

LEISTUNGSBERICHT 2023

DER GEMEINNÜTZIGEN LANDGESELLSCHAFTEN



LANDGESELLSCHAFTEN



Leistungsbericht 2023

der gemeinnützigen Landgesellschaften

IMPRESSUM

Herausgeber

Bundesverband der gemeinnützigen
Landgesellschaften (BLG)
Friedrichstraße 124, 10117 Berlin
Tel.: 030/23 45 87 89
E-Mail: blg-berlin@t-online.de,
www.landgesellschaften.de

Vorstand

Christopher Toben (Vorsitzender),
Dr. Gerald Kunzelmann und
Dr. Alexander Schmidtke

Geschäftsführer und Redaktion

Udo Hemmerling

Titelfoto

shutterstock/Sara Winter

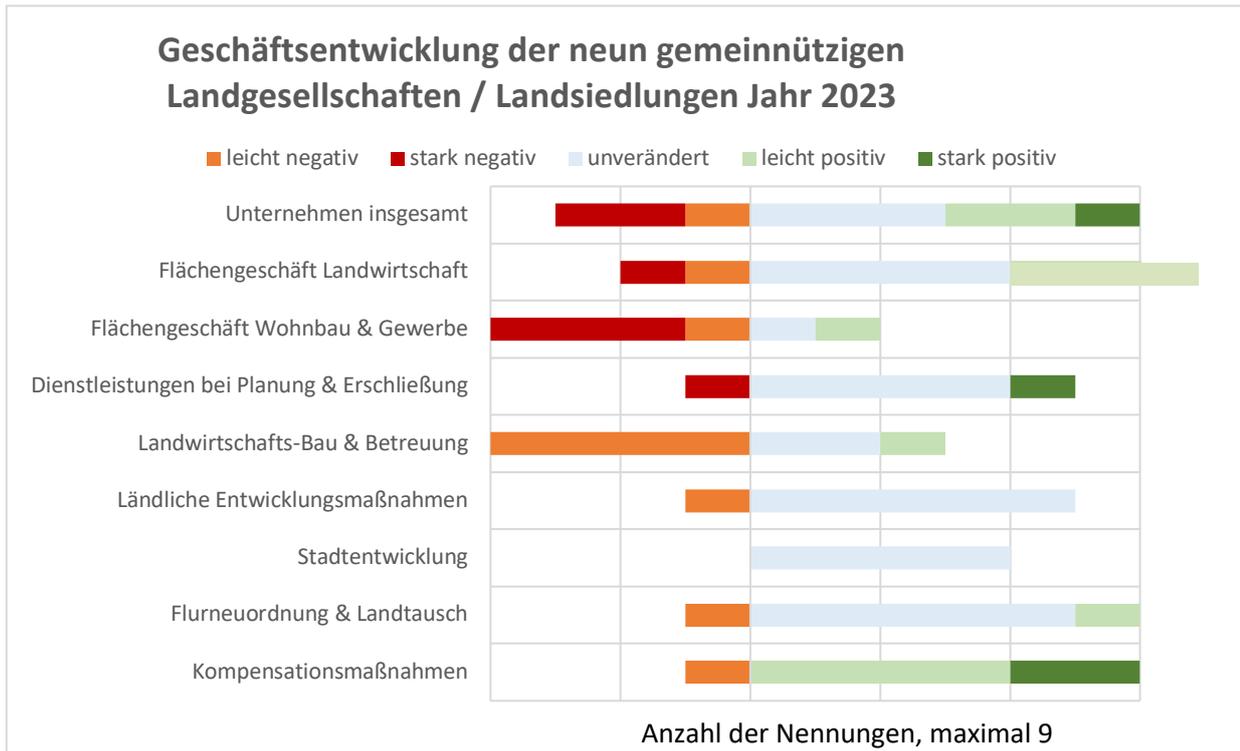
Redaktionsstand

Juni 2024

Inhalt

1. Geschäftsentwicklung und Mitarbeiter/-innen	6
2. Arbeitsbereiche und Dienstleistungen im Überblick	8
3. Flächenmanagement	9
3.1. Bodenbeschaffung und Bodenbevorratung	9
3.2. Flächenverwaltung	11
3.3. Ausübung des landwirtschaftlichen Vorkaufsrechtes	12
3.4. Hofbörsen	15
3.5. Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen	16
3.6. Landtausch, Flurneuordnung, Bodenneuordnung	17
4. Baubetreuung, Planung und Ländliche Entwicklung	20
4.1. Beratung / Agrarinvestitionsbetreuung / Agrarbau	20
4.2. Orts- und Regionalentwicklung	22
4.3. Technische Dienstleistungen	23
5. Verstärkte Tätigkeit rund um Erneuerbare Energien und Infrastrukturausbau	24
6. Grundlagen und Organisation der Landgesellschaften	24
6.1. Rechtsgrundlage	24
6.2. Struktur und Rechtsform	25

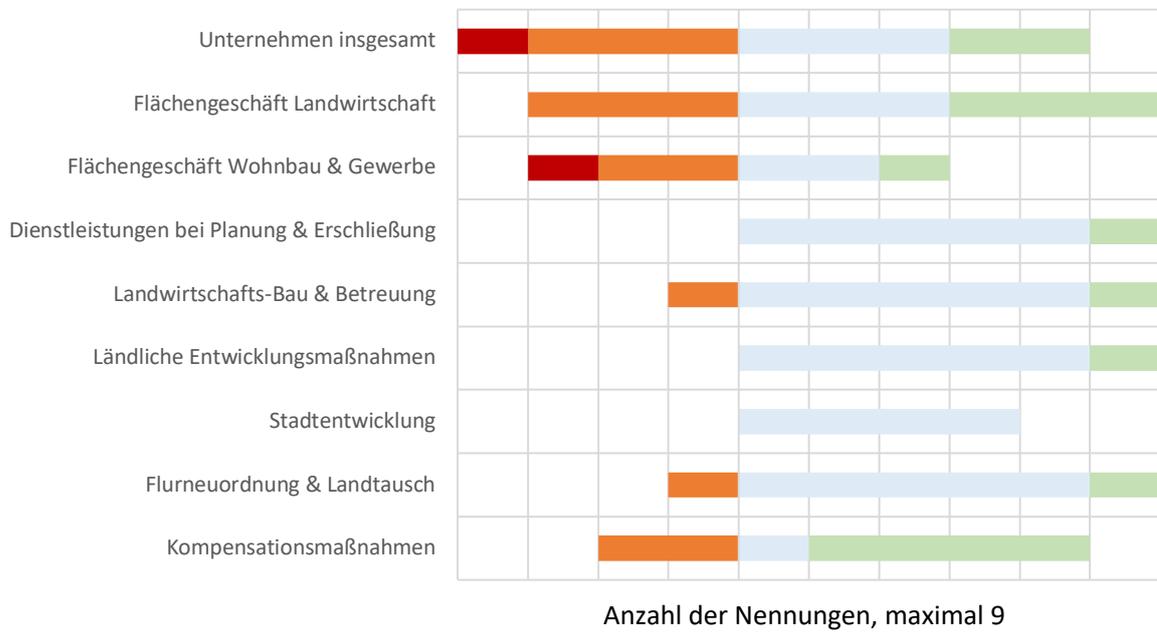
Geschäftsentwicklung 2023: Die allgemein rückläufige Entwicklung am Immobilienmarkt schlug sich 2023 auch bei den Landgesellschaften nieder. In einer Befragung der neun gemeinnützigen Landgesellschaften wird vor allem das Flächengeschäft für Wohnbau und Gewerbe, aber auch bei landwirtschaftlichen Flächen als deutlich rückläufig eingeschätzt. Tendenziell rückläufig ist auch die Geschäftsentwicklung bei der Betreuung landwirtschaftlicher Bauten. Die Durchführung ländlicher Entwicklungsmaßnahmen, der Stadtentwicklung und der Flurneuordnung war kaum verändert. Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen haben sich in den meisten Landgesellschaften sehr positiv entwickelt.



Geschäftsentwicklung im ersten Quartal 2024: Die Einschätzungen für die Entwicklung der Landgesellschaften sind zum Jahresanfang 2024 vorsichtig. Vier von neun Unternehmen sehen eine eher rückläufige Geschäftsentwicklung. Das Flächengeschäft bei der Entwicklung von Baugebieten wird weiter deutlich negativ gesehen. Beim Flächenmanagement von landwirtschaftlichen Flächen wird zum Teil eine Ausweitung der Geschäftstätigkeit festgestellt. Bei der landwirtschaftlichen Baubetreuung bleiben die Kundennachfragen weiterhin eher verhalten. Unverändert ist die Situation bei der Ländlichen Entwicklung und bei Stadtentwicklungsmaßnahmen. Die Kompensationsmaßnahmen entwickeln sich weiter überwiegend positiv.

Geschäftsentwicklung der neun gemeinnützigen Landgesellschaften / Landsiedlungen 1. Quartal 2024

■ leicht negativ
 ■ stark negativ
 ■ unverändert
 ■ leicht positiv
 ■ stark positiv



Stabile Mitarbeiterzahl: Ende 2023 waren in den neun Landgesellschaften bzw. Landsiedlungsgesellschaften 1.075 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt, was 964 Vollzeitärbeitskräften entspricht. Gegenüber dem Vorjahr ist der Umfang des Personalbestandes gerechnet in Vollzeitäquivalenten leicht zurückgegangen.

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Landgesellschaften				
Gesellschaft	Personalbestand Ende 2022		Personalbestand Ende 2023	
	Anzahl	Vollzeit-äquivalent	Anzahl	Vollzeit-äquivalent
BBV-LandSiedlung (BBV-LS)	60	45,5	57	41,2
Hessische Landgesellschaft (HLG)	175	163,0	178	163,0
Landsiedlung Baden-Württemberg (LSBW)	58	53,1	57	50,8
Niedersächsische Landgesellschaft (NLG)	289	257,0	294	261,0
Landgesellschaft Schleswig-Holstein (LGSH)	52	47,0	54	47,6
Landgesellschaft Meckl.-Vorpommern (LGMV)	162	147,0	161	148,1
Landgesellschaft Sachsen-Anhalt (LGSA)	111	105,8	111	103,5
Sächsische Landsiedlung (SLS)	18	17,3	18	17,4
Thüringer Landgesellschaft (ThLG)	150	138,5	145	131,5
Landgesellschaften gesamt	1.075	974,2	1.075	964,1

Quelle: BLG-Leistungsbericht, Juni 2024

2. Arbeitsbereiche und Dienstleistungen im Überblick

Zu den Tätigkeiten und zum Dienstleistungsangebot der neun im BLG organisierten gemeinnützigen Landgesellschaften bzw. Landsiedlungsgesellschaften zählen:

Umfassendes Flächenmanagement in ländlichen Räumen:

- Landerwerb, Landverwertung, Bodenbevorratung für Agrar- und Infrastruktur, ökologische und andere öffentliche Zwecke;
- Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts nach dem Reichssiedlungsgesetz in Verbindung mit dem Grundstückverkehrsgesetz bzw. nach dem Landesrecht;
- 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 / Ökoflächenpools.

Planung, Baubetreuung und Ländliche Entwicklung:

- Landwirtschaftliches Bauen mit Standortfindung, Planung, technischer Betreuung, Förderbetreuung und das Genehmigungsmanagement von Investitionsmaßnahmen in der Landwirtschaft;
- Erstellung und Umsetzung integrierter regionaler Entwicklungskonzepte;
- Dorferneuerung, Stadtsanierung, Baulandentwicklung, Land- und Gemeindeentwicklung;
- die Trägerschaft bzw. Begleitung spezieller Projekte im Umfeld der Ländlichen Entwicklung im Auftrag von Ländern bzw. Kommunen;
- Begleitung und Umsetzung von wasserwirtschaftlichen und wasserbaulichen Maßnahmen (EU-Wasserrahmenrichtlinie, Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie u. a.).

3. Flächenmanagement

3.1. Bodenbeschaffung und Bodenbevorratung

Der Erwerb und die Bevorratung von Flächen für Agrarstruktur- und Infrastrukturverbesserung, für die Gemeindeentwicklung sowie für ökologische Zwecke gehören zu den klassischen Aufgaben der Landgesellschaften / Landsiedlungsgesellschaften. Soweit notwendig, werden für diese Tätigkeiten zusätzliche Instrumente eingesetzt wie

Die Aufgabe

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 bzw. treuhänderisch für Gebietskörperschaften bzw. öffentliche Maßnahmenträger gezielt Bodenbevorratung betrieben.

Eine wichtige Grundlage für das Flächenmanagement der Landgesellschaften ist der unterschiedlich ausgeprägte, gesellschaftseigene Flächenpool. Zweck ist dabei nicht die Vermögenshaltung, sondern es handelt sich um ein je nach Bedarf anwendbares Steuerungsinstrument für die Entwicklung der Agrarstruktur bzw. der allgemeinen Strukturförderung und Infrastrukturentwicklung. Die Finanzierung der Bodenbevorratung erfolgt grundsätzlich auf eigene Rechnung und eigenes Risiko der Landgesellschaften. Dazu werden überwiegend Eigenmittel aus den zweckgebundenen Rücklagen der Gesellschaften eingesetzt. In Niedersachsen, Hessen und Baden-Württemberg regeln spezielle Landesrichtlinien die von den Landgesellschaften durchzuführende Bodenbevorratung. Landgesellschaften können durch ihre fachliche Kompetenz und ihre vertieften Kenntnisse der lokalen Bodenmärkte über den Bodenfonds einen Ausgleich von Flächennutzungskonflikten sowie mehr Projektakzeptanz und Verfahrensbeschleunigung erreichen.

Eigen- und Treuhandgeschäft

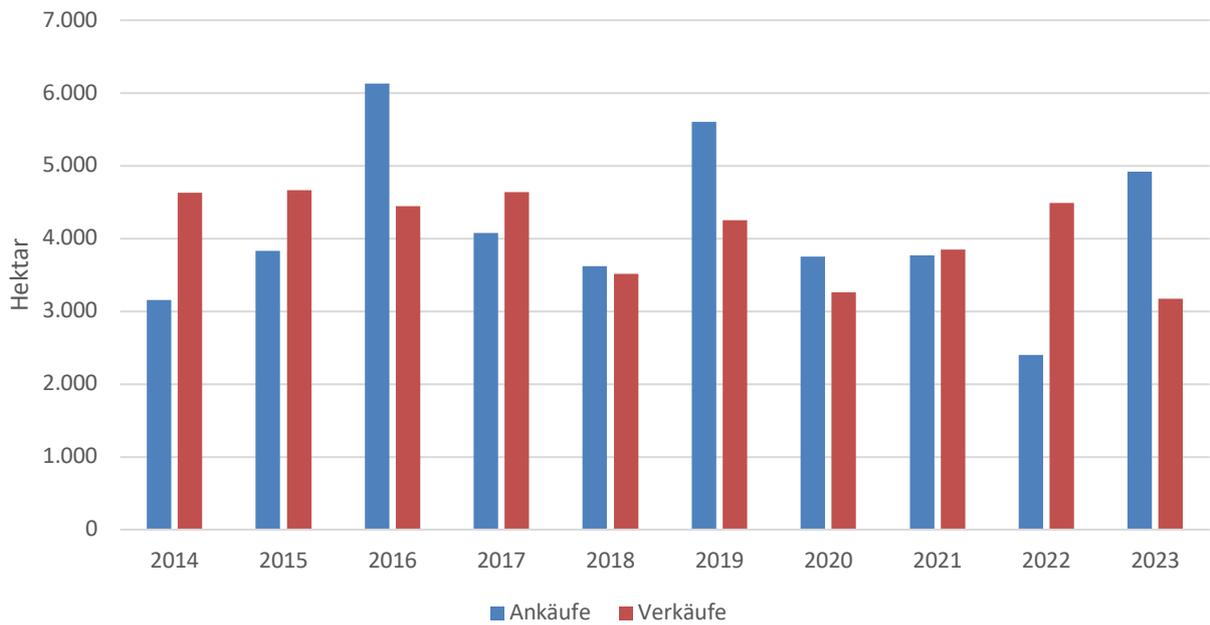
Jahr 2023

Die Landgesellschaften haben im Jahr 2023 insgesamt 4.919 Hektar Fläche erworben und 3.174 Hektar verkauft. Der Bestand belief sich am Jahresende auf 55.796 Hektar. 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 9.645 Hektar, die LGSH 4.516 Hektar, die LSBW 3.150 Hektar und die HLG 1.994 Hektar. Bei der BBV LS spielt die Bodenbevorratung eine untergeordnete Rolle.

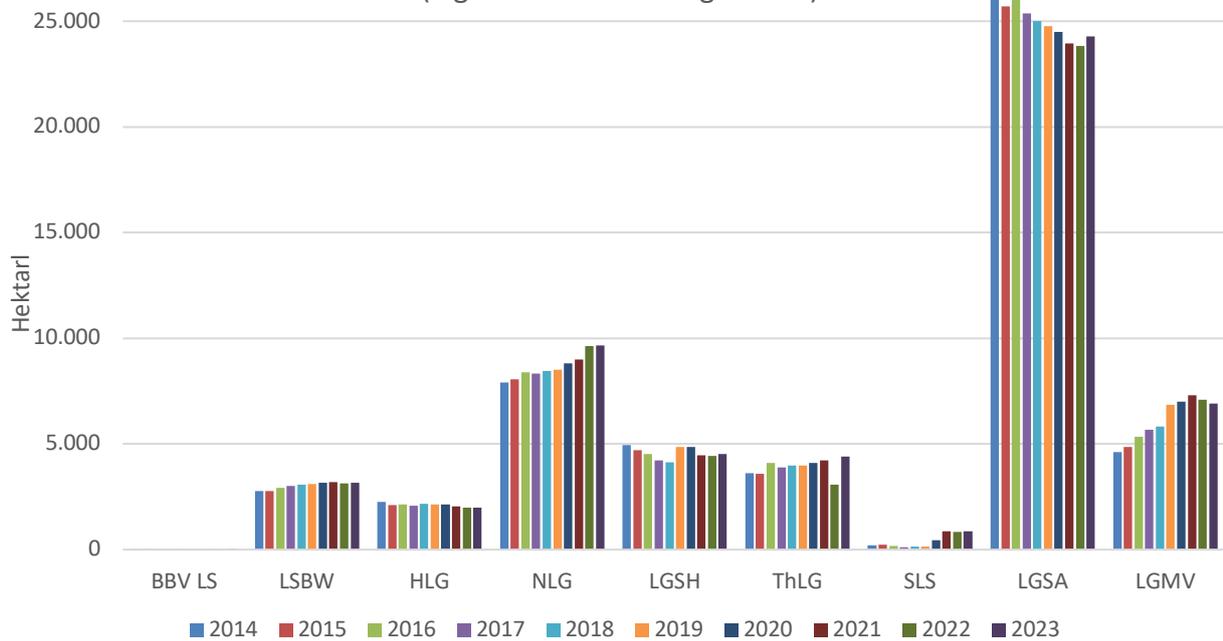
In den Neuen Bundesländern hat die Bodenbevorratung bei der LGSA besonderes Gewicht durch den Erwerb von ursprünglich rund 36.700 Hektar Landesflächen in den Jahren 2002 bis 2005. Ein Großteil der erworbenen Flächen wird über einen längeren Zeitraum hinweg mit agrarstrukturverbessernder Zielsetzung verkauft. Ende 2023 betrug der Landbestand 24.296 Hektar. Die LGMV verfügt derzeit über einen eigenen Flächenbestand von 6.903 Hektar, die SLS über 879 Hektar. Bei der ThLG beträgt der Flächenbestand 4.389 Hektar.

Der Flächenerwerb im Auftrag und auf Rechnung Dritter (Treuhandgeschäft) belief sich 2023 bei den hier tätigen sechs Landgesellschaften auf 641 Hektar. Der Anteil des treuhänderischen Landerwerbs für ökologische und Naturschutzzwecke lag bei etwa 40 Prozent dieser Ankaufsfläche.

Flächenan- und -verkäufe der Landgesellschaften (Eigen- und Treuhandgeschäft)



Flächenbestände der Landgesellschaften (Jahresende) (Eigen- und Treuhandgeschäft)



3.2. Flächenverwaltung

Sieben von neun Landgesellschaften verwalten neben Eigentumsflächen und Treuhandflächen auch Flächen anderer Eigentümer in deren Auftrag. Dabei handelt es sich vorwiegend um öffentliches Eigentum der Länder (z.B. Domänen, Gewässer; Naturschutz, Straßenbauämter). Insgesamt umfasste die verwaltete Fläche Ende 2023 165.400 Hektar. Eine hohe Bedeutung hat die Verwaltung von Landesflächen in der LGMV, der ThLG, der LGSA und der HLG.

- Die LGMV verwaltet 109.800 Hektar Fläche, davon etwa 86.300 Hektar landwirtschaftlicher Nutzfläche. Hinzu kommen 4.000 Hektar Naturschutzflächen sowie Gewässer und Seen von 19.500 Hektar einschl. der Verpachtung von Fischereirechten.
- Die LGSA verwaltet insgesamt knapp 15.600 Hektar, darunter 11.300 Hektar landwirtschaftliche Flächen und weitere 1.300 Hektar Naturschutzflächen.
- In der Verwaltung der ThLG befinden sich 9.700 Hektar landwirtschaftliche Flächen und 7.000 Hektar Naturschutzflächen einschl. Flächen des „grünen Bandes“ an der ehemaligen innerdeutschen Grenze und knapp 3.000 Hektar landeseigene wasserwirtschaftliche Flächen.
- Die HLG verwaltet das domänenfiskalische Grundvermögen des Landes Hessen, das neben 43 hessischen Staatsdomänen über 13.400 Hektar landwirtschaftliche Nutzflächen in ganz Hessen umfasst. Hinzu kommen Bundes- und Landesflächen der Straßenbauverwaltung (Eigentümer: Hessen Mobil), die in der untenstehenden Tabelle nicht enthalten sind.
- Die NLG verwaltet überwiegend Naturschutzflächen von insgesamt 2.400 Hektar, insbesondere für den Landesbetrieb Wasserwirtschaft NLWKN bzw. im Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer.
- Die LGSH verwaltet knapp 3.400 Hektar Flächen, im Schwerpunkt für verschiedene Straßenbau- und Infrastrukturträger.
- Die SLS und die BBV LS verwalten derzeit keine Flächen. Bei der LSBW hat die Verwaltung von Flächen eine untergeordnete Bedeutung.

Im Jahr 2023 schlossen die Landgesellschaften knapp 2.500 neue Pachtverträge über insgesamt etwa 29.000 Hektar Fläche neu ab.

Flächenverwaltung und Pachtverträge				
Gesellschaft	Verwaltete Flächen (Ende 2023)		2023 abgeschlossene Pacht-/ Mietverträge	
	Flurstücke Anzahl	Fläche in ha	Verträge Anzahl	Fläche in ha
BBV LandSiedlung (BBV LS)	-	-	-	-
Hessische Landgesellschaft (HLG)	6.275	13.442	-	-
Landsiedlung Baden-Württemberg (LSBW)	563	226	-	-
Niedersächsische Landgesellschaft (NLG)	1.691	3.050	452	2.622
Landgesellschaft Schleswig-Holstein (LGSH)	2.501	3.336	1.149	7.097
Landgesellschaft Meckl.-Vorpommern (LGMV)	43.991	109.815	476	15.502
Landgesellschaft Sachsen-Anhalt (LGSA)	9.772	15.575	185	1.875
Sächsische Landsiedlung (SLS)	-	-	8	80
Thüringer Landgesellschaft (ThLG)	31.025	19.984	226	1.871
Landgesellschaften gesamt	95.818	165.428	2.496	29.047

Quelle: BLG-Leistungsbericht, Juni 2024

3.3. Ausübung des landwirtschaftlichen Vorkaufsrechtes

1961 wurde das Grundstückverkehrsgesetz (GrdstVG) als Bundesgesetz beschlossen. Landwirtschaftliche Betriebe sollen damit vor dem Abgang von Flächen in die Verfügungsgewalt von Nichtlandwirten geschützt werden. Zusammen mit dem Reichssiedlungsgesetz (RSiedlG) von 1919 bildet es die Grundlage des landwirtschaftlichen bzw. siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechtes. Mit der Föderalismusreform 2006 wurde die Gesetzgebungskompetenz für die ländliche Bodenordnung auf die Länder überführt. Das GrdstVG und das RSiedlG gelten als Bundesrecht in den Ländern weiter, bis dort eigene Regelungen erlassen werden. Mit dem Agrarstrukturverbesserungsgesetz (ASVG) hat Baden-Württemberg 2009 als erstes Land eine umfassende Landesgesetzgebung beschlossen. Das ASVG fasst an den Bedarf des Landes angepasste Regelungen des Reichssiedlungs-, Grundstückverkehrs- und Landpachtverkehrsrechtes zusammen. Auch Niedersachsen hat für Teilbereiche neue Landesregelungen beschlossen. In den Ländern Sachsen-Anhalt, Sachsen, Thüringen und Brandenburg wurden von den Regierungen unterschiedliche Entwürfe für Agrarstrukturgesetze vorgelegt, die jedoch nicht von den Landtagen beschlossen wurden.

Die Aufgabe

Genehmigungspflicht: Landwirtschaftliche Flächenverkäufe unterliegen ab einer vom Bundesland jeweils festgelegten Untergrenze der Genehmigung nach dem Grundstückverkehrsgesetz. Die Genehmigung kann von der zuständigen Landesbehörde 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 würden oder
- der Gegenwert in einem groben Missverhältnis zum Wert des Grundstücks steht.

Die Rechtsprechung sieht ein **grobes Wert-/Preis-Missverhältnis** bei 50 Prozent über dem ortsüblichen Marktpreis. In Baden-Württemberg kann nach dem ASVG zur Abwehr einer erheblichen Gefahr für die Agrarstruktur in einem besonderen Geltungsbereich an der Schweizer Grenze die Genehmigung versagt werden, wenn der vereinbarte Kaufpreis um mehr als 20 Prozent über dem Verkehrswert vergleichbarer Grundstücke liegt.

Rolle der Landgesellschaften beim Vorkaufsrecht: In der Regel liegt ein Versagungsgrund vor, wenn landwirtschaftliche Flächen an einen Nichtlandwirt verkauft werden sollen und ein Landwirt bereit ist, die betreffenden Flächen zu erwerben. Dann kann das Vorkaufsrecht ausgeübt werden. Falls die Genehmigung zu versagen wäre, leitet die Genehmigungsbehörde den Verkaufsfall an die Siedlungsbehörde weiter, die diesen an die jeweilige Landgesellschaft abgibt. Die Landgesellschaft prüft die Ausübung rechtlich und wirtschaftlich, denn sie trägt in der Folge das Risiko. Das Vorkaufsrecht wird ausgeübt, wenn mindestens ein aufstockungsbedürftiger, -williger und -fähiger landwirtschaftlicher Betrieb vorhanden ist oder die Fläche für eine konkrete Agrarstrukturverbesserungsmaßnahme (z. B. Flurbereinigungsverfahren) benötigt wird. Mit der Landgesellschaft kommt zu den ursprünglichen vertraglich vereinbarten Konditionen ein neuer selbständiger Kaufvertrag zustande. Danach verkauft sie die Fläche an einen Landwirt, der die vorgenannten Voraussetzungen erfüllt (Nacherwerber) bzw. führt sie der sonstigen agrarstrukturverbessernden Verwendung zu.

In Baden-Württemberg (ASVG) kann auch ohne kaufwilligen Landwirt als Nacherwerber das Vorkaufsrecht zugunsten des Bodenfonds bei der Landsiedlung ausgeübt werden. Die Flächen

sind dort innerhalb von zehn Jahren agrarstrukturverbessernd zu verwerten. Eine ähnliche Regelung mit einer Frist von sechs Jahren wurde Ende 2022 in Niedersachsen eingeführt.

Vom Gesetzesvollzug nicht erfasst sind Veräußerungsaktivitäten von Anteilen an landwirtschaftlichen Unternehmen (**Share-Deals**), wenn diese mit Bodeneigentum bzw. Verfügungsgewalt über landwirtschaftlichen Grund und Boden einhergehen. Derartige Verkaufsfälle haben zwischenzeitlich insbesondere in den ostdeutschen Bundesländern einen beachtlichen Anteil am Bodenmarkt. Es liegen bisher keine gesamthaften Daten zu Share-Deals in Deutschland bzw. in einzelnen Bundesländern vor.

Grunderwerbsteuer: Bei der Ausübung des Vorkaufsrechts durch das gemeinnützige Siedlungsunternehmen und dem späteren Erwerb der Flächen durch einen Landwirt fällt jeweils Grunderwerbsteuer an. Dadurch entsteht das Problem einer doppelten Grunderwerbsteuer, die der Erwerber zu tragen hat. Bis 2006 galt ein bundeseinheitlicher Steuersatz von 3,5 Prozent. Seither dürfen die Länder den Steuersatz festlegen. Die aktuellen Steuersätze liegen zwischen 3,5 und 6,5 Prozent. Die hohen Kaufnebenkosten befördern eine Kaufzurückhaltung von Landwirten bei Vorkaufsfällen. Trotz mehrerer politischer Initiativen konnte bisher keine Entlastung von der doppelten Grunderwerbsteuer erreicht werden.

Ausübung des Vorkaufsrechtes 2023

Die gemeinnützigen Siedlungsgesellschaften in Deutschland übten 2023 in insgesamt 192 Fällen das landwirtschaftliche Vorkaufsrecht über zusammen 749 Hektar landwirtschaftlicher Fläche aus. Damit bewegt sich der Umfang der ausgeübten Vorkaufsrechtsfälle auf dem Niveau des Vorjahres. Die Fallzahl der Prüfungen von Vorkaufsrechten stieg allerdings in 2023 deutlich an, vor allem in Niedersachsen. Zu beachten ist dabei, dass der Umfang der Flächenverkäufe in den Jahren bis einschließlich 2022 rückläufig war.

Jahr 2023

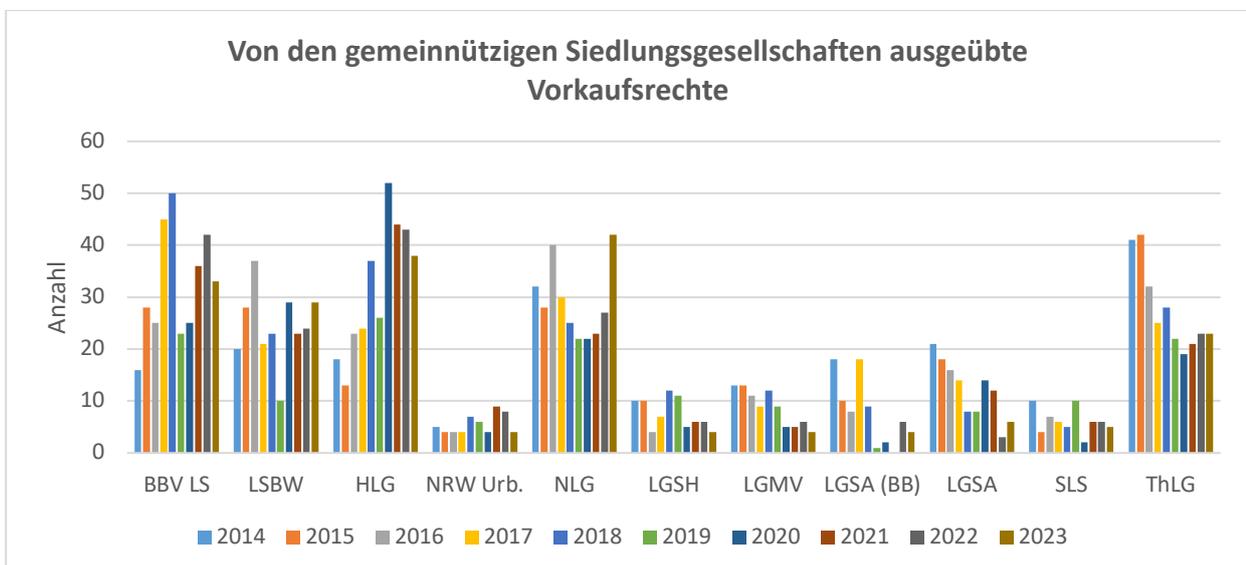
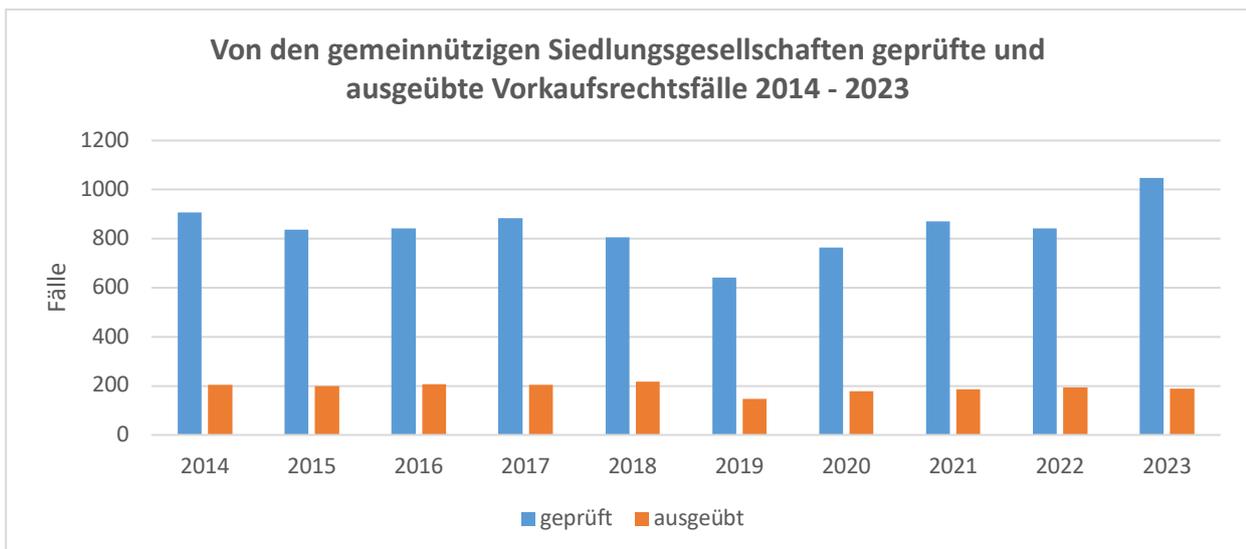
Bezogen auf alle Veräußerungsfälle macht der Anteil der den Siedlungsgesellschaften zur Prüfung vorgelegten Vorkaufsrechtsfälle zwischen 2 und 3 Prozent aus. In knapp einem Fünftel der geprüften Fälle wurde das Vorkaufsrecht dann tatsächlich ausgeübt. Diese Zahlen unterstreichen die eigentumspolitisch präventiv angelegte Wirkungsweise des Vorkaufsrechts. Dieses ist nicht auf eine hohe Fallzahl angelegt, sondern auf eine Minderung von Fehlentwicklungen am Bodenmarkt.

Landwirtschaftliche Vorkaufsfälle in Deutschland (einschließlich NRW.URBAN; ohne Rheinland-Pfalz und Saarland)					
	2019	2020	2021	2022	2023
Verkaufsfälle	33.551	30.495	34.456	29.045	k. A. ¹⁾
Verkaufte Fläche (ha)	80.909	77.026	66.361	56.446	k. A. ¹⁾
Geprüfte Fälle durch die LG	641	764	872	851	1.051
<i>%-Anteil geprüfter Verkaufsfälle</i>	<i>1,9</i>	<i>2,5</i>	<i>2,5</i>	<i>2,9</i>	<i>-</i>
Geprüfte Fläche (ha)	4.277	4.962	5.621	4.346	5.011
Ausgeübte Vorkaufsrechtsfälle	148	179	185	194	192
<i>%-Anteil ausgeübter Verkaufsfälle</i>	<i>23,1</i>	<i>23,4</i>	<i>21,2</i>	<i>22,3</i>	<i>18,3</i>
Ausgeübte Verkaufsfläche (ha)	958	729	872	706	749
1) Die Veröffentlichung der Statistik 2023 über die Käufe landwirtschaftlicher Flächen wird im Juli 2024 erwartet.					
Quelle: BLG-Leistungsbericht, Juni 2024					

Die relativ geringe Zahl der tatsächlichen Ausübungen des Vorkaufsrechtes durch die Landgesellschaften erklärt sich auch daraus, dass Landwirten als möglichen Nacherwerbern der Kaufpreis zu hoch ist bzw. deren wirtschaftliche Lage keinen Flächenerwerb zulässt.

In 192 Fällen mit 749 Hektar Fläche wurde das gesetzliche Vorkaufsrecht nach dem Reichssiedlungsgesetz in Verbindung mit dem Grundstücksverkehrsgesetz in 2023 ausgeübt. Die höchsten Fallzahlen sind in Niedersachsen, Hessen, Bayern und Thüringen zu verzeichnen. Die Zahl der von den Genehmigungsbehörden den Siedlungsgesellschaften zur Prüfung der Ausübung des Vorkaufsrechtes übergebenen Fälle stieg seit 2020 an. Seither war die Zahl der Prüfungen auf einem Niveau von etwa 800 Fällen jährlich. Von den 1.051 Prüffällen in 2023 entfallen 621 Fälle mit etwa 2.600 Hektar auf Niedersachsen.

Nach der **Einführung eines niedersächsischen Landesgesetzes** mit einer Absenkung der Schwelle für die Ausübung des Vorkaufsrechtes von 2 auf 0,5 Hektar sowie eines gesonderten Vorkaufsrechtes für die NLG ist dort in 2023 die Zahl der Prüffälle und Ausübungsfälle deutlich gestiegen. Die Etablierung eines gesonderten Vorkaufsrechtes erleichtert der Landgesellschaft die Einleitung des Vorkaufsverfahrens. Häufig findet sich im Verlauf dann ein direkt kaufbereiter Landwirt. Dementsprechend wurde das gesonderte Vorkaufsrecht ohne Nacherwerber in Niedersachsen bisher nur in vier Fällen ausgeübt.



Das neue Niedersächsische Gesetz über Grundstücksgeschäfte im Bereich der Landwirtschaft

Das Niedersächsische Gesetz über Grundstücksgeschäfte im Bereich der Landwirtschaft (NGrdstLwG) ist am 1. September 2022 in Kraft getreten. Das Grundstückverkehrsgesetz und das Reichssiedlungsgesetz gelten für Niedersachsen weiter.

Das neue Gesetz beinhaltet einige Verschärfungen zur Abwehr von nichtlandwirtschaftlichen Investoren am Bodenmarkt. Die Regelungen im Überblick:

- Absenkung der Genehmigungsfreigrenze nach Grundstückverkehrsgesetz von vorher 2 Hektar auf 0,5 Hektar (für Kommunen und Naturschutzverbände 1 Hektar);
- Absenkung der Grenze für das Vorkaufsrecht nach Reichssiedlungsgesetz auf 0,5 ha;
- Möglichkeit einer Weiterveräußerungsaufgabe, sofern nach Behauptung des Käufers, eine leistungsfähige Landwirtschaft zu begründen, diese nicht zeitnah aufgenommen wird;
- Sofern unmittelbar kein Landwirt als Nacherwerber vorhanden ist, gilt ein eigenständiges Vorkaufsrecht für die NLG zu agrarstrukturellen Zwecken, die Verwertung muss gemäß Reichssiedlungsgesetz innerhalb von 6 Jahren erfolgen;
- Anzeigepflicht von Landpachtverträgen über 0,5 Hektar; die Nichtanzeige wird weiterhin nicht verfolgt.

Quelle: NLG

3.4. Hofbörsen

Die Organisation sowie das jeweilige Service- und Leistungsangebot der Hofbörsen sind den regionalen Strukturen und Marktverhältnissen angepasst. Aktiv sind in diesem Bereich vor allem die BBV LS, die HLG, die LSBW und die NLG. Die LGSA berät ergänzend landwirtschaftliche Existenzgründer im Rahmen einer Förderrichtlinie des Landes Sachsen-Anhalt.

Schwerpunkt der Hofbörse ist dabei die Vermittlung von landwirtschaftlichen Hofstellen und somit vor allem von Gebäuden. Eine agrarstrukturelle Zielsetzung bei der „Hofstellenbörse“ liegt somit in der Flankierung des Agrarstrukturwandels.

Insgesamt stellt die Vermittlung landwirtschaftlicher Betriebe an außerfamiliäre Unternehmensnachfolgerinnen und -nachfolger eine große Herausforderung dar. Insbesondere der hohe Kapitalbedarf ist oft ein kaum überwindbares Hindernis. Die vier genannten Landgesellschaften konnten im Jahr 2023 insgesamt 58 Vermittlungen erfolgreich zum Abschluss bringen.

Hofbörsen 2023		
Angaben von BBV LS, HLG, LSBW, NLG		
	Anbieter	Nachfrager
Landwirtschaftliche Gebäude/Höfe	22	2.390
Landwirtschaftliche Flächen	41	262
Landwirtschaftliche Betriebe	13	917
Erfolgreiche Vermittlungen (Anzahl)		58
<i>darunter Junglandwirte</i>		<i>1</i>
Quelle: BLG-Leistungsbericht, Juni 2024		

3.5. Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen

Eingriffe in Natur und Landschaft müssen laut Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom Verursacher („Eingreifer“) ausgeglichen oder ersetzt werden. Die Vorbereitung, Umsetzung bzw. Vermittlung dieser naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt in der Regel über sog. Ökopunkte. Derzeit bieten sieben von neun gemeinnützigen Landgesellschaften diese Leistung an. Dabei wird insbesondere auf die vorhandenen Agrarstrukturen Rücksicht genommen und produktive land- und forstwirtschaftliche Flächen geschont. Das Bundesnaturschutzgesetz fordert in § 15 Abs. 3 genau diese Rücksichtnahme. Weiterhin ist zu prüfen, ob die Kompensation auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann. Damit soll vermieden werden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.

Die Aufgabe

Kompensationsflächenmanagement: Die Landgesellschaften sind durch ihren Satzungsauftrag prädestiniert, Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen mit möglichst wenig beeinträchtigenden Auswirkungen auf die Agrarstruktur bereitzustellen bzw. Verursachern Ökopunkte anzubieten. Die Landgesellschaften setzen dazu das gesamte Spektrum ihres Instrumentariums beim Flächenmanagement ein. Die Landgesellschaften setzen die Maßnahmen entweder auf Flächen im Eigentum von Landwirten und anderen Grundeigentümern um oder sie stellen eigene Flächen bereit oder es erfolgt ein Flächenerwerb für Dritte. Vorrangig werden örtlichen Landwirten langfristige Bewirtschaftungsverträge für die Maßnahmenflächen angeboten. So kann weiterhin eine Wertschöpfung durch eine an Natur- und Landschaftsschutz angepasste Nutzung generiert werden. Eine solche naturschutzfachliche „Aufwertung durch Nutzung“ minimiert den Flächenentzug für die Landwirtschaft und verbessert die Akzeptanz der Ausgleichsmaßnahmen. Weitere Stichworte sind hier produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen (PIK) und die Orientierung von Kompensationsmaßnahmen auf vorhandene Schutzgebiete, z. B. Natura 2000-Gebiete. Des Weiteren kombinieren Landgesellschaften Kompensationsmaßnahmen mit Maßnahmen zur ökologischen Gewässerverbesserung im Rahmen der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL).

Das Tätigkeitsspektrum reicht von der agrarstrukturell verträglichen Bereitstellung von Ausgleichsflächen bis zur Bevorratung von Ökopunkten und der Tätigkeit als Ökoflächenagentur. Von den Ländern anerkannte Flächenagenturen bzw. Ökoagenturen können Investoren von ihren Kompensationsverpflichtungen nach Bundesnaturschutzgesetz rechtssicher freistellen, indem sie die Verpflichtung zur Kompensation auf eigene Rechnung übernehmen. Die Landgesellschaften nehmen als Flächen- bzw. Ökoagentur dann die notwendigen finanziellen Rückstellungen für die Maßnahmenerfüllung über in der Regel 30 Jahre hinweg vor.

In sieben Landgesellschaften befanden sich im Berichtsjahr 2023 insgesamt 538 Kompensationsprojekte im Umfang von fast 4.400 Hektar im Bestand. Den flächenmäßig größten Umfang haben Kompensationsmaßnahmen der LGMV, der ThLG und der NLG. Im Jahr 2023 kamen 80 Projekte hinzu. Fertig gestellt und Eingriffen zugeordnet wurden 99 Projekte.

Jahr 2023

Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen bzw. Ökopunkte 2023				
Gesellschaft	Maßnahmenbestand (Ende 2023)		Veränderung der Maßnahmen in 2023	
	Projekte Anzahl	Fläche in ha	Zugang Anzahl	Fertig- gestellt ¹⁾ Anzahl
BBV LandSiedlung (BBV LS) einschl. Vermittlung	99	443	23	32
Hessische Landgesellschaft (HLG)	23	262	0	0
Landsiedlung Baden-Württemberg (LSBW)	19	30	3	6
Niedersächsische Landgesellschaft (NLG)	35	604	0	25
Landgesellschaft Schleswig-Holstein (LGSH)	-	-	-	-
Landgesellschaft Meckl.-Vorpommern (LGMV)	29	1.668	2	3
Landgesellschaft Sachsen-Anhalt (LGSA)	44	464	5	33
Sächsische Landsiedlung (SLS)	-	-	-	-
Thüringer Landgesellschaft (ThLG)	289	928	47	0
Landgesellschaften gesamt	538	4.399	80	99
1) Fertiggestellte Kompensationsmaßnahmen einschließlich Abgang und Verkauf				
Quelle: BLG-Leistungsbericht, Juni 2024				

3.6. Landtausch, Flurneuordnung, Bodenneuordnung

Die Flurneuordnung ist seit etwa 100 Jahren in Deutschland und einer Reihe weiterer europäischer Länder als Landentwicklungsmaßnahme verbreitet. Sie ist zunächst auf eine rationelle Bewirtschaftung zuvor zersplitterter Flächen und damit auf die Wettbewerbsfähigkeit landwirtschaftlicher Unternehmen in Bezug auf Größe, Lage und Bewirtschaftungsfähigkeit der Flächen ausgerichtet. Heute dient sie auch zur Lastenverteilung bei Infrastrukturprojekten wie Verkehrswegebau und Hochwasserschutz.

Die Aufgabe

Nutzungskonflikte zwischen Landwirtschaft, außerlandwirtschaftlichem Bedarf und Naturschutz können damit vermindert oder gelöst werden. Belange des Landschaftsschutzes und ökologische Ziele sind selbstverständlicher Bestandteil der Flurneuordnung. Die Rolle und Bedeutung der Flurneuordnung in der Agrarstruktur- bzw. Landentwicklungspolitik ist in den Ländern unterschiedlich. Je nach personeller und finanzieller Mittelausstattung der Landesbehörden setzen diese nach dem Flurbereinigungs- und Landwirtschaftsanpassungsgesetz sog. „Helfer und geeignete Stellen“ ein, wie etwa gemeinnützige Landgesellschaften.

Die Maßnahmen bzw. Verfahrensarten der Flurneuordnung werden entsprechend der jeweiligen besonderen Problemstellungen ausgewählt, insbesondere bezogen auf Kosteneffizienz und möglichst kurze Verfahrenszeiten. Zum Einsatz kommen Geoinformationssysteme und weitere Software, die mit den Systemen der Flurneuordnungsbehörden kompatibel ist. Das Personal ist spezialisiert und hoch qualifiziert. Die Dienstleistungen

werden in der Regel aus Mitteln der GAK bzw. aus dem ELER der EU kofinanziert.

Nach dem Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- 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. Extensivierung, Aufforstung, Aufbau von Biotopsystemen oder sonstige öffentliche Vorhaben). Die Landgesellschaften bzw. Landsiedlungsgesellschaften bieten sich zur sachgerechten Vorbereitung und Abwicklung des freiwilligen Landtausches als kundige und erfahrene Helfer an.
- Bei beschleunigten Zusammenlegungsverfahren („BZ-Verfahren“) nach §§ 91 ff. FlurbG werden die Flurverhältnisse den heutigen Erfordernissen einer zweckmäßigen Landbewirtschaftung angepasst und eventuelle Nutzungskonflikte beseitigt. Dies geschieht schnell, kostengünstig, ohne größeren Landabzug, landschafts- und naturschonend. Des Weiteren dient es zur Umsetzung von 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 bzw. sich die Maßnahmen im Wesentlichen auf die land- und forstwirtschaftlichen Flächen konzentrieren. Die gemeinnützigen Landgesellschaften / Landsiedlungsgesellschaften können als sachkundige Stelle von den Flurneuordnungsbehörden mit der Durchführung von beschleunigten Zusammenlegungsverfahren beauftragt werden.
- Bei Flurbereinigungsverfahren nach § 1 FlurbG (klassische Verfahren), § 86 (vereinfachte Verfahren) bzw. § 87 (Unternehmensflurbereinigungen) werden Landgesellschaften in mehreren Bundesländern zur Durchführung eingebunden.

Eine weitere Maßnahme ist der freiwillige Landnutzungstausch, mit dem ohne Eingriff in das Eigentum effizientere Bewirtschaftungseinheiten geschaffen werden. Dieser wird in Bayern, Baden-Württemberg und Hessen von den Landsiedlungsgesellschaften umgesetzt.

Mit Maßnahmen nach dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) werden in den ostdeutschen Bundesländern auch mehr als drei Jahrzehnte nach der deutschen Einheit die besonderen Bewirtschaftungs-, Nutzungs- und Eigentumsverhältnisse geordnet. Ziel ist es unter anderem, grundstücksrechtliche Klärungen und Anpassungen herbeizuführen und so Investitionshindernisse zu beseitigen. Dazu wird schwerpunktmäßig das in der DDR oftmals getrennte Gebäude- und Bodeneigentum wieder zusammengeführt. Nach § 53 Abs. 4 LwAnpG ist es den gemeinnützigen Siedlungsunternehmen möglich, unter Beleihung hoheitlicher Befugnisse Verfahren zur Feststellung und Neuordnung der Eigentumsverhältnisse durchzuführen. Sowohl bei der Zusammenführung von Boden- und Gebäudeeigentum (§ 64 LwAnpG) als auch in umfassenderen Bodenordnungs-/Flächenverfahren (§ 56 LwAnpG) sind die Landgesellschaften aktiv. Dazu gehören:

- Vorarbeiten für den freiwilligen Landtausch zur Zusammenführung von Gebäude- und Bodeneigentum;
- Durchführung des freiwilligen Landtausches zur Zusammenführung von Gebäude- und Bodeneigentum;
- Bodenordnungsverfahren.

Alle neun Landgesellschaften bearbeiteten im Jahr 2023 eine oder mehrere Maßnahmen der Flurneuordnung, des Landtausches bzw. der Bodenneuordnung. In den ostdeutschen Bundesländern sind alle vier Landgesellschaften bei Maßnahmen nach dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz aktiv. Die Landgesellschaften bearbeiteten auf etwa 57.100 Hektar Flurbereinigungsmaßnahmen. Eine beschleunigte Zusammenlegung wurde auf etwa 78.000 Hektar von Landgesellschaften durchgeführt; davon der weit überwiegende Teil durch die Landsiedlung Baden-Württemberg. Auf knapp 4.900 Hektar beläuft sich der freiwillige Landtausch. Insgesamt war der Umfang der Flurneuordnungsmaßnahmen gegenüber dem Vorjahr nur wenig verändert.

Die Maßnahmen nach dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz haben in den ostdeutschen Bundesländern noch eine hohe Bedeutung. In Mecklenburg-Vorpommern konnten fünf größere Verfahren mit etwa 7.400 Hektar abgeschlossen werden. Damit nimmt die Tätigkeit in diesem Bereich allmählich ab.

Flurneuordnung und Landtausch				
	Maßnahmenbestand (Ende 2023)		Veränderung der Maßnahmen in 2023	
	Projekte Anzahl	Fläche in ha	Zugang Anzahl	Abschluss Anzahl
Vorarbeiten zum freiwilligen Landtausch				
BBV LandSiedlung (BBV LS)	12	76	0	1
Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern (LGMV)	1	26	1	26
Freiwilliger Landtausch				
BBV LandSiedlung (BBV LS)	100	2.068	49	24
Landsiedlung Baden-Württemberg (LSBW)	3	0,5	4	2
Niedersächsische Landgesellschaft (NLG)	11	89	26	43
Landgesellschaft Schleswig-Holstein (LGSH)	123	2.571	58	55
Landgesellschaft Sachsen-Anhalt (LGSA)	3	100	1	0
Thüringer Landgesellschaft (ThLG)	1	32	1	0
Beschleunigte Zusammenlegung				
BBV LandSiedlung (BBV LS)	3	650	2	2
Landsiedlung Baden-Württemberg (LSBW)	35	76.868	0	1
Landgesellschaft Sachsen-Anhalt (LGSA)	1	521	0	0
Flurbereinigung: Mitwirkung bzw. komplette Bearbeitung (§§ 1, 86, 87 FlurbG)				
BBV LandSiedlung (BBV LS)	6	1.989	0	2
Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern (LGMV)	6	2.719	0	0
Landgesellschaft Sachsen-Anhalt (LGSA)	10	10.053	2	6
Sächsische Landsiedlung (SLS)	21	17.331	2	6
Thüringer Landgesellschaft (ThLG)	32	24.992	0	2
Freiwilliger Nutzungstausch				
BBV LandSiedlung (BBV LS)	3	304	2	0
Landgesellschaften 2023 gesamt	371	140.390	148	169
Quelle: BLG-Leistungsbericht, Juni 2024				

Maßnahmen nach Landwirtschaftsanpassungsgesetz – ostdeutsche Bundesländer				
	Maßnahmenbestand (Ende 2023)		Veränderung der Maßnahmen in 2023	
	Projekte Anzahl	Fläche in ha	Zugang Anzahl	Abschluss Anzahl
Vorarbeiten zum freiwilligen Landtausch - Zusammenführung von Boden- und Gebäudeeigentum				
Thüringer Landgesellschaft (ThLG)	5	-	2	1
Freiwilliger Landtausch - Zusammenführung von Boden- und Gebäudeeigentum				
Landgesellschaft Sachsen-Anhalt (LGSA)	0	-	1	1
Sächsische Landsiedlung (SLS)	19	-	2	3
Thüringer Landgesellschaft (ThLG)	0	-	0	1
Bodenordnungsverfahren				
Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern (LGMV)	15	21.103	0	5
Sächsische Landsiedlung (SLS)	34	k. A.	2	0
Thüringer Landgesellschaft (ThLG)	31	314	2	0
Summe Bodenordnungsverfahren 2023	80	21.417	4	5
Quelle: BLG-Leistungsbericht, Juni 2024				

4. Baubetreuung, Planung und Ländliche Entwicklung

4.1. Beratung / Agrarinvestitionsbetreuung / Agrarbau

Die Landgesellschaften sind überwiegend in der Betreuung geförderter Agrarinvestitionsvorhaben tätig. Zur Betreuungstätigkeit zählen:

Die Aufgabe

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

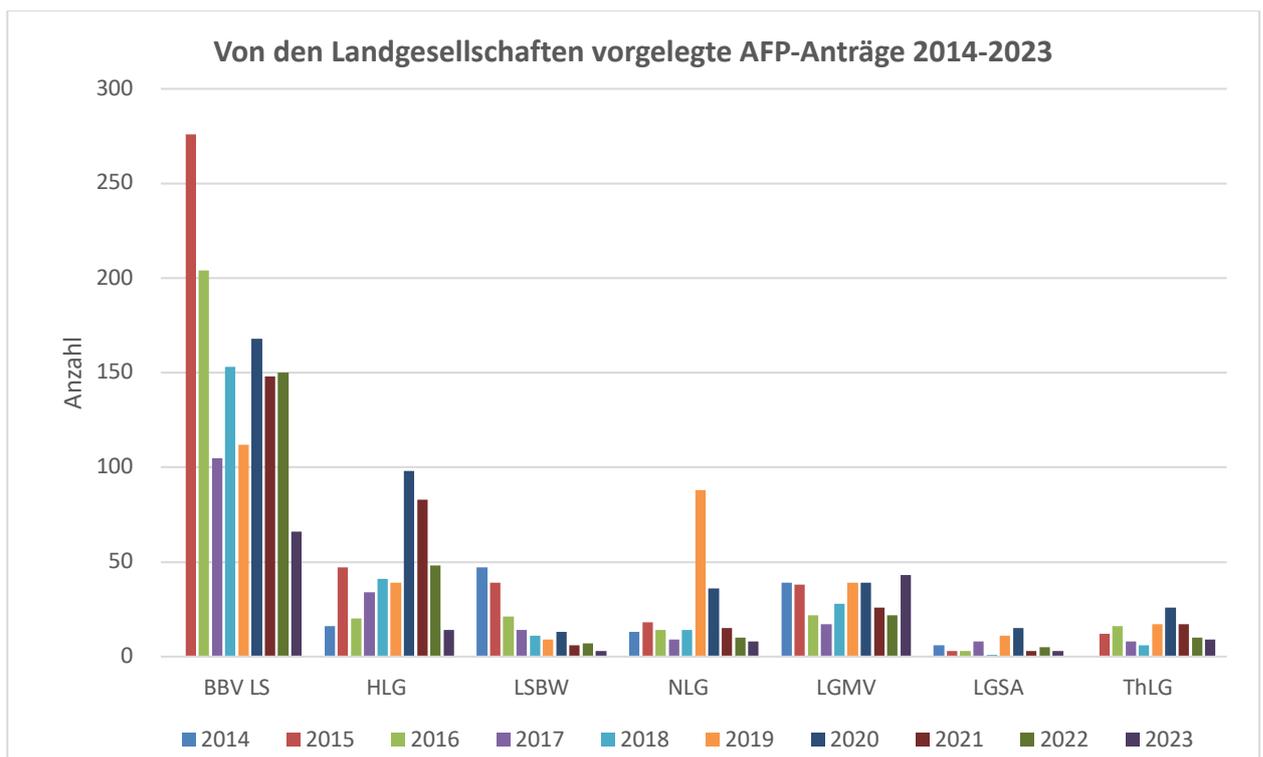
Die Investitionsbetreuung unterliegt bei den Landgesellschaften einem Qualitätsmanagement. Von der Antragstellung bis zur Abrechnung der Maßnahmen vergehen im Durchschnitt weniger als drei Jahre.

Die Landgesellschaften betreuen außerdem landwirtschaftliche Baumaßnahmen wie Wirtschaftsgebäude, Gülleanlagen usw. ohne AFP-Förderung. Stärkere Bedeutung bekommen auch andere Förderungen außerhalb des AFP, wie Landesprogramme oder die im Jahr 2024 angelaufene Förderung der BLE über das Bundesprogramm zum Umbau der Tierhaltung BUT.

Jahr 2023 Die allgemeine Investitionszurückhaltung in der Landwirtschaft und vor allem in der Tierhaltung schlägt sich auch in der Baubetreuung der Landgesellschaften nieder. Seit einigen Jahren bewegt sich diese auf verhaltenem Niveau. Sieben von neun Landgesellschaften bieten die förderrechtliche, verwaltungsmäßige und finanzwirtschaftliche Betreuung von landwirtschaftlichen Bauvorhaben an. Eine technische Betreuung der baulichen Vorhaben bzw. Ingenieurleistungen erbringen die Bauabteilungen der NLG, LGMV, LGSA, ThLG und HLG.

Gesellschaft	Vorhaben			Durchschnittl. Investitionsvolumen Euro
	Neu vorgelegt Anzahl	Neu bewilligt Anzahl	Bestand Ende Dez. Anzahl	
BBV LandSiedlung (BBV LS)	66	82	344	599.000
Hessische Landgesellschaft (HLG)	14	8	72	728.000
Landsiedlung Baden-Württemberg (LSBW)	3	4	21	925.000
Niedersächsische Landgesellschaft (NLG)	8	4	5	863.000
Landgesellschaft Meckl.-Vorpommern (LGMV)	43	30	56	739.000
Landgesellschaft Sachsen-Anhalt (LGSA)	3	3	0	
Thüringer Landgesellschaft (ThLG)	9	9	7	1.027.000
Landgesellschaften gesamt	146	140	505	-

Quelle: BLG-Leistungsbericht, Juni 2024



Bei den Bauvorhaben ohne Förderung waren zu Jahresbeginn 2023 demnach 316 Baumaßnahmen in Bearbeitung, 221 Projekte kamen neu hinzu, 158 wurden abgeschlossen. Die ungefördernden Projekte werden dabei vorwiegend von der NLG und der LGMV betreut.

37 weitere Projekte, die aus anderen Förderprogrammen der Länder oder des Bundes gefördert wurden, sind in 2023 von den Landgesellschaften betreut worden. Der Schwerpunkt liegt hier bei der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt.

4.2. Orts- und Regionalentwicklung

Die Aufgabe

Gerade ländliche Gemeinden bzw. ländliche Gebietskörperschaften mit begrenzter finanzieller und personeller Ausstattung greifen oft auf Dienstleistungen der Landgesellschaften zurück. Die Leistungen reichen von regionalen Entwicklungskonzepten, zuletzt auch häufiger Energiekonzepten, über das Regionalmanagement und die Umsetzung integrierter ländlicher Entwicklungsmaßnahmen bis hin zu Bauleitplanungen und der Erschließung von Wohn- und Gewerbegebieten. Die Landgesellschaften können dabei ihre besonderen Kompetenzen im Flächenmanagement, bei Beteiligungsprozessen und der Berücksichtigung der Agrarstrukturen einbringen.

Im Jahr 2023 war neben den Erschließungsmaßnahmen unter anderem rege Aktivität im Bereich der Stadtentwicklung und Stadtsanierung in vorwiegend kleineren Städten im ländlichen Raum zu verzeichnen. Hier sind insbesondere die LSBW, die LGMV (vorwiegend über die Tochtergesellschaft LGE) und die NLG tätig.

Leistungen der Orts- und Regionalentwicklung				
	2022		2023	
	abgesch. Anzahl	Bestand Anzahl	abgesch. Anzahl	Bestand Anzahl
Integrierte Entwicklungskonzepte	7	3	1	2
Regionalmanagement	6	7	5	8
Umsetzungsbegleitung	5	5	-	7
Dorfentwicklung	2	37	8	36
Bauleitplanungen	14	52	11	81
Landschaftspflegerische Begleitpläne	21	32	79	13
Erschließungsmaßnahmen	22	275	39	259
Wege- und Wasserbauprojekte	38	104	65	48
Stadtentwicklung / Städtebauförderung	15	144	25	132
Quelle: BLG-Leistungsbericht, Juni 2024				

4.3. Technische Dienstleistungen

Die Landgesellschaften erbringen je nach Situation und Nachfrage in den Ländern verschiedene (ingenieur-)technische Dienstleistungen. Diese basieren zum Teil auf einer öffentlichen Auftragsvergabe, zum Teil auf einer Betrauung mit öffentlichen Aufgaben und werden zum Teil auch am „freien Markt“ erbracht. Das Leistungsspektrum ist breit. Soweit noch nicht berichtet, sind folgende Aufgaben und Leistungen zu nennen:

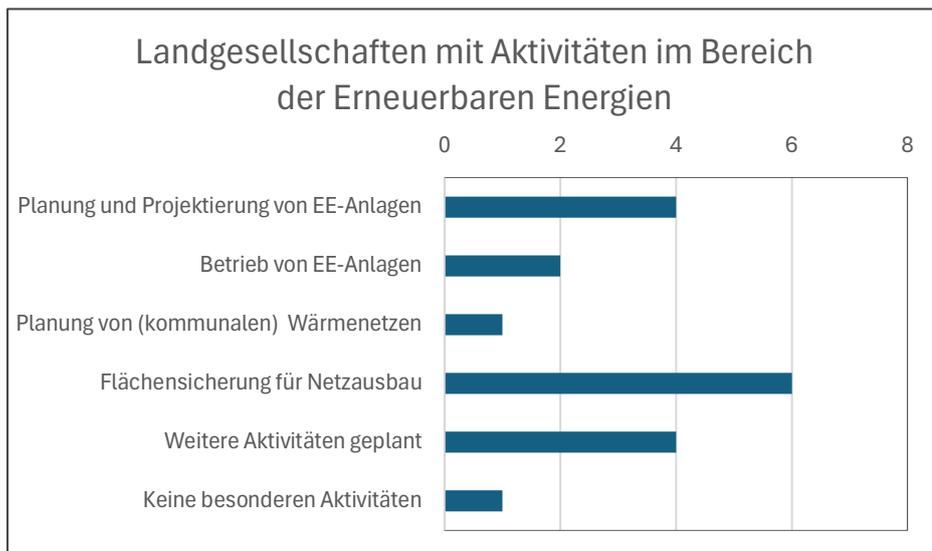
Die Aufgabe

- **Wasserwirtschaft:** Seit 2007 betreibt die Thüringer Landgesellschaft im Auftrag des Freistaates Thüringen (TLUBN) das hydrometrische Messnetz. Durchgeführt werden Pegel-, Grundwasser- sowie Durchflussmessungen. Die Dienstleistungen umfassen auch Profilaufnahmen von Gewässern, die Kontrolle von Pegelanlagen sowie Nivellements.
- **Gewässerbau- und Unterhaltung:** Seit 2014/2015 ist die ThLG zudem mit der Wahrnehmung der Bauherrenfunktion an Gewässern 1. Ordnung für den Freistaat Thüringen betraut. Sie umfasst die Vergabe und Steuerung von wasserbaulichen Planungs- und Bauaufgaben, das Genehmigungs-, Finanz- und Fördermittelmanagement sowie die Flächensicherung. Inhaltlich werden wasserbauliche Maßnahmen für den Hochwasserschutz, die Umsetzung der EU-Wasserrahmenrichtlinie sowie die Gewässerunterhaltung bearbeitet. 2023 wurden dabei insgesamt 233 Wasserbaumaßnahmen mit einem Investitionsvolumen von rund 401 Mio. Euro bearbeitet.
- **Sachverständigenprüfung für JGS-Anlagen** durch die BBV LS seit 2020: Überwachung und Dokumentation der Errichtung und Funktion von Leckage-Erkennungssystemen in Jauche-, Gülle- und Silage-Sickersaft-Anlagen (JGS-Anlagen) und Anlagenprüfung. Im Berichtsjahr wurden 76 Verfahren abgeschlossen, weitere 81 sind in Bearbeitung.
- **Bodenkundliche Baubegleitung** führt die BBV LS im Rahmen des Energietrassenausbaus durch.
- **Technische Leistungen bzw. Ingenieurleistungen nach HOAI für landwirtschaftliche Bauvorhaben bzw. kommunale Bauvorhaben** im Rahmen der Landentwicklung erbringen BBV LS, NLG, LGMV, LGSA und ThLG. Abgeschlossen wurden 230 landwirtschaftliche und 5 kommunale Bauvorhaben. 434 landwirtschaftliche und 50 kommunale Vorhaben sind in Bearbeitung.
- **Trägerbau:** Die NLG ist in ländlichen Gebieten als Bauträger tätig. Abgeschlossen wurden 23 Verfahren, 9 Verfahren sind in Bearbeitung.
- **Flächensicherung für Infrastrukturprojekte:** Im Zuge der Vorbereitung und Realisierung von Infrastruktur- und Verkehrsprojekten sind alle Gesellschaften in unterschiedlicher Ausprägung als Dienstleister für Infrastrukturträger tätig. Das Spektrum reicht von der DEGES GmbH, der Autobahn GmbH, der Deutschen Bahn über Landesstraßenverwaltungen bis hin zu Übertragungsnetzbetreibern wie TenneT. Als Leistungen werden in der Regel die Eigentümer festgestellt und Verträge für den Landerwerb bzw. Gestattungen vorbereitet.

5. Verstärkte Tätigkeit rund um Erneuerbare Energien und Infrastrukturausbau

Der Umbau des Energiesystems beeinflusst und erweitert auch das Aufgabenspektrum der Landgesellschaften. Besonders bedeutsam sind deren Kompetenzen im Flächenmanagement. Vielfach greifen Übertragungsnetzbetreiber auf Landgesellschaften zurück, wenn es darum geht, Verhandlungen mit Grundeigentümern und Grundstücksnutzern zu führen. Einige Landgesellschaften befinden sich derzeit in Gesprächen mit den Trägerunternehmen von Ferngastrassen, die diese auf Wasserstoff umrüsten bzw. neue Wasserstoffleitungen errichten wollen. Auch hier könnten Landgesellschaften die Aufgabe der Flächensicherung übernehmen.

Ergänzend werden die Planungskompetenzen der Landgesellschaften aktiviert. So bietet die BBV LandSiedlung den Kommunen eine Analyse der Potentiale von PV-Freiflächenanlagen unter Berücksichtigung agrarstruktureller Belange an. Einige Landgesellschaften erstellen im vorwiegend kommunalen Auftrag Bauleitplanungen für Energieprojekte. Auch im Management von Kompensationsmaßnahmen bzw. -flächen unterstützen die Landgesellschaften. Einige Landgesellschaften sind als Betreiber von Wind- und PV-Anlagen engagiert, insgesamt hat dies aber eine untergeordnete Bedeutung.



6. Grundlagen und Organisation der Landgesellschaften

6.1. Rechtsgrundlage

Die gemeinnützigen Landgesellschaften bzw. Landsiedlungsgesellschaften haben ihre Rechtsgrundlage im Reichssiedlungsgesetz (RSiedIG) vom 11.08.1919. Das RSG wurde 1949 von der Bundesrepublik übernommen und gilt mit dem Einigungsvertrag von 1990 in ganz Deutschland. Auf diesem Gesetz basieren die Rechte und besonderen Aufgaben der Gesellschaften. Die Aufgaben wurden im Rahmen späterer Gesetze zur Ländlichen Siedlung, Bodenordnung, Agrarstrukturverbesserung und Landentwicklung fortgeschrieben. Dementsprechend haben die Landgesellschaften ihre Tätigkeitsprofile weiterentwickelt und

an die veränderten Rahmenbedingungen und Aufgabenstellungen in den Ländern angepasst. Einige Gesellschaften sind nach Vorgaben des jeweiligen Landes mit weiteren öffentlichen Aufgaben betraut bzw. für spezielle Tätigkeiten und Funktionen anerkannt, so in der Flurneu- und Bodenordnung, in der Stadtsanierung, als „Ökoagenturen“ für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, in der kommunalen Bodenbevorratung oder in der Wasserwirtschaft.

Am 1.9.2006 ging mit der Föderalismusreform die alleinige Gesetzgebungskompetenz für das gesamte landwirtschaftliche Bodenrecht, so auch für das Grundstückverkehrs-, Siedlungs- und Flurbereinigungsrecht auf die Bundesländer über. Das Bundesrecht gilt fort, solange das jeweilige Bundesland nicht von seiner Gesetzgebungskompetenz Gebrauch macht. Baden-Württemberg hat als erstes Bundesland seit 2009 eine eigene landesrechtliche Regelung mit dem Agrarstrukturverbesserungsgesetz (ASVG). Niedersachsen hat seit 2022 vor allem beim Vorkaufsrecht eine landesrechtliche Regelung im Niedersächsischen Gesetz über Grundstücksgeschäfte im Bereich der Landwirtschaft getroffen.

Weitere Gesetzgebungsinitiativen gab es in den vergangenen Jahren in Mecklenburg-Vorpommern, Brandenburg, Sachsen-Anhalt, Sachsen, Thüringen und Nordrhein-Westfalen. Diese Entwürfe blieben jedoch allesamt ohne Ergebnis bzw. werden entsprechend der Diskontinuität mit der Landtagswahl in den Ländern Sachsen und Thüringen entfallen. Aktuell wird im Frühjahr 2024 in Niedersachsen an einem Gesetzesentwurf gearbeitet.

6.2. Struktur und Rechtsform

In Deutschland gibt es zehn von den Ländern anerkannte gemeinnützige Siedlungsunternehmen. Sie sind in 13 Bundesländern tätig. Neun gemeinnützige Landgesellschaften bzw. Landsiedlungsgesellschaften sind im BLG verbunden. Die Gesellschaften haben ein Netz von Außenstellen bzw. Geschäftsstellen und Büros, die eine flächendeckende Bearbeitung und Betreuung in den ländlichen Regionen gewährleisten.

Die Landgesellschaften bzw. Landsiedlungsgesellschaften sind Kapitalgesellschaften in der Rechtsform der GmbH. Sie sind Organe der Bundesländer zur Verbesserung der Agrarstruktur und Entwicklung der ländlichen Räume. Die konkreten Aufgabenstellungen und die Gemeinnützigkeit sind in den jeweiligen Satzungen verankert.

Für ihre Tätigkeit im öffentlichen Interesse haben die Gesellschaften von den Ländern eine Kapitalausstattung erhalten, die überwiegend in Form von Barmitteln erfolgte. In wenigen Bundesländern wurde auch eine Sacheinlage von Grund und Boden geleistet. Weiterhin sind die Gesellschaften für ihre Tätigkeiten 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 im ländlichen Raum.

In Thüringen ist das Land alleiniger Gesellschafter. Bei den Gesellschaften in Baden-Württemberg, Hessen, Niedersachsen, Mecklenburg-Vorpommern und Sachsen-Anhalt ist das jeweilige Bundesland Hauptgesellschafter. Die Anteile am Stammkapital reichen von 50,5 bis 94,5 Prozent. Bei der Landgesellschaft Schleswig-Holstein mbH ist die Investitionsbank des Landes Mehrheitsgesellschafter. In Bayern wurde im Zuge der Privatisierung des Bauträgergeschäftes der Bayerische Landessiedlung GmbH (BLS) 2006 der landwirtschaftliche

Tätigkeitsbereich in die BBV LandSiedlung GmbH ausgegliedert. Deren Hauptgesellschafter ist der Bayerische Bauernverband (Körperschaft des öffentlichen Rechts). In Sachsen sind 2017 alle Anteile des Landes auf die Sächsische Aufbaubank (Förderbank des Freistaates) übergegangen. Diese ist alleiniger Gesellschafter.

Die Landwirtschaftliche Rentenbank ist an den Landgesellschaften in Schleswig-Holstein, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen-Anhalt und Niedersachsen beteiligt. In mehreren Gesellschaften halten auch noch Körperschaften des öffentlichen Rechts, Gebietskörperschaften und die jeweiligen Landesbauernverbände 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**, beteiligte öffentliche Banken, Gebietskörperschaften und die regionalen Landesbauernverbände vertreten.

Die in den Satzungen 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 bzw. 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 ihrer 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.

Die **Gesellschafter- bzw. Beteiligungsstruktur** der gemeinnützigen Landgesellschaften / Landsiedlungsgesellschaften stellt sich wie folgt dar:

Gesellschafter- und Beteiligungsstruktur der gemeinnützigen Landgesellschaften								
	Stamm-Kapital	Gesellschafter	Land	Kommunen	Landesbank	Landw. Rentenbank	Bauernverbände / Sonstige	Eingezogene oder eigene Anteile
	Euro	Anzahl	Prozent	Prozent	Prozent	Prozent	Prozent	Prozent
BBV LS	33.400	2					100	
HLG	3.604.617	17	61,9	0,6	37,1		0,4	
LGSH	27.500.000	3			50,6	3,2		46,2
LSBW	3.120.000	8	85,7	0,6	9,6			4,2
NLG	811.620	55	51,9	22,3	9,0	6,0	5,3	5,5
LGMV	10.226.000	5	50,5	1,05		16,6	0,05	31,8
LGSA	9.221.590	2	94,5			5,5		
SLS	829.572	1			100			
ThLG	7.669.750	1	100					

Mitgliedsgesellschaften des Bundesverbandes der gemeinnützigen Landgesellschaften



**BBV
LandSiedlung**

Karolinenplatz 2 | 80333 München | Tel.: 089/5 90 68 29-10
Fax: 089/5 90 68 29-33 | E-Mail: ls@bbv-ls.de | www.bbv-ls.de



Hessische Landgesellschaft mbH
Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung

Wilhelmshöher Allee 157 – 159 | 34121 Kassel | Tel.: 0561/30 85-0
Fax: 0561/30 85-153 | E-Mail: info@hlg.org | www.hlg.org



LANDGESELLSCHAFT
Mecklenburg-Vorpommern mbH

Lindenallee 2a | 19067 Leezen | Tel.: 03866/4 04-0
Fax: 03866/4 04-490 | E-Mail: landgesellschaft@lgm.de | www.lgm.de



LANDGESELLSCHAFT
SACHSEN-ANHALT MBH

Große Diesdorfer Straße 56 – 57 | 39110 Magdeburg | Tel.: 0391/73 61-6
Fax: 0391/73 61-777 | E-Mail: info@lgsa.de | www.lgsa.de
zugelassen auch in Brandenburg



LANDGESELLSCHAFT
Schleswig-Holstein

Fabrikstraße 6 | 24103 Kiel | Tel.: 0431/5 44 43-0
Fax: 0431/5 44 43-399 | E-Mail: info@lgsh.de | www.lgsh.de



Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH

Herzogstraße 6A | 70176 Stuttgart | Tel.: 0711/66 77-0
Fax: 0711/66 77-3195 | E-Mail: info@landsiedlung.de | www.landsiedlung.de



**Niedersächsische
Landgesellschaft mbH**

Arndtstraße 19 | 30167 Hannover | Tel.: 0511/12 11-0
Fax: 0511/12 11-243 | E-Mail: info@nlg.de | www.nlg.de
zugelassen auch in Bremen und Hamburg



SÄCHSISCHE
Landsiedlung GmbH

Schützestraße 1 | 01662 Meißen | Tel.: 03521/46 90-0
Fax: 03521/46 90-13 | E-Mail: info@sls-sachsen.de | www.sls-sachsen.de



Thüringer Landgesellschaft.

Weimarische Straße 29 b | 99099 Erfurt | Tel.: 0361/44 13-0
Fax: 0361/44 13-299 | E-Mail: erfurt@thlg.de | www.thlg.de



**Bundesverband
der gemeinnützigen
Landgesellschaften**

Friedrichstraße 124 | 10117 Berlin | Tel.: 030/23 45 87 89
E-Mail: blg-berlin@t-online.de | www.landgesellschaften.de