



# GESCHÄFTSBERICHT 2023 LANDSIEDLUNG BADEN-WÜRTTEMBERG GMBH

Zukunft. Fläche. Landsiedlung.





# Inhaltsverzeichnis

## Unternehmensstruktur

Gesellschafter und ihre Anteile am Stammkapital	4
Aufsichtsrat	5
Geschäftsleitung	7
Organisation	8
Standorte	9
Qualifikationen	10
Projekte	12

## Lagebericht

Grundlage des Unternehmens	20
Wirtschaftsbericht	20
Geschäftsentwicklung	21
Personal	23
Jahresergebnis	23
Vermögenslage	23
Finanzlage	24
Risikoberichterstattung	24
Ausblick/Chancen	25
Prognosebericht	26

## Jahresabschluss

Bilanz	28
Gewinn- und Verlustrechnung	30
Anlagespiegel	31
Anhang	32
Bericht des Aufsichtsrats	41
Bestätigungsvermerk	43

## Gesellschafter und ihre Anteile am Stammkapital

	Kapitalanteil
	TEUR
<b>Land Baden-Württemberg</b>	<b>2.672,80</b>
<b>Banken</b>	
L-Bank, Landeskreditbank Baden-Württemberg -Förderbank-	<b>299,00</b>
<b>Landkreis</b>	
Neckar-Odenwald-Kreis	<b>2,60</b>
<b>Städte, Gemeinden und Gemeindetag Baden-Württemberg</b>	
Obersulm	5,20
Walldürn	3,12
Baden-Baden	2,60
Rastatt	2,60
Gemeindetag Baden-Württemberg, Stuttgart	2,60
<b>Städte, Gemeinden und Gemeindetag insgesamt</b>	<b>16,12</b>
<b>Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH</b>	<b>129,48</b>
<hr/> <b>Insgesamt</b> <hr/>	<hr/> <b>3.120,00</b> <hr/>

## Aufsichtsrat

*2 Vertreter des Ministeriums für Ernährung, Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg*

**Peter Hauk MdL**, Minister -Vorsitzender-

**Dr. Konrad Rühl**, Ministerialdirigent

*1 Vertreter des Ministeriums für Finanzen Baden-Württemberg*

**Götz-Markus Schäfer**, Ltd. Ministerialrat - stellvertretender Vorsitzender -

*1 Vertreter der L-Bank Landeskreditbank Baden-Württemberg -Förderbank-*

**Ellen Winkler**, Bereichsleiterin

*1 Vertreter des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg*

**Martin Rist**, Ministerialrat

*1 Vertreter der Städte und Gemeinden*

**Michael Lutz**, Bürgermeister Stadt Waldenbuch

## Aufsichtsrat

*2 Vertreter der bäuerlichen Berufsorganisationen*

**Egon Busam**, Vizepräsident des Badischen Landwirtschaftlichen Hauptverbandes e.V.

**Jürgen Maurer**, Vizepräsident des Landesbauernverbandes in Baden-Württemberg e.V.

*Als Sachverständige im Aufsichtsrat ohne Stimmrecht*

*(§ 10 Abs. 10 des Gesellschaftsvertrages der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH)*

**Albrecht Kümmel**, Ltd. Ministerialrat des Ministerium für Ernährung, Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg

**Robert Jakob**, Präsident (bis 31.01.2023)

**Dieter Ziesel**, Präsident (ab 01.02.2023)

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

## Geschäftsleitung

### *GESCHÄFTSFÜHRER*



Markus Schnabel  
Geschäftsführer (bis 31.03.2023)



Claudia Thannheimer  
Geschäftsführerin (ab 01.04.2023)

### *PROKURISTEN*

Dr. Hans-Peter Maurer  
Andreas Munding  
Michael Probst

# Organisation

## Fachbereiche



## Tochtergesellschaften



## Unsere Standorte

Kurze Wege für persönliche Kontakte und die schnelle Bearbeitung der Anliegen unserer Kunden und Geschäftspartner ermöglichen neben dem Hauptsitz der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH in Stuttgart auch die Regionalbüros in Bruchsal, Donaueschingen, Freiburg und Oberschwaben.

### Sitz Stuttgart

Herzogstraße 6A, 70176 Stuttgart  
Fon 0711 6677-0, Fax 0711 6677-3195



### Regionalbüros

#### Bruchsal

Am Viehmarkt 1, 76646 Bruchsal  
Fon 07251 94293-0, Fax 07251 94293-33



#### Donaueschingen

Schulstraße 4, 78166 Donaueschingen  
Fon 0771 8314-0, Fax 0771 8314-50

#### Freiburg

Habsburger Straße 125, 79104 Freiburg  
Fon 0761 36897-0, Fax 0761 24134



#### Oberschwaben

Talstraße 14, 89584 Ebingen/Donau  
Fon 07391 768307-0, Fax 07391 768307-8

## Qualifikationen unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter



Dr. Hans-Peter Maurer, Abteilungsleiter  
Fachbereich – Landwirtschaft und Agrarstruktur

### *Fachbereich – Landwirtschaft und Agrarstruktur*

- Dipl. Agraringenieure (Universität und FH)
- Dipl. Ing. Garten- und Landschaftsarchitektur
- Dipl. Ing. Landschaftspflege (FH)
- M. Sc. Agribusiness
- Master of Business Administration in Regional Management (MBA)
- Mediator empathische Mediation
- Promovierte Diplom-Biologin
- Regionalberater
- Vermessungstechniker
- International MBA und B. Sc. Applied Art and Design
- B. Sc. Agrarwirtschaft und M. Sc. Nachhaltige Agrar- und Ernährungswirtschaft
- B. Eng. Landschaftsplanung und Naturschutz
- M. Sc. Nutzpflanzenwissenschaften
- B. Sc. Waldwirtschaft und Umwelt



Michael Probst, Abteilungsleiter  
Fachbereich – Flächenmanagement und Grund-  
stücksentwicklung

### *Fachbereich – Flächenmanagement und Grundstücksentwicklung*

- Dipl. Bauingenieur (FH)
- Dipl. Betriebswirt (FH)
- Dipl. Betriebswirt (FH), Fachrichtung Siedlungswasserwirtschaft /  
Zusatzausbildung Gewässerschutz-, Abfall- und Immissionsschutzbeauftragter
- Dipl. Ing. Landwirtschaft (FH)
- Dipl. Ing. Raum- und Umweltplanung
- Dipl. Ing. Stadt- und Regionalplanung
- Dipl. Ing. Vermessung und Geoinformatik (FH)
- Geograf
- Technischer Zeichner und Bauzeichner
- B. Sc. Waldwirtschaft und Umwelt
- B. Sc. Stadt- und Raumplanung
- Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator



Gitti Nurin, Abteilungsleiterin Fachbereich –  
Kommunalfonds Wohnraumoffensive BW

### *Fachbereich – Kommunalfonds Wohnraumoffensive BW*

- Geprüfte Wirtschaftsfachwirtin (IHK)
- M. Sc. Planung / Partizipation
- Rechtspflegerin (FH)
- B. Sc. Ökologische Agrarwissenschaften
- Kauffrau für Büromanagement



Andreas Munding, Abteilungsleiter  
Fachbereich – Kaufmännische Leitung

### *Fachbereich – Kaufmännische Leitung*

- Dipl. Betriebswirt (FH)
- Dipl. Betriebswirt (VWA)
- Dipl. Kaufmann
- B. A. Internationale Betriebswirtschaft
- B. Sc. Digital Business und IT



Rainer Engelbrecht, Abteilungsleiter  
Stabsstelle – Recht und Compliance

### *Stabsstelle – Recht und Compliance*

- Volljurist
- Volljuristin
- Dipl. Ing. (FH) Fachbereich Agrarwissenschaft
- Staatlich geprüfte Betriebswirtin



Viktoria Reutter, Projektleiterin  
Flächen und Höfe



Bestandssituation Sommer 2022

## Existenzgründung in Sinsheim Aus Alt mach Neu – leerstehende Gärtnerei wieder zum „Leben erweckt“

Die Hofbörse hat im Jahr 2023 eine seit 2007 leerstehende Gärtnerei in Sinsheim Steinsfurt erfolgreich an drei junge Agrarstudiums-Absolventen, die mit der „Lama Gemüse“ (abgeleitet von „Lass-Machen“) wieder neuen Wind und neue Konzepte nach Sinsheim bringen, vermittelt.

Als die ehemalige Gärtnerei im Sommer 2022 in die Vermittlung der Hofbörse kommt, steht das Gelände in Sinsheim Steinsfurt seit fast 20 Jahren leer.

Die Eigentümer, die Erben des ehemaligen verstorbenen Eigentümers und Bewirtschafters legen hierbei Wert auf ein eher außergewöhnliches Modell der Übergabe – die Erbpacht.

Beim ersten Termin wird schnell klar, einfach wird es nicht, die ehemalige Gärtnerei zu vermitteln.

Das Wohnhaus, direkt an der Straße ist über die Jahre verfallen und stark von Vandalismus betroffen gewesen. Die Gewächshäuser sind allerdings noch bis auf ein paar Glasbruchstellen gut funktionsfähig.

Mit seiner prominenten Lage direkt an der Ortsstraße zwischen Rohrbach und Steinsfurt zieht das Objekt aber schnell verschiedenste Interessenten aus vielerlei Bereichen, nicht nur aus dem Gartenbau und der Landwirtschaft an.

Im Dezember 2022 ist es dann aber so weit. Drei junge Absolventen des Studiums der Agrarwissenschaften von der Universität Kassel-Witzenhausen, von denen einer ursprünglich aus Sinsheim stammt, entdecken das Objekt und nach der ersten Besichtigung steht schon fast fest, die jungen Unternehmer sind „Feuer und Flamme“.

Erfahrungen mit einem eigenen Unternehmen haben sie während ihres Studiums gesammelt und nach dem zweiten Termin vor Ort werden die vertraglichen Konditionen ausgehandelt. In mehreren Beratungsterminen wird die Vorbereitung des Erbpachtvertrags durch die Hofbörse begleitet.

Im Frühjahr 2023 wurde der Notar beauftragt. Da Erbpachtverträge nicht zum alltäglichen Geschäft gehören, ziehen sich die Vorbereitungen stark in die Länge. Weitere Abstimmungstermine werden notwendig, bis der Vertrag dann im November 2023 final beurkundet werden konnte.

Beispiel einer Ökokiste



April 2024 das Freilandgemüse wächst, das ehemals ungenutzte Anzuchtgewächshaus und die Gewächshäuser sind zu neuem Leben erwacht.

Der Grund und Boden bleibt im Eigentum der Verpächter, was den Pächtern einen großen finanziellen Vorteil bietet, da der in dieser Lage sehr teure Grund und Boden so nicht erworben werden muss. Gleichzeitig besteht über die Erbpacht eine langfristige Sicherheit für die Pächter.

Die Kosten, die für die Lage und das Grundstück ansonsten enorm gewesen wären, halten sich so durch den Erbpachtvertrag in überschaubarem Rahmen und es können Investitionen in den Anbau, das Marketing und die Anlagen auf dem Grundstück getätigt werden.

Bereits im Frühjahr 2024 läuft der ökologische Gemüseanbau in vollem Gange. Den vergangenen Winter wurden bereits Feldsalat und Spinat sowie verschiedene Kohlarten angebaut und über das Konzept der Bio-Kisten verkauft. Sobald sich das Geschäft noch weiter etabliert hat, sind auch Abholstationen in der Umgebung bis Heidelberg für die drei Unternehmer denkbar.

In etwas weiterer Zukunft soll der Plan von einer eigenen Pesto- und Tomatensaucen-Produktion angegriffen werden. Das Wichtigste ist aber betonen die drei, dass sich das ganze Konzept

wirtschaftlich trägt.

Bei einem Besuch im April 2024 wachsen Kohlrabi, knackige Salate, Gartenkräuter, Zwiebeln und Radieschen in den Gewächshäusern. Im Freiland sind auch verschiedenste Kohlsorten bereits am Gedeihen und Vorbereitungen für die Pflanzung der Tomaten, Gurken und weiterer Kulturen laufen. Fast vollständig entkernt ist das Wohnhaus und die Zimmer werden renoviert. Einer der drei Unternehmer wohnt bereits vor Ort. Auch die Verpächter sind sehr zufrieden mit den Entwicklungen und werden sicherlich ein stetiger Besucher und Kunde in der Gärtnerei sein.

**Viktoria Reutter**

## Wohngebiete der Nachkriegszeit an der Schwelle zur baulichen und demografischen Überalterung



Rudolf Kunstmann, Projektleiter  
Städtebauliche Erneuerung

Ein zentraler Themenbereich der städtebaulichen Erneuerung ist die Erarbeitung und Umsetzung von integrierten Quartierskonzepten und die Einbeziehung von wohnungswirtschaftlichen Zielsetzungen in der Sanierungsdurchführung.

Neben den klassischen Sanierungsgebieten in den alten Ortslagen rückt dabei zunehmend ein weiterer Siedlungs- und Quartierstypus in den Vordergrund, für dessen Problemlage das besondere Städtebaurecht und die Sanierungsförderung ein wirksames und zielgenaues Instrumentarium bieten und die zukünftig erhöhte Aufmerksamkeit und Hinwendung von zahlreichen Förderkulissen, insbesondere der Städtebauförderung, für sich in Anspruch nehmen werden.

Es sind dies die Wohngebiete der Nachkriegszeit an der Schwelle zur baulichen und demografischen Überalterung.

Die Wohngebiete der Nachkriegszeit in kleineren bis mittleren Kommunen sind in der Regel gekennzeichnet durch einen hohen Eigennutzeranteil, wobei bisherige Erfahrungen gezeigt haben, dass der Generationenwechsel in der Mehrzahl der Fälle noch nicht vollzogen ist bzw. gerade stattfindet – die Bewohner somit in aller Regel mit ihren Gebäuden gealtert sind und dementsprechend eine deutliche Überalterung der Eigentümerschaft zu verzeichnen ist.

Während den Alteigentümern ihr Haus im Laufe der Familienschwundphase „über den Kopf gewachsen“ ist, trifft angesichts völlig veränderter Wohnansprüche und Wohnkonzepte für die in aller Regel jüngeren Rechtsnachfolger meist das Gegenteil zu. In diesen Quartieren bahnt sich somit in den nächsten Jahren unweigerlich ein Generationenwechsel an, den es unter verschiedenen Gesichtspunkten zielgerichtet zu steuern gilt.

Die Landsiedlung hat diese sich abzeichnenden baulichen, strukturellen und funktionalen Defizite frühzeitig erkannt und beispielhafte Struktur- und Problemanalyse durchgeführt und Lösungsansätze erarbeitet. Die Programme der städtebaulichen Erneuerung sind der ideale förderrechtliche Hintergrund, um die Erneuerung und konzeptionelle Weiterentwicklung der Bestandsgebäude sowie Klimaschutz und Energiehaushalt im Einklang mit der Schaffung von hochwertigem Wohnraum durch Gewährung von Zuschüssen unter Bewahrung der Stadt- und Freiflächenstruktur herbeizuführen.



Luftbild „Gartensiedlung Birkhau“  
(Gemeinde Affalterbach)

Im Rahmen des erfolgreichen Pilotprojekts „Gartensiedlung Birkhau“ begleitet die Landsiedlung die Gemeinde Affalterbach im Landkreis Ludwigsburg bei der Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Erneuerung des in den 1960er Jahren entstandenen Wohngebiets. Gefördert wird die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme vom Land Baden-Württemberg über das Landessanierungsprogramm.

Dabei soll das städtebauliche Leitbild erhalten, aber gleichzeitig auch an die heutigen Wohnbedürfnisse angepasst werden. Zu diesem Zweck wurde die Konzeptstudie „Dachaufbauten und Wintergärten“ erarbeitet, die einen gestalterischen Rahmen zur Erweiterung des Wohnraums durch den Anbau von Wintergärten bzw. den Ausbau von ungenutzten Dachböden und die dafür in der Regel notwendigen Dachaufbauten setzt. In der Gartensiedlung konnten innerhalb von etwas mehr als fünf Jahren bereits rund 60 Vereinbarungen zur Modernisierung von Wohngebäuden im Bestand abgeschlossen werden, was die hohe Akzeptanz und Zustimmung unter den Eigentümern unterstreicht.

Alternativ zu einem Neuantrag zur Aufnahme in ein Programm der Städtebauförderung können Kommunen auch ohne Mittel der Städtebauförderung ein Sanierungsgebiet förmlich festlegen. Nach Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen und der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes können die Kommunen einerseits mit den sanierungsrechtlichen Instrumentarien steuernd eingreifen und andererseits den Eigentümern bei Bestandsmodernisierungen die steuerliche Sonderabschreibung