



Landesentwicklungsgesellschaft  
Thüringen mbH

# Geschäftsbericht 2023



# Disclaimer

Der aufgeführte Jahres- und Konzernabschluss ist eine verkürzte Fassung. Der vollständige Jahres- und Konzernabschluss, der mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers versehen ist, wird bei dem Betreiber des Unternehmensregisters zur Offenlegung eingereicht.

Sofern personenbezogene Bezeichnungen lediglich in männlicher Form angeführt sind, beziehen sie sich auf Personen, egal welchen Geschlechts. Ausschließlich im Interesse der leichteren Lesbarkeit wurde teilweise nur die männliche Form verwendet.

# Inhalt

1	Vorwort der Geschäftsführung
2	Bericht des Aufsichtsrates
4	<a href="#">Zusammengefasster Lagebericht und Konzernlagebericht</a>
5	Vorbemerkung
6	Gesellschaftsverhältnisse
6	Allgemeine Wirtschaftsentwicklung im Freistaat Thüringen
8	Geschäftsverlauf
21	Beteiligungen der LEG Thüringen
27	Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
30	Finanzielle Leistungsindikatoren
30	Nicht-Finanzielle Leistungsindikatoren
31	Chancen- und Risikobericht
34	Prognosebericht
41	Entsprechenserklärung
46	<a href="#">Jahresabschluss und Konzernabschluss</a>
47	LEG-Thüringen Bilanz
48	LEG Thüringen Gewinn- und Verlustrechnung
49	Konzernbilanz
50	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
51	Anhang und Konzernanhang

Impressum

# Vorwort der Geschäftsführung

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

seit mehr als drei Jahrzehnten sind wir mit einer Vielzahl an Projekten tätig und leisten Beiträge, um Thüringen als attraktiven Wirtschafts-, Technologie- und Wohnstandort voranzubringen. Mit einem reichhaltigen Aufgabentableau aus den Bereichen Wirtschaftsförderung, Standortentwicklung, Immobilienmanagement sowie Stadt- und Regionalentwicklung setzen wir uns im Auftrag der Landesregierung für Wachstum und wirtschaftliche Dynamik, Wohlstand und Lebensqualität im Freistaat ein. Einfacher sind die Aufgaben nicht geworden angesichts der aktuellen Herausforderungen – sie reichen von zunehmenden Turbulenzen in der Weltwirtschaft, oft verursacht durch bedrückende weltpolitische Verwerfungen, über Anforderungen zur erfolgreichen Behauptung unseres Standortes im verschärften Wettbewerb der Länder und Regionen bis hin zu drängenden Fragen hinsichtlich der Energiesicherheit, der Bewältigung des Klimawandels und der demografischen Entwicklung.

Unsere jahrzehntelange Erfahrung und die Bündelung vielfältiger Kompetenzen unter einem Dach sind Aktivposten, die es uns ermöglichen, gegenwärtig und in Zukunft als leistungsstarkes Instrument der Landesregierung bei der Bewältigung der Herausforderungen tatkräftig mitzuwirken. Im vorliegenden Geschäftsbericht haben wir vor diesem Hintergrund unsere wichtigsten Projekte und Vorhaben des Jahres 2023 dargestellt und geben einen Ausblick auf unser künftiges Tun. Zudem informieren wir transparent über die wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens. Auch künftig werden wir die vielfältigen Aufgaben im Sinne von mehr Wachstum, Wohlstand und Lebensqualität in Thüringen nicht allein, sondern nur im Miteinander und Füreinander meistern können. Wenn Sie bei der Lektüre unseres Berichtes Ansatzpunkte zur Zusammenarbeit sehen oder Interesse an der Inanspruchnahme unserer Services und Angebote haben, freuen wir uns, wenn Sie uns kontaktieren – wir stehen als Partner und Dienstleister gern zur Verfügung!



Andreas Krey  
Sprecher der Geschäftsführung



Sabine Wosche  
Geschäftsführerin

# Bericht des Aufsichtsrates

## der LEG THÜRINGEN über das Geschäftsjahr 2023

Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung regelmäßig überwacht und sich in seinen Sitzungen durch Beschlussvorlagen und Berichte sowie durch mündliche Erläuterungen der Geschäftsführung über die Lage und Entwicklung der Gesellschaft laufend unterrichten lassen. Die Geschäftsführung hat den Aufsichtsrat in seinen Sitzungen über unternehmensrelevante Fragen der Planung, der Geschäftsentwicklung und der Risikolage sowie über wesentliche Geschäftsvorgänge und Vorhaben der Gesellschaft informiert. Dies gilt auch für die Entwicklung und die Ergebnisse der Beteiligung insbesondere an der Thüringer Energie- und GreenTech-Agentur GmbH (ThEGA) und an der Digitalagentur Thüringen GmbH sowie für die Entwicklungen und Ergebnisse der weiteren Tochtergesellschaften. Der Aufsichtsrat war in Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für die Gesellschaft stets eingebunden und hat sich von der Einhaltung des Unternehmenszwecks überzeugt. Der Aufsichtsrat hat sich umfangreich über die vielfältigen laufenden Projekte und die Unternehmensplanung berichten lassen.

Schwerpunkte der Berichterstattung in den Sitzungen waren insbesondere die aktuellen Entwicklungen in den verschiedenen Industrie- und Gewerbegebieten – insbesondere im Industriegebiet Erfurter Kreuz und in der ICE-City Erfurt. Hier lag besonderer Augenmerk auf der geplanten 110 kV-Leitung für CATL und auf der geplanten Erweiterung von N3. Des Weiteren wurde regelmäßig über den jeweils aktuellen Stand der geplanten Ansiedlungen von Unternehmen berichtet, die in Rudolstadt-Schwarza bzw. Gera und in Nordhausen Batterien recyceln wollen. Weitere Berichtsschwerpunkte waren das Projektmanagement für den Nutzungsfindungsprozess für das Schloss Reinhardsbrunn, die Geschäftsstelle für das Projekt „Zukunft Innenstädte“, die Beteiligung am Projekt „Integraler Taktfahrplan (ITF)“ sowie geplante Hochbauprojekte für verschiedene Landesverwaltungen. Zudem wurde regelmäßig sowohl über das Wohnbauprojekt „Merketal II“ in Weimar und den Bau von geförderten Wohneinheiten in Oberhof als auch über die verschiedenen Unternehmens- und Delegationsreisen, Messegemeinschaftsstände und Veranstaltungen berichtet, die die LEG Thüringen organisiert hatte.

Den Mitgliedern des Aufsichtsrats wurden schriftliche Quartalsberichte zur aktuellen Lage der Gesellschaft übermittelt. Diese wurden in den Sitzungen noch einmal tiefergehend erläutert.

Der Aufsichtsratsvorsitzende wurde von der Geschäftsführung auch zwischen den Aufsichtsratssitzungen über wesentliche Geschäftsvorfälle und anstehende Entscheidungen informiert. Die Gesellschaft stand in ständiger Verbindung mit ihm.

Im Geschäftsjahr 2023 fanden 3 Sitzungen des Aufsichtsrates statt.

Gegenstand der Beschlussfassung waren neben der Unternehmensplanung insbesondere auch die Baulandentwicklung und Erschließung des Wohngebietes „Graba II“ in Saalfeld, eine Spende der LEG Thüringen an den LEG-Sommerschule e.V. zur Weitergabe an gemeinnützige Vereine sowie eine Neubesetzung im Beirat der LEG Thüringen und die Verlängerung des Anstellungsverhältnisses des Geschäftsführers Andreas Krey.

Der Aufsichtsrat und die Geschäftsführung haben gemeinsam die Entsprechenserklärung für das Geschäftsjahr 2023 abgegeben.

Dem Jahresabschluss für das zum 31.12.2023 beendete Geschäftsjahr 2023 wurde der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Leipzig, erteilt. Die Jahresabschlussprüfung wurde auftragsgemäß um die Prüfung nach § 53 HGrG erweitert. Der Aufsichtsrat hat sich mit diesem Jahresabschluss, dem Lagebericht und dem Prüfbericht 2023 befasst und von den Prüfungsergebnissen Kenntnis genommen. Diese Unterlagen sowie der Vorschlag für die Verwendung des Jahresergebnisses lagen allen Aufsichtsratsmitgliedern vor. Die Beratungen fanden in Anwesenheit von Vertretern der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft statt. Diese haben über die Durchführung der Abschlussprüfung und die wesentlichen Prüfungsergebnisse in der Aufsichtsratssitzung berichtet und standen für ergänzende Auskünfte und Fragen zur Verfügung.

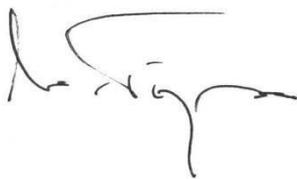
Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung hat der Aufsichtsrat keine Einwendungen gegen den Jahresabschluss zum 31.12.2023 und den Lagebericht 2023. Der Aufsichtsrat billigt die vorgelegten Abschlüsse und den Lagebericht. Er schließt sich dem Vorschlag der Geschäftsführung über die Ergebnisverwendung an und empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den zusammengefassten Lagebericht der Gesellschaft und des Konzerns sowie den Konzernabschluss zu billigen, den Jahresabschluss mit einer Bilanzsumme von EUR 569.166.312,07 und einem Jahresüberschuss in Höhe von EUR 2.225.292,46 festzustellen und dem von der Geschäftsführung vorgeschlagenen Ergebnisverwendungsvorschlag – der Verrechnung des Jahresüberschusses mit dem bestehenden Verlustvortrag und dem Vortrag des verbleibenden Bilanzverlustes auf neue Rechnung – zuzustimmen.

Interessenkonflikte bei Aufsichtsratsmitgliedern sind im Geschäftsjahr 2023 nicht bekannt geworden.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung die Entlastung der Geschäftsführung und - jeweils unter Enthaltung zur eigenen Person – die des Aufsichtsrates.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2023 geleistete sehr gute Arbeit.

Erfurt, den 13.08.2024

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'W. Tiefensee', written in a cursive style.

Wolfgang Tiefensee, Vorsitzender des Aufsichtsrates

A large blue diagonal graphic element that starts from the top-left corner and extends towards the bottom-right, forming a large arrow shape pointing right. The text is positioned within this blue area.

# Zusammengefasster Lagebericht der Ge- sellschaft und des Konzerns

für das Geschäftsjahr 2023

# Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH (LEG Thüringen), Erfurt

## Zusammengefasster Lagebericht der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2023

### 1. Vorbemerkung

Vielfältige Projekte der Wirtschaftsförderung, der Stadt- und Regionalentwicklung sowie des Immobilienmanagements nimmt die Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH (LEG Thüringen) seit über einem Vierteljahrhundert wahr. Entwickeln, Vernetzen, Gestalten, Erneuern, Umdenken, Unterstützen – mit diesen Wörtern lassen sich die unterschiedlichen Tätigkeiten beschreiben, welche die 100%ige Landestochter LEG Thüringen (kurz: LEG) für ihre Kunden erbringt: Sie ist Dienstleister unter anderem für Investoren, Unternehmer, Fachkräfte, Bürgermeister, Landräte und Häuslebauer. Mit hunderten von Projekten in allen Landesteilen schafft sie die Basis für erfolgreiches unternehmerisches Wirken, die Etablierung von Arbeitsplätzen und die Erhöhung der Lebens- und Wohnqualität im Freistaat.

Konkret entwickelt und vermarktet die LEG im ganzen Land Industrie- und Gewerbeflächen, sie wirbt weltweit um Investoren und betreut ansiedlungswillige Unternehmen mit einem Full Service. Bestandsunternehmen sowie neu hinzugekommenen Unternehmen steht sie bei Erweiterungsprojekten zur Seite; sie unterstützt sie bei ihrer Internationalisierung und bei der Entfaltung technologischer Potenziale. Als Immobilienmanager verwaltet und vermarktet die LEG Gebäude und Bauland unterschiedlicher Art – dazu zählen Gewerbestandorte, Büros, ehemalige Gerichtsgebäude und Wohnbauland für Thüringer Familien. Als anerkannter Sanierungsträger unterstützt die LEG Städte und Gemeinden bei der Aufwertung von Stadtkernen und umfangreichen Stadtentwicklungsmaßnahmen. Zudem begleitet sie als Regionalmanager kommunale Entscheider bei der Zusammenarbeit über Grenzen hinweg.

Ferner ist die LEG auch bei der Bewältigung drängender Zukunftsaufgaben in den Bereichen Fachkräftesicherung, Digitalisierung und Klimawandel aktiv. Mit ihrem Arbeitsbereich Thüringer Agentur Für Fachkräftegewinnung (ThAFF) betreibt sie Marketing für den Beschäftigungsstandort Thüringen; sie wirbt um Berufspendler, Rückkehrwillige, Studierende, Absolventen und Fachkräfte aus dem Ausland und berät Thüringer Unternehmen bei der Rekrutierung von Personal. Über die im Jahr 2019 gegründete Digitalagentur Thüringen GmbH leistet sie einen wichtigen Beitrag zur Schaffung der notwendigen Infrastruktur für die Herausforderungen der Digitalisierung. Zudem agiert ihre Tochtergesellschaft „Thüringer Energie- und GreenTech-Agentur“ (TheGA) im Freistaat als die zentrale Kompetenz-, Beratungs- und Informationsplattform zu den Themen erneuerbare Energien, GreenTech, nachhaltige Mobilität sowie Energie- und Ressourceneffizienz.

## 2. Gesellschaftsverhältnisse

Die Konzernmuttergesellschaft LEG hält zum 31. Dezember 2023 Beteiligungen an verschiedenen Unternehmen: So ist sie jeweils zu 100,0 % Gesellschafter der TDA-Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH (TDA) mit Sitz in Hermsdorf, der Thüringer Sonderabfalldeponie Gesellschaft mit beschränkter Haftung (TSD) mit Sitz in Erfurt, der ThIV Thüringer Industrievermietung GmbH (ThIV) mit Sitz in Erfurt, der Thüringer Energie- und GreenTech-Agentur GmbH (ThEGA) mit Sitz in Erfurt sowie der Digitalagentur Thüringen GmbH ebenfalls mit Sitz in Erfurt.

Über ihre Beteiligung an der TDA ist die LEG mittelbar zu 100,0 % an der G.N.W. Nord-West GmbH (G.N.W.) und der EFX Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH (EFX), beide mit Sitz in Erfurt, beteiligt.

Des Weiteren ist die LEG 51,0%iger Gesellschafter der Betreibergesellschaft für Applikations- und Technologiezentren Thüringen mbH (BATT) mit Sitz in Erfurt.

## 3. Allgemeine Wirtschaftsentwicklung im Freistaat Thüringen<sup>1</sup>

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem weiterhin krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Dies ist insbesondere auf nach wie vor hohe Preise, ungünstige Finanzierungsbedingungen durch gestiegene Zinsen und eine geringere Nachfrage aus dem In- und Ausland zurückzuführen. Preis- und kalenderbereinigt betrug der Rückgang der Wirtschaftsleistung 0,1 % gegenüber dem Vorjahr.

Die Entwicklung in den einzelnen Wirtschaftsbereichen verlief dabei erneut sehr unterschiedlich. Während die Bruttowertschöpfung im Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe um 1,0 %, im Verarbeitenden Gewerbe um 0,4 % und im Produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe) sogar um 2,1 % sank, legte der Dienstleistungsbereich mit 0,3 % leicht zu.

Die Bauinvestitionen sanken im Jahr 2023 preisbereinigt um 2,1 %. Besonders betroffen war hierbei der Wohnungsbau. Hingegen kamen positive Signale vom Ausbaugewerbe, die unter anderem auf die stark nachgefragten energetischen Sanierungen zurückzuführen sind. Auch wurde in Ausrüstungen, wie Maschinen, Geräte und Fahrzeuge, preisbereinigt mit 3,0 % mehr investiert als im Vorjahr.

Die Thüringer Industrie erzielte im Jahr 2023 rund Mrd. EUR 38,3 Umsatz. Wie das Thüringer Landesamt für Statistik mitteilt, lagen die Umsätze (bei zwei Arbeitstagen weniger) in den Industriebetrieben mit 50 und mehr Beschäftigten um 0,9 % bzw. Mrd. EUR 0,3 über dem Vorjahreszeitraum. Preisbereinigt verzeichnete der Umsatz nach vorläufigen Angaben im Zeitraum Januar bis Dezember 2023 jedoch ein Minus von 2,7 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

Im Kalenderjahr 2023 vermeldeten die Thüringer Industriebetriebe preisbereinigt insgesamt 8,6 % weniger Aufträge als im Jahr zuvor. Die Umsätze im Inland verzeichneten einen Zuwachs um Mrd. EUR 0,5 bzw. 1,9 % (preisbereinigt -2,4 %) auf Mrd. EUR 24,3. Die Exporte sanken um Mio. EUR 120,1 bzw. 0,9 % (preisbereinigt -3,3 %) gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Die Exportquote lag von Januar bis Dezember mit 36,6 % leicht unter dem Vorjahreswert (37,2 %). Insgesamt wurden Waren für Mrd. EUR 14,0 exportiert.

---

<sup>1</sup> Pressemitteilungen 004/2024 vom 5. Januar 2024, 032/2024 vom 15. Februar 2024, 034/2024 vom 16. Februar 2024, 035/2024 vom 16. Februar 2024 und 042/2024 vom 26. Februar 2024 des Thüringer Landesamts für Statistik, 019/2024 vom 15. Januar 2024 des Statistischen Bundesamtes sowie Arbeitslosenquote nach Bundesländern in den Jahren 2022 und 2023 von statista (Stand: 22. Februar 2024) sowie kurzperiodische Marktbeobachtungen Thüringen des Landesamts für Bodenmanagement und Geoinformation (Stand: 15. März 2024).

Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum konnten im Jahr 2023 vor allem die Branchen Maschinenbau, Herstellung von elektrischen Erzeugnissen ihre Umsätze steigern.

In den Thüringer Industriebetrieben mit 50 und mehr Beschäftigten waren im Jahr 2023 durchschnittlich 144.727 Personen beschäftigt. Das waren 1.326 Personen bzw. 0,9 % mehr als ein Jahr zuvor. Die Anzahl der Betriebe mit 50 und mehr Beschäftigten betrug durchschnittlich 806 Betriebe, sieben Betriebe weniger als im Jahr 2022.

In den Betrieben des Thüringer Bauhauptgewerbes mit 20 und mehr Beschäftigten wurde im Jahr 2023 ein baugewerblicher Umsatz in Höhe von Mrd. EUR 2,5 erzielt. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies einen Anstieg um Mio. EUR 22,0 bzw. 0,9 %. Dabei wiesen der öffentliche Bau und Straßenbau einen Umsatzzuwachs von 6,6 % auf, während in den Bauarten Wohnungsbau und gewerblicher Bau die Auftragsvolumen jeweils unter dem Vorjahresniveau lagen. Die Auftragseingänge des Jahres sind insgesamt gestiegen und liegen um Mio. EUR 217,7 bzw. 18,3 % über dem Vorjahresniveau.

Der Grundstücksmarkt in Thüringen war im Jahr 2023 stark rückläufig. Die Umsätze aus Grundstücksverkäufen im Bereich der bebauten Grundstücke lagen mit Mrd. EUR 1,7 um 38,2 % unter dem Vorjahresniveau. Die Anzahl der Transaktionen in diesem Teilsegment reduzierte sich gegenüber 2022 um 7,1 % auf 10.992. Im Baulandbereich sank der Umsatz um 66,5 % auf Mio. EUR 10,7. Die Anzahl der Transaktionen verminderte sich um 22,1 % auf 353.

Die Baupreise für Wohngebäude lagen in Thüringen im Jahresdurchschnitt 2023 um 11,2 % über dem Vorjahresniveau. Der Anstieg war dabei vor allem auf die gestiegenen Materialpreise sowie Veränderungen der aktuellen Marktlage zurückzuführen. Im Jahr 2023 wurden Baugenehmigungen für den Neubau von insgesamt 2.270 Wohnungen erteilt. Dies entspricht einem Rückgang von 50,0 % gegenüber dem Vorjahr. Die Nettokaltmieten und Wohnungsnebenkosten in Thüringen blieben weitgehend stabil. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes betrug die Jahreststeuerung bei den Nettokaltmieten in Thüringen im Jahr 2023 rund 0,5 %. Für die Entwicklung der Wohnungsleerstände in Thüringen liegen für das Jahr 2022 aktuell noch keine Daten vor. Nach Angaben des vtw (Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.) sank die Leerstandsquote der bewirtschafteten Wohnungen der Mitgliedsunternehmen im Jahr 2022 auf 8,1 % (2021: 9,0 %). In den drei Städten Erfurt, Jena und Weimar reduzierte sich die Leerstandsquote der Mitgliedsunternehmen um 0,2 Prozentpunkte auf 3,8 % (2021: 4,0 %). Bei den Mitgliedsunternehmen im ländlichen Raum sank die Leerstandsquote sogar um 1,3 Prozentpunkte auf 9,8 % (2021: 11,1 %).

Die durchschnittliche Arbeitslosenquote lag 2023 in Thüringen bei 5,9 % und damit um 0,6 Prozentpunkte höher als im Vorjahr. Thüringen findet sich damit erneut nur leicht über dem bundesweiten Durchschnitt von 5,7 % und im Ranking aller Bundesländer weiterhin auf dem 7. Platz.

## 4. Geschäftsverlauf

In folgenden Bereichen war die LEG im Geschäftsjahr 2023 aktiv:

- Standortmanagement Industrie, Gewerbe und Konversion (IGK)
- Immobilien
- Stadt- und Regionalentwicklung (SRE)
- Akquisition, Thüringen International und Thüringer ClusterManagement (AIC)
- Personal- und Fachkräftemanagement (PFM).

Der Geschäftsverlauf innerhalb der einzelnen Aufgabenbereiche stellt sich dabei wie folgt dar:

### Standortmanagement Industrie, Gewerbe und Konversion (IGK)

Über ihre Abteilung Standortmanagement Industrie, Gewerbe und Konversion (IGK) entwickelte und verwaltete die LEG im Berichtszeitraum 83 Industrie- und Gewerbestandorte. Zudem setzte sie fünf Geschäftsbesorgungsprojekte um. Hinzu kamen 26 früher militärisch genutzte Liegenschaften mit einer Gesamtfläche von 2.268 ha; auf 16 davon wurden und werden Konversionsprojekte durchgeführt. Insgesamt kauften an den Standorten der LEG und des Sondervermögens WGT/Konversion 13 Unternehmen Grundstücke für Investitionen. Damit sind rund 148 Arbeitsplätze verbunden.

Im Einzelnen ist zu ausgewählten Projekten über folgende nennenswerte Entwicklungen zu berichten:

#### ***Industriegroßfläche „Erfurter Kreuz“***

##### **Ansiedlung CATL**

Der chinesische Batteriehersteller CATL begann in seinem Thüringer Werk am 26. Januar 2023 offiziell mit der Serienproduktion von Lithium-Ionen-Zellen. Der Termin erfolgte unter Beteiligung des Thüringer Ministerpräsidenten Bodo Ramelow sowie des Thüringer Wirtschaftsministers Wolfgang Tiefensee. Die Produktion von Batteriemodulen am Standort war bereits im dritten Quartal 2021 gestartet. CATL investiert in Thüringen rund Mrd. EUR 1,8 und schafft bis zu 2.000 Arbeitsplätze. Das Unternehmen peilt die Produktion von Batteriezellen mit einer Gesamtkapazität von zunächst 14 GWh pro Jahr an. Dazu wurde die Produktion im Jahr 2023 schrittweise hochgefahren.

##### **Erweiterung der N3 Engine Overhaul Services GmbH & Co. KG**

Das Projekt zur Erweiterung des Triebwerkwerkstattwerkes wurde im Jahr 2023 durch N3 und der LEG vorbereitet. Die Kapazität steigt auf die Überholung von rund 250 Triebwerken. Die voraussichtliche Mitarbeiterzahl wurde bereits von rund 700 auf 950 aufgestockt und wird auf ca. 1.200 steigen. Nach Ermittlung der Nutzerbedarfsanforderungen von N3 wurden im September 2023 die Planungsleistungen vergeben. Damit wird auch eine Konkretisierung der bisher noch abgeschätzten Gesamtinvestitionskosten für die Erweiterung des Gebäudekomplexes von rund Mio. EUR 68 erwartet. Insgesamt sollen für das Projekt rund Mio. EUR 150 in den Standort investiert werden. Für die Realisierung des Projektes müssen südlich des Bestandsareals liegende Industriegrundstücke mit einer Größe von rund 3,2 ha einbezogen werden. N3 begann im Jahr 2023 mit vorbereitenden Maßnahmen; der Baubeginn erfolgt im Jahr 2024.

### ***Arnstadt, Gewerbegebiet „An der Bachschleife“***

Am 16. Juni 2023 wurde im Gewerbegebiet „An der Bachschleife“ von der Papacks Sales GmbH, seit dem Jahr 2020 am Standort, eine zweite Fabrik für plastikfreie Verpackungen eröffnet. Papacks ist auf biologisch abbaubare Verpackungsmittel spezialisiert. Genutzt wird Faserguss, der aus Altpapier, nachwachsenden Faserstoffen wie Heu, Stroh, Hanf oder ähnlichem Zellstoffmaterial, hergestellt wird und vollständig recycelbar ist. Künftig werden in den beiden Thüringer Produktionsstätten, in die das Unternehmen rund Mio. EUR 30 investiert hat, insgesamt bis zu 150 Mitarbeiter beschäftigt. Zudem erfolgte zur Eröffnung ein Kaufvertragsabschluss mit der LEG über weitere 2,7 ha für einen dritten Investitionsabschnitt zur Errichtung eines Zentrums für Forschung und Entwicklung.

### ***Industriegroßfläche „Gera-Cretzschwitz“***

Im Rahmen eines geplanten Ansiedlungsvorhabens der SungEel Recyclingpark Thüringen GmbH (Joint Ventures der Unternehmen SungEel und Samsung C&T) in Rudolstadt-Schwarza beabsichtigte das Unternehmen die Errichtung und den Betrieb einer Recyclinganlage für Batterien (Black-Mass-Anlage). Der Genehmigungsantrag nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) wurde am 30. März 2023 zurückgezogen – aufgrund einer ablehnenden Stellungnahme der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt, nach der das Vorhaben nach § 34 BauGB als nicht genehmigungsfähig eingeschätzt wurde. Nachfolgend wurde durch SungEel mithilfe der LEG nach einem alternativen Thüringer Standort gesucht. Hierfür wurde eine rund 6 ha große Fläche im Industriegebiet Gera-Cretzschwitz ausgewählt. Der Geraer Stadtrat stimmte am 6. September 2023 der Ansiedlung des Unternehmens mit knapper Mehrheit zu. Durch die LEG wurde daraufhin eine Reservierungsvereinbarung über das Grundstück abgeschlossen, die bis zum voraussichtlichen Abschluss des Genehmigungsverfahrens nach BImSchG im Jahr 2024 gilt. Der entsprechende Antrag wurde am 30. Oktober 2023 beim TLUBN gestellt. Für das Projekt wird mit einem Investitionsvolumen von EUR Mio. 45 bis zum Jahr 2027 gerechnet. In Gera werden damit rund 100 neuen Arbeitsplätze entstehen. 22.000 Tonnen Batterien sollen jährlich wiederaufbereitet werden.

### ***Görmar-Kaserne in Mühlhausen***

Mit der Übergabe der Gebäude 004 und 005 im Januar bzw. Februar 2023 wurden die letzten von fünf Verwaltungsgebäuden nach Umbau und Sanierung durch die LEG vom Unstrut-Hainich-Kreis zur Nutzung übernommen. Damit stehen der Kreisverwaltung rund 15.829 m<sup>2</sup> Fläche zur Verfügung. Die feste Laufzeit des Mietvertrages von 20 Jahren über alle Flächen begann ab der Übergabe des letzten Gebäudes. Die im Jahr 2017 mit dem ersten Umbauprojekt begonnene Zentralisierung der Kreisverwaltung am Standort der ehemaligen Görmar-Kaserne ist damit abgeschlossen. Für die Nachnutzung der Gebäude als Verwaltungssitz musste die LEG umfangreiche Sanierungs- und nutzerspezifische Umbauarbeiten durchführen. Insbesondere wurden die elektrotechnischen Anlagen, die Sanitäreinrichtungen sowie die Wärmeversorgungsanlagen erneuert bzw. den neuen Nutzungsbedingungen angepasst.

### ***Artern, Industriegebiet „Kyffhäuserhütte“***

Am 12. Juni 2023 hat der Stadtrat von Artern die geplante Ansiedlung der Fortum Batterie Recycling GmbH im Industriegebiet Artern Kyffhäuserhütte ohne ablehnende Stimmen befürwortet. Danach wurden von LEG und Unternehmen eine Reservierungsvereinbarung für die rund 5 ha große Fläche zunächst bis ins Jahr 2024 abgeschlossen. In dieser Zeit soll das Genehmigungsverfahren nach BImSchG vorangebracht werden. Geplant ist die Errichtung einer Batterie-Recyclinganlage für Lithium-Ionen-Batterien. Mit dem Vorhaben würden mit einer Investition von ca. Mio. EUR 30 rund 70 Arbeitsplätze neu geschaffen. Die Kapazität der Anlage umfasst die mechanische Zerkleinerung von 20.000 Tonnen Batteriemodulen pro Jahr. Fortum ist das drittgrößte Energieunternehmen in Skandinavien, das Lösungen in den Bereichen saubere Elektrizität, Wärme und Energieeffizienz anbietet. Der finnische Staat ist der Hauptaktionär von Fortum mit einem Anteil von etwas mehr als 53 %.

### ***Industrie- und Gewerbepark „Rudolstadt-Schwarza“ – Ansiedlungsvorhaben Polytives GmbH***

Die Polytives GmbH ist ein aussichtsreiches Start-up-Unternehmen mit neun Mitarbeitenden aus Jena und seit 1. September 2023 im Industriegebiet Rudolstadt-Schwarza in einer Büroetage eines Gebäudes der LEG ansässig. Das Unternehmen wurde im Jahr 2020 mit dem Ziel gegründet, Kunststoffe umweltfreundlicher, kosteneffizienter und damit zukunftsfähiger zu machen; es entwickelt und produziert neuartige Kunststoffadditive. Künftig wird auf der Grundlage eines Mietvertrages mit der LEG sukzessive das neben dem Bürogebäude befindliche Produktionsgebäude Forum II mit ca. 1.200 m<sup>2</sup> in Betrieb genommen, wobei im Jahr 2024 zunächst die Laborräume und später die Produktionsflächen genutzt werden sollen. Nach dem Aufbau ist eine umfassende Produktion ab dem Jahr 2025 geplant.

### ***Sanierungsabschluss und Übergabe Winkelbau in Apolda (Teilprojekt der Open Factory im Eiermannbau)***

Am 3. November 2023 konnte nach der Sanierung des Winkelbaus durch die LEG der symbolische Schlüssel an das Lebenshilfe-Werk Weimar/Apolda e.V. übergeben werden. Eineinhalb Jahre hat die LEG das Gebäude umfassend saniert und für eine Nachnutzung aufbereitet. Der Verein schloss mit der LEG einen langfristigen Mietvertrag über 15 Jahre ab und wird hier künftig mit rund 45 Mitarbeitenden vielfältige Angebote und Dienstleistungen für die Menschen aus der Region vorhalten, unter anderem mit einem offenen Café, Kreativ-Werkstätten sowie einem Zentrum für interdisziplinäre Frühförderung von Kindern, dazu zählen Angebote im Bereich der Logopädie (Sprachförderung) und der Heilpädagogik. Es erfolgte eine anteilige Förderung aus dem Bundesprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus 2018/2019“ (NPS).

### ***Liegenschaften des WGT-Sondervermögens***

Im Auftrag des Freistaates Thüringen entwickelt, verwaltet und verwertet die LEG die ehemals militärisch genutzten Liegenschaften des Sondervermögens „WGT-Liegenschaften Thüringen“.

Im Hinblick auf die Verwertung der Liegenschaften des Sondervermögens „WGT-Liegenschaften Thüringen“ lässt sich für das Jahr 2023 folgende Bilanz ziehen: Insgesamt wurden mit drei Kaufverträgen ca. 1 ha Grundstücksfläche verwertet. Zwei Unternehmen und eine Privatperson erwarben ehemals militärisch genutzte Grundstücke. Es sind Investitionen in Höhe von ca. Mio. EUR 6 und die Sicherung/Schaffung von 40 Arbeitsplätzen vorgesehen. Ein Kaufvertrag für ein gewerbliches Grundstück aus dem Jahr 2021 wurde im Jahr 2023 rückabgewickelt.

Im Rahmen der gewerblichen Ansiedlungen ist der Verkauf am Standort Jena Technikpark hervorzuheben. Hier wird auf einem ca. 7.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück ein modernes Labor zur Untersuchung landwirtschaftlicher Proben errichtet. Das Unternehmen erweitert damit seine Kapazitäten am Standort Jena.

Auf verschiedenen Liegenschaften des Sondervermögens „WGT-Liegenschaften Thüringen“ wurden zudem Maßnahmen zur Sanierung und zur Flächenaufbereitung durchgeführt. Die Arbeiten waren zur Verwertung, zur Beseitigung städtebaulicher Missstände oder zur nachhaltigen Gewährleistung der Verkehrs-sicherung erforderlich.

Im Einzelnen ist zu ausgewählten Projekten über folgende nennenswerte Entwicklungen zu berichten:

Auf der ehemaligen WGT-Liegenschaft Industriegebiet Eisenach-Kindel konnte am 19. April 2023 das Richtfest beim Ansiedlungsprojekt der GARBE Industrial Real Estate GmbH erfolgen. Auf dem ca. 7,6 ha großen Grundstück entsteht eine rund 35.000 m<sup>2</sup> große Produktions- und Logistikimmobilie zur Vermietung an die BCUBE Projektlogistik GmbH. Diese wird Dienstleistungen für die Produktionslogistik der Robert Bosch Fahrzeugelektrik Eisenach GmbH erbringen. Es werden rund Mio. EUR 40 investiert und bis zu 80 Arbeitsplätze geschaffen.

Ebenfalls am Standort Eisenach-Kindel wurde am 4. Mai 2023 die Inbetriebnahme der „NGL“ - Next Generation Logistics der Weidmüller Logistische Dienstleistungen GmbH gefeiert. Hierzu wurde vom Sondervermögen „WGT-Liegenschaften Thüringen“ im Jahr 2020 ein ca. 7,3 ha großes Grundstück erworben. Insgesamt investierte Weidmüller mehr als Mio. EUR 65 in das Projekt. Das neue Logistikzentrum wurde auf einer Gesamtfläche von 72.000 m<sup>2</sup> in rund zwei Jahren Bauzeit errichtet, und es werden im Endausbau rund 120 Arbeitsplätze geschaffen.

## Immobilien

### **Wohnbauland**

Im Jahr 2023 hat die LEG an 27 Standorten im Freistaat Baugrundstücke angeboten. Als Immobilienentwickler hat sie die Flächen erworben, überplant, erschlossen und parzelliert. Die Baugrundstücke werden bauträger- und provisionsfrei zur individuellen Bebauung veräußert. Weitreichenden Einfluss auch auf die Bauwirtschaft und somit auf den Immobilienmarkt haben nach wie vor die Lieferengpässe aufgrund der krisengeprägten Rahmenbedingungen. Hinzukommen, dass die Energiekrise und hohe Rohstoffpreise Bauprojekte im Berichtsjahr schwer kalkulierbar machten.

Der Wunsch nach Wohneigentum kollidiert derzeit mit diesen Realitäten und schafft Unsicherheit. Die Interessenten für zahlreiche Baulandangebote der LEG sorgen sich zunehmend um die Finanzierbarkeit der eigenen vier Wände angesichts der hohen Inflationsrate sowie steigender Zinsen und wesentlich höherer Baukosten. Großer Beratungsbedarf besteht aber auch wegen rasant steigender Energiepreise. Zusätzlich führte die Änderung zur gesetzlichen Grunderwerbsteuer von 6,5 % auf 5 % ab dem 1. Januar 2024 dazu, dass Kaufinteressenten den Kaufabschluss auf das Jahr 2024 verschoben haben.

Aus vorgenannten Gründen konnten im Jahr 2023 lediglich acht Baugrundstücke mit einer Gesamtfläche von weniger als 1 ha und Erlösen von TEUR 659 veräußert werden. Aus dem Portfolio der Wohnbaulandflächen wurden unerschlossene und öffentliche Flächen mit einer Fläche von ca. 18 ha und Erlösen von TEUR 25 veräußert. Weitere Verkäufe aus dem Teilportfolio AGV/Sonstige mit einem Umsatzerlös von TEUR 535 erfolgten in Apolda, Eisenach und Lichte.

## **Neue Projekte entwickeln**

### ***Apolda – Bahnhofstraße (ehemalig RST)***

Im Berichtszeitraum konnte die komplexe Neuerschließung in Apolda „Am kleinen Viadukt“ komplett fertiggestellt werden. Es entstanden 22 Baugrundstücke für moderne Stadthäuser, insbesondere für junge Familien, die in den Regionen Apolda/Jena/Weimar mit Bezug zu Arbeitsplätzen im Wirtschaftsraum der Impulsregion eine Heimat suchen. Die LEG investierte ca. Mio. EUR 1,8; die Vergabe der Grundstücke hat begonnen.

### ***Saalfeld Graba II***

Die Neuerschließung zur Entwicklung des neuen Wohngebiets „Graba II Saalfeld“ hat begonnen und wird voraussichtlich bis Oktober 2024 abgeschlossen sein. Auf einer Nettofläche von ca. 5,3 ha entstehen 88 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser.

### ***Neubau 300 Unterkunftsplätze im Bildungszentrum der Thüringer Polizei (BZThPol) in Meiningen***

Im September 2022 begann der Neubau des Unterkunftsgebäudes auf dem Gelände des Bildungszentrums der Thüringer Polizei in Meiningen. Der Bau der neuen Unterkunftsräume ist ein wichtiger Schritt, um die Attraktivität des polizeilichen Ausbildungsstandorts Meiningen weiter zu erhöhen.

Der dreigeschossige Neubau wurde in einem seriellen und modularen Holzhybrid-Bausystem (MOLENO) errichtet. Durch die deutliche Reduktion energieintensiver Materialien wie Stahl und Beton ist es gelungen, die CO<sub>2</sub>-Emissionen des Rohbaus um etwa 70 % niedriger zu halten als bei herkömmlicher Beton- und Mauerwerksbauweise. Die Übergabe an den Freistaat Thüringen erfolgte am 14. Dezember 2023.

### ***Neubau 30 geförderte Wohnungen in Oberhof***

Im gesamten Wohnungsbestand von Oberhof existieren keine Wohnungen mit Belegungsbindung, sodass keine sozialverträglichen Mietangebote möglich sind. Insbesondere zur Gewinnung neuer Mitarbeiter der Hotel- und Tourismusprojekte ist zur Sicherung der Wohnungsversorgung die Errichtung von geförderten Mietwohnungen erforderlich. Das Thüringer Landesverwaltungsamt hat mit Schreiben vom 21. Dezember 2022 die Aufnahme eines Projektantrags der LEG in das Programm zur Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus in besonderen Gebietskulissen zur Innenstadtstabilisierung (ISSP) bestätigt.

Die Projektfinanzierung soll auf Basis der Richtlinie für die Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus (Programmjahre 2022-2024) erfolgen. Der entsprechende Förderantrag für Miet- und Genossenschaftswohnungen im Rahmen des ISSP wurde im Oktober 2023 eingereicht. Mit der Umsetzung des Investitionsvorhabens wird eine strategische Erweiterung des Vermietungsportfolios der LEG insbesondere an Standorten mit wachsender Bedeutung erreicht. Der Baubeginn für die 32 barrierefreien Wohneinheiten ist für April 2025 und die Fertigstellung für Oktober 2026 vorgesehen.

## **ICE-City Erfurt**

Die Stadt Erfurt sowie die Deutsche Bahn AG (DB) haben im Dezember 2023 eine positive Entscheidung für die Realisierung eines DB-Campus am Standort Erfurt getroffen. Der DB-Campus wird eine zentrale Stätte in Deutschland für die Weiterbildung und den Austausch von DB-Mitarbeitern.

Im Februar 2024 fand hierzu der symbolische Projektstart statt. Die LEG steht aktuell in Verhandlung mit der DB und der Stadt Erfurt zur Übertragung der Erschließungsträgerschaft für das Gesamtareal und über den Ankauf der künftigen Erschließungsflächen sowie der beiden Bauflächen für das neue zu errichtende Parkhaus und die Beherbergungsimmoblie durch die LEG.

Die Veräußerung der Fläche für den geplanten „Tower West“ wurde mit Besitzübergang zum 30. November 2023 vollzogen. Mit der Veräußerung wurden Erlöse in Höhe von Mio. EUR 3,1 realisiert.

## **Immobilienverwaltung**

Die LEG verwaltet die Liegenschaften ihres Portfolios und bewirtschaftete hierfür ca. 46.000 m<sup>2</sup> gewerbliche Mietflächen sowie 1.541 Wohnungen, überwiegend aus dem sozialen Wohnungsbau. Davon werden im Rahmen einer internen Leistungsvereinbarung 267 Wohnungen für die Abteilung IGK betreut.

## **Stadt- und Regionalentwicklung (SRE)**

### **Attraktive ländliche Räume**

Die flächendeckende Erreichbarkeit mit dem ÖPNV ist das Ziel des Projektes „Integraler Taktfahrplan“ (ITF) für den Busverkehr. Nach der Erarbeitung des landesweiten Rahmenplanes zur Neustrukturierung des Busverkehrs in Thüringen nahm SRE im Jahr 2023 insgesamt fünf Landkreise mit der Konzept- bzw. Feinplanung in den Fokus: die Ostthüringer Landkreise Saale-Orla und Saalfeld-Rudolstadt als Modellregion mit der Feinplanung, außerdem die Landkreise Schmalkalden-Meiningen und Hildburghausen sowie die kreisfreie Stadt Suhl. Die Optimierung der Strukturen, die Einführung von Taktverkehr mit Systemminute an festgesetzten ÖPNV-Knoten sowie eine landkreisübergreifende Nutzbarkeit führt zu einer deutlichen Verbesserung des Angebotes.

Ein weiterer wichtiger Aspekt besteht in der Erarbeitung umsetzungsorientierter Regionalentwicklungskonzepte. Die LEG wurde im November 2021 mit der Durchführung des Strategieprozesses zum Strukturwandel und der Erstellung eines Regionalentwicklungskonzeptes für das Altenburger Land beauftragt. Mit der Fertigstellung des Konzeptes im ersten Quartal 2024 wird eine wichtige Handlungsgrundlage für strukturwirksame Projekte vorliegen. Dies gilt auch für das Umsetzungsmanagement im Rahmen des „Strukturstärkungsgesetzes Kohleregionen (InvKG)“. Das Altenburger Land ist im Zuge des Strukturstärkungsgesetzes mit einem Förderbetrag von bis zu Mio. EUR 90 verankert. Die LEG unterstützt den Landkreis seit Dezember 2022 bei der regionalen Koordinierung und Steuerung des Gesamtprozesses, einschließlich eines Sitzungs- und Kommunikationsmanagements, der Beratung und Betreuung potenzieller Antragsteller beim Förderverfahren sowie beim Monitoring der Umsetzung des InvKG.

## ***Innenstädte mit Zukunft***

Als Beitrag für die Revitalisierung der Thüringer Innenstädte wurde Mitte 2021 das Aktionsbündnis „Innenstädte mit Zukunft“ gegründet. Hierfür wurde die LEG als Geschäftsstelle des Bündnisses durch das TMIL beauftragt. Zentrale Aufgaben sind die Koordinierung der Bündnisarbeit, die Betreuung der drei Arbeitsgruppen, die Verstärkung des Wissenstransfers, die Konzeptionierung von Pilotprojekten sowie eine umfassende Projektkommunikation.

Ein weiteres Projekt in diesem Themenfeld, welches durch die Abteilung SRE im Berichtszeitraum betreut wurde, ist die Erstellung einer Masterplanung zur Durchführung der Landesgartenschau 2030 in der Stadt Altenburg.

Auch der Flächennutzungsplan (FNP), hier am Beispiel Unterwellenborn, ist ein Instrument der nachhaltigen Stadtentwicklung. Der FNP ist als vorbereitender Bauleitplan Voraussetzung für die verbindlichen Bebauungspläne, durch die über rechtsverbindliche Festsetzungen dann die planungsrechtlichen Grundlagen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden. Aufgrund von Eingemeindungen hat Unterwellenborn die LEG mit der Zusammenführung der unterschiedlichen Flächennutzungspläne zu einem Gesamtplan beauftragt.

## ***Strategisch wichtige Projekte managen und koordinieren***

Für die nachhaltige Revitalisierung von Schloss und Park Reinhardsbrunn wurde im Jahr 2023 ein Entwicklungsprozess mit den verschiedensten Akteuren aus dem Freistaat Thüringen eingeleitet. Die LEG wurde mit dem Projektmanagement durch die Thüringer Staatskanzlei beauftragt. Auf Grundlage der Ergebnisse des Verfahrens zur Nutzungsideenfindung wird ein Masterplan erarbeitet, der wiederum Grundlage für die darauffolgenden Entwicklungsschritte werden soll. Mittelfristiges Ziel ist die denkmalgerechte Sanierung und Revitalisierung von Reinhardsbrunn nach einem integrierten Gesamtkonzept.

In Vorbereitung auf die Fußball-Europameisterschaft 2024 in Deutschland möchte der Deutsche Fußballbund (DFB) ein Vorbereitungs-Trainingslager in Blankenhain durchführen. Als Teamhotel mit dazugehöriger Sportzone wurde vom DFB das Spa & Golf Resort Weimarer Land in Blankenhain ausgewählt. Die LEG übernimmt die Planung, Koordinierung und Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen u.a. für die Ertüchtigung der öffentlichen Infrastruktur.

Im Auftrag des TFM unterstützte SRE den WM- und Oberhofbeauftragten der Thüringer Landesregierung mit Management- und Koordinierungsleistungen bei der Ausrichtung der Biathlon- und Rennrodel-Weltmeisterschaften 2023 in Oberhof. Auch hier zielt das Engagement von SRE auf eine langfristig tragfähige Entwicklung im Sinne einer breitenwirksamen touristischen Ganzjahresnutzung.

## Akquisition, Thüringen International und ClusterManagement (AIC)

### **Akquisition/Invest in Thüringen**

Im Jahr 2023 konnten 32 realisierte Investitionen in Thüringen erfolgreich umgesetzt werden. Hierdurch werden 1.724 Arbeitsplätze geschaffen bzw. gesichert, zudem wurden Investitionen in Höhe von rund Mio. EUR 460 für das Land generiert. Zu den realisierten 32 Investitionsprojekten zählen 10 Neuansiedlungen und 17 Unternehmenserweiterungen (fünf Projekte sind aus dem Bereich Übernahme/Sicherung/Dekarbonisierung). Elf Investitionsprojekte (ca. 300 neue Arbeitsplätze und rund Mio. EUR 190 Investitionen) wurden von ausländischen Investoren getätigt.

Ausgewählte Neuansiedlungen und Expansionen im Jahr 2023:

- Neuansiedlung BCUBE Projektlogistik GmbH (ca. 100 neue Arbeitsplätze/ca. Mio. EUR 40 Investition), Batterielogistik für Bosch
- Neuansiedlung ATTB Antennentechnik Bad Blankenburg GmbH, Rudolstadt (ca. 50 neue Arbeitsplätze/ca. Mio. EUR 4 Investition)
- Erweiterung August Storck, Ohrdruf (ca. 250 neue Arbeitsplätze/ca. Mio. EUR 150 Investition)
- Erweiterung RSP GmbH Spezialaugtechnik, Bad Langensalza (ca. 125 neue Arbeitsplätze/ca. Mio. EUR 10 Investition)
- Erweiterung Bauerfeind AG, Gera (ca. 100 neue Arbeitsplätze/ca. Mio. EUR 8 Investition)
- Erweiterung Analytik Jena GmbH, Jena (ca. 70 neue Arbeitsplätze/ca. Mio. EUR 50 Investition).

Auch 2023 wurde das Großprojekt CATL mit dem Ausbau der seit Ende 2022 gestarteten Produktion intensiv betreut. Das europäische Headquarter von CATL hat im Jahr 2023 die hochautomatisierte Produktion von Batteriezellen und -modulen sowie die Forschung und Entwicklung in der Akku- und Batterietechnologie vorangetrieben.

Die Projekt-Pipeline ist mit 361 laufenden Projekten dank erfolgreicher Investorenakquisitions- und Standortmarketingaktivitäten gut gefüllt. Allerdings bewirkt die schwierige Situation in Sachen Energieversorgung/-preise, Fachkräftesuche und Verfügbarkeit von Standorten einen stärkeren Wettbewerb mit anderen Standorten, besonders im Ausland. Auch die schwindende Akzeptanz von Industrieansiedlungen bei Anwohnern stellt zunehmend eine Herausforderung dar.

Die gemeinsam mit dem TMWWDG (neu) aufgesetzte Kampagne „Hidden Champions – Thüringer Weltmarkt- und Technologieführer“ feierte im März 2023 ihren Kick-off mit dem Event „ChampionsMEET“. Knapp 90 Unternehmen wurden im Rahmen der Kampagne ausgezeichnet; sie erzeugte ein sehr positives überregionales Medienecho.

Im Jahr 2023 ist es gelungen, in Abstimmung mit dem TMWWDG eine neue Akquisitionsstrategie „Investitionen für ein nachhaltiges Wachstum in Thüringen“ zu finalisieren. Schwerpunkte sind folgende:

- Identifizierung und gezielte Ansprache von u.a.
  - Unternehmen und Multiplikatoren insbesondere aus den Hightech-Branchen (u.a. Halbleiterindustrie, Batteriefertigung bzw. gesamte Wertschöpfungskette, MedTech/Pharmazie, Optik/Elektronik/Sensorik)
  - Unternehmen, die einen maßgeblichen Beitrag zur Dekarbonisierung leisten können
  - Unternehmen der Tourismuswirtschaft
- Standortevaluierung und Angebotserarbeitung für Industrie- und Gewerbeflächen
- Finanzierungs- und Fördermittelberatung (in Kooperation mit TMWWDG und TAB)
- Koordinierung des Behördenmanagements und der Zusammenarbeit mit Kommunen
- Verstärkte Bestandspflege von angesiedelten und ansässigen Unternehmen und Wissenschaftseinrichtungen
- Fachkräftegewinnung und -sicherung, in Kooperation mit der ThAFF und der Bundesagentur für Arbeit sowie mit regionalen Partnern
- Unterstützung der kommunalen Wirtschaftsförderer durch Hospitanzprogramme in der LEG
- Stärkung des Investoren- und Standortmarketings durch Weiterentwicklung bestehender Instrumente sowie Ergänzung durch neue Maßnahmen, z.B. Relaunch des Marketing-Tools „Hidden Champions – Thüringer Weltmarkt- und Technologieführer“.

### ***Thüringen International (TI)***

Auch im Jahr 2023 unterstützte das LEG-Außenwirtschaftsteam Thüringen International (TI) Unternehmen bei der Erschließung von Potenzial- und Wachstumsmärkten in aller Welt. Dabei informierte TI über Chancen und Risiken, bahnte Kontakte zwischen Unternehmen an und begleitete die Markterschließung vor Ort durch politisch begleitete Delegationsreisen, Unternehmensreisen, Messsegemeinschaftsstände sowie Auslandsbeauftragte.

TI passte sein Unterstützungsinstrumentarium den außenwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Bedarfen der Thüringer Unternehmen mit Informationsveranstaltungen an, die verstärkt auch die geopolitischen Entwicklungen zum Inhalt hatten. Ebenfalls entwickelte TI das Thema „Lieferengpässe und Ressourcenknappheit“ weiter, was sich in der Ausgestaltung von Maßnahmen mit dem Fokus auf Beschaffung/Einkauf zeigte (z.B. Geschäftsreise nach Italien und Marktsondierungsreise Westbalkan). Der 15. Thüringer Außenwirtschaftstag in Jena fand 2023 zum Thema „Die Wiederentdeckung Europas“ statt. Die Veranstaltung informierte unter anderem zu Strategien, um den gegenwärtigen geopolitischen Risiken effektiv zu begegnen.

Delegationsreisen wurden 2023 vom Team TI in folgende Länder organisiert:

- in die USA nach San Francisco und Austin (mit 29 Teilnehmenden),
- nach Kasachstan und Usbekistan (mit 42 Teilnehmenden),
- nach Vietnam (mit 67 Teilnehmenden) und
- nach Südafrika (Arbeitsbesuch von Minister Tiefensee mit 15 Teilnehmenden).

Die Delegationsreise nach Vietnam wurde geleitet von Ministerpräsident Bodo Ramelow. Die weiteren aufgeführten Delegationsreisen standen unter der Leitung von Wirtschaftsminister Wolfgang Tiefensee.

Von TI geplante Unternehmensreisen führten:

- nach Indonesien (mit 8 Teilnehmenden),
- nach Italien (mit 5 Teilnehmenden),
- in den Westbalkan (mit 9 Teilnehmenden),
- nach Georgien (mit 9 Teilnehmenden),
- in die USA (Texas) (mit 11 Teilnehmenden),
- nach Mexiko (mit 12 Teilnehmenden).

Von den insgesamt elf erfolgreich durchgeführten Gemeinschaftsständen auf internationalen Messen fanden fünf im Ausland statt. Diese waren:

- Arab Health 2023 (mit 20 Teilnehmenden),
- OPIE – Optics and Photonics International Exhibition 2023 (mit 7 Teilnehmenden),
- CIOE – China International Optoelectronics Exposition 2023 (mit 9 Teilnehmenden),
- Smart City Expo World Congress 2023 (mit 17 Teilnehmenden),
- Precision Fair (mit 7 Teilnehmenden).

Weiter ausgebaut wurden zudem die Netzwerkaktivitäten durch regelmäßige Treffen des TACT – Transatlantic Circle Thuringia, des China-Netzwerks Thüringen und des GIRT Thüringen – German Indian Roundtable Thuringia.

### ***Thüringer ClusterManagement (ThCM)***

Die Aktivitäten des ThCM im Jahr 2023 waren durch die weitere Umsetzung der „Regionalen Innovationsstrategie für intelligente Spezialisierung und wirtschaftlichen Wandel in Thüringen – (kurz: RIS Thüringen)“ geprägt.

Eine zentrale Aufgabe war die Vorbereitung, Durchführung und Nachbereitung der InnoCON 2023 als Leitveranstaltung zur Umsetzung der Thüringer Innovationsstrategie. Die Veranstaltung wurde in Abstimmung mit dem TMWWDG am 29. Juni 2023 in der Arena Erfurt durchgeführt. Zudem erfolgte bereits die konzeptionelle Vorbereitung der InnoCON 2024 am 15. Mai 2024.

Im Rahmen der Projektarbeit hat das ThCM insbesondere FuE-Bündnisse der BMBF-Förderformate „RUBIN“ (Regionale Unternehmerische Bündnisse für Innovationen) und „WIR“ (Wandel durch Innovation in der Region) unterstützt.

Eigene Veranstaltungen des ThCM wurden KMU-orientiert durchgeführt. Unter anderem:

- 21. Thüringer Werkstofftag
- Mikroelektronik-Workshop: „Neue Pfade in der Mikroelektronik – Diversifizierung für mehr Resilienz“
- Workshop „Ressourceneffizienz“
- 6. Workshop: Digitale Gesundheit
- Workshop „Smarte Fertigung“ zum Thema „Automatisierung in der Produktion“
- Workshop „Abwasser und chemische Stoffeinträge: Risiken und Möglichkeiten“
- Workshop „EU AI Act – KI-Blockade oder KI-Beschleuniger?“

sowie innovationsrelevante Veranstaltungen anderer Akteure, die durch das ThCM fachlich begleitet und unterstützt wurden, wie z.B.:

- ELMUG4future 2023
- Biotechnologietage 2023
- Mitteldeutscher Ernährungsgipfel 2023
- Smart-City-Logistik-Kongress 2023
- Messe W3+ Fair Jena „Präzision trifft Innovation“.

Es erfolgte ferner die Beauftragung und Begleitung zur Erarbeitung der Studien „Industrielle Bioökonomie in Thüringen“ und „Zukunftsperspektiven der Kunststoffverarbeitung und -verwendung in Thüringen“ durch einen externen Dienstleister. Bis Ende 2023 wurden die Zwischenberichte vorgelegt. Die Finalisierung ist für das Jahr 2024 vorgesehen. Weiterhin wurde die Professionalisierung der Cluster/Netzwerke u.a. durch eine Weiterbildungsveranstaltung zum Thema „Design Thinking“ am 11./12. Dezember 2023 in Erfurt unterstützt.

Mit Blick auf organisatorische Aspekte zur Weiterentwicklung des ThCM erfolgte die Verständigung auf die Durchführungsvereinbarung und die Arbeitsprogramme 2023 und 2024 mit dem TMWWDG. Auf dieser Grundlage wurde u.a. als neue Aufgabe ein Prozess zum Aufbau von Foresight-Kompetenzen mittels Ausschreibung eines externen Dienstleisters gestartet.

### ***Thüringer Transformationsagentur Automotive (TTA)***

Im dritten Jahr ihres Bestehens hat die TTA ihren Beratungs- und Informationsservice für Unternehmen der Thüringer Automobil- und Zulieferindustrie bedarfs- und nachfragegerecht offeriert. Belegschaften, Arbeitnehmervertreter sowie Entscheider im Management der Branche standen weiterhin im Fokus.

Auch im Geschäftsjahr 2023 wurden zwei Transformationswerkstätten mit insgesamt 50 Teilnehmenden als wichtigstes Veranstaltungsformat und Podium des Sozialpartnerdialogs der Transformationsagentur durchgeführt. Hier standen die technologischen und arbeitsmarktseitigen Chancen der Transformation im Mittelpunkt. Insgesamt wurden im zurückliegenden Geschäftsjahr 50 Transformationsprojekte betreut. Durch Netzwerkaktivitäten, eigene Veranstaltungen sowie Veranstaltungen Dritter wurden 451 Unternehmen kontaktiert und im Ergebnis eine Vielzahl an Beratungsgesprächen geführt.

Gemeinsam mit den IHK Erfurt und Suhl sowie dem ThIMO (Thüringer Innovationszentrum Mobilität) wurde für die Pilotregion des Automotive-Strukturwandels Westthüringen das Förderprojekt ANeTT gestartet. Gemeinsam mit den strategischen und regionalen Partnern wurde mit der Verabschiedung der regionalen Transformationsstrategie (RTS) der erste Meilenstein umgesetzt. Auf dieser Grundlage wurde im Geschäftsjahr weiter an der Profilschärfung sowie dem Aufbau von spezialisierten Qualifikations-, Transfer- und Innovationsknoten (QTI-Knoten) gearbeitet. Das Projekt ist bis Juni 2025 konzipiert. Anschlussförderoptionen wurden beim Bund angeregt.

Im Rahmen der internen Revision in der LEG wurden die TTA sowie das Projekt ANeTT durch eine externe Wirtschaftsprüfungsgesellschaft im Berichtszeitraum einer Revisionsprüfung unterzogen. Der geprüfte Zeitraum erstreckte sich vom 1. Januar 2023 bis zum 30. Juni 2023. Dabei bestand der Prüfauftrag darin, die ordnungsgemäße Umsetzung der Aufgaben der TTA aus dem Vertrag zwischen der LEG und dem TMWWDG vom Februar 2021 über die Einrichtung einer Koordinierungsstelle Transformation (Automobilindustrie) zu prüfen. Die Revisionsprüfung hat dabei keine bemerkenswerten oder wesentliche Feststellungen ergeben.

## **Personal- und Fachkräftemanagement (PFM)**

### ***Personalmanagement***

Im Zuge der Fachkräftesicherung für die LEG wurden im Jahr 2023 zwei wesentliche Bausteine des Recruitingkonzeptes umgesetzt – die Neugestaltung der LEG-Karriereseite und die Social-Media-Strategie. Unter anderem bietet eine Informationsplattform im Intranet Tipps für die Mitarbeiterinnen zum Posten und Bewerben von Stellenausschreibungen in privaten Netzwerken (Mitarbeiter werben Mitarbeiter).

Im Bereich Personalentwicklung wurde der Strategie-Prozess zum Thema „Führung (neu) denken“ fortgesetzt. Wesentliche Maßnahmen zur Stärkung der mittleren Führungsebene (Teamleiterinnen) wurden umgesetzt. Der Prozess wird auch 2024 weitergeführt und durch ein Programm zur Führungskräfteentwicklung unterstützt.

Für die Gesamtbelegschaft ist 2023 das Pilotprojekt „LEG-Lernwelt: digital“ gestartet. In den Kompetenzbereichen persönliche und soziale Kompetenzen, interkulturelle Kompetenz und Projektmanagement steht damit allen zeit- und ortsunabhängig ein selbstbestimmtes und digitales Lernangebot zur Verfügung.

Bei der Digitalisierung personalwirtschaftlicher Prozesse ist die LEG im Berichtszeitraum ebenfalls ein gutes Stück vorangekommen. So konnte im Oktober eine neue HR-Management-Lösung für das Organisationsmanagement der LEG mit SAP SuccessFactors aufgesetzt werden. Die Implementierung wird auch im Jahr 2024 andauern.

### ***German Professional School (GPS)***

Die LEG war im Jahr 2023 vom TMWWDG mit der Vorbereitung einer Pilotphase für die „German Professional School“ (GPS) beauftragt. Aufgabe der GPS wird die Gewinnung und Vorbereitung von Auszubildenden aus dem Ausland für den Thüringer Ausbildungs- und Arbeitsmarkt sein. Ziel ist es, Geflüchtete und künftig auch Personen aus Drittstaaten an vier Thüringer Standorten auf eine Berufsausbildung in Thüringen vorzubereiten. Auf diese Weise soll ein wesentlicher Beitrag zur Bewältigung des Fachkräftemangels im Freistaat geleistet werden.

Die GPS-Serviceeinheit, angesiedelt bei der LEG, nahm 2023 übergreifende Aufgaben (Aufbaustab) wahr. Seit dem 1. Dezember 2023 ist Dr. Katrin Langer Präsidentin der GPS. Für die Finanzierung des Gesamtprojektes stellt das Land in der Pilotphase bis 2026 insgesamt Mio. EUR 11,5 zur Verfügung. Nach der Pilotphase soll die GPS in den Regelbetrieb überführt werden, der sich auf die Ausbildungsvorbereitung von Jugendlichen aus Drittstaaten konzentriert.

### ***ThAFF – Arbeiten und Leben in Thüringen – Fachkräfte binden und gewinnen***

Thüringen ist wie kaum ein anderes Bundesland vom demografischen Wandel betroffen. Deshalb stellte auch im Jahr 2023 die Deckung des Bedarfs an Arbeits- und Fachkräften eine der zentralen Herausforderungen für die Thüringer Unternehmen dar, insbesondere für kleine und mittelständische Unternehmen (KMU) und somit für den Wirtschaftsstandort Thüringen. Auch die Kriege in der Ukraine und Israel sowie die damit einhergehende Rezession und wirtschaftliche Unsicherheit änderten nichts an dem hohen Bedarf der Thüringer Unternehmen nach qualifizierten Mitarbeiterinnen. Arbeitgeber – insbesondere die vielen kleinen und mittelständischen Thüringer Unternehmen (KMU) – müssen daher zunehmende Anstrengungen betreiben, um passende Beschäftigte zu finden und zu halten.

Neben dem anhaltend hohen Bedarf an ausgebildeten Fachkräften besteht weiterhin ein wachsender Bedarf an Auszubildenden. Die Zahl der Bewerberinnen auf Berufsausbildungsstellen verharrt mit 7.820 Personen auf einem sehr niedrigen Niveau. Auf 1.640 unbesetzte Ausbildungsstellen kamen 340 unversorgte Bewerber/-innen. Aufgrund dieser Entwicklung entschied sich die Thüringer Allianz für Berufsbildung und Fachkräfteentwicklung dazu, die ThAFF mit der Entwicklung und Betreuung des Informationsportal „Deine Ausbildung in Thüringen“ zu beauftragen, welches seit 2021 die Maßnahmen zur Beruflichen Orientierung digital flankiert. Aktuell arbeitet die ThAFF gemeinsam mit den Vertreterinnen der Thüringer Allianz für Berufsbildung und Fachkräfteentwicklung an der Integration verschiedenster Praktika-Angebote innerhalb des Portals, um eine einheitliche Bündelung möglichst aller Angebote zur Berufsorientierung und Berufsfelderprobung auf einer Plattform zu ermöglichen. Dies soll Schülerinnen, Lehrkräften und Eltern einen Gesamtüberblick bieten.

Mittels des Portals können sich Schülerinnen rund um das Thema Ausbildung, passende Beratungsangebote sowie stattfindende Messen und Veranstaltungen informieren und nach passenden Praktika und Ausbildungsplatzangeboten suchen. Im Jahr 2023 wurde die Seite knapp 40.000-mal aufgerufen.

Im Auftrag der Thüringer Staatskanzlei (TSK) betreut die ThAFF das Karriere- und Bewerbungsportal (KBP) des Freistaats Thüringen. Aktuell sind auf diesem Portal 105 Behördenzugänge von Thüringer Ministerien und nachgeordneten Institutionen verfügbar. Insgesamt haben sich 509 Personen aus dem Personalbereich als Behördennutzer registriert, wobei 188 davon dem Thüringer Ministerium für Bildung, Jugend und Sport (TMBJS) und den staatlichen Schulämtern angehören.

Seit dem 20. Oktober 2021 bis zum Ende des Jahres 2023 haben sich 10.081 Stellensuchende im KBP Thüringen registriert. Im gleichen Zeitraum wurden 6.632 Stellen ausgeschrieben, von denen 3.249 erfolgreich besetzt werden konnten.

Im Jahr 2023 lag ein Schwerpunkt weiterhin auf der Digitalisierung. Die ThAFF arbeitete an der Verbesserung der Thüringer Stellenbörse. Durch technische Anpassungen wurde die Zuverlässigkeit der Schnittstelle zwischen der Thüringer Stellenbörse der ThAFF und der Jobbörse der Bundesagentur für Arbeit (BA) weiter verbessert. Gleichzeitig wurde an der Umsetzung eines anonymen Bewerberprofils gearbeitet. Diese neue Funktion ermöglicht es bei der ThAFF-registrierten Bewerberinnen, ein anonymes Suchprofil zu erstellen, welches von registrierten Arbeitgebern aktiv nach passenden Kandidatinnen durchsucht werden kann. Die anonyme Bewerbersuche wurde Ende Juli 2023 für die registrierten Bewerberinnen freigeschaltet. Die Freischaltung für die registrierten Arbeitgeber erfolgte zweistufig – Testphase mit 30 Arbeitgebern ab 21. August und ab Ende September 2023 für alle registrierten Arbeitgeber.

Gemeinsam mit dem TMASGFF hat die ThAFF ein Projekt zur Gewinnung von Auszubildenden für die Pflege aus El Salvador begonnen. Zusammen mit der Botschaft El Salvadors in Deutschland wurde das Vorhaben konzipiert. In einer Informationsveranstaltung wurden interessierte Thüringer Unternehmen akquiriert, die ab September 2024 rund 20 Auszubildende aus El Salvador in ihre Unternehmen aufnehmen werden. Die künftigen Auszubildenden durchlaufen bereits in El Salvador eine Sprachausbildung bis zur Niveaustufe B2, um anschließend mit der Ausbildung in Thüringen zu beginnen.

Im November 2023 nahm die ThAFF an der Thüringer Delegationsreise zur Gewinnung von Auszubildenden und Fachkräften nach Vietnam teil. Im Zuge der Reise wurde der Grundstein für die Gewinnung von bereits in Vietnam ausgebildeten Fachkräften für die Gesundheitswirtschaft gelegt. Mittels einer durch die ThAFF organisierten Arbeitsgruppe, welche aus Vertreterinnen von Verwaltung und Gesundheitswirtschaft besteht, sollen die Weichen für eine vereinfachte Einreise von Fachkräften aus Vietnam gestellt werden.

## 5. Beteiligungen der LEG

### Thüringer Sonderabfalldeponie Gesellschaft mit beschränkter Haftung (TSD)

Die TSD ist mit der Sanierung und Nachsorge der ehemaligen Sonderabfalldeponien (SAD) in Rehestädt (I und II), Wintersdorf, Themar und Möhra sowie der ehemaligen Schadstoffdeponie (SSD) Laucha betraut. Der Geschäftsverlauf auf den ehemaligen SADen und der SSD stellt sich wie folgt dar:

Schwerpunkte im Berichtsjahr waren u.a. die Übergabe der Abschlussdokumentation zur Sicherung und Rekultivierung der ehemaligen SAD Wintersdorf an das TLUBN sowie die Fortsetzung der erforderlichen Maßnahmen im Rahmen der Stilllegung und Nachsorge der SAD Wintersdorf und die Erweiterung des Grundwassermessstellennetzes, die Fortsetzung des Grundwassermonitorings sowie Planungsleistungen zur Pilotsanierung und Deponieentwässerung der ehemaligen SAD Möhra. Auf dem Gelände der ehemaligen Schadstoffdeponie SSD Laucha wurden im Berichtsjahr Messungen der Grundwasserstände sowie weitere Beprobungen durchgeführt. Es wurden Maßnahmen zur Instandsetzung des Deponiezaunes und zur Fällung von Bäumen festgelegt.

Für die aufgeführten Maßnahmen sind der TSD Kosten in Höhe von TEUR 1.276 entstanden. Dem stehen Erträge aus Kostenerstattungen des Freistaates Thüringen in Höhe von TEUR 1.092 sowie Erlöse aus Geschäftsbesorgung in Höhe von TEUR 162 gegenüber. Insgesamt weist die TSD im Geschäftsjahr 2023 unter Berücksichtigung der Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 2 und der Zinserträge von TEUR 25 einen Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 5 aus.

## **TDA-Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH (TDA)**

Die TDA-Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH (TDA) entwickelt, verwaltet und verwertet Grundstücke und Gebäude an verschiedenen Industrie- und Gewerbestandorten in Ost- und Südthüringen mit dem Ziel, auf den Flächen Investoren und Unternehmen anzusiedeln.

Im Jahr 2023 hat die TDA weitere Sanierungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an und in den Bestandsimmobilien durchgeführt, um deren Wert und die Vermarktungschancen der Vermietungsobjekte sowie der Verkaufsgrundstücke zu erhalten bzw. weiter zu erhöhen.

Wesentliche Maßnahmen waren im Innovativen Städtebau Hermsdorf die Herrichtung einer Ladenfläche im Gebäude G87 und im Industriepark Tridelta Hermsdorf die Instandsetzung der Grundbeleuchtung im Hallenteil 1 des Produktionsgebäudes G405 sowie die Instandsetzung des Daches am Produktions- und Lagergebäude G408. Darüber hinaus wurde mit der Beseitigung der im Rahmen der Begehung gem. VDI 6200 festgestellten baulichen Mängel am Produktionsgebäude G511 begonnen.

Hinsichtlich der künftigen Nutzung und der damit verbundenen Instandsetzung der Produktionshalle G304 steht die TDA in Verhandlung mit einem ortsansässigen Unternehmen, das die Umsetzung eines komplexen Investitionskonzeptes am Standort Hermsdorf plant.

Am Standort Föritztal haben die Instandsetzungsmaßnahmen der Leerstandsfläche im Produktions- und Lagergebäude G14 und der leerstehenden Wohnung im Mehrfamilienhaus Sonneberger Straße begonnen.

Die TDA erzielte im Jahr 2023 Erlöse aus der Grundmiete in Höhe von TEUR 1.161 (Vorjahr: TEUR 1.032) sowie Erlöse aus Grundstücksverkäufen in Höhe von TEUR 49 (Vorjahr: TEUR 576). Der im Berichtsjahr erzielte Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 599 (Vorjahr: TEUR 649) resultiert wie im Vorjahr in vollem Umfang aus der Gewinnabführung der Tochtergesellschaft G.N.W.

## **G.N.W. Nord-West GmbH (G.N.W.)**

Die G.N.W. ist eine 100,0%ige Tochtergesellschaft der TDA und befindet sich planmäßig in ihrer Phase der langfristigen Vermietung einer Fabrikhalle zur Überholung und Wartung von Flugzeugtriebwerken an die N3 Engine Overhaul Services GmbH & Co. KG, Arnstadt (N3).

Im Jahr 2014 schlossen N3 und die G.N.W. eine Vereinbarung zur Erweiterung der bestehenden Betriebsstätte. Die geplante Erweiterung verzögerte sich jedoch, sodass diese Vereinbarung zunächst bis zum Ende des Jahres 2021 und ein weiteres Mal bis zum Jahr 2025 verlängert wurde. Nachdem N3 im Dezember 2022 die Erweiterung der Betriebsstätte öffentlich angekündigt hat, stehen die LEG und N3 in intensiven Verhandlungen über den Abschluss eines Nachtrages zum bestehenden Kooperations- und Mietvertrag.

## **EFX Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH (EFX)**

Die EFX ist eine 100,0%ige Tochtergesellschaft der TDA und vermietet langfristig eine Betriebsstätte zur Produktion von Turboladern an die IHI Charging Systems International Germany GmbH (ICSI). Der Geschäftsverlauf und die Einnahme der Miete gestalteten sich im Berichtsjahr planmäßig.

Seit 2017 erzielt die EFX Überschüsse. Gemäß Unternehmensplanung werden auch in den Folgejahren Überschüsse erwirtschaftet, sodass zum Ende der vereinbarten Mietzeit im Jahr 2032 die Anfangsverluste voraussichtlich ausgeglichen sein werden.

## **ThIV Thüringer Industrievermietung GmbH (ThIV)**

Mit Hilfe der ThIV möchte die LEG ihr Programm zur Errichtung und Vermietung von Betriebsstätten für KMU in Thüringen erfolgreich umsetzen. Seit 2017 wird die Immobilie einer Betriebsstätte der Desay SV Automotive Europe GmbH, Weimar (Desay), langfristig an das Unternehmen vermietet. In den Jahren 2021/2022 wurde die Betriebsstätte um eine Messhalle erweitert, welche ebenfalls langfristig an Desay vermietet ist. Der Break-Even wurde bereits im Jahr 2018 erreicht. Im Geschäftsjahr 2023 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 114 (Vorjahr: TEUR 108) erzielt.

## **Betreiber-Gesellschaft für Applikations- und Technologiezentren Thüringen mbH (BATT)**

Im Jahr 2004 wurde die BATT als gemeinsames Tochterunternehmen der LEG und der Stiftung für Technologie und Forschung Thüringen, Erfurt (STIFT), gegründet. Aufgabe der BATT ist die Vermietung von Räumlichkeiten in Applikations- und Technologiezentren an innovative Unternehmen und Start-ups. In unmittelbarer Nähe zu Thüringer Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen gelegen, verfügen diese Zentren über eine hochwertige moderne technische Infrastruktur. Die Zentren sind Eigentum der STIFT, werden an die BATT verpachtet und von der BATT an einzelne Nutzer vermietet. Im Geschäftsjahr 2023 betreute und verwaltete die BATT sechs Applikations- und Technologiezentren in Erfurt und Weimar:

Im Hochtechnologiebereich Mikrosystemtechnik stehen Unternehmen im Anwendungszentrum Mikrosystemtechnik Erfurt (AZM) seit 2002 hochwertig ausgestattete Laborräume, Reinräume sowie Büro- und Kommunikationsräume zur Verfügung. Das AZM ist aktuell vollständig ausgelastet.

Seit dem Jahr 2008 bietet das Centrum für intelligentes Bauen (CIB.Weimar) Existenzgründern und jungen Unternehmen der Bautechnologie ein Umfeld, das Kompetenzen und Potenziale rund um das Themenfeld „Modernes Bauen“ bündelt. Auch dieses Zentrum ist vollständig ausgelastet.

Der STUDIOPARK KinderMedienZentrum (KMZ/KMZ+/KMZ++) Erfurt ist ein Studiokomplex in direkter Nachbarschaft zum KiKA, zum MDR Landesfunkhaus Thüringen, zur Erfurter Messe und zur ega. Seit dem Jahr 2007 bietet „Das KinderMedienZentrum“ (KMZ) als Medienapplikations- und Gründerzentrum in unmittelbarer Nachbarschaft zu etablierten Medienunternehmen jungen Medienunternehmen ideale Bedingungen für die Umsetzung ihrer Geschäftsidee. Aufgrund der guten Auslastung und der steigenden Nachfrage nach Büroflächen auf dem Mediacampus wurden im Jahr 2011 mit dem Erweiterungsbau KMZ+ zusätzliche Büroräume und Lagermöglichkeiten geschaffen. Im Rahmen der bedarfsgerechten Weiterentwicklung des Medienstandortes begann die STIFT im Jahr 2019 mit Unterstützung der Thüringer Staatskanzlei mit der Errichtung eines zusätzlichen Erweiterungsbaus KMZ++, welcher dem Standort zusätzliche Wachstumsmöglichkeiten bieten soll. Dieser wurde im Jahr 2022 in Betrieb genommen. Der Bürokomplex im STUDIOPARK war zum 31. Dezember 2023 zu ca. 70 % ausgelastet. Im Studiokomplex wurden im vergangenen Jahr neben dem ARD-Serienformat In aller Freundschaft – Die jungen Ärzte, Teile der 27. Staffel der Kinder- und Jugendserie Schloss Einstein mit den Motiven „Schloss Einstein – Gymnasium“ (Außenansicht KMZ) sowie „Schulflure“ und „Klassenzimmer“ im Studiokomplex realisiert. Darüber hinaus wurde im Frühjahr 2023 die KiKA-Produktion „Beste Klasse Deutschlands“ mit einem Produktionsblock der dritten Staffel im Studio B realisiert. Den Mietvertragskündigungen im Bürokomplex des KMZ+ zum Ende 2022 konnte durch eine Teilvermietung der bisherigen KiKA- sowie MDR-Flächen entgegen gewirkt werden.

Seit 2014 ist die bauhaus FACTORY Weimar in unmittelbarer Nähe zu den Fakultäten Medien und Architektur der Bauhaus-Universität Weimar ein Anziehungs- und Anlaufpunkt für Existenzgründer sowie kleine Unternehmen der Kreativwirtschaft. Die Mietflächen der bauhaus FACTORY Weimar waren im Jahr 2023 unverändert nahezu vollständig ausgelastet.

Im Geschäftsjahr 2023 erzielte die BATT Erlöse aus Grundmieten in Höhe von TEUR 2.000 (Vorjahr: TEUR 1.929). Die Umsatzerlöse stiegen gegenüber dem Vorjahr um TEUR 222 auf TEUR 3.392. Der Jahresüberschuss belief sich auf TEUR 189 (Vorjahr: TEUR 73).

### **Thüringer Energie- und GreenTech-Agentur GmbH (ThEGA)**

Im Jahr 2023 fokussierte die ThEGA ihre Aktivitäten auf Maßnahmen, die Energieversorgung beschleunigt auf erneuerbare Energien umzustellen und den Einsatz von Energie effizienter zu gestalten. Triebfedern hierfür waren die geänderten gesetzlichen Rahmenbedingungen (GEG, EEG, Wärmeplanungsgesetz) und die nach wie vor hohen Energiepreise. Alle Bereiche der ThEGA berieten und unterstützten Gemeinden, Unternehmen und Privatpersonen in Thüringen zu den Themen erneuerbare Energien, nachhaltige Mobilität und Energieeinsparung. Die Landesverwaltung wurde von der ThEGA bei der Erreichung des Ziels einer klimaneutralen Landesverwaltung unterstützt. Die ThEGA nahm ein Monitoring der Aktivitäten in Thüringen vor und veröffentlichte die Ergebnisse regelmäßig.

Veranstaltungsformate, die die ThEGA während des Höhepunktes der Energiekrise 2022 eingeführt hatte, wurden auch 2023 weitergeführt. Das Beratungsangebot für Thüringer Kommunen führte die ThEGA in bewährter Art und Weise auch im Jahr 2023 fort. Einen Höhepunkt stellte der 25. Deutsche Fachkongress für kommunales Energiemanagement dar, den die ThEGA gemeinsam mit dem Deutschen Institut für Urbanistik am 12./13. Juni 2023 in Eisenach durchführte.

Eine erhöhte Beratungs- und Informationsnachfrage seitens Thüringer Unternehmen war auch 2023 zu verzeichnen. Hier ging es einerseits um die Nutzung erneuerbarer Energien, andererseits um die Dekarbonisierung von firmeninternen Abläufen. Im Auftrag des TMWWDG wurde ein entsprechendes Beratungsangebot aufgebaut. Neben individuellen Beratungen von Unternehmen wurden Informationsveranstaltungen konzipiert und durchgeführt. Weitergeführt wurden die Aktivitäten der Thüringer Allianz für Wasserstoff in der Industrie (ThA-WI), hier wurden im Verlauf des Jahres drei Netzwerktreffen organisiert. In der zweiten Jahreshälfte rückte zunehmend das Thema „klimaneutrale Gewerbegebiete“ in den Fokus. Es wurde begonnen, ein diesbezügliches Beratungsangebot für das Jahr 2024 vorzubereiten. Der Vertrag des TMWWDG mit der ThEGA wurde daher unter anderem mit Blick auf diese „klimaneutralen Industriegebiete“ hinsichtlich des Finanzrahmens erweitert.

Der Schwerpunkt der Anfragen im Bereich der Servicestelle Windenergie lag auf der Nachfrage von Unternehmen, die aus wirtschaftlichen Gründen ihre Stromversorgung in die eigenen Hände nehmen wollen. Vertiefende Hilfestellung haben hier Unternehmen der Glas- und Stahlindustrie von der ThEGA erhalten. Auch Kommunen mit bisher eher ablehnender Haltung gegenüber der Windenergie stehen aus Gründen der eigenen Versorgungssicherheit und des Erhalts industrieller Arbeitsplätze vor Ort nunmehr der Windenergie zunehmend positiver gegenüber.

Mit zahlreichen Veranstaltungen und Kooperationen führte die ThEGA ihre Aktivitäten zur Etablierung des Tätigkeitsbereichs Ressourcenschutz weiter. So wurden in Kooperation mit zahlreichen verschiedenen Partnern relevante Themen wie Nachhaltigkeitsberichtserstattung, Recycling oder Ressourceneffizienz in den Blickpunkt gerückt und relevante Informationen für Thüringer Unternehmen vermittelt. Darüber hinaus wurde konkrete Hilfe bezüglich einer Antragstellung beim Thüringer Förderprogramm GreenInvest Ress gegeben.

Für das TMIL organisierte die ThEGA den Wettbewerb für das EFRE-Förderprogramm „Nachhaltige Stadtentwicklung und energetische Stadtsanierung“. Mit dem ersten Treffen des Facharbeitskreises am 25. Januar 2023 wurde der Startschuss für die Projektförderung in der aktuellen EFRE-Periode gegeben. Das TMIL beauftragte die ThEGA mit der weiteren Betreuung des Förderprogramms sowie mit weiteren Aufgabenstellungen im Bereich der klimaneutralen Landesliegenschaften.

Im Berichtsjahr erzielte die ThEGA Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 3.595 (Vorjahr: TEUR 3.919). Dies entspricht einem Umsatzrückgang gegenüber dem Vorjahr um TEUR 324. Der Jahresüberschuss reduzierte sich im Vorjahresvergleich leicht um TEUR 6 auf TEUR 53.

### **Digitalagentur Thüringen GmbH (DAT)**

Der Auftrag der DAT ist, Ministerien und Landesbehörden des Freistaats Thüringen bei der Formulierung, Umsetzung und dem Monitoring von Digitalstrategien als unabhängiger Partner zu unterstützen. Die DAT hat dadurch einen sehr guten Überblick über den Stand der Digitalisierung in allen Ressorts. Dies nutzt sie, um Verbindungen zwischen den Ressorts herzustellen, um Synergien zu erschließen und um ressortübergreifende Digitalisierungsimpulse zu setzen.

Die DAT wirkt darauf hin, dass die Umsetzung der Digitalstrategien mit verbindlichen Projektzielen und Zeitplänen auf der Basis ausreichender Ressourcen erfolgt und eine Wirkung für ganz Thüringen erzielt wird. Bei der Strategieumsetzung übernimmt die DAT je nach Auftrag die Rollen der Projektleitung, der Teilprojektleitung, des Projektteammitglieds oder des Beratenden bzw. in agilen Projekten des OKR- oder SCRUM-Masters. Entstehen aus den Strategien Daueraufgaben, steht die DAT bereit, diese zu übernehmen. Daueraufgaben, die die DAT bearbeitet, sind derzeit die Beratung von Kommunen zum Breitbandausbau und von Unternehmen zur Digitalisierung, die Vernetzung von Smart-City-Managern und die Kommunikation von Digitalisierungsprojekten und Ergebnissen in Thüringen. Die DAT bietet ihr Leistungsportfolio den Ministerien, Landesbehörden, Kommunen, Unternehmen und Bürgern in Thüringen jeweils grundsätzlich im Auftrag der Ministerien oder der Landesbehörden an.

Wesentliche Geschäftsgrundlage der DAT bildet der mit dem TMWWDG geschlossene Geschäftsbesorgungsvertrag in den Bereichen „Digitale Infrastruktur und Digitale Gesellschaft“ für das Jahr 2023. Die DAT hat am 21. April 2023 mit dem TMASGFF einen Vertrag zur Übernahme von Leistungen bei der Umsetzung der Strategie für die Digitale Gesellschaft im fachlichen Zuständigkeitsbereich des TMASGFF sowie der Digitalisierungsstrategie für das Gesundheitswesen und die Pflege des Bundesgesundheitsministeriums, insbesondere im Sektor E-Health bis zum 31. Dezember 2023 geschlossen. Weiterhin besteht seit 15. Dezember 2022/4. Januar 2023 ein Vertrag mit der TSK zur Erarbeitung und Formulierung eines Strategiepapiers für den Kultursektor bis zum 31. Dezember 2023. Mit Verlängerung vom 14. Juli/1. August 2023 wurde der Vertrag bis zum 31. Dezember 2024 geschlossen. Am 30. Juni 2022 hat die Gesellschaft mit dem TMIK einen Vertrag zur Fortentwicklung der Digitalisierungsstrategie der Thüringer Polizei mit Vertragsbeginn am 1. Juli 2022 und Vertragsende am 30. Juni 2023 geschlossen. Mit Nachtrag vom 25. Mai 2023 wurde der Vertrag bis zum 30. Juni 2024 verlängert. Die DAT hat am 21. April 2023 einen Vertrag mit dem Thüringer Institut für Lehrerfortbildung, Lehrplanentwicklung und Medien (im Folgenden „Thillm“) mit Vertragsbeginn am 26. Juni 2023 und Vertragsende am 29. Februar 2024 geschlossen.

Die DAT hat am 27. April/7. Juni 2023 mit dem TFM einen Vertrag zur Organisation, Durchführung und Nachbereitung des 3. Thüringer E-Government-Kongresses geschlossen. Am 7./15. Juli 2023 konnte ein Vertrag mit dem TMMJV zur Unterstützung bei der Konzeptionierung eines Serviceportals bis zum 15. Dezember 2023 geschlossen werden. Am 17. Oktober/1. November 2023 schloss die DAT mit dem TMIK einen Geschäftsbesorgungsvertrag zur Übernahme von Leistungen zur Entwicklung einer Digitalstrategie im Bereich nichtpolizeilicher Gefahrenabwehr mit Vertragsbeginn am 15. November 2023 und Vertragsende am 15. November 2024.

Die Digitalagentur hat einen Zuwendungsbescheid über TEUR 869 mit Datum vom 28. Oktober 2022 zur Durchführung von Arbeiten im Beratungs- und Vernetzungsprojekt ThEx Wirtschaft 4.0 – Einrichtung und Betrieb von Beratungs- und Vernetzungsprojekten für kleine und mittlere Unternehmen im Zeitraum 1. September 2022 bis 31. Dezember 2025 mit einer Förderquote von 56,25 % erhalten. Die Zuwendung wurde mit dem Änderungsbescheid vom 5. Dezember 2022 auf TEUR 1.544 erhöht. Das entspricht einer Förderquote von 100,0 %. Die Förderung stammt aus Mitteln des europäischen Sozialfonds (ESF). Die Zahl der Mitarbeiter wurde im Verlauf des Jahres auf vier erhöht.

Die wesentlichen im Jahr 2023 von der Digitalagentur durchgeführten Veranstaltungen waren:

- Verleihung des Digitalpreises
- Glasfaserforum.

Am 15. Juni 2023 wurde der Thüringer Digitalpreis in Erfurt verliehen. Am 7. Juni 2023 fand das Glasfaserforum zur Digitalen Infrastruktur in der Messe Erfurt statt.

Im Geschäftsjahr 2023 erzielte die Digitalagentur bei Umsatzerlösen von TEUR 1.355 (Vorjahr: TEUR 1.753) einen Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 9 (Vorjahr: TEUR 91).

## 6. Personalbereich

Die Anzahl und Struktur der Beschäftigten im **Konzern** stellt sich stichtagsbezogen wie folgt dar:

	2023	2022	2021	2020
Prokuristen/Abteilungsleiter/-innen	7	7	7	8
Projektleiter/-innen	190	181	172	154
Sachbearbeiter/-innen	86	82	87	96
Sekretariatskräfte	21	22	26	23
Personal auf Liegenschaften	4	4	4	3
<b>Gesamt</b>	<b>308</b>	<b>296</b>	<b>296</b>	<b>284</b>
Durchschnittsalter der Mitarbeiter/-innen in Jahren	45,1	45,4	44,9	45,2
Anteil der männlichen Mitarbeiter (Prozent)	44,7	45,8	45,1	45,9
Anteil der weiblichen Mitarbeiterinnen (Prozent)	55,3	54,2	54,9	54,1
Anzahl der Auszubildenden	7	10	10	8

## 7. Vermögens, Finanz- und Ertragslage

Aus der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der LEG abgeleitete Kennzahlen stellen sich wie folgt dar:

### LEG

		2023	2022	2021	2020
Umsatzerlöse	Mio. EUR	68,4	89,8	55,1	78,7
EBIT <sup>2</sup>	Mio. EUR	0,3	2,4	2,4	0,9
EBITDA <sup>3</sup>	Mio. EUR	16,4	16,3	14,7	12,0
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit <sup>4</sup>	Mio. EUR	8,3	10,6	10,7	2,5
Bilanzsumme	Mio. EUR	569,2	540,0	514,3	500,4
davon Eigenkapital	Mio. EUR	73,9	71,7	69,7	68,3
Eigenkapitalquote	Prozent	13,0	13,3	13,5	13,6

Die Umsatzerlöse der LEG lagen mit Mio. EUR 68,4 deutlich unter dem Vorjahreswert von Mio. EUR 89,8. Diese Entwicklung ist im Wesentlichen auf die Abnahme der Erlöse aus Erschließungsmaßnahmen um Mio. EUR 27,4 auf Mio. EUR 5,0 zurückzuführen. Letzteren stehen entsprechende Bestandsveränderungen in gleicher Höhe gegenüber, sodass hieraus keine Auswirkungen auf das Jahresergebnis resultieren.

Die Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken reduzierten sich um Mio. EUR 1,7 auf Mio. EUR 5,1. Dabei wirkte sich insbesondere der Rückgang der Verkaufserlöse im Baulandbereich (Mio. EUR 0,5; Vorjahr: Mio. EUR 3,3) sowie bei den Erlösen aus der Veräußerung von Industrie- und Gewerbegrundstücken (Mio. EUR 1,5; Vorjahr: Mio. EUR 3,5) aus. Diese Entwicklung ist überwiegend auf das verschlechterte Marktumfeld aufgrund der erhöhten Kapitalmarktzinsen sowie der gestiegenen Baupreise zurückzuführen. Im Bereich der Städtebaugrundstücke war im Gegensatz dazu eine Steigerung der Erlöse (Mio. EUR 3,1; Vorjahr: Mio. EUR 0,0) festzustellen. Im Bereich der Erlöse aus der Hausbewirtschaftung war eine Zunahme um Mio. EUR 2,7 auf Mio. EUR 40,3 zu verzeichnen, die überwiegend durch die Erhöhung der Grundmieterlöse sowie der Erlöse aus Betriebskostenabrechnungen bedingt ist. Die Erlöse aus der Betreuungstätigkeit erhöhten sich um Mio. EUR 5,2 auf Mio. EUR 16,7. Dies ist im Wesentlichen auf den Bereich Akquisition/Invest in Thüringen (Mio. EUR 3,8; Vorjahr: Mio. EUR 0,0) zurückzuführen. Hier erfolgte der Ausweis der Erlöse nach Umstellung der Finanzierung auf einen Dienstleistungsvertrag im Jahr 2023 erstmals unter den Umsatzerlösen. Im Vorjahr wurden die zugehörigen Erträge aus der bisherigen Zuschussfinanzierung in Höhe von Mio. EUR 3,8 unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung stiegen im Vorjahresvergleich um Mio. EUR 1,6 auf Mio. EUR 17,9. Diese Zunahme resultiert u.a. aus einem Anstieg der Instandhaltungskosten um Mio. EUR 1,2 auf Mio. EUR 7,8 sowie einer Erhöhung der umlagefähigen Betriebskosten um Mio. EUR 0,5 auf Mio. EUR 9,3. Die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke und Erschließungsmaßnahmen sanken um insgesamt Mio. EUR 11,3 auf Mio. EUR 11,4. Dies ist u.a. auf eine Abnahme der Aufwendungen für Geländemodellierung und Baufeldfreimachungen (Mio. EUR 0,3; Vorjahr: Mio. EUR 4,6) zurückzuführen. Zudem wirkten sich die gesunkenen Aufwendungen für Erschließungsmaßnahmen aus (Mio. EUR 4,9; Vorjahr: Mio. EUR 10,8).

<sup>2</sup> Jahresergebnis vor Zinsergebnis und Ertragsteuern

<sup>3</sup> Jahresergebnis vor Zinsergebnis, Ertragsteuern und Abschreibungen auf Anlagevermögen

<sup>4</sup> Die Kapitalflussrechnung wird in Anlehnung an DRS 21 erstellt.

Das Finanzergebnis lag im Berichtsjahr bei einem Überschuss von Mio. EUR 2,2 (Vorjahr: Fehlbetrag von Mio. EUR 0,2). Dabei erhöhten sich die Zinserträge aufgrund der gestiegenen Marktzinsen um Mio. EUR 2,2 auf Mio. EUR 2,5.

Das Jahresergebnis der Gesellschaft lag mit einem Jahresüberschuss von Mio. EUR 2,2 um Mio. EUR 0,2 über dem Vorjahresergebnis. Aus der Veräußerung eines Grundstücks in der ICE-City Erfurt konnten 2023 Veräußerungsgewinne in Höhe von Mio. EUR 1,2 (Vorjahr: Veräußerungsgewinne aus dem Verkauf eines Grundstücks im Erfurter Büropark am Flughafen von Mio. EUR 0,9) erzielt werden. Die Veräußerungsgewinne aus dem Verkauf von Baulandgrundstücken des Umlauf- und Anlagevermögens (unter Berücksichtigung noch anfallender Kosten) reduzierten sich um Mio. EUR 1,0 auf Mio. EUR 0,0. Aus der Neubewertung der Ansprüche aus Rückdeckungsversicherungen resultierten im Vorjahr einmalige Erträge in Höhe von Mio. EUR 0,2. Im Berichtsjahr wurde das Jahresergebnis durch ergebniswirksame Effekte aus der Bewertung des Immobilienvermögens (Saldo aus Abschreibungen und Zuschreibungen des Anlage- und Umlaufvermögen: Abschreibungen in Höhe von Mio. EUR 1,2) beeinflusst. Im Vorjahr waren positive ergebniswirksame Bewertungseffekte in Höhe von Mio. EUR 0,1 zu verzeichnen. Aufgrund der Steigerung des Finanzergebnisses war insgesamt eine positive Ergebnisentwicklung gegenüber dem Vorjahr festzustellen.

Die Finanz- und Liquiditätslage der Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2023 sehr stabil. Die Zahlungsfähigkeit der LEG war jederzeit gegeben. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr bedingt durch Neukreditaufnahmen um Mio. EUR 6,9 auf Mio. EUR 63,6. Die aktuellen Zinssätze zum 31. Dezember 2023 betragen zwischen 0,50 % p.a. und 4,06 % p.a. Zum Bilanzstichtag bestehen keine nicht in Anspruch genommenen Kreditlinien. Die kurzfristig fälligen Schulden der LEG sind zum 31. Dezember 2023 vollständig durch kurzfristig realisierbare Vermögenswerte gedeckt.

Die Bilanzsumme der LEG stieg im Vorjahresvergleich um Mio. EUR 29,2 auf Mio. EUR 569,2. Auf der Aktivseite erhöhten sich insbesondere die flüssigen Mittel (Mio. EUR 125,0; Vorjahr: Mio. EUR 83,3) bei gleichzeitigem Rückgang der Finanzanlagen (Mio. EUR 47,0; Vorjahr: Mio. EUR 54,4). Die Sachanlagen reduzierten sich um Mio. EUR 10,6 auf Mio. EUR 276,2. Den im Berichtszeitraum getätigten Investitionen in Sachanlagen in Höhe von Mio. EUR 4,6 stehen Abgänge zu Restbuchwerten von Mio. EUR 0,3, Abschreibungen von Mio. EUR 15,8 sowie Zuschreibungen von Mio. EUR 0,9 gegenüber.

Das Eigenkapital der LEG erhöhte sich aufgrund des im Geschäftsjahr 2023 erzielten Jahresüberschusses im Vergleich zum Vorjahr um rund Mio. EUR 2,2 auf Mio. EUR 73,9. Die Eigenkapitalquote sank trotz des positiven Jahresergebnisses infolge des Anstiegs der Bilanzsumme leicht um 0,3 Prozentpunkte auf 13,0 %.

Im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Entwicklung, der Sanierung und der Verwertung von Industrie- und Gewerbeflächen erhielt die LEG im Geschäftsjahr 2023 Zuwendungen aus Haushaltsmitteln des Freistaates Thüringen in Höhe von Mio. EUR 20,9 (Vorjahr: Mio. EUR 19,1). Diese Zuwendungen wurden in den Sonderposten „Gesellschafterbeiträge zum Ausgleich drohender Verluste“ eingestellt. Die im Berichtsjahr im Zuge der Realisierung von Industrieprojekten angefallenen Personalkosten (Mio. EUR 5,9) und negativen Projektergebnisse (Mio. EUR 7,4) wurden durch den Verbrauch des Sonderpostens ausgeglichen. Die im Gegenzug bei anderen Industrieprojekten erzielten Projektüberschüsse (Mio. EUR 11,1) wurden dem Sonderposten zugeführt. Die im Ergebnis zu verzeichnende Zunahme des Sonderpostens um Mio. EUR 18,7 auf Mio. EUR 401,5 war – neben der bereits erläuterten Zunahme der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie der Steigerung des Eigenkapitals – die wesentliche Ursache für die Erhöhung der Bilanzsumme auf der Passivseite.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit belief sich im Berichtsjahr auf Mio. EUR 8,3 (Vorjahr: Mio. EUR 10,6). Dabei wirkten sich u.a. die höheren Mittelabflüsse aus der Abnahme der Rückstellungen, die gestiegenen Ertragsteuerzahlungen sowie die erhöhten Zinserträge aus.

Die im Berichtsjahr zu verzeichnenden Mittelzuflüsse aus der Investitionstätigkeit (Mio. EUR 5,9), aus der laufenden Geschäftstätigkeit (Mio. EUR 8,3) und aus der Finanzierungstätigkeit (Mio. EUR 27,6) führten im Vergleich zum Vorjahr zu einer Zunahme des Finanzmittelfonds der LEG um Mio. EUR 41,8 auf Mio. EUR 125,0.

## LEG-Thüringen-Konzern

		2023	2022	2021	2020
Umsatzerlöse	Mio. EUR	81,6	104,1	68,8	91,2
EBIT <sup>5</sup>	Mio. EUR	2,0	4,7	4,6	3,0
EBITDA <sup>6</sup>	Mio. EUR	21,2	21,9	20,4	17,5
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit <sup>7</sup>	Mio. EUR	14,2	15,4	15,7	5,2
Bilanzsumme	Mio. EUR	622,4	592,9	569,3	557,3
davon Eigenkapital	Mio. EUR	76,6	73,6	70,8	69,0
Eigenkapitalquote	Prozent	12,3	12,4	12,4	12,3

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns ist im Wesentlichen geprägt durch die Muttergesellschaft LEG.

Die Abnahme der Umsatzerlöse im Konzern um Mio. EUR 22,5 auf Mio. EUR 81,6 spiegelt zum überwiegenden Teil die Entwicklung im Einzelabschluss der LEG wider. Darüber hinaus wirkten sich auf Konzernebene der Umsatzrückgang bei der Digitalagentur (Mio. EUR -0,4) sowie bei der ThEGA (Mio. EUR -0,3) aus. Das Konzernjahresergebnis (vor Kürzung Minderheiten) lag mit einem Jahresüberschuss von Mio. EUR 3,0 leicht über dem Niveau des Vorjahres (Mio. EUR 2,8).

Die Konzernbilanzsumme erhöhte sich korrespondierend zur Entwicklung im Einzelabschluss der LEG um Mio. EUR 29,5 auf Mio. EUR 622,4. Auf der Aktivseite war die Zunahme der Bilanzsumme u.a. geprägt durch die Zunahme der flüssigen Mittel (Mio. EUR 150,4; Vorjahr: Mio. EUR 105,7) sowie der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände (Mio. EUR 14,4; Vorjahr: Mio. EUR 9,1). Der auf der Passivseite ausgewiesene Sonderposten „Gesellschafterbeiträge zum Ausgleich drohender Verluste“ stieg im Konzern um Mio. EUR 19,5 auf Mio. EUR 407,3. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten im Konzern erhöhten sich um Mio. EUR 3,8 auf Mio. EUR 100,2. Freie Kreditlinien bestehen zugunsten der ThIV für einen bislang nicht in Anspruch genommenen Kreditrahmen in Höhe von Mio. EUR 50,0. Weitere freie Kreditlinien auf Konzernebene sind nicht zu verzeichnen.

Die Konzerneigenkapitalquote zum Bilanzstichtag sank trotz des positiven Konzernergebnisses bedingt durch den Anstieg der Konzernbilanzsumme leicht auf 12,3 %.

<sup>5</sup> Jahresergebnis vor Zinsergebnis und Ertragsteuern

<sup>6</sup> Jahresergebnis vor Zinsergebnis, Ertragsteuern und Abschreibungen auf Anlagevermögen

<sup>7</sup> Die Kapitalflussrechnung wird unter Beachtung von DRS 21 erstellt.

Im Konzern war im Berichtsjahr ein Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von Mio. EUR 14,2 (Vorjahr: Mittelzufluss in Höhe von Mio. EUR 15,4) zu verzeichnen. Dabei wirkten sich im Vorjahresvergleich u.a. die gestiegenen Ertragsteuerzahlungen sowie die erhöhten Zinserträge aus. Die im Geschäftsjahr 2023 zu verzeichnenden Mittelzuflüsse aus der Investitionstätigkeit (Mio. EUR 5,9), aus der laufenden Geschäftstätigkeit (Mio. EUR 14,2) sowie aus der Finanzierungstätigkeit (Mio. EUR 24,6) führten insgesamt auf Konzernebene zu einer Zunahme des Finanzmittelfonds gegenüber dem Vorjahr um Mio. EUR 44,7 auf Mio. EUR 150,4.

Insgesamt ist festzustellen, dass sich der Geschäftsverlauf sowie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft und des Konzerns positiv darstellen.

## 8. Finanzielle Leistungsindikatoren

Das Jahresergebnis der LEG lag mit einem Jahresüberschuss von Mio. EUR 2,2 über dem Niveau des Planansatzes für das Jahr 2023 (Jahresüberschuss von Mio. EUR 0,3). Dabei wirkten sich insbesondere die nicht in diesem Umfang geplanten Zinserträge in Höhe von Mio. EUR 2,5 (Planansatz: Mio. EUR 0,6) positiv aus. Der Finanzmittelfonds der LEG erhöhte sich im Geschäftsjahr 2023 um Mio. EUR 41,8 auf Mio. EUR 125,0; im Wirtschaftsplan 2023 wurde mit einer Zunahme des Finanzmittelfonds um Mio. EUR 2,8 geplant. Die über dem Planansatz liegende Zunahme ergibt sich dabei hauptsächlich aus konditionsbedingten Umschichtungen von langfristigen Finanzanlagen in kurzfristige Termingelder (Mio. EUR 20,3) sowie aus nicht im Unternehmensplan enthaltenen Mittelzuflüssen aus Kreditaufnahmen zur Finanzierung der Polizeischule in Meiningen (Mio. EUR 11,0).

Als finanzielle Leistungsindikatoren werden auf Konzernebene insbesondere die Mieterlöse (ohne Erlöse aus der Betriebskostenabrechnung) sowie die Erlöse aus Grundstücksverkäufen (einschließlich wesentlicher Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens) herangezogen. Über die Entwicklung dieser Indikatoren wird auch der Aufsichtsrat in den jeweiligen Quartalsberichten informiert. Dabei waren im Geschäftsjahr 2023 Mieterlöse im Konzern in Höhe von Mio. EUR 39,6 geplant, erreicht wurden Mio. EUR 41,5. Hier wirkten sich insbesondere die erhöhten Mieterlöse im Industriebereich positiv aus. Bei den Erlösen aus Grundstücksverkäufen (Anlage- und Umlaufvermögen) belief sich der Planwert für das Geschäftsjahr 2023 auf Mio. EUR 9,3; die Ist-Zahlen erreichten Mio. EUR 5,8. Dies ist vor allem auf die geringeren Verkäufe im Baulandbereich sowie im Industriebereich zurückzuführen. Dabei wirkte sich insbesondere das verschlechterte Marktumfeld aufgrund der erhöhten Kapitalmarktzinsen sowie der gestiegenen Baupreise negativ aus.

## 9. Nicht-Finanzielle Leistungsindikatoren

Der zentrale nicht-finanzielle Leistungsindikator für die LEG und den LEG-Konzern sind die Arbeitnehmerbelange. Ziele der Gesellschaft sind dabei die Minimierung der Mitarbeiterfluktuation und die Gewährleistung der Mitarbeitergesundheit sowie der Mitarbeiterzufriedenheit.

Am 25. Oktober 2022 erhielt die LEG zum sechsten Mal in Folge das Total E Quality-Prädikat – eine Auszeichnung für ihr besonderes Engagement für Chancengleichheit und Vielfalt im Unternehmen. Sie schafft allen Mitarbeitenden nicht nur die gleichen Rahmenbedingungen für beruflichen Erfolg, sondern fördert auch die Karriere von Frauen in der Organisation. Die LEG ist darüber hinaus Preisträgerin beim bundesweiten Wettbewerb „Diversity Challenge“, der im Jahr 2019 vom Verein „Charta der Vielfalt“ unter dem Motto „Lebt Vielfalt, wo Ihr arbeitet!“ ausgelobt wurde.

Um für die Beschäftigten und künftige Fachkräfte attraktiv zu bleiben, wird sich die LEG in den nächsten Jahren verstärkt mit ihrem Recruitingkonzept und ihrer „Arbeitgebermarke“ beschäftigen. Durch die Implementierung eines neuen SAP-basierten Bewerbermanagements wird das Recruiting für die LEG und ihre Tochtergesellschaften weiter digitalisiert und standardisiert. Zur Führungskräfteentwicklung wird zudem das im Berichtsjahr entwickelte Weiterbildungsprogramm für die Teamleiter/-innen der LEG zusammen mit externer Unterstützung fortgesetzt.

## 10. Chancen- und Risikobericht

Die Gesellschaft hat ein Risiko- und Chancen-Managementsystem implementiert, das neben dem internen Überwachungssystem und dem Controlling auch ein Frühwarnsystem umfasst. In das Risiko- und Chancen-Managementsystem einschließlich dem Controlling und dem Berichtswesen werden auch sämtliche Tochtergesellschaften der LEG einbezogen.

Das Risiko- und Chancen-Managementsystem wird dabei an folgenden Grundsätzen der Risikopolitik ausgerichtet:

- Die Erzielung eines Erfolgs ist notwendigerweise mit Risiken verbunden.
- Keine Handlung oder Entscheidung darf ein existenzgefährdendes Risiko nach sich ziehen.
- Risiken sind, soweit wie möglich, abzusichern.
- Die Risiken sind mit den Instrumenten des Risiko- und Chancen-Managements zu steuern.

Das Frühwarnsystem beinhaltet Risikoinventuren im jährlichen Abstand mit Risikobeschreibungen und -bewertungen, die Festlegung von Frühwarnindikatoren mit dazugehörigen Schwellenwerten sowie die daran anknüpfenden Maßnahmen zur Risikominderung. Im Zuge der Risikobewertung werden die festgestellten Risiken in Bezug auf Eintrittswahrscheinlichkeit und Höhe der finanziellen Auswirkungen analysiert. Es existiert ein umfangreiches Risikomanagement-Handbuch, in dem die Grundsätze der Risikopolitik, die Verantwortlichkeiten, die Verfahren zur Risikobewertung sowie die Organisation der Risikoinventuren geregelt sind.

Im Rahmen der Risikoinventuren wurden keine wirtschaftlichen und rechtlichen Risiken mit bestandsgefährdenden Auswirkungen für das Unternehmen und den Konzern festgestellt.

Gegliedert nach den einzelnen Risikokategorien bestehen folgende Risiken mit besonderem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens:

Haushalts- und Finanzrisiken:

- Die zukünftige Lage der Gesellschaft ist wesentlich von der weiteren Ausstattung der Gesellschaft durch den Freistaat Thüringen mit den notwendigen liquiden Mitteln zur Finanzierung der im Rahmen der Umsetzung der strukturpolitischen Ziele der Landesregierung auf die LEG übertragenen Aufgaben abhängig. Sollten die hierfür notwendigen Haushaltsmittel nicht zur Verfügung stehen, könnte dies die zukünftige Entwicklung der Gesellschaft beeinträchtigen.
- Das Risiko originärer Finanzinstrumente (z.B. Forderungen) ist ausschließlich auf deren Buchwerte beschränkt.
- Die künftige Entwicklung der Marktzinssätze hat in Anbetracht der bestehenden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten immer noch Einfluss auf die Ertragslage der Gesellschaft und des Konzerns. Die LEG versucht, dieses Risiko durch ständige Überwachung der Marktzinssätze und durch Festzinsvereinbarungen zu minimieren.
- Die Bonitätsrisiken ergeben sich in Bezug auf die bestehenden Forderungsbestände der LEG und ihrer Tochtergesellschaften. Im Vermietungsbereich werden diese Risiken durch die monatliche Zahlweise von Mieten und Betriebskostenvorauszahlungen sowie ein entsprechendes Mahnwesen minimiert.

Marktrisiken und immobilienwirtschaftliche Risiken:

- Risiken bestehen zudem in Bezug auf die künftige Entwicklung der Vermarktungssituation, insbesondere im Bereich des Marktes für Bauland, da die Verkaufsergebnisse aus Immobilienverkäufen nach wie vor einen maßgeblichen Beitrag zur Unternehmensliquidität leisten.
- Die Lage am Immobilienmarkt hat darüber hinaus wesentlichen Einfluss auf die Bewertung der Immobilienbestände. Die Immobilienbewertung wird regelmäßig anhand aktueller Verkehrs- und Ertragswerte überprüft, sodass eine Verschlechterung der Rahmenbedingungen am Immobilienmarkt Abwertungen der Immobilienbestände nach sich ziehen können. Bei Industrie- und Gewerbeimmobilien, die vom Freistaat über den Industrietitel bezuschusst werden, sind Abwertungen jedoch grundsätzlich erfolgsneutral, da den Aufwendungen entsprechende Erträge aus der ertragswirksamen Vereinnahmung von Gesellschafterzuschüssen gegenüberstehen.
- Risiken ergeben sich bei der Realisierung von Bauvorhaben durch drohende Budgetüberschreitungen aufgrund steigender Baupreise und eingeschränkter Angebotskapazitäten. Dem Risiko wird durch Mietanpassungsklauseln, kalkulatorische Risikozuschläge sowie ein fortlaufendes Baukostencontrolling Rechnung getragen.
- Sanierungsstau und Leerstand können zu einem Substanzverzehr an den Gebäuden führen. Das Risiko wird durch langfristig ausgerichtete Instandhaltungspläne, regelmäßige Objektkontrollen und betriebswirtschaftlichen Analysen minimiert.

#### Rechtliche Risiken:

- Die am 1. August 2023 neu in Kraft getretene Ersatzbaustoffverordnung (EBV) verschärft die bisherigen Anforderungen für den Wiedereinbau von Bodenmaterialien. Dies führt im Ergebnis dazu, dass der für die Erschließungsmaßnahmen ausgebaute Boden nur im geringen Maße oder gar nicht wieder eingebaut werden kann und zu erheblich gestiegenen Kosten auf Deponien zu entsorgen ist. Zusätzlich verschärft sich die Thematik, da Thüringer Deponien nur noch wenig Kapazitäten zur Aufnahme von Entsorgungsmaterial haben. In der Folge sind wesentlich gestiegene Baupreise für die Erschließung von Baulandflächen festzustellen, was wiederum mit Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit von Baulandprojekten verbunden ist. Soweit notwendig wurden etwaige Risiken durch Abschreibungen bzw. Rückstellungen bereits im Jahres- und Konzernabschluss berücksichtigt.

#### Umweltrisiken:

- Umweltrisiken für die LEG sowie deren Tochtergesellschaften können sich insbesondere bei den im Eigentum stehenden Grundstücken bzw. Immobilien und Anlagen (z.B. Altlasten, Leitungen) ergeben. Etwaige Risiken sind im Regelfall durch Freistellungs- oder Kostenübernahmeerklärungen gedeckt. Bei festgestellten Verdachtsfällen werden entsprechende Altlastenuntersuchungen durchgeführt.

Die vorstehend dargestellten Risiken werden unter Berücksichtigung der ergriffenen Gegensteuerungsmaßnahmen jeweils als gering eingeschätzt.

Da die Tätigkeit des Konzerns im Wesentlichen durch die Tätigkeit der LEG geprägt ist, sind die vorstehend erläuterten Risiken auch für die Beurteilung der Risikolage des Konzerns maßgebend.

Neben der Beurteilung der Risiken erfolgt zudem eine Bewertung der erfassten Chancen anhand ihrer potenziellen Auswirkungen auf die Reputation, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie die Erreichung der Eigentümerziele. Die im Ergebnis dieser Bewertung in den Vorjahren ausgewählten Chancen werden sukzessive umgesetzt. Im Berichtsjahr wurden darüber hinaus folgende Chancen evaluiert:

- Realisierung von Synergieeffekten durch die optimierte Vernetzung zwischen den einzelnen Aufgabenbereichen der LEG bzw. des Konzerns,
- Umsetzung weiterer Neubauten für den Freistaat Thüringen.

Die vorgenannten Chancen sind bereits in das Tagesgeschäft der betreffenden Bereiche integriert, so dass weitergehende Maßnahmen im Rahmen des Chancen-Managements derzeit nicht erforderlich sind.

In einem anhaltend krisengeprägten Umfeld nimmt die Bedeutung des Risikos der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowohl im nationalen wie auch weltwirtschaftlichen Kontext weiter zu. Ein Ende des von Russland begonnenen Krieges gegen die Ukraine ist nach wie vor nicht absehbar. Dessen Auswirkungen sowie die Eskalation im Nahen Osten in Folge des Angriffs der Hamas auf Israel und die Attacken der Huthi-Rebellen auf den zivilen Schiffsverkehr im Roten Meer führen auch in Deutschland zu nicht unerheblichen Unsicherheiten und Risiken in vielen Lebensbereichen.

Die noch immer zurückhaltende Konsumneigung der privaten Haushalte, die anhaltend schwache Auslandsnachfrage, die Folgen der erheblich gestiegenen Energiekosten, verschlechterte Finanzierungsbedingungen durch ein hohes Zinsniveau und Probleme bei den internationalen Lieferketten tragen weiterhin zu einer gedämpften Investitionsneigung bei und sind eine große Herausforderung für die Wirtschaft und die gesamte Gesellschaft. Ebenso macht sich der Fachkräftemangel bei Dienstleistern, Planern und Bau-firmen zunehmend bemerkbar.

Als Folge des krisengeprägten Umfelds bestehen für die LEG und den LEG-Konzern Risiken aus möglichen Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen sowie bei der Realisierung von Projekten. Im Bereich der Mieterlöse könnten insbesondere durch die zu erwartenden Anstiege bei Forderungen aus Betriebskostenabrechnungen Mietausfälle drohen. Unter Berücksichtigung der Zuwendungen des Gesellschafters zum Verlustausgleich werden die Risiken jedoch insgesamt als gering eingestuft.

Aufgrund der Risikobeurteilung und unter Berücksichtigung der Wirtschaftsplanung wurden keine Ereignisse oder Gegebenheiten identifiziert, die Zweifel an der Fähigkeit zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufgeworfen haben.

## 11. Prognosebericht

### Standortmanagement Industrie, Gewerbe und Konversion (IGK)

Für die nächsten drei Jahre werden von der Abteilung IGK für ihre jeweiligen Bereiche differenzierte, strategische und operative Ziele verfolgt. Im größeren Bereich Industrie und Gewerbe liegt weiterhin ein Schwerpunkt darauf, im Rahmen der Thüringer Großflächeninitiative große zusammenhängende Industrieflächen an strategisch günstigen Standorten zu erschließen, um die künftige Angebotsfähigkeit des Freistaates Thüringen im interregionalen und internationalen Standortwettbewerb zu sichern. Daneben gilt es, die Attraktivität der Industriestandorte durch die Weiterführung der Entwicklungsprojekte und die Betreuung der an den Standorten ansässigen Unternehmen zu sichern und zu verbessern. Schwerpunkte ab Geschäftsjahr 2024 sind im Bereich Industrie und Gewerbe maßgeblich:

- Beginn der Erschließung der Industriegebietserweiterung Gotha-Süd,
- Beginn der Erschließung der Industriegroßfläche Hermsdorf Ost III,
- Fortführung der Erschließung der Industriegroßfläche „Erfurter Kreuz“ im
- Erweiterungsbereich im Westen,
- Fortsetzung der Infrastrukturmaßnahmen zur Erweiterung der Industriegroßfläche
- Kölleda-Kiebitzhöhe,
- Fortsetzung der Vorbereitungsmaßnahmen zur Erschließung der Industriegroßfläche
- Artern/Unstrut
- Fortführung der Umsetzung der sonstigen Projekte im Rahmen der Thüringer
- Großflächeninitiative,
- Abschluss der Erschließung des Industriegebiets Görmar-Kaserne in Mühlhausen
- Fortsetzung von Entwicklungsmaßnahmen insbesondere zur Instandhaltung, Gebäudesanierung bzw. Umbau für gewerblich-/industrielle Nutzungen an den Industriealtstandorten,
- Beginn der Investitionsmaßnahmen zur Herstellung einer neuen Nahwärmeversorgung am Standort des Gebäudekomplexes der Carl Zeiss AG in der Carl-Zeiss-Promenade Jena,
- Geschäftsbesorgung für die TSD Thüringer Sonderabfalldeponiegesellschaft mbH mit Sonderabfalldeponien in Wintersdorf, Themar, Möhra und Rehestädt sowie der Schadstoffdeponie Laucha.

Auch zukünftig werden im Bereich WGT/Konversion die Verwertung der Liegenschaften des Sondervermögens „WGT-Liegenschaften Thüringen“ und die dafür erforderlichen Maßnahmen zur vorherigen Aufbereitung der Flächen den Schwerpunkt der Tätigkeiten bilden. Bei ausgewählten Projekten wird darüber hinaus eine zielgerichtete städtebauliche und strukturpolitische Entwicklung erfolgen.

## Immobilien

### **Sömmerda, Am Gartenberg**

Die Stadt Sömmerda hat im Rahmen der Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes eine Wohnbedarfsprognose für das Jahr 2030 erarbeitet. Auf dieser Grundlage soll die Baulandentwicklung und Erschließung für eine individuelle Wohnbebauung mit ca. 70 Ein- und Zweifamilienhäusern durch die LEG realisiert werden. Baubeginn für die komplexe Neuerschließung ist im zweiten Quartal 2025 geplant. Die entsprechende Planung und Ausschreibung der Bauleistungen soll im Jahr 2024 erfolgen.

### **Bahnhallenquartier Erfurt (ICE-City West)**

Für die Fläche ICE-City West ist der Vollzug des Ankaufsvertrages aus dem Dezember 2015 weiterhin ausgesetzt. Sowohl Verkäufer als auch Käufer haben ein jeweiliges Rücktrittsrecht. Die Frist der Ausübung wurde bis zum 31. August 2024 verlängert. Die Bauleitplanung für die Erweiterung des Thüringen-Parks wurde am 28. Juni 2023 vom Stadtrat der Stadt Erfurt beschlossen. Als Vollzugshemmnis für den Besitzübergang besteht jedoch noch die Änderung des dazugehörigen Flächennutzungsplans und dessen Rechtskraft. Hiermit wird voraussichtlich im zweiten Quartal 2024 gerechnet.

### **Erfurt, Leipziger Straße – Verwaltungsstandort Thüringer Landesamt für Finanzen**

Das Thüringer Finanzministerium (TFM) hat eine Zusammenlegung von Bediensteten an einem zentralen Standort in Erfurt beschlossen. In Gesprächen zwischen dem TFM und der LEG wurde das ehemalige Funktionsgebäude im Eigentum der LEG in der Leipziger Straße 71 als zusätzlicher Verwaltungsstandort für das Thüringer Landesamt für Finanzen als geeignet festgestellt und zur Umsetzung ausgewiesen. Im bestätigten Haushalt des Freistaats Thüringen für das Jahr 2023 sind für die Anmietung des Gebäudes durch den Freistaat Thüringen Verpflichtungsermächtigungen ausgebracht. Die Kostenprognose für den Umbau beträgt ca. Mio. EUR 19,2. Im ersten Quartal 2024 ist die LEG mit dem Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr (TLBV) in die Mietvertragsverhandlungen eingetreten. Der Mietbeginn ist voraussichtlich für Ende des Jahres 2027 vorgesehen.

### **Gotha, Eisenacher Straße – Unterkunftsgebäude Bildungszentrum Gotha**

Das Bildungszentrum Gotha des Freistaats Thüringen ist die zentrale Aus- und Fortbildungseinrichtung von Landes- und Kommunalbediensteten. Aufgrund der überregionalen Herkunft der Auszubildenden müssen Unterkunftsleistungen in Internaten angeboten werden. Deshalb soll die Bereitstellung von Unterkünften für Bedienstete der öffentlichen Verwaltung des Freistaates Thüringen erweitert werden. Ein auf der vorgenannten Fläche befindliches Bestandsgebäude im Eigentum des Freistaates soll durch die LEG für 26 Wohngruppen mit je vier Einzelzimmern umgebaut, saniert und langfristig an den Freistaat Thüringen vermietet werden. Im bestätigten Haushalt des Landes Thüringen für das Jahr 2024 sind für die Anmietung des Gebäudes durch den Freistaat Verpflichtungsermächtigungen ab dem Jahr 2026 ausgebracht. Die Kostenprognose für den Umbau beträgt ca. Mio. EUR 6,7. Im ersten Quartal 2024 ist die LEG mit dem TLBV in die Mietvertragsverhandlungen eingetreten. Der Mietbeginn ist für das Jahr 2026 vorgesehen.

## Stadt- und Regionalentwicklung (SRE)

Das Jahr 2024 ist in vielerlei Hinsicht ein richtungsweisendes Jahr für die Arbeit der LEG im Bereich Stadt- und Regionalentwicklung. Hier sind zunächst mögliche Änderungen der politischen Rahmenbedingungen zu nennen. Dies kann etwa auf Ebene der Bauleitplanung zu Verzögerungen bei der Projektarbeit führen, aber auch Einfluss auf die Projektakquise nehmen. Weiterhin muss berücksichtigt werden, dass Neubauvorhaben insbesondere im Bereich Industrie und Gewerbe von einer zunehmend kritischen Öffentlichkeit begleitet werden. Der Personalmangel der öffentlichen Verwaltungen ist hier als weiterer Faktor zu benennen.

Bei strategisch wichtigen Projekten wie dem Aktionsbündnis Innenstädte, dessen Vertrag zum 31. Dezember 2024 ausläuft, gilt es eine Perspektive über das Jahr hinaus mit dem zuständigen Ministerium zu verhandeln. Dies gilt auch für das Projekt ITF, dessen Umsetzungszeitraum bis zum Jahr 2030 ausgelegt ist.

Im Bereich der vorbereitenden Bauleitplanung gilt der Fokus neben der auftragsgemäßen Abarbeitung der laufenden Projekte auch der Tatsache, dass in vielen Kommunen aktuell noch kein FNP vorhanden ist. In diesem Aufgabengebiet kann mittelfristig von einer verstärkten Nachfrage ausgegangen werden.

Im Bereich Regionalmanagement liegt der Fokus auf der Planungsregion Ostthüringen und hier insbesondere im Altenburger Land. Dabei sollen die bei der LEG vorhandenen Kompetenzen und Erfahrungswerte für weitere Projekte eingesetzt werden. Dies gilt auch für die Umsetzung der Tourismusstrategie Thüringen 2025.

Neue Aufgabenfelder im Bereich Klimaschutz, wie z.B. die kommunale Wärmeplanung, aber auch ein Regionalmanagement für den Bereich „Grünes Band“ sollen das Projektportfolio sinnvoll ergänzen.

## Akquisition, Thüringen International und Thüringer ClusterManagement (AIC)

Auf Grundlage der im Jahr 2023 verabschiedeten Akquisitionsstrategie „Investitionen für ein nachhaltiges Wachstum in Thüringen“ wird im Jahr 2024 weiterhin an der Generierung von Neuansiedlungen und Expansionsvorhaben in Thüringen gearbeitet. Dafür werden weltweit Zielmärkte, aber auch branchenspezifische Trends identifiziert und analysiert – schwerpunktmäßig neben Deutschland vor allem die Industriestaaten in Westeuropa (Schweiz, Niederlande, Italien), Nordamerika (USA, Kanada) und Asien (Japan, Südkorea, Taiwan, und unter Vorbehalt China).

Um den Investitionsstandort Thüringen weiterhin optimal zu promoten, sind für im Jahr 2024 zahlreiche Veranstaltungen und Aktivitäten geplant, wie weltweite Investorenseminare (z.B. Japan, USA), Messestände und Unternehmensbesuche im In- und Ausland. Auch die Kampagne „Hidden Champions – Thüringer Weltmarkt- und Technologieführer“ wird aufgrund des positiven Echos bei Unternehmen und in der Öffentlichkeit weitergeführt.

Bei der Erarbeitung von Standortangeboten stellt die knappe Verfügbarkeit von entsprechend großen Industrie- und Gewerbeflächen zunehmend eine Herausforderung dar. Die im Rahmen der Großflächeninitiative in Erschließung befindlichen Areale werden durch wachsende Bürokratie im Genehmigungsprozess später als erwartet zur Verfügung stehen.

Bei der Bestandspflege gilt es, Erweiterungspotentiale bzw. die Erhöhung der Wertschöpfungsketten in Thüringen zu fördern und zudem als Partner in Problemstellungen, wie z.B. unterbrochene Lieferketten, Standortsicherungsmaßnahmen, Fördermöglichkeiten, Konjunktur- und Konsolidierungsprogramme, Exportgeschäft oder F&E-Themen, zu unterstützen.

Auch die Unterstützung der kommunalen Wirtschaftsförderer ist für 2024 vorgesehen. Das von Invest in Thüringen organisierte Hospitationsprogramm, das auf großes Interesse bei den Kommunen stößt, wird weitergeführt sowie eine weitere Qualifizierung zu Spezialthemen neu entwickelt. Auch die jährliche Hauptveranstaltung der Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Wirtschaftsförderer (AGKW) findet im Jahr 2024 statt.

Die Exportförderung des Freistaats Thüringen wird im Jahr 2024 auf Grundlage einer aktualisierten Außenwirtschaftsstrategie konsequent fortgeführt.

Thüringen International plant für das Jahr 2024 eine Reihe von Sondierungsmaßnahmen – dazu zählen Aktivitäten insbesondere in Lateinamerika, Zentralasien und Osteuropa. Diese erfolgen in Ergänzung zu Aktivitäten in Märkten, die schon seit längerem im Fokus von Thüringen International stehen, wie USA, China, Indien, Vietnam und Japan.

Der 16. Thüringer Außenwirtschaftstag in Erfurt wird sich dem Thema „Exportmärkte abseits der großen Wirtschaftsmächte“ widmen. Durch die wachsende Bedeutung der Geopolitik für die Exportwirtschaft werden gezielt Formate angeboten, die den weltwirtschaftlich bedingten Informationsbedarfen gerecht werden. Veranstaltungsformate, die sich dem Themenkomplex „Lieferengpässen und Beschaffungsmöglichkeiten“ widmen, werden ausgebaut.

Die Aktivitäten des Thüringer ClusterManagements (ThCM) werden im Jahr 2024 maßgeblich durch den weiteren Umsetzungsprozess der „Regionalen Innovationsstrategie für intelligente Spezialisierung und wirtschaftlichen Wandel in Thüringen – (kurz RIS Thüringen) geprägt sein. Dazu wird das ThCM in enger Abstimmung und Zusammenarbeit mit den RIS-Strategiebeiräten, dem RIS-Lenkungskreis und dem TMWWDG eine weitere Detaillierung und Untersetzung der künftigen Schwerpunkte der RIS-Umsetzung (u.a. durch Roadmaps) vornehmen und insgesamt die Weiterentwicklung der RIS-Felder vorantreiben. Die Kommunikation und das RIS-Monitoring werden auf diese Erfordernisse ausgerichtet.

Zur konzeptionellen Erschließung neuer Aufgabenbereiche durch das ThCM wird insbesondere der Aufbau und die Etablierung eines Foresight-Prozesses erfolgen.

Im Zuge der Projektarbeit wird die Zusammenarbeit mit den Akteuren mit dem Ziel der erfolgreichen Initiierung von neuen und der Umsetzung von laufenden strategischen Verbundprojekten fortgesetzt und damit eine gezielte Einwerbung von Fördermitteln für das Jahr 2024 weiterhin angestrebt. Fortgeführt wird auch die Unterstützung der Thüringer Netzwerke und Cluster.

Auf ausgewählten Veranstaltungen wird das ThCM zum Umsetzungsstand der RIS Thüringen informieren und durch konkrete Maßnahmen im Technologiemarketing die Alleinstellungsmerkmale des Thüringer Wirtschafts- und Innovationsstandortes transparent darstellen. Eigene Veranstaltungen des ThCM werden weiterhin einen hohen thematischen cross-over-Charakter aufweisen und insbesondere die folgenden thematischen Schwerpunkte adressieren: Bioökonomie, nachhaltiges Bauen, nachhaltige smarte Produktion, Mikroelektronik, Quantentechnologien, Künstliche Intelligenz, neue intelligente Energiesysteme und personalisierte Gesundheit.

Als zentrale Veranstaltung zur Umsetzung der Thüringer Innovationsstrategie wird die „InnoCON Thüringen 2024“ vorbereitet und durchgeführt. Sie findet am 15. Mai 2024 in Weimar statt.

Der Vertrag mit dem TMWWDG über die Koordinierungsstelle Transformation (Automobilindustrie) ist vereinbarungsgemäß zum 31. Dezember 2023 ausgelaufen. Im Bundesförderprojekt ANeTT setzt die LEG weiterhin Eigenmittel in Höhe von ca. 10 % der Gesamtprojektkosten ein, um den Strukturwandel aktiv zu unterstützen. Im Geschäftsjahr 2024 werden:

- die kompetenzbasierte Profilschärfung der beteiligten Landkreise vorangetrieben,
- in den QTI-Knoten bedarfs- und zukunftsorientierte Fortbildungsmaßnahmen initiiert und
- das Expertennetzwerk mit den transformationsgeneigten Unternehmen (insbesondere KMU) vernetzt.

## **Personal- und Fachkräftemanagement (PFM)**

Die Gestaltung des Generationswechsels wird auch im Jahr 2024 die personalwirtschaftliche Herausforderung sein. Mitarbeiterinnen weiterentwickeln und qualifizierte Fachkräfte gewinnen bleiben die wesentlichen Arbeitsschwerpunkte im Personalmanagement. Um diesen Herausforderungen noch besser begegnen zu können, geht die Personalabteilung mit neuer Struktur ins Jahr 2024. Mit den Teams „Recruiting & Abrechnung“ sowie „Personalentwicklung & Gesundheit“ findet eine Konzentration von Aufgaben und Kompetenzen statt, die infolge der fortschreitenden Digitalisierung und Organisationsentwicklung zu beschleunigten Prozessen und einem höheren Professionalisierungsgrad führen werden. So wird die LEG im Jahr 2024 ein neues SAP-basiertes Bewerbermanagement einführen und damit das Recruiting für die LEG und ihre Tochtergesellschaften digitalisieren und standardisieren.

Zur Führungskräfteentwicklung wird im Jahr 2024 u.a. das Ende 2023 entwickelte Weiterbildungsprogramm für die Teamleiterinnen der LEG zusammen mit einem externen Berater umgesetzt.

Als Teil der Abteilung PFM unterstützt und koordiniert die GPS-Service-Stelle die mit der Umsetzung des Vorhabens beauftragten Bildungsträger. Im Jahr 2024 sollen an vier Standorten jeweils 20 Personen mit Drittstaatenangehörigkeit, welche sich bereits in Thüringen befinden, sprachlich, politisch und kulturell auf eine Ausbildung in einem Thüringer Unternehmen vorbereitet werden. Dabei unterstützt die GPS-Service-Stelle mit der Bereitstellung von technischer Infrastruktur, der Teilnehmenden-Akquise, Marketingmaßnahmen und Netzwerkarbeit.

Im Bereich internationale Fachkräfte wird die ThAFF die Gewinnung von bereits in Vietnam ausgebildeten Fachkräften vorantreiben und bereits initiierte Projekte zur Gewinnung von Auszubildenden aus Drittstaaten verstetigen. Im Zuge dieser weiteren Internationalisierung der Gewinnung von Auszubildenden und Fachkräften wird eine noch stärkere Verzahnung mit Thüringen International angestrebt.

## **Beteiligungen der LEG**

### **Thüringer Sonderabfalldeponie Gesellschaft mit beschränkter Haftung (TSD)**

Aktuell wird mit dem TLUBN über den Abschluss eines Geschäftsbesorgungsvertrags zur Durchführung von Gefahrenabwehrmaßnahmen für weitere Schadstoffdeponien verhandelt. Auch künftig wird aufgrund der Zusagen des Freistaates Thüringen zur Übernahme der anfallenden Kosten und der geschlossenen Finanzierungsvereinbarung zur Sanierung der ehemaligen Sonderabfalldeponien mit ausgeglichenen Jahresergebnissen der TSD gerechnet.

### **TDA-Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH (TDA)**

Das Geschäftsjahr 2024 verläuft bislang planmäßig. Unter Berücksichtigung der Zuwendungen des Freistaats Thüringen zum Verlustausgleich wird vor Ergebnisübernahme der G.N.W. ein ausgeglichenes Ergebnis angestrebt. Die G.N.W. erwirtschaftet seit dem Geschäftsjahr 2017 planmäßig Gewinne und wird somit auf der Grundlage des Ergebnisabführungsvertrages die von der TDA übernommenen Verluste aus den Anfangsjahren schrittweise ausgleichen.

### **G.N.W. Nord-West GmbH (G.N.W.)**

Für das Geschäftsjahr 2024 wird vor Ergebnisabführung und vor Berücksichtigung einer möglichen Erweiterungsinvestition mit einem positiven Jahresergebnis gerechnet. Darüber hinaus befindet sich die Gesellschaft aktuell in den Verhandlungen zur Realisierung der zweiten Ausbaustufe. Derzeit werden durch die von N3 beauftragten Planungsunternehmen die Baukostenkalkulationen finalisiert, die wiederum die Grundlage für die Mietkalkulationen bilden. Im Anschluss werden die entsprechenden Gremienbeschlüsse vorbereitet.

### **EFX Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH (EFX)**

Für das Geschäftsjahr 2024 wird trotz der von der Muttergesellschaft des Mieters angekündigten, mittelfristigen Einstellung der Produktion in Europa, damit gerechnet, dass die EFX ein positives Jahresergebnis erwirtschaften wird. Derzeit werden mit dem Mieter bzw. deren Muttergesellschaft Gespräche zur weiteren Ausgestaltung des Mietverhältnisses sowie den Möglichkeiten einer Nachvermietung geführt.

### **ThIV Thüringer Industriervermietung GmbH (ThIV)**

Die Vermietung der Betriebsstätte wird auch in den Folgejahren fortgesetzt; aus dem Mietverhältnis erwirtschaftet die ThIV regelmäßige Gewinne. Mit weiteren Interessenten sind Gespräche und Verhandlungen zur Aufnahme in das Programm angedacht.

### **Betreiber-Gesellschaft für Applikations- und Technologiezentren Thüringen mbH (BATT)**

Die Sicherung der hervorragenden Auslastung von AZM, CIB.Weimar sowie der bauhaus FACTORY Weimar ist auch weiterhin das Ziel der BATT.

Im KMZ in Erfurt gilt es, die Grundausslastung des Zentrums mit einem Serienformat bzw. wiederkehrenden Formaten weiter sicherzustellen. Darüber hinaus liegt der Arbeitsschwerpunkt der BATT im Geschäftsjahr 2024 auf der Vermarktung der freien Flächen im STUDIOPARK.

### **Thüringer Energie- und GreenTech-Agentur GmbH (ThEGA)**

Die Arbeitsprogramme für das Jahr 2024 wurden seitens der Auftraggeber den Ministerien TMUEN, TMWWDG und TMIL bestätigt. Der Hauptvertrag mit dem TMUEN wurde am 22./28. August 2023 unterzeichnet und hat eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2027. Der Vertrag mit dem TMWWDG wurde erweitert und am 6./12. Dezember 2023 unterzeichnet; er hat eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2026. Mit dem TMIL wurde der Kooperationsvertrag bereits am 21. Dezember 2022 unterzeichnet; hier endet die Laufzeit am 31. Dezember 2028. Die Handlungsfähigkeit der ThEGA in den nächsten Jahren ist damit sichergestellt.

In den kommenden Jahren werden die Themen Energie und Klimaschutz angesichts der weiter angespannten weltpolitischen Lage nicht an Brisanz verlieren. Zudem werden die gestiegenen Energiekosten (auch durch die kontinuierlich steigende Bepreisung des Kohlendioxids) auf hohem Niveau bleiben und zu einem hohen Handlungsdruck und kritischen Situationen vor allem im Unternehmensbereich führen. Es ist damit zu rechnen, dass die Aufgabenfülle für die ThEGA als Landesenergieagentur unvermindert hoch und anspruchsvoll sein wird.

### **Digitalagentur Thüringen GmbH (DAT)**

Die wesentliche Geschäftsgrundlage für das Jahr 2024 bildet der am 16./22. Dezember 2022 mit dem TMWWDG geschlossene Geschäftsbesorgungsvertrag. Dieser Vertrag wurde mit Wirkung zum 1. April 2024 durch einen neuen Geschäftsbesorgungsvertrag mit dem TMWWDG mit einem leicht geringeren Vertragsvolumen und einer Laufzeit bis zum 31. Dezember 2025 abgelöst. Unter Einbeziehung dieser Vertragsänderung wird für das Jahr 2024 daher mit Erlösen in Höhe von TEUR 876 gerechnet.

Mit dem TMASGFF wurde ein neuer Geschäftsbesorgungsvertrag mit einer Laufzeit bis zum 31. Dezember 2024, beginnend am 1. Februar 2024, mit einem Vertragsvolumen (inkl. Umsatzsteuer) von bis zu TEUR 170 (Mindestabnahme TEUR 85) vereinbart.

Die DAT hat am 28. November/7. Dezember 2023 den Vertrag mit dem Thüringer Institut für Lehrerfortbildung, Lehrplanentwicklung und Medien (ThILLM) bis zum 16. Mai 2024 verlängert. Eine weitere Laufzeitverlängerung verbunden mit einer Vertragserweiterung sind derzeit in Verhandlung.

Das ESF-Förderprojekt wird im Jahr 2024 weiter fortgesetzt. Die Zahl der Projektmitarbeiter wird im Jahr 2024 konstant bleiben.

Gemäß der vom Aufsichtsrat beschlossenen Unternehmensplanung wird für das Jahr 2024 mit Umsatzerlösen in Höhe von insgesamt TEUR 1.452 gerechnet. Über die bestehenden Verträge hinaus muss zur Erreichung dieses Planwertes ein zusätzliches noch im Jahr 2024 abzuschließendes und zu bearbeitendes Auftragsvolumen im Wert von TEUR 350 vor allem zur Entwicklung von Einzelstrategien realisiert werden. Für das Geschäftsjahr 2024 wird mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 14 geplant.

### **Gesamtprognose für die LEG und den LEG-Konzern**

Die im Dezember 2023 vom Aufsichtsrat genehmigte Unternehmensplanung der LEG für das Jahr 2024 geht bei Mieterlösen (ohne Umlagen) von Mio. EUR 33,0 und Umsatzerlösen aus dem Verkauf von Grundstücken von Mio. EUR 6,4 von einem Jahresüberschuss in Höhe von Mio. EUR 0,8 aus. Für das Jahr 2025 wird auf Basis der mittelfristigen Unternehmensplanung mit einem Jahresüberschuss in Höhe von Mio. EUR 1,1 gerechnet.

Die Unternehmensplanung geht für 2024 aufgrund der geplanten Darlehensgewährung an die Tochtergesellschaft G.N.W. in Höhe von Mio. EUR 40,0 zur Erweiterung der bestehenden Betriebsstätte am Erfurter Kreuz von einem Abfluss an Finanzmitteln in Höhe von Mio. EUR 32,9 und für 2025 von einer Erhöhung um Mio. EUR 9,5 aus.

Die Unternehmensplanung wurde unter der Prämisse aufgestellt, dass der Industrietitel (Kapitel 07 02, Titel 891 78) in den Planjahren 2024 mit Mio. EUR 19,0 und 2025 mit Mio. EUR 24,0 dotiert wird. Darüber hinaus wurde zugrunde gelegt, dass für den Bereich Akquisition, Thüringen International und Thüringer ClusterManagement im Jahr 2024 Mio. EUR 12,4 und im Jahr 2025 Mio. EUR 12,5 an Landes- bzw. EU-Mitteln zur Verfügung stehen. Für das Förderprojekt ANeTT wird in den Jahren 2024 und 2025 mit Bundeszuschüssen in Höhe von Mio. EUR 0,3 bzw. Mio. EUR 0,1 geplant. Im Bereich der Thüringer Agentur für Fachkräftegewinnung (ThAFF) wird für 2024 mit Vergütungen in Höhe von Mio. EUR 3,6 (inkl. Umsatzsteuer) und für 2025 mit Vergütungen in Höhe von Mio. EUR 3,7 (inkl. Umsatzsteuer) gerechnet.

Für den LEG-Konzern wird für 2024 von Mieterlösen (ohne Umlagen) von Mio. EUR 40,8 und Umsatzerlösen aus dem Verkauf von Grundstücken von Mio. EUR 6,5 ausgegangen. Diese beiden finanziellen Leistungsindikatoren werden wesentlich durch die Kennziffern der LEG beeinflusst. Für den LEG-Konzern wird die zukünftige Entwicklung auch weiterhin maßgeblich durch die Muttergesellschaft LEG geprägt. Ausgehend von den für das Jahr 2024 geplanten Jahresergebnissen der LEG und ihrer Tochtergesellschaften wird vor Berücksichtigung konsolidierungsbedingter Bewertungsanpassungen auf Konzernebene (vor Kürzung Minderheiten) mit einem Ergebnis in Höhe von Mio. EUR 1,9 gerechnet.

## 12. Entsprechenserklärung

Aufsichtsrat und Geschäftsführung haben für das Geschäftsjahr 2023 eine Entsprechenserklärung gemäß den Empfehlungen des Public Corporate Governance Kodex des Freistaates Thüringen (Kodex) abgegeben. Gemäß den Regelungen in Tz. 14 des Kodex wurde die Entsprechenserklärung diesem Lagebericht als Anlage beigelegt.

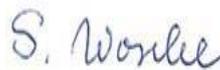
Erfurt, den 19. April 2024

Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH (LEG Thüringen)

Geschäftsführung



Krey



Wosche

# Entsprechenserklärung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates der Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH (LEG Thüringen)

für das Geschäftsjahr 2023

## I) Einleitung

Die LEG Thüringen ist gemäß § 18 ihres Gesellschaftsvertrages in der Fassung vom 24. Juni 2019 an die Empfehlungen des Public Corporate Governance Kodex des Freistaates Thüringen gebunden. Im Rahmen des Jahresabschlusses müssen Geschäftsführung und Aufsichtsrat gemeinsam erklären, dass dem Kodex entsprochen wurde oder welche Empfehlungen nicht angewendet wurden. Abweichungen von den Empfehlungen des Kodex sind nachvollziehbar zu begründen. Die vorliegende Entsprechenserklärung wird für das Geschäftsjahr 2023 abgegeben.

## II) Gemeinsame Erklärung von Geschäftsführung und Aufsichtsrat

Die Geschäftsführung und der Aufsichtsrat erklären hiermit gemeinsam, dass den Empfehlungen des Public Corporate Governance Kodex des Freistaates Thüringen in der Fassung vom 9. Februar 2023 – bis auf die unter Abschnitt III aufgeführten und begründeten Abweichungen – entsprochen wurde.

## III) Begründung der Abweichungen

### a) D&O-Versicherung (Rz. 119)

Die LEG Thüringen soll laut Randziffer 119 der „Grundsätze der guten Unternehmens- und Beteiligungsführung des Freistaats Thüringen (Kodex)“ beim Abschluss einer D&O-Versicherung das Erfordernis, die Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit einer D&O-Versicherung sowie die Entscheidung für oder gegen die Vereinbarung eines Selbstbehalts begründen. Ferner soll zum Kosten-Nutzen-Verhältnis einer Vereinbarung einer Eigenschadendeckungsklausel bezüglich der haftungsbeschränkten Mitglieder des Überwachungsorgans Stellung genommen werden.

Die zum 1. Januar 2022 neu abgeschlossene D&O-Versicherung der LEG Thüringen beinhaltet gemäß den Vertragsbedingungen die Option, einen von ihr zu benennenden Selbstbehalt zu vereinbaren. Die Entscheidung für oder gegen die Vereinbarung eines Selbstbehalts sowie das Kosten-Nutzen-Verhältnis der Vereinbarung einer Eigenschadendeckungsklausel wurde im Aufsichtsrat der LEG Thüringen diskutiert. Dabei hat sich unter Abwägung der Risikolage der Geschäftstätigkeit ergeben, dass die Vereinbarung eines Selbstbehaltes zu keiner Verringerung der Jahresnettoprämie führen würde. Die größtmögliche Versicherungsleistung ist bei gleichbleibendem Versicherungsbeitrag auch ohne Selbstbehalt zu erreichen. Daher wurde von der Inanspruchnahme der Option bisher noch kein Gebrauch gemacht.

**b) Anzahl der Mandate der Aufsichtsratsmitglieder in anderen Unternehmen (Rz. 73)**

Die Anzahl der Mandate, die die Mitglieder des Aufsichtsrates der LEG Thüringen in anderen Unternehmen innehaben, sind in der Anlage zu dieser Entsprechenserklärung aufgeführt. Die Vertreter der kommunalen Spitzenverbände nehmen aufgrund ihrer Ämter als Oberbürgermeister bzw. Landrat mehr als fünf Mandate in Überwachungsorganen von Kommunalbeteiligungen wahr.

**c) Thüringer Gleichstellungsgesetz (Rz. 72, 94)**

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft besteht grundsätzlich aus bis zu zwölf Mitgliedern. Im Geschäftsjahr 2023 bestand der Aufsichtsrat aus acht Mitgliedern. Zum 31. Dezember 2023 waren zwei der Aufsichtsratsmitglieder (25 %) Frauen.

Das Unternehmen beschäftigte zum 31. Dezember 2023 insgesamt 256 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen (einschließlich Auszubildende). 146 davon sind Frauen (56 %). Die Geschäftsführung der LEG Thüringen besteht aus zwei Mitgliedern; darunter ist eine Frau (50 %). Das Unternehmen beschäftigte zum 31. Dezember 2023 32 Führungskräfte auf erster und zweiter Ebene. Elf davon sind Frauen (34 %).

Eine Gleichstellungsbeauftragte wurde bisher nicht gewählt. Die LEG Thüringen hat demzufolge noch keinen Gleichstellungsplan erstellt. Gleichwohl wirkt die Geschäftsführung darauf hin, dass die Bestimmungen des Thüringer Gleichstellungsgesetzes sinngemäß umgesetzt werden. Chancengleichheit wird in der LEG Thüringen seit vielen Jahren in allen Ebenen gelebt und ist sowohl strukturell als auch strategisch sehr gut verankert. Die LEG Thüringen fördert durch ein lebensphasenorientiertes, familienbewusstes und ressourcenorientiertes Personalmanagement die Chancengleichheit im Berufsleben. Das vor drei Jahren etablierte Personalentwicklungsprogramm zur Förderung von Nachwuchsführungskräften und zur Fachkräftesicherung befindet sich in der Schlussphase des ersten Durchgangs. Die LEG Thüringen ist mehrfacher Inhaber des Prädikats TOTAL E-QUALITY für Chancengleichheit in der Personalpolitik. Das Prädikat wurde ihr am 25. Oktober 2022 zum 6. Mal in Folge verliehen. Sie schafft Frauen und Männern nicht nur die gleichen Rahmenbedingungen für beruflichen Erfolg, sondern fördert auch die Karriere von Frauen in der Organisation. Die LEG Thüringen ist darüber hinaus Preisträgerin beim bundesweiten Wettbewerb „Diversity Challenge“, der 2019 vom Verein „Charta der Vielfalt“ unter dem Motto „Lebt Vielfalt, wo Ihr arbeitet!“ ausgelobt wurde.

#### IV) Vergütungsregelungen

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhalten gemäß § 13 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags für ihre Tätigkeit keine Vergütung.

Der Sprecher der Geschäftsführung, Herr Andreas Krey, bezog im Geschäftsjahr 2023 folgende Vergütung:

<b>Gesamtvergütung:</b>	<b>EUR 268.688,88</b>
• davon Grundvergütung:	EUR 248.470,00
• davon sonstige geldwerte Vorteile: Ruhegehaltszusage:	EUR 20.218,88 *

\* 2 % für jedes Jahr der Geschäftsführertätigkeit, max. 48 %, des Geschäftsführergehaltes

Die Geschäftsführerin Frau Sabine Wosche bezog im Geschäftsjahr 2023 folgende Vergütung:

<b>Gesamtvergütung:</b>	<b>EUR 209.825,04*</b>
• davon Grundvergütung:	EUR 189.999,96
• davon sonstige geldwerte Vorteile: Ruhegehaltszusage:	EUR 19.825,08 keine

\*zzgl. zur Summe der Bezüge 2023 für Frau Wosche sind EUR 500,00 als Nachzahlung für Gehalt für Dezember 2022 zu berücksichtigen

Erfurt, den 21. März 2024



Aufsichtsratsvorsitzender



Geschäftsführung

## Anlage: Übersicht über die Mandate der Mitglieder des Aufsichtsrates (2023) der LEG Thüringen in anderen Unternehmen

Name	Mandate
Wolfgang Tiefensee	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorsitzender des Verwaltungsrates Thüringer Aufbaubank</li> <li>• Vorsitzender des Aufsichtsrates der Messe Erfurt GmbH</li> <li>• Vorsitzender des Aufsichtsrates der Thüringer Tourismus GmbH</li> <li>• Aufsichtsratsmitglied Germany Trade and Invest (GTAI)</li> </ul>
Susanna Karawanskij	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorsitzende des Aufsichtsrates der Thüringer Landgesellschaft mbH</li> <li>• Aufsichtsratsmitglied der Thüringer Tourismus GmbH</li> <li>• Aufsichtsratsmitglied Thüringer Energie- und GreenTech-Agentur GmbH (ThEGA) (bis 31.01.2022)</li> </ul>
Anja Siegesmund (bis 06.02.2023)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorsitzende des Aufsichtsrates Thüringer Energie- und GreenTech-Agentur GmbH (ThEGA)</li> </ul>
Bernhard Stengele (ab 01.05.2023)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorsitzender des Aufsichtsrates Thüringer Energie- und GreenTech- Agentur GmbH (ThEGA)</li> </ul>
Heike Werner	keine
Axel ter Glane	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stv. Vorsitzender des Aufsichtsrates der Messe Erfurt GmbH</li> <li>• Beiratsmitglied der Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale</li> <li>• Kuratoriumsmitglied Vereinigte Kirchen- und Klosterkammer</li> </ul>
Uwe Melzer	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorsitzender des Aufsichtsrates der THÜSAC Personennahverkehrsgesellschaft mbH</li> <li>• Vorsitzender des Aufsichtsrates der Flugplatz Altenburg-Nobitz GmbH</li> <li>• Aufsichtsratsmitglied der Theater Altenburg Gera gGmbH</li> <li>• Aufsichtsratsmitglied Seniorenzentrum Meuselwitz GmbH</li> <li>• Aufsichtsratsmitglied Klinikum Altenburger Land GmbH</li> <li>• Aufsichtsratsmitglied Schmöllner Heimbetriebsgesellschaft mbH</li> </ul>
Peter Kleine	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorsitzender des Aufsichtsrates der Stadtwirtschaft Weimar GmbH (SWG)</li> <li>• Vorsitzender des Aufsichtsrates der Stadtwerke Weimar Stadtversorgungs-GmbH</li> <li>• Vorsitzender des Aufsichtsrates der Weimarer Wohnstätte GmbH</li> <li>• Vorsitzender des Aufsichtsrates der Kommunale Dienstleistungs-GmbH (KDGT) Thüringen</li> <li>• Stv. Vorsitzender des Aufsichtsrates der GRSA</li> <li>• Aufsichtsratsmitglied Diakoniestiftung Weimar Bad Lobenstein gemeinnützige GmbH</li> <li>• Aufsichtsratsmitglied Sophien- und Hufeland-Klinikum gGmbH</li> </ul>
Hartmut Koch	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beiratsmitglied Thüringer Aufbaubank</li> <li>• Kuratoriumsmitglied STIFT</li> </ul>

# Jahresabschluss und Konzernabschluss

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar  
bis 31. Dezember 2023

Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH  
(LEG Thüringen), Erfurt

Bilanz zum 31. Dezember 2023

Aktiva	31.12.2023 EUR	Vorjahr TEUR	Passiva	31.12.2023 EUR	Vorjahr TEUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	26.000.000,00	26.000.000,00
1. Selbst geschaffene Software	76.524,83	178.739,69	<b>II. Kapitalrücklage</b>	66.147.911,33	66.147.911,33
2. Entgeltlich erworbene Software	231.615,97	193.682,17	<b>III. Verlustvortrag</b>	-20.497.816,52	-22.478.624,61
3. In Entwicklung befindliche, selbst geschaffene Software	128.953,47	37.995,78	<b>IV. Jahresüberschuss</b>	2.225.292,46	1.980.808,09
	<u>437.094,27</u>	<u>410.417,64</u>		<u>73.875.387,27</u>	<u>71.650.094,81</u>
<b>II. Sachanlagen</b>			<b>B. Gesellschafterbeiträge zum Ausgleich drohender Verluste</b>	401.473.332,86	382.775.413,78
1. Grundstücke mit Wohnbauten	77.860.613,67	79.897.139,80	<b>C. Rückstellungen</b>		
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	193.058.903,37	194.506.889,57	1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	4.018.063,00	4.358.062,00
3. Grundstücke ohne Bauten	548.716,43	693.547,91	2. Steuerrückstellungen	0,00	9.516,42
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	595.009,75	603.767,12	3. Sonstige Rückstellungen	5.636.944,69	6.069.075,56
5. Bauten auf fremden Grundstücken	43.594,33	49.245,84		<u>9.655.007,69</u>	<u>10.436.653,98</u>
6. Technische Anlagen und Maschinen	616.501,76	690.636,24	<b>D. Verbindlichkeiten</b>		
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.204.207,98	872.544,71	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	63.593.879,36	56.696.785,75
8. Anlagen im Bau	2.263.893,34	9.497.859,84	2. Erhaltene Anzahlungen	10.023.540,61	7.958.838,02
	<u>276.191.440,63</u>	<u>286.811.631,03</u>	3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	359.780,48	424.185,28
<b>III. Finanzanlagen</b>			4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.227.536,67	6.067.140,20
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	19.448.316,55	19.448.316,55	5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	793.885,77	873.568,15
2. Ausleihungen an verbundenen Unternehmen	4.340.965,09	4.582.269,81	6. Sonstige Verbindlichkeiten	2.243.408,45	2.039.232,23
3. Sonstige Ausleihungen	23.199.379,79	30.383.318,30		<u>83.242.031,34</u>	<u>74.059.749,63</u>
	<u>46.988.661,43</u>	<u>54.413.904,66</u>	<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	920.552,91	1.108.126,45
	<u>323.617.196,33</u>	<u>341.635.953,33</u>		<u>920.552,91</u>	<u>1.108.126,45</u>
<b>B. Umlaufvermögen</b>					
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>					
1. Grundstücke im Zustand der eigenen Entwicklung	86.321.061,29	85.580.251,70			
2. Unfertige Erschließungsmaßnahmen abzüglich erhaltener Anzahlungen	65.594.962,45	66.872.764,38			
	-56.095.516,12	-55.806.727,92			
	<u>9.499.446,33</u>	<u>11.066.036,46</u>			
3. Grundstücke mit fertigen Bauten	1.127.903,52	1.114.684,57			
4. Unfertige Leistungen	8.544.690,98	7.137.155,74			
5. Geleistete Anzahlungen	817.106,14	1.384.216,47			
	<u>106.310.208,26</u>	<u>106.282.344,94</u>			
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>					
1. Forderungen aus Vermietung	898.085,48	413.206,79			
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	4.042.198,66	4.155.284,62			
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00	18.000,00			
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.257.155,75	663.958,59			
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	519.825,88	443.964,50			
6. Forderungen gegen Gesellschafter	219.566,65	230.580,70			
7. Sonstige Vermögensgegenstände	6.885.942,70	2.598.985,15			
	<u>13.822.775,12</u>	<u>8.523.980,35</u>			
<b>III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>	125.035.524,09	83.267.493,22			
	<u>245.168.507,47</u>	<u>198.073.818,51</u>			
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	380.608,27	320.266,81			
	<u>569.166.312,07</u>	<u>540.030.038,65</u>		<u>569.166.312,07</u>	<u>540.030.038,65</u>

**Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH (LEG Thüringen), Erfurt**  
**Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr**  
**vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023**

	<b>2023</b> <b>EUR</b>	<b>Vorjahr</b> <b>EUR</b>
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	40.310.690,43	37.631.179,37
b) aus Verkauf von Grundstücken	5.110.565,80	6.854.145,04
c) aus Betreuungstätigkeit	16.709.524,79	11.511.352,94
d) aus Erschließungsmaßnahmen	4.970.727,15	32.408.308,93
e) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.343.643,66	1.358.503,51
	<u>68.445.151,83</u>	<u>89.763.489,79</u>
2. Erhöhung (im Vorjahr Verminderung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen	883.761,85	-11.535.071,40
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	128.661,00	180.185,25
4. Sonstige betriebliche Erträge	17.286.687,62	20.487.060,26
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-17.868.403,86	-16.244.150,46
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke und Erschließungsmaßnahmen	-11.429.559,33	-22.761.199,77
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-72.053,08	-85.900,74
	<u>-29.370.016,27</u>	<u>-39.091.250,97</u>
6. Personalaufwand		
a) Gehälter	-15.302.107,72	-14.798.825,20
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-3.011.099,92	-2.747.673,14
	<u>-18.313.207,64</u>	<u>-17.546.498,34</u>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-16.050.473,94	-13.882.477,08
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-22.859.415,42	-26.155.528,67
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	203.602,99	209.774,44
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.526.908,30	300.816,71
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-569.286,80	-741.156,90
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-79.930,06	0,00
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>2.232.443,46</b>	<b>1.989.343,09</b>
14. Sonstige Steuern	-7.151,00	-8.535,00
<b>15. Jahresüberschuss</b>	<b>2.225.292,46</b>	<b>1.980.808,09</b>

Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH

(LEG Thüringen), Erfurt

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2023

Aktiva	31.12.2023 EUR	Vorjahr EUR	Passiva	31.12.2023 EUR	Vorjahr EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	26.000.000,00	26.000.000,00
1. Selbst geschaffene Software	76.524,83	178.739,69	<b>II. Kapitalrücklage</b>	66.147.911,33	66.147.911,33
2. Entgeltlich erworbene Software	231.692,97	194.076,17	<b>III. Andere Gewinnrücklagen</b>		
3. In Entwicklung befindliche, selbst geschaffene Software	128.953,47	37.995,78	1. Unterschiedsbetrag aus erfolgsneutraler Bewertungsanpassung	10.807.874,58	10.807.874,58
	<u>437.171,27</u>	<u>410.811,64</u>	2. Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung abzüglich des aktiven Unterschiedsbetrags	526.228,07	526.228,07
<b>II. Sachanlagen</b>			3. Erfolgsneutrale Aufrechnungsdifferenzen aus der Schuldenkonsolidierung	-25.520,32	-25.520,32
1. Grundstücke mit Wohnbauten	82.311.012,51	84.531.598,06		<u>227.338,48</u>	<u>227.338,48</u>
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	237.190.737,75	241.344.997,30	<b>IV. Konzernbilanzverlust</b>	-30.388.212,91	-33.216.402,04
3. Grundstücke ohne Bauten	561.178,45	706.009,93	<b>V. Anteile anderer Gesellschafter</b>	3.318.120,81	3.129.414,56
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	595.009,75	603.767,12		<u>76.613.740,04</u>	<u>73.596.844,66</u>
5. Bauten auf fremden Grundstücken	43.594,33	49.245,84	<b>B. Gesellschafterbeiträge zum Ausgleich drohender Verluste</b>	407.310.523,27	387.813.670,37
6. Technische Anlagen und Maschinen	628.656,82	703.790,35	<b>C. Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen</b>	121.719,54	138.508,44
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.242.874,20	908.949,43	<b>D. Rückstellungen</b>		
8. Anlagen im Bau	2.263.893,34	9.497.859,84	1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	4.018.063,00	4.358.062,00
	<u>324.836.957,15</u>	<u>338.346.217,87</u>	2. Steuerrückstellungen	102.090,25	100.614,95
<b>III. Finanzanlagen</b>			3. Sonstige Rückstellungen	6.503.570,96	6.722.912,48
Sonstige Ausleihungen	23.209.379,79	30.393.318,30		<u>10.623.724,21</u>	<u>11.181.589,43</u>
	<u>23.209.379,79</u>	<u>30.393.318,30</u>	<b>E. Verbindlichkeiten</b>		
	<u>348.483.508,21</u>	<u>369.150.347,81</u>	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	100.204.179,12	96.409.350,74
<b>B. Umlaufvermögen</b>			2. Erhaltene Anzahlungen	13.590.742,43	10.092.734,81
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	390.552,27	441.070,67
1. Grundstücke im Zustand der eigenen Entwicklung	86.909.445,28	86.187.519,89	4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.637.780,67	6.697.740,68
2. Unfertige Erschließungsmaßnahmen abzüglich erhaltener Anzahlungen	65.477.895,92	66.755.697,85	5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	10.233,84	11.873,74
	-56.095.516,12	-55.806.727,92	6. Sonstige Verbindlichkeiten	3.326.391,10	2.462.924,78
	<u>9.382.379,80</u>	<u>10.948.969,93</u>		<u>124.159.879,43</u>	<u>116.115.695,42</u>
3. Grundstücke mit fertigen Bauten	1.127.903,52	1.114.684,57	<b>F. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	3.596.012,21	4.042.562,72
4. Unfertige Leistungen	10.504.333,71	8.939.052,04		<u>622.425.598,70</u>	<u>592.888.871,04</u>
5. Geleistete Anzahlungen	819.771,40	1.386.881,73		<u>622.425.598,70</u>	<u>592.888.871,04</u>
	<u>108.743.833,71</u>	<u>108.577.108,16</u>			
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>					
1. Forderungen aus Vermietung	1.162.780,99	810.150,54			
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	4.045.617,51	4.158.318,22			
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00	18.000,00			
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.288.337,77	715.081,21			
5. Forderungen gegen Gesellschafter	219.566,65	231.798,65			
6. Sonstige Vermögensgegenstände	7.649.918,43	3.164.942,05			
	<u>14.366.221,35</u>	<u>9.098.290,67</u>			
<b>III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>	150.446.680,62	105.726.399,48			
	<u>273.556.735,68</u>	<u>223.401.798,31</u>			
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	385.354,81	336.724,92			
	<u>622.425.598,70</u>	<u>592.888.871,04</u>			

**Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH (LEG Thüringen), Erfurt**  
**Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung**  
**für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023**

	<b>2023</b>	<b>Vorjahr</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	49.688.215,18	46.851.750,45
b) aus Verkauf von Grundstücken	5.159.193,40	7.430.192,32
c) aus Betreuungstätigkeit	20.475.816,44	15.766.840,87
d) aus Erschließungsmaßnahmen	4.970.727,15	32.408.308,93
e) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.348.090,51	1.692.755,18
	<u>81.642.042,68</u>	<u>104.149.847,75</u>
2. Erhöhung (Vorjahr: Verminderung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen	1.022.624,08	-11.678.686,30
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	128.661,00	180.185,25
4. Sonstige betriebliche Erträge	18.643.201,99	21.275.536,60
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-21.757.689,86	-19.656.179,22
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke und Erschließungsmaßnahmen	-11.446.533,29	-22.780.874,34
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-1.417.058,20	-1.025.326,45
	<u>-34.621.281,35</u>	<u>-43.462.380,01</u>
6. Personalaufwand		
a) Gehälter	-18.487.806,24	-17.757.476,56
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-3.687.921,60	-3.375.204,54
	<u>-22.175.727,84</u>	<u>-21.132.681,10</u>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-19.177.295,11	-17.222.879,58
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-23.486.837,23	-27.473.661,94
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	71.250,11	70.457,71
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.101.321,35	397.171,51
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.891.331,05	-2.178.163,15
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-232.306,25	-143.794,21
13. Ergebnis nach Steuern	<u>3.024.322,38</u>	<u>2.780.952,53</u>
14. Sonstige Steuern	-7.427,00	-8.816,40
<b>15. Jahresüberschuss</b>	<u><b>3.016.895,38</b></u>	<u><b>2.772.136,13</b></u>
16. Anteile anderer Gesellschafter am Jahresergebnis	-188.706,25	-73.327,53
<b>17. Konzernjahresüberschuss</b>	<u><b>2.828.189,13</b></u>	<u><b>2.698.808,60</b></u>
18. Verlustvortrag	-33.216.402,04	-35.915.210,64
<b>19. Konzernbilanzverlust</b>	<u><b>-30.388.212,91</b></u>	<u><b>-33.216.402,04</b></u>

## **Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH (LEG Thüringen), Erfurt**

### **Zusammengefasster Anhang der Gesellschaft und des Konzerns für das**

### **Geschäftsjahr 2023**

#### **I. Allgemeine Angaben**

Der Jahresabschluss und der Konzernabschluss der Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH (LEG Thüringen), Erfurt, (kurz: LEG) eingetragen beim Amtsgericht Jena unter HRB 104662, für das Geschäftsjahr 2023 sind nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der für das Geschäftsjahr anwendbaren Fassung sowie den ergänzenden Vorschriften des GmbH-Gesetzes aufgestellt.

Die Bilanz und Konzernbilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung und die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wurden entsprechend der Formblattverordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV vom 22. September 1970, zuletzt geändert am 5. Juli 2021) erstellt.

Bei der Gliederung und Bezeichnung der Abschlussposten sind die Besonderheiten der Geschäftstätigkeit der LEG und des LEG-Konzerns berücksichtigt. Soweit notwendig, werden gemäß § 265 Abs. 5 Satz 2 HGB abweichend von der Formblattverordnung zusätzliche Posten eingefügt. Der Anhang des Jahresabschlusses des Mutterunternehmens und der Konzernanhang wurden gemäß § 298 Abs. 2 HGB zusammengefasst.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit sind die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Konzernbilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung und der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke, die wahlweise in der Bilanz und der Konzernbilanz sowie in der Gewinn- und Verlustrechnung und in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang und Konzernanhang anzubringen sind, insgesamt im zusammengefassten Anhang der Gesellschaft und des Konzerns aufgeführt.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung und die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung findet das Gesamtkostenverfahren Anwendung.

Die LEG stellt infolge der Überschreitung der Größenmerkmale des § 293 HGB einen Konzernabschluss für den kleinsten und größten Kreis von Unternehmen auf. Die Offenlegung des Einzel- und Konzernabschlusses der LEG erfolgt im Unternehmensregister.

Die vom Deutschen Rechnungslegungs Standards Committee (DRSC) entwickelten Standards (DRS) wurden bei der Aufstellung des Konzernabschlusses beachtet, soweit dies zur Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns nach § 297 Abs. 2 Satz 2 HGB erforderlich ist. Bei gesetzlichen Wahlrechten wurde in zulässigerweise von den DRS abgewichen.

Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgte unter Annahme der Unternehmensfortführung.

## II. Konsolidierungskreis und Änderungen des Konsolidierungskreises

In den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2023 werden neben der LEG die nachfolgend genannten Tochterunternehmen im Wege der Vollkonsolidierung einbezogen:

	Kapitalanteil 31.12.2023	Gezeichnetes Ka- pital 31.12.2023	Eigenkapital/ Nicht durch Eigenkapital ge- deckter Fehlbe- trag 31.12.2023	Jahresüberschuss/ fehlbetrag 2023
	%	EUR	EUR	EUR
TDA-Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH (TDA), Hermsdorf	100,0	26.000,00	17.905.129,43	598.781,42
Thüringer Sonderabfalldeponie Gesellschaft mit beschränkter Haftung (TSD), Erfurt	100,0	26.000,00	43.655,39	4.533,67
ThIV Thüringer Industrievermietung GmbH (ThIV), Erfurt	100,0	307.000,00	995.360,28	114.105,03
Thüringer Energie- und Green-Tech-Agentur GmbH (ThEGA), Erfurt	100,0	200.000,00	1.129.097,19	53.123,48
Digitalagentur Thüringen GmbH, Erfurt	100,0	50.000,00	334.565,76	8.550,43
Betreiber-Gesellschaft für Applikations- und Technologiezentren Thüringen mbH (BATT), Erfurt	51,0	100.000,00	3.369.120,81	188.706,25
sowie die über die TDA gehaltenen mittelbaren Beteiligungen:				
G.N.W. Nord-West GmbH (GNW), Erfurt <sup>1</sup>	100,0	25.000,00	25.000,00	0,00 <sup>1</sup>
EFX Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH (EFX), Erfurt	100,0	25.000,00	197.131,86	238.653,08

Die vorstehende Aufstellung enthält die gemäß § 285 Nr. 11 HGB notwendigen Angaben zum Anteilsbesitz.

Es waren keine Änderungen des Konsolidierungskreises im Berichtsjahr zu verzeichnen.

Für das Tochterunternehmen GVZ Güterverkehrszentrum Entwicklungsgesellschaft mbH Thüringen, Erfurt, an der die LEG 35,3 % der Anteile hält, findet das Einbeziehungswahlrecht nach § 296 Abs. 1 Nr. 1 HGB Anwendung, da sich die Gesellschaft in einem laufenden Insolvenzverfahren befindet und damit erhebliche und andauernde Beschränkungen die Ausübung der Rechte des Mutterunternehmens in Bezug auf das Vermögen des Tochterunternehmens nachhaltig beeinflussen.

<sup>1</sup> nach Ergebnisabführung an die TDA

### **III. Konsolidierungsgrundsätze**

Die Kapitalkonsolidierung wurde für Erwerbsvorgänge, die vor dem 1. Januar 2010 erfolgt sind, nach der Buchwertmethode durch Verrechnung der Anschaffungskosten mit dem anteiligen Eigenkapital der Tochterunternehmen durchgeführt. Für Erwerbsvorgänge, die nach dem 31. Dezember 2009 erfolgt sind, wurde die Kapitalkonsolidierung nach der Neubewertungsmethode vorgenommen. Stichtag für die Erstkonsolidierung war der Zeitpunkt der erstmaligen Einbeziehung in den Konzernabschluss (ThIV und TDA: 1. Januar 2001; TSD: 31. Dezember 2008) bzw. der Zeitpunkt des Erwerbs der Anteile (BATT, GNW, EFX, ThEGA und Digitalagentur). Für Erwerbsvorgänge, die vor dem 1. Januar 2010 erfolgt sind, wurden die sich aus der Erstkonsolidierung ergebenden passiven Unterschiedsbeträge (insgesamt TEUR 4.826) in Höhe von TEUR 526 mit den Gewinnrücklagen des Konzerns direkt verrechnet, da das übrige erhöhte Eigenkapital während der Konzernzugehörigkeit entstanden ist. Der Restbetrag in Höhe von TEUR 4.300 wurde den Anteilen anderer Gesellschafter zugeordnet, da gesellschaftsvertraglich die entsprechende Kapitalrücklage der BATT dem Minderheitsgesellschafter Stiftung für Technologie, Innovation und Forschung Thüringen (STIFT) zusteht.

Die Anteile anderer Gesellschafter in Höhe von TEUR 3.318 (Vorjahr: TEUR 3.129) entfallen zum Bilanzstichtag ausschließlich auf den 49%igen Anteil der STIFT an der BATT. Die von der BATT während der Konzernzugehörigkeit ausgewiesenen Jahresergebnisse werden im Konzernabschluss der LEG in voller Höhe der STIFT als anderer Gesellschafter zugeordnet, da die entstandenen Jahresfehlbeträge der BATT durch entsprechende Entnahmen aus der der STIFT zustehenden Kapitalrücklage ausgeglichen werden. Die Jahresüberschüsse der BATT stehen aufgrund der getroffenen Regelungen zwischen STIFT und LEG solange in voller Höhe der STIFT zu, bis die in den Vorjahren getätigten Entnahmen aus der Kapitalrücklage durch erwirtschaftete Jahresüberschüsse wieder ausgeglichen werden.

Forderungen, Ausleihungen, Rückstellungen und Verbindlichkeiten, Aufwendungen und Erträge sowie Zwischengewinne zwischen den vollkonsolidierten Unternehmen wurden eliminiert.

### **IV. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Die Bewertung der Vermögensgegenstände, Schulden sowie Rechnungsabgrenzungsposten und Sonderposten der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen wurde grundsätzlich nach den bei der LEG angewandten Bewertungsmethoden vorgenommen. Bei in Einzelfällen auftretenden Abweichungen wurde, sofern wesentlich, eine Anpassung an die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der LEG vorgenommen. Die Vereinnahmung der Investitionszulage wird aufgrund unterschiedlicher wirtschaftlicher Sachverhalte im Konzern unterschiedlich gehandhabt. Bei der LEG erfolgt die sofortige ertragswirksame Vereinnahmung. Bei den Enkelgesellschaften GNW und EFX wird die Investitionszulage in den passiven Rechnungsabgrenzungsposten eingestellt und korrespondierend zur Weitergabe des Fördervorteils an die Mieter rätierlich aufgelöst.

Der Aktivwert der zur Rückdeckung der Pensionsverpflichtungen abgeschlossenen Versicherung wurde zum 31. Dezember 2022 erstmals unter Berücksichtigung des IDW Rechnungslegungshinweises FAB 1.021 bewertet. Für die Bewertung wurde das Passivprimat gewählt. Der Buchwert der Rückdeckungsversicherung beläuft sich zum 31. Dezember 2023 auf TEUR 1.119 (Vorjahr: TEUR 1.037). Aus der Bewertungsumstellung resultierte im Vorjahr ein um TEUR 154 höherer Wertansatz der Rückdeckungsansprüche.

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden im Vergleich zum Vorjahr nicht geändert.

Die Mitzugehörigkeit von Bilanzposten (§ 265 Abs. 3 HGB) zu den Forderungen gegen bzw. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern ist – getrennt nach Jahres- und Konzernabschluss – den diesem Anhang beigefügten Anlagen (Forderungsspiegel und Verbindlichkeitspiegel) zu entnehmen.

Die Berichterstattung über Beziehungen zu nahestehenden Personen erfolgt zusammen mit der Anhangangabe nach §§ 285 Nr. 21, 314 Abs. 1 Nr. 13 HGB unter den sonstigen Angaben.

Seit dem Geschäftsjahr 2018 macht die LEG von dem Wahlrecht nach § 248 Abs. 2 HGB Gebrauch und aktiviert die angefallenen Eigen- und Fremdleistungen für **selbst erstellte Software**. Die Bewertung erfolgt in Höhe der handelsrechtlichen Obergrenze nach § 255 HGB. Die selbsterstellte Software wird planmäßig linear abgeschrieben. Bei der Bemessung der planmäßigen Abschreibungen wurden Nutzungsdauern zwischen drei und acht Jahren zugrunde gelegt. Soweit die Erstellung der Software zum Bilanzstichtag noch nicht abgeschlossen war, werden die Anschaffungskosten unter dem Posten „In Entwicklung befindliche, selbst geschaffene Software“ ausgewiesen. Nach § 268 Abs. 8 HGB unterliegen diese aktivierten Beträge nach Berücksichtigung passiver latenter Steuern grundsätzlich der Ausschüttungs- und Abführungssperre.

Die **entgeltlich erworbene Software** ist zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Bei der Bemessung der planmäßigen Abschreibungen wurden Nutzungsdauern zwischen drei und acht Jahren zugrunde gelegt.

Das **Sachanlagevermögen** ist zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten und, soweit abnutzbar, vermindert um plan- und außerplanmäßige Abschreibungen bewertet. Die Ermittlung der Herstellungskosten erfolgt auf Basis der handelsrechtlichen Obergrenze gemäß § 255 HGB. Tilgungs- und Baukostenzuschüsse sowie Zuwendungen im Bereich Altlastenbeseitigung wurden bei Wohnbauten und Altenpflegeheimen von den Anschaffungs- und Herstellungskosten abgesetzt. In Einzelabschlüssen getätigte Abschreibungen aufgrund von steuerrechtlichen Vorschriften wurden im Konzernabschluss rückgängig gemacht. Die Herstellungskosten beinhalten auch Eigenleistungen. Zinsen für Fremdmittel während der Bauzeit wurden im Geschäftsjahr 2023 nicht aktiviert (Vorjahr: TEUR 0). Bei Grundstücken mit Wohnbauten beträgt die der planmäßigen Abschreibung zugrunde gelegte Nutzungsdauer 50 Jahre, bei Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten liegt die Nutzungsdauer zwischen zehn Jahren (Außenanlagen) und 50 Jahren. Bis zum Geschäftsjahr 2017 wurden geringwertige Wirtschaftsgüter (Anschaffungskosten zwischen EUR 150 und EUR 1.000) auch in der Handelsbilanz entsprechend der Regelung in § 6 Abs. 2a EStG in einem Sammelposten zusammengefasst; der mit jeweils einem Fünftel pro Jahr aufgelöst wurde. Ab dem Geschäftsjahr 2018 werden geringwertige Wirtschaftsgüter (Anschaffungskosten zwischen EUR 250 und EUR 800) im Jahr des Zugangs vollständig abgeschrieben. Zuschreibungen werden vorgenommen, sobald der Grund für die außerplanmäßigen Abschreibungen entfallen ist.

**Finanzanlagen** werden grundsätzlich zu Anschaffungskosten bzw. zum Nennwert angesetzt. In Vorjahren sind außerplanmäßige Abschreibungen wegen dauerhafter Wertminderung erfolgt. Zuschreibungen werden vorgenommen, sobald der Grund für die außerplanmäßigen Abschreibungen entfallen ist.

Die **zum Verkauf bestimmten Grundstücke und anderen Vorräte** sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, die – mit Ausnahme der Industrie- und Gewerbegrundstücke – auch Eigenleistungen umfassen, bewertet. Ist der beizulegende Wert zum Bilanzstichtag niedriger, so wird dieser angesetzt. Die Herstellungskosten enthalten alle handelsrechtlich aktivierungspflichtigen Kostenbestandteile. Erhaltene Anzahlungen für unfertige Erschließungsmaßnahmen werden offen von den Vorräten abgesetzt. Diese sind mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet. Die Buchwerte der Industrie- und Gewerbegrundstücke (LEG: TEUR 73.273; Konzern: TEUR 73.959) und Grundstücke im Zustand der städtebaulichen Entwicklung (TEUR 230) sind teilweise durch Zuwendungen des Freistaates Thüringen bzw. durch Zuschüsse für Maßnahmen nach § 249h AFG bzw. Strukturanpassungsmaßnahmen finanziert. Zum Teil sind Zinsen für Fremdkapital während des Zeitraums der Entwicklung aktiviert worden.

Das **Immobilienvermögen des Anlage- und Umlaufvermögens** wird jährlich einem Werthaltigkeitstest unterzogen. Bei vermieteten Immobilien erfolgt diese Wertüberprüfung grundsätzlich auf Basis einer intern erstellten Ertragswertermittlung. Da unter Einbeziehung prognostizierter Marktentwicklungen sowie unter Berücksichtigung der gewählten Bewertungsparameter derzeit nicht mit einer wesentlichen Veränderung der ermittelten Ertragswerte zu rechnen ist, wird bei der Bewertung des Anlagevermögens erst dann eine voraussichtlich dauerhafte Wertminderung angenommen, wenn der nach dem oben beschriebenen Verfahren ermittelte Ertragswert den Buchwert, der sich bei Fortführung der planmäßigen Abschreibung mittelfristig (in der Regel fünf Jahre; bei Immobilien mit einer Restnutzungsdauer von mehr als 50 Jahren: zehn Jahre) ergibt, unterschreitet.

Die Buchwerte der im Vorratsvermögen ausgewiesenen Grundstücke im Zustand der städtebaulichen Entwicklung sowie der Baulandgrundstücke werden zum Zweck der Überprüfung der Wertansätze den aktuellen Marktpreisen gegenübergestellt. Hierbei werden künftig noch anfallende Vermarktungs- und Vorhaltekosten angemessen berücksichtigt. Die Marktpreise werden aus den in der Vergangenheit tatsächlich erzielten Verkaufserlösen oder aus Bodenrichtwerten abgeleitet.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** sowie der **Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten** sind grundsätzlich zu Nominalwerten bilanziert. Längerfristige unverzinsliche Forderungen sind mit dem Barwert angesetzt. Erkennbare Risiken sind durch angemessene Wertberichtigungen berücksichtigt.

Der **aktive Rechnungsabgrenzungsposten** enthält Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, deren Aufwandswirksamkeit erst eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag eintritt.

Ein Ansatz **aktiver latenter Steuern** als Überhang über die passiven latenten Steuern gemäß § 274 HGB bzw. § 306 HGB wurde nicht vorgenommen, da wegen der nachhaltigen ertragsteuerlichen Verlustsituation der einbezogenen Gesellschaften nicht sicher genug damit zu rechnen ist, dass in späteren Geschäftsjahren tatsächlich entsprechende Steuerentlastungen eintreten werden.

Das **Eigenkapital** wird zum Nennwert bilanziert.

Für die vom Gesellschafter erhaltenen Zuwendungen für den Ersatz der Aufwendungen für den Erwerb, die Entwicklung, die Sanierung und die Verwertung von Industrie- und Gewerbeflächen wurde in der Höhe, in der den Zuwendungen noch keine ertragswirksamen Aufwendungen gegenüberstehen, ein **Sonderposten „Gesellschafterbeiträge zum Ausgleich drohender Verluste“** gebildet.

Erhaltene Zuschüsse von Mietern für aktivierte Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten wurden im Konzernabschluss in einen **Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen** eingestellt. Der entsprechende Sonderposten wird korrespondierend zur Nutzungsdauer der bezuschussten Vermögensgegenstände aufgelöst.

Die **Pensionsrückstellungen** sind aufgrund versicherungsmathematischer Gutachten unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 1,91 % p.a. (zehnjähriger Durchschnittzinssatz) nach der sogenannten Projected- Unit-Credit-Methode unter Einbeziehung eines Gehalts- und Rententrends von jeweils 2,0 % p.a. sowie altersabhängiger Fluktuationswahrscheinlichkeiten auf der Basis der Richttafeln 2018 G von Heubeck ermittelt worden. Für die Bewertung gemäß IDW RH FAB 1.021 wurde das Passivprimat gewählt.

Die Bewertung der **Rückstellung für Verpflichtungen aus Altersteilzeitarbeitsverhältnissen** erfolgte auf Basis eines versicherungsmathematischen Gutachtens. Die zu leistenden Aufstockungsbeträge wurden als Verpflichtungen mit Abfindungscharakter behandelt. Die Abzinsung erfolgt mit einem von der individuellen Restlaufzeit abhängigen Rechnungszins gemäß der aktuellen Zinsvorgabe der Deutschen Bundesbank (siebenjähriger Durchschnittzinssatz). Die dabei verwendeten Zinssätze betragen zwischen 0,99 % und 1,25 % p.a. Für zukünftig zu erwartende Tarifierhöhungen wurde eine Steigerungsrate von 2,0 % p.a. angesetzt.

Die **sonstigen Rückstellungen** sind für ungewisse Verbindlichkeiten in Höhe der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbeträge gebildet. Soweit Aufwendungen in zukünftigen Perioden erfolgsneutral gegen den Sonderposten Gesellschafterbeiträge zum Ausgleich drohender Verluste abgewickelt werden, wird von der Bildung einer Rückstellung nach § 249 HGB abgesehen. Bei der Bewertung des Erfüllungsbetrages wurde eine Kostensteigerung in Höhe von 2,98 % pro Jahr berücksichtigt. Die sonstigen Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr werden gemäß § 253 Abs. 2 HGB mit fristadäquaten Zinssätzen abgezinst, die von der Deutschen Bundesbank bekannt gegeben worden sind. Für die Abzinsung der Rückstellungen betragen die Zinssätze zum 31. Dezember 2023 je nach Restlaufzeit 0,99 % bis 1,62 % p.a.

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

Der **passive Rechnungsabgrenzungsposten** enthält ausgezahlte Investitionszuschüsse für den Neubau einer Betriebskindertagesstätte, die planmäßig ertragswirksam über die Dauer der Zweckbindungsfrist von 25 Jahren aufgelöst werden. Des Weiteren enthält der Bilanzposten an die LEG gezahlte einmalige Nutzungsbeiträge anderer Unternehmen, denen im Gegenzug durch die LEG Plätze in der Kindertagesstätte zur Verfügung gestellt werden. Die Beiträge werden über die Vereinbarungslaufzeit von elf Jahren aufgelöst. Im Konzernabschluss umfasst der passive Rechnungsabgrenzungsposten zudem vereinbarte Investitionszulagen, die über entsprechende Mietminderungen an Mieter weitergeleitet werden. Die Auflösung des hierfür gebildeten Abgrenzungspostens erfolgt korrespondierend zur Weitergabe der Zulagen an die Mieter.

Wesentliche **Fremdwährungsforderungen und -verbindlichkeiten** sind im Jahres- und Konzernabschluss nicht enthalten.

Die Realisierung der **Forderungen aus Grundstücksverkäufen** erfolgt mit dem gemäß notariellen Verkaufsvertrag vereinbarten Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten. **Mietforderungen** werden entsprechend der jeweiligen Mietzeit angesetzt. **Forderungen aus Dienstverträgen** werden sukzessive mit Erbringung der Leistung realisiert. Bei **Werkverträgen** erfolgt die Umsatzrealisierung nach Fertigstellung.

## V. Erläuterungen zur Bilanz und Konzernbilanz

Die Entwicklung und Aufgliederung des **Anlagevermögens** der LEG und des Konzerns sind aus den dem Anhang beigefügten Anlagenspiegeln zu ersehen.

Für die nach § 285 Nr. 11 HGB vorzunehmenden Angaben wird auf Abschnitt II. verwiesen.

Die unter den **Finanzanlagen** ausgewiesene 100%ige Beteiligung an der TDA wird im Jahresabschluss der LEG unverändert mit einem Beteiligungsbuchwert von TEUR 18.370 ausgewiesen. Das Eigenkapital der Gesellschaft beläuft sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 17.905. Das operative Ergebnis der TDA ist aufgrund der Erstattung der im Rahmen des Industrieprojektes entstandenen Aufwendungen grundsätzlich ausgeglichen. Lediglich die aus der Ergebnisabführung der GNW resultierenden Verluste können zu einem negativen Jahresergebnis führen. Gemäß dem Geschäftsmodell der GNW werden diese Verluste jedoch über die Laufzeit des Mietvertrags mit dem Generalmieter wieder ausgeglichen, sodass nicht von einer dauernden Wertminderung auszugehen ist. Über die Totalperiode wird somit auch bei der TDA mit einem positiven Ergebnis gerechnet. Der Projektverlauf bei der GNW gestaltet sich derzeit planmäßig. Seit dem Geschäftsjahr 2017 erzielt die GNW positive Ergebnisse vor Gewinnabführung. Im Berichtsjahr belief sich der entsprechende Überschuss auf TEUR 599.

Unter den **unfertigen Leistungen** der LEG sind noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten in Höhe von TEUR 8.208 (Vorjahr: TEUR 7.100) und im Konzernabschluss in Höhe von TEUR 10.168 (Vorjahr: TEUR 8.902) ausgewiesen.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** der LEG und des Konzerns sind mit ihren Restlaufzeiten sowie ihrer Mitzugehörigkeit zu anderen Posten der Bilanz aus den als Anlage beigefügten Forderungsspiegeln zu ersehen. Die im Einzel- und Konzernabschluss ausgewiesenen Forderungen gegen Gesellschafter resultieren wie im Vorjahr im Wesentlichen aus Forderungen im Zusammenhang mit Kostenübernahmen, Weiterberechnungen und Geschäftsbesorgungsleistungen. Sie entfallen im Konzern mit TEUR 220 (Vorjahr: TEUR 231) auf Forderungen gegen den Freistaat Thüringen als Gesellschafter der LEG sowie mit TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 1) auf Forderungen gegen die STIFT als Minderheitsgesellschafter des Konzerns. Im Einzelabschluss werden Forderungen gegen verbundene Unternehmen ausgewiesen; diese resultieren wie im Vorjahr hauptsächlich aus Lieferungen und Leistungen sowie aus der umsatzsteuerlichen Organschaft.

Im Posten **Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten** im Jahresabschluss der LEG und im Konzern werden Guthaben in Höhe von TEUR 848 (Vorjahr: TEUR 550) ausgewiesen, die zur Insolvenzsicherung von Altersteilzeitverpflichtungen verpfändet wurden. Darüber hinaus werden im Jahresabschluss der LEG und im Konzernabschluss Guthaben in Höhe von TEUR 12.017 (Vorjahr: TEUR 16.115) ausgewiesen, die zur Besicherung von Bankdarlehen verpfändet wurden.

Nicht im Posten **Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten**, sowohl im Jahres- als auch im Konzernabschluss, ausgewiesen werden zum Bilanzstichtag zwei bei der DKB Deutsche Kreditbank AG, Berlin, geführte Treuhandkonten für Mietkautionen durch Mieter der LEG in Höhe von TEUR 2.898 (Vorjahr: TEUR 2.885). Weiterhin laufen bei der DKB Deutsche Kreditbank AG auf den Namen der LEG zwei Treuhandkonten für Mietkautionen der TDA in Höhe von TEUR 127 (Vorjahr: TEUR 126) und der BATT in Höhe von TEUR 258 (Vorjahr: TEUR 246). Die LEG verfügt zudem über Treuhandkonten im Rahmen von Geschäftsbesorgungsverträgen mit Kommunen in Höhe von TEUR 9 (Vorjahr: TEUR 9). Die sonstigen Treuhandkonten werden gleichfalls nicht im Posten Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten sowohl im Jahres- als auch im Konzernabschluss ausgewiesen.

Aktive und passive **latente Steuern** ergeben sich aus temporären Differenzen aufgrund unterschiedlicher Bewertungsansätze zwischen Handels- und Steuerbilanz bei den Bilanzposten immaterieller Vermögensgegenstände (passive latente Steuern), Sachanlagen (aktive und passive latente Steuern) und Rückstellungen (aktive latente Steuern) sowie durch die Bildung von Rücklagen nach § 6b EStG (passive latente Steuern). Für die Berechnung der latenten Steuern wurde ein kombinierter Unternehmenssteuersatz von 32,275 % zugrunde gelegt. Neben der Körperschaftsteuer von 15,0 % und dem Solidaritätszuschlag von 5,5 % wurde der unternehmensindividuelle Gewerbesteuersatz von 16,45 % berücksichtigt. Der sich ergebende passive latente Steuerüberhang aus temporären Differenzen ist vollständig durch aktive latente Steuern auf Verlustvorträge gedeckt. Ein Ansatz aktiver latenter Steuern auf Verlustvorträge über den Ausgleich passiver latenter Steuern hinaus erfolgt nicht.

Das Stammkapital der LEG zum 31. Dezember 2023 beträgt EUR 26.000.000,00 und ist als **gezeichnetes Kapital** ausgewiesen.

Die **Kapitalrücklage** resultiert aus sonstigen Zuzahlungen gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB.

Die im Einzel- und Konzernabschluss ausgewiesenen **Gesellschafterbeiträge zum Ausgleich drohender Verluste** betreffen Zahlungen des Gesellschafters Freistaat Thüringen zum Ersatz von Aufwendungen der Gesellschaft für Erwerb, Entwicklung, Sanierung und Verwertung für Industrie- und Gewerbeflächen. Im Geschäftsjahr 2023 wurde ein Betrag in Höhe von TEUR 20.919 aus dem Haushaltstitel Kapitel 0702 Titel 891 78 abgerufen. Es handelt sich um latente Rückzahlungsverpflichtungen, da die Beträge der Gesellschaft nur insoweit zustehen, als sie zum Ausgleich von Verlusten bei Projekten erforderlich sind.

Die Bewertung der **Pensionsrückstellungen** (Saldo am 31. Dezember 2023: TEUR 4.018) wurde erstmals zum 1. Januar 2010 nach den Vorschriften des BilMoG durchgeführt. Der Zuführungsbetrag aus der erstmaligen Anwendung des BilMoG belief sich auf TEUR 384. Die LEG hat in Übereinstimmung mit den Regelungen gemäß Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB in den Geschäftsjahren 2010 bis 2012 jeweils ein Drittel des Unterschiedsbetrags erfolgswirksam zugeführt. Die Pensionsverpflichtungen zum 31. Dezember 2023 entfallen mit TEUR 1.890 auf Verpflichtungen für ausgeschiedene Geschäftsführer.

Die Pensionsrückstellungen wurden gemäß § 253 Abs. 2 HGB im Geschäftsjahr 2016 erstmals unter Zugrundlegung des durchschnittlichen Marktzinssatzes der vergangenen zehn Jahre ermittelt. Aufgrund der gesetzlichen Änderung des Ermittlungszeitraums für den durchschnittlichen Marktzinssatz von sieben auf zehn Jahre ergibt sich eine zulässige Durchbrechung der Bewertungsstetigkeit. Bei dem Ansatz des durchschnittlichen Marktzinssatzes der vergangenen sieben Jahre ergibt sich ein Unterschiedsbetrag in Höhe von TEUR 89. Dieser Betrag unterliegt gemäß § 253 Abs. 6 HGB einer Ausschüttungssperre.

Die **sonstigen Rückstellungen** betreffen sowohl bei der LEG als auch im Konzernabschluss im Wesentlichen mit TEUR 2.006 Rückstellungen für noch zu erbringende Erschließungsleistungen bereits verkaufter Grundstücke, mit TEUR 2.045 (Konzern: TEUR 2.182) Verpflichtungen aus dem Personalbereich einschließlich Altersteilzeitgewährung, mit TEUR 854 (Konzern: TEUR 904) zum Bilanzstichtag noch ausstehende Rechnungen sowie mit TEUR 295 Verpflichtungen für Altlastenbeseitigung. Im Konzernabschluss werden darüber hinaus Rückstellungen im Zusammenhang mit der Deponienachsorgeverpflichtung der TSD (TEUR 428) ausgewiesen.

Die **Verbindlichkeiten** der LEG und des Konzerns mit ihren Fristigkeiten, Sicherungen durch Pfandrechte und die Mitzugehörigkeit zu den Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern sind aus den als Anlagen beigefügten Verbindlichkeitspiegeln zu ersehen. Die im Konzernabschluss ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern bestanden gegenüber der STIFT als Minderheitsgesellschafter des Konzerns und resultierten im Wesentlichen aus Weiterberechnungen und Pachtaufwendungen. Im Einzelabschluss werden Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesen; diese resultieren aus weiterzuleitenden Haushaltsmitteln sowie aus der umsatzsteuerlichen Organschaft.

Im Einzelabschluss der LEG resultieren von den sonstigen Verbindlichkeiten TEUR 1.711 (Vorjahr: TEUR 1.638) aus Steuern und TEUR 44 (Vorjahr: TEUR 36) aus Verpflichtungen im Rahmen der sozialen Sicherheit. Im Konzern betrifft der entsprechende Posten mit TEUR 2.063 (Vorjahr: TEUR 1.753) Steuern und mit TEUR 50 (Vorjahr: TEUR 39) Verpflichtungen im Rahmen der sozialen Sicherheit.

## VI. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung und Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzstätigkeit** der Gesellschaft und des Konzerns erstreckten sich im Wesentlichen auf das Gebiet des Freistaats Thüringen. Die Umsatzerlöse im Geschäftsjahr 2023 betreffen Erlöse:

	LEG	Konzernabschluss
	TEUR	TEUR
aus der Hausbewirtschaftung	40.311	49.688
aus Grundstücksverkäufen	5.110	5.159
aus Betreuungstätigkeit	16.709	20.476
aus Erschließungsmaßnahmen	4.971	4.971
aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.344	1.348
<b>Gesamt</b>	<b>68.445</b>	<b>81.642</b>

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** betreffen bei der LEG mit TEUR 7.171 (Vorjahr: TEUR 6.445) und im Konzern mit TEUR 8.559 (Vorjahr: TEUR 7.687) Erlöse aus Nebenkostenabrechnungen.

Im Berichtsjahr sind **Entwicklungskosten** im Zusammenhang mit der Erstellung von Software in Höhe von TEUR 91 (Vorjahr: TEUR 38) angefallen, die im Anlagevermögen aktiviert wurden. Dies entspricht dem Gesamtbetrag der im Geschäftsjahr angefallenen Entwicklungskosten. Forschungsaufwendungen wurden nicht getätigt.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** der LEG enthalten u.a. Erträge aus dem Verbrauch von Gesellschafterbeiträgen zum Ausgleich von projektbezogenen Verlusten und Personalaufwendungen (TEUR 13.306) sowie mit TEUR 336 Buchgewinne aus Anlagenabgängen. Im Jahresabschluss der LEG sind TEUR 71 periodenfremde Erträge enthalten, die sich überwiegend aus Zahlungseingängen für ausgebuchte Forderungen sowie Erstattungen von Erschließungskosten für Vorjahre ergeben. Die Erträge aus der Währungsumrechnung belaufen sich auf TEUR 4 (Konzern: TEUR 4). Im Konzernabschluss werden darüber hinaus Erträge aus Kostenerstattungen an die TSD in Höhe von TEUR 1.092 (Vorjahr: TEUR 487) ausgewiesen.

Darüber hinaus sind im Berichtsjahr auf Basis der jährlichen Wertüberprüfung Zuschreibungen auf Sachanlagen gemäß § 253 Abs. 5 Satz 1 HGB in Höhe von TEUR 916 (Konzern: TEUR 1.022) erfolgt, nachdem die Gründe für die ursprüngliche Wertminderung nicht mehr bestehen.

Innerhalb der **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** sind bei der LEG TEUR 57 (Vorjahr: TEUR 335) und im Konzern TEUR 88 (Vorjahr TEUR 387) früheren Abrechnungsperioden zuzuordnen.

Die **Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke und Erschließungsmaßnahmen** enthalten bei der LEG mit TEUR 105 (Vorjahr: TEUR 92) und im Konzern TEUR 108 (Vorjahr: TEUR 96) Grundsteuern.

Vom **Personalaufwand** entfallen auf die Aufwendungen für Altersversorgung bei der LEG und im Konzern TEUR 30 (Vorjahr: TEUR 82).

Die **Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen** enthalten bei der LEG außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB wegen voraussichtlich dauernder Wertminderung in Höhe von TEUR 3.864 (Vorjahr: TEUR 2.072). Im Konzern betragen die außerplanmäßigen Abschreibungen ebenfalls TEUR 3.864 (Vorjahr: TEUR 2.147).

Unter den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** werden bei der LEG Einstellungen von Projektüberschüssen in den Sonderposten „Gesellschafterbeiträge zum Ausgleich drohender Verluste“ in Höhe von TEUR 11.084 (Vorjahr: TEUR 16.298), periodenfremde Aufwendungen in Höhe von TEUR 0 (Konzern: TEUR 1) sowie Aufwendungen aus der Fremdwährungsumrechnung in Höhe von TEUR 2 (Konzern: TEUR 2) ausgewiesen. Des Weiteren sind Zuführungen zu Einzelwertberichtigungen auf Forderungen sowie Abschreibungen auf Forderungen in Höhe von TEUR 17 (Vorjahr: TEUR 28) und im Konzern in Höhe von TEUR 52 (Vorjahr: TEUR 37) enthalten.

Von den Erträgen der LEG aus **anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens** entfallen TEUR 132 (Vorjahr: TEUR 139) auf verbundene Unternehmen.

Die **Zinserträge** beinhalten im Einzelabschluss der LEG Erträge aus der Abzinsung von langfristigen Rückstellungen in Höhe von TEUR 3 (Vorjahr: TEUR 3) und im Konzernabschluss TEUR 20 (Vorjahr: TEUR 9).

Unter den **Zinsaufwendungen** sind im Jahresabschluss der LEG Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 78 (Vorjahr: TEUR 162) enthalten. Im Konzern belaufen sich die Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen auf TEUR 78 (Vorjahr: TEUR 162).

## **VII. Angaben zur Konzernkapitalflussrechnung**

Dem Finanzmittelfonds wurden ausschließlich liquide Mittel zugeordnet. Termin- und Festgelder wurden in voller Höhe einbezogen, soweit diese ohne wesentliche Wertabschläge jederzeit in Zahlungsmittel umgewandelt werden können. Ein Teilbetrag des Finanzmittelfonds in Höhe von TEUR 848 (Vorjahr: TEUR 550) ist zur Insolvenzsicherung von Altersteilzeitverpflichtungen und ein weiterer Teilbetrag in Höhe von TEUR 12.017 (Vorjahr: TEUR 16.115) zur Besicherung von Bankdarlehen verpfändet. Diese Beträge unterliegen somit Verfügungsbeschränkungen.

## VIII. Sonstige Angaben

Das im Berichtsjahr als Aufwand erfasste Gesamthonorar (ohne Einbeziehung der nicht abzugsfähigen Vorsteuer) des Konzernabschlussprüfers für Leistungen gegenüber dem Mutterunternehmen und den vollkonsolidierten Tochterunternehmen (verbundene Unternehmen) gliedert sich wie folgt auf:

	EUR
für Abschlussprüfungsleistungen	182.390,00
<i>(davon verbundene Unternehmen)</i>	<i>(95.090,00)</i>
für andere Bestätigungsleistungen	14.200,00
<i>(davon verbundene Unternehmen)</i>	<i>(0,00)</i>
für Steuerberatungsleistungen	75.928,68
<i>(davon verbundene Unternehmen)</i>	<i>(42.397,50)</i>
für sonstige Leistungen	51.700,00
<i>(davon verbundene Unternehmen)</i>	<i>(0,00)</i>
<b>Gesamt</b>	<b><u>324.218,68</u></b>

**Geschäfte mit nahestehenden Personen und Unternehmen** nach §§ 285 Nr. 21, 314 Abs. 1 Nr. 13 HGB:

Art der Beziehung	Art des Geschäfts	Wert des Geschäfts
Gesellschafter (Freistaat Thüringen)	Zuwendungen aus dem Haushaltstitel Kapitel 0702 Titel 891 78 an die LEG und die TDA	Zuwendungen für den Ersatz der Aufwendungen für den Erwerb, die Entwicklung, die Sanierung und die Verwertung von Industrie- und Gewerbeflächen in Höhe von Mio. EUR 20,9
Gesellschafter (Freistaat Thüringen)	Ersatz der Projektkosten der LEG für „Invest in Thüringen“	Ersatz von Sach- und Personalkosten in Höhe von Mio. EUR 3,8 (zzgl. Umsatzsteuer)
Gesellschafter (Freistaat Thüringen)	Vertrag zur Errichtung und Vermietung von 300 Unterkunftsplätzen im Bildungszentrum der Thüringer Polizei in Meiningen“	Vergütung in Höhe von Mio. EUR 1,2 jährlich ab Übergabe (14. Dezember 2023) über eine feste Grundmietzeit bis mindestens 31. Dezember 2044
Gesellschafter (Freistaat Thüringen)	Geschäftsbesorgungsleistungen der Thüringer Energie- und Green-Tech- Agentur GmbH (TheGA) zum Betrieb der Landesenergieagentur des Freistaates Thüringen	Ersatz von Sach- und Personalausgaben in Höhe von Mio. EUR 3,3 (zzgl. Umsatzsteuer)
Gesellschafter (Freistaat Thüringen)	Geschäftsbesorgungsleistungen der Digitalagentur Thüringen GmbH zum Betrieb der Digitalagentur	Dienstleistungsentgelt in Höhe von Mio. EUR 0,9 (zzgl. Umsatzsteuer)

Art der Beziehung	Art des Geschäfts	Wert des Geschäfts
Gesellschafter (Freistaat Thüringen)	Ersatz der Projektkosten der LEG für die „Thüringer Agentur Für Fachkräftegewinnung (ThAFF)“	Ersatz von Sach- und Personalkosten in Höhe von Mio. EUR 2,7 (zzgl. Umsatzsteuer)
Gesellschafter (Freistaat Thüringen)	Ersatz der Projektkosten der LEG für „Thüringer International“	Ersatz von Sach- und Personalkosten in Höhe von Mio. EUR 3,0 (zzgl. Umsatzsteuer)
Gesellschafter (Freistaat Thüringen)	Ersatz der Projektkosten der LEG für das „ThüringerClusterManagement (ThCM)“	Ersatz von Sach- und Personalkosten in Höhe von Mio. EUR 2,0 (zzgl. Umsatzsteuer)
Gesellschafter (Freistaat Thüringen)	Ersatz der Projektkosten der LEG für die „Koordinierungsstelle Transformation (Automobilindustrie)“	Ersatz von Sach- und Personalkosten in Höhe von Mio. EUR 0,3 (zzgl. Umsatzsteuer)
Gesellschafter (Freistaat Thüringen)	Geschäftsbesorgungsvertrag zur Basisinfrastruktur für die Vorbereitung und Durchführung des Rahmenprogramms anlässlich der FIL-Rennrodel-WM und der IBU World Championships in Oberhof	Ersatz von Sach- und Personalkosten in Höhe von Mio. EUR 1,6 (zzgl. Umsatzsteuer)
Gesellschafter (Freistaat Thüringen)	Vorbereitung und Umsetzung von Leistungen der LEG zur Vermarktung des Freistaates Thüringen vor und während der UEFA EURO 2024	Ersatz von Sach- und Personalkosten bis zu einem Budgetrahmen von Mio. EUR 3,0 (inkl. Umsatzsteuer)
Gesellschafter (Freistaat Thüringen)	Planungs- und Koordinierungsleistungen der LEG im Projekt „ITF Thüringen 2030“	Vergütung in Höhe von Mio. EUR 0,6 (zzgl. Umsatzsteuer)
Gesellschafter (Freistaat Thüringen)	Vermietung von Objekten der LEG an den Freistaat Thüringen	Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von Mio. EUR 0,4
Gesellschafter (Freistaat Thüringen)	Geschäftsbesorgungsleistungen der LEG an den Freistaat Thüringen	Umsatzerlöse aus Geschäftsbesorgung für die Bereiche Konversion und WGT-Liegenschaften in Höhe von Mio. EUR 0,8 (zzgl. Umsatzsteuer)
Gesellschafter (Freistaat Thüringen)	Förderung auf Basis der Beratungsrichtlinie für das Projekt „ThEx Wirtschaft 4.0“ der Digitalagentur Thüringen GmbH	Zuschüsse in Höhe von Mio. EUR 0,3

Art der Beziehung	Art des Geschäfts	Wert des Geschäfts
Gesellschafter (Freistaat Thüringen)	Kostenerstattungen des Freistaats Thüringen an die TSD	Erträge aus Kostenerstattungen in Höhe von Mio. EUR 1,1
Gesellschafter (Freistaat Thüringen)	Stellung von Sicherheiten zugunsten der EFX und GNW (Mietgarantien)	Mietgarantie bis zu einem Höchstbetrag von Mio. EUR 62,0 zugunsten der GNW und Mio. EUR 11,7 zugunsten der EFX
Gesellschafter (Freistaat Thüringen)	Stellung von Sicherheiten für Verbindlichkeiten der EFX und GNW	Patronatserklärung für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten der GNW (Mio. EUR 62,0), der EFX (Mio. EUR 11,7) sowie 80%ige Ausfallbürgschaft für Verbindlichkeiten der EFX (Mio. EUR 12,2)
Gesellschafter der BATT (STIFT)	Pachtverträge für fünf Applikationszentren mit der STIFT als Verpächter	Pachtvergütungen in Höhe von Mio. EUR 1,0 (einschließlich weiterbelasteter Grundsteuern)
Unter gemeinsamer Beherrschung stehende Unternehmen (TAB)	Gewährung von Darlehen an die EFX, GNW, LEG und ThIV	Gewährung von Darlehen an die LEG über einen Nominalbetrag von Mio. EUR 15,4, an die GNW über einen Nominalbetrag von Mio. EUR 43,1 und an die EFX über einen Nominalbetrag von Mio. EUR 20,7 sowie Einräumung eines Kreditrahmens über Mio. EUR 50,0 gegenüber der ThIV

Mit Datum vom 12. Juli 2012 hat die LEG für einen Kredit der TAB über nominal Mio. EUR 12,2 an die EFX als verbundenes Unternehmen eine Patronatserklärung abgegeben. Die Muttergesellschaft des einzigen Mieters der EFX, die IHI Corporation, Tokio/Japan, hat angekündigt, die Produktion von Turboladern in Deutschland mittelfristig einzustellen. Derzeit werden mit dem Mieter bzw. deren Muttergesellschaft Gespräche zur weiteren Ausgestaltung des Mietverhältnisses sowie den Möglichkeiten einer Nachvermietung geführt. Unter Berücksichtigung der Drittverwendungsfähigkeit der Immobilie geht die Geschäftsführung derzeit nicht von einer Inanspruchnahme aus der Patronatserklärung aus.

Zudem hat die LEG am 26. August 2013 eine Patronatserklärung zugunsten der ThIV für die Rückzahlung der auf Basis einer Rahmenvereinbarung mit der TAB ausgereichten Darlehen abgegeben. Der Darlehensrahmen beläuft sich auf Mio. EUR 50,0 und valutiert zum Bilanzstichtag mit TEUR 0. Die Geschäftsführung geht nicht von einer Inanspruchnahme aus den Patronatserklärungen aus.

Zur Finanzierung einer möglichen Erweiterung der durch die GNW vermieteten Betriebsstätte hatte die LEG (Darlehensgeber) unter dem 11. Juni 2014 mit der GNW einen Darlehensvertrag in Höhe von bis zu Mio. EUR 16,0 abgeschlossen. Besichert wird das Darlehen durch die Abtretung der Mietzahlung des Erweiterungsbaus an die LEG, eine Grundschuldbestellung und einen Teilanspruch auf etwaige Verwertungserlöse. Zum Bilanzstichtag weist das Darlehen einen Valutabetrag von TEUR 0 aus.

Zum Bilanzstichtag bestanden im Konzern sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Miet-, Leasing-, Erbau- sowie Pachtverträgen bis zum 31. Dezember 2028 in Höhe von TEUR 4.968. In der LEG betragen diese Verpflichtungen TEUR 963. Zudem bestanden sowohl bei der LEG als auch im Konzern sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Investitionsvorhaben in Höhe von TEUR 3.200 (unter aufschiebenden Bedingungen stehende Immobilienkaufverträge). Des Weiteren bestanden bei der LEG sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Bau- und Ingenieurleistungen (Bestellobligo) in Höhe von TEUR 8.108 (Konzern: TEUR 9.594). Nur im Konzern, nicht aber in der LEG, bestanden zum Bilanzstichtag finanzielle Verpflichtungen im Rahmen von Nachsorge- und Sanierungsvereinbarungen der TSD in Höhe von TEUR 6.412.

Zum Bilanzstichtag bestehen bei der LEG Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit Industrieprojekten über einen Gesamtbetrag einschließlich Zinsen von TEUR 47.376, die jedoch für die LEG im Falle eines Obsiegens des Prozessgegners erfolgsneutral gegen den Sonderposten „Gesellschafterbeiträge zum Ausgleich drohender Verluste“ abgewickelt werden. Die weitaus größte Summe bezieht sich auf Rechtsstreitigkeiten aus dem Projekt Rositz (TEUR 45.258). Nach dem BGH-Beschluss vom 16. Mai 2018 ist das Risiko für die LEG aus dem Prozess jedoch nur noch als gering einzustufen. Den Forderungen der ARGE stehen wesentlich höhere Forderungen der LEG aus Überzahlungen und Mehraufwand/Schadenersatz gegenüber. Das komplexe Verfahren ist am Landgericht Erfurt weiterzuführen. Mit einer Entscheidung ist gemäß Mitteilung des Gerichts auch langfristig nicht zu rechnen. Die LEG selbst ist im Besitz eines Freistellungsbescheids nach Umweltrahmengesetz des Thüringer Verwaltungsamts vom 11. April 1994 zum Projekt Rositz. Sofern der LEG darüber hinaus Verluste aus der Abwicklung des Projektes Rositz insgesamt anfallen, erfolgt ein Ausgleich aus dem Sonderposten.

Aus dem **Mindeststeuergesetz** ergeben sich keine Auswirkungen. Die Gesellschaft erzielt und versteuert ihr zu versteuerndes Einkommen ausschließlich in Deutschland.

Der Sprecher der Geschäftsführung, Herr Andreas Krey, bezog im Geschäftsjahr 2023 folgende **Vergütung**:

Gesamtvergütung:	EUR 268.688,88
davon Grundvergütung:	EUR 248.470,00
davon sonstige geldwerte Vorteile:	EUR 20.218,88
Ruhegehaltszusage:	2 % für jedes Jahr der Geschäftsführertätigkeit, max. 48 % des Geschäftsführergehaltes

Die Geschäftsführerin Frau Sabine Wosche bezog im Geschäftsjahr 2023 folgende Vergütung:

Gesamtvergütung:	EUR 209.825,04
davon Grundvergütung:	EUR 189.999,96
davon sonstige geldwerte Vorteile:	EUR 19.825,08
Ruhegehaltszusage:	keine

Die Mitglieder des **Aufsichtsrates** sowie die Mitglieder des **Beirates** der LEG erhielten keine Bezüge.

Für **Pensionsverpflichtungen** gegenüber Geschäftsführern, früheren Geschäftsführern und deren Angehörigen bzw. Hinterbliebenen sind insgesamt TEUR 4.018 (Vorjahr: TEUR 4.358) zurückgestellt. Die laufenden Zahlungen im Berichtsjahr betragen TEUR 110.

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten **Arbeitnehmer/-innen** betrug:

	LEG		Konzern	
	2023	2022	2023	2022
Prokurist, Abteilungsleiter/-innen	7	7	7	7
Projektleiter/-innen	137	136	179	173
Sachbearbeiter/-innen	70	68	79	79
Personal auf Liegenschaften	4	4	4	4
Sekretariatskräfte	18	20	20	22
	<u>236</u>	<u>235</u>	<u>289</u>	<u>285</u>

Von den ausgewiesenen Mitarbeitern/-innen der LEG befanden sich im Berichtsjahr acht Mitarbeiter/-innen (Konzern: acht Mitarbeiter/-innen) in der Freistellungsphase der vereinbarten Altersteilzeit. Über die in der vorstehenden Übersicht angegebenen Mitarbeiter/-innen hinaus befanden sich im Geschäftsjahr 2023 bei der LEG sieben Beschäftigte (Konzern: acht Beschäftigte) in einem Ausbildungsverhältnis sowie zwei Mitarbeiter/-innen (Konzern: fünf Mitarbeiter/-innen) in einem Werkstudentenverhältnis.

## **Organe der Gesellschaft LEG**

### **Aufsichtsrat**

#### **vom Freistaat Thüringen entsandt:**

Minister Wolfgang Tiefensee

Vorsitzender

Thüringer Ministerium für Wirtschaft, Wissenschaft und Digitale Gesellschaft

Ministerin Susanna Karawanskij stellvertre-  
tende Vorsitzende

Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft

Minister Bernhard Stengele (ab 1. Mai 2023)

Thüringer Ministerium für Umwelt, Energie und Naturschutz

Ministerin Anja Siegesmund (bis 6. Februar 2023)

Thüringer Ministerium für Umwelt, Energie und Naturschutz

Ministerin Heike Werner

Thüringer Ministerium für Arbeit, Soziales, Gesundheit, Frauen und Familie

Ministerialdirigent Axel ter Glane Thüringer

Finanzministerium

Hartmut Koch

Präsident des Verbands der Wirtschaft Thüringens e.V.

Uwe Melzer

Landrat des Landkreises Altenburger Land

Peter Kleine

Oberbürgermeister der Stadt Weimar

### **Geschäftsführung**

- Andreas Krey (Sprecher der Geschäftsführung), Geschäftsbereich Wirtschaftsförderung
- Sabine Wosche (Mitglied der Geschäftsführung), Geschäftsbereich Immobilien

### **Ergebnisverwendungsvorschlag**

Die Geschäftsführung der LEG schlägt vor, den im Geschäftsjahr 2023 erzielten Jahresüberschuss in Höhe von EUR 2.225.292,46 mit dem Verlustvortrag zum 31. Dezember 2023 in Höhe von EUR 20.497.816,52 zu verrechnen und den verbleibenden Bilanzverlust in Höhe von EUR 18.272.524,06 auf neue Rechnung vorzutragen.

## Nachtragsbericht

Die Muttergesellschaft des einzigen Mieters der in den Konzernabschluss einbezogenen Tochtergesellschaft EFX, die IHI Corporation, Tokio/Japan, hat angekündigt, die Produktion von Turboladern in Deutschland mittelfristig einzustellen. Derzeit werden mit dem Mieter bzw. deren Muttergesellschaft Gespräche zur weiteren Ausgestaltung des Mietverhältnisses sowie den Möglichkeiten einer Nachvermietung geführt.

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung vor, die eine wesentliche Auswirkung auf den Geschäftsverlauf der Gesellschaft und des Konzerns haben werden, waren nicht zu verzeichnen.

Erfurt, den 19. April 2024

Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH (LEG Thüringen)

Geschäftsführung



Krey



Wosche

## Impressum

Herausgeber:

Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH (LEG Thüringen)  
Mainzerhofstraße 12, 99084 Erfurt

+49 (0)361 5603-0  
info@leg-thueringen.de  
www.leg-thueringen.de

Redaktion und Gestaltung:

Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH  
Nico Ritter, Lukas Ringelmann, Dr. Holger Wiemers, Alisa Fischer  
© LEG Thüringen | Christopher Schmid Fotografie, Erfurt