusammenhang mit gesetzlichen Arbeitnehmerverpflichtungen sind zum Bilanzstichtag gegenüber dem Vorjahr von 709 TEUR auf 832 TEUR gestiegen. Den größten Anteil machen Rückstellungen für nicht in Anspruch genommenen Urlaub mit 718 TEUR aus (i.V.: 621 TEUR). Darüber hinaus bestehen Rückstellungen für Überstundenansprüche in Höhe von 66 TEUR (i.V.: 44 TEUR) sowie für Bonuszahlungen an die Geschäftsleitung von 30 TEUR (i.V.: 30 TEUR). Wie bereits im Vorjahr bestanden zum Bilanzstichtag keine Pensionsverpflichtungen.

Die **Rückstellung für die Überkompensation** aus der Bürgschaftsgewährung in der Bodenbevorratung beträgt zum 31.12.2025 insgesamt 608 TEUR (i.V.: 395 TEUR). Die Rückstellung für potenzielle Schadensersatzansprüche aus Auftragsgeschäften wurde im Berichtsjahr um 22 TEUR auf insgesamt 282 TEUR (i.V.: 260 TEUR) erhöht.

5. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind wie folgt strukturiert:

	31.12.2025 Beträge mit Restlaufzeiten				
	Gesamtbetrag TEUR	bis zu einem Jahr TEUR	von mehr als einem Jahr TEUR	davon mehr als fünf Jahre TEUR	davon dinglich gesichert TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	142.748	17.748	125.000	0	165
(i. V.)	(102.622)	(37.622)	(65.000)	(0)	(165)
erhaltene Anzahlungen	11.884	11.884	0	0	0
(i. V.)	(12.149)	(12.149)	(0)	(0)	(0)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.788	2.788	0	0	0
(i. V.)	(2.071)	(2.071)	(0)	(0)	(0)
sonstige Verbindlichkeiten	1.084	1.084	0	0	0
(i. V.)	(1.107)	(1.107)	(0)	(0)	(0)
Berichtsjahr	158.504	33.504	125.000	0	165
(i. V.)	(117.949)	(52.949)	(65.000)	(0)	(165)

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten entfallen 142.748 TEUR (i.V.: 102.622 TEUR) auf Kreditinstitute, die zugleich Gesellschafter des Unternehmens sind. Diese Verbindlichkeiten stellen somit gleichzeitig auch Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern dar. Die dinglich gesicherten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 165 TEUR (i.V.: 165 TEUR) sind durch Grundpfandrechte besichert.

6. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

1. Personalbezogene Verpflichtungen

Die Gesellschaft ist zur Gewährung einer zusätzlichen Alters-, Erwerbsminderungs- und Hinterbliebenenversorgung Mitglied der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder, Karlsruhe (VBL). Die Finanzierung erfolgt im Umlageverfahren. Unmittelbare Pensionsverpflichtungen bestehen zum Bilanzstichtag nicht.

Der Umlagesatz beträgt 7,30%, davon sind 1,81% als Nettolohnabzug vom Arbeitnehmer zu tragen und 5,49% vom Arbeitgeber. Die Summe der umlagepflichtigen Löhne und Gehälter lag im Berichtsjahr bei insgesamt 10.461 TEUR (i.V.: 9.254 TEUR), die gezahlte Umlage bei rund 798 TEUR (i.V.: 717 TEUR).

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten Steuerverbindlichkeiten über 730 TEUR (i.V.: 674 TEUR) sowie Verbindlichkeiten gegenüber Krankenkassen im Rahmen der sozialen Sicherung in Höhe von 0 TEUR (i.V.: 4 TEUR).

2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen resultieren aus dem bis zum 30.09.2027 laufenden Mietvertrag für den Bürostandort in Gießen in Höhe von insgesamt 795 TEUR (Miete zuzüglich Nebenkosten). Daneben bestehen weitere finanzielle Verpflichtungen aus Leasingverträgen für Pool- und Dienstfahrzeuge sowie Multifunktionsgeräte in Höhe von zusammen 244 TEUR. Aus den angegebenen Verpflichtungen wird die Gesellschaft regelmäßig in Anspruch genommen.

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** in Höhe von insgesamt 71.512 TEUR resul- tieren im Wesentlichen aus dem Bodenbevorratungsgeschäft, aus Erträgen im Bereich Landwirtschaft und Naturschutz sowie aus Gebühreneinnahmen der Geschäftsbereiche Domänenver- waltung und Flächenmanagement Infrastruktur. Die detaillierte Zusammensetzung der **Umsatzerlöse** stellt sich wie folgt dar:

Umsatzerlöse	2025 TEUR	2024 TEUR
Erlöse nach Grundstücksverkäufen	46.123,3	54.752,6
Erlöse aus Landwirtschaft und Naturschutz	8.790,8	8.407,3
Erlöse aus Domänenverwaltung	1.677,1	1.677,1
Erlöse aus Flächenmanagement Infrastruktur	5.151,0	4.729,9
Sonstige Erlöse (allgemeine Geschäfts- besorgung, BBV, Mieten)	9.769,8	12.210,5
Gesamt	71.512,0	81.777,4

Die Erlöse aus Grundstücksverkäufen ergeben sich primär aus der Vermarktung von Wohn- und Gewerbeflächen im Rahmen der Bodenbevorratung sowie aus dem Verkauf von Agrarflächen. Die Einnahmen im Bereich Landwirtschaft und Naturschutz umfassen zum einen Gebührenerträge aus dem landwirtschaftlichen Bauwesen sowie Pachteinnahmen im Rahmen des landwirtschaftlichen Flächenmanagements. Zum anderen beinhalten sie die Umsätze der Ökoagentur, insbesondere aus dem Verkauf von Ökopunkten und der Er- bringung von Dienstleistungen, sowie die Gebührenerträge im Bereich der Gewässerentwicklung. Unter den sonstigen Erlösen sind vor allem Einnahmen aus Ablöseverträgen mit Dritten im Zuge von Erschließungsmaßnahmen sowie Entgel- te und Pachteinnahmen im Rahmen der Bodenbevorratung (8.282 TEUR) enthalten. Hinzu kommen Gebühren aus der allgemeinen Geschäftsbesorgung (799 TEUR) sowie jährliche Mieteinnahmen aus unternehmenseigenen Wohn- und Gewerbeimmobilien (336 TEUR).

Die Bestandsveränderungen belaufen sich im Geschäftsjahr 2025 auf 32.483 TEUR (i.V.: 22.409 TEUR). Der Anstieg betrifft im Wesentlichen die Vorräte aus dem Bodenbevorra- tungsgeschäft und resultiert insbesondere aus der Entwicklung unerschlossener sowie in Erschließung befindlicher Grundstücke. Der Bestandsaufbau wurde im Berichtsjahr durch die Investi- tionstätigkeit in Grundstücks- und Erschließungsmaßnahmen geprägt. Gegenläufig wirkten sich Bestandsminderungen im Bereich der Ökoagentur aus.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesent- lichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen sowie verrechnete Sachbezüge aus Kfz-Gestellung.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten insbe- sondere Raum- und Instandhaltungskosten für die eigenge- nutzten Büroräume von rund 458 TEUR, Mietaufwendungen für den Bürostandort in Gießen in Höhe von 464 TEUR sowie Kraftfahrzeug- und Reisekosten von rund 341 TEUR.

Daneben umfasst dieser Posten auch Aufwendungen, die ausschließlich aus der Überkompensation für das Segment Bodenbevorratung entstanden sind. Im Rahmen der Berech- nung der Überkompensation für das Geschäftsjahr 2025 wur- de eine marktgerechte Risikoprämie für die Bürgschaften des Landes Hessen ermittelt und ein relevanter Betrag in Höhe von 608 TEUR zurückgestellt.

In den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen in Höhe von insgesamt 715 TEUR sind vor allem Erträge aus der Abzin- sung von Rückstellungen, insbesondere aus Rückstellungen der Ökoagentur, in Höhe von rund 646 TEUR enthalten.

Der Posten Zinsen und ähnliche Aufwendungen beinhaltet im Wesentlichen die im Zusammenhang mit der Finanzie- rung der Bodenbevorratung angefallenen Zinsaufwendungen (3.721 TEUR).

E. Sonstige Angaben

I. Personalentwicklung

Die Zahl der Beschäftigten* setzt sich nach Fachbereichen getrennt zum 31.12.2025 und im Jahresdurchschnitt wie folgt zusammen:

Fachbereich (FB)	31.12.2025	Ø 2025
FB 1 – Bodenbevorratung und Kommunalbetreuung	36	36
FB 2 – Landwirtschaft und Naturschutz	43	43
FB 3 – Zentraler Service (Rechnungswesen, Personal)	29	31
FB 4 – Domänenverwaltung	14	14
FB 5 – Flächenmanagement Infrastruktur	62	60
FB 6 – IT/Informationstechnologie	8	8
G – Geschäftsführung, Baucontrolling	4	4
Gesamt	196	196

* Ohne den Geschäftsführer, Werkstudierende und Reinigungskräfte. Die IT/Informationstechnologie war bis 2024 im Fachbereich 3 integriert. Ab 2025 wurde hierfür ein neuer Fachbereich 6 gegründet.

Von den insgesamt 196 Beschäftigten – darunter 113 Frauen und 83 Männer – sind 136 in Vollzeit und 60 in Teilzeitverhält- nissen tätig. Dies entspricht 168 Vollzeitäquivalenten.

2. Geschäftsführung

Dr. Gerald Kunzelmann, Bensheim

Die Gesamtvergütung des Geschäftsführers beläuft sich im Berichtszeitraum auf 175.693,77 EUR und setzt sich wie folgt zusammen:

Festvergütung EUR	Tantieme EUR	Nebenleistungen EUR	Gesamtvergütung EUR
125.000,04	11.250,00	39.443,73	175.693,77

Die dargestellten Nebenleistungen umfassen den geldwerten Vorteil aus der Überlassung eines Dienstwagens in Höhe von 9.288,72 EUR, die Erstattung von Beihilfekosten in Höhe von 1.888,96 EUR sowie die Erstattung von Versorgungszuschlägen an die Hessische Bezügestelle (HBS).

Im Hinblick auf die Gewährleistung der beamtenrechtlichen Versorgungsansprüche von Herrn Geschäftsführer Dr. Kun- zelmann wurde vereinbart, dass die HLG für die Dauer der Beurlaubung Versorgungszuschläge in Höhe von 30% der ruhegehaltfähigen Dienstbezüge übernimmt. Die ruhegehalt- fähigen Dienstbezüge beliefen sich im Geschäftsjahr 2025 auf insgesamt 94.220,17 EUR; der hieraus resultierende Versor- gungszuschlag in Höhe von 30% beträgt 28.266,05 EUR.

3. Mitglieder des Aufsichtsrates im Jahr 2025

Staatssekretärin Ines Fröhlich (ab 06.03.2025)
– Vorsitzende des Aufsichtsrates –
Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum

Staatssekretär Umut Sönmez (bis 06.03.2025)
Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum

Vertreter der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer Stefan Hohmann
– Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates –
Hessische Landgesellschaft mbH

Staatssekretär Michael Ruhl (ab 07.11.2025)
Hessisches Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat

Staatssekretär Daniel Köfer (bis 07.11.2025)
Hessisches Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat

Ministerialdirigent Elmar Damm
Hessisches Ministerium der Finanzen

Sprecher der Geschäftsleitung Gottfried Milde
Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen

Abteilungsleiterin Ayben Holstein
Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen

Stellvertretender Generalsekretär Björn Schöbel
Hessischer Bauernverband e.V.

Vize-Landrätin Silke Engler
Landkreis Kassel

Im Geschäftsjahr 2025 erhielten die **Mitglieder des Aufsichtsrates** Sitzungs- und Tagegelder in einer Gesamthöhe von rund 0,6 TEUR.

4. Honorar Abschlussprüfer

Im Geschäftsjahr 2025 wurden folgende Honorare (netto) für den Abschlussprüfer Prof. Dr. Ludewig + Sozien GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft | Steuerberatungs- gesellschaft | Rechtsanwälte als Aufwand erfasst:

a) die Abschlussprüfungsleistungen	29.985,00 EUR
b) andere Bestätigungsleistungen	7.830,12 EUR
c) sonstige Leistungen	18.441,25 EUR
Gesamt	56.256,37 EUR

5. Ergebnisverwendung

Der Geschäftsführer schlägt vor, den **Jahresfehlbetrag** des Geschäftsjahres 2025 in Höhe von 1.407.407,41 EUR durch Entnahme aus der Ausgleichsrücklage auszugleichen.

6. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2025 eingetreten sind und weder in der Bilanz noch in der Gewinn- und Verlustrechnung berücksich- tigt wurden, haben sich bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses nicht ergeben. Die politischen, regulatori- schen und gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen nach dem Bilanzstichtag, u. a. die geopolitische Spannung im Iran-Konflikt, führten bis zum Aufstellungszeitpunkt zu keinen berichtspflich- tigen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertrags- lage der Gesellschaft, sind zukünftig aber nicht absehbar.

Kassel, den 31.03.2026
F3(Z)-Eck/Su

HESSISCHE LANDGESELLSCHAFT MBH
Staatliche Treuhandstelle für
ländliche Bodenordnung

– Geschäftsführer –
Dr. Gerald Kunzelmann

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025 der Hessische Landgesellschaft mbH, Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung, Kassel, unter dem Datum vom 29. Mai 2026 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 2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Hessische Landgesellschaft mbH, Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung, Kassel, für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2025 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für große Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 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 ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die er in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

Außerdem ist der gesetzliche 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 ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die er als notwendig erachtet hat, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden

deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche

falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

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

- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von dem gesetzlichen Vertreter zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Kassel, den 29. Mai 2026

Prof. Dr. Ludewig + Sozien GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft
Rechtsanwälte

Manuel Wiedemann Wirtschaftsprüfer	Jörn Linke Wirtschaftsprüfer
---------------------------------------	---------------------------------

Bericht des Aufsichtsrates für das Jahr 2025

Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung im Geschäftsjahr 2025 überwacht und war in Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für die Gesellschaft eingebunden.

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

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

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

Im Geschäftsjahr 2025 fanden zwei Aufsichtsratssitzungen statt.

Staatssekretär Umut Sönmez war bis 06. März 2025 Mitglied im Aufsichtsrat und hat im Geschäftsjahr 2025 an keiner Sitzung teilgenommen. Seine Nachfolge Staatssekretärin Ines Fröhlich hat an beiden Sitzungen teilgenommen, an der Sitzung am 19. Dezember 2025 per Videoschaltung.

Herr Staatssekretär Daniel Köfer war bis 07. November 2025 Mitglied im Aufsichtsrat und hat an der Sitzung am 01. Juli 2025 teilgenommen. Seine Nachfolge Staatssekretär Michael Ruhl hat an der Sitzung am 19. Dezember 2025 teilgenommen.

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

Das von der Gesellschafterversammlung zum Abschlussprüfer gewählte Wirtschaftsprüfungsunternehmen Prof. Dr. Ludewig + Sozien GmbH & Co. KG, Kassel, hat den Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2025 einschließlich des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2025 geprüft und am 29. Mai 2026 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 2025, dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025 und dem Prüfbericht befasst und von den Prüfungsergebnissen Kenntnis genommen. Die Beratungen fanden in Anwesenheit von Vertretern der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft statt. Diese haben über die Durchführung der Abschlussprüfung und die wesentlichen Prüfungsergebnisse in der Aufsichtsratssitzung berichtet und standen für ergänzende Auskünfte und Fragen zur Verfügung.

Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung hat der Aufsichtsrat keine Einwendungen gegen den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 und den Lagebericht. Er billigt den vorgelegten Abschluss und den Lagebericht. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss festzustellen und der von der Geschäftsleitung vorgeschlagenen Ergebnisverwendung zuzustimmen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung die Entlastung des Geschäftsführers.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsleitung, den Betriebsräten sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Hessischen Landesgesellschaft mbH für ihren Einsatz und die im Geschäftsjahr 2025 geleistete Arbeit, die maßgeblich zur positiven Entwicklung der Gesellschaft beigetragen hat.

Mörfelden-Walldorf, den 24. Juni 2026



Arbeitnehmervertreter Stefan Hohmann
- stellv. Aufsichtsratsvorsitzender -

Ihre Notizen

[illegible][illegible]



Impressum

Titelbild:

Foto „Grasende Schafsherde“: Markus Palzer
Alle weiteren Fotos: Sascha Wagner, HLG

Redaktion:

Sascha Wagner, HLG

Gesprächsführung und Redaktion

„Verantwortung für Hessen – heute und morgen“:
Claus Peter Müller von der Grün, Kassel

Lektorat:

Ulrike Hollmann, Hambergen

Projektleitung:

Alina Raabe, OPEN Strategy & Story, Kassel

Gestaltung:

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

Fotos Interview:

Seiten 8/9 und 12/13: Theresa Graf Gemeroth, HLG

Fotos Bildergalerie:

Landwirtschaft „Frühling bis Winter“: Sascha Wagner, HLG



Hessische Landgesellschaft mbH
Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung



www.hlg.org