

Entwicklung und Tätigkeit der gemeinnützigen Landgesellschaften

I.

Funktion und Bedeutung

II.

Rechtsgrundlage, Ziele, Aufgaben und Organisationsstruktur

III.

Arbeitsbereiche und Dienstleistungsspektrum

IV.

**Aufgabenbeschreibung,
Tätigkeits- und Leistungsübersicht 2010**

V.

Tätigkeits- und Leistungsbilanz (Gesamtübersicht)

I.

Funktion und Bedeutung der gemeinnützigen Landgesellschaften

*Ländliche Entwicklungspolitik und die begleitenden Förderprogramme von EU und den Mitgliedsstaaten sind nur dann erfolgreich, wenn sie in den Regionen qualifiziert umgesetzt werden. Dafür stehen den Akteuren und Verwaltungen in Deutschland die gemeinnützigen Siedlungs- bzw. Landgesellschaften als kompetente und erfahrene Einrichtungen zur Seite. Sie sind als **Entwicklungsgesellschaften für die ländlichen Räume** mit ihrem Tätigkeitsspektrum bei der Umsetzung der Fördermaßnahmen für alle Hauptziele und Förderachsen des Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER) sowie der Bund-Länder Gemeinschaftsaufgaben Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes (GAK) aktiv. Ebenso sind sie in Teilbereichen tätig bei der Umsetzung von Fördermaßnahmen des Europäischen Regionalfonds (EFRE) sowie der Gemeinschaftsaufgabe, Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur (GRW) als auch dem Bund-Länder Programm Städtebauförderung. Zudem sind die Landgesellschaften Partner im Rahmen von EU-Länder übergreifenden INTERREG-Projekten.*

Darüber hinaus sind die Landgesellschaften auch in den Vollzug ordnungsrechtlicher Instrumente eingebunden, so beispielsweise beim Vorkaufsrecht für landwirtschaftliche Grundstücke nach dem Reichssiedlungs- und Grundstückverkehrsgesetz.

Ein zentrales Element der Entwicklungsaktivitäten der Landgesellschaften / Landsiedlungsgesellschaften ist das umfassende Flächenmanagement, das in seiner Breite die Besonderheit der Unternehmen ausmacht. Durch die Kombination der förder- und ordnungspolitischen Instrumente und eigenes wirtschaftliches Engagement (bspw. mit den landgesellschaftseigenen Bodenfonds) können die Landgesellschaften / Landsiedlungsgesellschaften auf einen Instrumentenmix zurückgreifen, der integrierte und nachhaltige ländliche Entwicklung befördert.

II.

Rechtsgrundlage, Ziele, Aufgaben und Organisationsstruktur der gemeinnützigen Landgesellschaften

Die gemeinnützigen Landgesellschaften / Landsiedlungsgesellschaften haben ihre **Rechtsgrundlage** im Reichssiedlungsgesetz (RSG) vom 11.08.1919. Das RSG wurde 1949 von der neu gegründeten Bundesrepublik übernommen und gilt nach dem Einigungsvertrag von 1990 auch in den neuen Bundesländern. Auf dem Gesetz basieren die Rechte und besonderen Aufgaben der Gesellschaften.

Ihre Aufgaben wurden im Rahmen später erlassener Gesetze zur Ländlichen Siedlung, Bodenordnung, Agrarstrukturverbesserung und Landentwicklung fortgeschrieben. Dementsprechend haben die Landgesellschaften / Landsiedlungsgesellschaften ihre Tätigkeitsprofile weiterentwickelt und den veränderten Rahmenbedingungen, Problemen und Aufgabenstellungen der Landentwicklung angepasst.

Mit Inkrafttreten der Grundgesetzänderung zur Föderalismusreform ging zum 01.09.2006 die Gesetzgebungskompetenz für das gesamte landwirtschaftliche Bodenrecht, so auch für das Grundstückverkehrs-, Siedlungs- und Flurbereinigungsrecht auf die Bundesländer über. Bundesrecht gilt uneingeschränkt fort, sofern das jeweilige Bundesland nicht von seiner Gesetzgebungskompetenz Gebrauch macht. Es gibt gute Gründe, an der bundeseinheitlichen Rechtssetzung auch zukünftig festzuhalten. Im Interesse der Rechtseinheit und der notwendigen Rechtssicherheit beim

landwirtschaftlichen Bodenrecht ist es angebracht, im Falle von Änderungen bzw. Anpassungen, diese möglichst im Konsens aller Länder vorzunehmen.

Organisationsstruktur

In Deutschland gibt es heute 9 gemeinnützige Landgesellschaften / Landsiedlungsgesellschaften. Sie sind in 10 Flächenländern und 2 Stadtstaaten tätig.

Die Gesellschaften haben ein Netz von Außen- bzw. Geschäftsstellen und Büros, deren Organisation sich i. d. R. an den Strukturen der staatlichen Verwaltung orientiert. Damit ist eine flächendeckende Bearbeitung der ländlichen Regionen gewährleistet.

- bbv-LS** bbv-Landsiedlung GmbH, München
Team-Standorte in Abensberg, Ansbach, Augsburg, Bamberg, München, Schwandorf, Töging und Würzburg
- HLG** Hessische Landgesellschaft mbH, Kassel
Zentrale und Bereich Nord: Kassel
Bereich Süd: Gießen und Mörfelden-Walldorf
- LGMV** Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH, Schwerin
Außenstellen in Greifswald, Neubrandenburg, Rostock
- LGSA** Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH, Magdeburg
- zugelassen auch in Brandenburg -
Außenstellen in Halle, Klötze, Magdeburg, Stendal, Wittenberg
- LGSH** Landgesellschaft Schleswig-Holstein mbH, Kiel
Büro in Lübeck
- LSBWLBBW** Immobilien Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH, Stuttgart
Büros in Adelsheim, Donaueschingen, Freiburg, Ravensburg, Ulm
- NLG** Niedersächsische Landgesellschaft mbH, Hannover
- zugelassen auch in Bremen und Hamburg -
Geschäftsstellen in Aurich, Braunschweig, Bremerhaven, Göttingen, Hannover, Lüneburg, Meppen, Oldenburg, Osnabrück, Verden
- SLS** Sächsische Landsiedlung GmbH, Meißen
Büros in Oberlungwitz, Radibor und Rötha
- ThLG** Thüringer Landgesellschaft mbH, Erfurt
Arbeitsstützpunkte in Meiningen, Neustadt/Orla, Sondershausen

Die Landgesellschaften / Landsiedlungsgesellschaften sind Kapitalgesellschaften in der **Rechtsform** der GmbH. Sie sind Organe der Bundesländer zur Verbesserung der Agrarstruktur und Entwicklung der ländlichen Räume. Die konkrete Aufgabenstellung und die **Gemeinnützigkeit** sind in den jeweiligen Satzungen verankert.

Für ihre Tätigkeit im öffentlichen Interesse haben die Gesellschaften zum einen von den Ländern eine Kapitalausstattung erhalten, die überwiegend in Form von Barmitteln, von einigen Bundesländern aber auch als „Landeinlage“ erfolgte. Zum anderen sind die Gesellschaften für ihre Tätigkeit im öffentlichen Interesse nach § 5 Abs. 1 Nr. 12 Körperschaftsteuergesetz von der Körperschaftsteuer befreit. Die Steuerbefreiung erstreckt sich auf die Durchführung von Siedlungs-, Agrarstrukturverbesserungs- und Landentwicklungsmaßnahmen in ländlichen Räumen.

Die **Gesellschafter- bzw. Beteiligungsstruktur** der gemeinnützigen Landgesellschaften / Landsiedlungsgesellschaften hat sich in den zurückliegenden Jahren immer wieder verändert.

In Sachsen und Thüringen sind die Länder alleiniger Gesellschafter. Bei den Gesellschaften in Hessen, Niedersachsen, Mecklenburg-Vorpommern und Sachsen-Anhalt ist das jeweilige Bundesland Hauptgesellschafter. Die Anteile am Stammkapital reichen von 50,5 bis 94,5 Prozent. In Baden-Württemberg ist die LBBW Immobilien Landesentwicklungsgesellschaft (LEG) Hauptgesellschafter, dies ist eine Tochter der Landesbank (LBBW). Bei der Landgesellschaft Schleswig-Holstein mbH ist die Investitionsbank des Landes Hauptgesellschafter mit einem Anteil von 94 Prozent. In Bayern wurde im Zuge der Privatisierung des Bauträgersgeschäftes der Bayerischen Landessiedlung GmbH (BLS) 2006 der agrarische Tätigkeitsbereich in eine Tochtergesellschaft (bbv-LandSiedlung GmbH) ausgegliedert. Deren Hauptgesellschafter ist der Bayerische Bauernverband (Körperschaft des öffentlichen Rechts).

Die Landwirtschaftliche Rentenbank ist an den Landgesellschaften in Schleswig-Holstein, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen-Anhalt und Niedersachsen beteiligt. Von Gesellschaft zu Gesellschaft verschieden halten Körperschaften des öffentlichen Rechts, Gebietskörperschaften und die Landesbauernverbände geringe Anteile.

Die gemeinnützigen Landgesellschaften / Landsiedlungsgesellschaften unterstehen in der Regel der **Fachaufsicht** des jeweiligen Landwirtschaftsministeriums. In den Aufsichtsgremien sind weitere Landesministerien, insbesondere die jeweiligen Finanzministerien als **Beteiligungsaufsicht**, teilweise das Bundeslandwirtschaftsministerium (Gaststatus), die BVVG, beteiligte Banken, Gebietskörperschaften und die Landesbauernverbände vertreten.

Die in den Satzungen der gemeinnützigen Landgesellschaften / Landsiedlungsgesellschaften festgelegten **Unternehmensziele** – Verbesserung der Agrarstruktur, Stärkung der Wirtschaftskraft sowie Verbesserung der Lebens-, Arbeits- sowie Umweltverhältnisse in ländlichen Räumen – und Aufgabenbereiche der Landentwicklung sind bestimmend für das breite Tätigkeitsprofil der Unternehmen. Zentrale Aufgabe ist die Umsetzung der Strukturpolitik für die Landwirtschaft und die ländlichen Räume. Die gemeinnützigen Landgesellschaften / Landsiedlungsgesellschaften arbeiten in der Planung, Finanzierung und Durchführung strukturverbessernder Maßnahmen im ländlichen Raum, die zum überwiegenden Teil von der öffentlichen Hand gefördert werden.

Die Gesellschaften ergänzen mit ihrem Dienstleistungsangebot die staatliche Verwaltung und sind auch auf Teilgebieten in deren Auftrag tätig. Sie haben sich mit ihrem flexiblen Dienstleistungsangebot und Zuverlässigkeit bei hohem Leistungsstandard als umfassende Entwicklungsgesellschaften für die ländlichen Räume etabliert. Die unterschiedlichen unternehmensinternen Schwerpunktsetzungen bei den Tätigkeiten stehen i. d. R. im Kontext mit strukturpolitischen Entwicklungen bzw. Prioritätensetzungen der Länder.

III.

Arbeitsbereiche und Dienstleistungsspektrum

Zu den heutigen **Tätigkeiten und zum Dienstleistungsangebot** der gemeinnützigen Landgesellschaften / Landsiedlungsgesellschaften zählen

- die Standortfindung, Planung, Genehmigungsmanagement, technische Betreuung und Förderbetreuung von Investitionsmaßnahmen in der Landwirtschaft

- das umfassende Flächenmanagement in ländlichen Räumen durch
 - Landerwerb, Landverwertung, Bodenbevorratung für Agrar- und Infrastruktur, ökologische und andere öffentliche Zwecke
 - Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts in Verbindung mit dem Grundstückverkehrsgesetz
 - Betreuung und Durchführung überbetrieblicher Maßnahmen wie beschleunigte Zusammenlegung und freiwilliger Landtausch, Bodenordnung und Zusammenführung von Gebäude- und Bodeneigentum
 - Verwaltung und Verwertung landeseigener Flächen und landwirtschaftlicher Immobilien
 - Hofbörsen
 - Flächenagentur für Ökopunkte
- die Dorferneuerung, Land- und Gemeindeentwicklung
- die Erstellung und Umsetzung integrierter regionaler Entwicklungskonzepte sowie
- Trägerschaft bzw. Begleitung spezieller Projekte im Umfeld der Ländlichen Entwicklung (LEADER, INTERREG, Studien, Evaluationen).

IV.

Aufgabenbeschreibung, Tätigkeits- und Leistungsübersicht 2010

Agrarinvestitionsbetreuung / landwirtschaftliches Bauen

Der Strukturwandel in der Landwirtschaft erfordert Zukunftsinvestitionen. Diese bedürfen einer fundierten Betriebsentwicklungsplanung sowie einer umfassenden beratenden und betreuenden Begleitung. Bei größeren Investitionen in landwirtschaftliche Betriebsgebäude ist die Belastung i. d. R. nur tragbar, wenn öffentliche Förderung mit Beihilfesätzen von 25 % bis 35 % zur Verfügung steht. Diese Feststellung hat sich erst zu Beginn der aktuellen EU-Förderperiode (2007/2008) bestätigt. Ein Bundesland hat die zunächst allgemein reduzierten Fördersätze wieder angehoben, nachdem speziell Investitionen in der Milchviehhaltung ausblieben, obwohl diese zur Verbesserung der Haltungsbedingungen und zur Sicherstellung der Wettbewerbsfähigkeit der Betriebe dringend erforderlich waren. Vor diesem Hintergrund relativiert sich die hin und wieder zu hörende These, dass auch „ohne Förderung“ investiert würde.

Hervorzuheben sind auch die direkten und indirekten Arbeitplatzeffekte der Agrarinvestitionsförderung. Ein Euro Förderung löst mindestens 4 Euro weitere Investitionen aus. Es werden zum einen in der Landwirtschaft Arbeitsplätze geschaffen und gesichert, zum anderen im Baugewerbe und der Stallausrüstungs- bzw. Zulieferindustrie, die i. d. R. in der Region oder anderen ländlichen Regionen angesiedelt sind.

Die Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit der Landwirtschaft ist Bestandteil der Förderung der ländlichen Entwicklung durch das ELER - Programm der EU, Achse 1. Die aktuelle Förderperiode läuft von 2007 bis 2013. Die Nationale Rahmenregelung bildet die Gemeinschaftsaufgabe zur Verbesserung der Agrarstruktur- und des Küstenschutzes (GAK), hier der Fördergrundsatz Agrarinvestitionsförderungsprogramm (AFP). Im Focus stehen die Förderung von baulichen und technischen Investitionen zur Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit landwirtschaftlicher Betriebe und die Förderung einer artgerechten Tierhaltung. Mit Mitteln aus dem ELER Programm (2. Säule) und der GAK werden die Länderprogramme zur

ländlichen Entwicklung, die die Agrarinvestitionsförderung beinhalten, kofinanziert. Die Umsetzung ist in Förderrichtlinien der Länder geregelt.

Die Abwicklung der Förderung läuft bei Investitionen (ab einer von den Ländern festgelegten Schwelle, i. d. R. 100.000 EUR) nach dem von den Landgesellschaften mit entwickelten Betreuerkatalog, der nach Empfehlung des Bundes in den meisten Ländern Bestandteil der Förderrichtlinien ist.

Die fachkundige Betreuung förderfähiger Investitionsvorhaben in der Landwirtschaft hat das Ziel, die ordnungsgemäße Durchführung und effiziente Mittelverwendung sicher zu stellen. Eine qualifizierte Betreuung liegt im Interesse der öffentlichen Hand, die die Fördermittel bereitstellt, aber auch des investierenden Betriebes. Die Betreuung ist nachweislich ein Garant für die Fördereffizienz. Sie ist eine verantwortungsvolle Aufgabe, die vom Betreuer Fachkunde und vor allem Unabhängigkeit verlangt. Die Betreuung wird im Rahmen des AFP zu einem Teil unterstützt.

Zur Betreuungstätigkeit der Landgesellschaften / Landsiedlungsgesellschaften zählen die

- *Information über Förderrichtlinien, haushalts-, umwelt- und tierschutzrechtliche Bestimmungen sowie sonstige Vorschriften, eingehende Förderberatung, Antragsvorbereitung und Grundlagenermittlung, Erarbeitung eines Betriebskonzeptes und die Unterstützung bei der Suche nach geeigneten Betriebsstandorten.*
- *Erstellung des Förderantrages und Koordination mit Behörden.*
- *Mitwirkung bei der Durchführung des Vorhabens wie Kostenermittlung, dingliche Sicherung der Finanzierung, Ausschreibung und Vergabe, Fristen- und Terminmanagement, Rechnungsprüfung, Abruf der Fördermittel und periodische Überwachung des Vorhabens im Hinblick auf die Bewilligungskonformität.*
- *Objektbegehung und Schlussabnahme mit dem Architekten und dem Bauherrn, ev. Mängelfeststellung.*
- *Aufstellung und Vorlage des Verwendungsnachweises.*

Die Investitionsbetreuung unterliegt bei den Landgesellschaften / Landsiedlungsgesellschaften einem Qualitätsmanagement. Von der Antragstellung bis zur Abrechnung der Investitionsmaßnahmen vergehen im Durchschnitt weniger als 3 Jahre.

In die verwaltungsmäßige und finanzwirtschaftliche Betreuung sind bis auf die LGSH alle Gesellschaften eingebunden.

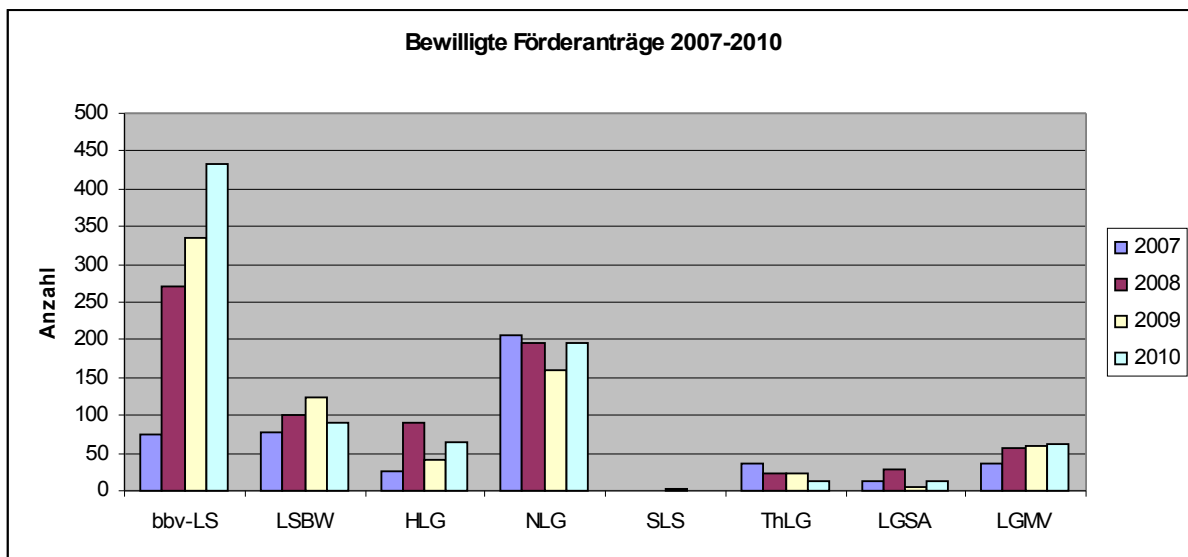
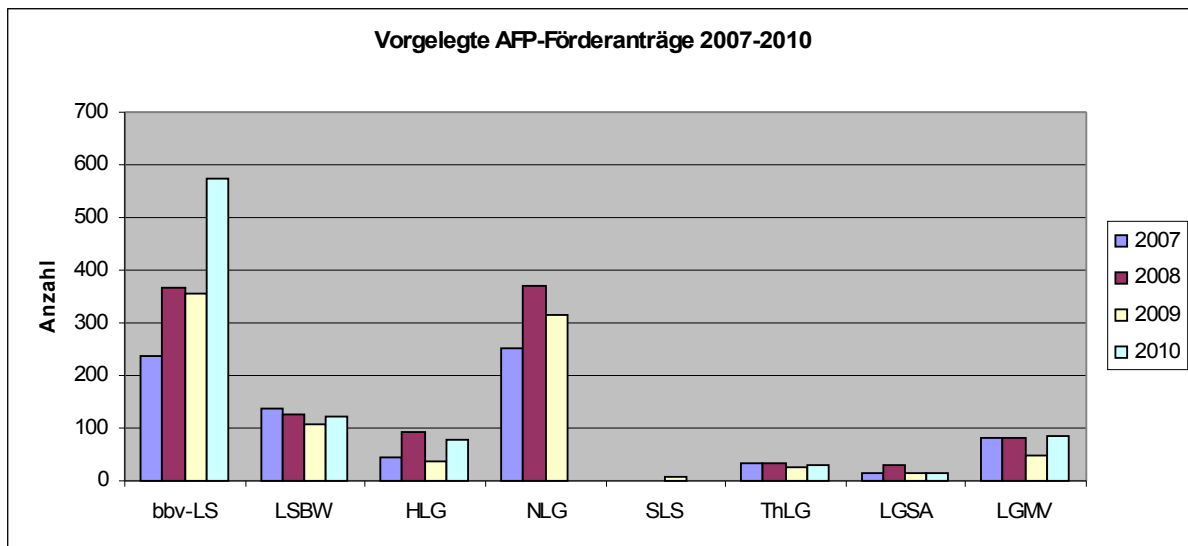
Die bbv-LS führt landwirtschaftliche Bauberatungen durch, HLG, NLG, LGMV, LGSA und ThLG zudem eine technische Betreuung der baulichen Vorhaben.

Ferner ist die HLG für das Land Hessen mit der staatlichen Bauberatung betraut.

■ Alle Landgesellschaften berichten für das Jahr 2010 von einer starken Nachfrage bei der AFP Förderung. In diesem Jahr wurden von den Gesellschaften mit 900 Vorlagen nahezu gleich viele AFP Förderanträge gestellt wie im Vorjahr, dies trotz des Antragstopps in Niedersachsen. Besonders in Bayern nahm die Zahl der Förderanträge trotz eines Antragstopps Ende August gegenüber den beiden Vorjahren wieder deutlich zu (60 %). Zuwächse verzeichnen auch die Gesellschaften in Hessen, Baden-Württemberg und Mecklenburg-Vorpommern.

2010 wurden insgesamt 873 Anträge bewilligt, 118 mehr (16 %) als im Vorjahr.

Aufgrund des hohen Förderbedarfes erfolgen die Bewilligungen in den meisten Ländern nach einer Prioritätenliste bzw. einem Rankingverfahren. Hier stehen zuvorderst Förderanträge zu Investitionen im Milchviehbereich mit besonders tiergerechter Haltung, gefolgt von anderen Tierarten, Lagereinrichtungen und Maßnahmen der Diversifikation. Da im Berichtsjahr die Investitionsmaßnahmen in der Größe zugenommen



haben, sind teilweise auch die durchschnittlichen förderfähigen Investitionskosten angestiegen.

Die Zahl der Antragsüberhänge ist in Bayern deutlich höher geworden, ansonsten liegen die Zahlen im Durchschnitt der Vorjahre. In den alten Bundesländern hat die Zahl der Aussiedlungen nach einem Rückgang von 2005 bis 2007 wieder deutlich zugenommen. 2007 waren von den bewilligten Vorhaben 94 Aussiedlungen, 229 im Jahr 2009 und 355 im Berichtsjahr.

Bei der bbv-LS ist die Dominanz der Förderanträge für die Milchviehhaltung weiter gewachsen. Von der LSBW wurden im Berichtsjahr auch die Fördervorhaben von drei Gartenbausiedlungen betreut. In Niedersachsen gab es 2010 keine Antragstellung im AFP; die Anträge konnten 2009 im Zeitraum vom 2. bis zum 16. November gestellt werden. Dafür erfolgten 2010 frühzeitige Bewilligungen mit positiven Effekten für den Bauablauf durch den früheren Vergabezeitpunkt. LGMV und LGSA berichten von einer hohen Investitionsnachfrage bei Geflügelställen. Die ThLG hat im Berichtsjahr seit längerer Zeit wieder eine große Milchviehstallanlage mit modernster Melktechnik neu gebaut.

AFP 2010			Anteile			Durchschn.		
	Vorlagen	MV	Schw.	Sonst.	förderf. Inv.	Bewilligungen	Überhang	
	Anzahl	%	%	%	T EUR	Anzahl *	Anzahl	
bbv-LS	574	66	14	20	550	434	140	
LSBW	123	54	11	35	450	91	70	
HLG	76	50	20	30	250 - 350	65	12	
NLG	0					196	88	
SLS	0					0	5	
ThLG	28	60	5	35	350 - 400	12	6	
LGSA	15	67	13	20	639	13	0	
LGMV	84	21	7	72	1.050	62	52	
Sa.	900					873	373	

AFP 2009			Anteile			Durchschn.		
	Vorlagen	MV	Schw.	Sonst.	förderf. Inv.	Bewilligungen		
	Anzahl	%	%	%	T EUR	Anzahl *		
bbv-LS	356	59	25	16	550	336		
LSBW	106	71	10	19	290	124		
HLG	37	54	3	43	250 - 350	42		
NLG	316	72	4	24	416	161		
SLS	8	25	12	63	340	2		
ThLG	26	60	13	27	140	24		
LGSA	15	33	14	53	185	6		
LGMV	49	31	10	59	698	60		
Sa.	913					755		

* Darunter teilweise auch Bewilligungen aus Vorlagen des Vorjahres

■ Auch 2011 verzeichnen bisher alle Landgesellschaften eine starke Nachfrage nach Investitionsförderung. Wegen der hohen Nachfrage und der knappen Fördermittel wurden bzw. werden für das laufende Jahr Prioritätenlisten bzw. Rankingverfahren für die zur Bewilligung anstehenden Vorhaben eingeführt (BY) oder weiter modifiziert (Schwerpunktbildung) bzw. die Kriterien erneut angehoben (HE, NI, TH). In Niedersachsen ist die Antragstellung vom 23. März bis zum 06. April möglich. Da zur Verfügung stehende Mittel nur für die Hälfte der Vorjahresbewilligungen ausreichen dürften, wurde die allgemeine Förderung von 25 % auf 20 % gekürzt und das maximale förderungsfähige Investitionsvolumen von 1,5 Mio. EUR auf 1 Mio. EUR gesenkt. Der Zuschuss zur Erfüllung besonderer Anforderungen an eine besonders tiergerechte Haltung wurde für die Rinderhaltung gestrichen, wobei Investitionen in übrige Tierhaltungen mit Erfüllung der Voraussetzungen unverändert mit 30 % gefördert werden. Auch in Hessen ist die Regelförderung um 5 % abgesenkt worden.

■ **Betreuung Landwirtschaftlicher Bauvorhaben ohne Förderung**

Die Gesellschaften betreuen außerdem landwirtschaftliche Baumaßnahmen wie Wirtschaftsgebäude, Gülleanlagen usw., (Agrarbaumaßnahmen ohne AFP-Förderung). Zu Jahresbeginn 2010 waren 336 Baumaßnahmen in Bearbeitung (Vorjahr: 380), 237 Projekte (Vorjahr: 273) kamen neu hinzu, 218 Maßnahmen (Vorjahr: 287) wurden abgeschlossen.

Flächenmanagement

■ **Überbetriebliche Agrarstrukturverbesserungsmaßnahmen – Flurneuordnung**

Die Instrumente der Flurneuordnung stärken die Wettbewerbsfähigkeit landwirtschaftlicher Unternehmen in Bezug auf Größe, Lage und Bewirtschaftungsfähigkeit der Flächen. Nutzungskonflikte u. a. zwischen Landwirtschaft, außerlandwirtschaftlichem Bedarf und Naturschutz können mit den Instrumenten der Flurneuordnung vermindert oder beseitigt werden. Die Belange des Landschaftsschutzes und ökologische Ziele sind längst selbstverständlicher Bestandteil der Flurneuordnung. Wenn sich im Rahmen einer ländlichen Entwicklungsplanung zeigt, dass die Flurneuordnung erforderlich und Ziel führend ist, sollte die Verfahrensdurchführung auch künftig gefördert werden. Dass sich die Landgesellschaften hierbei vor allem für freiwillige Maßnahmen stark machen, liegt nicht allein daran, dass diese ein wichtiges Betätigungsfeld der Gesellschaften sind. Freiwillige Maßnahmen haben den Charme, in der Regel eine breitere Akzeptanz zu besitzen und schneller zu gehen.

■ **Der freiwillige Landnutzungstausch** ist ein relativ neues Instrument, mit dem ohne Eingriff in das Eigentum effizientere Bewirtschaftungseinheiten geschaffen werden.

Hier engagieren sich die südwestdeutschen Gesellschaften mit Schwerpunkt in Bayern. Im Berichtsjahr wurden 13 Verfahren abgeschlossen (Vorjahr: 21), 11 davon in Bayern, 2 in Baden-Württemberg. Hinzu kamen 12 neue Verfahren, 9 in Bayern, 3 in Baden-Württemberg. Bestand sind 49 Verfahren mit rund 3.400 Hektar Flächen, 3.350 Besitzstücken und 370 Tauschpartnern.

■ **Maßnahmen nach dem Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)**

■ **Der freiwillige Landtausch** ist ein behördlich geleitetes Verfahren. Er gibt den Beteiligten die Möglichkeiten, nach dem Motto „so viel Eigeninitiative wie möglich, so wenig staatliche Hilfe wie nötig“ eigene Vorstellungen über die Bodenneuordnung zur Bereinigung von Konflikten oder zur Umsetzung von Nutzungskonzepten zügig und mit geringen Kosten zu verwirklichen (z. B. Flächenstilllegungen, Extensivierungen, Aufforstungen, Aufbau von Biotopsystemen oder sonstige öffentliche Förderungsmaßnahmen). Die Landgesellschaften / Landsiedlungsgesellschaften bieten sich zur sachgerechten Vorbereitung und Abwicklung des freiwilligen Landtausches als kundige und erfahrene Helfer an.

- **Vorarbeiten für den freiwilligen Landtausch** wurden 2010 nur noch von der LSBW durchgeführt. Wie im Vorjahr wurden 8 Verfahren abgeschlossen.
- Im Berichtsjahr schlossen die Gesellschaften in Bayern, Baden-Württemberg, Niedersachsen und Schleswig-Holstein 187 **freiwillige Landtausche nach dem Flurbereinigungsgesetz** ab mit rund 2.279 Hektar, 1.518 Besitzstücken und 604 Tauschpartnern (Vorjahr: 154 Verfahren mit 2.577 Hektar).

■ **Beschleunigte Zusammenlegungsverfahren** („BZ-Verfahren“) nach den §§ 91 ff. des Flurbereinigungsgesetzes (FlurbG) werden die Flurverhältnisse unter Mitwirkung der Eigentümer den heutigen Erfordernissen einer zweckmäßigen Landbewirtschaftung angepasst und eventuelle Nutzungskonflikte beseitigt. Dies geschieht schnell, kostengünstig, ohne größeren Landabzug, landschafts- und naturschonend. Das beschleunigte Zusammenlegungsverfahren kann somit nachhaltig zur Sicherung und Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe beitragen. Des Weiteren dient es zur Umsetzung notwendiger Maßnahmen des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie der Zusammenfassung von Waldflächen. Es bietet sich besonders dann an, wenn das vorhandene Wege- und Gewässernetz weitgehend übernommen werden kann oder sich die Maßnahmen im Wesentlichen auf die land- und forstwirtschaftlichen Flächen beschränken lassen. Die gemeinnützigen Landgesellschaften / Landsiedlungsgesellschaften können als sachkundige Stelle von den Flurneuordnungsbehörden

mit der Durchführung von beschleunigten Zusammenlegungsverfahren beauftragt werden.

- In der **beschleunigten Zusammenlegung** nach § 91 ff. Flurbereinigungsgesetz, sog. "BZ-Verfahren", sind die Gesellschaften in den Ländern Bayern, Baden-Württemberg und Niedersachsen tätig. Abgeschlossen wurden 18 Verfahren.

	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004
Anzahl Verfahren in Bearbeitung	82	97	108	116	113	121	128
Hektar Fläche	116.715	120.268	125.772	131.923	131.933	134.483	135.700
Abgeschlossene Verfahren	18	11	15	3	12	14	34
Hektar Fläche	14.055	2.060	13.869	5.964	12.153	7.735	11.200

■ **Eine Einbindung in die Durchführung von Flurbereinigungsverfahren** (nach § 1, § 86 bzw. § 87 FlurbG) erfolgt bei den Landgesellschaften in Thüringen seit 2001, in Sachsen seit 2002, seit 2007 in Niedersachsen und seit 2009 auch in Bayern sowie in Mecklenburg-Vorpommern. .

- Die ThLG war zum Ende des Berichtsjahres tätig in 21 Verfahren mit 14.240 Hektar, die SLS war eingebunden in 14 Verfahren mit über 10.500 Hektar Verfahrensflächen, die LGMV betreut 1 Verfahren mit rund 1.400 Hektar. Bei der NLG waren 4 Verfahren mit 8.600 Hektar anhängig. Insgesamt 38 Verfahren wurden bisher erfolgreich abgeschlossen, 5 davon im Berichtsjahr, 4 in Bayern und eines in Niedersachsen. Die ThLG hat bei 3 Verfahren und die SLS bei 9 Verfahren die komplette Bearbeitung (mit Ausnahme der hoheitlichen Akte) übernommen. Ansonsten werden Teilaufgaben durchgeführt.

■ **Maßnahmen nach dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG)**

Mit der Vereinigung der beiden deutschen Staaten stellte sich u .a. die Aufgabe, die Besonderheiten der Bewirtschaftungs-, Nutzungs- und Eigentumsverhältnisse zu ordnen und Investitionshemmnisse zu beseitigen. Regelungen dazu enthält das Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG). § 53 Abs. 4 LwAnpG ermöglicht es u. a. den gemeinnützigen Siedlungsunternehmen unter Beleihung mit hoheitlichen Befugnissen Verfahren zur **Feststellung und Neuordnung der Eigentumsverhältnisse** durchzuführen. Sowohl bei der **Zusammenführung von Boden- und Gebäudeeigentum** (§ 64 LwAnpG) als auch in umfassenderen **Bodenordnungsverfahren/Flächenverfahren** (§ 56 LwAnpG) sind die Landgesellschaften aktiv.

- **Vorarbeiten für den freiwilligen Landtausch** zur Zusammenführung von Gebäude und Bodeneigentum in Sachsen und Thüringen bei 33 Verfahren (Vorjahr: 39) abgeschlossen.
- **Freiwillige Landtausche** zur Zusammenführung von Gebäude und Bodeneigentum werden von den Landgesellschaften in Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen und Thüringen durchgeführt. Abgeschlossen wurden im Berichtsjahr 42 Vorhaben (Vorjahr: 33). Zum Jahresende waren 47 derartige Landtausche in Bearbeitung (Vorjahr: 59).
- **Bodenordnungsverfahren** werden **- als Flächenverfahren** von den Landgesellschaften in Mecklenburg-Vorpommern und Sachsen-Anhalt durchgeführt. Die zum Jahresende bearbeiteten 63 Flächenverfahren (Vorjahr: 65) umfassen ca. 92.090 Hektar (Vorjahr: 93.398 Hektar) mit rund 15.910 Tauschpartnern. Mit 61 Verfahren liegt der eindeutige Schwerpunkt in Mecklenburg-Vorpommern.

- zur **Zusammenführung von Gebäude und Bodeneigentum** von allen Landgesellschaften in den neuen Bundesländern durchgeführt. Im Berichtsjahr wurden dazu 77 Bodenordnungsverfahren (Vorjahr: 65) abgeschlossen, 237 Verfahren (Vorjahr: 270 Verfahren) waren am Jahresende in Bearbeitung.

■ **Bodenbeschaffung und Bodenbevorratung**
für Agrarstrukturverbesserung, Land- und Gemeindeentwicklung

Flächenerwerb und Flächenbevorratung für Agrarstruktur- und Infrastrukturverbesserung, für die Gemeindeentwicklung sowie ökologische Zwecke gehören zu den klassischen Aufgaben der gemeinnützigen Landgesellschaften / Landsiedlungsgesellschaften. Soweit notwendig, werden für diese Tätigkeiten zusätzliche Instrumente eingesetzt, wie beispielsweise Verfahrensformen des Flurbereinigungsgesetzes und des Baugesetzbuches, mit dem Ziel, stets zu optimalen, zügigen und kostengünstigen Lösungen zu gelangen. In vielen Fällen wird in Abstimmung mit den Gebietskörperschaften gezielt Bodenbevorratung betrieben.

*Eine wichtige Grundlage für das Flächenmanagement der Landgesellschaften / Landsiedlungsgesellschaften ist der **jeweilige**, unterschiedlich ausgeprägte, **gesellschaftseigene Flächenpool**. Dieser ist ausschließlich Verfügungsmasse und ein je nach Bedarf anwendbares Steuerungsinstrument für die Umsetzung von Entwicklungsplanungen zur Strukturförderung.*

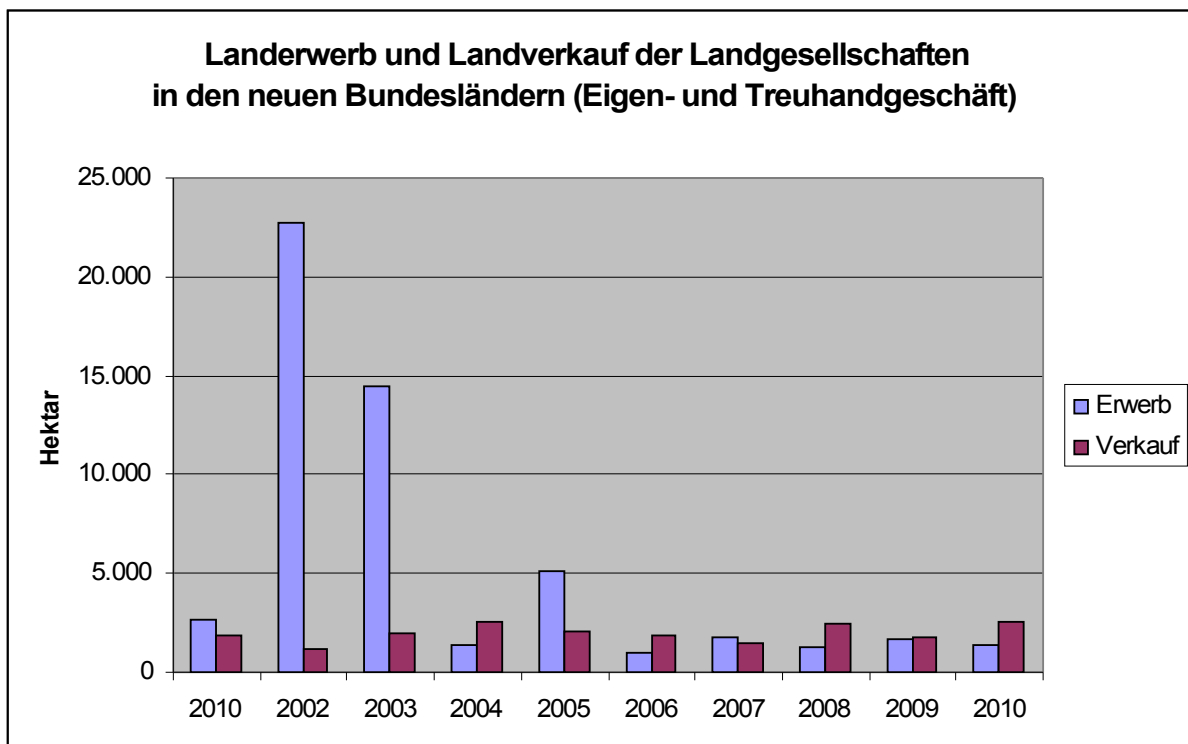
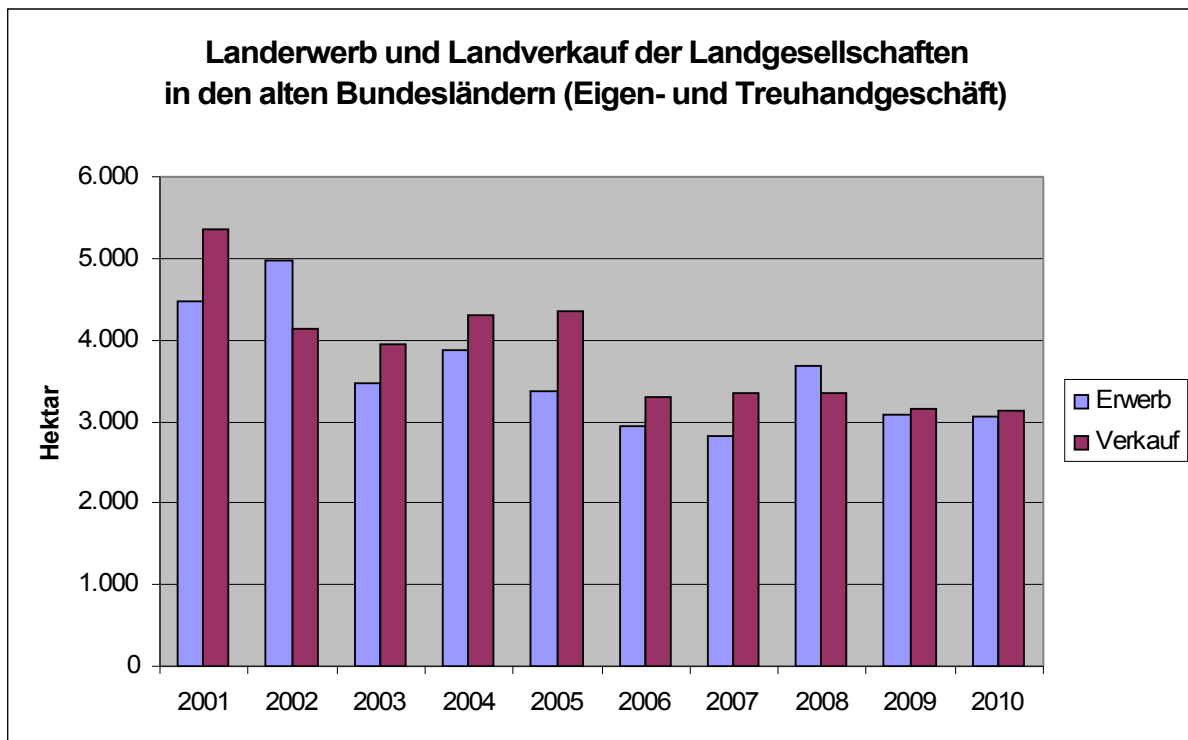
Die Finanzierung des Flächenerwerbes und der Bodenbevorratung erfolgen auf eigene Rechnung und eigenes Risiko, dazu werden überwiegend Eigenmittel aus den zweckgebundenen Rücklagen der Gesellschaften eingesetzt. In Niedersachsen, Hessen und Baden-Württemberg regeln zudem spezielle Landesrichtlinien die von den dortigen Landgesellschaften durchzuführende Bodenbevorratung.

*Die hohe fachliche Kompetenz und der Einsatz modernster EDV-Technik auf dem Gebiet des Grundstückswesens, verbunden mit detaillierten Kenntnissen vor Ort, dem notwendigen Einfühlungsvermögen und dem Bemühen, die negativen Eingriffe durch Bereitstellung von Ersatzland oder über sonstige Hilfe zu mildern, hat zunehmend zur Einschaltung der Landgesellschaften für den **Landerwerb im Auftrag Dritter** geführt.*

• ***Eigen- und Treuhandgeschäft***

Die Landgesellschaften in den alten Bundesländern haben im Berichtsjahr 3.054 Hektar Agrarflächen erworben (Vorjahr: 3.095 Hektar) und 3.121 Hektar (Vorjahr: 3.151 Hektar) Flächen verkauft. Der eigene Landbestand belief sich am Jahresende auf 17.427 Hektar (Vorjahr: 17.496 Hektar).

In den neuen Ländern haben die Landgesellschaften 1.393 Hektar (Vorjahr 1.678 Hektar) gekauft und 2.597 Hektar (Vorjahr: 1.753 Hektar) verkauft. Der Landvorrat hat Ende 2010 45.890 Hektar (Vorjahr: 47.094 Hektar) betragen. Der Bodenmarkt in den neuen Bundesländern ist weiterhin stark geprägt durch die Privatisierungstätigkeit der bundeseigenen BVVG und deren fiskalpolitisch orientierte Flächenverkaufspraxis. Die Tätigkeit der Landgesellschaften am Boden- und Pachtmarkt zielt ab auf eine nachhaltige Agrarstrukturverbesserung, ohne dabei den Bodenmarkt nennenswert zu belasten.

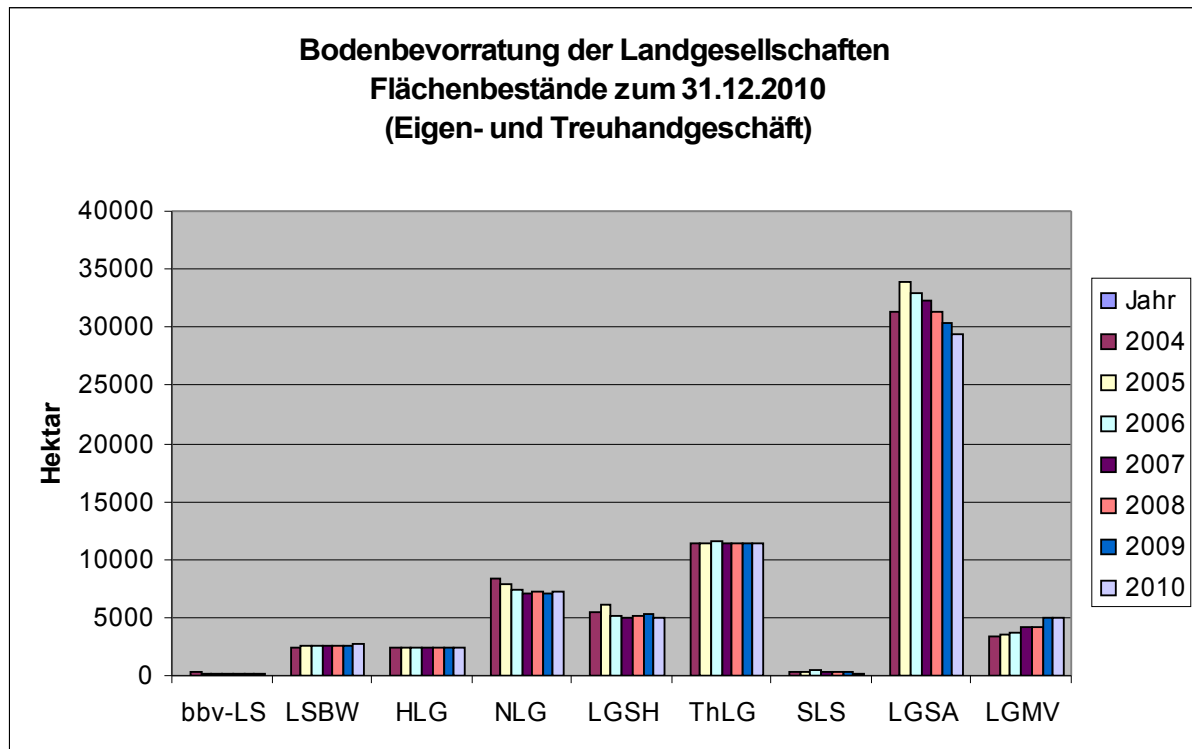


Der Umfang der Bodenbevorratung hat in den Landgesellschaften jeweils eine spezifische, historisch gewachsene Bedeutung.

In den westdeutschen Bundesländern verfügt die NLG über einen Bodenbestand von rund 7.200, die LGSH besitzt gut 5.000 Hektar, die LSBW rund 2.700 und die HLG 2.400 Hektar. Bei der bbv-LS spielt die Bodenbevorratung bisher eine untergeordnete Rolle.

Eine besonders starke Bedeutung hat die Bodenbevorratung bei der LGSA durch den Erwerb von ursprünglich rund 36.700 Hektar Landesflächen in den Jahren 2002 bis 2005. Ein Großteil der erworbenen Flächen wird über einen längeren Zeitraum

hinweg mit agrarstrukturverbessernder Zielsetzung verkauft. Von den drei anderen ostdeutschen Gesellschaften wurden in den zurückliegenden Jahren zwischen 800 und 1.500 Hektar Flächen erworben. Die LGMV verfügt derzeit über einen eigenen Flächenbestand von rund 5.000 Hektar und die SLS über 200 Hektar. Bei der ThLG beträgt der Flächenbestand im Eigen- und Treuhandgeschäft knapp 11.400 Hektar.



* Bis 2005 BLS; ab 2006 bbv-LS

- **Der Flächenerwerb im Auftrag und auf Rechnung Dritter**

- belief sich bei den westdeutschen Landgesellschaften auf 1.378 Hektar (Vorjahr: 2.730 Hektar). Der Anteil des Landerwerbs für ökologische und Naturschutzzwecke lag davon in den letzten 10 Jahren im Durchschnitt bei gut 50 Prozent der Ankaufsfläche, in den letzten drei Jahren bei einem Drittel. Kontinuierlich gehen zudem ca. 10 Prozent der jährlichen Flächenverkäufe aus den eigenen Flächenbeständen der Landgesellschaften an den Naturschutz.

- belief sich bei den ostdeutschen Landgesellschaften auf 263 Hektar (Vorjahr: 473 Hektar). Seit 2001 geht der Ankauf im Auftrag hier kontinuierlich zurück. Die Gründe liegen insbesondere in der Mittelknappheit öffentlicher Haushalte.

- **Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts nach dem Reichssiedlungs- und Grundstückverkehrsgesetz**

Landwirtschaftliche Flächenverkäufe unterliegen ab einer vom jeweiligen Bundesland festgelegten Untergrenze der Flächengröße der Genehmigung nach dem Grundstückverkehrsgesetz.

Die Genehmigung kann von der Genehmigungsbehörde versagt werden, wenn

- *die Veräußerung eine ungesunde Verteilung des Grund- und Bodens bedeutet oder*

- durch die Veräußerung das Grundstück oder eine Mehrheit von Grundstücken, die räumlich oder wirtschaftlich zusammenhängen und dem Veräußerer gehören, unwirtschaftlich verkleinert oder aufgeteilt würde oder

- der Gegenwert in einem groben Missverhältnis zum Wert des Grundstücks steht.

In der Regel wird die Genehmigung versagt, weil landwirtschaftliche Flächen an einen Nichtlandwirt verkauft werden. Die gemeinnützigen Landgesellschaften / Landsiedlungsgesellschaften sind vorkaufsberechtigte Stellen nach dem Reichssiedlungs- und Grundstückverkehrsgesetz. Im Falle der Versagung des Kaufes durch die Genehmigungsbehörden wird der Verkaufsfall an die jeweilige Landgesellschaft abgegeben. Die Landgesellschaft prüft die Ausübung rechtlich und wirtschaftlich, denn sie trägt das Risiko. Das Vorkaufsrecht wird ausgeübt, wenn mindestens ein aufstockungsbedürftiger, -williger und -fähiger landwirtschaftlicher Betrieb vorhanden ist. Die Landgesellschaft tritt dann zu den ursprünglichen vertraglich vereinbarten Konditionen an die Stelle des Käufers (Ersterwerber). Danach verkauft sie die Fläche an einen landwirtschaftlichen Betrieb, der die oben genannten Voraussetzungen erfüllt (Zweiterwerber).

Die Zahl der von den Genehmigungsbehörden den Landgesellschaften zur Prüfung der Ausübung des Vorkaufsrechts übergebenen Fälle steigt in nahezu allen Bundesländern seit 2005. Insofern ist ein gestiegenes Interesse von Nichtlandwirten an landwirtschaftlicher Fläche eindeutig belegt. Besonders deutlich ausgeprägt ist diese Entwicklung seit 2008.

Die Bedeutung des Vorkaufsrechts hat im Berichtsjahr erneut weiter zugenommen.

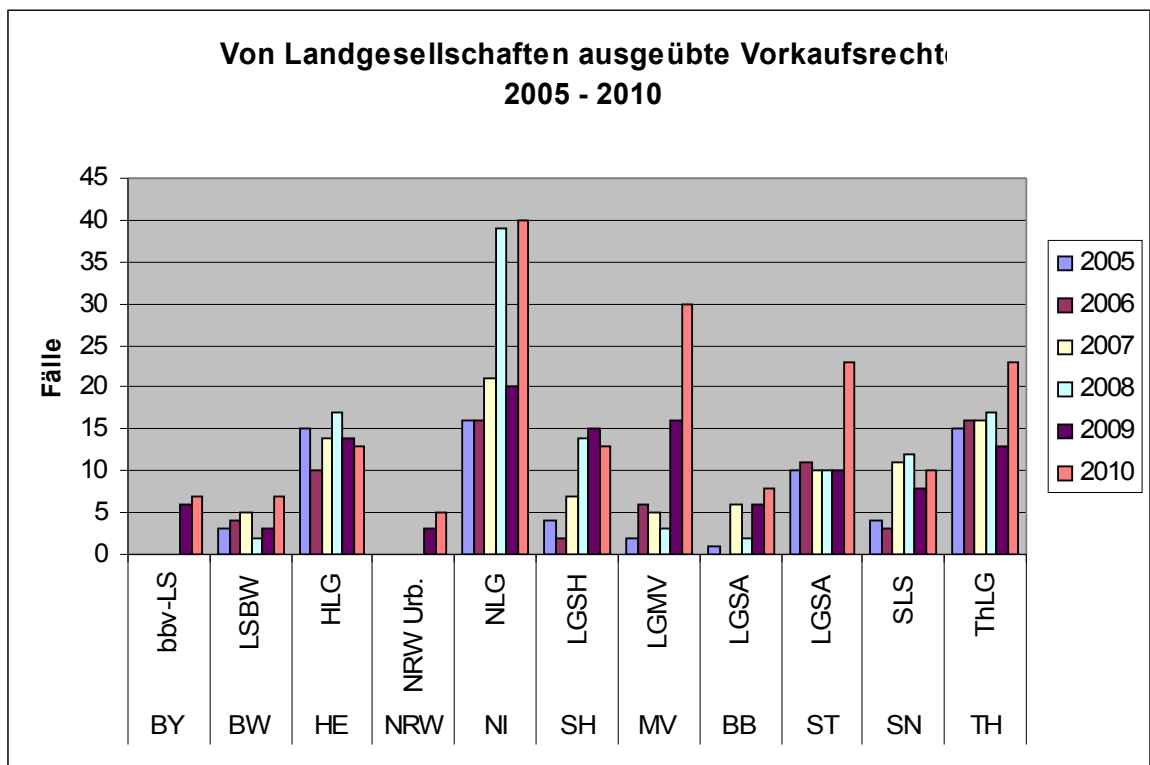
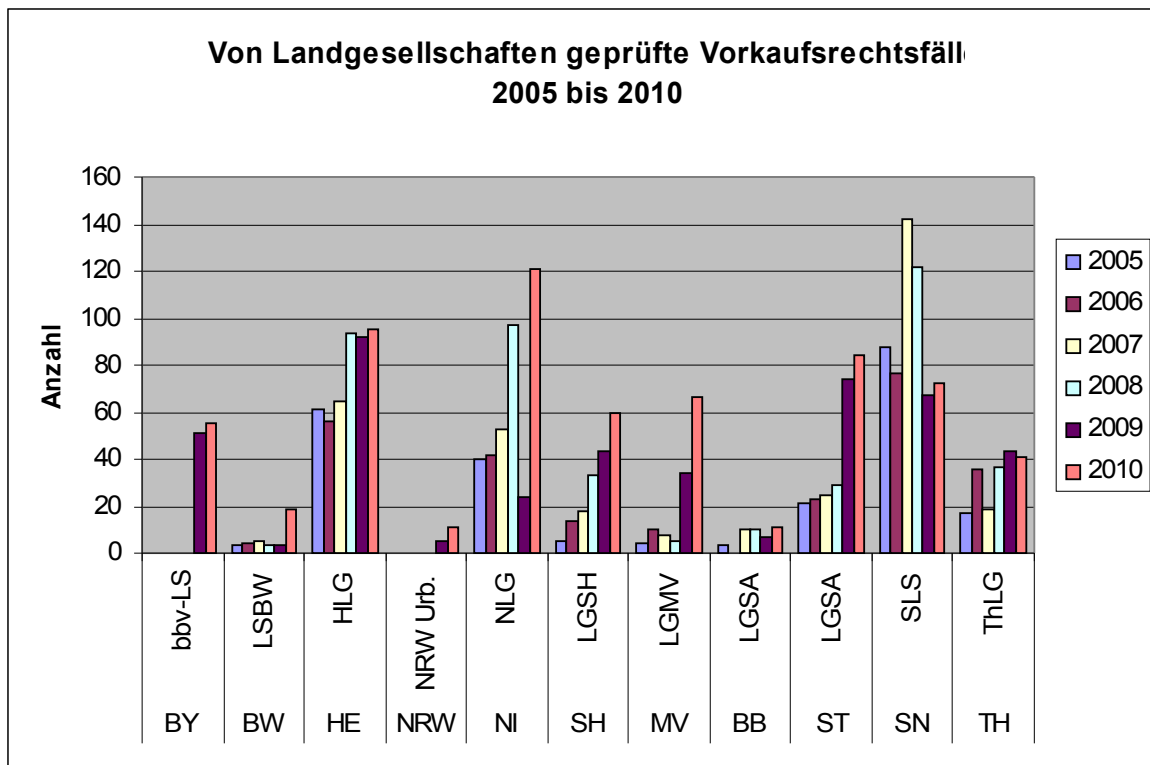
Geprüft wurde das Vorkaufsrecht in gut 635 Fällen mit über 5.500 Hektar.

In 179 Fällen mit 1.412 Hektar Fläche wurde das gesetzliche Vorkaufsrecht nach dem Reichssiedlungs- und Grundstückverkehrsgesetz ausgeübt.

		2005		2006		2007		2008		2009		2010		
		LG	LG	LG	LG	LG	LG	LG	LG	LG	LG	LG	LG	ha
		gepr.	ausg.	gepr.	ausg.	gepr.	ausg.	gepr.	ausg.	gepr.	ausg.	gepr.	ausg.	je
Land	LG / SU	Fälle	Fälle	Fälle	Fälle	Fälle	Fälle	Fälle	Fälle	Fälle	Fälle	Fälle	Fälle	Fall
BY	bbv-LS									51	6	55	7 *	2,9
BW	LSBW	3	3	4	4	5	5	3	2	3	3	19	7	8,7
HE	HLG	61	15	56	10	65	14	94	17	92	14	95	13	2,6
NRW	NRW Urb.									5	3	11	5	5,6
NI	NLG	40	16	42	16	53	21	97	39	24	20	121	40	8,4
SH	LGSH	5	4	14	2	18	7	33	14	43	15	60	13	5,2
MV	LGMV	4	2	10	6	8	5	5	3	34	16	66	30	12,8
BB	LGSA	3	1	0	0	10	6	10	2	7	6	11	8	8,6
ST	LGSA	21	10	23	11	25	10	29	10	74	10	84	23	10,0
SN	SLS	88	4	77	3	142	11	122	12	67	8	72	10	10,1
TH	ThLG	17	15	36	16	19	16	37	17	43	13	41	23	3,5
		242	70	262	68	345	95	430	116	443	114	635	179	

* Die bbv-LandSiedlung berichtet dazu , dass 2010 von 55 geprüften Fällen 27 Kaufverträge vor Ausübung des Vorkaufsrechtes zwischen Verkäufer und Ersterwerber rückgängig gemacht wurden und stattdessen dann von den Verkäufern an kaufwillige Landwirte verkauft wurde. Dahinter stehen Flächen im Umfang von über 500 Hektar. Dies belegt die prohibitive Wirkung des Vorkaufsrechts eindrucksvoll.

Auffällig ist die Diskrepanz zwischen den geprüften Fällen und der Zahl der tatsächlichen Ausübung des Vorkaufsrechts. Hierzu berichten alle Landgesellschaften, dass mögliche Zweiterwerber zwar erwerbsbereit sind, aber aufgrund der hohen Kaufpreise und/oder der eigenen finanziellen Situation in deutlich zunehmendem Maße wirtschaftlich nicht in der Lage sind, die Flächen zu erwerben.



Aus Berichten der Landgesellschaften geht hervor, dass in den alten Bundesländern (SH, NI, HE, BW, BY) die Ersterwerber in etwa 80 – 90 Prozent der Fälle Privatpersonen, ca. bis 10 Prozent Gewerbetreibende und bis zu 5 Prozent Naturschutzverbände sind. Bei den Privatpersonen ist das Motiv die Kapitalanlage. In der überwiegenden Zahl der Fälle kommen die Erwerber aus derselben oder aus der angrenzenden Gemeinde.

Auch in Thüringen und Sachsen sind die Ersterwerber nahezu ausschließlich Privatpersonen, die meist Land zur Erweiterung bzw. zum Aufbau einer Hobbylandwirt-

schaft oder Haustierhaltung nutzen wollen. Bei den ausgeübten Vorkaufsrechtsfällen in Mecklenburg-Vorpommern handelt es sich um Kaufverträge mit geringeren Flächenumfängen und Gesamtkaufpreisen, hier können ortsansässige Landwirte mithalten. Die Ersterwerber kommen zu zwei Drittel aus den neuen Bundesländern, etwa zwei Drittel sind Privatpersonen, ca. ein Drittel Firmen. Hauptmotiv der Ersterwerber ist die sichere Kapitalanlage in Grund und Boden als Alternative zu den unsichereren Finanzmärkten. Auch in Brandenburg und Sachsen-Anhalt waren die Mehrzahl der Ersterwerber Privatpersonen, speziell in Sachsen-Anhalt aber auch Landwirte aus anderen Bundesländern, die scheinbar Flächen mit guter Bonität zur Kapitalanlage ohne eigene Bewirtschaftungsabsicht erwerben wollen.

Seit einiger Zeit betätigen sich vereinzelt auch private Bodenfonds am Grundstücksmarkt, die gemäß Gesellschaftsvertrag bzw. Satzung den Zweck verfolgen, landwirtschaftliche Flächen für landwirtschaftliche Betriebe, die mit ihnen gesellschaftsrechtlich verbunden sind, zu erwerben, vorzuhalten und zu tragbaren Konditionen zu verpachten. Über die Frage, unter welchen Umständen ein derartiger Fond einem Landwirt im Sinne des Grundstückverkehrsgesetzes gleichzustellen ist, liegt eine erste BGH-Entscheidung vor. Ein ähnlich gelagerter Fall ist gerichtsanhängig.

Insgesamt hält die hohe Zahl der Ankäufe von Grund und Boden durch Nichtlandwirte ungemindert an. Dies belegen die Vorkaufsrechtsprüfungen der Landgesellschaften seit Jahresbeginn 2011.

■ **Verwaltung von Flächen**

- Bei den Landgesellschaften in den ostdeutschen Bundesländern hat die Verwaltung von landwirtschaftlichen Flächen, insbesondere im Auftrag der Länder bzw. in geringerem Maße auch der Gebietskörperschaften, der Straßenbauverwaltungen sowie sonstiger Körperschaften des öffentlichen Rechts mit rund 106.000 Hektar einen erheblichen Umfang. Der Schwerpunkt davon liegt in Mecklenburg-Vorpommern mit ca. 87.500 Hektar.
Hinzu kommen die Verwaltung von gut 1.500 Hektar Naturschutzflächen und 3.850 Hektar Waldflächen in Thüringen und zudem in Mecklenburg-Vorpommern noch die Verwaltung von Gewässer- und Seeflächen mit der Verpachtung von Fischereirechten im Umfang von 24.375 Hektar.
- Die Gesellschaften in Westdeutschland verwalteten zum Ende des Berichtsjahres 22.715 Hektar, davon sind 19.410 Hektar landwirtschaftlich genutzt und rund 2.800 Hektar Naturschutzflächen.
Am Gesamtumfang überwiegt der Anteil der Hessischen Landgesellschaft, die knapp 14.000 Hektar Domänen und den fiskalischen Streubesitz des Landes Hessen verwaltet.

Der Liegenschaftsbestand der Landgesellschaften insgesamt (Eigen- bzw. Treuhandflächen und im Auftrag verwaltete Flächenbestände) belief sich Ende 2010 auf 214.000 Hektar, davon 180.000 Hektar Agrarflächen sowie 24.375 Hektar Gewässer- und Seeflächen.

■ **Hofbörsen / landwirtschaftliche Immobilienbörsen**

Der Verlauf des Strukturwandels in der Landwirtschaft hat trotz aller regionalspezifischen Besonderheiten dazu geführt, dass Angebot und Nachfrage an landwirtschaftlichen Flächen, Betriebsgebäuden und auch ganzer Betriebe meistens nicht „marktkonform“ zueinander passen bzw. finden. Eine 1 zu 1 Übergabe ist die Ausnahme. Um Angebot und Nachfrage zusammenzuführen, jungen Landwirten bei der Entwicklung einer eigenen Existenz zu helfen,

die Existenz bestehender Betriebe durch Flächenaufstockung zu sichern, aufgabewilligen Landwirten einen sozial verträglichen Ausstieg aus der aktiven Landwirtschaft zu ermöglichen, haben die Landgesellschaften / Landsiedlungsgesellschaften „Hofbörsen“ eingerichtet. Die Hofbörsen sind ein spezielles Instrument der Agrarstrukturentwicklung. Deren Aufgabe erschöpft sich bei Weitem nicht in der Vermittlung von Betrieben. Das „Besondere“ an den Hofbörsen der Landgesellschaften / Landsiedlungsgesellschaften ergibt sich aus der Einbindung der Tätigkeit einer Hofbörse in das umfassende Flächenmanagement zur Verbesserung und Weiterentwicklung der Agrarstruktur. Dazu gehört auch die rechtzeitige Sicherung der Flächenausstattung bzw. die Entwicklung eines Betriebes durch geeignete Nutzflächen über das Eigengeschäft, als auch die Flächenoptimierung bzw. die Arrondierung aus dem gesellschaftseigenen Flächenbestand oder durch Landtausch. Flankierende Dienstleistungen der Landgesellschaften / Landsiedlungsgesellschaften runden die Hofbörsen ab. Hier sind zu nennen: Planung und Erbringung von ingenieurbautechnischen Leistungen für landwirtschaftliche Bau- bzw. Investitionsvorhaben einschließlich der Umnutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude sowie die förderteknische Beratung und Betreuung im Rahmen der Einzelbetrieblichen Investitionsförderung nach dem Agrarinvestitionsprogramm (AFP). Aus diesem Instrumentenpool wurde von den Gesellschaften jeweils das zu den regionalen Strukturen und Marktverhältnissen erforderliche Service- und Leistungsangebot der Hofbörsen angepasst.

Die gemeinnützigen Landgesellschaften / Landsiedlungsgesellschaften haben ihre Hofbörsen ohne finanzielle Förderung in ihr Aufgabenfeld implementiert und halten eine solche auch nicht für erforderlich.

Die Hofbörsen der Landgesellschaften / Landsiedlungsgesellschaften sind über den BLG vernetzt und direkt über das Internetportal www.hofboersen.de zu erreichen.

Jahresendbestand	2010	2009	2008	2007	2006	2005	bis 2004
Kauf	Anz.	Anz.	Anz.	Anz.	Anz.	Anz.	Anz.
Hofstellen							
Angebote	13	16	21	21	15	47	
Nachfragen	24	28	41	50	67	144	
Neu-/Wiederbesetzungen	0	6	1	21	28	26	ca. 120
Ldw. Betriebe							
Angebote	140	134	136	117	91	164	
Nachfragen	2.036	1.613	1.295	932	355	394	
Neu-/Wiederbesetzungen	7	31	16	37	10	9	27
Flächenaufstockung							
Angebote	7	7	8	17	28	51	
Nachfragen	548	528	509	463	375	344	

- Verkauf / Kauf

Bei den „Hofstellen“ gab es zum Jahresende 13 Anbieter und 24 Nachfragen. Im Berichtsjahr konnte keine Hofstelle neu besetzt werden.

Bei der Kategorie „landwirtschaftliche Betriebe“ weisen die Datenbanken Ende 2010 140 Anbieter und über 2.000 Nachfragende aus.

Im Berichtsjahr wurden 7 über die Hofbörsen neu besetzt, 3 in Bayern, 2 in Hessen, 2 in Baden-Württemberg, darunter auch 2 Existenzgründer.

Zur „Aufstockung von Flächen“ sind rund 550 Nachfrager, aber nur wenige Anbieter registriert.

- Pacht

Hier liegen nur Angaben der Hofbörse bei der Landsiedlung Baden-Württemberg vor. Ende 2010 waren rund 220 Nachfragen und 3 Angebote registriert.

- **Kompensationsflächenmanagement / „Ökoagentur“/ Ökopoolprojekte**

Eingriffe in Natur- und Landschaft, die nicht vermieden werden können, müssen vom Verursacher ausgeglichen werden. Nach § 15 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz ist „bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.“

Über den Flächenerwerb für Dritte sowie die Bereitstellung von Flächen aus eigenen Beständen für den Ausgleich von Eingriffen in Natur- und Landschaft sind die Landgesellschaften nach und nach im Kompensationsflächenmanagement tätig geworden. Die Landgesellschaften / Landsiedlungsgesellschaften sind hier wegen ihres Satzungsauftrages besonders bemüht, die Ausgleichs- bzw. Kompensationsflächen mit möglichst wenig beeinträchtigenden Auswirkungen auf die Agrarstruktur bereitzustellen bzw. Verursachern Ökopunkte anzubieten. Sie setzen dazu das gesamte Spektrum ihres Instrumentariums beim Flächenmanagement ein. Im Mittelpunkt steht dabei das Bemühen, dass die Landwirtschaft in Kooperation mit dem Naturschutz auf Ausgleichsflächen bzw. im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen weiterhin Wertschöpfung durch Nutzung generieren kann. „Aufwertung durch Nutzung“ minimiert den Flächenentzug für die Landwirtschaft und trägt zur Akzeptanz der Ausgleichsmaßnahmen bei. Dies gilt sowohl für produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen als auch für die Konzentration von Kompensationsmaßnahmen auf Natura 2000 Flächen. Des Weiteren kombinieren Landgesellschaften Kompensationsmaßnahmen mit flächenhaftem Rückbau und Maßnahmen zur ökologischen Gewässerverbesserung im Rahmen der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL).

Das Kompensationsflächenmanagement ist ein vergleichsweise neues Tätigkeitsfeld, in dem sich bis auf die LGSH alle Landgesellschaften engagieren. Das Kompensationsflächenmanagement befindet sich bei der bbv-LS in der Vorlauf-, bei der LSBW in der Start- und bei allen anderen Gesellschaften in der weiteren Auf- und Ausbauphase.

Die HLG wurde zur Jahreswende 2005/2006 nach der Kompensationsverordnung des Landes Hessen als Ökoagentur anerkannt. Die Agentur wird als reines Treuhandgeschäft betrieben. Die HLG bietet in ihrer Funktion als staatliche Treuhandstelle für Bodenbevorratung Investoren ein jeweils bedarfsgerechtes Maßnahmenpaket an bis hin zur sog. „Freistellungserklärung“ für das jeweilige Genehmigungsvorhaben. 2008 wurde die SLS mit der Funktion als Sächsische Ökoflächenagentur betraut. Sie baut gemeinsam mit der Sächsischen Landesstiftung Natur und Umwelt einen Flächenpool auf und vermittelt Ökokonto-Maßnahmen an Investoren.

Auch die anderen Landgesellschaften bieten als Flächenagenturen spezielle Konzepte an.

Ende 2009 wurden insgesamt 29 Projekte (Vorjahr: 19) mit rund 854 (Vorjahr: 620) Hektar betreut; HLG (9), NLG (9), LGMV (4), LGSA (4) SLS (1) und ThLG (2).

Im Berichtsjahr kamen insgesamt 18 (Vorjahr: 12) Projekte mit rund 386 (Vorjahr: 250) Hektar hinzu. Fertig gestellt wurden 5 (Vorjahr: 3) Projekte mit 25 Hektar, wie im Vorjahr.

Ende 2010 belief sich der Bestand insgesamt auf 45 Projekte mit rund 1.253 Hektar, HLG (10), NLG (9), LGMV (9), LGSA (7), SLS (8) und ThLG (2).

Land- und Gemeindeentwicklung, Planungsleistungen und Verfahrensbetreuung sowie Regionalmanagement

Gerade die Gemeinden in ländlichen Regionen mit eng begrenzter finanzieller und personeller Ausstattung benötigen uneigennützig, verlässliche und sachkundige Partner. Insbesondere dann, wenn Wechselwirkungen von Gemeinde- und Agrarstrukturentwicklung entscheidend für die Effizienz der Maßnahme sind, sind die Landgesellschaften / Landsiedlungsgesellschaften gefragt.

Bundesweit sind die Gesellschaften in etwa 1.000 Gemeinden tätig. Zum Aufgabenspektrum zählen:

- Maßnahmen nach dem GAK Fördergrundsatz „Integrierte ländliche Entwicklung“: **Integrierte Entwicklungsplanung** und deren Umsetzungsbegleitung, das **Regionalmanagement**, als auch die **fachliche Betreuung der Dorferneuerung bzw. Dorfentwicklung** sowie die **Umnutzung ehemals landwirtschaftlicher Bausubstanz** und die Maßnahmen der Flurneuordnung. Des Weiteren der **ländliche Wege- und Wasserbau**. *Der ländliche Wegebau (innere und äußere Erschließung), richtig in der Region abgestimmt, hilft nicht nur der unmittelbaren Flächenbewirtschaftung durch die Landwirte, sondern schafft ländliche Infrastruktur für die allgemeine und touristische Erschließung der Region. Er stellt damit zumindest mittelbar einen Beitrag zur Einkommensdiversifizierung für die ländliche Bevölkerung dar.*

- In unterschiedlichem Umfang sind die Gesellschaften zudem tätig in der **Bauleitplanung und Erschließung** sowie bei der **Erstellung von Fach- und Landschaftsplanungen, Fachgutachten, Standortgutachten und Umweltstudien**. Diese Leistungen werden i. d. R. im Rahmen von Projekten erbracht, bei denen die Auftraggeber aus dem agrarischen Bereich bzw. die Kommunen von den Landgesellschaften ein „Projektmanagement aus einer Hand“ erwarten bzw. verlangen.

- Darüber hinaus ist die HLG im ländlichen Bereich in der **Stadtsanierung** (städtebauliche Dorf- bzw. Stadterneuerung) tätig, die aus Mitteln der Bund-Länder-Vereinbarung zur Städtebauförderung bezuschusst werden (Rechtsgrundlage: ehemaliges Städtebauförderungsgesetz, jetzt Bestandteil des BauGB; die gemeinnützigen Siedlungsgesellschaften sind danach als sog. geborene Sanierungsträger anerkannt und zugelassen).

Als **Entwicklungsträger** (Stadtentwicklung nach § 165 BauGB) ist die HLG bei mehreren Projekten engagiert.

- Vor dem Hintergrund der demographischen Herausforderungen wurde von den Landgesellschaften 2007 das „**Dienstleistungspaket Demografiecheck**“ entwickelt. Es wird im Rahmen der Kommunalbetreuung angeboten. Nachfrage ist zwischenzeitlich durchaus vorhanden, der „Demografiecheck“ ist aber bisher kein förderfähiger Tatbestand im Rahmen der GAK.

Hingegen eignet sich der „Demografiecheck“ hinsichtlich Strategie, Methode und Inhalt zur Umsetzung des Programms „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ im Rahmen des Bund Länderprogramms der Städtebauförderung. Allerdings ist die Bereitschaft der Länderressorts bei der Umsetzung des Programms bisher sehr schleppend. Da in den übrigen Städtebauförderungsprogrammen erhebliche Mittelkürzungen erfolgt sind, ist man in den Ländern eher geneigt, die vorhandenen Förderstrukturen zu bedienen. Dies behindert die Auftragsakquisition erheblich.

- Zudem sind Landgesellschaften tätig in der Bauleitplanung und Erschließung.

Es werden auch Fachplanungen (Landschaftsplanung, Grünordnungsplanung, Landschaftspflegerische Begleitplanung u. a. m.), Fachgutachten, Standortgutachten und Umweltstudien erstellt.

Bei den Planungsleistungen schwanken wegen der unterschiedlichen Bearbeitungsdauer und Laufzeit der Vorhaben die Zahl der abgeschlossenen Verfahren (abg.) und die Auftragsbestände (Best.) zum Jahresende von Jahr zu Jahr

Übersicht Planungsleistungen, Verfahrensbetreuung für Land- und Gemeindeentwicklung	2006 abg. Anz.	Best. Jahr ende Anz.	2007 abg. Anz.	Best. Jahr ende Anz.	2008 abg. Anz.	Best. Jahr ende Anz.	2009 abg. Anz.	Best. Jahr ende Anz.	2010 abg. Anz.	Best. Jahr ende Anz.
Agrarstrukturelle Entwicklungsplanungen (AEP)	1	0								
AEP Umsetzungsbegleitung										
Integrierte Entwicklungskonzepte	3	13	24	6	1	6	5	3	4	4
Regionalmanagement	10	8	5	4	2	12	5	13	3	13
Umsetzungsbegleitung			1	1	4	1	1	0	1	0
Regionalmarketingkonzepte							1	0	1	0
Dorferneuerungs-, Dorfentwicklungsplanungen und Betreuung	47	7	6	8	2	7	3	17	11	14
Bauleitplanungen	52	68	41	56	22	36	25	44	28	31
Fachplanungen, Fachgutachten, Standortgutachten Umweltstudien	85	62	64	47	43	72	60	41	44	73
Erschließungsmaßnahmen	25	340	17	329	9	337	9	347	19	345
Wege- und Wasserbauprojekte	68	246	53	274	74	313	116	288	93	228
Städtebauförderung / Stadtentwicklung	24	24	10	14	1	13	2	12	5	22

■ Die auf „Tätigkeit im öffentlichen Interesse“ ausgerichtete Unternehmensphilosophie der gemeinnützigen Landgesellschaften / Landsiedlungsgesellschaften hat im Zuge der in den Ländern anstehenden Verwaltungsreformen und der allgemeinen „Privatisierungsdiskussion“ auch zur Übertragung von **speziellen Tätigkeiten** bzw. zur Übernahme von Aufgaben sowie zum Aufbau von **Tätigkeitsfeldern** geführt.

- Seit 1994 führt die Hessische Landgesellschaft die staatliche landwirtschaftliche Bauberatung in Hessen durch.
- Die Gesellschaften der neuen Länder sind, allerdings in unterschiedlichem Maße, direkt oder im Verbund mit einer Schwestergesellschaft bzw. in Kooperationen in der Evaluierung von Förderprogrammen engagiert.
- LGMV, LGSA und ThLG sind in von der EU kofinanzierten Projektinitiativen wie INTERREG inhaltlich als auch in der Projektabwicklung als Partner tätig.

Technische Dienstleistungen für die Wasserwirtschaft

Seit 2005 hat die Thüringer Landgesellschaft im öffentlichen Auftrag sukzessive ein hydrometrisches Messnetz aufgebaut. Gemessen werden Pegel- und Grundwasserstände. Die Dienstleistungen umfassen auch Profilaufnahmen von Gewässern.

Spezielle Tätigkeiten der Gesellschaften in den neuen Ländern für BVVG und öffentliche Planungsträger

Für die BVVG sind die Gesellschaften noch in geringem Umfang tätig. So die SLS bei der Vorbereitung von Flächenverkäufen und die ThLG bei Voreigentumsprüfungen ab 1933.

Zur **Realisierung der Verkehrsprojekte "Deutsche Einheit"** auf Schiene, Straße und Wasser sind alle Gesellschaften tätig. Es werden die Eigentümer festgestellt und Verträge für den Landerwerb bzw. Gestattungen vorbereitet.

Zudem werden im Auftrag der neuen Bundesländer für landwirtschaftliche Immobilien Pacht- und Mietverträge abgeschlossen sowie Verkäufe durchgeführt.

Investitionsvolumen im ländlichen Raum

Nach den Rückmeldungen der Gesellschaften und unseren Hochrechnungen wurde im Berichtsjahr durch die Tätigkeiten der Gesellschaften ein Investitionsvolumen von insgesamt etwa 800 Mio. EUR in den ländlichen Räumen ausgelöst.

Mitarbeiter/innen

In den Gesellschaften waren Ende 2010 956 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Vorjahr 917) beschäftigt, was 874,2 Vollarbeitskräften entspricht, davon 451,6 Voll AK in den alten und 422,6 Voll AK in den neuen Ländern.