

Leistungsbericht 2025/26
der gemeinnützigen Landgesellschaften

Inhalt

1. Geschäftsentwicklung und Mitarbeiter/-innen 3
2. Arbeitsbereiche und Dienstleistungen im Überblick 5
3. Flächenmanagement 6
3.1. Bodenbeschaffung und Bodenbevorratung 6
3.2. Flächenverwaltung 8
3.3. Ausübung des landwirtschaftlichen Vorkaufsrechtes 9
3.4. Hofbörsen 12
3.5. Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen 13
3.6. Landtausch, Flurbereinigung, Bodenneuordnung 15
4. Baubetreuung, Planung und Ländliche Entwicklung 18
4.1. Agrarinvestitionsbetreuung / Agrarbau 18
4.2. Orts- und Regionalentwicklung, Planung und Erschließung 20
4.3. Technische Dienstleistungen 21
5. Grundlagen und Organisation der Landgesellschaften 22
5.1. Rechtsgrundlage 22
5.2. Struktur und Rechtsform 22
6. Bodenrechtliche Änderungen 2025/26 24
7. Kaufwerte landwirtschaftlicher Flächen 2025 26

Impressum

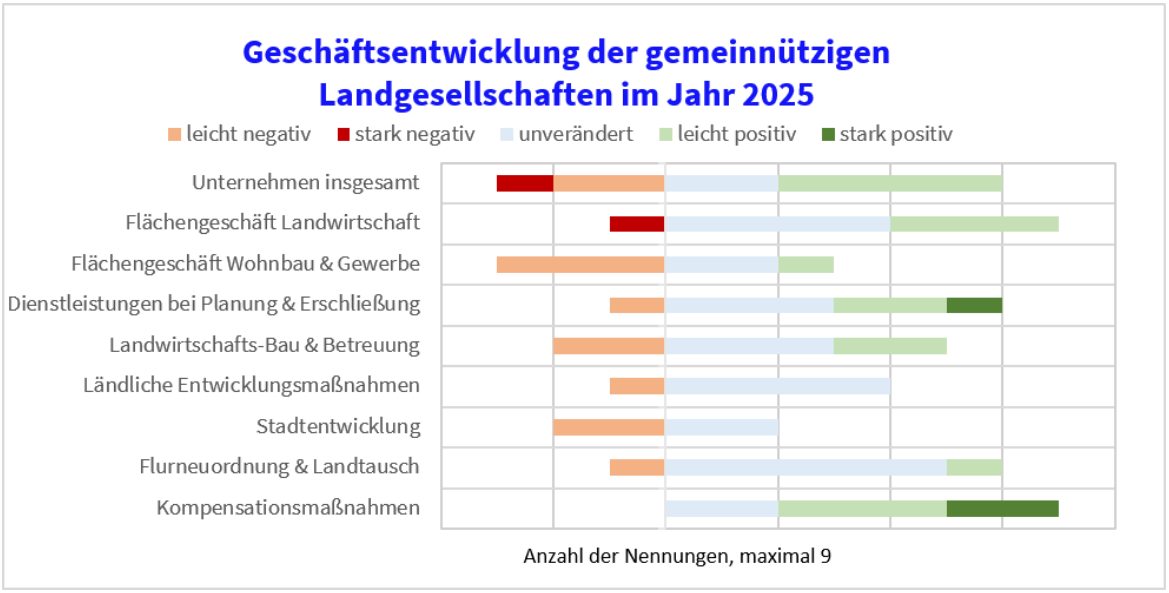
Herausgeber
Bundesverband der gemeinnützigen Landgesellschaften (BLG)
Claire-Waldoff-Straße 7, 10117 Berlin
Tel.: 030/23 45 87 89
E-Mail: blg-berlin@t-online.de
www.landgesellschaften.de

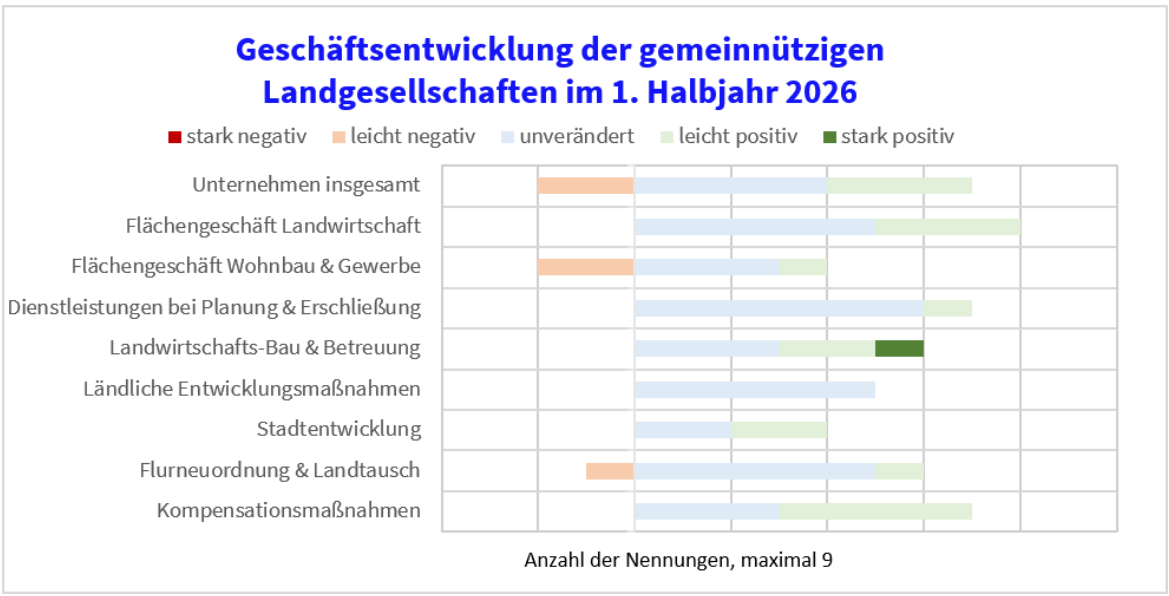
Vorstand
Daniela Degen-Lesske (Vorsitzende),
Dr. Gerald Kunzelmann,
Claudia Thannheimer und
Udo Hemmerling (Geschäftsführer)

Redaktion: Udo Hemmerling
Redaktionsstand November 2026
Titelfoto: Stopfenheim (2020), Wikipedia-User HaSe

1. Geschäftsentwicklung und Mitarbeiter/-innen

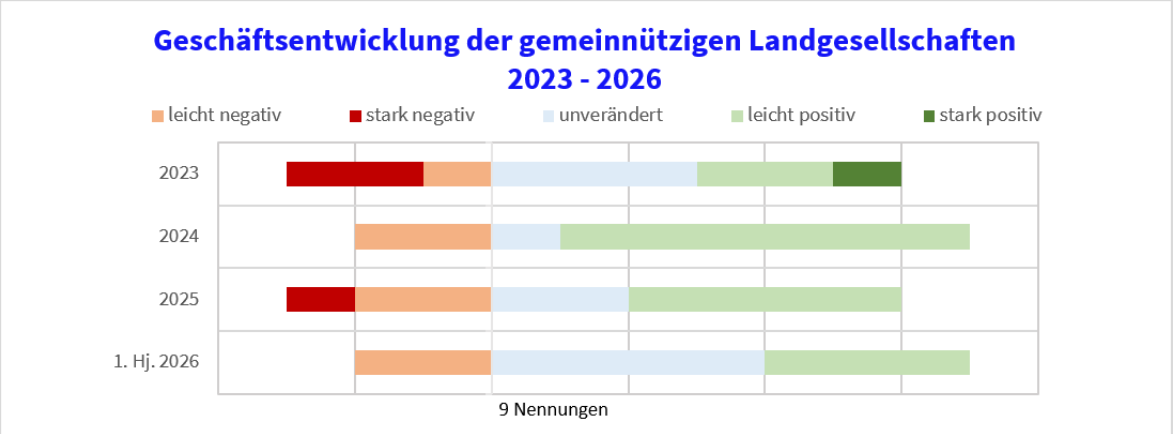
Gegenläufiger Entwicklungstrend 2025: Die Landgesellschaften verzeichneten 2025 teils eine bessere, teils eine ungünstigere wirtschaftliche Entwicklung als im Jahr 2024. In einer Befragung der neun gemeinnützigen Landgesellschaften für 2025 wurden vor allem Kompensationsmaßnahmen, Dienstleistungen bei Planung und Erschließung und auch das landwirtschaftliche Flächengeschäft eher positiv eingeschätzt. Demgegenüber war die Entwicklung von Wohn- und Gewerbegebieten überwiegend rückläufig. Oftmals blieb der Umfang des Neugeschäftes wegen Fachkräftemangel in den Landgesellschaften und wegen langwieriger Planungs- und Genehmigungsverfahren begrenzt.





Geschäftsentwicklung im ersten Halbjahr 2026: Die Einschätzungen für die Entwicklung der Landgesellschaften waren für die erste Jahreshälfte 2026 unverändert bzw. stabil. Von neun Unternehmen sahen drei eine leicht positive und weitere vier eine unveränderte Geschäftsentwicklung. Dies wird offenbar getragen vom Flächenmanage-

ment mit landwirtschaftlichen Flächen, von der Kompensation und teilweise auch von der landwirtschaftlichen Investitionsbetreuung.



Mittelfristig überwiegend positive Entwicklung: Im Mehrjahresvergleich von 2023 bis zum ersten Halbjahr 2026 zeigt sich eine überwiegend stabile bis positive Geschäftsentwicklung der Landgesellschaften. Die Landgesellschaften konnten sich damit in einem schwierigen Geschäftsumfeld aus höheren Zinsen, rückläufiger Grundstücksnachfrage, knapper Kommunalfinanzen und verhaltener Investitionsneigung in der Landwirtschaft behaupten.

Stabile Mitarbeiterzahl: Ende 2025 waren in den neun Landgesellschaften bzw. Landsiedlungsgesellschaften 1.095 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt. Dies entsprach 970 Vollzeitarbeitskräften. Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der Mitarbeiter um etwa 1 Prozent gewachsen; der Personalbestand gerechnet in Vollzeitäquivalenten blieb praktisch unverändert.

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Landgesellschaften

Gesellschaft	Personalbestand Ende 2024		Personalbestand Ende 2025	
	Anzahl	Vollzeit-äquivalent	Anzahl	Vollzeit-äquivalent
BBV LandSiedlung (BBV LS)	55	41,8	64	40,3
Hessische Landgesellschaft (HLG)	185	169,0	197	178,0
Landsiedlung Baden-Württemberg (LSBW)	59	52,0	63	55,0
Niedersächsische Landgesellschaft (NLG)	290	254,0	269	241,0
Landgesellschaft Schleswig-Holstein (LGSH)	55	48,6	55	49,0
Landgesellschaft Meckl.-Vorpommern (LGMV)	157	144,6	155	141,9
Landgesellschaft Sachsen-Anhalt (LGSA)	115	82,0	121	113,2
Sächsische Landsiedlung (SLS)	17	16,0	16	15,0
Thüringer Landgesellschaft (ThLG)	149	137,2	155	137,0
Landgesellschaften gesamt	**1.082**	**968,2**	**1.095**	**970,4**

Quelle: BLG-Leistungsbericht 2025/26

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. 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 etwa 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 Gebietskörperschaften bzw. treuhänderisch für 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 Bodenbevorratung durch Landgesellschaften. Diese können durch ihre fachliche Kompetenz und ihre Kenntnisse der lokalen Bodenmärkte über den Bodenfonds einen Ausgleich von Flächennutzungskonflikten sowie mehr Projektakzeptanz und Verfahrensbeschleunigung erreichen.

Eigen- und Treuhandgeschäft

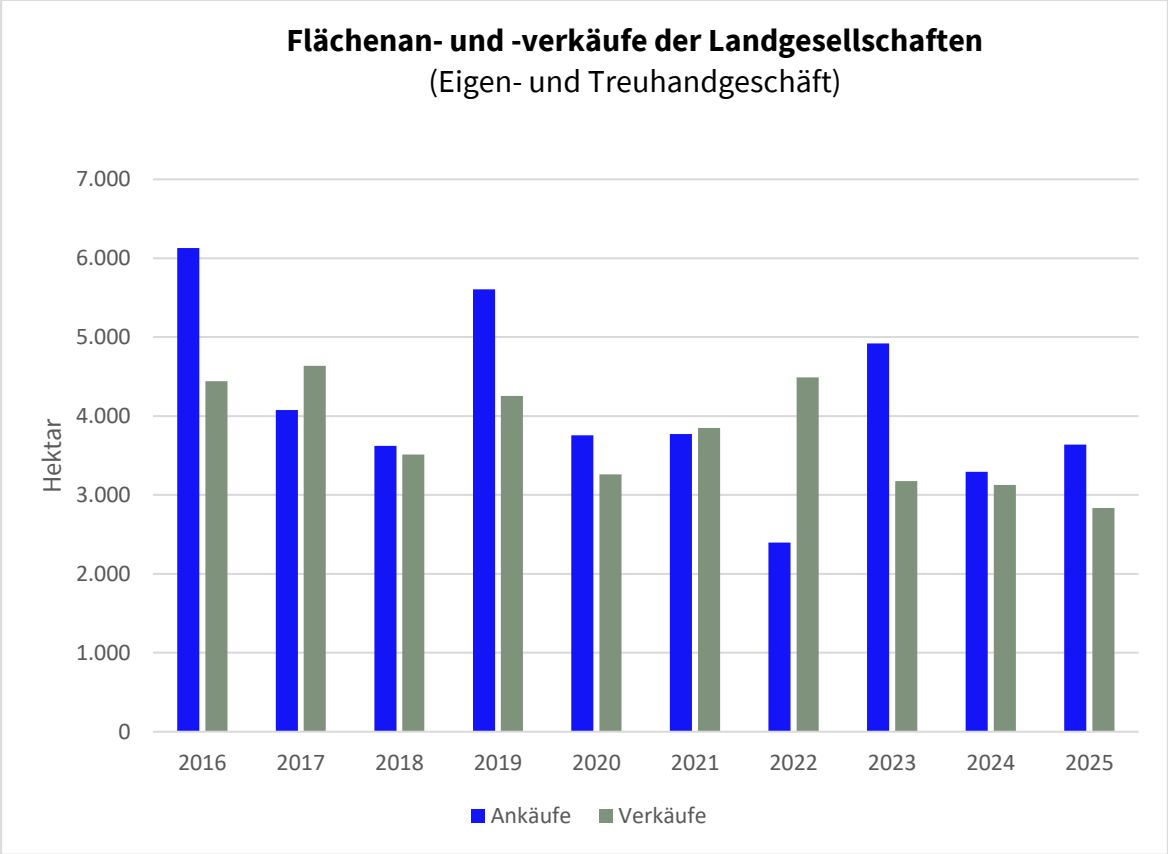
Jahr 2025



Die Landgesellschaften haben im Jahr 2025 insgesamt 3.638 Hektar Fläche erworben und 2.834 Hektar verkauft. Die Ankäufe sind 344 Hektar höher als im Vorjahr, die Verkäufe 295 Hektar niedriger. Der Bestand belief sich am Jahresende auf 56.763 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 9.558 Hektar, die LGSH 4.557 Hektar, die LSBW 3.252 Hektar und die HLG 2.109 Hektar. Bei der BBV LS hat die Bodenbevorratung keine Bedeutung.

In den ostdeutschen Bundesländern hat die Bodenbevorratung bei der LGSA hohes Gewicht. Ursprünglich wurden in den Jahren 2002 bis 2005 rund 36.700 Hektar Landesflächen erworben, davon sind heute noch etwa 19.000 Hektar im Bestand. Ein Großteil der Flächen wurde schrittweise mit agrarstrukturverbessernder Zielsetzung verkauft. Ende 2025 betrug der Landbestand 24.339 Hektar einschließlich Zukäufen auf dem Bodenmarkt. Die LGMV verfügt derzeit über einen eigenen Flächenbestand von 7.498 Hektar, die SLS über 1.002 Hektar. Die ThLG hat einen Flächenbestand von 4.427 Hektar.

Der Flächenerwerb im Auftrag und auf Rechnung Dritter (Treuhandgeschäft) belief sich 2025 bei den hier tätigen fünf Landgesellschaften auf 874 Hektar. Knapp die Hälfte des treuhänderischen Landerwerbs erfolgte für Zwecke des Naturschutzes; ein weiteres Drittel wurde für kommunale Entwicklung treuhänderisch erworben.



Flächenbestand der Landgesellschaften Ende 2025	
	Hektar
BBV LandSiedlung (BBV LS)	23
Hessische Landgesellschaft (HLG)	2.109
Landsiedlung Baden-Württemberg (LSBW)	3.252
Niedersächsische Landgesellschaft (NLG)	9.558
Landgesellschaft Schleswig-Holstein (LGSH)	4.557
Landgesellschaft Meckl.-Vorpommern (LGMV)	7.498
Landgesellschaft Sachsen-Anhalt (LGSA)	24.339
Sächsische Landsiedlung (SLS)	1.002
Thüringer Landgesellschaft (ThLG)	4.427
Landgesellschaften gesamt	**56.763**
Quelle: BLG-Leistungsbericht 2025/26	

3.2. Flächenverwaltung

Sieben von neun Landgesellschaften verwalten neben Eigentums- und Treuhandflächen auch Flächen anderer Eigentümer in deren Auftrag, vorwiegend Eigentum der Länder (z.B. Domänen, Gewässer; Naturschutz, Straßenbauämter). Insgesamt umfasste die verwaltete Fläche Ende 2025 163.700 Hektar. Die Verwaltung von Landesflächen ist in der LGMV, der ThLG, der LGSA und der HLG sehr bedeutend.

- Die LGMV verwaltet 108.600 Hektar, davon etwa 85.100 Hektar landwirtschaftlicher Nutzfläche. Hinzu kommen 4.000 Hektar Naturschutzflächen sowie Gewässer und Seen von 19.500 Hektar einschließlich der Verpachtung von Fischereirechten.
- Die LGSA verwaltet insgesamt knapp 12.900 Hektar, darunter sind weit überwiegend landwirtschaftliche Flächen.
- In der Verwaltung der ThLG befinden sich zusammen rund 19.900 Hektar, darunter 9.000 Hektar landwirtschaftliche Flächen und 6.900 Hektar Naturschutzflächen einschließlich Flächen des „grünen Bandes“ an der ehemaligen innerdeutschen Grenze und 3.900 Hektar landeseigene wasserwirtschaftliche Flächen.
- Die HLG verwaltet das domänenfiskalische Grundvermögen des Landes, das neben 43 Staatsdomänen über 13.400 Hektar landwirtschaftliche Flächen in Hessen umfasst. Hinzu kommen Bundes- und Landesflächen der Straßenbauverwaltung (Hessen Mobil), die in der untenstehenden Tabelle nicht enthalten sind.
- Die NLG verwaltet 3.400 Hektar Flächen, darunter überwiegend Naturschutzflächen von insgesamt 2.200 Hektar.
- Die LGSH verwaltet knapp 3.200 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 2025 schlossen die Landgesellschaften etwa 2.600 neue Pachtverträge über insgesamt etwa 27.300 Hektar Fläche neu ab.

Flächenverwaltung und Pachtverträge

	Verwaltete Flächen (Ende 2025)		2025 abgeschlossene Pacht-/ Mietverträge	
Gesellschaft	Flurstücke Anzahl	Fläche in ha	Verträge Anzahl	Fläche in ha
BBV LandSiedlung (BBV LS)	-	-	-	-
Hessische Landgesellschaft (HLG)	6.272	13.421	25	19
Landsiedlung Baden-Württemberg (LSBW)	574	2.419	206	241
Niedersächsische Landgesellschaft (NLG)	1.627	3.408	477	2.859
Landgesellschaft Schleswig-Holstein (LGSH)	2.562	3.158	1.088	6.879
Landgesellschaft Meckl.-Vorpommern (LGMV)	43.361	108.592	369	12.774
Landgesellschaft Sachsen-Anhalt (LGSA)	9.687	12.858	247	2.787
Sächsische Landsiedlung (SLS)	-	-	3	33
Thüringer Landgesellschaft (ThLG)	31.316	19.886	229	1.715
Landgesellschaften gesamt	**95.399**	**163.742**	**2.644**	**27.308**

Quelle: BLG-Leistungsbericht 2025/26

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 erhielten die Länder die Gesetzgebungskompetenz für die ländliche Bodenordnung. 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 eine Landesgesetzgebung beschlossen. Das ASVG fasst an den Bedarf des Landes angepasste Regelungen des Reichssiedlungs-, Grundstückverkehrs- und Landpachtverkehrsrechtes zusammen. Niedersachsen hatte 2022 für Teilbereiche eine Landesregelung beschlossen.



Genehmigungspflicht: Landwirtschaftliche Flächenverkäufe unterliegen ab einer vom Bundesland festgelegten Untergrenze der Genehmigung nach dem GrdstVG. Die Genehmigung kann von der zuständigen Behörde 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 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 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 ausgeübt werden. Die Flächen sind dort innerhalb von zehn Jahren agrarstrukturverbessernd zu verwerten. In Niedersachsen

gilt seit 2022 eine ähnliche Regelung: Sofern kein Landwirt als Nacherwerber vorhanden ist, gilt dort ein eigenständiges Vorkaufsrecht für die NLG zu agrarstrukturellen Zwecken. Die Verwertung muss innerhalb 6 Jahren erfolgen. Die Etablierung eines gesonderten Vorkaufsrechtes erleichtert der Landgesellschaft die Einleitung des Vorkaufsverfahrens. Häufig findet sich im Verlauf dann ein kaufbereiter Landwirt. So wird das Vorkaufsrecht nur in wenigen Fällen ohne Nacherwerber 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. Share Deals haben zwischenzeitlich insbesondere in den ostdeutschen Bundesländern einen beachtlichen Anteil am Bodenmarkt.

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 zweimaligen 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 Initiativen zur Änderung der Grunderwerbsteuer konnte bisher keine Entlastung von der zweimaligen Zahlung erreicht werden. Im Agrarstrukturgesetz Niedersachsen ist ab April 2027 eine neue Option zur direkten Ausübung des Vorkaufsrechtes durch den Landwirt geregelt, um eine zweimalige Zahllast zu vermeiden (siehe Seite 24f.).

Ausübung des Vorkaufsrechtes 2025: Die gemeinnützigen Siedlungsgesellschaften in Deutschland übten 2025 in insgesamt 183 Fällen das landwirtschaftliche Vorkaufsrecht über zusammen 666 Hektar landwirtschaftlicher Fläche aus. Damit bewegt sich der Umfang der ausgeübten Vorkaufsrechtsfälle über dem Niveau des Vorjahres. Die Fallzahl der Prüfungen von Vorkaufsrechten ist seit 2023 angestiegen, vor allem in Niedersachsen. Zu beachten ist dabei, dass der Umfang der Flächenverkäufe in den Vorjahren geringer war. Bezogen auf alle Veräußerungsfälle macht der Anteil der den Siedlungsgesellschaften vorgelegten Vorkaufsrechtsfälle etwa 3 Prozent aus. In knapp einem Fünftel der geprüften Fälle wird das Vorkaufsrecht tatsächlich ausgeübt.

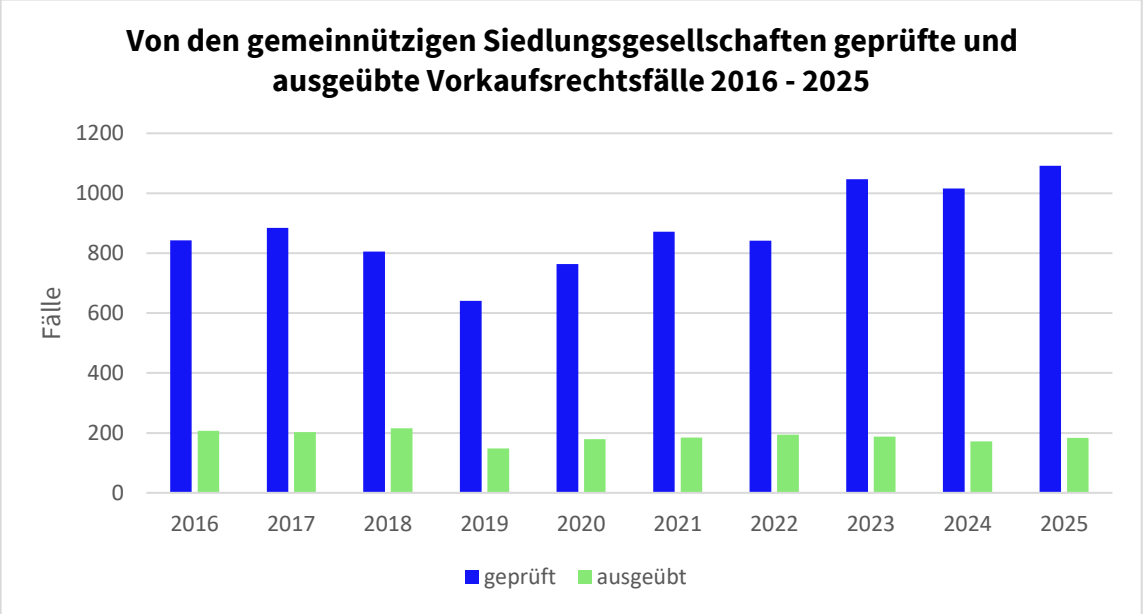
Jahr 2025

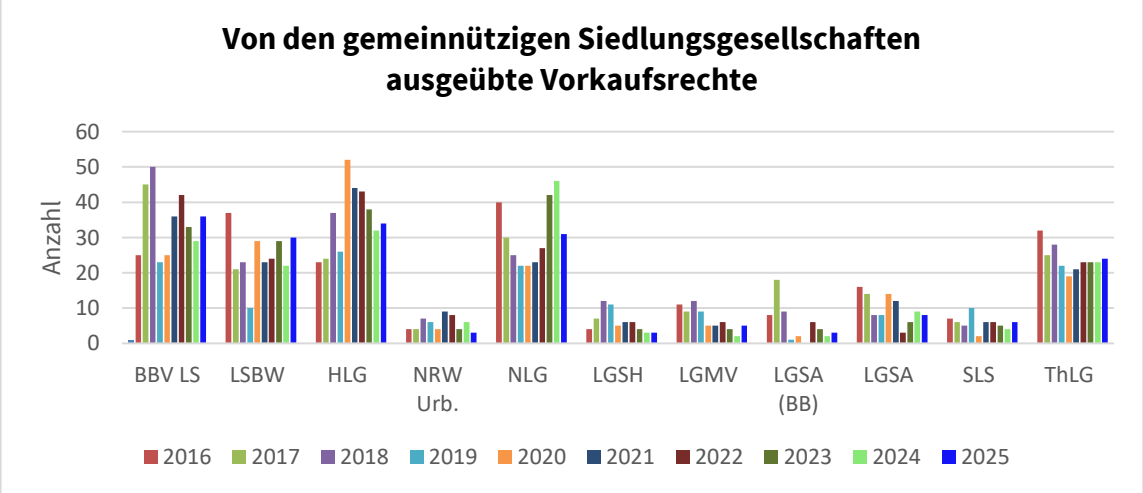


Landwirtschaftliche Vorkaufsfälle in Deutschland (einschl. NRW Urban)					
	2020	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
Verkaufsfälle	30.495	29.045	33.523	33.580	37.883
Verkaufte Fläche (ha)	77.026	56.446	60.373	63.129	73.584
Geprüfte Fälle durch die Landgesells.	**764**	**851**	**1.051**	**1.024**	**1.092**
%-Anteil geprüfter Verkaufsfälle	*2,5*	*2,9*	*3,1*	*3,0*	*2,9*
Geprüfte Fläche (ha)	4.962	4.346	5.011	3.499	4.570
Ausgeübte Vorkaufsrechtsfälle	**179**	**194**	**192**	**178**	**183**
%-Anteil ausgeübter Vorkaufsfälle	*23,4*	*22,3*	*18,3*	*17,4*	*16,8*
Ausgeübte Vorkaufsfläche (ha)	**729**	**706**	**749**	**571**	**666**
Quelle: BLG-Leistungsbericht 2025/26					

Diese Zahlen unterstreichen die eigentumspolitisch präventiv angelegte Wirkung des Vorkaufsrechtes. 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.

Die höchsten Fallzahlen bei der Ausübung des Vorkaufsrechtes 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 1.092 Prüffällen in 2025 entfallen 639 Fälle mit knapp 2.400 Hektar auf Niedersachsen. Das Niedersächsische Gesetz über Grundstücksgeschäfte im Bereich der Landwirtschaft aus 2022 hat vor allem durch die auf 0,5 Hektar gesenkte Genehmigungsschwelle zu mehr Vorkaufsfällen geführt.





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 Kapitalbedarf ist oft ein hohes Hindernis. Die vier genannten Landgesellschaften konnten im Jahr 2025 insgesamt 28 Vermittlungen erfolgreich zum Abschluss bringen, davon 18 durch die BBV LandSiedlung.

Hofbörsen 2025
Angaben von BBV LS, HLG, LSBW, NLG

	Anbieter	**Nachfrager**
Landwirtschaftliche Gebäude/Höfe	31	601
Landwirtschaftliche Flächen	40	132
Landwirtschaftliche Betriebe	19	68
Erfolgreiche Vermittlungen (Anzahl)	**28**	

Quelle: BLG-Leistungsbericht 2025/26

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 vor allem auf vorhandene Agrarstrukturen Rücksicht genommen und produktive land- und forstwirtschaftliche Flächen werden geschont. Das Bundesnaturschutzgesetz fordert in § 15 Abs. 3 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 sollen möglichst wenig Flächen aus der Nutzung genommen werden.



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. Sie 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 Landschafts-schutz 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. Außerdem kombinieren Landgesellschaften Kompensationsmaßnahmen mit Maßnahmen zur ökologischen Gewässerverbesserung und mit der Aufforstung.

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 dem Bundesnaturschutzgesetz rechtssicher freistellen, indem sie die Verpflichtung zur Kompensation auf eigene Rechnung übernehmen. Die Landgesellschaft nimmt 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.

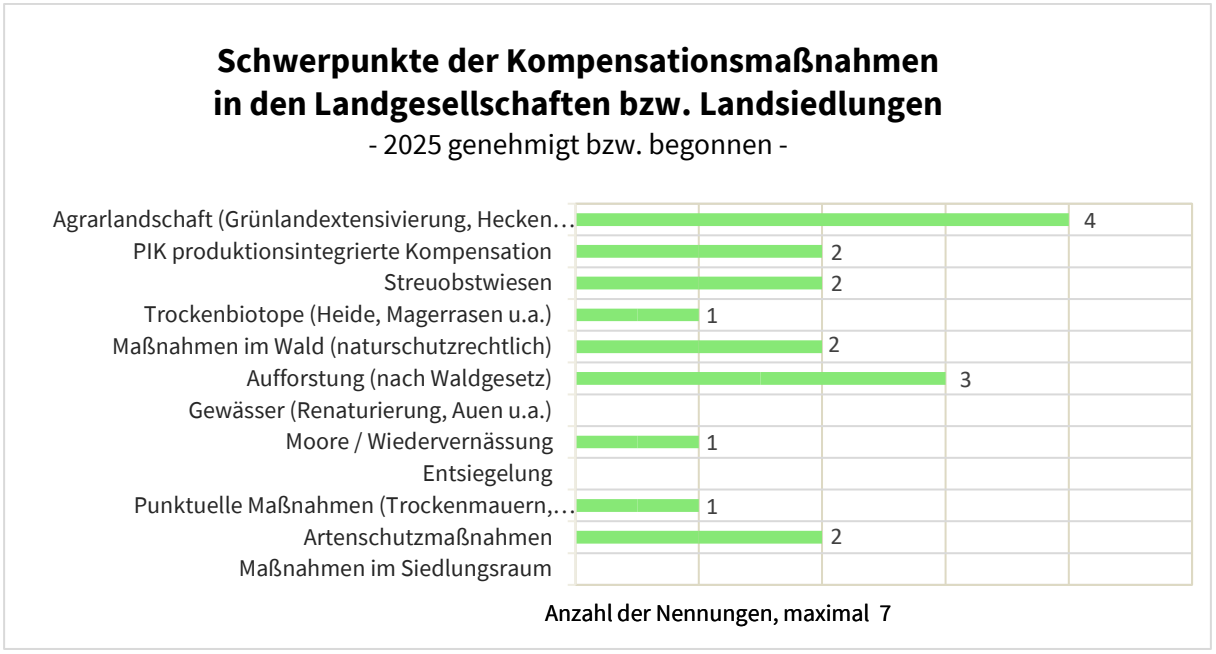
In sieben Landgesellschaften befanden sich im Berichtsjahr 2025 insgesamt 277 Kompensationsprojekte im Umfang von 3.224 Hektar im Bestand. Den flächenmäßig größten Umfang haben Kompensationsmaßnahmen der LGMV, der NLG und der LGSA. Im Jahr 2025 wurden 152 Projekte mit 521 Hektar neu begonnen. Je nach Bundesland ist die Gestaltung und Ausrichtung von Kompensationsmaßnahmen unterschiedlich. Nach den Angaben von sieben Landgesellschaften lag der Schwerpunkt der Kompensationsmaßnahmen im Jahr 2025 in der Agrarlandschaft (vier 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.

Jahr 2025

Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen bzw. Ökopunkte 2025				
	2025 genehmigte bzw. begonnene Projekte		Maßnahmenbestand [1] Ende 2025	
Gesellschaft	Projekte Anzahl	Fläche in ha	Projekte Anzahl	Fläche Hektar
BBV LandSiedlung (BBV LS) inkl. Vermittlung	87	67	87	68
Hessische Landgesellschaft (HLG)	10	29	12	29
Landsiedlung Baden-Württemberg (LSBW)	19	68	19	67
Niedersächsische Landgesellschaft (NLG)	10	140	53	887
Landgesellschaft Schleswig-Holstein (LGSH)	-	-	-	-
Landgesellschaft Meckl.-Vorpommern (LGMV)	0	-	33	1.454
Landgesellschaft Sachsen-Anhalt (LGSA)	3	150	50	652
Sächsische Landsiedlung (SLS)	-	-	-	-
Thüringer Landgesellschaft (ThLG)	23	67	23	67
Landgesellschaften gesamt	**152**	**521**	**277**	**3.224**

1) Fertiggestellte Kompensationsmaßnahmen auf eigenen oder auf Flächen Dritter

Quelle: BLG-Leistungsbericht 2025/26



3.6. Landtausch, Flurbereinigung, Bodenneuordnung



Die Flurbereinigung ist seit etwa 100 Jahren in Deutschland und weiteren europäischen Ländern als Landentwicklungsmaßnahme etabliert. Sie ist zunächst auf eine rationelle Bewirtschaftung zuvor zersplitterter Flächen und damit auf wettbewerbsfähige Agrarstrukturen in Bezug auf Größe, Lage und Nutzbarkeit der Flächen ausgerichtet. Heute dient sie auch zur Lastenteilung bei Infrastrukturprojekten wie Verkehrswegebau, beim Hochwasserschutz und bei der Renaturierung.

Nutzungskonflikte zwischen Landwirtschaft, außerlandwirtschaftlichem Bedarf und Naturschutz können so vermindert oder gelöst werden. Belange des Landschaftsschutzes und ökologische Ziele sind integrierter Bestandteil der Flurneuordnung. Die Rolle und Bedeutung der Flurbereinigung in der Agrarstrukturpolitik bzw. Landentwicklung ist in den Ländern unterschiedlich. Die Landesbehörden setzen je nach Ressourcenausstattung sog. „Helfer und geeignete Stellen“ nach dem Flurbereinigungs- und Landwirtschaftsanpassungsgesetz ein, z.B. gemeinnützige Landgesellschaften.

Die Maßnahmen bzw. Verfahrensarten der Flurneuordnung werden nach den jeweiligen Problemstellungen ausgewählt, auch bezogen auf Kosteneffizienz und möglichst kurze Verfahrenszeiten. Die Leistungen der Landgesellschaften werden über Geoinformationssysteme und weitere Software an die Systeme der Flurbereinigungsbehörden angebunden. Das Personal ist spezialisiert und hoch qualifiziert. Die Dienstleistungen werden meist 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 Möglichkeit, 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 Erfordernissen einer zweckmäßigen Landbewirtschaftung angepasst und ggf. Nutzungskonflikte beseitigt. Dies geschieht schnell, kostengünstig, ohne größeren Landabzug und auch 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 auf land- und forstwirtschaftliche Flächen konzentrieren. Die Landgesellschaften können als sachkundige Stelle von den Flurbereinigungsbehörden 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 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 und die Durchführung des **freiwilligen Landtausches** zur Zusammenführung von Gebäude- und Bodeneigentum sowie **Bodenordnungsverfahren**.

Flurneuordnung und Landtausch				
	Maßnahmenbestand (Ende 2025)		Veränderung der Maßnahmen in 2025	
	Projekte Anzahl	Fläche in ha	Zugang Anzahl	Abschluss Anzahl
Vorarbeiten zum freiwilligen Landtausch				
BBV LandSiedlung (BBV LS)	11	34	0	1
Landgesellschaft Schleswig-Holstein (LGSH)	112	269	64	58
Freiwilliger Landtausch				
BBV LandSiedlung (BBV LS)	115	2.045	20	15
Landsiedlung Baden-Württemberg (LSBW)	2	1	0	1
Niedersächsische Landgesellschaft (NLG)	2	9	20	18
Landgesellschaft Sachsen-Anhalt (LGSA)	1	3	0	0
Sächsische Landsiedlung (SLS)	5	-	0	12
Beschleunigte Zusammenlegung				
BBV LandSiedlung (BBV LS)	3	461	1	0
Landsiedlung Baden-Württemberg (LSBW)	35	76.868	0	0
Flurbereinigung: Mitwirkung bzw. komplette Bearbeitung (§§ 1, 86, 87 FlurbG)				
BBV LandSiedlung (BBV LS)	3	1.022	0	2
Landgesellschaft Mecklenburg-Vorp. (LGMV)	4	1.481	0	2
Landgesellschaft Sachsen-Anhalt (LGSA)	8	8.005	0	2
Sächsische Landsiedlung (SLS)	18	16.296	0	2
Thüringer Landgesellschaft (ThLG)	31	26.832	0	1
Freiwilliger Nutzungstausch				
BBV LandSiedlung (BBV LS)	3	304	0	0
Landgesellschaften 2025 gesamt	**353**	**133.630**	**105**	**114**

Quelle: BLG-Leistungsbericht 2025/26

Alle neun Landgesellschaften bearbeiteten im Jahr 2025 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 53.600 Hektar Flurbereinigungsmaßnahmen. Eine beschleunigte Zusammenlegung wurde auf etwa 77.300 Hektar von Landgesellschaften durchgeführt; davon der weit überwiegende Teil durch die Landsiedlung Baden-Württemberg. Auf etwa 2.000 Hektar beläuft sich der freiwillige Landtausch. Insgesamt war der Umfang der Flurneuordnungsmaßnahmen gegenüber dem Vorjahr eher rückläufig.

Jahr 2025



Die Maßnahmen nach dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz haben in den ostdeutschen Bundesländern eine im Zeitverlauf 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 2025)		Veränderung der Maßnahmen in 2025	
	Projekte Anzahl	Fläche in ha	Zugang Anzahl	Abschluss Anzahl
Vorarbeiten zum freiwilligen Landtausch - Zusammenführung von Boden- und Gebäudeeigentum				
Landgesellschaft Mecklenburg-Vorp. (LGMV)	10	12.524	0	1
Freiwilliger Landtausch - Zusammenführung von Boden- und Gebäudeeigentum				
Landgesellschaft Sachsen-Anhalt (LGSA)	0	0	0	1
Sächsische Landsiedlung (SLS)	5	-	0	12
Thüringer Landgesellschaft (ThLG)	2	42	2	0
Bodenordnungsverfahren				
Sächsische Landsiedlung (SLS)	14	-	2	13
Thüringer Landgesellschaft (ThLG)	30	311	0	0
Summe Bodenordnungsverfahren 2025	**61**	**-**	**4**	**27**
Quelle: BLG-Leistungsbericht 2025/26				

4. Baubetreuung, Planung und Ländliche Entwicklung

4.1. Agrarinvestitionsbetreuung / Agrarbau

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



- 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 Durch-schnitt weniger als drei Jahre.

Die Landgesellschaften betreuen außerdem landwirtschaftliche Baumaßnahmen wie Wirtschaftsgebäude, Gülleanlagen usw. ohne Förderung. Stärkere Bedeutung haben auch andere Förderungen außerhalb des AFP, wie Landesprogramme oder das Bundesprogramm zum Umbau der Tierhaltung (BUT).

Betreute Vorhaben nach dem Agrarinvestitionsförderungsprogramm (AFP) und dem Bundesprogramm Umbau Tierhaltung (BUT) Schweinehaltung

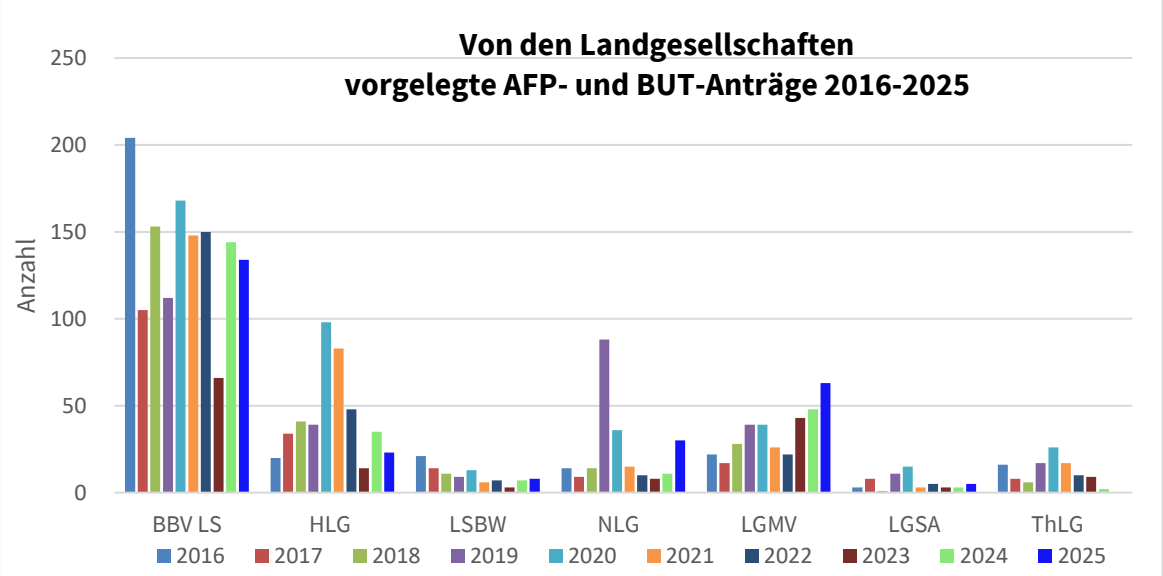
Gesellschaft	Vorhaben neu vorgelegt Anzahl	Vorhaben neu bewilligt Anzahl	Vorhaben Bestand Ende Dez. Anzahl	Durchschn. Investitions-volumen Euro
BBV LandSiedlung (BBV LS)	134	133	301	900.000
Hessische Landgesellschaft (HLG)	23	23	48	558.000
Landsiedlung Baden-Württemberg (LSBW)	8	7	22	792.000
Niedersächsische Landgesellschaft (NLG)	30	9	9	367.000
Landgesellschaft Meckl.-Vorp. (LGMV)	63	54	75	966.000
Landgesellschaft Sachsen-Anhalt (LGSA)	5	5	5	1.200.000
Landgesellschaften gesamt	**263**	**231**	**460**	**-**

Quelle: BLG-Leistungsbericht 2025/26

Die allgemeine Investitionszurückhaltung in der Landwirtschaft und in der Tierhaltung schlägt sich auch in der Baubetreuung der Landgesellschaften nieder. Seit einigen Jahren bewegt sich diese auf eher verhaltenem Niveau. Im Jahr 2025 war vor allem in Bayern, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen und Hessen eine hohe Anzahl von betreuten AFP- und BUT-Investitionsvorhaben zu verzeichnen. Es wurden von den Landgesellschaften insgesamt 263 Förderanträge für Landwirte neu vorgelegt. Darunter befanden sich 27 Anträge für den investiven Teil des BUT.

Jahr 2025

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 2025 demnach 403 Baumaßnahmen in Bearbeitung, 222 Projekte kamen neu hinzu, 148 wurden abgeschlossen. Landwirtschaftliche Investitionsprojekte ohne Förderung werden dabei vorwiegend von der NLG, der LGMV, der HLG und der LGSA betreut.

10 weitere Projekte, die **aus anderen Förderprogrammen** der Länder oder des Bundes gefördert wurden, sind in 2025 von den Landgesellschaften betreut worden. Dies betrifft vor allem die Förderung der Marktstrukturverbesserung.

4.2. Orts- und Regionalentwicklung, Planung und Erschließung

Viele ländliche Gemeinden bzw. Gebietskörperschaften mit begrenzter finanzieller und personeller Ausstattung greifen oft auf Dienstleistungen der Landgesellschaften zurück. Die Leistungen reichen von regionalen Entwicklungskonzepten, 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 2025 war bei Bauleitplanungen, Erschließungen 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 sowie Planung und Erschließung

	2024		2025	
	Zugänge Anzahl	Bestand Anzahl	Zugänge Anzahl	Bestand Anzahl
Integrierte Entwicklungskonzepte	3	3	0	1
Regionalmanagement	5	14	0	14
Umsetzungsbegleitung	1	8	1	8
Dorfentwicklung	23	90	2	36
Bauleitplanungen	11	66	27	60
Landschaftspflegerische Begleitpläne	83	26	109	55
Erschließungsmaßnahmen	21	261	32	266
Wege- und Wasserbauprojekte	12	47	6	26
Stadtentwicklung / Städtebauförderung	10	132	19	143

Quelle: BLG-Leistungsbericht 2025/26

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 berichtetet, sind folgende Aufgaben und Leistungen zu nennen:

- **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 250 Bauvorhaben von privaten Trägern sowie 5 kommunale Bauvorhaben. 552 Bauvorhaben sind in Bearbeitung. Die ThLG bearbeitet BImSch-Verfahren (15).
- **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.
- **Wasserwirtschaft**: Seit 2007 betreibt die Thüringer Landgesellschaft im Auftrag des Freistaates Thüringen 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:** Die ThLG nimmt die Bauherrenfunktion an Gewässern 1. Ordnung für den Freistaat Thüringen wahr. Dies umfasst die Vergabe und Steuerung von wasserbaulichen Planungen und Bauvorhaben, das Genehmigungs-, Finanz- und Fördermittelmanagement sowie die Flächensicherung. Es werden Maßnahmen für den Hochwasserschutz, die Umsetzung der EU-Wasserrahmenrichtlinie sowie für die Gewässerunterhaltung bearbeitet. Dies umfasst insgesamt 86 Wasserbaumaßnahmen mit einem Investitionsvolumen von ca. 12,8 Millionen Euro in 2025.
- **Sachverständigenprüfung für JGS-Anlagen** durch die BBV LS: Überwachung und Dokumentation der Errichtung und Funktion von Leckage-Erkennungssystemen in Jauche-, Gülle- und Silage-Sickersaft-Anlagen (JGS-Anlagen) und Anlagenprüfung. Im Jahr 2025 wurden 105 Verfahren abgeschlossen, weitere 73 sind in Bearbeitung.
- **Bodenkundliche Baubegleitung** führt die BBV LS im Rahmen des Energietrassenausbaus durch.
- **Fiskalerbschaften:** Die LGSA ist vom Finanzministerium Sachsen-Anhalt beauftragt worden, die anfallenden Immobilien zu verwalten und nach Möglichkeit zu privatisieren. Landesweit kümmert sich die LGSA aktuell um rund 1.100 Objekte.

5. Grundlagen und Organisation der Landgesellschaften

5.1. 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. Es bildet einen wichtigen Ursprung für die Rechte und Aufgaben der Gesellschaften. Die Aufgaben wurden im Rahmen späterer Gesetze zur Ländlichen Siedlung, Bodenordnung, Agrarstrukturverbesserung und Landentwicklung fortgeschrieben. Heute haben die Landgesellschaften ihre Tätigkeitsprofile weiterentwickelt und an die Rahmenbedingungen und Aufgabenstellungen in den Ländern angepasst.

Einige Gesellschaften sind nach Vorgaben des jeweiligen Landes mit weiteren öffentlichen Aufgaben bzw. mit speziellen Tätigkeiten betraut, so in der Flurneu- und Bodenordnung, in der Stadtsanierung, als „Ökoagenturen“, in der kommunalen Bodenbevorratung oder in der Wasserwirtschaft.

Am 1.9.2006 ging mit der Föderalismusreform die 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.

5.2. 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 in der Rechtsform der GmbH tätig. 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 Ländern 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 Bayerischen 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 Körperschaften des öffentlichen Rechts, Gebietskörperschaften und Landesbauernverbände Anteile.

Die gemeinnützigen Landgesellschaften / Landsiedlungsgesellschaften unterstehen in der Regel der **Fachaufsicht** des jeweiligen Landwirtschaftsministeriums. In den Aufsichtsgremien sind weitere Landesministerien, darunter die jeweiligen Finanzministerien als **Beteiligungsaufsicht**, beteiligte öffentliche Banken, Gebietskörperschaften und regionale 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 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 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	54	51,9	18,0	5,1	6,3	10,3	8,4
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					

Quelle: BLG-Leistungsbericht 2025/26

6. Bodenrechtliche Änderungen 2025/26

Wesentliche Änderungen der bodenmarktpolitischen und rechtlichen Rahmenbedingungen für landwirtschaftliche Flächen in 2025/26 sind.

- In Niedersachsen hatte das Kabinett im August 2025 einen Entwurf für ein **Niedersächsisches Agrarstrukturgesetz** vorgelegt. Im Oktober 2026 hat der Landtag das Gesetz mit Änderungen beschlossen. Es tritt am 14. April 2027 in Kraft.
- In den Koalitionsverträgen der Landesregierungen von **Brandenburg, Sachsen und Thüringen** (2025) wird die Überwachung des landwirtschaftlichen Grundstücksverkehrs genannt. Brandenburg und Thüringen wollen sich auf einen verbesserten Gesetzesvollzug konzentrieren. Für Sachsen wird angestrebt, landwirtschaftliche Betriebe „vor Boden-spekulation zu schützen“. Konkrete Gesetzesinitiativen sind ist nicht absehbar.
- In **Mecklenburg-Vorpommern** soll laut Koalitionsvertrag (Nov. 2026) geprüft werden, wie mit einem Agrarstrukturgesetz „Bodenspekulationen und regionale Wertschöpfungsverluste eingedämmt und damit landwirtschaftliche Flächen langfristig für ortsansässige Betriebe gesichert“ werden können. Diese Prüfung soll auch Share Deals umfassen.
- **Bayern** hat im „Zweiten Modernisierungsgesetz“ die Kontrolle des Landpachtverkehrs mit Wirkung ab Januar 2025 aufgehoben.
- Mit einer Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches u.a. in §585a BGB können ab 2025 längere **Landpachtverträge** wirksam **in Textform** abgeschlossen werden. Damit sind Pachtverträge nun z.B. als E-Mail wirksam. Bislang galt die Anforderung der Schriftform, also mit persönlicher Unterschrift.
- Die EU-Kommission hat im Frühjahr 2026 eine **Expertengruppe für landwirtschaftliche Flächen** einberufen. Parallel dazu werden in einer Pilotstudie Optionen einer möglichen EU-Beobachtungsstelle für den landwirtschaftlichen Bodenmarkt erarbeitet.
- Der Bundestag hat im Nov. 2026 eine **Änderung des Landbeschaffungsgesetzes** im Zuge des „Bundeswehr-Infrastrukturbeschleunigungsgesetzes“ beschlossen. Bei der Suche von Militärstandorten müssen die Länder in 3 Monaten Stellung nehmen und angeben, ob hierfür im Umkreis geeigneter öffentlicher Grundbesitz liegt.

Überblick über das Niedersächsische Agrarstrukturgesetz (NAgrarG)

- **Definition**: Landwirt ist, „wer als selbständige Unternehmerin oder selbständiger Unternehmer in einem leistungsfähigen Betrieb Landwirtschaft im Haupt- oder Nebenerwerb ausübt.“
- Die **Genehmigungsfreigrenze** im landwirtschaftlichen Grundstücksverkehr wird auf 1 Hektar festgelegt. Seit 2022 betrug sie in Niedersachsen: 0,5 Hektar.
- Beim **Grundstückskauf für den Naturschutz** ist die Genehmigung zu erteilen, es muss sich dabei um ein konkretes Naturschutzprojekt handeln, das in absehbarer Zeit verwirklicht werden soll.

- **Versagung oder Auflagen**: Neu ist die Versagungsmöglichkeit bei Anhäufung von Flächen. Als Schwelle dafür wird das Achtfache über der durchschnittlichen LF von landwirtschaftlichen Betrieben in Niedersachsen genannt.
- Als Schwelle für den Versagungsgrund überhöhter Kaufpreis wird **35 Prozent über dem Verkehrswert** definiert. Dabei gilt eine Ausnahmemöglichkeit für „zwingende betriebliche Gründe“. Per Verordnung kann die Landesregierung in Teilgebieten einen abweichenden Prozentsatz bestimmen, soweit dies zur Abwehr von erheblichen Gefahren für die Agrarstruktur erforderlich ist.
- Der **Flächenerwerb von (solidarischen) Gesellschaften** bedeutet in der Regel keine agrarstrukturell nachteilige Verteilung von Grund und Boden, wenn die Gesellschaft die Landbeschaffung und Erhaltung selbständiger leistungsfähiger landwirtschaftlicher Betriebe als Gesellschaftszweck festgelegt hat. Weitere Anforderungen sind: Kein Flächenerwerb zu Gewinnzwecken, langfristige Verpachtung, Einfluss der Pächter auf den Pachtzins, in der Regel keine Weiterveräußerung von Grundstücken.
- **Möglichkeit zur Senkung eines überhöhten Kaufpreises**: Bei der Ausübung des Vorkaufsrechtes kann ein Kaufpreis von mehr als 35 Prozent über dem Verkehrswert bis zum Verkehrswert herabgesetzt werden. Dann besteht eine Rücktrittsmöglichkeit des Verkäufers innerhalb eines Monats.
- Es besteht die Möglichkeit zur **direkten Ausübung des Vorkaufsrechtes** durch den nacherwerbenden Landwirt. Damit soll der zweimalige Anfall von Grunderwerbsteuer im Vorkaufsverfahren vermieden werden.
- **Gemeinnütziges Siedlungsunternehmen** des Landes ist die **NLG**.
- **Landpachtverkehr**: Die Anzeigepflicht von Pachtverträgen gilt ab 0,5 Hektar. Ausgenommen sind Pachtverträge innerhalb der Familie. Die Kriterien einer "agrarstrukturell nachteiligen Anhäufung" von Flächen und eines „unangemessenen Pachtpreises“ werden aber nicht mit konkreten Maßstäben verbunden. Eine Pachtkommission soll dazu Vorschläge erarbeiten.
- Der Erwerb von **Beteiligungen an Gesellschaften (Share Deals)** mit landwirtschaftlichen Flächen ist zustimmungsbedürftig. Die Schwellen für den zustimmungsbedürftigen Erwerb von Gesellschaften sind:
  - Der Erwerber erlangt bestimmenden Einfluss auf die Gesellschaft, das heißt in der Regel mehr als 50 Prozent Beteiligung.
  - Bei landwirtschaftlichen Gesellschaften bestehen mindestens 40 Prozent des Vermögenswertes aus land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken und die Fläche beträgt mindestens 10 Hektar.
  - Bei nicht-landwirtschaftlichen Gesellschaften bestehen mind. 90 Prozent des Vermögenswertes aus land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken und die Fläche beträgt mindestens 5 Hektar.

  Die Zustimmung ist vor Abschluss des Gesellschaftsvertrages beim Landwirtschaftsministerium einzuholen. Dabei sind keine Ausnahmen für den Anteilserwerb unter Familienmitgliedern vorgesehen. Die Zustimmung darf nur dann versagt werden, wenn der Share Deal einen „erheblichen Nachteil für die Agrarstruktur“ bedeutet.

7. Kaufwerte landwirtschaftlicher Flächen 2025

Stagnation der Bodenpreise: Leichter Rückgang bei Ackerland – Anstieg bei Grünland

2025 ist der langfristige Trend steigender Kaufpreise bei Agrarflächen zum Stillstand gekommen. Maßgeblich dafür sind die rückläufigen Kaufpreise bei Ackerland, vor allem bei Flächenkäufen ab 5 Hektar. Bei Grünland hingegen sind die Kaufpreise in einigen Bundes-ländern gestiegen, vor allem für größere Flächen ab 5 Hektar.



Im Bundesdurchschnitt mussten Käufer in 2025 35.000 Euro je Hektar ausgeben, das sind 0,9 Prozent weniger als im Jahr 2024. In 2024 waren die Bodenpreise gegenüber dem Vorjahr um gut 5 Prozent gestiegen.
Im westlichen Bundesgebiet lag der durchschnittliche Kaufpreis für Agrarland 2025 bei 51.800 Euro je Hektar, im östlichen Bundesgebiet bei 17.500 Euro je Hektar. Überdurchschnittlich fielen die Preisrückgänge in Schleswig-Holstein, Nordrhein-Westfalen und Mecklenburg-Vorpommern aus, wo es im Vorjahr höhere Preissteigerungen gegeben hatte. In Baden-Württemberg, Niedersachsen und Sachsen-Anhalt kam es zu deutlichen Preissteigerungen.

Verkäufe landwirtschaftlicher Flächen in Deutschland

	Veräußerte landw. Fläche in ha			Hektar je Fall	Kaufpreis in Euro je ha		
	2024	2025	%- Veränd. zum Vj.	2025	2024	2025	%- Veränd. zum Vj.
Früheres Bundesgebiet	31.826	37.467	17,7	1,39	53.510	51.384	-3,1
Ostdeutschland	31.304	36.116	15,4	3,28	16.781	17.468	4,1
Deutschland	**63.130**	**73.583**	**16,6**	**1,94**	**35.298**	**34.966**	**-0,9**

© BLG-Leistungsbericht 2025/26 Quelle: Statistisches Bundesamt

Kaufpreise für Ackerland in Deutschland 2025

Größenklasse der veräußerten Fläche	Anzahl Kauffälle	Veräußerte Fläche in ha	Fläche je Kauffall in ha	Kaufwert je ha in Euro	Kaufwertänd. zu Vorj. in %
0,1 bis unter 0,25 ha	3.692	636	0,17	31.259	1,0
0,25 bis unter 1 ha	7.971	4.327	0,54	38.774	0,3
1 bis unter 2 ha	3.805	5.417	1,42	49.939	1,5
2 bis unter 5 ha	3.412	10.573	3,10	50.877	2,0
5 und mehr ha	1.896	21.054	11,1	36.754	-5,3
Insgesamt	**20.776**	**42.008**	**2,02**	**42.134**	**-1,6**

© BLG-Leistungsbericht 2025/26 Quelle: Statistisches Bundesamt

Stark differierende Bodenpreise zwischen Acker- und Grünland

Je nach Bodengüte, Nutzungsart und regionaler Lage sind die Preisunterschiede beim Kauf von Agrarflächen erheblich. Von den 73.600 Hektar, die 2025 veräußert wurden, sind 53.700 Hektar eindeutig als Acker- und Grünland zuzuordnen. Zwischen Acker- und

Grünland bestehen große Kaufpreisunterschiede. Im Bundesdurchschnitt erzielte Ackerland im Jahr 2025 einen Kaufpreis von 42.100 Euro je Hektar (gegenüber Vorjahr minus 1,6 Prozent). Mit 28.600 Euro je Hektar lag der durchschnittliche Kaufpreis für Grünland deutlich darunter (gegenüber Vorjahr plus 6,7 Prozent). Im statistischen Durchschnitt stieg der Kaufpreis bis zu einer veräußerten Fläche von 5 Hektar an, darüber sank das Preisniveau.

Der Umfang landwirtschaftlicher Bodenkäufe ist im Jahr 2025 deutlich von 63.100 Hektar auf 73.600 Hektar gewachsen. Angesichts einer gesamten landwirtschaftlich genutzten Fläche von etwa 16,6 Mio. Hektar ist die Bodenmobilität mit 0,4 Prozent pro Jahr relativ gering.

Kaufpreise für Grünland in Deutschland 2025

Größenklasse der veräußerten Fläche	Anzahl Kauffälle	Veräußerte Fläche in ha	Fläche je Kauffall in ha	Kaufwert je ha in Euro	Kaufwertänd. zu Vorj. in %
0,1 bis unter 0,25 ha	3.409	571	0,17	25.586	5,5
0,25 bis unter 1 ha	4.859	2.532	0,52	25.556	-0,9
1 bis unter 2 ha	1.638	2.299	1,40	29.994	2,4
2 bis unter 5 ha	1.056	3.206	3,04	32.312	5,6
5 und mehr ha	318	3.083	9,69	26.709	19,7
Insgesamt	**11.280**	**11.690**	**1,04**	**28.587**	**6,7**

© BLG-Leistungsbericht 2025/26 Quelle: Statistisches Bundesamt

Kaufpreise für Acker- und Grünlandflächen in den Bundesländern

in Euro je Hektar	Ackerland			Grünland		
	2024	2025	%- Veränd, zum Vj.	2024	2025	%- Veränd. zum Vj.
Baden-Württemberg	37.959	39.570	4,2	27.122	29.904	10,3
Bayern	94.415	93.720	-0,7	60.335	62.323	3,3
Hessen	22.608	23.260	2,9	12.800	13.638	6,5
Niedersachsen	64.413	66.376	3,0	25.826	27.869	7,9
Nordrhein-Westfalen	97.727	91.496	-6,4	42.031	42.211	0,4
Rheinland-Pfalz	22.981	22.735	-1,1	12.381	12.270	-0,9
Saarland	15.042	14.097	-6,3	16.122	11.265	-30,1
Schleswig-Holstein	70.032	49.510	-29,3	25.084	25.594	2,0
Brandenburg	14.915	14.809	-0,7	11.678	15.514	32,8
Mecklenburg-Vorp.	28.705	27.357	-4,7	10.193	10.085	-1,1
Sachsen	17.689	18.037	2,0	9.564	10.995	15,0
Sachsen-Anhalt	24.542	25.616	4,4	8.945	10.558	18,0
Thüringen	14.926	14.984	0,4	6.707	6.781	1,1
Deutschland	**42.808**	**42.134**	**-1,6**	**26.794**	**28.587**	**6,7**

© BLG-Leistungsbericht 2025/26 Quelle: Statistisches Bundesamt

BLG

Bundesverband der
gemeinnützigen
Landgesellschaften

Bundesverband der gemeinnützigen Landgesellschaften
Claire-Waldoff-Straße 7, 10117 Berlin
Tel.: 030/23 45 87 89

E-Mail: kontakt@blg-berlin.de
www.landgesellschaften.de

