

GESCHÄFTSBERICHT 2016

Bodenständig

LANDGESELLSCHAFT
SACHSEN-ANHALT MBH



INHALT

2	VORWORT
4	GESCHÄFTSBEREICH GRUNDSTÜCKSMANAGEMENT
10	GESCHÄFTSBEREICH LANDWIRTSCHAFT – BAU – UMWELT
16	GESCHÄFTSBEREICH LÄNDLICHE ENTWICKLUNG
22	JAHRESABSCHLUSS
24	LAGEBERICHT
36	BILANZ
38	GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
39	ANHANG
46	BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS
48	STELLUNGNAHME DES AUFSICHTSRATS
49	BESTÄTIGUNGSVERMERK DURCH DIE GESELLSCHAFTER- VERSAMMLUNG
50	UNSERE MOTIVATION





GESCHÄFTSBERICHT 2016

Bodenständig

LANDGESELLSCHAFT
SACHSEN-ANHALT MBH



Interview mit Dr. Willy Boß, Geschäftsführer,
Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH

Welche markanten Ereignisse gab es für die Landgesellschaft im Geschäftsjahr 2016?

Willy Boß: Wir haben treuhänderisch für das Land Sachsen-Anhalt von der Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH des Bundes über 4.000 Hektar gekauft. Mit diesem großen Flächenpotenzial hat das Land nun deutlich verbesserte Möglichkeiten, die Hochwasserschutzmaßnahmen zügig voranzubringen sowie die Wasserrahmenrichtlinie der EU umzusetzen. Die immer noch guten Konditionen auf dem Kapitalmarkt haben es uns ermöglicht, die Flächen zu günstigen Bedingungen zu erwerben.

Ein wirtschaftlich weniger großes, aber wichtiges Thema war 2016 die Vorbereitung auf die Förderung von Junglandwirten bei der Übernahme bzw. Neugründung von Unternehmen. Die Landgesellschaft wird dabei eine wichtige Rolle übernehmen, die sich nicht nur auf das Bereitstellen von Flächen beschränkt.

Vor drei Jahren übernahm die Landgesellschaft das Landesweingut Kloster Pforta in Bad Kösen als Tochterunternehmen. Wie gestaltet sich dort aktuell die Lage? Willy Boß:

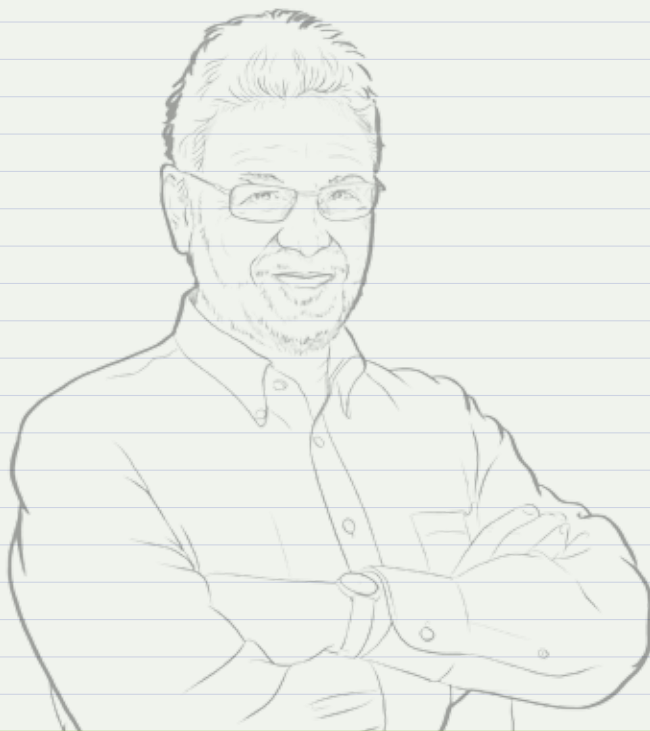
In den vergangenen Jahren haben wir mit der Geschäftsführung des Weingutes intensiv an einem zukunftsfähigen Konzept gearbeitet. Dabei wurde uns klar, dass der jetzige Standort nicht entwicklungsfähig ist. Der Standort ist stark hochwassergefährdet, die Keller sind zu klein und auch die Verkehrsanbindung ist nicht optimal. Bei der Frage, welcher Standort stattdessen geeignet wäre, kamen wir ziemlich schnell auf das Gelände des Klosters Schulpforta. Historisch gesehen ist es ein Zurück zu den Wurzeln. Es waren schließlich die Zisterziensermönche, die den Weinbau in die Region brachten. Nachdem wir uns mit dem Eigentümer des infrage kommenden Grundstücks grundsätzlich verständigen konnten, wird ein Architektenwettbewerb für einen denkmalgerechten, baulich gut angepassten Neubau des Landesweingutes

auf dem Klostergelände ausgeschrieben. Der Stadtrat von Naumburg hat die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die nächsten Schritte geschaffen und der Baubeginn rückt erkennbar näher.

In welche Richtung soll sich das Landesweingut am neuen Standort entwickeln? Willy Boß:

Neben wirtschaftlichen Gesichtspunkten sollen von einem Landesweingut auch Impulse für den Weinbau der Region ausgehen. So befasst sich beispielsweise eines unserer Projekte mit der Frage, wie sich der Weinbau besser auf den Klimawandel einstellen kann. In diesem Bereich wollen wir mit dem Landesweingut eine Führungsrolle spielen. Dieses Projekt wird übrigens von der EU-kofinanziert.

Die Sanierung der Trockenmauern sowie die Verbesserung der Erschließung am ältesten durchgängig weinbaulich genutzten Weinberg des Gebietes, dem Dechantenberg in Goseck, werden im laufenden



*Kontinuität und Perspektiven:
Das ist der Boden, auf dem wir
das Feld für unsere Kunden
bereiten.*

Jahr beginnen. Ein trotz hoher öffentlicher Förderung teures Vorhaben. Auch hier sehen wir das Weingut in der Pflicht, einen Beitrag für den Erhalt dieses landeskulturell bedeutsamen Ortes zu leisten.

Die Landgesellschaft hat sich für die Jahre 2017 bis 2020 ein neues Unternehmenskonzept gegeben. Worin besteht der Schwerpunkt dieser Planungen? Willy Boß: Kurz gesagt ist es die Verstetigung dessen, was wir in den vergangenen zehn Jahren aufgebaut haben. Wir verstehen uns als Flächenmanager für die Entwicklung des Landes Sachsen-Anhalt. Das Boden- und Flächenmanagement hat einen großen Anteil unseres Geschäftsvolumens, daran wird sich auch zukünftig wenig ändern. Ausgebaut werden soll der Bereich zur

Beschaffung und Erschließung von Industrie- und Gewerbeflächen im Auftrag von Kommunen. Die Erweiterung ist sinnvoll, da wir mit unserem großen Flächenpool ohnehin regelmäßig involviert sind, wenn Ansiedlungen auf bisher land- und forstwirtschaftlichen Flächen erfolgen.

Daneben wird aber auch die Betreuung landwirtschaftlicher Bauprojekte ein stabiles Geschäftsfeld bleiben – trotz konjunktureller Einbrüche, die es auch in der Landwirtschaft immer wieder gibt. Ein starker Partner bleibt die Landgesellschaft auch bei Entwicklungsprojekten im ländlichen Raum. Wir verfügen über die Fachleute und die notwendigen Netzwerke, große und komplexe EU-geförderte Projekte zu managen.

Die Landesregierung hat im vergangenen Jahr beschlossen, dass sich die LGSA um das Landgestüt Sachsen-Anhalt kümmern soll. Wie ist in diesem Bereich die aktuelle Situation? Willy Boß:

Das Gestüt in Prussendorf kann in seiner kurzen Geschichte auf einige bemerkenswerte Erfolge verweisen, dennoch ist die wirtschaftliche Lage nicht einfach. Das Land hat sich entschieden, sich perspektivisch als Betreiber zurückzuziehen.

Wir haben im Januar 2017 die Geschäftsführung übernommen und arbeiten an der Verringerung des Defizits. Parallel suchen wir einen neuen Betreiber mit einem durchdachten Konzept, das den Erhalt des Pferdestandorts Prussendorf sichert. Dafür sind wir momentan mit verschiedenen Interessenten im Gespräch.



Der Boden ist nicht einfach nur Baugrund oder ein Teil der Erdoberfläche. Er ist eine wertvolle Ressource. Boden bildet die Basis für eine gute Agrarwirtschaft und die Lebensgrundlage für Landwirte wie auch für die Bevölkerung. Wer eine gesunde Agrarstruktur erhalten oder auch schaffen will, braucht gesunden Boden. Daher ist es unerlässlich, verantwortungsvoll mit dieser Ressource umzugehen und sie möglichst zu schonen. Darauf bauen wir in unserem Geschäftsbereich Grundstücksmanagement. Wir verwalten und organisieren Grund und Boden. Davon profitieren beispielsweise Landwirte, die ihr Eigentum verkaufen oder neue Flächen erstehen wollen. Wir stellen Flächen für Infrastrukturleistungen bereit und helfen mit einer Hofbörse, sodass Verkaufswillige und Kaufinteressenten auch zueinanderfinden.

Die Landgesellschaft Sachsen-Anhalt kann für Sie auch den Verkehrswert eines Grundstückes ermitteln. Dies ist besonders im Fall einer Veräußerung interessant. Egal ob Sie ein Grundstück kaufen oder verkaufen möchten: Der Umgang mit Flächen nimmt viel Raum ein und erfordert Finger-spitzengefühl und Kenntnisse. Eigentums- und Bewirtschaftungsverhältnisse müssen recherchiert, verschiedenste Unterlagen beschafft werden. Wir können für Sie die Verhandlungen mit Ihrem Vertragspartner führen. Bei Bedarf nehmen wir Ihnen gern die komplette Abwicklung ab. Alle Vereinbarungen bereiten wir für die Beurkundung vor.

Ausgewählte Projekte 2016

Unser Geografisches Informationssystem (GIS) zeigt auf, wie Flächen genutzt werden. Die Software dient auch als Werkzeug, um Grundstücke zu analysieren und ihren Wert zu ermitteln. Das hilft besonders Planern, wenn sie Standorte beurteilen. Manchmal sollen Flächen anders genutzt werden, Grundstücke werden umverteilt oder Bauland muss erschlossen und entwickelt werden. Dabei helfen wir gern. Wir unterstützen Landwirte bei den Anträgen und Kommunen bei den notwendigen Bescheiden.

:: Dienstleistung beim Grunderwerb für den Kalksteinabbau der Fa. Wesling in Staßfurt
In nur einem Dreivierteljahr organisierten wir von der Projektvorstellung über das Verhandeln von Preisen und Modalitäten bis zur notariellen Beglaubigung einen Grundstücksankauf für das Unternehmen Wesling Mineralstoffe, das jetzt über eine deutlich größere Zone für schnelleres und effizienteres Verladen von Kalkstein verfügt.

:: Unterstützung von Landwirten
Antragstellungen auf Agrarförderung begleitete die LGSA wie gewohnt professionell – einschließlich GPS-Vermessung der Bewirtschaftungseinheiten.

:: Bauwerks-Recherche
Mit einem Pilotprojekt für den Landesbetrieb für Hochwasserschutz von Bauwerken und kreuzenden Anlagen realisierten wir die Vermessung an Gewässern 1. Ordnung mit einem transportablen Messgerät, dessen Toleranzbereich unter 10 cm liegt.

:: Unterstützung des Naturschutzgroßprojektes Lödderitzer Forst
Für die Deichrückverlegung und Schaffung von 600 ha Retentionsraum sicherte die LGSA die benötigten Grundstücksflächen durch Regelung aller Entschädigungsfragen mit Landwirten.

:: Freiwilliger Landtausch im Raum Redekin
Im Umfang von 190 ha konnten benachbarte Landwirte mit unserer Unterstützung ihren zersplitterten Grundbesitz zusammenlegen.

:: Betreuungsübernahme
Mit deutlichen Netto-Überschüssen konnten wir bis Ende 2016 ca. 300 vom Land nicht mehr benötigte und verwaltungsintensive Objekte veräußern – rund 1.000 Flurstücken inklusive.

PROJEKT
01

DEICHRÜCKVERLEGUNG

AUFGABE

Umsiedlung einer Familie

ORT

Raguhn-Jeßnitz, OT Altjeßnitz

ZIELE UND NUTZEN

Hochwasserschutz,
Erwerb adäquaten Eigentums

Soden gut machen.

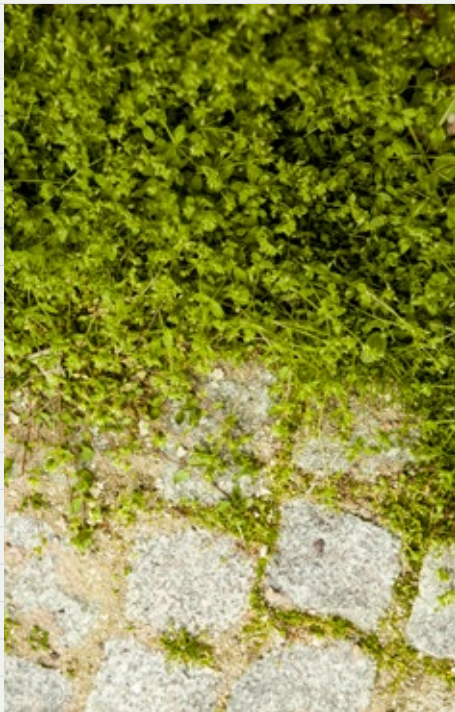
Die Entscheidung, Haus und Hof aufzugeben, gehört sicherlich zu den schwersten. Sigrid Eichstädt musste diese Frage beantworten. Ihr Haus stand unmittelbar an der Mulde am Ortsrand von Altjeßnitz unweit von Bitterfeld-Wolfen. Die Jahrhunderthochwasser im Sommer 2002 und im Frühsommer 2013 überfluteten das Hinterland des Altjeßnitzer Deiches – der Schaden am Haus von Sigrid Eichstädt war enorm.

Um Altjeßnitz vor Hochwasser zu schützen, gab es bereits 2004 Überlegungen, den Deich zurückzuverlegen. Doch unterschiedlichste Faktoren verzögerten das Vorhaben. Schließlich gab es ein Planfeststellungsverfahren, das einen Deichneubau vorsah sowie zusätzlichen Retentionsraum in der Auenlandschaft entlang der Mulde schaffte. Doch auf diesem Gebiet lag das Anwesen der Eichstädt. Schnell war klar, dass es mit technischen Mitteln nicht möglich sein würde, das Haus der Eichstädt mitten im Überschwemmungsgebiet bei künftigen Überflutungen zu schützen.

Mit den schlimmen Erfahrungen der beiden Jahrhunderthochwasser im Hinterkopf setzte sich die Einsicht durch, das Haus zum Wohnen aufzugeben. Das Landesamt für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft beauftragte die Landgesellschaft mit der Aussiedlung von Sigrid Eichstädt. Daraufhin ermittelte ein Sachverständiger zunächst den Wert des Anwesens, um mit

der Besitzerin über einen Kauf ins Eigentum des Landes verhandeln zu können. Die Seniorin ging auf den angebotenen Kaufpreis ein und räumte ihr Haus im Überschwemmungsgebiet Ende 2016. Von den Mitarbeitern der Landgesellschaft erfordern solche Situationen viel Feingefühl und Verhandlungsgeschick, denn für die Betroffenen sind sie emotionale Ausnahmesituationen. In den vergangenen Jahren hat die Landgesellschaft zahlreiche Menschen aus Überflutungsgebieten umgesiedelt und ihnen neue Häuser oder Wohnungen vermittelt. Auch Sigrid Eichstädt hat sich von dem Verkaufserlös eine Eigentumswohnung im Nachbarort gekauft. Häufig ist es die konkrete Perspektive auf ein hochwassersicheres Zuhause, die den Menschen die bedrückende Entscheidung wegzugehen leichter macht.

In Sachsen-Anhalt ist die Landgesellschaft mit ihrem Flächenmanagement ein unverzichtbarer Partner bei der Umsetzung des Hochwasserschutzkonzeptes. Bis 2020 soll ein Großteil der Deiche erhöht und teilweise neu gebaut sowie zahlreiche Polder und Überflutungsflächen geschaffen werden. Wie nötig das ist, zeigte eine Analyse nach dem Hochwasser 2002. Damals entsprachen gerade einmal fünf Prozent der Hochwasserschutzanlagen im Land den technischen Anforderungen. Heute ist die Situation deutlich besser – dafür haben nicht zuletzt auch die Mitarbeiter der Landgesellschaft gesorgt.





Sodenschätze

PROJEKT
02

DEICHBAU, UMSETZUNG VON WASSERRAHMENRICHTLINIEN

AUFGABE

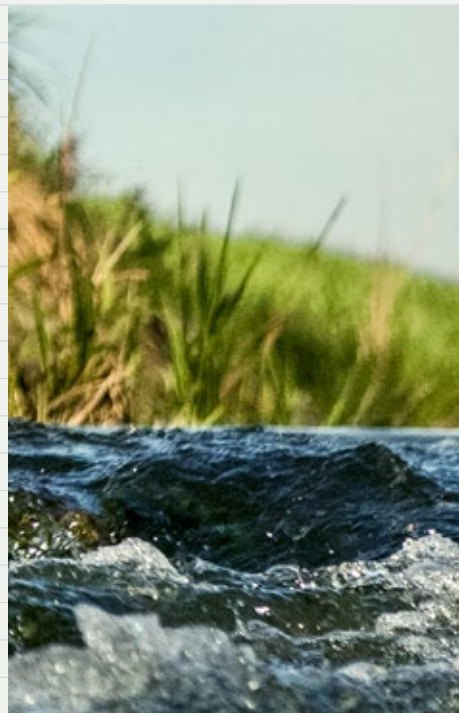
Lösung von Landnutzungskonflikten

ORT

diverse

ZIELE UND NUTZEN

Hochwasser- und Umweltschutz



Krisen meistert man am besten, indem man ihnen zuvorkommt. Diese Erkenntnis gilt für viele Lebensbereiche, aber eine ganz besondere Bedeutung bekommt sie beim Hochwasserschutz. Wenn Flüsse über ihre Ufer treten, sind die Folgen meistens verheerend. Die Jahrhunderthochwasser in den Jahren 2002 und 2013 haben in Sachsen-Anhalt Schäden in Millionenhöhe verursacht – ganz zu schweigen von den emotionalen Belastungen der Menschen in den betroffenen Gebieten.

Die Schlussfolgerung aus diesen Naturkatastrophen war es, eine Hochwasserschutzkonzeption zu erarbeiten mit der Vorgabe, die Deiche zu ertüchtigen sowie mehr Polder und zusätzliche Überflutungsflächen durch Deichrückverlegungen zu schaffen. Das Ziel: Hochwasserrisiken minimieren, indem den Flüssen mehr Raum gegeben wird.

Bei der Umsetzung der Konzeption unterstützt die Landgesellschaft den Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt vielfältig. So erwarb die Landgesellschaft 2016 von der Bodenverwertungs- und Verwaltungs GmbH (BVVG) des Bundes 4.664 Hektar vorwiegend landwirtschaftliche Flächen für einen Kaufpreis von rund 65 Millionen Euro. Dieses Paket an Flächen entlang der größeren Flüsse sowie der Gewässer ist nötig, um die einzelnen Hochwasser-Schutzmaßnahmen umzusetzen. Darüber hinaus sollen Projekte der EU-Wasserrahmenricht-

linie (WRRL), die darauf abzielen, den ökologischen Zustand der Gewässer nachhaltig zu verbessern, eine Auflage der EU, gleichermaßen unterstützt werden. So können die erworbenen Grundstücke als Tauschflächen für durch Maßnahmen verdrängte Eigentümer und Landwirte verwendet werden. Die Betroffenen lehnen häufig Entschädigungszahlungen ab und erwarten stattdessen Ersatzflächen. Viele Maßnahmen des Hochwasserschutzes, die nur mit langwierigen Verfahren und gegen große Widerstände mangels Flächenverfügbarkeit gescheitert sind, können nun zügig umgesetzt werden.

Die von der Landgesellschaft erworbenen Flächen decken einen großen Teil des Bedarfs der benötigten Flächen in Sachsen-Anhalt ab. Da das Flächenpaket in einem „Ruck“ gekauft wurde, hat man sich von der künftigen Bodenpreisentwicklung abkoppeln können und verfügt über Planungssicherheit. Zukünftig wird die Landgesellschaft nun die Flächen schrittweise für die einzelnen Vorhaben an den Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft übertragen. In Sachsen-Anhalt sollen insgesamt an 23 Standorten Retentionsräume mithilfe von Poldern und Deichrückverlegungen geschaffen werden.

Das nächste Hochwasser kommt bestimmt, jedoch ist Sachsen-Anhalt so nun deutlich besser gewappnet.





Wer sich weiterentwickeln will, betritt oft Neuland. Wenn die Füße aber keinen sicheren Tritt haben, kann man leicht ins Straucheln kommen. Das ist kein Grund zur Sorge: Die Landgesellschaft Sachsen-Anhalt war in der Regel schon einmal auf den Wegen unterwegs, die unsere Klienten neu einschlagen. Seit einem Vierteljahrhundert begleiten wir Landwirte auf ihrem Weg, machen Mut und unterstützen bei Investitionen.

Mit der Landgesellschaft haben Sie ein starkes Team aus Agraringenieuren, Bauingenieuren, Architekten und Landschaftsplanern an Ihrer Seite. Bauvorhaben betreuen wir auf Wunsch von Anfang an. Egal ob Landwirtschaftsbau, Hoch- oder Ingenieurbau: Unsere Spezialisten meistern jede Bauphase – von den ersten Planungen, der Überzeugung der Kreditgeber und dem Einholen der ersten Angebote über die Bauüberwachung bis hin zur Endabnahme. Wir prüfen die betroffenen Immobilien und bewerten das Gesamtkonzept. Wir bereiten das Vorhaben kompetent vor, planen individuell und geben Rückmeldung und Hinweise zur Wirtschaftlichkeit sowie Finanzierbarkeit.

Am Anfang jedes Projektes stehen viele Genehmigungen. Die holen wir gemeinsam mit unseren Klienten ein. Wenn es notwendig wird, kümmern wir uns auch um Kompensationsmaßnahmen, zum Beispiel über den Ökopool der Landgesellschaft: Dieser gleicht über vorbereitete Projekte in der Region die notwendigen Eingriffe in Natur und Landschaft aus. Hier übernimmt die Landgesellschaft die volle Verantwortung und befreit den Klienten komplett von seinen gesetzlichen Pflichten. Zu diesen gehören oftmals auch Wasserrecht, Immissions- und Brandschutzkonzepte, die wir professionell erarbeiten können.

Wer seine Aufträge rund um die Investitionspläne öffentlich ausschreiben und vergeben muss, findet hier ebenso einen fachkundigen Partner in der Landgesellschaft. Wenn Anwohner informiert und aufgeklärt werden müssen, organisieren wir mit Ihnen zusammen Bürgerveranstaltungen. Zudem können wir Sie gegenüber den Behörden vertreten. Viele Landwirte bauen auf unsere jahrelange Erfahrung. Wir helfen gern, Ihre Pläne auf sicheren Boden zu stellen.

Ausgewählte Projekte 2016

:: Neubau einer landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle in Meitzendorf

Die Halle mit Getreide- und Pflanzenschutzmittelager, Werkstatt, Tankstelle und Sozialbereich ist das Ergebnis einer langjährigen und vertrauensvollen Zusammenarbeit. Schon vor 10 Jahren planten und betreuten wir für Landwirt Joachim Dorendorf eine Mehrzweckhalle.

:: Neubau Milchviehstall Quellendorf

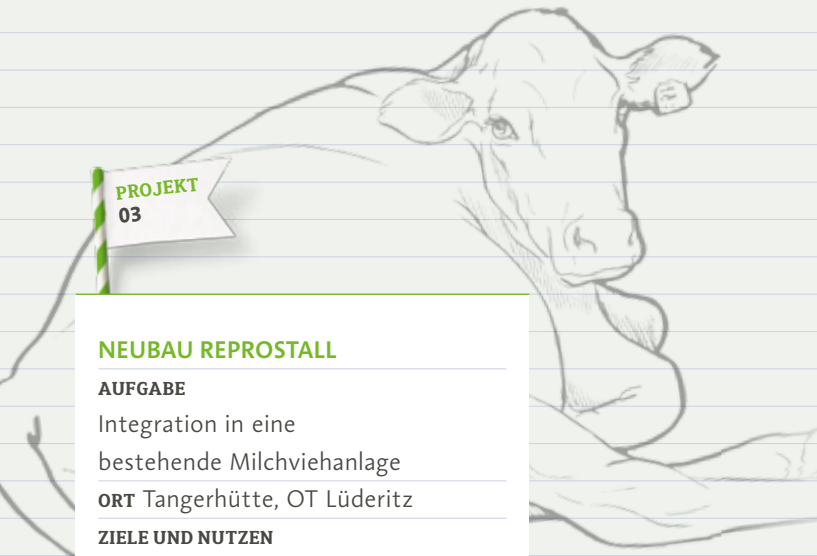
Ein sehr gutes Stallklima lag der Quellendorfer Landwirte GbR am Herzen. Wir konnten diesen Wunsch zur Zufriedenheit aller erfüllen. Nicht nur die perfekte Lüftung sorgt jetzt für das Wohl von Mensch und Tier.

:: Änderung und Erweiterung einer Rindermastanlage in Eichenbarleben

Auch das ist ein voller Erfolg: Wir konnten bei der Standortsicherung durch ein Genehmigungsverfahren nach BImSchG helfen.

:: Neubau von Getreidehochsilos in Büden

Bestmögliche Lagerbedingungen für ihre Ernte bekam die Agrargenossenschaft Königsborn mit unserer Unterstützung.



Doppelter Boden

PROJEKT
03

NEUBAU REPROSTALL

AUFGABE

Integration in eine bestehende Milchviehanlage

ORT Tangerhütte, OT Lüderitz

ZIELE UND NUTZEN

ohne Neuerschließung umwelt-schonende Kostenersparnis

„Muht die Kuh laut im Getreide, war ein Loch im Zaun der Weide“ lautet eine alte Bauernweisheit. Bei der Landprodukte Tangerland eG haben die Kühe keinen Grund zum Ausreißen. Die Genossenschaft in Lüderitz hat kräftig investiert, damit sich ihre Milchkühe wohlfühlen. Zunächst beauftragte das Unternehmen die Landgesellschaft, um die strategische Ausrichtung zu analysieren. Das Ziel sollte ein Investitionskonzept sein, das die Milchproduktion der Genossenschaft optimiert. Das Ergebnis ist eine komplette Neuausrichtung der Milchviehanlage, da die sanierungsbedürftige Bausubstanz sowie die überalterte Technik nicht mehr zukunftsfähig waren. Ein wirtschaftliches Überleben auf dem hart umkämpften Milchmarkt wäre unter diesen Bedingungen schwierig geworden.

Der erste Schritt in die Zukunft wurde im Jahr 2016 gemacht: der Neubau eines Reproduktionsstalls für die sogenannten Kalbevorbereiter und Abkalber – die trächtigen und abkalbenden Kühe. Der neue Reprostall bietet den Tieren komfortable Bedingungen. So steht 70 Kühen jeweils eine Strohfäche von über zehn Quadratmetern zur Verfügung. Außerdem sorgt ein im Stall integrierter Melkstand dafür, dass die Tiere in der besonders sensiblen Zeit des Abkalbens geringe Wartezeiten und kurze Wege zum Melken haben. Die gemolkene Milch für die Kälber kann somit außerdem schnell zu den Jungtieren gebracht werden.

Durch die tiergerechte Ausstattung und die besseren hygienischen Bedingungen im Stall, rechnet die Genossenschaft mit einer stabileren Gesundheit der Kühe und dadurch auch mit einer höheren Milchleistung. Der neue Reproduktionsstall bietet jedoch nicht nur den Tieren bessere Bedingungen. Im Obergeschoss des Neubaus entstanden die Büros sowie Umkleide- und Sanitärräume für die 34 Mitarbeitenden der Genossenschaft. Außerdem gibt es ein Podest mit einem Überblick über alle Tiere im Stall. Von dort aus erkennen die Mitarbeiter, wenn es einer Kuh nicht gut geht. So können schneller als vorher notwendige Schritte oder Behandlungen eingeleitet werden.

Auch unter energetischen Aspekten punktet der Stallneubau: Durch die Wärme aus der benachbarten Biogasanlage werden der Melkstand sowie die Räumlichkeiten der Mitarbeiter beheizt. Die Landgesellschaft Sachsen-Anhalt kümmerte sich bei dem Neubau von der Entwurfs- und Genehmigungsplanung bis hin zur Bauüberwachung sowie um das Fördermittelmanagement.

Allein mit dem neuen Reprostall ist es bei der Landprodukte Tangerland eG jedoch nicht getan. Ein zweiter Schritt im Investitionskonzept sieht den Neubau eines Milchviehstalls für 300 Kühe vor. Mittelfristig werden am Standort in Lüderitz dann 450 Kühe für gute Milch sorgen.







Sodenfreiheit

HOCHWASSERSCHUTZ

AUFGABE

Abriss einer Rinderanlage

ORT

Wettin

ZIELE UND NUTZEN

Teilerhaltung, Artenschutz, Ausgleichsmaßnahmen

Erstens kommt es anders und zweitens als man denkt. Es sind die unerwarteten Ereignisse, die Pläne völlig umkrepeln können. Wenn am Ende trotzdem etwas herauskommt, das alle zufriedenstellt, dann spricht das für Erfahrung und Professionalität. Als der Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft die Landgesellschaft mit der Schaffung von Retentionsräumen durch den Abriss der leer stehenden Rinderanlage „Domäne Wettin“ beauftragte, erschien das zunächst als eine zügig zu lösende Aufgabe.

Die Anlage umfasste Gebäude sowie Hof- und Wegeflächen auf einem über zwei Hektar großen Areal in einem Überschwemmungsgebiet im Saaletal. Bei der ersten Ortsbesichtigung im Mai 2016 fielen jedoch die zahlreichen Schwalbennester in den ehemaligen Rinderställen auf, sodass die Landgesellschaft ein faunistisches Gutachten in Auftrag gab, das die Tierwelt auf dem Gelände näher bestimmen sollte. Der Bericht erfasste zahlreiche Mehlschwalben und Rauchschwalben im Gebäude sowie Zauneidechsen im Bereich der Silos. Im ehemaligen Jungrinderstall hatten seltene Fransenfledermäuse ihre Wochenstuben eingerichtet, in denen sie ihre Jungen aufziehen.

Das Gutachten hätte für jeden Bau einer Bundesautobahn das Aus bedeutet. Und auch die Abrissplanung der Landgesellschaft brachte die unter Naturschutz stehende Fransenfledermaus gehörig

durcheinander. Ein totaler Abriss der Rinderstallanlage war mit ihrer Anwesenheit nicht mehr möglich, da die Quartiere ihrer Wochenstuben unbedingt erhalten bleiben mussten. In Absprache mit der Naturschutzbehörde entwarf die Landgesellschaft einen neuen Plan für die „Domäne Wettin“: Um die Quartiere der Fransenfledermäuse zu erhalten, riss man nur einen Teil des ehemaligen Jungbullenstalls ab. Im Rest des Gebäudes wurden zusätzliche Wandverschalungen angebracht, die weitere Quartiere für die Jungfledermäuse ermöglichen. Außerdem errichtete man einen Schwalbenturm mit 43 künstlichen Nistplätzen. Und für Hausrotschwanz, Star, Wendehals und Feldsperling – die sogenannten Gebäude- und Höhlenbrüter – wurden 58 Nisthilfen im stehen gebliebenen Gebäude und an Bäumen angebracht. Um auch anderen Fledermausarten Unterschlupf zu schaffen, befestigte man Fledermauskästen bzw. Baumhöhlen für den Kleinabendsegler und das Braune Mausohr an Bäumen auf dem Stallgelände.

Eine Weidewirtschaft wird die Landschaft langfristig sichern und vor Verbuschung schützen. Am Ende war der übergroße Teil der Rinderzuchtanlage im Überschwemmungsbereich abgerissen und den Naturschutzrichtlinien ist mit viel Fingerspitzengefühl begegnet worden. Damit hat die Landgesellschaft ein Musterbeispiel abgeliefert, wie notwendige Abrissmaßnahmen, der Artenschutz sowie der Schutz aussterbender Auengebiete in Einklang gebracht werden können.







Heimat ist wie Bodenhaftung. Denn die Heimat befindet sich dort, wo die eigenen Wurzeln binden und erden. Wo man die Landschaft kennt und markante Gebäude stehen. Heimat ist eine ganz eigene Tier- und Pflanzenwelt, eine individuelle, regionale Kultur. Heimat bedeutet, Kraft aus der Bindung zu Freunden und Familie zu ziehen und sich bei alten Festen, Ritualen und Traditionen an die Kindheit zu erinnern.

Während in großen Städten in der Regel viele verschiedene Gewohnheiten und Ansichten aufeinandertreffen, macht es der ländliche Raum leichter, eine gemeinsame Identität zu finden. Diese Identität erhält man, indem man charakteristische Dorf- und Landschaftsstrukturen stärkt und traditionelle Bau- und Siedlungsformen berücksichtigt. Gute Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind ebenso unerlässlich. Es gehört zu den Aufgaben der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH, die Kommunen in dieser großen Verantwortung nicht allein zu lassen.

Wir unterstützen Kommunen dabei, Ortskerne zu revitalisieren und dem Leerstand der Immobilien entgegenzuwirken. Wir helfen, die Versorgungssituation vor Ort zu verbessern und Fördermittel effektiv zu nutzen.

Die Landgesellschaft ist nicht nur Spezialist für Projektmanagement und regionale Strategien. Mit

uns schauen Sie ganz leicht über den Tellerrand, indem wir Sie bei internationalen Kooperationen begleiten. Auch Bauland oder Gewerbeflächen sowie Infrastrukturprojekte können Sie mit unserer Hilfe gestalten.

Wir erarbeiten mit Ihnen Entwicklungskonzepte und Organisationsmodelle, konzipieren individuelle Projekte und helfen, Ihr Wissensmanagement aufzubauen. In enger Zusammenarbeit mit kommunalen Verwaltungen und auch mit interessierten Bürgern erarbeiten wir Dorfentwicklungspläne und begleiten Zukunftswerkstätten. Themenbezogene Entwicklungskonzepte sehen wir als große Chance für die Aufwertung einer Region. Regenerative Energieprojekte sind in unseren Augen der direkte Weg in die Zukunft. Unser Ziel ist es stets, zu erhalten und zu bewahren. Auf diese Weise können wir ländlichen Raum für die Zukunft rüsten.

Ausgewählte Projekte 2016

:: LEADER-Management

Sechs LEADER-Aktionsgruppen betreut die LGSA mit Option bis 2021: LAG Harz, Börde und Bördeland, Mittlere Altmark, Zwischen Elbe und Fiener Bruch sowie die LAG Unteres Saaletal und Petersberg.

:: Bauleitpläne

Die Endphase des Flächennutzungsplans für Oebisfelde ist 2016 erreicht.

:: EU-Programm-Evaluierung

Die LGSA wirkt bei der begleitenden Evaluierung des EPLR in Mecklenburg-Vorpommern und Sachsen-Anhalt mit.

:: Regionalentwicklungshilfe

Wir unterstützen die Gemeinden Sülzetal und Petersberg bei der Erarbeitung ihrer Integrierten Gemeindlichen Entwicklungskonzepte (IGEK).

:: Baulanderschließung und Projektentwicklung

Im Berichtsjahr wurden neun Baugrundstücke verkauft.

:: INTERREG – Internationale Projekte

Mit unserer Beratungsleistung konnte sich die Standortmarketing Mansfeld-Südharz GmbH als Partner im 7-Länder-Projekt „European Cultural Route of Reformation“ etablieren. Wir unterstützen auch die Antragstellung.



Auf dem Boden bleiben

BODENNUTZUNG

AUFGABE

Flächennutzungsplan erstellen

ORT

Hansestadt Gardelegen

ZIELE UND NUTZEN

Gemeindeentwicklung,
Umweltschutzmaßnahmen

Deutschlands drittgrößte Stadt liegt im Norden Sachsen-Anhalts. Die Hansestadt Gardelegen folgt den Metropolen Berlin und Hamburg auf der Rangliste – flächenmäßig. Jedoch leben auf den rund 630 Quadratkilometern gerade einmal 23.000 Einwohner. Als in Sachsen-Anhalt vor sechs Jahren eine Gebietsreform anstand, wurde die Kernstadt Gardelegen mit 49 umliegenden Ortschaften zu einer Verwaltung zusammengelegt. Diese ungewöhnliche Struktur verlangte auch nach einem neuen Flächennutzungsplan. Mit dieser komplexen Aufgabe betraute die Stadtverwaltung die Landgesellschaft, um die unterschiedlichen Nutzungsansprüche optimal aufeinander abzustimmen.

Angesichts der zahlreichen Ortsteile der kleinen Hansestadt ist eine Grundordnung bei der Stadtentwicklung zwingend notwendig. Zu groß wäre die Gefahr, dass kleinräumige und unabhängige Planungen der jeweiligen Dörfer in Konflikten münden und die Einheitsgemeinde unnötig belasten. Die Herausforderung für die Landgesellschaft und die Stadt war es, den kleinen Ortsteilen im Flächennutzungsplan eine Eigenentwicklung zu gewährleisten – ohne den Blick für die Gesamtgemeinde zu vernachlässigen. Ein Vorhaben, das alles andere als einfach ist und auch an der speziellen Besiedlung der Kommune liegt. Im Stadtkern von Gardelegen stehen viele denkmalgeschützte, zum Teil unsanierte Häuser, in denen vorwiegend ältere Menschen wohnen. In den Ortschaften im Außen-

bereich hingegen leben vermehrt Familien in Eigenheimen. Leerstand in den historisch gewachsenen Gebieten und Zersiedlung an den Rändern sind jedoch ein Albtraum für Stadtentwickler. So mussten die Mitarbeiter der Landgesellschaft in enger Zusammenarbeit mit der Stadt bei der Konzeption des neuen Flächennutzungsplanes beispielsweise eine Balance finden zwischen neuen Wohnbauflächen, Lückenschluss und Leerstand.

Auch beim Thema Gewerbeflächen ging es darum, Standortfaktoren wie die Lage zu Bundesstraßen, Umweltschutz oder Geräuschemissionen gründlich abzuwägen. Die geografische Lage ist ein großes Plus Gardelegens, da sich Bundesstraßen kreuzen und eine gute Anbindung nach Wolfsburg und Hannover, aber auch nach Hamburg und Berlin ermöglichen.

Strahlkraft verleihen Gardelegen auch touristische Leuchttürme wie das Gut Zichtau, die beliebte Gartenakademie oder das malerische neugotische Jagdschloss des preußischen Königs Friedrich Wilhelm IV. in der Letzlinger Heide. Den Vorentwurf des neuen Flächennutzungsplans hat die Landgesellschaft bereits fertiggestellt. Alle Beteiligten können in den kommenden Monaten dazu Stellung beziehen. Wenn alles nach Plan verläuft, dann hat Deutschlands drittgrößte Stadt im Jahr 2018 einen gut strukturierten und zukunftsweisenden Flächennutzungsplan.







Feldforschung

PROJEKT
06

WEINBAU AM WEINBERG

AUFGABE

Ökosystemdienstleistungen

ORT Bad Kösen

ZIELE UND NUTZEN

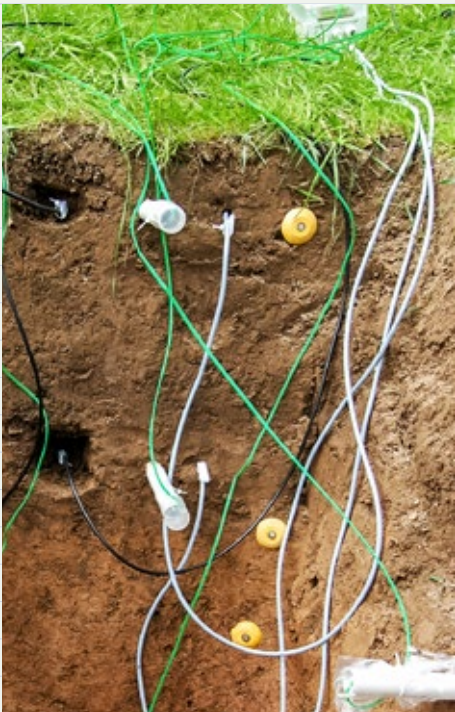
Erosionsschutz, Artenvielfalt, Insektenansiedlung, Ertrags- und Qualitätssteigerung, touristische Attraktivität

Mehr Sonne, höhere Temperaturen, besserer Wein – es könnte alles so schön sein. Aber der Klimawandel zeigt auch an den Weinbergen Sachsen-Anhalts seine Schattenseiten. Er bringt extreme Wetterlagen, zu viel oder zu wenig Niederschlag. „Wasserstress“ nennt das der Fachmann. Der neuerliche Stress bringt auch mehr Schädlinge in die Landschaft und erhöht das Risiko der Bodenerosion. Bevor gerade die kleinen Winzer auf diese Weise den Boden unter den Füßen verlieren, sorgt die Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mit verschiedenen Partnern vor. Im Rahmen des vierjährigen EU-Forschungsprojektes „LIFE-VinEcoS“ werden verschiedene Bewirtschaftungsmethoden zur Klimaanpassung getestet.

So beschneidet das Landesweingut Kloster Pforta auf ausgewählten Flächen die Reben so wenig wie möglich – Minimalschnitt nennt man das. Dank der natürlichen Wuchsform – Weinreben sind eigentlich Lianengewächse – erhofft man sich stärkere Wurzeln und widerstandsfähigere Pflanzen. Schafe sollen die Blätter abfressen und damit die luftiger hängenden Trauben vor Pilzen schützen. Hierfür arbeitet man mit robusten Tierrassen. Sie beweiden die Gassen zwischen den Reben und pflegen eine angrenzende Streuobstwiese. Dies alles spart wiederum die schweren Maschinen an den Steilhängen ein – eine weitere Entlastung für den strapazierten Boden in den Gassen.

Ein spezieller Kalkmagerrasen soll vor Trockenheit und Erosion schützen: Niedrigwachsende, regionale Wildpflanzen wie zum Beispiel Edelschafgarbe, Wundklee und Sonnenröschen sind extrem trockene Böden gewohnt und machen den Reben nur wenig Konkurrenz. Sie halten das Wasser in der Erde und fördern die Bodenbildung. Außerdem dienen sie nützlichen Insekten wie Schmetterlingen und Wildbienen als Nahrungsquelle und bringen mehr Vielfalt und Schönheit auf den Weinberg.

Letztlich zählen für die Weinbauern aber das Ernteergebnis und die Frage, ob sie bei ihrer Arbeit Kosten einsparen können. Ein geringerer Aufwand und weniger Maschinen deuten darauf hin, doch die Landgesellschaft will es genau wissen: Welche Begrünungskonzepte führen zum Erfolg? Welche Variante ist besser für die Umwelt? Wie profitiert der Winzer? Alle Projektpartner verfolgen genau die Entwicklung an den Versuchsstandorten und werten die Beobachtungen und Ergebnisse gemeinsam aus. Was das Beste für alle ist, sollen auch alle erfahren: Bildungsarbeit und die Einbindung der Öffentlichkeit sind ebenfalls Teil des Projekts.







GESCHÄFTSBERICHT 2016

Sodenständig

LANDGESELLSCHAFT
SACHSEN-ANHALT MBH



Grundlagen des Unternehmens

Die Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH ist das gemeinnützige Siedlungsunternehmen des Landes Sachsen-Anhalt. Die Gesellschaft entstand im Zuge der Verschmelzung der Halleschen Landgesellschaft mbH und der Magdeburger Landgesellschaft mbH mit Wirkung zum 1. Januar 1992.

Aufgabe der Gesellschaft ist die Entwicklung des ländlichen Raums in Sachsen-Anhalt als Wirtschafts-, Arbeits-, Wohn-, Kultur- und Naturraum. Dazu führt sie Grundstücksgeschäfte durch, übernimmt Planungs- und Bauleistungen, erbringt Beratungsleistungen, entwickelt und realisiert bauliche und andere Projekte, führt Studien durch und evaluiert Förderprogramme. Auftraggeber sind regelmäßig Landwirte, Kommunen, das Land Sachsen-Anhalt, die EU oder auch Privatpersonen. Die Vorgaben und Ziele der Landesregierung bestimmen in hohem Maße die wirtschaftlichen Aktivitäten der Landgesellschaft.

Mit einer dezentralen organisatorischen Gliederung sichern die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Landgesellschaft optimale Kundennähe. Das

Außenstellennetz erlaubt es, die regionalen Besonderheiten in den Fokus der eigenen Arbeit zu nehmen.

Unser Anspruch ist, auf der Grundlage ausgeprägter fachlicher sowie betriebswirtschaftlicher Kompetenzen maßgeschneiderte innovative Lösungen in bester Qualität für die vielfältigen Herausforderungen und Akteure des ländlichen Raumes in Sachsen-Anhalt anzubieten und umzusetzen.

Unternehmensentwicklung bzw. -steuerung basieren auf den Regelungen des Gesellschaftsvertrages, speziellen landespolitischen Zielstellungen, der im geltenden Unternehmenskonzept formulierten Strategie, den Festlegungen des jeweils geltenden Wirtschaftsplanes sowie auf den Grundsätzen des Public-Corporate-Governance-Kodex des Landes Sachsen-Anhalt.

Die Ziele der mittel- sowie kurzfristigen Unternehmensplanung werden regelmäßig mit den jeweils erreichten und im Rechnungswesen des Unternehmens dokumentierten Ergebnissen sowie Auswertungen des Controllings abgeglichen, analysiert und bei Notwendigkeit angepasst.

Einfluss auf die Unternehmenssteuerung haben zudem die zahlreichen Informationen, die im Zuge der regionalen Vernetzung der Gesellschaft im ländlichen Raum Sachsen-Anhalts sowie der Arbeit auf Landes-, Bundes- sowie EU-Ebene bzw. auf Ebene des Bundesverbandes der gemeinnützigen Landgesellschaften gewonnen werden.

Mit Wirkung zum 1. Januar 2013 erwarb die Landgesellschaft 100% der Geschäftsanteile an der Landesweingut Kloster Pforta GmbH vom Land Sachsen-Anhalt.

Wirtschaftsbericht

Darstellung des Geschäftsverlaufs

Das Jahr 2016 war von Kontinuität geprägt. Mit Ausnahme des treuhänderischen Erwerbs einer größeren Flächeneinheit von der BVVG zur Umsetzung von Landesaufgaben beim Hochwasserschutz bzw. zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie (knapp 5.000 ha) gab es keine besonders herausragenden Ereignisse. Unplanmäßige Ereignisse waren nicht zu verzeichnen. Die sich insbesondere in den

Vorjahren negativ auf die Beschäftigungssituation der betreffenden Mitarbeiter/-innen der Landgesellschaft auswirkenden angespannten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in einigen Bereichen der Landwirtschaft begannen sich zum Ende des Berichtsjahres langsam zu entspannen, ohne bereits die Größenordnungen der Vergangenheit wieder zu erreichen.

Es gehörte auch 2016 zu den Aufgaben der Gesellschaft, nach Möglichkeit alle relevanten fachlichen, rechtlichen sowie politischen Rahmenbedingungen in Erfahrung zu bringen bzw. aufzugreifen und in entsprechende Aktivitäten zur Erfüllung des Satzungszweckes der Gesellschaft umzusetzen. Die Landgesellschaft muss als Dienstleister stets ihr Dienstleistungsangebot hinterfragen und auf die Bedürfnisse der Kunden zuschneiden.

Der Landgesellschaft ist es auch im Jahr 2016 trotz der teils angespannten Lage der heimischen Landwirtschaft gelungen, ihren strategischen Entwicklungsansatz in Form der Konzentration auf die Kernkompetenzen sowohl in Bezug auf den satzungsgemäßen Entwicklungsauftrag als auch die sich verändernden Kundenbedürfnisse konsequent

zu verfolgen. Dieser Prozess ist eng verknüpft mit der stetigen Optimierung interner Strukturen und Prozesse. Dabei steht die partnerschaftliche Zusammenarbeit mit unseren Kunden im Mittelpunkt unserer Anstrengungen. Gleichwohl müssen sowohl das Grundstücksgeschäft als auch die Dienstleistungsbereiche, jeweils für sich betrachtet, zu angemessenen Ergebnis- und Beschäftigungsbeiträgen führen.

Im Ergebnis ihrer geschäftlichen Aktivitäten konnte die Landgesellschaft mit einem Überschuss in Höhe von TEUR 9.132 wiederum ein sehr gutes Ergebnis erzielen. Dieses liegt über dem Planansatz für 2016, jedoch geringfügig unter dem Ergebnis des Vorjahres.

Die teilweise deutlichen positiven Ergebnisabweichungen gegenüber den jeweiligen Planungen resultieren in erster Linie aus landwirtschaftlichen Grundstücksaktivitäten (Verkauf/Verpachtung). Aber auch die rein dienstleistungsseitig ausgerichteten Geschäftsfelder erreichten teilweise bessere Resultate als geplant.

Der **Verkauf und die Verpachtung landwirtschaftlicher Grundstücke** prägten die geschäftlichen Aktivitäten des Geschäftsbereiches **Grundstücksmanagement**. Auch Dienstleistungen wurden im Berichtsjahr wiederum sehr gut nachgefragt. Dies betraf sowohl grundstücksbezogene als auch landwirtschaftlich-bauliche und kommunale Dienstleistungen. Mit ihren Planungs-, Beratungs- und Betreuungsleistungen entsprach die Gesellschaft dem Bedarf der Kunden. Dieser Erfolg basiert nicht zuletzt auf der hervorragenden fachlichen Kompetenz der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die wachsende Anerkennung bei unseren Geschäftspartnern findet.

Als großer Flächeneigentümer und Verpächter im Land Sachsen-Anhalt und versehen mit einem Agrar- und Infrastruktur verbessernden Auftrag seitens des Landes hat das landwirtschaftliche Grundstücksgeschäft für die Landgesellschaft einen besonderen wirtschaftlichen sowie agrarstrukturellen Stellenwert. Entsprechend ist das Bemühen um Korrektheit und Kundenfreundlichkeit sowie um Kreativität und Umsichtigkeit bei der Lösung von Problemen rund um die Fläche. Dies beinhaltet beispielsweise die Lösung

widerstreitender Nutzungsinteressen sowohl bei Verpachtungen als auch beim An- und Verkauf als Folge eines anhaltend hohen Flächenbedarfs für außerlandwirtschaftliche Projekte.

Neben dem Management der gesellschaftseigenen und der für das Land verwalteten Flächen ist die Landgesellschaft nach wie vor wichtiger und fachkundiger Dienstleister rund um das Grundstück für verschiedene Auftraggeber und Partner.

Einschließlich zwischenzeitlicher An- und Verkäufe befanden sich am Bilanzstichtag landwirtschaftliche Liegenschaften im Umfang von insgesamt rund 26.000 ha (Vorjahr: 25.600 ha) im Eigentum der Landgesellschaft. Der Umfang der für das Land Sachsen-Anhalt darüber hinaus verwalteten Fläche lag bei rund 5.800 ha (Vorjahr: 6.700 ha), wovon ca. 880 ha in Domänenpachtverträgen gebunden sind. Darüber hinaus sind die eingangs erwähnten treuhänderisch für das Land Sachsen-Anhalt von der BVVG erworbenen Flächen (4.464 ha) zu nennen, die zur Unterstützung von Hochwasserschutzmaßnahmen sowie für Projekte zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie des Landes Verwendung finden sollen.

Bei den **grundstücksbezogenen Dienstleistungen** konzentrierten sich die Arbeiten auf die Umsetzung des Deichbauprogramms des Landes Sachsen-Anhalt und weitere Maßnahmen zum Hochwasserschutz.

Intensiv wurde an der Anfang 2016 übernommenen Verwaltung des nicht betriebsnotwendigen Grundvermögens des Landes gearbeitet. Für rund ein Drittel des im Rahmen der Verwaltung übernommenen allgemeinen Grundvermögens konnte bereits die weitergehende Verwertung dieser in der Regel nicht werthaltigen Immobilien erfolgen. Die erwarteten Synergien von Verwaltung und Verwertung in einer Hand haben sich bestätigt.

Die jeweils in Paketen beauftragte Verwertung von Splitterbesitz des Landesforstbetriebes Sachsen-Anhalt wurde kontinuierlich abgearbeitet.

Darüber hinaus sind der Landgesellschaft im Berichtsjahr die Verwaltung der landwirtschaftlichen Flächen der Stiftung Klosterberge, der Stiftung Kloster Unser Lieben Frauen sowie der Stiftung Umwelt, Natur- und Klimaschutz im Umfang von insgesamt rd. 3.700 ha übertragen worden. Auch der Landesbetrieb für Hochwasserschutz und

Wasserwirtschaft (LHW) und der Talsperrenbetrieb Sachsen-Anhalt nehmen für ihren Teil der landwirtschaftlichen Flächen die Dienstleistung der Landgesellschaft bei der Flächenverwaltung in Anspruch.

Im Rahmen des Geschäftsfeldes **Bodenordnung** wurde an einem themenbezogenen Flurbereinigerungsverfahren zur Abwehr künftiger Überflutungsereignisse und damit verbundener Schäden auf stark hängigen Flächen sowie innerhalb von Ortslagen weitergearbeitet. Darüber hinaus waren weitere Auftragszugänge zu Teilleistungen für Bodenordnungsverfahren wie Legitimationen, Wertermittlungen und Neuzuteilungen im Bereich eines Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten zu verzeichnen.

Das **siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht** wurde in 16 Fällen (Vorjahr: 18) mit insgesamt 572 ha (Vorjahr: 208 ha) im Land Sachsen-Anhalt sowie im Land Brandenburg in 8 Fällen (Vorjahr: 10) mit einer Gesamtfläche von 64 ha (Vorjahr: 100 ha) ausgeübt. Die im Vergleich zu den Vorjahren deutlich größere Fläche in Sachsen-Anhalt erklärt sich durch die Vorkaufsrechtsausübung in einem nicht

repräsentativen Fall. Gleichwohl ist festzustellen, dass der Prüfungsumfang in diesem Segment stetig zunimmt.

Das Interesse an **Ökopoolprojekten** im Land Sachsen-Anhalt hielt auch im Geschäftsjahr 2016 konstant an. Eine hohe Nachfrage nach Ökopunkten ergab sich wiederum aus dringendem Ausgleichsbedarf im Zusammenhang mit Hochwasserschutzprojekten seitens des LHW. Vorbereitung, Planung und Umsetzung weiterer naturschutzfachlich hochwertiger Maßnahmen auf Flächen, die weitgehend in der Nutzung von Landwirten verbleiben (produktionsintegriert), wurden als wesentliches Geschäftsfeld bei der Landgesellschaft weiter ausgebaut. Darüber hinaus sind auch beauftragte Waldersatzmaßnahmen auf grundsätzlich geringwertigen Böden umgesetzt worden.

Insgesamt sind bis zum Ende des Berichtsjahres durch die Landgesellschaft 24 derartige Projekte vorbereitet worden bzw. befinden sich in der Umsetzung. 9 Projekte sind vollständig fertiggestellt. Die bereits fertiggestellten Projekte befinden sich planmäßig im Stadium der Pflege und des Monitorings. Die für den dauerhaften Erhalt der betreffenden Flächen benötigten finanziellen Mittel sind im

Jahresabschluss der Landgesellschaft entsprechend berücksichtigt. Private Investoren und öffentliche Vorhabenträger nutzten die Möglichkeit, ihre Ausgleichsverpflichtungen abzugelten und dauerhaft auf die Landgesellschaft zu übertragen. Diese schuldbefreiende Übernahme der Ausgleichsverpflichtung ist möglich, weil die LGSA über eine seitens der obersten Naturschutzbehörde des Landes ausgesprochene Anerkennung verfügt.

In Bezug auf die Entwicklung sowie Vermarktung von **Bauland** in ländlichen Räumen war die Situation in Sachsen-Anhalt im Jahr 2016 gegenüber den Vorjahren unverändert anspruchsvoll, wenngleich die Nachfrage nach Baugrundstücken im Ergebnis der aktuellen Zinsentwicklung im Allgemeinen spürbar angezogen hat. Die gestiegene Nachfrage konzentrierte bzw. konzentriert sich in erster Linie jedoch auf städtische oder stadtnahe Gebiete. Gleichwohl konnte auch die Landgesellschaft im klassischen ländlichen Raum von der gestiegenen Nachfrage profitieren.

Die Vermarktung erforderte aufgrund des umfangreichen Angebots und der insgesamt geringen Nachfrage nach Bauland insbesondere in den klassischen ländlichen Regionen eine hohe Intensität.

Im Ergebnis aller Aktivitäten wurden in 2016 mit insgesamt 9 Baugrundstücken im Vergleich zum Vorjahr (23) weniger Baugrundstücke verkauft, wobei die hohe Zahl im Vorjahr aus dem Komplettverkauf eines ganzen Baugebietes resultierte. Mit diesen in 2016 verkauften Grundstücken konnten bis auf Tanne nahezu alle seitens der Landgesellschaft verfügbaren erschlossenen Grundstücke veräußert werden.

Die Vorbereitungsarbeiten für das am westlichen Stadtrand von Magdeburg geplante Baugebiet stehen vor ihrem Abschluss. Die erforderliche Genehmigungsplanung wird seitens der Stadt für das erste Quartal anvisiert, sodass im Anschluss daran mit der Projektumsetzung begonnen werden kann. Die Nachfragesituation nach Baugrundstücken ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt mit Bezug auf die eingangs gemachten Bemerkungen als außerordentlich gut zu bezeichnen.

Der Geschäftsbereich **Landwirtschaft – Bau – Umwelt** bekam im Berichtsjahr zwar noch immer eine sehr verhaltene Investitionsbereitschaft der Landwirtschaftsbetriebe infolge der 2015 dramatisch gesunkenen Erzeugerpreise zu spüren, gleichwohl ist ein Aufwärtstrend zu verzeichnen.

Infolge der angespannten wirtschaftlichen Situation vieler Betriebe ging auch die Betreuung im **Fördermittelmanagement** stark zurück. Hingegen führten diese konjunkturellen Schwierigkeiten landwirtschaftliche Betriebe auch dazu, landwirtschaftliche Berater mit der Erarbeitung von Betriebskonzepten zur Darstellung der wirtschaftlichen Situation unter Berücksichtigung der möglichen Marktentwicklung bis hin zum Maßnahmenplan zu beauftragen.

Die strategische **landwirtschaftliche Beratung** im Zusammenhang mit investiven Vorhaben bleibt Grundlage der qualifizierten Bauplanung und Bauüberwachung.

Die Unterstützung von Junglandwirten bei der Existenzgründung ist in der Beratung angelaufen. Die Richtlinie der Junglandwirteförderung wird erst in 2017 bestätigt. Das Instrument „**Hofbörse**“ befindet sich im Aufbau und kann bei der Betriebsnachfolge und Flächenausstattung dienlich sein.

Die Aufträge für **Bauplanungs- und Bauüberwachungsleistungen** im Landwirtschaftsbau waren im Berichtsjahr trotz der eingangs beschriebenen schwierigen Umstände sehr vielfältig. So wurden

unter anderem Projekte im Bereich Marktfrucht, Bio-Legehennen, Jungrinderaufzucht und Mutterkuhhaltung sowie eine Vihsammelstelle für Schlachtvieh bearbeitet. Hinzu kam die Schaffung von Lagerkapazitäten für Silage und Gülle/Gärreste. Landwirtschaftliche Projekte für Milchviehhaltung gingen wegen der Milchkrise stark zurück. Schweine- und Geflügelhaltung spielten wie der ländliche Wegebau eine untergeordnete Rolle.

Für öffentliche Auftraggeber wurden von den Bauingenieuren und Architekten Planungsleistungen für den Truppenübungsplatz Altmark, die Landesanstalt für Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau (LLFG) und die Landesbereitschaftspolizei Magdeburg erbracht.

Fachplanungen auf den Gebieten Umweltplanung, Brandschutz und Wasserrecht sind fester Bestandteil der Genehmigungsplanungen geworden.

Untersuchungen zu neuen **Standorten für Tierhaltungsanlagen** wurden nur auf gezielte Nachfrage durchgeführt.

Im Bereich der **ländlichen Entwicklung** wurden in 2016 im Wesentlichen Aufträge des

Regionalmanagements (LEADER/CLLD), verschiedene Evaluationen in Bezug auf Programmplanungen des ELER, ein EU-LIFE-Projekt sowie diverse Bauleitplanungen bearbeitet.

Hauptbetätigungsfeld in der **Regionalentwicklung** war das Regionalmanagement für LEADER/CLLD 2014–2020 in sechs Regionen Sachsen-Anhalts. Die Aufträge wurden zwischen Januar und April 2016 mit einer vorläufigen Laufzeit bis 2018 vergeben. Insbesondere zum Ende des Berichtsjahres war die Betreuungs- und Antragsintensität sehr hoch. Folgende Lokale Aktionsgruppen (LAG) werden durch die Landgesellschaft begleitet: LAG „Mittlere Altmark“, LAG „Zwischen Elbe und Finer Bruch“, LAG „Börde“ und „Bördeland“, LAG „Unteres Saaletal und Petersberg“ sowie die LAG „Harz“.

Des Weiteren wurden zwei Aufträge im Rahmen der Erstellung Integrierter Gemeindlicher Entwicklungskonzepte bestätigt. Die entsprechenden Leistungen für die Gemeinden Sülzetal und Petersberg werden vorrangig 2017 und 2018 erbracht.

Ingenieurtechnische Dienstleistungen im Bereich der ländlichen Entwicklung wurden überwiegend in Form von Bauleitplanungen (Flächennutzungs- und

Bebauungspläne) angeboten. Schwerpunkt war dabei die weitere planmäßige Bearbeitung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Hansestadt Gardelegen.

Des Weiteren wurden B-Pläne mit unterschiedlichen Zielsetzungen, vorrangig Änderungen, bearbeitet.

In Bezug auf den **Themenkomplex Studien, Evaluationen, Konzepte** bearbeitete die Landgesellschaft im Berichtsjahr vorrangig die **Evaluation** des Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (EPLR). Die begleitende Evaluation des EPLR 2007–2013 wurde zusammen mit Partnern fortgeführt. Die Leistungen werden 2017 abgeschlossen.

Unter Federführung der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern und in Zusammenarbeit mit weiteren Partnern bearbeitete die Landgesellschaft Sachsen-Anhalt schwerpunktmäßig die begleitende und Ex-post-Bewertung des EPLR 2014–2020 in Mecklenburg-Vorpommern. Die LGSA hat hierbei vorrangig die Förderprioritäten Natura-2000-Maßnahmen, Managementpläne, Hochwasserschutz, Feuchtgebiete und Moore, Forst und Maßnahmen der Landschaftspflege zu bewerten.

Lage der Gesellschaft

1. Finanzielle Indikatoren

Der Erwerb sowie die Verpachtung bzw. Veräußerung landwirtschaftlicher Liegenschaften bestimmen unverändert in hohem Maße die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH; diese ist unverändert geordnet.

a) Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr fast verdoppelt: Planmäßigen Kredittilgungen von knapp Mio. EUR 6 stand die Aufnahme eines neuen Kredites für den treuhänderischen Erwerb von Flächen der BVVG zur Umsetzung von Maßnahmen des Hochwasserschutzes des Landes sowie der Wasserrahmenrichtlinie im Umfang von rd. Mio. EUR 75 gegenüber. Darüber hinaus erfolgten Kreditaufnahmen im Zuge eigener Flächenkäufe in Höhe von Mio. EUR 12,8. Zudem führte die Erhöhung des Eigenkapitals im Zuge der Verwendung des Vorjahresgewinns zum Vermögensaufbau.

Das Eigenkapital finanziert das Anlagevermögen vollständig und das Umlaufvermögen teilweise. Die Eigenkapitalquote verringerte sich bedingt durch

in erster Linie gestiegene Kreditverbindlichkeiten von 55,4% im Vorjahr auf nunmehr 33,4%. Den Kreditverbindlichkeiten aus dem BVVG-Geschäft steht eine gleichgroße Forderung an das Land Sachsen-Anhalt gegenüber. Insofern ist die Landgesellschaft rechtliche, jedoch nicht wirtschaftliche Eigentümerin dieser Flächen und ein Risiko für die künftige Entwicklung der Vermögenslage besteht nicht.

b) Finanzlage

Die Refinanzierung der in 2002, 2003, 2005 sowie 2012 erworbenen landwirtschaftlichen Liegenschaften erfolgte im Berichtsjahr planmäßig auf der Grundlage der mit verschiedenen Instituten geschlossenen Kreditvereinbarungen. Die Ertragsstruktur gewährleistet die Deckung der mit dem Geschäft zusammenhängenden Aufwendungen und sichert die zeit- sowie betragskonforme Erbringung des Kapitaldienstes. Auf die Aufnahme weiterer Kredite im Berichtsjahr wurde vorstehend bereits hingewiesen.

Preisänderungs-, Ausfall- und Liquiditätsrisiken sowie Risiken aus Zahlungsstromschwankungen aus den verwendeten Finanzinstrumenten (Swap)

können bei der Beurteilung der Lage und der künftigen Entwicklung der Gesellschaft insoweit vernachlässigt werden, als zur Finanzierung der erworbenen landwirtschaftlichen Flächen aufgenommene Darlehen und die inhaltlich und zeitlich gekoppelten Derivatgeschäfte überwiegend einer Bewertungseinheit unterworfen wurden.

Am Bilanzstichtag verfügte die Gesellschaft über liquide Mittel im Umfang von Mio. EUR 10,4 und bewegte sich damit leicht unter dem Vorjahresniveau. Planmäßig ist gemäß Haushaltsansatz für 2017 eine Gewinnausschüttung an die Gesellschafter in Höhe von insgesamt Mio. EUR 4,6 vorzunehmen.

Die Liquiditätslage ist aufgrund der finanziellen Ausstattung der Gesellschaft bzw. der erzielten Ergebnisse im Berichtsjahr stabil und sichert vollständig die Finanzierung des laufenden Geschäftsbetriebes, sofern nicht außerhalb der im Wirtschaftsplan für 2017 ausgewiesenen Transaktionen weitere nennenswerte Liquiditätsabflüsse entstehen.

Die grundsätzliche Stabilität der Liquiditätslage lässt sich mit den Steuerungsmöglichkeiten erklären, die im Zusammenhang mit den Flächenveräußerungen vorhanden sind.

c) Ertragslage

Die Gesamtleistung lag in 2016 mit TEUR 58.743 infolge gegenüber dem Vorjahr gestiegener Grundstücksankäufe planmäßig über der des Vorjahres (TEUR 40.034). Alle drei Geschäftsbereiche leisteten einen nennenswerten Beitrag zur Leistungserzielung. Mit rd. 95 % haben die grundstücksbezogenen Geschäfte des Geschäftsbereiches Grundstücksverkehr jedoch unverändert den größten Anteil an der Gesamtleistung des Unternehmens.

Die Umsatzrentabilität stieg trotz gesunkener Umsatzerlöse von 21,8 % im Vorjahr auf 22,71 % in 2016, in erster Linie infolge gesunkener Mehrerlösabführungsverpflichtungen sowie eines gegenüber dem Vorjahr dynamischeren Eigengeschäfts.

Die Personalaufwendungen liegen in erster Linie im Ergebnis von Neueinstellungen leicht über dem Vorjahresniveau.

2. Nicht finanzielle Indikatoren

Die teilweise Konzentration von Aufgaben am Standort Magdeburg und die ohnehin seit Längerem teils sehr angespannte Platzsituation führen dazu, ab dem Frühjahr 2017 die räumlichen Kapazitäten mittels eines An- sowie Neubaus zu erweitern. Es ist vorgesehen, im Dezember 2017 die Bezugsfertigkeit herzustellen.

Damit verbessern sich die Arbeitsbedingungen der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter am Standort Magdeburg spürbar. Zwischenzeitlich wurde eine solche räumliche Verbesserung bereits für fast alle Außenstellen erreicht. Insofern ist diese Maßnahme Teil einer nachhaltigen sowie zukunftsfähigen Personalpolitik, denn ohne hervorragend ausgebildete und motivierte sowie engagierte Mitarbeiter/-innen wäre die Landgesellschaft nicht so erfolgreich. Gute Arbeitsbedingungen fördern in hohem Maße die Motivation und den Teamgeist. Die insgesamt marktfähigen Arbeitsbedingungen kommen in einem stabilen Mitarbeiterbestand zum Ausdruck. Die Fluktuation ist äußerst gering und bislang gelang bzw. gelingt es, im Bedarfsfall gute Fachkräfte

zu rekrutieren. Gleichzeitig ist erkennbar, dass das Finden geeigneten Personals in Zukunft aufwändiger werden wird.

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

a) Prognosebericht

Im Geschäftsjahr 2017 stehen die laufende Verwaltung sowie die Durchführung der geplanten Verkäufe **landwirtschaftlicher Liegenschaften** im Mittelpunkt. Die konsequente Umsetzung des Verkaufsplanes ist Voraussetzung, um die mit dem Land abgestimmte Mehrerlösabführung bewerkstelligen zu können. Aufgrund der teils angespannten Lage in vielen Bereichen der Landwirtschaft achten wir noch stärker auf einen ausgewogenen Verkaufsplan, um die Belastung der Betriebe nicht unangemessen zu erhöhen. Der in Bezug auf Flächenausschreibungen in einer Region bisher übliche 2-Jahres-Turnus wird aus den eingangs genannten Gründen sowie aufgrund der zunehmenden Konzentration der verbliebenen Flächen bei weniger Pächtern nicht durchgängig gehalten werden können, was zu kürzeren Abständen führen kann.

Weiterhin werden grundstücksbezogene Dienstleistungen und Tätigkeiten für den Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft (LHW) sowie den Talsperrenbetrieb (TSB) übernommen.

Zudem wird die Gesellschaft weiterhin grundstücksbezogene Verwaltungs- und/oder Verwertungsaufgaben für Dritte anbieten.

Gestützt auf das Eigentum an landwirtschaftlichen Liegenschaften sieht die Landgesellschaft nach wie vor genügend Ansatzpunkte, Projekte zur Verbesserung der Agrarstruktur sowie der Landentwicklung in Form von Ansiedlungs- und Infrastrukturvorhaben aller Art zu unterstützen. Mit Bezug auf das seit Anfang 2017 bestehende Engagement des Ministeriums für Wirtschaft, Wissenschaft und Digitalisierung im Aufsichtsrat der Gesellschaft gehen wir zudem von einer Stärkung unserer Aktivitäten im Bereich gewerblicher Ansiedlungen aus.

Darüber hinaus sind weitere **Ökopoolprojekte** in geeigneten Regionen zur Absicherung der Ausgleichsverpflichtungen aus Industrie- und Gewerbeansiedlungsprojekten und aus Eingriffen in die Natur im Zusammenhang mit Infrastrukturmaßnahmen vorzubereiten und umzusetzen. Dabei legt

die Landgesellschaft nach wie vor großen Wert auf die Entwicklung und Umsetzung von Ökopoolprojekten, die in die Abläufe von Landwirtschaftsbetrieben integriert werden können. Dadurch wird letzten Endes wertvolle Landwirtschaftsfläche geschont. Zugleich sichern diese Maßnahmen den betroffenen Landwirten eine zusätzliche Erwerbsquelle durch Beauftragung der Pflege dieser naturschutzfachlich aufgewerteten, jedoch auch weiterhin voll beihilfefähigen Flächen.

Ein weiteres Betätigungsfeld bleibt nach Abschluss solcher Maßnahmen und dem Verkauf von Wertpunkten die Sicherstellung des dauerhaften Erhalts dieser Projekte in Form der Pflege – sofern diese nicht von den Landwirten selbst realisiert werden – und des Monitorings. Seitens der die Landgesellschaft fachlich prüfenden Behörden gibt es bisher keinerlei Beanstandungen an der verantwortungsvollen Wahrnehmung der übertragenen Pflichten.

Die Ökopoolprojekte sichern nicht nur Beschäftigung für die Grundstücksfachleute der Gesellschaft, sondern versorgen auch die Grünordnungs- und Landschaftsplaner mit Arbeit.

Konzeptionelle sowie projektbezogene Arbeiten im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutz bzw. zur Verbesserung der Gewässergüte (Gewässerentwicklungskonzepte) sollen weiterhin an die LGSA übertragen werden.

Die Stimmungslage in der Landwirtschaft Sachsen-Anhalts hinsichtlich der **Investitionsbereitschaft** war in den Jahren 2015/2016 im Vergleich zum Vorjahr schlecht. Die Aussichten sind 2017 unseres Erachtens bereits wieder etwas besser.

Bei der Inanspruchnahme von Betreuungsleistungen im Rahmen der AFP-Förderung ist von einer unverändert rückläufigen Beschäftigungssituation auszugehen.

Hochwertige **Spezialberatungen** und anspruchsvolle Planungen werden auch in 2017 ein Hauptbetätigungsfeld sein.

Der ländliche Wegebau wird auch weiterhin ein Akquisitionsfeld bleiben.

In der Energiebranche sowie bei Neuansiedlungen von Veredlungsbetrieben erwartet die Gesellschaft

keinen Auftragszuwachs in Bezug auf Planungs- und Betreuungsdienstleistungen. Durch Qualifizierungsmaßnahmen wurden einige Mitarbeiter/-innen zu „Energieeffizienzberatern in der Landwirtschaft“ ausgebildet, woraus sich neue Akquisitionsansätze ergeben.

Der Fokus bei **BImSch- und UVP-Verfahren** wird 2017 auf der Sanierung und Erweiterung bestehender Standorte liegen. Im Planjahr erwarten wir die Entwicklung von zwei Neustandorten.

Der Aufbau der internetbasierten **Hofbörse** zur Förderung von Junglandwirten und Existenzgründern wird für die LGSA auch im Planjahr eine Herausforderung sein.

Die Arbeitsschwerpunkte in der **ländlichen Entwicklung** liegen 2017 in Regionalmanagement und -planung, in der Bauleitplanung, in der Entwicklung bzw. Umsetzung internationaler Projekte sowie der Evaluation von Programmen.

Die Auftragslage ist mit den längerfristig laufenden Verträgen recht gut. Weitere Aufträge wird man im Rahmen der Bauleitplanung und der Regionalentwicklung (IGEK) prüfen.

Im Rahmen der Evaluierung geht die Landgesellschaft nicht von weiteren größeren Ausschreibungen aus, da die Bundesländer begleitende Evaluierungen ausgeschrieben und vergeben haben. Dennoch sind immer wieder Fachexpertisen gefragt, hier werden wir uns entsprechend anbieten.

Im Bereich **Projektentwicklung/Projektmanagement** steht in 2017 neben der weitestgehenden Veräußerung der noch vorhandenen Bauplätze die Umsetzung des Projekts am Stadtrand von Magdeburg im Mittelpunkt. Darüber hinaus werden potenzielle Erschließungsprojekte einer fachlichen sowie wirtschaftlichen Prüfung unterzogen.

Im Ergebnis der genannten wirtschaftlichen Aktivitäten plant die Gesellschaft für 2017 ähnliche wirtschaftliche Ergebnisse wie in 2016. Das zu erwartende Ergebnis hängt wiederum in erster Linie von den Rahmenbedingungen des Grundstücksgeschäfts ab. Zudem wird die Landgesellschaft gleichzeitig landwirtschaftliche Flächen erwerben. Im Ergebnis der wirtschaftlichen Betätigung wird sich das Betriebsergebnis im Prognosejahr auf dem Planniveau des Berichtsjahres bewegen.

Im Ergebnis der angeführten wirtschaftlichen Aktivitäten plant die Gesellschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von rd. TEUR 7.500. Dieser bewegt sich zwischen dem Plan für das vergangene Jahr und dem Ist des Jahres 2016.

Im Tochterunternehmen, der Landesweingut Kloster Pforta GmbH, steht das Jahr 2017 im Zeichen der Klärung sowie Bewertung der mit einem geplanten Weingutsneubau noch vorhandenen Fragestellungen: Sofern sich die Standortfrage auf dem Klostergelände in absehbarer Zeit klären wird, steht einer Durchführung des notwendigen Architektenwettbewerbs sowie der Umsetzung des Bauleitplanverfahrens grundsätzlich nichts mehr im Wege.

Ziel ist, das Landesweingut qualitativ sowie wirtschaftlich auf solide Grundlagen zu stellen, um langfristig ein Aushängeschild für den Weinbau an Saale und Unstrut zu etablieren.

Für das Geschäftsjahr 2016 ist ein nennenswerter Jahresüberschuss (TEUR 145) zu erwarten. Insofern vollzieht die Gesellschaft erfolgreich ihren Konsolidierungs- und Entwicklungsprozess.

Vor dem Hintergrund der guten geschäftlichen Entwicklung im Berichtsjahr und der breiten Zustimmung aller Akteure zum geplanten Neubau ist die Gesellschafterin unverändert vom inneren Wert und der positiven Entwicklungsprognose der Beteiligung überzeugt.

b) Risikobericht

Die fachlichen, personellen sowie organisatorischen Grundsätze der Geschäftspolitik sind in einem **Unternehmenskonzept** festgeschrieben, das für den Zeitraum von 2017 bis einschließlich 2021 fortgeschrieben wurde. Im Verlauf des letzten Jahres bestand insofern das Erfordernis, dieses Unternehmenskonzept zu erarbeiten. Das Unternehmenskonzept wurde von der Geschäftsführung erarbeitet und vom Aufsichtsrat einstimmig bestätigt.

Die Bewertung der gegenwärtigen allgemeinen **Wirtschaftssituation** und deren Auswirkungen auf die wirtschaftliche Lage Sachsen-Anhalts führen aus Sicht der Gesellschaft zu keinen einschneidenden Veränderungen.

Die wirtschaftlichen Schwerpunkte der Landgesellschaft liegen auch in den kommenden Jahren in der

Verwaltung und Verwertung landwirtschaftlicher Grundstücke sowie im Anbieten grundstücksbezogener Dienstleistungen. Es zeichnen sich gegenüber den dargestellten Prognosewerten mittelfristig keine besonderen Absatz- und/oder Preis- sowie Zinsrisiken ab. Die Geschäftsführung geht vor dem Hintergrund des bisherigen und des aktuellen Verlaufs derartiger Geschäfte und der damit verbundenen Preisentwicklungen davon aus, dass es auch in Zukunft eine stetige Nachfrage nach Grundstücken auf dem Weg des Erwerbs oder der Pachtung geben wird. Dabei wird in Bezug auf die Kauf- und Pachtpreise eher von einer Seitwärtsbewegung ausgegangen.

Die Dienstleistungen für die öffentliche Hand werden auch künftig erheblich von der jeweiligen Haushaltslage und dem jeweiligen Problemdruck abhängen. Gleichwohl gehen wir davon aus, im Ergebnis geleisteter Akquisitions- und Vorarbeiten im Verlauf des Prognosejahres über angemessene Beschäftigungsansätze verfügen zu können.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Landgesellschaft wird in den kommenden Jahren in starkem Maße vom Beitrag der Gesellschaft zum Landeshaushalt bzw. den damit verbundenen

Folgewirkungen geprägt werden. Es besteht mit den Gesellschaftern Einigkeit, dass mögliche Abführungsverpflichtungen eng an die Wirtschaftskraft der Landgesellschaft zu knüpfen sind. Die Steuerung der Verkäufe sowie eine teilweise neu ausgerichtete Kreditstruktur verschaffen der Landgesellschaft die erforderlichen Gestaltungsspielräume.

Trotz leichter Verbesserung der Lage vieler landwirtschaftlicher Unternehmen kann man sicher noch nicht von einer Trendwende sprechen. Gleichwohl gehen wir davon aus, dass sich die Beschäftigungssituation unserer Ingenieure und anderer Fachleute im Planjahr weiter stabilisieren wird. Die in diesem Segment erreichte Dienstleistungsdiversifizierung trägt zur Verbesserung der Beschäftigungssituation bei.

Gegenwärtig nicht abgeschätzt werden kann der mögliche Umfang einer finanziellen Mitwirkung der Landgesellschaft an der weiteren Entwicklung des Landesweingutes. Vieles hängt dabei noch von der tatsächlichen baulichen bzw. technischen Lösung ab. Es zeichnet sich jedoch ab, dass die Umsetzung, egal welcher Unternehmensstrategie, ohne ein Engagement des Gesellschafters kaum initiiert

werden kann. Dies schließt die finanzielle Sicherung des Eigenanteils des Landesweingutes im Zuge des 2014 eröffneten Bodenordnungsverfahrens ein. Gleichwohl handelt es sich eher um ein theoretisches Risiko, weil sich das letztliche Engagement der Landgesellschaft einerseits an fundierten Investitions- sowie Prognoserechnungen festmacht. Andererseits wird die Geschäftsführung der Landgesellschaft stets die eigene Leistungsfähigkeit sachgerecht beurteilen.

Das **Risikomanagement** bei der Landgesellschaft genießt einen hohen Stellenwert. Die Gesamtheit aller die erfolgreiche Unternehmensentwicklung beeinflussenden Faktoren ist in einem Risikomanagementsystem zusammengefasst.

Der ständigen Auseinandersetzung mit kurz-, mittel- sowie langfristigen Entwicklungsszenarien liegen komplexe vergangenheitsbezogene Analysen und Auswertungen sowie prozessabhängige bzw. prozessunabhängige Kontrollen zugrunde, die in das Risikomanagementsystem eingebettet sind. Dieses beinhaltet die Beschreibung erkenn- und beeinflussbarer interner sowie externer Risiken, definiert Indikatoren für die Auseinandersetzung mit diesen Risiken und regelt zugleich geeignete

Schritte und Verantwortlichkeiten für deren Beeinflussung oder Beseitigung. Mit den vorhandenen personellen, organisatorischen sowie unterstützenden Strukturen ist die Gesellschaft in der Lage, mögliche Risiken der künftigen geschäftlichen Entwicklung rechtzeitig zu erkennen und angemessen zu bewältigen.

Im Ergebnis der vorgenommenen Bewertungen ist festzustellen, dass auch aus Sicht des Risikomanagements der Gesellschaft über die üblichen Risiken einer wirtschaftlichen Tätigkeit hinaus keine nennenswerten Risiken in Bezug auf die künftige Entwicklung bestehen.

Zum Zwecke der Qualitätssicherung sowie zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung arbeitet die Landgesellschaft mit einem ausgeprägten **Qualitätsmanagementsystem** in Form diverser Verfahrensanweisungen sowie entsprechender interner Prüfungshandlungen in Bezug auf deren Einhaltung. Das bestehende System wird gelebt und kontinuierlich verbessert.

c) Chancenbericht

Die Landgesellschaft Sachsen-Anhalt bewegt sich in Geschäftsfeldern, die auch in absehbarer Zukunft angemessene Betätigungsansätze bieten.

Die Landwirtschaft wird auch künftig ein wichtiger Wirtschafts- und Beschäftigungsfaktor des Landes sein. Hinzu kommt die stetige Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für außerlandwirtschaftliche Vorhaben wie den Hochwasserschutz. Auch die Verantwortung insbesondere der Landwirtschaft für den Erhalt der Kulturlandschaft sowie den Ressourcenschutz bieten interessante Dienstleistungsansätze. Dies bedarf kreativer Lösungen und führt zu entsprechenden Grundstücks- und Planungs- sowie Beratungsdienstleistungen.

Das für die Landgesellschaft wichtige Grundstücks-geschäft wird nach eigenen Prognosen die erforderliche Dynamik behalten. Mit einem Preisverfall wird nicht gerechnet. Auch mögliche natürliche Risiken würden sich nach Einschätzung der Geschäftsführung eher nur partiell auswirken.

Im Rahmen eines sachgerechten Beteiligungsmanagements seitens des Landes Sachsen-Anhalt als Mehrheitsgesellschafter wird zudem sichergestellt, dass die Landgesellschaft auch künftig über angemessene Handlungsspielräume verfügen wird, um unverändert wirtschaftlich sowie finanziell solide zum Wohle des ländlichen Raumes zu arbeiten.

Die Gesellschaft sieht weiterhin interessante Betätigungsansätze im kommunalen Bereich. Vor allem die permanente Ressourcenknappheit und die anstehenden Herausforderungen im Zuge des demografischen Wandels sowie aktueller Migrationsthemen bieten zahlreiche Schnittmengen mit den Tätigkeiten der Landgesellschaft.

Darüber hinaus werden die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Landgesellschaft stets so innovativ sein, um den landespolitischen Vorgaben und den erkennbaren Handlungsfeldern entsprechend stets mit kompetenten Dienstleistungen zu begegnen.

Die vorstehend skizzierte Entwicklung des Landesweingutes beinhaltet nicht nur Risiken, sondern eröffnet zugleich auch vielfältige Chancen. Die Landgesellschaft wird sich mit ihren Kompetenzen konsequent einbringen und damit die Beteiligung

zunehmend auf wirtschaftlich gesunde Füße stellen. Dies wird mittel- und langfristig nicht nur zu angemessenen Renditen führen, sondern zugleich auch die Wirtschaftskraft der Landgesellschaft in Form von Beschäftigungsansätzen, Netzwerkerweiterungen, organisatorischen/kostenseitigen Synergien etc. stärken.

Magdeburg, den 30.03.2017

Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH –
Gemeinnütziges Unternehmen für die
Entwicklung des ländlichen Raumes

Dr. Willy Boß
Geschäftsführer

Aktiva

	31.12.2016	31.12.2015
	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Software	25.681,00	12.788,08
2. Geleistete Anzahlungen	109.437,48	64.851,84
	135.118,48	77.639,92
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und Bauten	864.258,55	798.993,89
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	197.469,90	225.000,19
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	33.234,30	0,00
	1.094.962,75	1.023.994,08
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.320.629,74	2.320.629,74
	3.550.710,97	3.422.263,74
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	6.331.038,72	4.116.126,13
2. Grundstücke, Erschließungs- und Baumaßnahmen	101.012.584,73	84.691.955,30
3. Geleistete Anzahlungen	158.713,38	0,00
	107.502.336,83	88.808.081,43
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.343.849,17	6.548.596,16
2. Forderungen gegen Gesellschafter	75.348.171,88	0,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	152.395,96	149.039,17
	80.844.417,01	6.697.635,33
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	10.394.232,14	12.185.022,95
	198.740.985,98	107.690.739,71
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
	97.489,11	128.023,28
D. AKTIVER UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER VERMÖGENSVERRECHNUNG		
	39.597,77	38.217,27
	202.428.783,83	111.279.244,00
Treuhandvermögen	77.459.381,52	1.473.548,24

Passiva

	31.12.2016	31.12.2015
	€	€
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	9.221.590,00	9.221.590,00
II. Kapitalrücklage	417.239,23	417.239,23
III. Gewinnrücklagen		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	4.660.520,84	4.660.520,84
2. Satzungsmäßige Rücklage	31.963.450,09	31.963.450,09
3. Andere satzungsmäßige Gewinnrücklagen	6.186,63	6.186,63
4. Andere Gewinnrücklagen	12.163.292,44	6.077.845,15
IV. Jahresüberschuss	9.132.459,26	9.261.658,74
	67.564.738,49	61.608.490,68
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	346.175,00	151.281,00
2. Sonstige Rückstellungen	4.305.404,54	3.744.651,91
	4.651.579,54	3.895.932,91
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	123.616.406,70	41.448.151,66
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	3.814.082,24	2.519.729,42
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	513.826,25	137.268,49
4. Sonstige Verbindlichkeiten	2.223.320,46	1.632.888,88
	130.167.635,65	45.738.038,45
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	44.830,15	36.781,96
	202.428.783,83	111.279.244,00
Treuhandverbindlichkeiten	77.459.381,52	1.473.548,24

**GEWINN - UND VERLUSTRECHNUNG
FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2016**

	2016	2015
	€	€
1. Umsatzerlöse	40.207.875,87	42.451.790,87
2. Erhöhung/Verminderung des Bestands (-) an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	18.535.542,02	-2.418.268,62
3. Sonstige betriebliche Erträge	314.933,37	173.617,02
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Betriebsstoffe und für den Erwerb von Grundstücken	37.660.260,19	20.668.467,93
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	3.257.811,41	1.430.827,56
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	4.907.294,45	4.614.913,46
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 253.891,09 (Vorjahr: EUR 56.289,82)	1.265.247,28	1.011.234,70
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	127.630,12	150.673,67
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.554.243,11	1.825.647,39
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	278.885,65	315.827,91
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.422.046,47	1.549.302,15
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-36,84	-83,72
11. Ergebnis nach Steuern	9.142.740,72	9.271.984,04
12. Sonstige Steuern	10.281,46	10.325,30
13. Jahresüberschuss	9.132.459,26	9.261.658,74

A. Allgemeine Angaben

Die Gesellschaft wird unter HRB 104364 beim Amtsgericht Stendal geführt.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei waren gemäß § 14 des Gesellschaftsvertrages die handelsrechtlichen Vorschriften zur Rechnungslegung für große Kapitalgesellschaften sowie die ergänzenden Bestimmungen des GmbH-Gesetzes anzuwenden.

Darüber hinaus fanden die im Beteiligungshandbuch des Landes Sachsen-Anhalt formulierten Grundsätze entsprechend Beachtung.

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses waren unverändert die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend:

Die Gliederung und die Bezeichnung der Abschlussposten hat die Gesellschaft den Besonderheiten

ihrer Geschäftstätigkeit unter Anwendung von § 265 Abs. 5 und 6 HGB angepasst.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung anzubringen sind, weitestgehend im Anhang aufgeführt.

Der Jahresabschluss wurde unter Annahme der Unternehmensfortführung (Going-Concern) aufgestellt.

Das **Anlagevermögen** ist zu Anschaffungskosten bewertet. Abnutzbare Anlagen werden unter Zugrundelegung ihrer betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer in Anlehnung an die geltenden AfA-Tabellen linear abgeschrieben. Aufgrund untergeordneter Bedeutung werden die geringwertigen

Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten bis EUR 150 im Jahr des Zugangs sofort und darüber hinaus bis EUR 1.000 pauschal über 5 Jahre entsprechend § 6 Abs. 2 und Abs. 2a EStG abgeschrieben.

Die Bewertung der als **unfertige Leistungen** bilanzierten angearbeiteten Aufträge beruht auf geleisteten Stunden, angefallenen Reisekosten und auftragsbezogenen Fremdleistungen. Die geleisteten Stunden werden mit einem für jeden Mitarbeiter individuell ermittelten Stundensatz unter Einbeziehung notwendiger Gemeinkosten bewertet. Die abrechnungsfähigen auftragsbezogenen Fremdleistungen kommen mit ihren Anschaffungskosten zum Ansatz.

Zur verlustfreien Bewertung werden – soweit erforderlich – Abwertungen vorgenommen.

Die für agrarstrukturelle Maßnahmen sowie zur Baulanderschließung angekauften **Grundstücke** sowie die **Erschließungsaufwendungen bzw. Baumaßnahmen** sind mit Anschaffungskosten (Nennwerten) bzw. Herstellungskosten bilanziert. Die Herstellungskosten beinhalten geleistete Stunden, angefallene Reisekosten und

auftragsbezogene Fremdleistungen. Die geleisteten Stunden werden mit einem für jeden Mitarbeiter individuell ermittelten Stundensatz unter Einbeziehung notwendiger Gemeinkosten bewertet. Die abrechnungsfähigen auftragsbezogenen Fremdleistungen kommen mit ihren Anschaffungskosten zum Ansatz.

Das Niederstwertprinzip findet Beachtung.

Forderungen und **sonstige Vermögensgegenstände** werden zum Nennwert bewertet; erkennbaren Risiken wird durch Einzelwertberichtigungen, dem allgemeinen Kreditrisiko durch eine pauschal ermittelte Wertberichtigung Rechnung getragen.

Die **Kassenbestände** und **Guthaben bei Kreditinstituten** sind zum Nennwert bilanziert.

Als **aktive Rechnungsabgrenzungsposten** sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen. Bezüglich der am 31. Dezember 2010 bilanzierten aktiven Rechnungsabgrenzungsposten nach § 250 Abs.1 Satz 2 Nr.2

HGB in der bis zum 28. Mai 2009 geltenden Fassung wurde gemäß Art.67 Abs.3 EGHGB vom Beibehaltungswahlrecht Gebrauch gemacht.

Das **gezeichnete Kapital** wird zum Nennwert bilanziert.

Die **Pensionsrückstellungen** werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnung nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected Unit Credit Method) unter Berücksichtigung der Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Heubeck bewertet. Die Rückstellungen für Pensionen wurden pauschal mit dem von der Deutschen Bundesbank im Monat Dezember 2016 veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt (§ 253 Abs.2 Satz 2 HGB). Dieser auf den Stichtag prognostizierte Zinssatz beträgt 4,00%. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Pensionen für ein ausgeschiedenes Mitglied der Geschäftsführung wurden pauschale jährliche Rentensteigerungen von 1% berücksichtigt. Außerdem wurde erstmals eine Rückstellung für den derzeitigen Geschäftsführer in Höhe von TEUR 203 gebildet (auf den Stichtag prognostizierter Rechnungszins = 4,08%).

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem Ansatz nach Maßgabe des durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 21.

Rückstellungen für Verpflichtungen aus Altersteilzeit werden nach Maßgabe des Blockmodells gebildet. Die Bewertung der Rückstellungen für Altersteilzeit erfolgt unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 3,24% entsprechend § 253 Abs.2 Satz 2 HGB und auf der Grundlage der Richttafeln 2005 G von Dr. Klaus Heubeck nach versicherungsmathematischen Grundsätzen. Die Rückstellungen für Altersteilzeit wurden für zum Bilanzstichtag bereits geschlossene und zukünftige potenzielle Altersteilzeitvereinbarungen gebildet. Sie enthalten Aufstockungsbeträge und bis zum Bilanzstichtag aufgelaufene Erfüllungsverpflichtungen der Gesellschaft.

Die Verpflichtungen aus Altersteilzeit werden mit den Vermögensgegenständen, die ausschließlich der Erfüllung der Verpflichtungen aus Altersteilzeit

dienen und dem Zugriff fremder Dritter entzogen sind (sog. Deckungsvermögen), verrechnet. Die Bewertung des zweckgebundenen, verpfändeten und insolvenzgesicherten Deckungsvermögens erfolgt zum beizulegenden Zeitwert.

Die Rückstellungen werden in Höhe ihres nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages passiviert. Darüber hinaus werden die Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr nach den Vorgaben des § 253 Abs. 2 HGB mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

Die **Verbindlichkeiten** sind mit ihren Erfüllungsbeträgen passiviert.

Zum Ausgleich gegenläufiger Wertänderungen oder Zahlungsströme aus Zinsrisiken wurde der überwiegende Teil der betreffenden Verbindlichkeiten mit Finanzinstrumenten entsprechend § 254 HGB zusammengefasst (**Bewertungseinheit**).

Die Gesellschaft ist als gemeinnütziges Siedlungsunternehmen mit sämtlichen Tätigkeiten mit

Ausnahme des Wohnungsbaus von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Entsprechend ergeben sich im Jahresabschluss keine **latenten Steuern** nach § 274 HGB.

C. Erläuterungen zur Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des **Anlagevermögens** ist im Anlagespiegel (Anlage zum Anhang) dargestellt.

Unter den **Finanzanlagen** wird eine Beteiligung an der Landesweingut Kloster Pforta GmbH ausgewiesen. Die Landgesellschaft erwarb mit Wirkung zum 1. Januar 2013 100% der Geschäftsanteile. Zum 31. Dezember 2016 wies die Gesellschaft laut Jahresabschluss ein Eigenkapital von TEUR 3.455 und ein Ergebnis von TEUR 145 aus.

In den **Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenständen** sind Erstattungsansprüche gegen das Land Sachsen-Anhalt aus Darlehensaufnahmen im Zusammenhang mit dem treuhänderischen Erwerb von landwirtschaftlichen Liegenschaften

über EUR 75 Mio. enthalten, wovon EUR 70 Mio. eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr haben.

Die Gesellschaft machte von ihrem Wahlrecht gemäß Art. 67 Abs. 3 EGHGB in der Weise Gebrauch, dass sie die diesbezüglichen aktiven Rechnungsabgrenzungsposten beibehalten hat (TEUR 13).

Unter der Bilanz werden **Treuhandvermögen** und **Treuhandverbindlichkeiten** geführt. Dabei handelt es sich um Bankbestände und treuhänderisch erworbene Grundstücke.

Das **gezeichnete Kapital** beträgt unverändert TEUR 9.222.

Vom Jahresüberschuss des Jahres 2015 wurden TEUR 3.176 an die Gesellschafter ausgeschüttet. Die verbleibenden TEUR 6.085 wurden den Gewinnrücklagen zugeführt.

Die Geschäftsführung schlägt vor, vom Jahresüberschuss des Jahres 2016 in 2017 insgesamt TEUR 4.659 an die Gesellschafter entsprechend ihrer Anteile auszuschütten und den verbleibenden Überschuss (TEUR 4.473) den Gewinnrücklagen zuzuführen.

Die **sonstigen Rückstellungen** (TEUR 4.305) beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für leistungsbezogene Vergütung (TEUR 1.044), für ausstehende Verpflichtungen im Zusammenhang mit Ökopoolprojekten (TEUR 2.930), interne Jahresabschlusskosten und externe Prüfungskosten (TEUR 49), künftige Archivierungsaufwendungen (TEUR 36) sowie ausstehende Aufwendungen für Personal, hier insbesondere für Urlaub (TEUR 91) und Berufsgenossenschaft (TEUR 38). Darüber hinaus besteht eine Rückstellung für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften in Höhe von TEUR 106. Diese ist zu bilden, weil ein Grund- und das dazugehörige Sicherungsgeschäft im Zusammenhang mit dem

Erwerb von Landesflächen betragsmäßig partiell nicht mehr deckungsgleich sind. Bis zur vollständigen Tilgung des Darlehens wird der seinerzeit eingegangene Sicherungsbetrag stets größer sein als der zeitanteilige Restbetrag des betreffenden Grundgeschäfts. Über den Zeitverlauf wird sich dieser negative Marktwert der nicht gedeckten Sicherungsposition weitestgehend reduzieren bzw. ganz ausgleichen.

Die Verpflichtungen aus Altersteilzeit bestehen zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 292. Diese wurden mit Deckungsvermögen (TEUR 331) gemäß § 246 Abs.2 Satz 2 HGB verrechnet. Als

Deckungsvermögen wurde das verpfändete Wertpapierdepot bei der Commerzbank AG klassifiziert. Die Anschaffungskosten der Wertpapiere betragen TEUR 299. Der beizulegende Zeitwert zum 31. Dezember 2016 beläuft sich auf TEUR 331.

Die Erträge aus dem Deckungsvermögen (TEUR 0) wurden mit den Zinszuführungen (TEUR 12) gemäß § 246 Abs.2 Satz 2 HGB saldiert. Der sich ergebende Saldo von TEUR 12 ist im Finanzergebnis unter dem Posten Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten.

Die **Verbindlichkeiten** gliedern sich wie folgt:

	Ausweis T€	davon mit einer Restlaufzeit			davon gegenüber
		bis zu einem Jahr T€	von 1–5 Jahren T€	mehr als 5 Jahren T€	Gesellschaftern T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	123.616	11.521	112.095	68.108	0
Erhaltene Auszahlungen auf Bestellungen	3.814	1.591	2.223	842	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	514	514	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	2.223	2.223	0	0	1.934
	130.167	15.849	114.318	68.950	1.934

Der Finanzierung des Erwerbs landwirtschaftlicher Liegenschaften liegen diverse Grund- und Derivatgeschäfte zugrunde. Zur Finanzierung der erworbenen Liegenschaften wurden in 2002, 2003, 2005 und 2015 sechs variabel verzinsliche Darlehen sowie zehn festverzinsliche Darlehen aufgenommen. Zur Absicherung des Zinsrisikos in Bezug auf die in 2002, 2003 und 2015 aufgenommenen und variabel finanzierten Darlehen wurden insbesondere folgende zinsbezogene Finanzinstrumente verwendet:

- ∴ Für den Betrag von Mio. EUR 91,5 wurden Zinssatz-Swaps abgeschlossen zu Festzinsen zwischen 0,92 % und 4,805 % p. a. (Marktwerte am Stichtag TEUR -1.729).

Die aufgenommenen Darlehen und die inhaltlich und zeitlich gekoppelten Derivatgeschäfte wurden bis auf einen Differenzbetrag in Höhe von TEUR 1.280 einer Bewertungseinheit unterworfen.

Im Zusammenhang mit dem Erwerb landwirtschaftlicher Liegenschaften wurde ein Darlehen (Mio. EUR 1,4) mittels erstrangiger Grundschuld besichert.

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten in Höhe von TEUR 84 Steuern (im Vorjahr TEUR 241), in Höhe von TEUR 1.934 dem Gesellschafter Land Sachsen-Anhalt per 31.12.2016 zustehende Mehrerlösanteile aus der Weiterveräußerung landwirtschaftlicher Liegenschaften sowie Provisionen (TEUR 434) im Zusammenhang mit ausgereichten Bürgschaften, deren Ausgleich planmäßig Anfang 2017 erfolgt.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen im Wesentlichen aus einer Klausel zur Mehrerlösabführung aus der Weiterveräußerung der vom Land

Sachsen-Anhalt erworbenen landwirtschaftlichen Flächen. Der den Kaufpreis überschreitende Mehrerlös ist in Höhe von 75 % an das Land abzuführen. Darüber hinaus ist die Gesellschaft Miet-, Leasing- bzw. andere Verpflichtungen im Umfang von insgesamt TEUR 501 p. a. eingegangen.

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Nach Sachgebieten gliedern sich die **Umsatzerlöse** folgendermaßen:

	2016	2015
	T€	T€
Geschäftsbereich Grundstücksverkehr		
Grundstückseigengeschäft (Landwirtschaft)	26.155	28.934
Grundstücksauftragsgeschäft	3.524	2.719
Pachterträge	8.922	8.611
Geschäftsbereich Landwirtschaft – Bau – Umwelt		
Einzelbetriebliche Förderung	84	298
Bauplanung und -betreuung	668	945
Geschäftsbereich Ländliche Entwicklung		
Landentwicklung	421	358
Erschließungsträgerschaften	434	587
	40.208	42.452

Die **Bestandserhöhung** (TEUR 18.535) resultiert aus einem Bestandsaufbau bei den Grundstücken zur Verbesserung der Agrarstruktur (TEUR 15.336) und einem Bestandsaufbau bei Baulandgrundstücken (TEUR 688) sowie einem Bestandsaufbau bei teilfertigen Leistungen (TEUR 2.511).

Unter den **sonstigen betrieblichen Erträgen** sind im Wesentlichen Gegenposten zu Sachbezügen sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen ausgewiesen.

Im **Materialaufwand** (TEUR 40.918) ist insbesondere der Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke (TEUR 23.627) sowie der dem Land Sachsen-Anhalt vertraglich zustehende Mehrerlösanteil aus der Veräußerung landwirtschaftlicher Grundstücke (TEUR 14.040) enthalten.

Von den sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung entfallen TEUR 254 (Vorjahr: TEUR 56) auf Aufwendungen zur betrieblichen Altersversorgung durch Beiträge zur Unterstützungskasse aus einem tariflichen Anspruch der Beschäftigten, auf Pensionszahlungen sowie auf Zuführungen zur Pensionsrückstellung an einen ehemaligen Geschäftsführer sowie an den derzeitigen Geschäftsführer.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** betreffen überwiegend Verwaltungskosten, Reise- und Fahrzeugkosten sowie Raumkosten.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge enthalten hauptsächlich Zinsen aus Bankguthaben und Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen (TEUR 257).

Die Zinsaufwendungen entfallen im Wesentlichen auf Zinsen für Kredite zum Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke und auf Aufwendungen im Zusammenhang mit der Aufzinsung von Rückstellungen (TEUR 147). Die Zinsaufwendungen für den treuhänderisch erworbenen Grundbesitz werden zutreffenderweise nicht in der Gewinn- und Verlustrechnung der Gesellschaft ausgewiesen.

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** (EUR -36,84) betreffen hauptsächlich Körperschaftsteuern aus dem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb der Gesellschaft (Auszahlung Körperschaftsteuerguthaben).

E. Sonstige Angaben

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die erst nach dem Ende des Geschäftsjahres eingetreten sind, gibt es nicht.

Zudem ist festzustellen, dass zumindest aus gegenwärtiger Sicht die Kernaussagen des Wirtschaftsplanes 2017 in Bezug auf den prognostizierten Geschäftsverlauf unverändert fortgelten.

Personalbericht

Im Jahresdurchschnitt 2016 waren 110 Angestellte sowie 2 Auszubildende in der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH beschäftigt. Am Jahresende lag der Anteil der Frauen bei 56%.

Der Personalbestand (ohne Geschäftsführer) hat sich im Vergleich zum Vorjahresstichtag wie folgt entwickelt:

	31.12.2016	31.12.2015
Geschäftsbereich I – Grundstücksverkehr	43	39
Geschäftsbereich II – Landwirtschaft	26	28
Geschäftsbereich III – Ländliche Entwicklung	10	9
Geschäftsbereich III – Kaufmännischer Bereich	16	16
Stabsstellen/Sekretariat Geschäftsführung	8	9
Außenstellenleiter/Sekretariate	8	8
	111	109

Von den insgesamt 111 Beschäftigten zum 31. Dezember 2016 sind 11 Mitarbeiter/-innen befristet eingestellt (Vorjahr: 9).

Aufsichtsrat

- :: Herr Dr. Hermann Onko Aeikens
Minister für Landwirtschaft und Umwelt,
Sachsen-Anhalt (bis 25. April 2016)
- :: Frau Prof. Dr. Claudia Dalbert
Ministerin für Umwelt, Landwirtschaft
und Energie, Sachsen-Anhalt
(ab 1. Juni 2016)
- :: Herr Jörg Felgner
(stellv. Vorsitzender, bis 25. April 2016)
Staatssekretär im Ministerium der Finanzen,
Sachsen-Anhalt
- :: Herr Dr. Klaus Klang
(stellv. Vorsitzender, ab 1. Juni 2016)
Staatssekretär im Ministerium der Finanzen,
Sachsen-Anhalt
- :: Herr Dr. Wolfgang Milch
Ministerialdirigent im Ministerium
für Umwelt, Landwirtschaft und
Energie, Sachsen-Anhalt
- :: Frau Carla Hoffmeister
Baurätin, Ministerium für
Landesentwicklung und Verkehr,
Sachsen-Anhalt
- :: Herr Thomas Wunsch (ab 7. März 2017)
Staatssekretär im Ministerium
für Wirtschaft, Wissenschaft und
Digitalisierung, Sachsen-Anhalt
- :: Herr Lothar Kuhfahl
Bereichsleiter Sicherheiten und
Beteiligungen, Landwirtschaftliche
Rentenbank, Frankfurt am Main

- :: Herr Dr. Helmut Born
Generalsekretär a. D. des Deutschen
Bauernverbandes, Bruchhausen
- :: Herr Jan Kuroпка
(Arbeitnehmersvertreter)
- :: Frau Ramona Saust-Schuster
(Arbeitnehmersvertreterin)

Dem Aufsichtsrat wurden Aufwands-
entschädigungen von TEUR 2 gewährt.

Geschäftsführer

- :: Herr Dr. Willy Boß

Die Vergütung des Geschäftsführers betrug 2016
insgesamt TEUR 109, davon waren TEUR 23 variabel.
Darüber hinaus wurden dem Geschäftsführer geld-
werte Vorteile im Umfang von TEUR 21 gewährt.

Dagegen unterbleibt die Angabe der Gesamt-
bezüge eines früheren Mitgliedes der Geschäfts-
führung gemäß § 286 Abs. 4 HGB. Für diese Person
ist eine Rückstellung für laufende Pensionen mit
TEUR 203 gebildet.

Prokuristen

- :: Herr Frank Ribbe
- :: Herr Eberhard Schoster

Gesellschafter

Gesellschafter waren zum 31. Dezember 2016
unverändert das Land Sachsen-Anhalt (94,45 %) und
die Landwirtschaftliche Rentenbank Frankfurt am
Main (5,55 %).

Ausschüttungsgesperrte Beträge i. S. d. § 253 Abs. 6
sowie § 268 Abs. 8 HGB resultieren aus der Differenz
zwischen den Anschaffungskosten und dem bei-
zulegenden Wert des Deckungsvermögens für
die Altersteilzeitverpflichtungen (TEUR 32) sowie
Abzinsungsdifferenzen im Zusammenhang mit
Pensionsrückstellungen (TEUR 21).

Honorar des Abschlussprüfers

Das berechnete Gesamthonorar des Abschlussprü-
fers in Höhe von TEUR 24 für das abgeschlossene
Geschäftsjahr umfasst Abschlussprüfungsleistungen
in Höhe von TEUR 18 sowie andere Bestätigungs-
leistungen in Höhe von TEUR 6.

Magdeburg, den 30. März 2017

Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH –
Gemeinnütziges Unternehmen für
die Entwicklung des ländlichen Raumes

Dr. Willy Boß

Geschäftsführer

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS ZUM GESCHÄFTSJAHR 2016

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH – Gemeinnütziges Unternehmen für die Entwicklung des ländlichen Raumes, Magdeburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit

des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss der Landgesellschaft Sachsen-

Anhalt mbH – Gemeinnütziges Unternehmen für die Entwicklung des ländlichen Raumes, Magdeburg, den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Magdeburg, den 2. Mai 2017

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(gez. Bornkamp)
Wirtschaftsprüfer



(gez. Waeke)
Wirtschaftsprüfer

STELLUNGNAHME DES AUFSICHTSRATES ZUM PRÜFUNGSBERICHT DER WIRTSCHAFTS- PRÜFUNGSGESELLSCHAFT ÜBER DEN GEÄNDERTEN JAHRESABSCHLUSS 2016

Im Wirtschaftsjahr 2016 fanden vier Sitzungen des Aufsichtsrates statt. Der Aufsichtsrat hat sich laufend über die Geschäftstätigkeit informiert und die Geschäftsführung überwacht.

Der Aufsichtsrat nimmt den vorgelegten und erläuterten Prüfungsbericht über den mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehenen Jahresabschluss 2016 zustimmend zur Kenntnis. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung hat der Aufsichtsrat keine Einwendungen gegen den Jahresabschluss und den Lagebericht 2016. Insofern schlägt er der Gesellschafterversammlung vor, den Jahresabschluss zum 31.12.2016 unverändert festzustellen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung, vom Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2016 (EUR 9.132.459,26) einen Betrag in Höhe von EUR 4.658.443,46 an die Gesellschafter entsprechend ihrem jeweiligen Anteil am Stamm-

kapital auszuschütten. Ausschüttungszeitpunkt ist der November 2017.

Der verbleibende Jahresüberschuss in Höhe von EUR 4.474.015,80 ist den Gewinnrücklagen zuzuführen.

Der Gesellschafterversammlung wird empfohlen, der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2016 Entlastung zu erteilen.



Ministerin

Prof. Dr. Claudia Dalbert

Vorsitzende des Aufsichtsrates
der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH

Der Aufsichtsrat hat in einer Sitzung am 08.06.2017 den Jahresabschluss 2016 sowie den Prüfungsbericht der Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Magdeburg, zustimmend zur Kenntnis genommen und der Gesellschafterversammlung empfohlen, den Jahresabschluss unverändert festzustellen.

Die Feststellung des Jahresabschlusses erfolgte am selben Tag.

Die Gesellschafterversammlung beschließt, vom Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2016 (EUR 9.132.459,26) einen Betrag in Höhe von EUR 4.658.443,46 an die Gesellschafter entsprechend ihrem jeweiligen Anteil am Stammkapital auszuschütten. Ausschüttungszeitpunkt ist der November 2017.

Der verbleibende Jahresüberschuss in Höhe von EUR 4.474.015,80 ist den Gewinnrücklagen zuzuführen.

Bezogen auf das Land Sachsen-Anhalt bedeutet dies bei einem Anteil am Stammkapital in Höhe von 94,45215% eine Gewinnausschüttung von EUR 4.400.000,00. Die landwirtschaftliche Rentenkasse erhält für ihren Anteil am Stammkapital in Höhe von 5,54785% eine Gewinnausschüttung von EUR 258.443,46.

Der Aufsichtsrat hat sich in vier Sitzungen über den Geschäftsgang 2016 informiert und ist seinen Kontroll- und Informationspflichten nachgekommen.

Darüber hinaus haben sich Aufsichtsrat und Gesellschafterversammlung der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH anhand der vorgelegten Prüfungsberichte von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt.

Die Gesellschafterversammlung beschließt, der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2016 Entlastung zu erteilen.



Andreas Grobe

Ministerium der Finanzen des Landes Sachsen-Anhalt
Vorsitzender der Gesellschafterversammlung

UNSERE MOTIVATION

Was uns vorantreibt – oder warum Ihr Erfolg unsere Motivation ist

Wer wir sind

Wir sind ein gemeinnütziges Unternehmen mit mehr als 100 Mitarbeitern. Und weil unsere Landgesellschaft durch Satzung und Gesetz nicht in erster Linie der Gewinnerzielung dient, können wir Projekte angehen, die sich mit besonderer Sorgfalt der Zukunft und Entwicklung des ländlichen Raumes widmen. Projekte, denen sich unter rein wirtschaftlichen Gesichtspunkten mitunter kein Dritter stellen würde. Dabei sind unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unser wichtigstes Potenzial. Sie alle sind der Motor für unseren und Ihren Erfolg. So arbeiten bei uns zahlreiche Spezialisten aus unterschiedlichen Ingenieurbereichen zusammen. Sie sichern das Know-how der Gesellschaft. Wir verstehen uns nicht nur als Dienstleister unserer Kunden, sondern als verlässlicher Partner, als

Ideengeber, als Problemlöser. Mit uns zusammenzuarbeiten heißt, eine Win-win-Kooperation einzugehen! Wir führen persönliche Gespräche und suchen nach individuellen Lösungen.

Was wir können

Wir können mehr als nur Flächen verkaufen! Wir entwickeln Flächen, unterstützen landwirtschaftliche Unternehmen und gewerbliche, private sowie öffentliche Entwicklungsvorhaben aller Art. Wir minimieren den Verbrauch landwirtschaftlicher Flächen für außerlandwirtschaftliche Vorhaben. Unsere Kernkompetenz liegt in der effektiven Verzahnung fachkompetenter Spezialbereiche. Unser Alleinstellungsmerkmal ist es, alle Dienstleistungen aus einer Hand anbieten zu können. Unsere Lösungen sind maßgeschneidert, innovativ und effizient.

Was wir wollen

Unser Ziel ist es, bei Ideen bzw. Projekten zur Entwicklung des ländlichen Raumes für Konzeption, Planung und Umsetzung erster Ansprechpartner zu sein und uns die Anerkennung als wichtigster Flächenmanager in Sachsen-Anhalt und leistungsfähiger Dienstleister zu erarbeiten. Wir sind landesweit aktiv, um die jeweiligen regionalen Besonderheiten aufgreifen zu können. Wir wollen, dass Ihr Projekt zu einem Erfolg wird. Dafür können Sie unseren vollsten Einsatz erwarten.

Ihr Erfolg ist unsere Motivation: Machen Sie uns zu Ihrem Partner bei der nachhaltigen Gestaltung des ländlichen Raumes.

Unsere Standorte

Die Landgesellschaft Sachsen-Anhalt ist an mehreren Standorten in Sachsen-Anhalt präsent. Neben dem Haupt- und Außenstellensitz in Magdeburg ermöglichen die Außenstellen in Gardelegen, Lutherstadt Wittenberg und Halle (Saale) kurze Wege, persönliche Kontakte und eine schnelle Bearbeitung der Anliegen unserer Kunden und Geschäftspartner.

Sitz der Gesellschaft

Große Diesdorfer Str. 56/57
39110 Magdeburg
Tel. 0391/7361-6
Fax 0391/7361-777

Außenstelle Magdeburg

Große Diesdorfer Str. 56/57
39110 Magdeburg
Tel. 0391/7361-6
Fax 0391/7361-788

Ihr Ansprechpartner:

Dipl.-Ing. Matthias Schmidt
E-Mail: ast-magdeburg@lgsa.de

Außenstelle Altmark

Bahnhofstr. 2
39638 Gardelegen
Tel. 03907/77787-00
Fax 03907/77787-33

Ihr Ansprechpartner:

Dipl.-Ing. Reinhold Hönl
E-Mail: ast-altmark@lgsa.de

Außenstelle Wittenberg

Dessauer Str. 7
06886 Lutherstadt Wittenberg
Tel. 03491/6175-0
Fax 03491/6175-20

Ihr Ansprechpartner:

Dipl.-Ing.-agr. Jürgen Gotthardt
E-Mail: ast-wittenberg@lgsa.de

Außenstelle Halle

Magdeburger Str. 23
06112 Halle (Saale)
Tel. 0345/6911-0
Fax 0345/6911-226

Ihr Ansprechpartner:

Dipl.-Ing. (FH) Armin Oehl
E-Mail: ast-halle@lgsa.de

IMPRESSUM

Herausgeber:

Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH
Große Diesdorfer Straße 56/57
39110 Magdeburg

Telefon: 0391 / 7 36 16

E-Mail: info@lgsa.de

Internet: www.lgsa.de

Text: Friedemann Kahl, Frank Ribbe

Konzept, Gestaltung, Grafik:

genese Werbeagentur GmbH

Fotografie:

Rechte verantwortet LGSA;

Christoph Scheibert, Jena Geos (S.20);

Gunnar Thermann, Schönebeck

Gender-Hinweis:

Zugunsten der besseren Lesbarkeit der Texte wurde entweder die männliche oder die weibliche Sprachform gewählt. Wir weisen darauf hin, dass dies keinesfalls eine Benachteiligung des jeweils anderen Geschlechts darstellt. Wir danken für Ihr Verständnis.

www.lgsa.de