

LEISTUNGSBERICHT 2024

DER GEMEINNÜTZIGEN LANDGESELLSCHAFTEN



LANDGESELLSCHAFTEN



Leistungsbericht 2024

der gemeinnützigen Landgesellschaften

IMPRESSUM

Herausgeber

Bundesverband der gemeinnützigen
Landgesellschaften (BLG)
Claire-Waldoff-Straße 7, 10117 Berlin
Tel.: 030/23 45 87 89
E-Mail: blg-berlin@t-online.de
www.landgesellschaften.de

Vorstand

Christopher Toben (Vorsitzender),
Daniela Degen-Lesske,
Dr. Gerald Kunzelmann und
Udo Hemmerling

Geschäftsführer und Redaktion

Udo Hemmerling

Titelfoto

shutterstock/hecke61

Redaktionsstand

August 2025

Inhalt

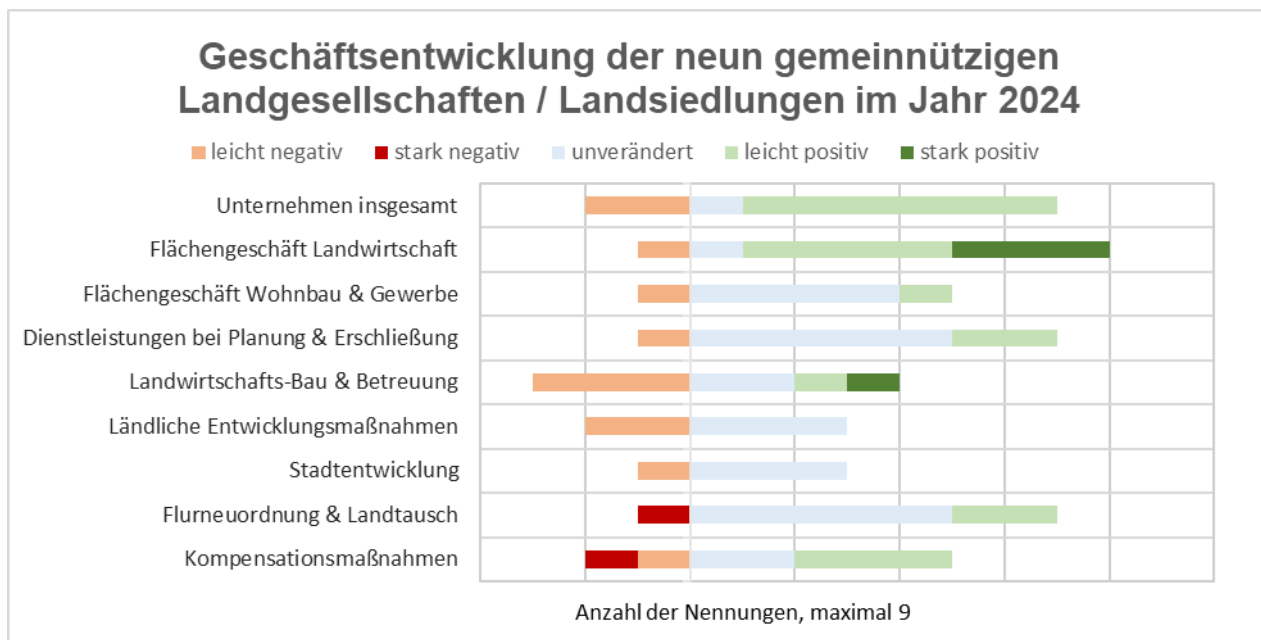
1. Geschäftsentwicklung und Mitarbeiter/-innen	6
2. Arbeitsbereiche und Dienstleistungen im Überblick	8
3. Bodenrechtliche Änderungen im Jahr 2024 / Anfang 2025	9
4. Flächenmanagement	10
4.1. Bodenbeschaffung und Bodenbevorratung	10
4.2. Flächenverwaltung	12
4.3. Ausübung des landwirtschaftlichen Vorkaufsrechtes	13
4.4. Hofbörsen	16
4.5. Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen	17
4.6. Landtausch, Flurneuordnung, Bodenneuordnung	19
5. Baubetreuung, Planung und Ländliche Entwicklung	22
5.1. Beratung / Agrarinvestitionsbetreuung / Agrarbau	22
5.2. Orts- und Regionalentwicklung	24
5.3. Technische Dienstleistungen	25
6. Grundlagen und Organisation der Landgesellschaften	26
6.1. Rechtsgrundlage	26
6.2. Struktur und Rechtsform	26

1. Geschäftsentwicklung und Mitarbeiter/-innen

Geschäftsentwicklung 2024: Die Landgesellschaften verzeichneten 2024 insgesamt eine etwas bessere wirtschaftliche Entwicklung als im Jahr 2023. In einer Befragung der neun gemeinnützigen Landgesellschaften wird vor allem das landwirtschaftliche Flächengeschäft positiv eingeschätzt. Dies wird von der Angebots- und der Nachfrageseite getragen: Nach dem Ende der Nullzinsphase am Kapitalmarkt ist offenbar die Verkaufsbereitschaft von Flächeneigentümern wieder gestiegen. Zugleich bleibt das Preisniveau für landwirtschaftliche Flächen stabil bis hoch.

Relativ verhalten verliefen im Jahr 2024 die Baulandentwicklung sowie Dienstleistungen bei Planung und Erschließung. Oftmals bleibt der Umfang des Neugeschäftes bei Planungs- und Ingenieurleistungen wegen Fachkräftemangel in den Landgesellschaften und wegen langwieriger Planungs- und Genehmigungsverfahren begrenzt.

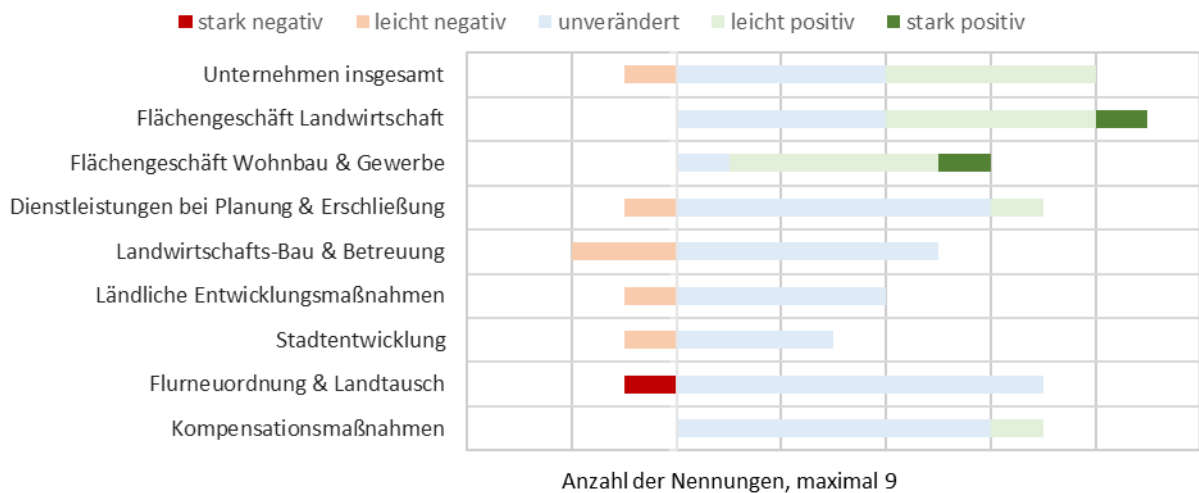
Die Durchführung ländlicher Entwicklungsmaßnahmen, der Stadtentwicklung und der Flurneuordnung war kaum verändert bzw. zum Teil rückläufig. Nachdem bei Kompensationsmaßnahmen die Geschäftstätigkeit in den Vorjahren deutlich gewachsen war, ist nun in den Landgesellschaften eine Beruhigung bzw. zum Teil ein Rückgang zu verzeichnen.



Geschäftsentwicklung im ersten Quartal 2025: Die Einschätzungen für die Entwicklung der Landgesellschaften sind zum Jahresanfang 2025 stabil bis leicht positiv. Von neun Unternehmen sehen vier eine leicht positive und weitere vier eine unveränderte Geschäftsentwicklung. Dies wird offenbar getragen vom Flächenmanagement mit landwirtschaftlichen Flächen und teilweise auch von der Baulandentwicklung.

Wenig verändert bzw. zum Teil sogar rückläufig ist die Situation bei Planungsleistungen, in der landwirtschaftlichen Baubetreuung, in der Ländlichen Entwicklung und bei Stadtentwicklungsmaßnahmen. Die Kompensationsmaßnahmen entwickeln sich weiter stabil.

Geschäftsentwicklung der neun gemeinnützigen Landgesellschaften / Landsiedlungen im 1. Quartal 2025



Stabile Mitarbeiterzahl: Ende 2024 waren in den neun Landgesellschaften bzw. Landsiedlungsgesellschaften 1.082 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt, was 968 Vollzeitärbeitskräften entspricht. Gegenüber dem Vorjahr ist der Umfang des Personalbestandes gerechnet in Vollzeitäquivalenten leicht gewachsen.

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Landgesellschaften				
Gesellschaft	Personalbestand Ende 2023		Personalbestand Ende 2024	
	Anzahl	Vollzeit- äquivalent	Anzahl	Vollzeit- äquivalent
BBV LandSiedlung (BBV LS)	57	41,2	55	41,8
Hessische Landgesellschaft (HLG)	178	163,0	185	169,0
Landsiedlung Baden-Württemberg (LSBW)	57	50,8	59	52,0
Niedersächsische Landgesellschaft (NLG)	294	261,0	290	254,0
Landgesellschaft Schleswig-Holstein (LGSH)	54	47,6	55	48,6
Landgesellschaft Meckl.-Vorpommern (LGMV)	161	148,1	157	144,6
Landgesellschaft Sachsen-Anhalt (LGSA)	111	103,5	115	82,0
Sächsische Landsiedlung (SLS)	18	17,4	17	16,0
Thüringer Landgesellschaft (ThLG)	145	131,5	149	137,2
Landgesellschaften gesamt	1.075	964,1	1.082	968,2
Quelle: BLG-Leistungsbericht, August 2025				

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.) sowie von Maßnahmen zum Moorschutz.

3. Bodenrechtliche Änderungen im Jahr 2024 / Anfang 2025

Nachfolgend wird ein Überblick über wesentliche Änderungen der bodenmarktpolitischen und rechtlichen Rahmenbedingungen für landwirtschaftliche Flächen im Jahr 2025 gegeben. Vertiefte Informationen hierzu sind im Aufsatz *„Bodenrecht 2025: Alles von vorne bei den Agrarstrukturgesetzen, der Agrarpolitische Bericht der Bundesregierung, Textform im Landpachtrecht und Entfall der Landpachtverkehrskontrolle in Bayern“* von Prof. Dr. Antje G. I. Tölle in der Zeitschrift Agrar- und Umweltrecht, Ausgabe 1/2025 nachzulesen.

Keine neuen bzw. geänderten Agrarstrukturgesetze der Länder

- In Brandenburg, Sachsen und Thüringen wurden Referenten- bzw. Regierungsentwürfe für Agrarstrukturgesetze nicht mehr abschließend beraten und sind mit den Landtagswahlen gegenstandslos geworden (Diskontinuität).
- In den Koalitionsverträgen der neuen Landesregierungen von Brandenburg, Sachsen und Thüringen wird die Überwachung des landwirtschaftlichen Grundstücksverkehrs genannt. Brandenburg und Thüringen wollen sich auf einen verbesserten Gesetzesvollzug konzentrieren. Für Sachsen wird angestrebt, landwirtschaftliche Betriebe „vor Bodenspekulation zu schützen“. Eine konkrete Gesetzesinitiative ist nicht absehbar.
- In Niedersachsen wurde 2024 ein Referentenentwurf für ein Niedersächsisches Agrarstruktursicherungs- und Agrarstrukturverbesserungsgesetz zur Anhörung von Verbänden und Sachverständigen vorgelegt. Im August 2025 hat die Landesregierung einen Gesetzesentwurf beschlossen, der danach vom Landtag zu beraten ist.
- Bayern hat im „Zweiten Modernisierungsgesetz“ die Kontrolle des Landpachtverkehrs mit Wirkung ab Januar 2025 aufgehoben. Die Landesregierung hat die Argumentation bayerischer Landkreise aufgenommen, wonach das bestehende Landpachtverkehrsgesetz nicht effektiv sei und vor allem bürokratischen Aufwand in den Verwaltungen verursache.

Neuer Agrarpolitischer Bericht der Bundesregierung

Die agrarstrukturpolitischen Zielsetzungen im Agrarbericht der Bundesregierung werden von den Gerichten bei der Auslegung des Grundstücksverkehrsgesetzes herangezogen, also insbesondere bei der Ausübung des landwirtschaftlichen Vorkaufsrechtes bzw. bei der Versagung von Grundstückskäufen. Im Agrarbericht vom November 2023 werden unter anderem Aussagen zur besonderen Unterstützung von Junglandwirten und Existenzgründern getroffen. Außerdem wird im Sinne der Erhaltung landwirtschaftlicher Flächen u.a. formuliert, dass „naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen mit Verfahren [umgesetzt werden], die in die landwirtschaftliche Nutzung integriert sind.“ Beide Punkte können künftig bei der Kontrolle des landwirtschaftlichen Grundstücksverkehrs in die Abwägung einfließen.

Text- statt Schriftform: Neue Landpachtverträge nun als Email oder WhatsApp wirksam

Durch eine Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches u.a. in §585a BGB können ab 2025 länger dauernde Landpachtverträge wirksam in Textform abgeschlossen werden. Bislang galt die Anforderung der Schriftform, also mit persönlicher Unterschrift. Die Regelung soll zum Bürokratieabbau beitragen.

4. Flächenmanagement

4.1. 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 etwa

Die Aufgabe

verschiedene Verfahrensarten nach dem Flurbereinigungsgesetz und nach dem Baugesetzbuch mit dem Ziel, 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

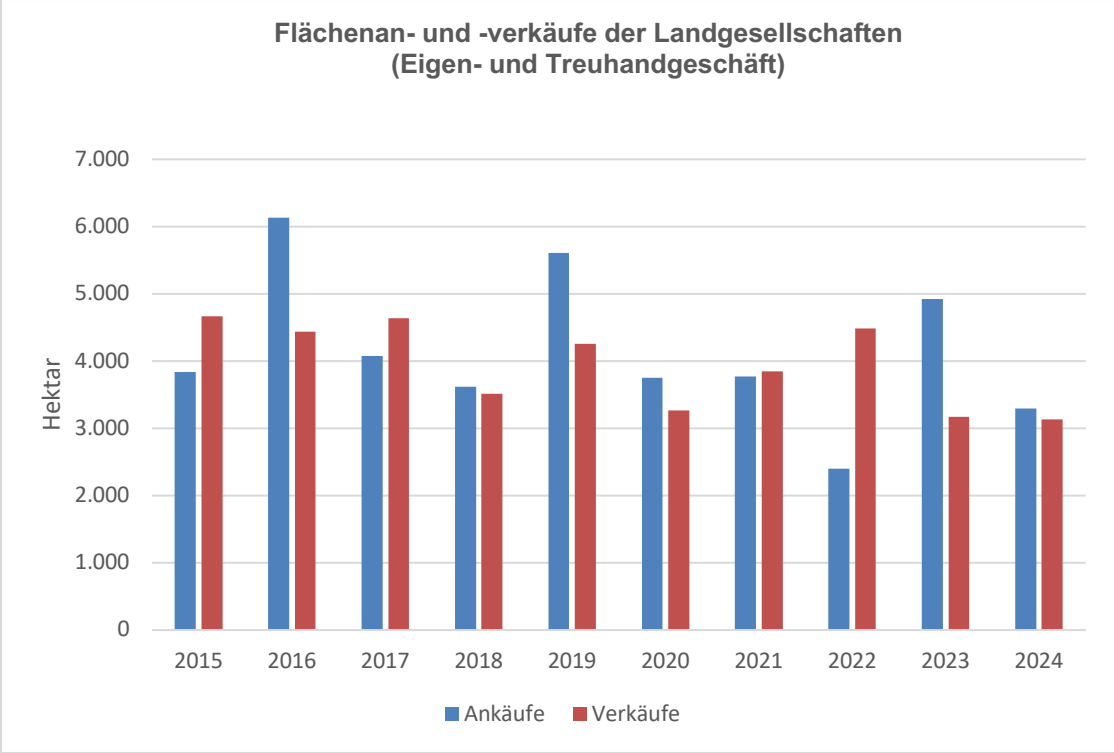
Jahr 2024

Die Landgesellschaften haben im Jahr 2024 insgesamt 3.294 Hektar Fläche erworben und 3.129 Hektar verkauft, jeweils etwas weniger Fläche als im Vorjahr. Der Bestand belief sich am Jahresende auf 55.961 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 9.529 Hektar, die LGSH 4.582 Hektar, die LSBW 3.229 Hektar und die HLG 2.048 Hektar. Bei der BBV LS spielt die Bodenbevorratung eine untergeordnete Rolle.

In den ostdeutschen 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 2024 betrug der Landbestand 24.173 Hektar. Die LGMV verfügt derzeit über einen eigenen Flächenbestand von 7.002 Hektar, die SLS über 941 Hektar. Bei der ThLG beträgt der Flächenbestand 4.429 Hektar.

Der Flächenerwerb im Auftrag und auf Rechnung Dritter (Treuhandgeschäft) belief sich 2024 bei den hier tätigen fünf Landgesellschaften auf 972 Hektar. Knapp die Hälfte treuhänderischen Landerwerbs erfolgte für kommunale Zwecke; ein weiteres Drittel wurde Zwecke des Naturschutzes treuhänderisch erworben.



Flächenbestand der Landgesellschaften		
Gesellschaft	Flächenbestand Ende 2024	
	Insgesamt Hektar	dar. treuhänderisch Hektar
BBV LandSiedlung (BBV LS)	23	-
Hessische Landgesellschaft (HLG)	2.048	38
Landsiedlung Baden-Württemberg (LSBW)	3.229	-
Niedersächsische Landgesellschaft (NLG)	9.529	793
Landgesellschaft Schleswig-Holstein (LGSH)	4.582	317
Landgesellschaft Meckl.-Vorpommern (LGMV)	7.002	-
Landgesellschaft Sachsen-Anhalt (LGSA)	24.173	-
Sächsische Landsiedlung (SLS)	941	-
Thüringer Landgesellschaft (ThLG)	4.429	-
Landgesellschaften gesamt	55.961	1.148
Quelle: BLG-Leistungsbericht, August 2025		

4.2. 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 2024 161.600 Hektar. Eine hohe Bedeutung hat die Verwaltung von Landesflächen in der LGMV, der ThLG, der LGSA und der HLG.

- Die LGMV verwaltet 109.500 Hektar Fläche, davon etwa 86.000 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 12.300 Hektar, darunter sind weit überwiegend landwirtschaftliche Flächen.
- In der Verwaltung der ThLG befinden sich zusammen rund 19.800 Hektar, darunter 9.600 Hektar landwirtschaftliche Flächen und 6.900 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 2.900 Hektar Flächen, darunter überwiegend Naturschutzflächen von insgesamt 2.200 Hektar.
- Die LGSH verwaltet knapp 3.500 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 2024 schlossen die Landgesellschaften knapp 3.000 neue Pachtverträge über insgesamt etwa 29.800 Hektar Fläche neu ab.

Flächenverwaltung und Pachtverträge				
Gesellschaft	Verwaltete Flächen (Ende 2024)		2024 abgeschlossene Pacht-/ Mietverträge	
	Flurstücke Anzahl	Fläche in ha	Verträge Anzahl	Fläche in ha
BBV LandSiedlung (BBV LS)	-	-	-	-
Hessische Landgesellschaft (HLG)	6.272	13.422	25	50
Landsiedlung Baden-Württemberg (LSBW)	591	240	359	395
Niedersächsische Landgesellschaft (NLG)	1.624	2.934	576	3.610
Landgesellschaft Schleswig-Holstein (LGSH)	2.548	3.474	1.123	7.248
Landgesellschaft Meckl.-Vorpommern (LGMV)	43.796	109.458	396	14.050
Landgesellschaft Sachsen-Anhalt (LGSA)	9.247	12.286	201	1.891
Sächsische Landsiedlung (SLS)	-	-	4	74
Thüringer Landgesellschaft (ThLG)	30.942	19.806	298	2.468
Landgesellschaften gesamt	95.020	161.620	2.982	29.786
Quelle: BLG-Leistungsbericht, August 2025				

4.3. 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 (2022). 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 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** ab 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. In Niedersachsen

wurde Ende 2022 eine ähnliche Regelung eingeführt: Sofern unmittelbar kein Landwirt als Nacherwerber vorhanden ist, gilt dort ein eigenständiges Vorkaufsrecht für die NLG zu agrarstrukturellen Zwecken. Die Verwertung muss dann innerhalb von 6 Jahren erfolgen. Die Etablierung eines gesonderten Vorkaufsrechtes erleichtert der Landgesellschaft die Einleitung des Vorkaufsverfahrens. Häufig findet sich im Verlauf dann ein direkt kaufbereiter Landwirt. So wird das gesonderte Vorkaufsrecht ohne Nacherwerber nur in wenigen Fällen ausgeübt.

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. Die Länder legen den Steuersatz fest. 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 2024

Die gemeinnützigen Siedlungsgesellschaften in Deutschland übten 2024 in insgesamt 172 Fällen das landwirtschaftliche Vorkaufsrecht über zusammen 541 Hektar landwirtschaftlicher Fläche aus. Damit bewegt sich der Umfang der ausgeübten Vorkaufsrechtsfälle unter dem Niveau des Vorjahres. Die Fallzahl der Prüfungen von Vorkaufsrechten war zuvor in 2023 angestiegen, vor allem in Niedersachsen. Zu beachten ist dabei, dass der Umfang der Flächenverkäufe in den Jahren bis 2023 rückläufig war.

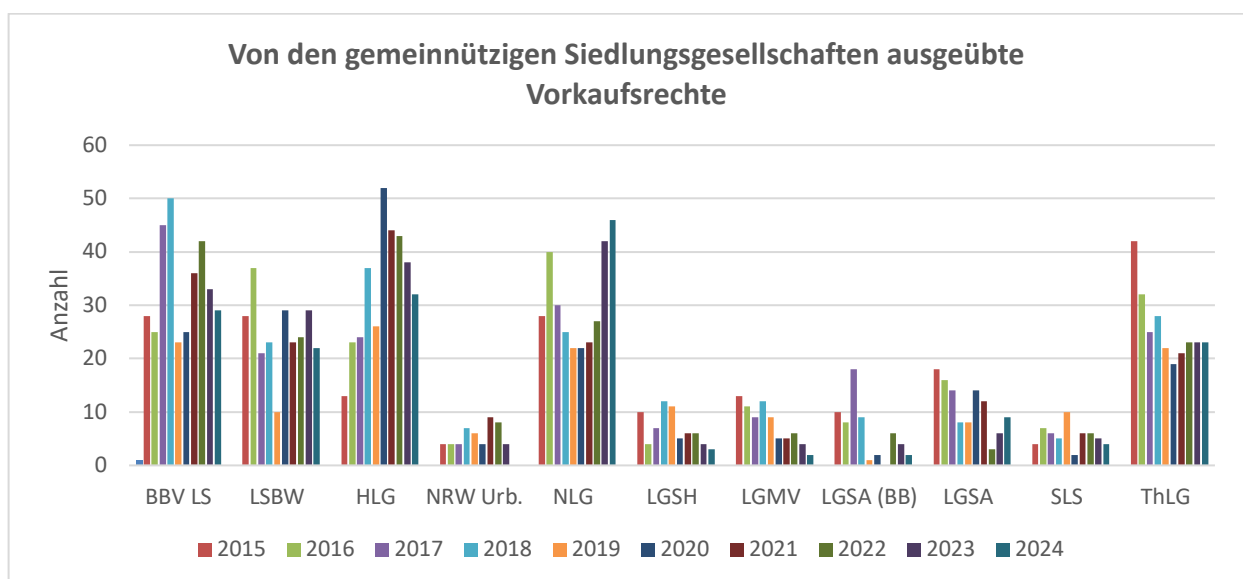
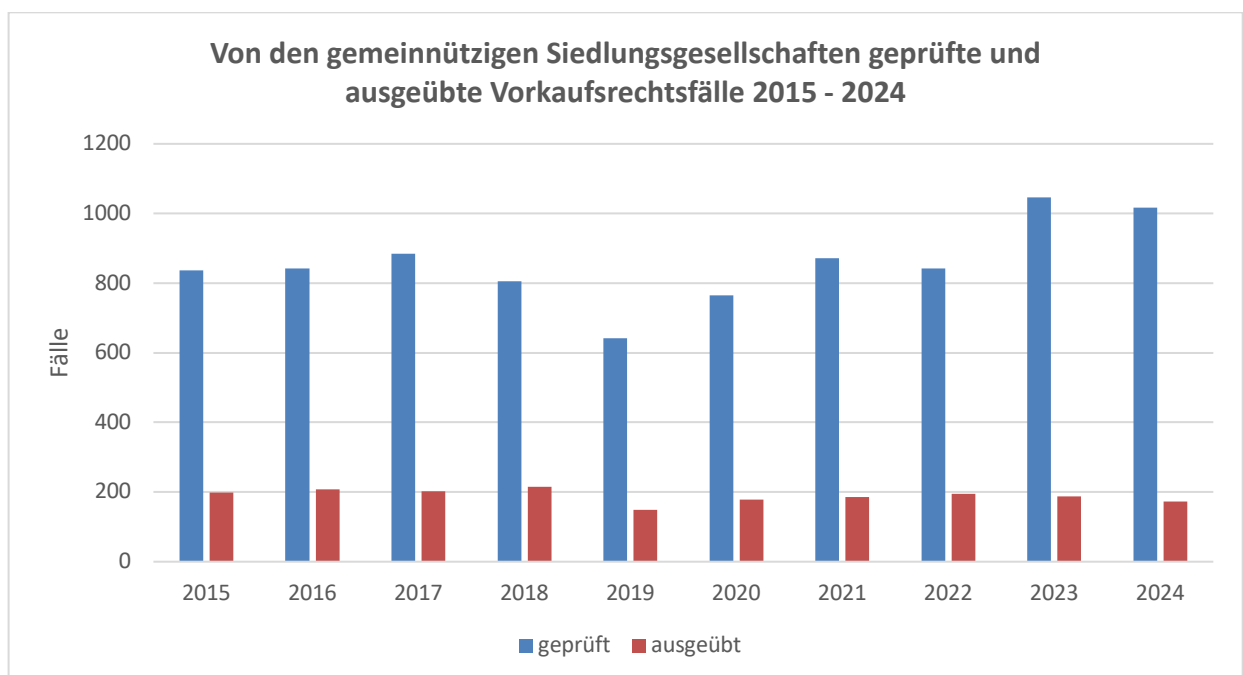
Jahr 2024

Landwirtschaftliche Vorkaufsfälle in Deutschland (ohne Rheinland-Pfalz und Saarland; 2024 ohne Nordrhein-Westfalen)					
	2020	2021	2022	2023	2024
Verkaufsfälle	30.495	34.456	29.045	33.523	k. A. ¹⁾
Verkaufte Fläche (ha)	77.026	66.361	56.446	60.373	k. A. ¹⁾
Geprüfte Fälle durch die LG	764	872	851	1.051	1.016
%-Anteil geprüfter Verkaufsfälle	2,5	2,5	2,9	3,1	-
Geprüfte Fläche (ha)	4.962	5.621	4.346	5.011	3.456
Ausgeübte Vorkaufsrechtsfälle	179	185	194	192	172
%-Anteil ausgeübter Vorkaufsfälle	23,4	21,2	22,3	18,3	16,9
Ausgeübte Verkaufsfläche (ha)	729	872	706	749	541
1) Die Veröffentlichung der Statistik 2024 über die Käufe landwirtschaftlicher Flächen wird Ende Sept.2025 erwartet.					
Quelle: BLG-Leistungsbericht, August 2025					

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 wird das Vorkaufsrecht tatsächlich ausgeübt. Diese Zahlen unterstreichen die eigentumspolitisch präventiv angelegte Wirkung des Vorkaufsrechts. Dieses ist nicht auf eine

hohe Fallzahl angelegt, sondern auf eine Minderung von Fehlentwicklungen am Bodenmarkt. 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 172 Fällen mit 541 Hektar Fläche wurde das gesetzliche Vorkaufsrecht nach dem Reichssiedlungsgesetz in Verbindung mit dem Grundstücksverkehrsgesetz in 2024 ausgeübt. Das ist deutlich weniger Fläche als in den Vorjahren. Die höchsten Fallzahlen sind in Niedersachsen, Hessen, Bayern, Thüringen und Baden-Württemberg zu verzeichnen. Die Zahl der von den Genehmigungsbehörden den Siedlungsgesellschaften zur Prüfung der Ausübung des Vorkaufsrechtes übergebenen Fälle war zuvor seit 2020 angestiegen. Von den 1.016 Prüffällen in 2024 entfallen 572 Fälle mit etwa 1.800 Hektar auf Niedersachsen. Das Niedersächsische Gesetz über Grundstücksgeschäfte im Bereich der Landwirtschaft aus 2022 hat vor allem durch die gesenkte Genehmigungsschwelle zu mehr Vorkaufsfällen geführt.



4.4. 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 Kapitalbedarf ist oft ein hohes Hindernis. Die vier genannten Landgesellschaften konnten im Jahr 2024 insgesamt 37 Vermittlungen erfolgreich zum Abschluss bringen, davon 25 durch die BBV LandSiedlung.

Hofbörsen 2024		
Angaben von BBV LS, HLG, LSBW, NLG		
	Anbieter	Nachfrager
Landwirtschaftliche Gebäude/Höfe	30	904
Landwirtschaftliche Flächen	44	253
Landwirtschaftliche Betriebe	18	85
Erfolgreiche Vermittlungen (Anzahl)	37	
Quelle: BLG-Leistungsbericht, August 2025		

4.5. 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 nutzen dazu landesspezifisch das gesamte Spektrum ihres Instrumentariums beim Flächenmanagement. 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 einer anderen Konstellation (BBV LandSiedlung) plant und vermittelt die Landsiedlungsgesellschaft die Kompensationsmaßnahmen, die von Landwirten unmittelbar durchgeführt und verantwortet werden.

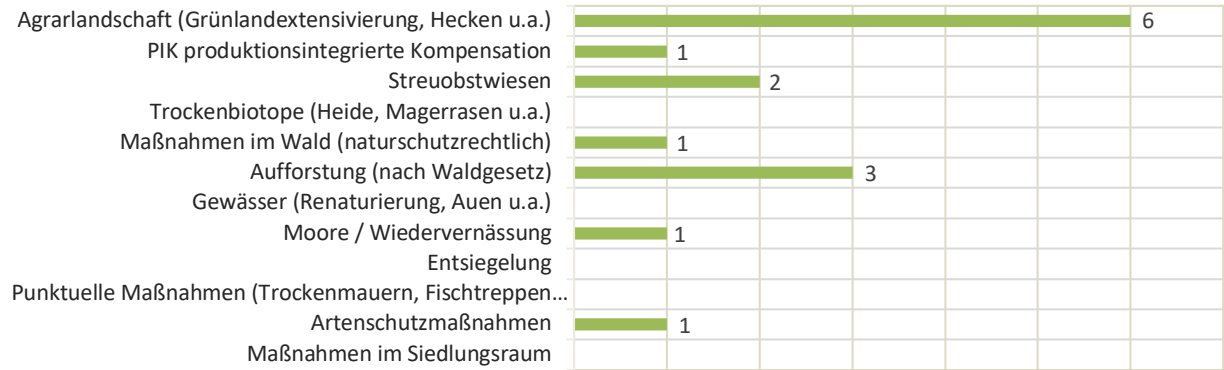
Jahr 2024

In sieben Landgesellschaften befanden sich im Berichtsjahr 2024 insgesamt 337 Kompensationsprojekte im Umfang von fast 3.400 Hektar im Bestand. Den flächenmäßig größten Umfang haben Kompensationsmaßnahmen der LGMV, der NLG und der LGSA. Im Jahr 2024 wurden 176 Projekte mit 1.089 Hektar neu begonnen.

Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen bzw. Ökopunkte 2024				
Gesellschaft	2024 genehmigte bzw. begonnene Projekte		Maßnahmenbestand ¹⁾ Ende 2024	
	Projekte Anzahl	Fläche in ha	Projekte Anzahl	Fläche Hektar
BBV LandSiedlung (BBV LS) einschl. Vermittlung	98	433	133	499
Hessische Landgesellschaft (HLG)	3	8	26	k.A.
Landsiedlung Baden-Württemberg (LSBW)	14	42	15	45
Niedersächsische Landgesellschaft (NLG)	8	54	43	708
Landgesellschaft Schleswig-Holstein (LGSH)	-	-	-	-
Landgesellschaft Meckl.-Vorpommern (LGMV)	1	16	33	1.484
Landgesellschaft Sachsen-Anhalt (LGSA)	47	512	47	512
Sächsische Landsiedlung (SLS)	-	-	-	-
Thüringer Landgesellschaft (ThLG)	5	24	40	117
Landgesellschaften gesamt	176	1.089	337	3.365
1) Fertiggestellte Kompensationsmaßnahmen auf eigenen oder auf Flächen Dritter				
Quelle: BLG-Leistungsbericht, August 2025				

Je nach Bundesland ist die Gestaltung und Ausrichtung von Kompensationsmaßnahmen unterschiedlich. Nach den Angaben von sieben Landgesellschaften lag der Schwerpunkt der Kompensationsmaßnahmen im Jahr 2024 in der Agrarlandschaft (sechs Nennungen). Daneben haben auch Maßnahmen im Wald eine hohe Bedeutung. Maßnahmen zur Wiedervernässung von Mooren werden zwar stark diskutiert, haben aber als Kompensationsmaßnahmen derzeit nur in einer Landgesellschaft eine höhere Bedeutung.

Schwerpunkte der Kompensationsmaßnahmen in den Landgesellschaften bzw. Landsiedlungen - 2024 genehmigt bzw. begonnen -



Anzahl der Nennungen, maximal 7

4.6. Landtausch, Flurneuordnung, Bodenneuordnung

Die Flurneuordnung ist seit etwa 100 Jahren in Deutschland und einer Reihe weiterer europäischer Länder als Landentwicklungsmaßnahme etabliert. 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 Landesgesellschaften aktiv. Dazu gehören:

- Vorarbeiten und die Durchführung des freiwilligen Landtausches zur Zusammenführung von Gebäude- und Bodeneigentum;
- Bodenordnungsverfahren.

Flurneuordnung und Landtausch				
	Maßnahmenbestand (Ende 2024)		Veränderung der Maßnahmen in 2024	
	Projekte Anzahl	Fläche in ha	Zugang Anzahl	Abschluss Anzahl
Vorarbeiten zum freiwilligen Landtausch				
BBV LandSiedlung (BBV LS)	13	118	1	0
Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern (LGMV)	0	0	1	2
Freiwilliger Landtausch				
BBV LandSiedlung (BBV LS)	110	2.056	17	7
Landsiedlung Baden-Württemberg (LSBW)	3	2	3	3
Niedersächsische Landgesellschaft (NLG)	0	0	4	15
Landgesellschaft Schleswig-Holstein (LGSH)	106	2.489	41	58
Landgesellschaft Sachsen-Anhalt (LGSA)	0	0	0	3
Thüringer Landgesellschaft (ThLG)	0	0	1	1
Beschleunigte Zusammenlegung				
BBV LandSiedlung (BBV LS)	2	451	0	1
Landsiedlung Baden-Württemberg (LSBW)	35	76.868	0	0
Landgesellschaft Sachsen-Anhalt (LGSA)	0	0	0	1
Flurbereinigung: Mitwirkung bzw. komplette Bearbeitung (§§ 1, 86, 87 FlurbG)				
BBV LandSiedlung (BBV LS)	5	1.790	0	1
Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern (LGMV)	6	2.719	0	0
Landgesellschaft Sachsen-Anhalt (LGSA)	10	10.053	0	0
Sächsische Landsiedlung (SLS)	19	17.072	0	2
Thüringer Landgesellschaft (ThLG)	32	27.809	1	1
Freiwilliger Nutzungstausch				
BBV LandSiedlung (BBV LS)	3	304	0	0
Landgesellschaften 2024 gesamt	344	141.729	69	95
Quelle: BLG-Leistungsbericht, August 2025				

Alle neun Landgesellschaften bearbeiteten im Jahr 2024 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 59.400 Hektar Flurber-

Jahr 2024

reinigungsmaßnahmen. Eine beschleunigte Zusammenlegung wurde auf etwa 77.300 Hektar von Landgesellschaften durchgeführt; davon der weit überwiegende Teil durch die Landsiedlung Baden-Württemberg. Auf etwa 4.500 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 eine im Zeitablauf abnehmende Bedeutung. In Mecklenburg-Vorpommern konnten schon 2023 fünf größere Verfahren mit etwa 7.400 Hektar abgeschlossen werden. Damit nimmt die Tätigkeit in diesem Bereich allmählich ab.

Maßnahmen nach Landwirtschaftsanpassungsgesetz – ostdeutsche Bundesländer				
	Maßnahmenbestand (Ende 2024)		Veränderung der Maßnahmen in 2024	
	Projekte Anzahl	Fläche in ha	Zugang Anzahl	Abschluss Anzahl
Vorarbeiten zum freiwilligen Landtausch - Zusammenführung von Boden- und Gebäudeeigentum				
Thüringer Landgesellschaft (ThLG)	4	-	0	1
Freiwilliger Landtausch - Zusammenführung von Boden- und Gebäudeeigentum				
Landgesellschaft Sachsen-Anhalt (LGSA)	1	-	1	0
Sächsische Landsiedlung (SLS)	17	-	0	2
Bodenordnungsverfahren				
Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern (LGMV)	0	-	0	0
Sächsische Landsiedlung (SLS)	25	-	1	10
Thüringer Landgesellschaft (ThLG)	30	311	0	1
Summe Bodenordnungsverfahren 2024	77	-	2	14
Quelle: BLG-Leistungsbericht, August 2025				

5. Baubetreuung, Planung und Ländliche Entwicklung

5.1. 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.

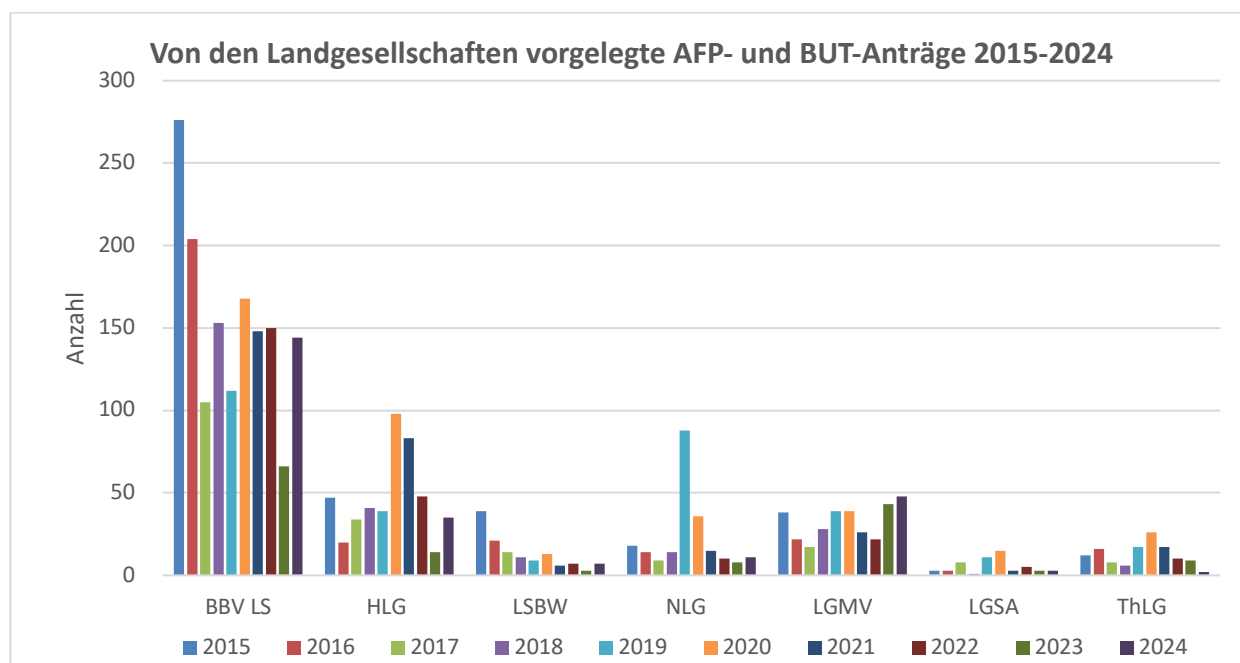
Die Landgesellschaften betreuen außerdem landwirtschaftliche Baumaßnahmen wie Wirtschaftsgebäude, Gülleanlagen usw. ohne AFP-Förderung. Stärkere Bedeutung bekommen auch andere Förderungen außerhalb des AFP, wie Landesprogramme oder die im Jahr 2024 angelaufene Förderung der BLE über das Bundesprogramm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

Betreute Vorhaben nach dem Agrarinvestitionsförderungsprogramm (AFP) und dem Bundesprogramm Umbau Tierhaltung (BUT) Schweinehaltung				
Gesellschaft	Vorhaben			Durchschnittl. Investitionsvolumen Euro
	Neu vorgelegt Anzahl	Neu bewilligt Anzahl	Bestand Ende Dez. Anzahl	
BBV LandSiedlung (BBV LS)	144	73	218	720.000
Hessische Landgesellschaft (HLG)	35	32	73	903.000
Landsiedlung Baden-Württemberg (LSBW)	7	7	22	855.000
Niedersächsische Landgesellschaft (NLG)	11	10	10	331.000
Landgesellschaft Meckl.-Vorpommern (LGMV)	48	45	50	962.000
Landgesellschaft Sachsen-Anhalt (LGSA)	3	3	3	-
Thüringer Landgesellschaft (ThLG)	2	2	0	370.000
Landgesellschaften gesamt	250	172	376	-
Quelle: BLG-Leistungsbericht, August 2025				

Jahr 2024

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. Im Jahr 2024 war vor allem in Bayern und Hessen eine höhere Anzahl von betreuten AFP- und BUT-Investitionsvorhaben zu verzeichnen. Es wurden von den Landgesellschaften insgesamt 250 Förderanträge für Landwirte neu vorgelegt. Darunter befanden sich 33 Anträge für den investiven Teil des BUT.

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.



Bei den Bauvorhaben ohne Förderung waren Ende des Jahres 2024 demnach 329 Baumaßnahmen in Bearbeitung, 211 Projekte kamen neu hinzu, 261 wurden abgeschlossen. Die ungefördernden Projekte werden dabei vorwiegend von der NLG, der LGMV und der HLG betreut.

5 weitere Projekte, die aus anderen Förderprogrammen der Länder oder des Bundes gefördert wurden, sind in 2024 von den Landgesellschaften betreut worden. Der Schwerpunkt liegt hier bei der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt (Junglandwirteförderung).

5.2. Orts- und Regionalentwicklung

Die Aufgabe

Viele ländliche Gemeinden bzw. Gebietskörperschaften mit begrenzter finanzieller und personeller Ausstattung greifen oft auf Dienstleistungen der Landgesellschaften zurück. Die Leistungen reichen von regionalen Entwicklungskonzepten, zuletzt 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 2024 war im Regionalmanagement und bei Landschaftspflegerischen Begleitplänen eine verstärkte Tätigkeit zu verzeichnen. Neben den Erschließungsmaßnahmen haben auch Projekte im Bereich der Stadtentwicklung und Stadtsanierung in vorwiegend kleineren Städten im ländlichen Raum eine hohe Bedeutung. Hier sind insbesondere die LSBW, die LGMV (vorwiegend über die Tochtergesellschaft LGE) und die NLG tätig.

Leistungen der Orts- und Regionalentwicklung				
	2023		2024	
	Zugänge Anzahl	Bestand Anzahl	Zugänge Anzahl	Bestand Anzahl
Integrierte Entwicklungskonzepte	0	2	3	3
Regionalmanagement	6	10	5	14
Umsetzungsbegleitung	2	7	1	8
Dorfentwicklung	22	92	23	90
Bauleitplanungen	37	77	11	66
Landschaftspflegerische Begleitpläne	65	13	83	26
Erschließungsmaßnahmen	23	259	21	261
Wege- und Wasserbauprojekte	9	56	12	47
Stadtentwicklung / Städtebauförderung	13	138	10	132
Quelle: BLG-Leistungsbericht, August 2025				

5.3. Technische Dienstleistungen

Die Landgesellschaften erbringen je nach Situation und Nachfrage in den Ländern verschiedene (ingenieur-)technische Dienstleistungen. Diese basieren zum Teil auf einer öffentlichen

Die Aufgabe

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:

- **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 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. Es werden wasserbauliche Maßnahmen für den Hochwasserschutz, die Umsetzung der EU-Wasserrahmenrichtlinie sowie für die Gewässerunterhaltung bearbeitet. Dies umfasst insgesamt 90 Wasserbaumaßnahmen mit einem Investitionsvolumen von rund 400 Millionen Euro. Im Jahr 2024 wurden hieraus Investitionen von ca. 11,2 Millionen Euro umgesetzt.
- **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 71 Verfahren abgeschlossen, weitere 87 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 151 Bauvorhaben von privaten Trägern sowie 3 kommunale Bauvorhaben. 358 Bauvorhaben 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.

6. Grundlagen und Organisation der Landgesellschaften

6.1. Rechtsgrundlage

Die gemeinnützigen Landgesellschaften bzw. Landsiedlungsgesellschaften haben ihre Rechtsgrundlage im Reichssiedlungsgesetz (RSiedlG) 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 bzw. mit speziellen Tätigkeiten und Funktionen betraut, 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 landwirtschaftliche Bodenrecht, so für das Grundstückverkehrs-, Siedlungs- und Flurbereinigungsrecht auf die Länder über. Das Bundesrecht gilt fort, solange das jeweilige Land nicht von seiner Gesetzgebungskompetenz Gebrauch macht. Baden-Württemberg hat mit dem Agrarstrukturverbesserungsgesetz (ASVG) als erstes Land seit 2009 eine eigene Regelung. Niedersachsen hat im Gesetz über Grundstücksgeschäfte im Bereich der Landwirtschaft seit 2022 vor allem beim Vorkaufsrecht eine landesrechtliche Regelung getroffen.

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 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 Bauträger-

geschäftes 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 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**

Claire-Waldoff-Str. 7 | 10117 Berlin | Tel.: 030 / 23 45 87 89
E-Mail: blg-berlin@t-online.de | www.landgesellschaften.de