



Landesentwicklungsgesellschaft  
Thüringen mbH

# Geschäftsbericht 2024



# 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

<b>Vorwort der Geschäftsführung</b>	<b>1</b>
<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>	<b>3</b>
<b>Zusammengefasster Lagebericht der Gesellschaft und des Konzerns</b>	<b>5</b>
1. Vorbemerkung	6
2. Gesellschaftsverhältnisse	7
3. Allgemeine Wirtschaftsentwicklung im Freistaat Thüringen	7
4. Geschäftsverlauf	9
5. Beteiligungen der LEG	20
6. Personalbereich	26
7. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	26
8. Finanzielle Leistungsindikatoren	30
9. Nicht-Finanzielle Leistungsindikatoren	30
10. Chancen- und Risikobericht	31
11. Prognosebericht	34
12. Entsprechenserklärung	42
<b>Jahresabschluss und Konzernabschluss</b>	<b>48</b>
I. Allgemeine Angaben	54
II. Konsolidierungskreis und Änderungen des Konsolidierungskreises	55
III. Konsolidierungsgrundsätze	56
IV. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	56
V. Erläuterungen zur Bilanz und Konzernbilanz	60
VI. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung und Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	62
VII. Angaben zur Konzernkapitalflussrechnung	63
VIII. Sonstige Angaben	64
<b>Impressum</b>	<b>72</b>

# Vorwort der Geschäftsführung

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

ein Schulstart der besonderen Art, die Begleitung eines sportlichen Mega-Ereignisses und die Prämierung von unternehmerischen Leistungen der Extraklasse – dies waren einige herausragende Projekte unseres Unternehmens im vergangenen Jahr, die Eingang in den vorliegenden Geschäftsbericht gefunden haben. Er gibt Aufschluss über unsere vielfältigen Aktivitäten in den Bereichen Wirtschaftsförderung, Fachkräftegewinnung, Standortentwicklung, Immobilienmanagement sowie Stadt- und Regionalmanagement.

Neu an den Start ging im Berichtszeitraum 2024 die German Professional School (GPS), die auf Initiative des Wirtschaftsministeriums gegründet und bei der LEG angesiedelt wurde. Sie bietet für Menschen, die aus dem Ausland hierherkommen, Kurse zum Erwerb des Deutsch-Sprachniveaus B2 und zum Verständnis von Politik und Gesellschaft in Thüringen sowie ein intensives Berufscoaching, mit dem Ziel, dass möglichst alle Absolventen nach Beendigung des Schuljahrs eine Berufsausbildung in Thüringen aufnehmen. Die GPS leistet so einen wichtigen Beitrag zur Gewinnung von Fachkräften für unsere Wirtschaft. Ein weiteres „Highlight“ im vergangenen Jahr war der Aufenthalt der deutschen und der englischen Nationalmannschaft im Spa & GolfResort Weimarer Land (Blankenhain) im Zuge der Fußball-Europameisterschaft. Die LEG flankierte dies mit einer Reihe Maßnahmen zur Ertüchtigung der Infrastruktur – dies betraf die Steuerung eines interdisziplinären Wettbewerbs für die künftige Stadtsanierung im Ortszentrum von Blankenhain, zudem die Neugestaltung der Sportanlage in der Stadt zur Nutzung als Ausweichplatz für Trainingslager von Nationalmannschaften sowie die Sanierung und Aufwertung des Schlossvorplatzes im Zuge der Zwischennutzung des historischen Blankenhainer Schlosses als Medienzentrum. Im Rahmen des Trainingslagers der deutschen Mannschaft ergab sich die Möglichkeit zum Besuch des öffentlichen Trainings im Ernst-Abbe-Sportfeld Jena; wir verknüpften das an dem Tag mit der Jahresveranstaltung unserer Marketingkampagne „Hidden Champions – Thüringer Weltmarkt- und Technologieführer“, auf der Firmen prämiert wurden, die Spitzenleistungen erbringen und ganz vorn am Markt sind.

Mittlerweile hat der DFB mit Thüringen eine Partnerschaft besiegelt, wonach seine Fußballteams regelmäßig in Blankenhain Quartier beziehen werden, und es sind inzwischen 100 Thüringer Unternehmen als Hidden Champions ausgezeichnet worden – beides ein Ausdruck für die Leistungs- und Zukunftsfähigkeit des Standorts Thüringen. Mit unzähligen weiteren Aktivitäten und Projekten – über die wir im Folgenden für das Jahr 2024 Rechenschaft ablegen – werden wir auch in Zukunft vielfältige Beiträge leisten, damit der Freistaat auf seinem erfolgreichen Weg voranschreitet. Seit über drei Jahrzehnten setzen wir uns dafür ein, den Wirtschafts- und Technologiestandort Thüringen zu stärken und die Lebensqualität im Freistaat zu erhöhen. Dazu siedeln wir Investoren an und entwickeln Industriestandorte, unterstützen hiesige Unternehmen bei ihrem Auslandsgeschäft, helfen bei der Hebung von Innovationspotenzialen und leisten Beiträge zur Fachkräftegewinnung für die heimische Wirtschaft. Zudem entwickeln wir Wohnbauland für Häuslebauer, verwirklichen komplexe Immobilienprojekte und betreiben Stadt- und Regionalentwicklung.

Dies tun wir thüringenweit und im Netzwerk mit vielen Partnern – wenn Möglichkeiten für eine nutzbringende Zusammenarbeit bestehen oder wir Sie bei Ihren Vorhaben unterstützen können, zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren, wir freuen uns auf ein gutes Miteinander!

Wir wünschen Ihnen eine informative und angenehme Lektüre!



Andreas Krey

Sprecher der Geschäftsführung



Sabine Wosche

Geschäftsführerin

# Bericht des Aufsichtsrates

## der LEG THÜRINGEN über das Geschäftsjahr 2024

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 Tochter- und Enkelgesellschaften. 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 besonderes Augenmerk auf der aktuellen Situation von CATL, insbesondere auf dem aktuellen Stand der 110-kV-Leitung, und auf der geplanten Erweiterung von N3. Des Weiteren wurde regelmäßig über den jeweils aktuellen Stand der geplanten Ansiedlungen von Unternehmen berichtet, die in Gera und in Artern Batterie-Recycling-Anlagen errichten wollten. Einen weiteren Schwerpunkt stellte die juristische Auseinandersetzung mit der ARGE Sanierung Neue Sorge beim Großprojekt Rositz dar. Dieser Rechtsstreit konnte Anfang 2025 mit einem Vergleich abgeschlossen werden. Des Weiteren wurde über das Umsetzungsmanagement der verschiedenen Maßnahmen in Blankenhain im Rahmen der in Deutschland stattfindenden Fußball-Europameisterschaft berichtet.

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 Einrichtungen des Freistaates. Weiterhin wurde zur Ersatzbaustoffverordnung und den damit verbundenen Kostensteigerungen berichtet. Zudem wurde regelmäßig sowohl über das Baulandprojekt „Am Gartenberge“ in Sömmerda und den geplanten 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 2024 fanden 3 Sitzungen des Aufsichtsrates statt.

Gegenstand der Beschlussfassungen waren neben der Unternehmensplanung insbesondere auch die Erweiterung der N3-Mietfabrik sowie deren Finanzierung, der Umbau und die Sanierung des Bildungszentrums der Thüringer Landesverwaltung in Gotha, der Neubau der Polizeiinspektion in Sonneberg, der Erwerb und die Instandsetzung der Liegenschaft Bahnhofstraße 22a/23 in Erfurt sowie der Ankauf und die Instandsetzung des Wohnungsbestandes in „Dornburg“ und „Schöngleina“ von der Thüringer

Landgesellschaft. Ferner wurden der Widderruf einer Prokura und der Vorschlag zur Verlängerung des Anstellungsverhältnisses der Geschäftsführerin Sabine Wosche beschlossen.

Die LEG Thüringen hat im Berichtsjahr zudem eine Schulungsveranstaltung für die Mitgliedern des Aufsichtsrates zum Thema „IT-Sicherheit am Beispiel der LEG Thüringen“ durchgeführt.

Der Aufsichtsrat und die Geschäftsführung haben gemeinsam die Entsprechenserklärung für das Geschäftsjahr 2024 abgegeben.

Dem Jahres- und Konzernabschluss für das zum 31.12.2024 endende Geschäftsjahr 2024 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 Jahres- und Konzernabschluss, dem Lagebericht und dem Prüfbericht 2024 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 Jahres- und Konzernabschluss zum 31.12.2024 und den Lagebericht 2024. 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 586.793.900,14 und einem Jahresüberschuss in Höhe von EUR 1.660.502,49 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 2024 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 2024 geleistete sehr gute Arbeit.

Erfurt, den 11.08.2025



Colette Boos-John, Vorsitzende des Aufsichtsrates

# Zusammenge- fasster Lagebe- richt der Gesell- schaft und des Konzerns

für das Geschäftsjahr 2024

# Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH (LEG Thüringen), Erfurt

## Zusammengefasster Lagebericht der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2024

### 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 hinzukommenden 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 der Thüringer Agentur Für Fachkräftegewinnung (ThAFF) und der German Professional School (GPS) wirbt sie um Fachkräfte aus dem Ausland, Berufspendler, Rückkehrwillige, Studierende und Absolventen, unterstützt Thüringer Unternehmen bei der Rekrutierung von Personal und betreibt Marketing für den Beschäftigungsstandort Thüringen. Über die Digitalagentur Thüringen GmbH leistet sie einen wichtigen Beitrag zur digitalen Transformation. Zudem agiert ihre Tochtergesellschaft Thüringer Energie- und GreenTech-Agentur GmbH (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 2024 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 war auch 2024 geprägt durch konjunkturelle und strukturelle Belastungen, wie zunehmende internationale Konkurrenz für die deutsche Exportwirtschaft auf wichtigen Absatzmärkten, hohe Energiekosten, ein nach wie vor erhöhtes Zinsniveau sowie unsichere wirtschaftliche Aussichten. In diesem Umfeld schrumpfte die deutsche Wirtschaft erneut. Preis- und kalenderbereinigt betrug der Rückgang der Wirtschaftsleistung 0,2 % gegenüber dem Vorjahr.

Die Entwicklung in den einzelnen Wirtschaftsbereichen verlief dabei erneut sehr unterschiedlich. Im Verarbeitenden Gewerbe nahm die Bruttowertschöpfung gegenüber dem Vorjahr um 3,0 % deutlich ab. Vor allem wichtige Bereiche, wie der Maschinenbau oder die Automobilindustrie, produzierten deutlich weniger. In den energieintensiven Industriezweigen, wie der Chemie- und Metallindustrie, blieb die Produktion auf niedrigem Niveau.

Der Dienstleistungssektor entwickelte sich im Jahr 2024 insgesamt positiv (+0,8 %), jedoch uneinheitlich. Während die Bereiche Handel, Verkehr, Gastgewerbe und Unternehmensdienstleistungen stagnierten, setzte der Bereich Information und Kommunikation seinen Wachstumskurs fort (+2,5 %). Dies galt auch für die vom Staat geprägten Wirtschaftsbereiche: Neben der öffentlichen Verwaltung selbst wuchsen auch die Bereiche Erziehung und Unterricht sowie Gesundheitswesen weiter. Die Bruttowertschöpfung dieser Bereiche zusammen nahm im Vergleich zum Vorjahr deutlich zu (+1,6 %).

Im Baugewerbe nahm bundesweit die Bruttowertschöpfung 2024 gegenüber dem Vorjahr mit -3,8 % noch etwas stärker ab. Die nach wie vor hohen Baupreise und Zinsen führten dazu, dass insbesondere weniger Wohngebäude errichtet wurden. Auch das Ausbaugewerbe musste Produktionsrückgänge

---

<sup>1</sup> Pressemitteilungen 001/2025 vom 2. Januar 2025 und 019/2025 vom 15. Januar 2025 des Statistischen Bundesamtes DESTATIS  
Pressemitteilungen 021/2025 vom 29. Januar 2025, 043/2025 vom 14. Februar 2025, 061/2025 vom 25. Februar 2025 und 062/2025 vom 26. Februar 2025 des Thüringer Landesamts für Statistik,  
Presseinfo Nr. 2 „Arbeitsmarkt in Thüringen“ der Bundesagentur für Arbeit vom 3. Januar 2025,  
Arbeitslosenquote in Deutschland nach Bundesländern (Stand Dezember 2024 von statista - Aufruf vom 21. Januar 2025).

hinnehmen. Die Modernisierung und der Neubau von Straßen, Bahnverkehrsstrecken und Leitungen führten dagegen zu einem Plus im Tiefbau.

Die Thüringer Industrie erzielte im Jahr 2024 rund Mrd. EUR 36,6 Umsatz. Wie das Thüringer Landesamt für Statistik mitteilt, lagen die Umsätze (bei einem Arbeitstag mehr) in den Industriebetrieben mit 50 und mehr Beschäftigten um 3,9 % bzw. Mrd. EUR 1,5 unter dem Vorjahreszeitraum. Preisbereinigt zeigte der Umsatz nach vorläufigen Angaben von Januar bis Dezember 2024 ein Plus von 3,0 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

Die Umsätze im Inland verzeichneten einen Rückgang um Mrd. EUR 1,3 bzw. 5,5 % (preisbereinigt +2,6 %) auf Mrd. EUR 22,9. Die Exporte sanken um Mio. EUR 167,6 bzw. 1,2 % (preisbereinigt +3,7 %) gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Die Exportquote lag in diesem Zeitraum mit 37,4 % über dem Jahreswert (36,4 %). Insgesamt wurden Waren für Mrd. EUR 13,7 exportiert.

Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum konnten 2024 vor allem die Branchen Herstellung von elektrischen Ausrüstungen, Reparatur von Maschinen und Ausrüstungen, Herstellung von Möbeln sowie Herstellung von pharmazeutischen Erzeugnissen ihre Umsätze steigern. Besonders stark brachen hingegen die Umsätze in den Branchen Herstellung von Nahrungs- und Futtermitteln, Herstellung von Metallerzeugnissen, Herstellung von Datenverarbeitungsgeräten, elektronischen und optischen Erzeugnissen sowie Herstellung von Gummi- und Kunststoffwaren ein.

In den Thüringer Industriebetrieben mit 50 und mehr Beschäftigten waren 2024 durchschnittlich 143.598 Personen beschäftigt. Das waren 912 Personen bzw. 0,6 % weniger als ein Jahr zuvor. Mit 798 Betrieben gab es im Monatsdurchschnitt von Januar bis Dezember sechs Betriebe weniger als im gleichen Zeitraum 2023.

In den Betrieben des Thüringer Bauhauptgewerbes mit 20 und mehr Beschäftigten wurde im Jahr 2024 ein baugewerblicher Umsatz in Höhe von Mrd. EUR 2,4 erzielt. Im Vergleich zum Vorjahr waren es Mio. EUR 32,9 bzw. 1,3 % weniger. Mit einem Volumen von Mrd. EUR 1,4 erwirtschaftete der öffentliche Bau und Straßenbau den höchsten baugewerblichen Umsatz. Das waren Mio. EUR 79,3 bzw. 6,0 % mehr als im Jahr 2023. Der Wohnungsbau und der gewerbliche Bau blieben mit ihren Umsätzen unter denen des Vorjahres. Die Auftragseingänge des Jahres 2024 sind insgesamt gestiegen und liegen um Mio. EUR 29,8 bzw. 1,2 % über dem Vorjahresniveau.

Im Jahresverlauf 2024 gaben die Thüringer Bauaufsichtsbehörden im Wohnungsneubau 1.256 Wohnungen zum Bau frei. Das waren 1.014 Wohnungen bzw. 44,7 % weniger als im Jahr 2023. Damit ist das zweite Jahr in Folge ein starker Rückgang zu verzeichnen (2023: -50,0 % gegenüber 2022).

Auf dem Arbeitsmarkt in Deutschland wurde 2024 ein neuer Beschäftigungshöchststand erreicht. Im Jahresdurchschnitt 2024 waren 46,1 Millionen Menschen mit Arbeitsort in Deutschland erwerbstätig (+0,2 %). Der Anstieg der Erwerbstätigkeit verlor aber deutlich an Dynamik. Der Beschäftigungsaufbau fand dabei ausschließlich in den Dienstleistungsbereichen statt, vor allem im Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit. Die Zahl der Erwerbstätigen im Produzierenden Gewerbe und im Baugewerbe sank dagegen.

In Thüringen nahm die Zahl der Erwerbstätigen 2024 gegenüber dem Vorjahr um 8.400 Personen bzw. 0,8 % ab. Damit setzt sich der negative Trend der letzten Jahre fort. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote lag 2024 in Thüringen bei 6,2 % und damit um 0,3 Prozentpunkte höher als im Vorjahr. Thüringen findet sich damit im Dezember 2024 erneut nur leicht über dem bundesweiten Durchschnitt von 6,0 % und im Ranking aller Bundesländer weiterhin auf dem 7. Platz.

## 4. Geschäftsverlauf

In folgenden Bereichen war die LEG im Geschäftsjahr 2024 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 am Ende des Berichtszeitraums 82 Industrie- und Gewerbestandorte. Darüber hinaus wurden und werden 14 Dienstleistungsprojekte für die Thüringer Sonderabfalldeponiegesellschaft mbH (TSD) umgesetzt. Hinzu kamen 24 früher militärisch genutzte Liegenschaften des WGT-Sondervermögens mit einer Gesamtfläche von rund 2.199 ha. Auf 14 davon wurden und werden Konversionsprojekte umgesetzt. Insgesamt kauften an den Standorten der LEG und des Sondervermögens WGT/Konversion 15 Unternehmen Grundstücke für Investitionen. Damit sind 254 Arbeitsplätze verbunden.

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

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

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

Das Unternehmen N3 Engine Overhaul Services GmbH & Co. KG, Arnstadt (N3), erweitert seine Betriebsstätte am Standort der Industriegroßfläche „Erfurter Kreuz“. Die Voraussetzungen dafür wurden geschaffen mit dem Abschluss eines Nachtrages zum Kooperationsvertrag sowie Mietvertrag mit Erwerbsoption. Die Vertragspartner waren die N3 Engine Overhaul Services GmbH & Co. KG sowie die G.N.W. Nord-West GmbH und die TDA-Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH (beide zugehörig zum LEG-Konzern). N3 möchte auch künftig wachsen und die Kapazität bis 2027 auf bis zu 270 Triebwerke pro Jahr erweitern. Dafür ist eine Erweiterung des bestehenden Gebäudekomplexes mit Office/Administration/Casino, Shop sowie Testbed erforderlich. Hierzu werden Büro- und Sozialflächen, Produktions- und Nebenflächen sowie Lagerflächen gebaut. Hinzu kommen neue Flächen im Außenbereich und der teilweise Umbau von Flächen. Am 23. Februar 2024 erfolgte der offizielle Spatenstich für die Erweiterung durch das Unternehmen gemeinsam mit dem damaligen Thüringer Wirtschaftsminister Wolfgang Tiefensee. Investiert werden rund Mio. EUR 150. Die Zahl der Mitarbeitenden überstieg im Jahr 2024 die Marke 1.000; sie soll auch künftig weiter stark wachsen.

Im April 2024 kündigte die IHI Charging Systems International GmbH, Amt Wachsenburg (ICSI) überraschend an, aufgrund der mit dem Transformationsprozess zur Elektromobilität bereits eingetretenen und für die Zukunft erwarteten Marktentwicklung eine Restrukturierung vornehmen zu müssen, die zur Einstellung der Produktion von Turboladern in Deutschland und damit auch zur Schließung des Werkes am Standort Erfurter Kreuz führt. Mit der Nutzungsaufgabe ist im Jahr 2025 zu rechnen. Für das Mietverhältnis der LEG-Tochtergesellschaft EFX mit der IHI-Tochtergesellschaft IHI Charging Systems International Germany GmbH, Amt Wachsenburg (ICSIG), wird gemeinsam nach einer Nachfolgelösung gesucht. Hierzu erfolgen Gespräche mit in Frage kommenden Unternehmen.

Am 13. September 2024 eröffnete das Mechatronik-Unternehmen Marquardt gemeinsam mit dem damaligen Thüringer Ministerpräsidenten Bodo Ramelow sein neues Werk für Elektromobilität am Erfurter Kreuz. Das globale Familienunternehmen hat einen dreistelligen Millionenbetrag in das neue Gebäude, in Maschinen und Anlagen investiert. Die Produktion von Batteriemanagementsystemen für elektrisch betriebene Fahrzeuge ist im Jahr 2024 angelaufen. Aktuell beschäftigt Marquardt rund 350 Mitarbeiter in Thüringen. Bis Ende des Jahres 2025 sollen nun weitere 200 Arbeitsplätze hinzukommen.

### ***Erweiterung Industrie- und Gewerbegebiet Gotha-Süd***

Nachdem Ende 2023 ein Fördermittelbescheid über Mio. EUR 10,8 aus Mitteln der GRW für die Erweiterung der Flächen des Industrie- und Gewerbegebietes Gotha-Süd an die Stadt Gotha überreicht wurde, haben die Bauarbeiten für das Projekt 2024 begonnen. Die Investitionskosten für das Infrastrukturprojekt belaufen sich auf über Mio. EUR 16, die GRW-Förderung beträgt rund 75 %. Die Stadt Gotha erweitert mit diesem Projekt ihr bestehendes Gewerbegebiet um 47,6 ha. Konkret umfassen die durch die LEG als Erschließungsträgerin der Stadt umzusetzenden Arbeiten etwa die Baufeldfreimachung (mit archäologischen Untersuchungen), den Bau einer Verbindungsstraße zur Dr.-Troch-Straße, eine neue Trinkwasserleitung, den Einbau von Zisternen zur Löschwasserversorgung sowie neue Abwasseranlagen, die Regen- und Schmutzwasser getrennt ableiten. Dazu kommen umfassende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

### ***Industriegroßfläche "Gera-Cretzschwitz"***

Zum geplanten Ansiedlungsvorhaben der SungEel Recyclingpark Thüringen GmbH (Joint Venture der Unternehmen SungEel und Samsung C&T) auf einer rund 6 ha große Fläche im Industriegebiet Gera-Cretzschwitz wurde im Jahr 2024 ein Genehmigungsverfahren nach BlmschG begonnen. Das Unternehmen beabsichtigte die Errichtung und den Betrieb einer Recyclinganlage für Batterien (Black-Mass-Anlage). Für das Projekt wurde bis 2027 mit einem Investitionsvolumen von Mio. EUR 45 kalkuliert. In Gera sollten damit rund 100 neue Arbeitsplätze entstehen und 22.000 t Batterien jährlich wiederaufbereitet werden. Im März 2025 teilte die SungEel Recyclingpark Thüringen GmbH mit, dass angesichts der während des langen Genehmigungsprozesses eingetretenen wirtschaftlichen und geschäftlichen Rahmenbedingungen sowie der Strategie der Jointventure-Beteiligten das Projekt nicht weitergeführt wird. Als global agierendes Unternehmen sei man von den weltweiten Marktentwicklungen abhängig, wobei der Markt langsamer wachse als bei der Planung ursprünglich erwartet. Die Entscheidung ist Teil einer globalen Strategieanpassung von SungEel. Ein wichtiger Punkt war nach Angaben des Unternehmens dabei aber auch die lange Laufzeit des Projekts. Das Unternehmen will sich in der Zukunft nochmals nach einer weiteren Möglichkeit für das Batterierecycling in Deutschland umsehen. Dies ist aber derzeit offen. Die Reservierung des Grundstücks wurde durch die LEG beendet.

Für das Investitionsvorhaben der Ammon Beschläge-Handels GmbH im Industriegebiet Gera-Cretzschwitz konnte am 2. Mai 2024 der Abschluss des Kaufvertrages erfolgen. Das Familienunternehmen aus Nürnberg wird am Standort auf einer rund 6 ha großen Fläche ein Produktions- und Dienstleistungszentrum für Fenster- und Türenbauer errichten. In der Endausbaustufe nach 2030 werden dabei rund 150 Arbeitsplätze erreicht. Dafür sollen rund Mio. EUR 25 investiert werden. Der in Thüringen bereits bestehende Logistikstandort Hermsdorf soll teilweise in das künftige Dienstleistungszentrum im Industriegebiet Gera-Cretzschwitz integriert werden.

#### ***Industrie- und Gewerbepark „Rudolstadt-Schwarza“***

Die Polytives GmbH, Spezialist für die Entwicklung und Herstellung polymerer Additive, feierte im April 2024 gemeinsam mit dem damaligen Thüringer Wirtschaftsminister Wolfgang Tiefensee die offizielle Eröffnung ihres neuen Firmensitzes am Chemie-Standort Rudolstadt-Schwarza. Das Start-Up hat die neue Betriebsstätte im zuvor von der LEG sanierten Mietobjekt „Forum II“ bezogen. Das Industriebäude stellt auf drei Etagen mit einer Gesamtfläche von rund 1.200 m<sup>2</sup> genügend Platz für Büro, Labor-, Produktions- sowie Lager- und Logistikflächen bereit. Hier baut das Team die Produktion der Kunststoff-Additive auf, die enorme Zeit- und Energieeinsparungen im Verarbeitungsprozess ermöglichen. Zur Eröffnung waren bereits zehn Mitarbeiter beschäftigt. Langfristig ist die schrittweise Erhöhung der Mitarbeiterzahlen beabsichtigt.

#### ***Artern, Industriegebiet "Kyffhäuserhütte"***

Nachdem der Stadtrat von Artern 2023 die Ansiedlung der Fortum Batterie Recycling GmbH im Industriegebiet Artern Kyffhäuserhütte befürwortet hatte, begann Fortum mit der Vorbereitung der Investition auf der rund 5 ha große Fläche; zudem wurde das Genehmigungsverfahren nach BImSchG vorangebracht. Geplant ist die Errichtung einer Batterie-Recyclinganlage für Lithium-Ionen-Batterien. Das Investitionsvolumen beträgt rund Mio. EUR 30; rund 70 Arbeitsplätze werden neu geschaffen. Die Kapazität der Anlage umfasst die mechanische Zerkleinerung von 20.000 t Batteriemodulen pro Jahr. Fortum bietet Lösungen in den Bereichen saubere Elektrizität, Wärme und Energieeffizienz an. Der finnische Staat ist der Aktionär des Unternehmens. Der für September vorgesehene Erörterungstermin wurde wegen des großen Umfangs der öffentlichen Einwendungen (1.472) verschoben. Der Erörterungstermin hat dann im Dezember 2024 stattgefunden.

#### ***Vertrag über die Entwicklung der Fläche „Industriepark Altenburg/Windischleuba“***

Stadt Altenburg und Landkreis Altenburger Land wünschen die Entwicklung des rund 93 ha großen Industriegebiets Altenburg/Windischleuba – damit sollen gewerbliche, insbesondere industrielle Bauflächen bereitgestellt werden. Für das Vorhaben sollen Fördermittel gemäß Investitionsgesetz Kohleregionen (InvKG) in Höhe von voraussichtlich 90 % der förderfähigen Investitionen eingesetzt werden. Es ist mit grob geschätzten Entwicklungskosten von rund Mio. EUR 50 zu rechnen. Die LEG hat in Abstimmung mit dem TMWWDG (nunmehr TMWLLR) einen Vertrag über die Entwicklung der Fläche mit der Stadt Altenburg verhandelt. Der Stadtrat hat am 26. September 2024 dem Vertragsabschluss zugestimmt. Anschließend erfolgt die Abstimmung mit dem TMWLLR zur Finanzierung über den Haushalt und die Antragstellung zur Förderung nach dem InvKG einschließlich der notwendigen Abstimmung mit dem BAFA. Der Vertragsabschluss mit der Stadt Altenburg ist danach im Jahr 2025 vorgesehen.

## **Liegenschaften des WGT-Sondervermögens**

Im Auftrag des Freistaates Thüringen entwickelt, verwaltet und verwertet die LEG Liegenschaften des Sondervermögens „WGT-Liegenschaften Thüringen“, die überwiegend ehemals durch die sowjetischen Truppen militärisch genutzt wurden. Ende 2024 befanden sich 24 Projekte mit einer Gesamtfläche von rund 2.199 ha im Bestand des Sondervermögens „WGT-Liegenschaften Thüringen“. An 14 Standorten wurden Konversionsprojekte umgesetzt.

Die Verwertung der Liegenschaften verlief 2024 erfolgreich. Insgesamt wurden mit neun Grundstückskaufverträgen rund 69,7 ha Grundstücksfläche verwertet. Sechs Unternehmen erwarben Grundstücke des Sondervermögens. Durch die Unternehmen sind Investitionen von ca. Mio. EUR 16,7 und die Sicherung/Schaffung von 69 Arbeitsplätzen vorgesehen. Darüber hinaus beabsichtigt die Stadt Steinach auf durch die Kommune erworbenen Flächen die Umsetzung einer sporttouristischen GRW-Infrastrukturmaßnahme mit einer Gesamtinvestition von rund Mio. EUR 15,7 und der Sicherung/Schaffung von zehn weiteren Arbeitsplätzen. Im Jahr 2024 wurde die Rückabwicklung eines Kaufvertrages eines gewerblichen Unternehmens aufgrund der fehlenden Umsetzung der Investition vorgenommen.

Die Konversionsprojekte Apolda, ehem. Garnison (Wohngebiet Schwabestraße) und Rudolstadt-Schaala (Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet „Am Rudolspark“) konnten nach Abschluss der Prüfung des Abschlussberichtes durch die Thüringer Aufbaubank (TAB) abgeschlossen werden. Auf verschiedenen Liegenschaften des Sondervermögens wurden zudem Maßnahmen zur Sanierung und zur Flächenaufbereitung durchgeführt. Die Arbeiten waren erforderlich zur Verwertung, zur Beseitigung städtebaulicher Missstände oder zur nachhaltigen Gewährleistung der Verkehrssicherung.

## **Immobilien**

### **Wohnbauland**

Im Jahr 2024 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.

Im Jahr 2024 blieben die Herausforderungen für die Bauwirtschaft und den Immobilienmarkt weiterhin spürbar. Die größten Einflussfaktoren sind die Finanzierung und die schwierigen Marktbedingungen. Hohe Bau- und Energiekosten sowie starre gesetzliche Vorgaben belasten die Branche zusätzlich.

Der nach wie vor große Wunsch nach Wohneigentum kollidiert derzeit mit diesen Realitäten und schafft Unsicherheit. Hohe Zinsen und schwer kalkulierbare Kosten bremsen die Bauwirtschaft als auch den Immobilienmarkt, dies hemmt auch die Interessenten für die zahlreichen Baulandangebote der LEG, Eigentum zu erwerben.

Aus vorgenannten Gründen konnten im Jahr 2024 fünfzehn Baugrundstücke mit einer Gesamtfläche von weniger als 1 ha und Erlösen von TEUR 740 veräußert werden. Aus dem Portfolio der Wohnbaulandflächen wurden acht unerschlossene und öffentliche Flächen mit einer Fläche von ca. 2,2 ha und Erlösen von TEUR 15 veräußert.

## ***Neue Projekte entwickeln***

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

Im Berichtszeitraum konnte die komplexe Neuerschließung des neuen Wohngebiets „Graba II Saalfeld“ fertiggestellt werden. Es entstanden 81 Baugrundstücke auf ca. 7,1 ha für moderne Stadthäuser, insbesondere für junge Familien, die in den Regionen Saalfeld/Rudolstadt mit Bezug zu Arbeitsplätzen im Wirtschaftsraum der Region eine Heimat suchen. In die Erschließung investierten die Stadt Saalfeld und die LEG gemeinsam ca. Mio. EUR 5,8.

### ***ICE-City Erfurt***

Der Erfurter Stadtrat hat am 14. August 2024 grundsätzlich beschlossen, der LEG Erschließungsträgerschaft für das Gesamtareal zu übertragen. Im zweiten Quartal 2025 wird der Stadtrat der Stadt Erfurt dann über den Erschließungsvertrag selbst abstimmen. Die LEG steht in Verhandlung mit der Deutschen Bahn über den Ankauf der künftigen Flächen für die Erschließung des Gebiets und zwei weiterer Flächen für ein Parkhaus und eine Beherbergungsimmoblie.

### ***Bahnhallenquartier Erfurt***

Nach dem Vorliegen aller Voraussetzungen erfolgte Ende August 2024 die Zahlung des Kaufpreises an die Krieger SE, Schönefeld, und anschließend der Besitzübergang auf die LEG. Bereits am 3. September 2024 fand hier die Auftaktveranstaltung der Denkmaltage der Stadt Erfurt statt, ergänzt durch verschiedene öffentlichkeitswirksame Veranstaltungen. Parallel begannen Vergabeverfahren zur Erfassung des Baubestandes, zur Sicherungs- und Rückbauplanung auf der ca. 2,9 ha großen Innenstadtbrache.

### ***Domäne Dornburg***

Nachdem noch Ende 2023 erste dringende Sicherungsarbeiten am Einzeldenkmal Kornspeicher erfolgt waren, schlossen sich bis März 2024 umfangreiche Gehölzarbeiten an. Seit August 2024 werden erste Rückbau- und Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt, die neben der Aufbereitung des Objektes für künftige Investitionen auch die Aufwertung des Gesamtensembles Dornburger Schlösser zum Ziel haben. Die baulichen Instandsetzungsmaßnahmen sollen in den nächsten Jahren fortgesetzt werden, ebenso der Planungsdialog mit der Gemeinde, den zuständigen Behörden des Saale-Holzland-Kreises und der Stiftung Thüringer Schlösser und Gärten. Durch erste öffentlichkeitswirksame Aktionen, insbesondere ein Hoffest am 7. September 2024, konnten sowohl die Bürger von Dornburg-Camburg als auch potenzielle Nutzungsinteressenten auf der Liegenschaft unmittelbar informiert werden.

### ***Immobilienverwaltung***

Die LEG verwaltet die Liegenschaften ihres Portfolios und bewirtschaftete hierfür ca. 51.000 m<sup>2</sup> gewerbliche Mietflächen sowie rund 1.541 Wohnungen, überwiegend aus dem sozialen Wohnungsbau. Davon im Rahmen einer internen Leistungsvereinbarung 267 Wohnungen für die Abteilung IGK.

## Stadt- und Regionalentwicklung (SRE)

### ***Brachflächenkataster***

Die LEG betreibt ein thüringenweites Brachflächenkataster. Mit dem Projekt „Übernahme von Daten des Thüringer Altlasteninformationssystems (THALIS) in das Brachflächenkataster der LEG“ konnte eine wichtige Datengrundlage für die Weiterentwicklung des Katasters gelegt werden. Die THALIS-Daten bilden mit über 19.000 Standorten ein großes Potenzial. Ein um diese Daten ergänztes Brachflächenkataster kann ein wichtiges Flächenmanagementinstrument sein, Flächenkonkurrenzen zu minimieren. Für die weitere Qualifizierung des Projektes wurde dem Thüringer Ministerium für Umwelt, Energie, Naturschutz und Forsten (TMUENF, vormals: TMUEN) als Auftraggeber ein Vorschlag zur weiteren Verfahrensweise unterbreitet.

### ***Thüringer Bäderkonzeption***

Hallenbäder und Schwimmhallen sind wichtige Bestandteile kommunaler Daseinsvorsorge. Der Erhalt der Infrastruktur bildet die Grundlage für das Schulschwimmen, die Arbeit der Schwimmvereine, Gesundheit und Tourismus. Im Auftrag des Landes erarbeitet die LEG Arbeitsgrundlagen und analysiert vorhandene Daten für die Erstellung einer Thüringer Bäderkonzeption 2040. Ziel ist es, im Vorfeld der Konzepterstellung die Versorgungsgrade der Thüringer Teilräume im Hinblick auf deren Bäderinfrastruktur zu ermitteln und im Rahmen dieser Erkenntnisse erste Handlungsempfehlungen hinsichtlich Sanierungsbedarfen, Investitionsbedarfen und Prioritätensetzungen abzuleiten. Durch die Etablierung einer projektbegleitenden Arbeitsgruppe wird die Einbeziehung der Akteure gewährleistet. Der Auftrag hat ein Volumen von TEUR 168.

### ***DFB-Trainingslager Blankenhain***

Mit Blick auf die Fußball-Europameisterschaft 2024 in Deutschland, dem Aufenthalt der Englischen und der Deutschen Nationalmannschaft in Blankenhain, war von einem großen medialen Interesse und einem erheblichen Fanaufkommen vor Ort auszugehen. Vor diesem Hintergrund erfolgte eine infrastrukturelle Ertüchtigung der zentralen Bereiche Lindenstadion und Schlossvorplatz, welcher temporär wie das angrenzende Schloss als Medienzentrum genutzt wurde. Im Auftrag des TMWLLR (vormals: TMWWDG) oblag der LEG die Vorbereitung und Umsetzung der erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen sowie eines Wettbewerbes für den zentralen Markt mit einem Volumen von ca. Mio. EUR 2,0 inklusive Managementleistungen. Der Sportplatz stand dem DFB und der Englischen Nationalmannschaft fristgerecht ab dem 27. April 2024 zur Verfügung. Der nach der Zwischennutzung als Medienzentrum neu gestaltete Schlossvorplatz wurde Ende November 2024 fertiggestellt.

### ***Schloss Reinhardsbrunn***

Die nachhaltige Revitalisierung und Entwicklung von Schloss und Park Reinhardsbrunn ist die zentrale Zielstellung des Freistaates Thüringen. Vor diesem Hintergrund fand im Juni 2023 eine Fachtagung in Friedrichroda statt, in deren Ergebnis ein Nutzungsideenfindungsverfahren im zweiten Halbjahr 2023 durchgeführt und der Masterplan für Reinhardsbrunn im ersten Halbjahr 2024 erarbeitet wurde. Der Masterplan wurde am 13. Juni 2024 der Öffentlichkeit vorgestellt. Im Nachgang wurde zwischen den am Prozess beteiligten Akteuren vereinbart, die Ergebnisse des Masterplans weiter zu konkretisieren und zu präzisieren. In diesem Kontext wurde der bestehende Vertrag zwischen der Thüringer Staatskanzlei (TSK) und der LEG um einen zweiten Nachtrag ergänzt, damit der bisherige Entwicklungsprozess weiter fortgeführt werden kann. Ziel ist es, bis Ende 2025 den fortgeschriebenen Masterplan der

Öffentlichkeit zu präsentieren und eine gezielte Marktansprache vorzunehmen. Als erster Baustein soll die Schlosskapelle wieder für die Öffentlichkeit geöffnet werden.

### ***Thüringer Mobilitätsnetzwerk***

Das Thüringer Ministerium für Digitales und Infrastruktur (TMDI, vormals: TMIL) hat die LEG mit der Führung der Geschäftsstelle des Thüringer Mobilitätsnetzwerks (TMN) beauftragt. Eine Lenkungsgruppe und vier Arbeitsgruppen (AGs) arbeiten vorerst bis Ende 2025 an Potenzialen des Schienengüterverkehrs in Thüringen, an Projekten des straßengebundenem ÖPNV und des Integralen Taktfahrplans (ITF), des Radverkehrs und der Verkehrsinfrastruktur sowie der Mobilität im ländlichen Raum. Die LEG organisiert die Lenkungsgruppe und die Arbeitsgruppen und unterstützt die AGs in der Projektarbeit. Die Gründungsveranstaltung des TMN fand am 22. Juli 2024 im TMDI statt; dafür wurden im Vorfeld die vier AGs personell ausgestattet und legitimiert sowie eine Vielzahl an Projektaufgaben identifiziert und den AGs zugeordnet. Der Auftrag hat ein Volumen von TEUR 204.

### ***Bündnis Innenstädte***

Vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie und der daraus entstandenen Herausforderungen für die Thüringer Innenstädte und insbesondere den Einzelhandel wurde 2021 das Aktionsbündnis „Innenstädte mit Zukunft“ gegründet. Im Auftrag des TMDI (vormals: TMIL) wurde im Februar 2023 die LEG zur Einrichtung einer Geschäftsstelle beauftragt. Aufgabe der Geschäftsstelle ist neben der koordinierten Begleitung der Netzwerk- und Arbeitsgruppentätigkeit unter anderem in Form von Terminkoordination, die inhaltliche Vorbereitung und Begleitung der Termine sowie die Erhöhung der Sichtbarkeit in Politik und Öffentlichkeit. In Zusammenarbeit mit der Unternehmenskommunikation wurde die Webseite des Aktionsbündnisses sowie ein Social-Media-Kanal auf Facebook angelegt und kontinuierlich ausgebaut. Weiterhin unterstützt die Geschäftsstelle bei der Initiierung und Umsetzung der in den Arbeitsgruppen entwickelten Pilotprojekte. Zudem wurde im Jahr 2024 gemeinsam mit den Mitgliedern ein Positionspapier mit konkreten Vorschlägen für Maßnahmen an die Landespolitik erarbeitet.

### ***Digitale Infrastruktur***

Seit dem 1. April 2024 bearbeitet SRE das Projekt „Informationsstelle Digitale Infrastruktur“ (IDig). Das Projekt ist mit einem jährlichen Finanzvolumen von TEUR 200 zzgl. Sachkosten ausgestattet und beinhaltet Treffen mit den Thüringer Breitbandpaten sowie die Durchführung eines Glasfaserforums jährlich, außerdem die Beratung der Landkreise und Kommunen zum Glasfaserausbau und Monitoring, zu Analysen und GIS-Visualisierung. Im Zuge der Projektbearbeitung werden Informationen zur aktuellen Versorgungssituation mit digitalen Infrastrukturen im Freistaat aufbereitet. Mitbetrachtet werden soll der Auf- und Ausbau eines umfassenden Mobilfunknetzes der neuesten Generation, das den Einzug des Internets der Dinge in den Alltag ermöglichen würde. Für das Projekt hat die LEG zwei Mitarbeiter aus der LEG-Tochter Digitalagentur Thüringen GmbH übernommen.

## Akquisition, Thüringen International und ClusterManagement (AIC)

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

Im Jahr 2024 konnten 26 Investitionsprojekte in Thüringen erfolgreich umgesetzt werden. Hierdurch werden 808 Arbeitsplätze geschaffen bzw. gesichert und Investitionen in Höhe von Mio. EUR 291 für das Land generiert. Zu den realisierten 26 Investitionsprojekten zählen 8 Neuansiedlungen und 18 Unternehmenserweiterungen (4 Projekte davon sind aus dem Bereich Übernahme/Sicherung/Rationalisierung/Verlagerung). Von ausländischen Investoren wurden 9 Investitionsprojekte getätigt (ca. 400 neue Arbeitsplätze und rund Mio. EUR 76 Investitionen).

Ausgewählte Neuansiedlungen und Expansionen in 2024:

- Neuansiedlung Ammon Beschläge-Handels GmbH, Gera-Cretzschwitz (ca. 150 neue Arbeitsplätze/ca. Mio. EUR 25 Investition)
- Neuansiedlung thyssenkrupp nucera HTE GmbH, Arnstadt/Erfurter Kreuz (ca. 50 neue Arbeitsplätze/ca. Mio. EUR 50 Investition), Pilotanlage für die Herstellung von Elektrolyseuren in Kooperation mit dem BITC – Batterie-Innovations- und Technologie-Center (Fraunhofer Gesellschaft)
- Erweiterung Analytik Jena GmbH, Ilmenau (ca. 160 neue Arbeitsplätze/ca. Mio. EUR 30 Investition).

Besonders hervorzuheben ist die Betreuung des Großprojektes CATL/CATT. Hier unterstützte das Team Invest das Unternehmen im Zusammenhang mit der Anbindung an die notwendige Stromtrasse. Auch das Batterierecycling-Projekt des koreanischen Joint Ventures Samsung/SungEel wurde nachhaltig begleitet, insbesondere bei der laufenden Beantragung der BImSch-Genehmigung sowie bei der Moderation mit der Öffentlichkeit.

Die schwierige Situation in Sachen Energieversorgung/-preise, Fachkräftesuche und Reduzierung von Fördermitteln bewirkt einen stärkeren Wettbewerb mit anderen Standorten, besonders im Ausland. Hinzu kommt die knappe Verfügbarkeit von Industrieflächen in Thüringen, die auf steigende Anforderungen betreffend Grundstücksgrößen und Infrastruktur trifft. Auch die schwindende Akzeptanz von Industrieansiedlungen bei Anwohnern stellt zunehmend eine Herausforderung dar.

Im Rahmen der gemeinsam mit dem Thüringer Wirtschaftsministerium laufenden Kampagne „Hidden Champions – Thüringer Weltmarkt- und Technologieführer“ wurde im Mai 2024 der zweite „Champions-MEET“-Event organisiert, der auch den Besuch des öffentlichen Trainings der DFB-Nationalmannschaft in Jena während der Europameisterschaft umfasste. Auf dem Event erhielten sechs weitere Unternehmen ihre Auszeichnung.

### **Thüringen International (TI)**

Auch 2024 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, Messegemeinschaftsstände sowie Auslandsbeauftragte.

Der 16. Thüringer Außenwirtschaftstag fand 2024 in Jena zum Thema "Exportchancen abseits der Wirtschaftsmächte - eine Expedition" statt.

Im Jahr 2024 erfolgte eine Delegationsreise unter Leitung von Wirtschaftsminister Wolfgang Tiefensee nach Japan. Im Rahmen der Reise wurde die Optikmesse OPIE – Optics and Photonics International Exhibition mit zahlreichen Thüringer Ausstellern besucht.

Von TI geplante Unternehmensreisen führten:

- nach Südafrika
- nach Vietnam
- nach Usbekistan und Kirgisistan
- nach Schweden und Dänemark
- in die USA und nach Kanada
- in die Niederlande
- nach Südkorea
- nach Armenien und Georgien sowie
- nach Südbrasilien und Uruguay.

Von den insgesamt zwölf erfolgreich durchgeführten Gemeinschaftsständen auf internationalen Messen fanden sechs im Ausland statt.

Diese waren:

- Arab Health 2024
- PLMA – Private Label Manufacturers Association 2024
- OPIE – Optics and Photonics International Exhibition 2024
- Smart City Expo World Congress 2024
- Precision Fair
- CIOE – China International Optoelectronics Exposition 2024.

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

Die Aktivitäten des ThCM im Jahr 2024 waren maßgeblich durch die Umsetzung der „Regionalen Innovationsstrategie für intelligente Spezialisierung und wirtschaftlichen Wandel in Thüringen – (kurz RIS Thüringen)“ geprägt. Mit Blick auf die Weiterentwicklung des Aufgabenportfolio des ThCM wurden u.a. ein Prozess zum Aufbau von Foresight-Kompetenzen als neue Aufgabe vorangetrieben und die Vorbereitungen für den Aufbau entsprechender Strukturen geschaffen.

Eine zentrale Aufgabe war die Umsetzung der InnoCON 2024 als Leitveranstaltung der Thüringer Innovationsstrategie. Die Veranstaltung wurde am 15. Mai 2024 in Weimar durchgeführt.

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:

- Workshop „Mitteldeutschland – Europäischer Hotspot der Mikroelektronik und Quantentechnologie“ am 4. April 2024 in Erfurt
- Konstrukteurstag 2024 - Neue Technologien und deren Anwendung im Werkzeug- und Formenbau“ am 29. Mai 2024 in Jena
- Workshop „Ressourceneffizienz – Bauen mit Recyclingbaustoffen“ am 6. August 2024 in Weimar
- 8. Thüringer Maschinenbautag am 22. Oktober 2024 in Erfurt
- 6. Thüringer KI-Forum am 29. Oktober 2024 in Erfurt

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

Es erfolgte ferner die Begleitung der Finalisierung der Studien „Industrielle Bioökonomie in Thüringen“ und „Zukunftsperspektiven der Kunststoffverarbeitung und -verwendung in Thüringen“ durch einen externen Dienstleister. Die enge Zusammenarbeit und Unterstützung der Thüringer Cluster/ Netzwerke wurde fortgesetzt.

### ***Automotive Netzwerk Transformation Thüringen (ANeTT)***

Gemeinsam mit allen Konsorten und Stakeholdern wurde 2024 ein Verstetigungs- und Nachhaltigkeitskonzept erarbeitet und beim Projektträger eingereicht, welches die Wirksamkeit der bisherigen ANeTT-Aktivitäten evaluiert und eine Anschlussförderung des Bundes für eine Projektfortführung und nachhaltige Struktur für Transformation über den Zeitraum 2025 hinaus anstrebt.

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

### ***Personalmanagement***

Im Berichtszeitraum wurde die strukturelle Änderung des Personalbereiches der LEG in zwei Teams umgesetzt. Die Aufgaben und Kompetenzen konzentrieren sich nun auf die Bereiche „Recruiting & Abrechnung“ sowie „Personalentwicklung & Gesundheit“.

Mit der Überarbeitung der Betriebsvereinbarung (BV) zur Arbeitszeit wurde ein weiterer Meilenstein erreicht. Die wesentlichen Änderungen sind: Anpassung der Kernarbeitszeit, zukünftige Regelung der Servicezeiten über „Servicestandards“ in den Abteilungen sowie Gutschrift von Mehrarbeitsstunden auf dem Arbeitszeitkonto bereits ab der ersten Stunde. Darüber hinaus wurde für die Einhaltung der gesetzlichen Höchstarbeitszeit sensibilisiert. Die BV tritt zum 1. Januar 2025 in Kraft und gilt zunächst für ein Jahr. Eine Evaluation ist Ende 2025 vorgesehen.

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

Die LEG ist seit 2023 vom Thüringer Wirtschaftsministerium mit der Vorbereitung einer Pilotphase für die „German Professional School“ (GPS) beauftragt. Aufgabe der GPS ist die Gewinnung und Vorbereitung von aus Drittländern stammenden Auszubildenden für den Thüringer Ausbildungs- und Arbeitsmarkt. Ziel ist es, junge Menschen aus Drittstaaten, welche bereits in Thüringen leben und über einen Arbeitsmarktzugang verfügen sowie künftig auch junge Menschen 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.

Für die Finanzierung des Gesamtprojektes stellt das Land in der Pilotphase bis 2026 insgesamt Mio. EUR 11,5 zur Verfügung. Die bei der LEG angesiedelte GPS-Serviceeinheit nimmt seit 2023 übergreifende Aufgaben eines Aufbaustabs wahr.

Es wurden ein Modell der Integration von Migrant:innen zur Abfederung des Fachkräftemangels (IMAF) erarbeitet, in Zusammenarbeit mit dem Bundesinstitut für Politische Bildung in Bonn ein Curriculum zur Politischen Bildung entwickelt, ein Projektmanagementschema für die GPS implementiert, ein Programmierfachkonzept für ein Ausbildungs-Einstiegs-Screening für gewerblich-technische Berufe (AES-T) ausgearbeitet, Marketinginstrumente wie eine Kommunikationskonzeption der GPS, Imagebroschüren, Flyer und Powerpoint-Präsentationen zum Einsatz gebracht sowie Feedbackbögen für ein Curriculum-Monitoring bereitgestellt.

In einer Säule I (Teilnehmende sind hierbei sich bereits im Inland aufhaltende Migrant:innen) wurden im Rahmen der Startphase mehrere Varianten eines Curriculums zur praktischen Realisierung inklusive Durchführungsprämissen für die Träger auf der Basis einer KAV-Analyse ausgearbeitet. Generelle Sprachvoraussetzungen für die Säule I sind A2 (ab Modul 4 B1). Hierzu liegen spezielle Curricula vor. Der erste Programmdurchlauf von März bis August 2024 zeigte eine Vermittlungsrate von 69 %. Das heißt, dass von 77 Teilnehmenden (vorwiegend aus der Ukraine), 53 Teilnehmende vermittelt, 20 noch im Bewerbungsprozess sind und 4 Teilnehmende nicht vermittelbar waren. Die zweite Kohorte startete am 1. September 2024 und umfasst mit Stand vom 28. November 2024 182 Teilnehmende.

Im Prozess der Entscheidungsfindung und Entwicklung einer Säule II (Teilnehmende sind hier Migrant:innen aus Drittländern, die sich noch nicht im Inland aufhalten) wurden die Konzeption erarbeitet, Curricula gemäß Aufenthaltstiteln, Einreisebedingungen, Sicherung des Lebensunterhaltes und inhaltlicher Absicherung entwickelt, ein Kalkulationsschema für die Durchführung von Kursen in der Säule II bereitgestellt und prozessbedingt mehrere Anpassungen des Wirtschaftsplanes vorgenommen.

Im Ergebnis dessen basiert die Säule II auf einem 2 x 4 Monate dauernden Curriculum mit Beginn im Heimatland (B2-Kurs, Politische Bildung) und Fortführung in Thüringen (Berufsorientierung, Potenzialanalyse, Matching, betriebliche Hospitationen).

Die Akquisition und Betreuung der 40 Teilnehmenden für die Säule II erfolgte in den Heimatländern durch regelmäßige Informationsveranstaltungen und weitere Unterstützungsangebote über ein GPS-Regionalbüro.

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

Thüringen ist wie kaum ein anderes Bundesland vom demografischen Wandel betroffen. Die Sicherung des Fachkräftebedarfs bleibt daher auch 2024 eine der zentralen Herausforderungen für Unternehmen und den Wirtschaftsstandort insgesamt. Insbesondere kleine und mittelständische Unternehmen (KMU) müssen zunehmend innovative Strategien entwickeln, um geeignete Arbeitskräfte zu gewinnen und langfristig zu binden.

Neben der Nachfrage nach qualifizierten Fachkräften besteht weiterhin ein steigender Bedarf an Auszubildenden. Die Zahl der Bewerber:innen auf Berufsausbildungsstellen sank im Jahresvergleich auf 7.616 Personen. Gleichzeitig blieben 1.436 Ausbildungsstellen unbesetzt, während 411 Bewerber:innen keine Stelle fanden. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, beauftragte die Thüringer Allianz für Berufsbildung und Fachkräfteentwicklung die ThAFF mit der Betreuung des Informationsportals „Deine

Ausbildung in Thüringen“. Dieses Portal flankiert seit 2021 die Maßnahmen zur beruflichen Orientierung digital. Aktuell arbeitet die ThAFF mit den Vertreter:innen der Allianz an der Integration verschiedener Praktikumsangebote in das Portal, um eine zentrale Plattform für alle Berufsorientierungs- und Berufsfelderprobungsangebote zu schaffen. Dadurch erhalten Schüler:innen, Lehrkräfte und Eltern eine umfassende Übersicht.

Das Portal bietet Schüler:innen Informationen rund um Ausbildungsmöglichkeiten, Beratungsangebote sowie Messen und Veranstaltungen. Zudem ermöglicht es die gezielte Suche nach Praktikums- und Ausbildungsplätzen. 2024 verzeichnete das Portal fast 15.000 Seitenaufrufe und mehr als 11.000 Besucher:innen.

Im Auftrag TSK betreut die ThAFF zudem das Karriere- und Bewerbungsportal (KBP) des Freistaats Thüringen. Derzeit nutzen 97 Behörden der Landesverwaltung das Portal für Stellenausschreibungen und Bewerbungsverfahren. Die hohe Zahl der Neuregistrierungen unterstreicht die Attraktivität dieses Angebots: 2024 legten 9.272 Bewerber:innen ein Profil an; insgesamt waren zum Jahresende 23.916 Bewerber:innen registriert. Die Behörden veröffentlichten 3.676 Stellenanzeigen, von denen 1.208 als besetzt gemeldet wurden.

Ein weiteres strategisches Projekt ist die Gewinnung von Auszubildenden für die Pflegebranche aus El Salvador. In Kooperation mit der Botschaft El Salvadors wurde 2023 ein entsprechendes Vorhaben gestartet. Im September 2024 reisten 13 Auszubildende nach Thüringen ein, um ihre Ausbildung zur Pflegefachkraft zu beginnen. Aufgrund struktureller Herausforderungen in El Salvador wurde das Projekt im vierten Quartal 2024 in die APAL-Projektstruktur der Bundesagentur für Arbeit überführt. Zukünftig werden die Auszubildenden vor allem aus Mexiko sowie in geringerem Umfang aus El Salvador stammen.

Im November 2024 nahm die ThAFF an der Thüringer Unternehmensreise nach Vietnam teil. Dabei wurden bestehende Projekte zur Gewinnung vietnamesischer Fachkräfte weiterentwickelt. Eine von der ThAFF initiierte Arbeitsgruppe mit Vertreter:innen aus Verwaltung und Gesundheitswirtschaft arbeitet an Konzepten zur Erleichterung der Einreise für vietnamesische Fachkräfte.

## **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 betraut. Seit dem Jahr 2021 wurde die Zuständigkeit um die ehemalige Schadstoffdeponie (SSD) Laucha erweitert. Im Berichtsjahr wurde die TSD zusätzlich mit der Betreuung weiterer neun Deponien beauftragt, welche sich ebenso wie die SSD Laucha im Eigentum des Freistaates Thüringen befinden. Der Geschäftsverlauf auf den ehemaligen Deponien stellt sich wie folgt dar:

Die Ergebnisse der Kontrolle der Bodenluft, des Grund- und Sickerwassers auf dem Gelände der ehemaligen SAD Rehestädt I zeigen keine relevanten Auffälligkeiten im Vergleich zu den Ergebnissen der Vorjahre. Alle erforderlichen Sanierungsmaßnahmen werden planmäßig durchgeführt. Für die ehemalige SAD Rehestädt II liegt ein wirksames Abdichtungssystem vor. Die gemäß Bescheid angeordneten Maßnahmen sind weiterhin notwendig und werden regelmäßig durchgeführt. Durch die kontinuierliche

Abnahme der Sickerwassermenge kann die Häufigkeit der Sickerwasserentnahme auf etwa alle vier bis fünf Jahre reduziert werden. Die nächste Entsorgung ist für 2025 geplant. Alle erforderlichen Maßnahmen zur Grundwasser- und Umweltüberwachung sowie zur Grünpflege wurden auf dem Gelände der ehemaligen SAD Wintersdorf im Berichtsjahr ausgeführt. Neben diesen auch zukünftig durchzuführenden Tätigkeiten werden geeignete Flächen zur erforderlichen Wiederaufforstung akquiriert. Am Standort der ehemaligen SAD Themar findet jährlich eine Begehung zur Prüfung der Verkehrssicherheit statt. Im Mittelpunkt der Projektarbeit auf dem Gelände der ehemaligen SAD Möhra steht die zweite Erweiterung des Grundwassermessstellennetzes. Weitere Schwerpunkte sind die Fortsetzung des Grundwassermonitorings sowie Planungsleistungen zur Pilotsanierung und Deponieentwässerung.

Auf dem Gelände der ehemaligen Schadstoffdeponie SSD Laucha wurde im Berichtsjahr eine weitere Messkampagne sowie Beprobungen durchgeführt. Der Deponiezaun wurde instandgesetzt und es wurden Baumfällarbeiten durchgeführt. Für die neu in die Bearbeitung übernommenen Deponien wurden zunächst vorhandene Unterlagen übernommen, gesichtet und digitalisiert. Zudem wurden die Deponien besichtigt und teilweise wurden Maßnahmen zur Verkehrssicherung durchgeführt.

Für die aufgeführten Maßnahmen sind der TSD Kosten in Höhe von TEUR 1.256 entstanden. Dem stehen Erträge aus Kostenerstattungen des Freistaates Thüringen in Höhe von TEUR 901 sowie Erlöse aus der Geschäftsbesorgung in Höhe von TEUR 329 gegenüber. Insgesamt weist die TSD im Geschäftsjahr 2024 unter Berücksichtigung der Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von TEUR 18 und des Zinsergebnisses von TEUR 10 einen Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 2 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 2024 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 Industriepark Tridelta Hermsdorf die Instandsetzung des Sockels am Produktionsgebäude G307 und die malermäßige Instandsetzung des Haupttreppenhauses im Verwaltungsgebäude G209. Darüber hinaus wurden am Produktionsgebäude G511 die im Rahmen der Begehung gem. VDI 6200 festgestellten baulichen Mängel beseitigt und die Instandsetzung der Rampe am Produktionsgebäude G405 begonnen. Ebenso wurde eine Leerstandsfläche im Produktions- und Lagergebäude G408 hergerichtet und an einen ortsansässigen Mieter vermietet. Im innovativen Städtebau Hermsdorf erfolgte die Herrichtung einer Wohnung im Gebäude G32. Am Standort Föritztal wurden die umfassenden Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen der Leerstandsfläche im Produktions- und Lagergebäude G14 und der leerstehenden Wohnung im Mehrfamilienhaus Sonneberger Straße abgeschlossen und damit die Voraussetzungen für eine Wiedervermietung geschaffen.

Die TDA erzielte im Jahr 2024 Erlöse aus der Grundmiete in Höhe von TEUR 1.258 (Vorjahr: TEUR 1.161) sowie Erlöse aus Grundstücksverkäufen in Höhe von TEUR 2 (Vorjahr: TEUR 49). Der im Berichtsjahr erzielte Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 621 (Vorjahr: TEUR 599) 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 hundertprozentige 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 Berichtsjahr hat N3 mit der Erweiterung seiner Betriebsstätte am Standort begonnen. Mit der GNW als Vermieterin wurde dazu ein fünfter Nachtrag zum bestehenden Miet- und Kooperationsvertrag geschlossen. Die Realisierung des Vorhabens ist in vier Abschnitten vorgesehen, wobei die erste Teilkomponente planmäßig im dritten Quartal 2025 übergeben wird. Die gesamte Erweiterungsinvestition soll voraussichtlich im ersten Quartal 2026 fertiggestellt sein. Im Anschluss beginnt für die Erweiterung eine 25 - jährige Mietlaufzeit.

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

Die EFX ist eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der TDA und vermietet langfristig eine Betriebsstätte an die Firma IHI Charging Systems International Germany GmbH (ICSIG). Im April des Berichtsjahres kündigte die Muttergesellschaft der Mieterin ICSI die Produktionsaufgabe am Standort an. Seither finden Gespräche mit ICSIG bzw. der Muttergesellschaft ICSI zur weiteren Ausgestaltung des Mietverhältnisses statt. Parallel dazu werden Möglichkeiten einer Nachvermietung geprüft. Bis zum Zeitpunkt der Berichterstattung sind die vertraglichen Pflichten von ICSIG zur Mietzahlung planmäßig erfüllt worden. Zum Bilanzstichtag sind sämtliche Anfangsverluste vollständig ausgeglichen, sodass erstmals ein positives Eigenkapital ausgewiesen wurde.

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

Mit Hilfe der ThIV möchte die LEG Thüringen 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 (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 Geschäftsverlauf gestaltet sich planmäßig.

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

Die BATT wurde 2004 als gemeinsames Tochterunternehmen der LEG Thüringen und der Stiftung für Technologie und Forschung Thüringen (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 Jahr 2024 betreute und verwaltete die BATT sechs Applikations- und Technologiezentren in Erfurt und Weimar:

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

Seit 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 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 wurde 2022 ein zusätzlicher Erweiterungsbau KMZ++ in Betrieb genommen, welcher dem Standort zusätzliche Wachstumsmöglichkeiten bieten soll. Der Bürokomplex im STUDIOPARK war zum 31. Dezember 2024 zu 79 % ausgelastet. Im Studiokomplex wurden im vergangenen Jahr neben dem ARD-Serienformat In aller Freundschaft – Die jungen Ärzte, Teile der 28. 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 2024 die KiKA-Produktion „Beste Klasse Deutschlands“ mit einem Produktionsblock der vierten Staffel im Studio B realisiert.

In unmittelbarer Nähe zu den Fakultäten Medien und Architektur der Bauhaus-Universität Weimar ist die bauhaus FACTORY Weimar seit 2014 ein Anziehungs- und Anlaufpunkt für Existenzgründer sowie kleine Unternehmen der Kreativwirtschaft. Die Mietflächen der bauhaus FACTORY Weimar waren in 2024 unverändert nahezu vollständig ausgelastet.

Im Geschäftsjahr 2024 erzielte die BATT Erlöse aus Grundmieten in Höhe von TEUR 2.033 (Vorjahr: TEUR 2.000). Die Umsatzerlöse sanken gegenüber dem Vorjahr um TEUR 118 auf TEUR 3.274. Der Jahresüberschuss belief sich auf TEUR 130 (Vorjahr: TEUR 189).

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

### ***Fachbereich Erneuerbare Energien***

Im Verbund mit den Energieagenturen anderer Bundesländer hat die ThEGA einen Antrag für das Bundesprojekt BEEKOMM (Beschleunigung des Ausbaus von erneuerbaren Energien in Kommunen) gestellt. Nach Projektbewilligung sollen die Arbeiten aufgenommen werden.

Die Zahl neuer Solaranlagen in Thüringen ist im zurückliegenden Jahr sprunghaft gestiegen und wird zu Beginn des Jahres 2025 die Marke von 100.000 übersteigen. Das Spektrum reicht von sehr vielen kleinen Balkonkraftwerken bis zu Großanlagen, die von Investoren oder Industrieunternehmen installiert worden sind.

Der Thüringer Solarrechner wurde im zurückliegenden Jahr um die Funktion einer Flächenbörse erweitert. Dach- oder Grundstückseigentümer können ihre Flächen anbieten und gezielt Interessenten ansprechen.

Das Pilotprojekt „Solar Empowerment“ konnte durch die Ansprache von Hauseigentümern unter Einbeziehung von Prognosen aus dem Thüringer Solarrechner die Installation von PV-Anlagen mit einer

Leistung von 1.000 kWp und einem Investitionsvolumen von insgesamt etwa Mio. EUR 1,5 in Weimar angestoßen werden.

### ***Fachbereich Energie- und Quartierskonzepte***

Vom 4. bis 10. November 2024 initiierte die Deutsche Energieagentur (dena) die deutschlandweite „Woche der Wärmepumpe“. In Thüringen betreute die ThEGA die teilnehmenden Landkreise Kyffhäuserkreis und Hildburghausen. Als weiteres Online-Angebot veröffentlichte die ThEGA das „Wissensportal Wärmepumpe“.

Mit dem Inkrafttreten des Bundes-Wärmeplanungsgesetzes wurde die kommunale Wärmeplanung zur Grundlage für die Wärmewende. Thüringen ist eines der ersten Bundesländer, das ein eigenes Umsetzungsgesetz erlassen hat. Die ThEGA informierte bei der Auftaktveranstaltung im Oktober 2024 die 230 anwesenden Gemeinden.

Im Auftrag des TMDI (vormals TMIL) unterstützte die ThEGA Thüringer Kommunen bei der Entwicklung von Projekten für das Förderprogramm „Nachhaltige Stadtentwicklung und energetische Stadtsanierung“ sowie bei der diesbezüglichen Antragsstellung.

### ***Fachbereich Energie- und Klimaschutzmanagement***

Die Diakoniestiftung Weimar - Bad Lobenstein ist als erster Wohlfahrtsverband bundesweit für ein ganzheitliches Energiemanagement mittels des Onlineportales „Kom.EMS“ durch die ThEGA zertifiziert worden.

### ***Fachbereich Energie- und Ressourceneffizienz***

Die Dekarbonisierung industrieller Produktionsprozesse beratend zu begleiten ist die Aufgabe der Kompetenzstelle Dekarbonisierung der ThEGA, die im Auftrag des TMWLLR arbeitet. In diesem Zusammenhang kooperiert die ThEGA mit den IHKn und Unternehmensnetzwerken in Thüringen, wodurch gemeinsam getragene Angebotsformate entwickelt werden konnten.

Gemeinsam mit den Energieagenturen der Länder Niedersachsen (KEAN) und Hessen (LEA) hat die ThEGA eine online-Seminarreihe „Dekarbonisierung von Unternehmen“ konzipiert.

Die Thüringer Allianz für Wasserstoff in der Industrie (ThAWI) hat sich als Austauschplattform für Thüringer Akteure in den letzten Jahren erfolgreich etabliert und erfreut sich reger Nachfrage und Beteiligung. Das geplante Wasserstoffnetz Mitteldeutschland wird mit einer Gesamtlänge von 1.100 km geplant.

### ***Fachbereich Presse- und Öffentlichkeitsarbeit***

Zur zehnten Jubiläumsausgabe des ThEGA-Forums am 13. November 2024 trafen sich mehr als 400 Teilnehmer und diskutierten u.a. über:

- Wasserstoffinfrastruktur in Thüringen,
- kommunale Wärmeplanung und Wärmewende,
- Unternehmenslösungen für eine erfolgreiche Transformation,
- kommunale Erfolgsrezepte sowie
- Perspektiven der mittelständischen Wirtschaft.

Im Berichtsjahr erzielte die ThEGA Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 4.161 (Vorjahr: TEUR 3.595). Dies entspricht einem Umsatzanstieg gegenüber dem Vorjahr um TEUR 566. Der Jahresüberschuss erhöhte sich im Vorjahresvergleich um TEUR 150 auf TEUR 203.

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

Wesentliche Geschäftsgrundlage der Gesellschaft bildete 2024 der mit dem TMDI (bisher in der Zuständigkeit des TMWWDG) geschlossene Geschäftsbesorgungsvertrag vom 16./22. Dezember 2022 zum Betrieb der DAT. Dieser Geschäftsbesorgungsvertrag, mit einer geplanten Vertragslaufzeit vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2024, wurde einvernehmlich durch den Geschäftsbesorgungsvertrag vom 18./26. März 2024 ersetzt. Der angepasste Vertrag trat zum 1. April 2024 in Kraft, er hat eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2025. Die bisher im Leistungsumfang enthaltenen Aufgaben im Bereich der Digitalen Infrastruktur sind mit Inkrafttreten des Vertrages weggefallen, sodass sich der Vertragsumfang reduziert hat. Unter Berücksichtigung der Neuordnung der Zuständigkeiten der Thüringen Ministerien ist fortan das TMDI Vertragspartner der DAT.

Die Digitalagentur erzielte im Geschäftsjahr 2024 Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 1.333 (Vorjahr: TEUR 1.355). Davon entfallen TEUR 936 (Vorjahr: TEUR 1.013) auf Vergütungen aus Verträgen mit dem TMDI (bisher in der Zuständigkeit des TMWWDG), TEUR 96 (Vorjahr: TEUR 97) auf Leistungen aus dem Vertrag mit dem Thüringer Ministerium für Soziales, Gesundheit, Arbeit und Familie (TMSGAF, vormals: TMSGFF), TEUR 39 (Vorjahr: TEUR 95) auf Erlöse mit der TSK, TEUR 94 (Vorjahr: TEUR 36) auf Erlöse aus dem Vertrag mit dem Thüringer Ministerium für Inneres, Kommunales und Landesentwicklung (TMIKL, vormals: TMIK), TEUR 79 (Vorjahr: TEUR 0) auf Leistungen an das Thüringer Ministerium für Bildung, Wissenschaft und Kultur (TMBWK, vormals: TMBJS) sowie TEUR 89 (Vorjahr: TEUR 15) auf den Vertrag mit dem Thüringer Institut für Lehrerfortbildung, Lehrplanentwicklung und Medien (ThILLM).

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 %. Die Förderung stammt aus Mitteln des Europäischen Sozialfonds Plus (ESF+) und Landesmitteln. Im Jahr 2024 waren vier Mitarbeiter für das Projekt tätig. Die unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesenen Zuschüsse beliefen sich im Berichtsjahr auf TEUR 447 (Vorjahr: TEUR 312).

Im Geschäftsjahr 2024 erzielte die Digitalagentur einen Jahresüberschuss in Höhe von 58 TEUR (Vorjahr: TEUR 9).

## 6. Personalbereich

Die Anzahl und Struktur der Beschäftigten im Konzern stellt sich stichtagsbezogen jeweils zum 31. Dezember wie folgt dar:

	2024	2023	2022	2021
Prokuristen/Abteilungsleiter/-innen	8	7	7	7
Projektleiter/-innen	208	190	181	172
Sachbearbeiter/-innen	85	86	82	87
Sekretariatskräfte	22	21	22	26
Personal auf Liegenschaften	4	4	4	4
<b>Gesamt</b>	<b>327</b>	<b>308</b>	<b>296</b>	<b>296</b>
Durchschnittsalter der Mitarbeiter/-innen in Jahren	45,2	45,1	45,4	44,9
Anteil der männlichen Mitarbeiter (Prozent)	46,4	44,7	45,8	45,1
Anteil der weiblichen Mitarbeiterinnen (Prozent)	53,6	55,3	54,2	54,9
Anzahl der Auszubildenden	7	7	10	10

## 7. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

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

### LEG

		2024	2023	2022	2021
Umsatzerlöse	Mio. EUR	73,3	68,4	89,8	55,1
EBIT <sup>2</sup>	Mio. EUR	-1,3	0,3	2,4	2,4
EBITDA <sup>3</sup>	Mio. EUR	12,7	16,4	16,3	14,7
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit <sup>4</sup>	Mio. EUR	-2,9	8,3	10,6	10,7
Bilanzsumme	Mio. EUR	586,8	569,2	540,0	514,3
davon Eigenkapital	Mio. EUR	75,5	73,8	71,7	69,7
Eigenkapitalquote	%	12,9	13,0	13,3	13,5

Die Umsatzerlöse der LEG lagen mit Mio. EUR 73,3 über dem Vorjahreswert von Mio. EUR 68,4. Diese Entwicklung ist im Wesentlichen auf den Anstieg der Erlöse aus Betreuungstätigkeit um Mio. EUR 2,0 auf Mio. EUR 18,7 sowie die Zunahme der Erlöse aus Erschließungsmaßnahmen um Mio. EUR 2,1 auf

<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.

Mio. EUR 7,1 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 im Gegenzug um Mio. EUR 2,7 auf Mio. EUR 2,4. Dabei wirkte sich insbesondere der Rückgang der Erlöse aus der Veräußerung von Städtebaugrundstücken (Mio. EUR 0,0; Vorjahr: Mio. EUR 3,1) aus. Die Verkaufserlöse im Baulandbereich (Mio. EUR 0,7; Vorjahr: Mio. EUR 0,5) sowie die Erlöse aus der Veräußerung von Industrie- und Gewerbegrundstücken (Mio. EUR 1,7; Vorjahr: Mio. EUR 1,5) lagen weiterhin auf niedrigem Niveau. Dies ist überwiegend auf das anhaltend ungünstige Marktumfeld mit hohen Kapitalmarktzinsen sowie hohen Baupreisen zurückzuführen. Im Bereich der Erlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit war eine Zunahme um Mio. EUR 2,5 auf Mio. EUR 42,8 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 2,0 auf Mio. EUR 18,7. Dies ist im Wesentlichen auf höhere Erlöse aus Unterstützungsleistungen für die GPS (Mio. EUR 1,3; Vorjahr: Mio. EUR 0,2) zurückzuführen.

Die Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit stiegen im Vorjahresvergleich um Mio. EUR 2,5 auf Mio. EUR 20,4. Diese Zunahme resultiert u.a. aus einem Anstieg der Instandhaltungskosten um Mio. EUR 1,3 auf Mio. EUR 9,1 sowie einer Erhöhung der umlagefähigen Betriebskosten um Mio. EUR 1,2 auf Mio. EUR 10,5. Die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke und Erschließungsmaßnahmen stiegen um insgesamt Mio. EUR 6,1 auf Mio. EUR 17,5. Dies ist u.a. auf eine Zunahme der Aufwendungen für den Erwerb von Grundstücken (Mio. EUR 4,4; Vorjahr: Mio. EUR 0,6) zurückzuführen. Zudem wirkten sich die erhöhten Aufwendungen für Erschließungsmaßnahmen aus (Mio. EUR 6,7; Vorjahr: Mio. EUR 4,3).

Das Finanzergebnis lag im Berichtsjahr bei einem Überschuss von Mio. EUR 4,1 (Vorjahr: Mio. EUR 2,2). Dabei erhöhten sich die Zinserträge aufgrund der gestiegenen Marktzinsen um Mio. EUR 1,4 auf Mio. EUR 3,9. Bei den Erträgen aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens war bedingt durch die Finanzerträge aus dem Projekt Polizeischule Meiningen eine Zunahme um Mio. EUR 0,9 auf Mio. EUR 1,1 zu verzeichnen.

Das Jahresergebnis der Gesellschaft lag mit einem Jahresüberschuss von Mio. EUR 1,7 um Mio. EUR 0,5 unter dem Vorjahresergebnis. Aus der Veräußerung eines Grundstücks in der ICE-City Erfurt konnten im Vorjahr Veräußerungsgewinne in Höhe von Mio. EUR 1,2 erzielt werden. Entsprechende Veräußerungsgewinne waren im Berichtsjahr nicht zu verzeichnen. Die Gewinne aus dem Verkauf von Baulandgrundstücken des Umlauf- und Anlagevermögens (unter Berücksichtigung noch anfallender Kosten) erhöhten sich leicht um Mio. EUR 0,2 auf Mio. EUR 0,3. Aus der Zuführung zur Pensionsrückstellung waren im Saldo Aufwendungen in Höhe von Mio. EUR 0,4 (Vorjahr: Erträge aus der Auflösung in Höhe von Mio. EUR 0,3) zu verzeichnen. Im Berichtsjahr wurde das Jahresergebnis durch ergebniswirksame Effekte aus der Bewertung des Immobilienvermögens (Saldo aus Abschreibungen und Zuschreibungen des Anlage- und Umlaufvermögens: Abschreibungen in Höhe von Mio. EUR 1,8) beeinflusst. Im Vorjahr waren negative ergebniswirksame Bewertungseffekte in Höhe von Mio. EUR 1,2 zu verzeichnen. Die entsprechenden Ergebniseffekte konnten teilweise durch die Steigerung des Finanzergebnisses um Mio. EUR 1,9 kompensiert werden, sodass insgesamt ein Ergebnisrückgang gegenüber dem Vorjahr um EUR Mio. 0,5 festzustellen ist.

Die Finanz- und Liquiditätslage der Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2024 sehr stabil. Die Zahlungsfähigkeit der LEG war jederzeit gegeben. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten reduzierten sich im Vergleich zum Vorjahr bedingt durch planmäßige Tilgungen um Mio. EUR 4,6 auf Mio. EUR 59,0. Die aktuellen Zinssätze zum 31. Dezember 2024 betragen zwischen 0,50 % p.a. und 4,06 % p.a. Zum Bilanzstichtag bestehen nicht in Anspruch genommene Kreditlinien in Höhe von Mio. EUR 0,4. Die kurzfristig fälligen Schulden der LEG sind zum 31. Dezember 2024 vollständig durch kurzfristig realisierbare Vermögenswerte gedeckt.

Die Bilanzsumme der LEG stieg im Vorjahresvergleich um Mio. EUR 17,6 auf Mio. EUR 586,8. Auf der Aktivseite erhöhten sich insbesondere die flüssigen Mittel (Mio. EUR 137,8; Vorjahr: Mio. EUR 125,0). Die Sachanlagen reduzierten sich um Mio. EUR 7,3 auf Mio. EUR 268,9. Den im Berichtszeitraum getätigten Investitionen in Sachanlagen in Höhe von Mio. EUR 5,6 stehen Abgänge zu Restbuchwerten von Mio. EUR 0,1, Abschreibungen von Mio. EUR 13,9 sowie Zuschreibungen von Mio. EUR 1,1 gegenüber.

Das Eigenkapital der LEG erhöhte sich aufgrund des im Geschäftsjahr 2024 erzielten Jahresüberschusses im Vergleich zum Vorjahr um rund Mio. EUR 1,7 auf Mio. EUR 75,5. Die Eigenkapitalquote sank trotz des positiven Jahresergebnisses infolge des Anstiegs der Bilanzsumme leicht um 0,1 Prozentpunkte auf 12,9 %.

Im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Entwicklung, der Sanierung und der Verwertung von Industrie- und Gewerbeflächen erhielt die LEG im Geschäftsjahr 2024 Haushaltsmittel des Freistaates Thüringen in Höhe von Mio. EUR 20,0 (Vorjahr: Mio. EUR 20,9). Diese Mittel wurden in den Sonderposten „Gesellschafterbeiträge zum Ausgleich drohender Verluste“ eingestellt. Die im Berichtsjahr im Zuge der Realisierung von Industrieprojekten angefallenen Personalkosten (Mio. EUR 6,2) und negativen Projektergebnisse (Mio. EUR 4,9) wurden durch den Verbrauch des Sonderpostens ausgeglichen. Die im Gegenzug bei anderen Industrieprojekten erzielten Projektüberschüsse (Mio. EUR 11,3) wurden dem Sonderposten zugeführt. Die im Ergebnis zu verzeichnende Zunahme des Sonderpostens um Mio. EUR 20,2 auf Mio. EUR 421,7 war – neben 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 -2,9 (Vorjahr: Mio. EUR 8,3). Dabei wirkten sich insbesondere die im Jahr 2024 getätigten Investitionen in Grundstücke des Umlaufvermögens sowie in unfertige Erschließungsmaßnahmen aus. Hier erhöhten sich die Bestände um Mio. EUR 12,1 (Vorjahr: Abbau der Bestände um Mio. EUR 0,8).

Die im Berichtsjahr zu verzeichnenden Mittelabflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit (Mio. EUR 2,9) konnten durch die Mittelzuflüsse aus der Investitionstätigkeit (Mio. EUR 0,6) und aus der Finanzierungstätigkeit (Mio. EUR 15,0) vollständig gedeckt werden. Im Vergleich zum Vorjahr ist insgesamt eine Zunahme des Finanzmittelfonds der LEG um Mio. EUR 12,7 auf Mio. EUR 137,8 festzustellen.

## LEG-Thüringen-Konzern

		2024	2023	2022	2021
Umsatzerlöse	Mio. EUR	87,8	81,6	104,1	68,8
EBIT <sup>5</sup>	Mio. EUR	0,8	2,0	4,7	4,6
EBITDA <sup>6</sup>	Mio. EUR	17,6	21,2	21,9	20,4
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit <sup>7</sup>	Mio. EUR	-1,8	14,2	15,4	15,7
Bilanzsumme	Mio. EUR	657,2	622,4	592,9	569,3
davon Eigenkapital	Mio. EUR	79,5	76,6	73,6	70,8
Eigenkapitalquote	%	12,1	12,3	12,4	12,4

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

Die Zunahme der Umsatzerlöse im Konzern um Mio. EUR 6,2 auf Mio. EUR 87,8 spiegelt zum überwiegenden Teil die Entwicklung im Einzelabschluss der LEG wider. Darüber hinaus wirkten sich auf Konzernebene der Umsatzanstieg bei der TDA (Mio. EUR +0,9) sowie bei der ThEGA (Mio. EUR +0,6) aus. Das Konzernjahresergebnis (vor Kürzung Minderheiten) lag mit einem Jahresüberschuss von Mio. EUR 2,9 nahezu auf dem Niveau des Vorjahres (Mio. EUR 3,0).

Die Konzernbilanzsumme erhöhte sich korrespondierend zur Entwicklung im Einzelabschluss der LEG um Mio. EUR 34,8 auf Mio. EUR 657,2. Neben dem Anstieg der Bilanzsumme bei der LEG wirkte sich dabei die durch die Erweiterungsinvestition von N3 bedingte Zunahme der Sachanlagen bei der G.N.W. um Mio. EUR 15,8 aus. Der auf der Passivseite ausgewiesene Sonderposten „Gesellschafterbeiträge zum Ausgleich drohender Verluste“ stieg im Konzern um Mio. EUR 22,0 auf Mio. EUR 429,3. Bei den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen war eine Zunahme um Mio. EUR 17,1 auf Mio. EUR 24,1 festzustellen, die überwiegend auf die Investitionstätigkeit der G.N.W. zurückzuführen ist.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten im Konzern reduzierten sich bedingt durch planmäßige Tilgungen um Mio. EUR 7,3 auf Mio. EUR 92,9. Freie Kreditlinien bestehen zugunsten der G.N.W. für die Erweiterungsinvestition am Erfurter Kreuz in Höhe von Mio. EUR 36,0. Der bislang nicht in Anspruch genommenen Kreditrahmen bei der ThIV in Höhe von Mio. EUR 50,0 ist zum 31. Dezember 2024 ausgelaufen. Weitere freie Kreditlinien auf Konzernebene sind mit Ausnahme der bereits erläuterten Kreditlinien der LEG nicht zu verzeichnen.

Die Konzerneigenkapitalquote zum Bilanzstichtag sank trotz des positiven Konzernergebnisses bedingt durch den Anstieg der Konzernbilanzsumme leicht auf 12,1 %.

Im Konzern war im Berichtsjahr ein Mittelabfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von Mio. EUR 1,8 (Vorjahr: Mittelzufluss in Höhe von Mio. EUR 14,2) zu verzeichnen. Dabei wirkten sich im

<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.

Vorjahresvergleich u.a. die im Jahr 2024 getätigten Investitionen in Grundstücke des Umlaufvermögens sowie in unfertige Erschließungsmaßnahmen aus. Die Mittelabflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit (Mio. EUR 1,8) konnten vollständig durch die Mittelzuflüsse aus der Investitionstätigkeit (Mio. EUR 0,8) und aus der Finanzierungstätigkeit (Mio. EUR 12,6) gedeckt werden. Insgesamt ergibt sich auf Konzernebene eine Zunahme des Finanzmittelfonds gegenüber dem Vorjahr um Mio. EUR 11,6 auf Mio. EUR 162,0.

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

## 8. Finanzielle Leistungsindikatoren

Die wesentlichen finanziellen Leistungsindikatoren der Gesellschaft sind der Jahresüberschuss und die Entwicklung des Finanzmittelfonds. Das Jahresergebnis der LEG lag mit einem Jahresüberschuss von Mio. EUR 1,7 über dem Niveau des Planansatzes für das Jahr 2024 (Jahresüberschuss von Mio. EUR 0,8). Dabei wirkten sich insbesondere die nicht in diesem Umfang geplanten Finanzerträge in Höhe von Mio. EUR 5,0 (Planansatz: Mio. EUR 3,7) positiv aus. Der Finanzmittelfonds der LEG erhöhte sich im Geschäftsjahr 2024 um Mio. EUR 12,7 auf Mio. EUR 137,8; im Wirtschaftsplan 2024 wurde mit einer Abnahme des Finanzmittelfonds um Mio. EUR 32,9 geplant. Die Abweichung zum Planansatz ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass die ursprünglich für 2024 geplanten Mittelabflüsse in Höhe von Mio. EUR 40,0 aus der Darlehensgewährung an die G.N.W. zur Finanzierung der Erweiterungsinvestition erst im Jahr 2025 erfolgen werden.

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 2024 Mieterlöse im Konzern in Höhe von Mio. EUR 40,8 geplant, erreicht wurden Mio. EUR 42,3. 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 2024 auf Mio. EUR 6,5; die Ist-Zahlen erreichten Mio. EUR 2,5. Dies ist vor allem auf die geringeren Verkäufe im Baulandbereich sowie im Industriebereich zurückzuführen. Dabei wirkte sich insbesondere das weiterhin ungünstige Marktumfeld aufgrund der hohen Kapitalmarktzinsen sowie der hohen Baupreise negativ aus. Darüber hinaus verschiebt sich die Realisierung der im Jahr 2024 geplanten Erlöse aus dem Verkauf der Immobilie in Brüssel (Plan Mio. EUR 0,9) voraussichtlich auf Mitte 2025.

## 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.

Im Rahmen des Handlungsfeldes „Personalpolitik für den Menschen“ fand der 2. LEG-Diversity-Tag statt. Die Belegschaft wurde in Workshops zu verschiedenen Themen der Vielfalt am Arbeitsplatz

sensibilisiert und konnte sich in die Diskussionsprozesse einbringen, die ein Mehr an Kreativität mit sich bringen, neue Horizonte eröffnen und produktive Arbeit in gemischten Teams ermöglichen.

Im Zuge der Fachkräftesicherung für die LEG wurde im Jahr 2024 das Handlungsfeld „Chancen für den Nachwuchs“ forciert. Neben einer stärkeren Einbindung der Ausbilder in den Ausbildungsprozess wurde an der Entwicklung eines Ausbildungskonzeptes mit dem Titel „Ausbildung ist Chefsache“ gearbeitet.

Im Bereich Personalentwicklung wurde das Qualifizierungsprogramm für die mittlere Führungsebene umgesetzt. Darüber hinaus fanden im Rahmen des Strategie-Prozesses Workshops mit den Abteilungsleitern und den Teamleitern statt. Im Ergebnis dessen wurden eine einheitliche Stellenbeschreibung für die Funktion „Teamleiter:in“ (TL) erarbeitet, ein Zulagen-System für die Teamleiter entwickelt und das Instrument „Feedbackgespräche“ (FBG) eingeführt. Das Instrument FBG wird 2025 evaluiert.

## 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 (Haushaltsrisiko).

- 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 kann. Bei Industrie- und Gewerbeimmobilien, die vom Freistaat über den Industrietitel finanziert werden, sind Abwertungen jedoch grundsätzlich erfolgsneutral, da den Aufwendungen entsprechende Erträge aus der ertragswirksamen Inanspruchnahme des gebildeten Sonderpostens 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 mit Ausnahme des Haushaltsrisikos unter Berücksichtigung der ergriffenen Gegensteuerungsmaßnahmen jeweils als gering eingeschätzt. Das Haushaltsrisiko wird aufgrund der im zwischenzeitlich verabschiedeten Landeshaushalt 2025 enthaltenen Mittelkürzungen beim Industrietitel und im Bereich AIC als mittel eingestuft.

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 ausgewählten Chancen werden sukzessive umgesetzt. Diese Chancen sind bereits in das Tagesgeschäft der betreffenden Bereiche integriert, sodass 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 als auch weltwirtschaftlichen Kontext weiter zu. Die Auswirkungen des von Russland begonnenen Krieges gegen die Ukraine sowie die bestehenden Konflikte im Nahen Osten führen auch in Deutschland zu nicht unerheblichen Unsicherheiten und Risiken in vielen Lebensbereichen, die sich durch mögliche Handelsstreitigkeiten und daraus resultierenden Zöllen und Hemmnissen weiter verstärken könnten.

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.

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 der vom Gesellschafter bereitgestellten Haushaltsmittel 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 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 ansässigen Unternehmen zu sichern und zu verbessern. Schwerpunkte ab Geschäftsjahr 2025 sind im Bereich Industrie und Gewerbe maßgeblich:

- Umsetzung 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 durch den Bau der Abwasserbehandlungsanlage,
- Fortsetzung der Vorbereitungsmaßnahmen zur Erschließung der Industriegroßflächen Waltershausen/Hörselgau und Artern/Unstrut,
- Fortführung der Umsetzung der sonstigen Projekte im Rahmen der Thüringer Großflächeninitiative,
- Umsetzung der Baumaßnahmen zur Erweiterung der N3-Betriebsstätte im Industriegebiet Erfurter Kreuz,
- Fortsetzung von Entwicklungsmaßnahmen insbesondere zur Instandhaltung, Gebäudesanierung bzw. Umbau für gewerblich-/industrielle Nutzungen an den Industriestandorten,
- Abschluss der Investitionsmaßnahmen und Inbetriebnahme 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 zehn weiteren Schadstoffdeponien an verschiedenen Standorten in Thüringen.

Auch künftig 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

#### **Projekt Erfurt „Marienhöhe“**

Im Westen der Landeshauptstadt Erfurt soll auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche von ca. 10 ha ein neues Wohnbaugebiet entstehen – vorbildlich in Bezug auf Klimaschutz, Städtebau und Energieversorgung. Ca. 65 % des Projektgebietes steht in Eigentum der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft mbH der Stadt Erfurt (KoWo), ca. 33 % im Eigentum der LEG und ca. 1 % in Privateigentum. KoWo und LEG haben gemeinsam die Entwicklung des Projekts im zweiten Halbjahr 2024 wieder forciert. Erste Gespräche mit der Stadt Erfurt und den Ämtern der Stadt Erfurt haben stattgefunden. Darüber hinaus planen KoWo und LEG die mehrgeschossige Wohnbebauung entlang der Binderslebener

Landstraße gemeinsam zu entwickeln und umzusetzen. Der Bedarf an Wohnraum in Erfurt ist nach wie vor groß.

### ***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 4 Einzelzimmern umgebaut, saniert und langfristig an den Freistaat vermietet werden. Im bestätigten Haushalt des Landes Thüringen für 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 7,8. Im zweiten Quartal 2025 sind die Vertragsabschlüsse mit dem Freistaat geplant.

### ***Neubau Polizeiinspektion Sonneberg***

Die Polizeiinspektion Sonneberg ist seit mehreren Jahrzehnten in der landeseigenen Liegenschaft „Bismarckstr. 52 in Sonneberg“ untergebracht. Das Gebäude wurde Mitte der 20er Jahre des letzten Jahrhunderts als Hotel erbaut. Trotz der in den vergangenen Jahren durchgeführten Baumaßnahmen ist der bauliche Zustand der Bestandsimmobilie unbefriedigend. Gemeinsam mit der Stadt Sonneberg wurde dem TMIKL und der Landespolizeiinspektion Thüringen ein neuer Standort am „Alten Busbahnhof“ vorgeschlagen. Das Grundstück, im Eigentum der Stadt Sonneberg, befindet sich an einem innerstädtischen Verkehrsknoten in unmittelbarer Nähe vieler öffentlicher Einrichtungen und ist für den polizeilichen Dienstbetrieb hervorragend geeignet. Die Kostenprognose für den Umbau beträgt ca. Mio. EUR 14,4. Im zweiten Quartal 2025 sind die Vertragsabschlüsse mit dem Freistaat vorgesehen.

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

Das Jahr 2025 ist insbesondere durch sich in vielerlei Hinsicht ändernde politische Rahmenbedingungen geprägt. Neben der vorgezogenen Neuwahl des Deutschen Bundestages nimmt die neu konstituierte Thüringer Landesregierung die Arbeit auf. Der Regierungsvertrag enthält eine Reihe von Projekten, die dem Leistungsspektrum von SRE entsprechen, beispielsweise in den Bereichen Tourismus und Mobilität.

Ein Schwerpunkt der Arbeiten liegt 2025 in der Erarbeitung und Realisierung umsetzungsorientierter Regionalentwicklungskonzepte. Im Rahmen des Projektes „Umsetzungsmanagement zum Regionalen Entwicklungskonzept (REK) der Kommunalen Arbeitsgemeinschaft Obereichsfeld (KAG)“ für die Städte Dingelstädt, Leinefelde-Worbis und Heilbad Heiligenstadt im Eichsfeld ist es das Ziel, die im REK erarbeiteten Zielstellungen und Projekte in die Umsetzung zu überführen. Darüber hinaus soll ein REK für die KAG „Entwicklungsnetzwerk Hörselberge-Wartburg-Hainich-Werratal“ erstellt werden mit dem Wartburgkreis als Auftraggeber. Schwerpunktthemen sind die Bereiche Gewerbeflächen und Wirtschaft, Infrastrukturentwicklung mit dem Fokus Verkehr und Energie sowie Tourismus. Weitere Verträge im Bereich Regionalmanagement existieren mit dem Städtedreieck Saalfeld-Rudolstadt-Bad Blankenburg sowie im Rahmen des Projektes „Progressives Altenburger Land – Absorptionsfähigkeit von Fördermitteln in strukturschwachen Räumen stärken“.

Der Bereich Mobilität hat sich mit den Projekten „Integraler Taktfahrplan“ (ITF) und Thüringer Mobilitätsnetzwerk“ (TMN) zu einem Arbeitsschwerpunkt der Abteilung SRE entwickelt. Die flächendeckende Erreichbarkeit mit dem ÖPNV gerade im ländlichen Raum Thüringens steht im Fokus der

Projektbearbeitung. Die Optimierung der Strukturen, Wegfall von Parallelverkehr, Einführung von Taktverkehr an ÖPNV-Knoten, landkreisübergreifende Nutzbarkeit, kann dabei zu einer deutlichen Verbesserung des Angebotes führen. Die Verstetigung aber auch die Neuakquise von Projekten in dem Themengebiet sind neben der Projektbearbeitung die kurz- bis mittelfristigen Ziele.

Das Management und die Koordinierung von für den Freistaat Thüringen strategisch wichtigen Projekten wie z.B. „Bündnis Innenstädte“ oder „Schloss Reinhardsbrunn“ soll auch weiterhin ein wichtiges Leistungsbild der Abteilung SRE bilden. Weitere Projektbeispiele mit Bezug zum Bereich Tourismus sind die Erstellung eines „Integrierten Standortentwicklungskonzeptes“ für ein Besucherinformationszentrum am Standort des Technischen Denkmals historischer Schieferbergbau Lehesten und die Umsetzungsstrategie für die Realisierung eines Gedenk- und Informationsortes für das ehemalige zum KZ-Mittelbau-Dora gehörende Außenlager Ellrich-Juliushütte, welches sich innerhalb des Nationalen Monuments „Grünes Band“ befindet. Im Bereich der vorbereitenden Bauleitplanung gilt der Fokus neben der auftragsgemäßen Abarbeitung der laufenden Projekte auch der Akquise von Projekten im Bereich Flächennutzungsplanung.

Neue Aufgabenfelder im Bereich Klimaschutz/Erneuerbare Energien sollen durch eine verstärkte Zusammenarbeit mit der Landesenergieagentur (ThEGA) das Projektportfolio sinnvoll ergänzen. Hier sei beispielhaft das Projekt „Eignungskataster PV und Solarthermie im Städtedreieck am Saalebogen“ genannt.

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

### ***Invest in Thüringen***

Das Team Invest arbeitet 2025 an der Generierung von Neuansiedlungen und Expansionsvorhaben in Thüringen. Die Grundlage dafür ist die mit dem Thüringer Wirtschaftsministerium vereinbarte Strategie „Investitionen für ein nachhaltiges Wachstum in Thüringen“. Darüber hinaus wurde für das Jahr 2025 in den Thüringer Kernbranchen eine detaillierte SWOT-Analyse durchgeführt, um über branchenspezifische Trends und Innovationen informiert zu sein. Zu den Kernbranchen zählen:

- Automotive/Mobilität,
- Bioökonomie (Holz),
- Elektrotechnik/Elektronik,
- Energie- und Umwelttechnologien,
- IKT – Informations- und Kommunikationstechnik,
- Kunststoff,
- Life Sciences/Medizintechnik,
- Maschinenbau,
- Optik/Optoelektronik,
- Tourismus.

Im Zusammenhang mit der im Jahr 2025 angespannten Haushaltslage im Freistaat wurden vom Team Invest beträchtliche Einsparungen vorgenommen. Um den Investitionsstandort Thüringen dennoch weiterhin optimal zu promoten, sind für 2025 ausgewählte Veranstaltungen und Aktivitäten geplant, wie Investorenseminare (z.B. Japan, Südkorea, USA, Frankreich etc.), Messestände und

Unternehmensbesuche im In- und Ausland. Auch die Kampagne „Hidden Champions – Thüringer Weltmarkt- und Technologieführer“ wird weitergeführt.

Bei der Erarbeitung von Standortangeboten stellen die knappe Verfügbarkeit von entsprechend großen Industrie- und Gewerbeflächen und die steigenden Anforderungen an die vorzuhaltende Infrastruktur 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 bezüglich z.B. Fördermöglichkeiten, Konjunktur- und Konsolidierungsprogrammen oder Standortsicherungsmaßnahmen zu unterstützen.

Auch die Unterstützung der kommunalen Wirtschaftsförderer ist für 2025 vorgesehen. Das von Invest in Thüringen organisierte Hospitanzprogramm sowie die jährliche Hauptveranstaltung AGKW werden weitergeführt.

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

Die Exportförderung des Freistaats Thüringen wird 2025 auf Grundlage der aktuellen Außenwirtschaftsstrategie konsequent fortgeführt.

Für das Jahr 2025 plant TI die Durchführung zahlreicher, von der neuen Thüringer Landesregierung initiierten Delegationsreisen. Diese sollen Thüringer Delegationen nach aktuellem Planungsstand unter anderem in die USA, nach China und Israel führen und vom neuen Thüringer Ministerpräsidenten Mario Voigt und/oder der neuen Thüringer Wirtschaftsministerin Colette Boos-John geleitet werden.

TI plant für 2025 zudem Unternehmensreisen in die Türkei, nach Frankreich, nach Singapur/ Malaysia, nach Brasilien und erstmals in die Mongolei.

Der 17. Thüringer Außenwirtschaftstag in Ilmenau wird sich dem Thema „Thüringen in der Welt. Heute.Morgen.Gemeinsam“ widmen und unter anderem Thüringer Erfolgsgeschichten im internationalen Handel fokussieren.

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

Die Aktivitäten des ThCM werden 2025 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 Zusammenarbeit mit den RIS-Strategiebeiräten, dem RIS-Lenkungskreis und dem TMWLLR eine weitere Detaillierung der künftigen Schwerpunkte der RIS-Umsetzung vornehmen und die Weiterentwicklung der RIS-Felder vorantreiben. Zur Erschließung neuer Aufgabenbereiche durch das ThCM wird der weitere Aufbau und die Etablierung eines Foresight-Prozesses und entsprechender Strukturen erfolgen.

Die Projektarbeit wird in Abhängigkeit der haushaltspolitischen Entwicklungen auf Landes- und Bundesebene in 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 im Jahr 2025 angestrebt.

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 darstellen.

Als zentrale Veranstaltung zur Umsetzung der Thüringer Innovationsstrategie wird die „InnoCON Thüringen“ am 7. Mai 2025 in Ilmenau durchgeführt

Mit Blick auf die Weiterentwicklung des ThCM und dessen Passfähigkeit zur strategischen Orientierung der neuen Landesregierung ist zudem eine Umbenennung des ThCM vorgesehen.

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

Die Gestaltung des Generationswechsels wird auch 2025 die personalwirtschaftliche Herausforderung sein. Mitarbeiter:innen weiterentwickeln und qualifizierte Fachkräfte gewinnen bleiben die wesentlichen Arbeitsschwerpunkte im Personalmanagement. Um diesen Herausforderungen noch besser begegnen zu können, ist die Aktualisierung der Altersstrukturanalyse vorgesehen. Die altersbedingte Nachfolgeplanung und damit in Zusammenhang stehende Maßnahmen bilden die Grundlage für die künftige Personalpolitik der LEG.

Die bisherigen Finanzierungsmodelle der Projekte ThAFF und GPS bringen neue Herausforderungen mit sich. Es sind ggf. neue personalwirtschaftliche und inhaltliche Konzepte erforderlich, um die Aufgaben weiterhin umfänglich in hoher Qualität erbringen zu können. Auch vor diesem Hintergrund wird die stärkere Fokussierung auf die Nutzung interner Personalressourcen z. B. durch die (Weiter-)Entwicklung eigener Mitarbeiter:innen wichtiger Bestandteil der Personalpolitik sein.

Im Rahmen der Evaluation der Feedbackgespräche werden die Weichen für künftige Mitarbeiter-(Entwicklungs-)gespräche neu gestellt. Die Weiterentwicklung bestehender Instrumente bzw. der Umgang damit sind ein Arbeitsschwerpunkt im Jahr 2025.

Im Bereich der Digitalisierung personalwirtschaftlicher Prozesse wird die Implementierung des Recruiting-Moduls mit SAP SuccessFactors angestrebt. Die Beantragung von Weiterbildungen soll ebenfalls auf ein digitales Verfahren umgestellt werden. Im Berichtszeitraum wurde sich mit der Thematik „Künstliche Intelligenz“ (KI) auseinandergesetzt; die Personalabteilung bringt personalwirtschaftliche Fragestellungen in der Arbeitsgruppe „KI“ ein. Dieser Prozess wird 2025 fortgeführt.

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

Ab Januar 2025 beginnt die Vorbereitung von 40 Teilnehmern aus Drittstaaten auf eine Ausbildung in Thüringen. Dabei unterstützt die GPS-Serviceeinheit mit der Bereitstellung von technischer Infrastruktur, mit der Teilnehmendenakquise, mit Marketingmaßnahmen und mit Netzwerkarbeit. Zukünftige Aufgaben der Serviceeinheit sind die Präzisierung und zielgruppengerechte Ausrichtung der Website der GPS sowie die Entwicklung eines Campusmanagements als Verwaltungstool.

Für die Trägerauswahl zur Umsetzung der Säule II wurde von der GPS-Serviceeinheit Ende März 2025 ein Vergabeverfahren durchgeführt.

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

Die ThAFF setzt ihre Arbeit an der Weiterentwicklung des Portals „Deine Ausbildung in Thüringen“ fort. Derzeit wird die Integration des Projekts „Tag in der Praxis“ vorbereitet. In den letzten Monaten 2024

fanden dazu Gespräche mit Schulleitungen, Schulämtern und den Thüringer Kammern statt, um Bedarfe zu identifizieren und eine Umsetzungsstrategie zu erarbeiten. Diese Gespräche werden 2025 nahtlos fortgesetzt. Die Umsetzung selbst ist für das Schuljahr 2025/2026 geplant.

Zusätzlich werden Möglichkeiten geprüft, die Plattform „Grüne Berufe in Thüringen“ besser mit dem Portal „Deine Ausbildung in Thüringen“ zu verknüpfen, um den Zugang zu Praktikums- und Ausbildungsplätzen in diesem Bereich zu erleichtern. Diese Maßnahmen sollen nicht nur Schüler:innen unterstützen, sondern auch neue Unternehmen für die Serviceleistungen der ThAFF gewinnen. Die erweiterte Reichweite hilft Unternehmen, potenzielle Auszubildende und Praktikant:innen gezielter anzusprechen.

Im Bereich „Internationale Fachkräfte“ wird die ThAFF die Anwerbung vietnamesischer Fachkräfte weiter vorantreiben und bestehende Projekte zur Gewinnung von Auszubildenden aus Drittstaaten verstetigen. Gleichzeitig wird eine noch engere Zusammenarbeit mit der GPS-Serviceeinheit und mit dem Fachbereich „Thüringen International“ angestrebt, um die Internationalisierung der Fachkräftegewinnung weiter auszubauen und zu verstetigen.

## **Beteiligungen der LEG**

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

Aufgrund der Zusagen des Freistaates Thüringen zur Übernahme der anfallenden Kosten und der geschlossenen Finanzierungsvereinbarung zur Sanierung der ehemaligen Sonderabfalldeponien ist auch künftig mit ausgeglichenen Jahresergebnissen der TSD zu rechnen.

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

Das Geschäftsjahr 2025 verläuft bislang planmäßig. Unter Berücksichtigung der Freistaats Thüringen bereitgestellten Haushaltsmittel zum Verlustausgleich wird vor Ergebnisübernahme der GNW ein ausgeglichenes Ergebnis angestrebt. Seit 2017 erwirtschaftet die GNW planmäßig Gewinne. Die auf der Grundlage des Ergebnisabführungsvertrages von der TDA übernommenen Verluste aus den Anfangsjahren wurden bis zum 31. Dezember vollständig ausgeglichen, sodass im Berichtsjahr der Break-Even erreicht wurde.

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

Nach Abschluss des 5. Nachtrages zum bestehenden Kooperations- und Mietvertrag mit Erwerbsoption wurde neben der planmäßigen Vermietung der bestehenden Betriebsstätte an N3 auch mit der Umsetzung der Erweiterungsinvestition von N3 begonnen. Für die 2. Ausbaustufe erfolgen Übergabe und Mietbeginn komponentenweise, wobei vertraglich vier Komponenten definiert wurden. Insbesondere Parkplatz und Außenanlagen (Komponente 1) sollen bereits Mitte 2025 fertiggestellt werden, sodass im Geschäftsjahr 2025 aktuell mit einem Anstieg der Mieterlöse geplant wird. Die restlichen Komponenten sollen Ende 2025 bzw. im ersten Quartal 2026 übergeben werden. Für das Geschäftsjahr 2025 wird vor Ergebnisabführung mit einem Jahresüberschuss gerechnet, welcher im Wesentlichen aus dem 1. Bauabschnitt resultiert.

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

Trotz der Mitteilung des Mieters über die Produktionsverlagerung des Standortes entwickelt sich der Geschäftsverlauf planmäßig. Bis zum Datum der Berichterstattung ist ICSIG ihren vertraglichen Pflichten zur Mietzahlung regelmäßig nachgekommen. Nach den aktuellen Erkenntnissen wird weiterhin von einer vertragskonformen Leistung der Mietzahlungen ausgegangen, sodass keine bestandsgefährdenden Tatsachen vorliegen.

## **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.

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

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

In Folge der andauernden Krisen sowie der gesamtwirtschaftlichen Lage besteht für die BATT insbesondere im STUDIOPARK nach wie vor ein Risiko von Umsatzausfällen bzw. Auslastungsrückgängen. Die wirtschaftlich angespannte Situation der medienschaffenden Unternehmen nach der Corona-Pandemie sowie der derzeitigen weltpolitischen Lage in Kombination mit dem Kostendruck der öffentlich-rechtlichen Rundfunkanstalten wirkt sich zunehmend schwerer für die Vermarktung und Neuvermietung der Flächen an Medienunternehmen aus. Viele der ansässigen Unternehmen gewähren ihren Mitarbeitern weiterhin die Arbeit aus dem Homeoffice. Die deutlich gestiegenen Betriebs- und Nebenkosten sorgen dafür, dass sich die Firmen räumlich eher verkleinern als vergrößern.

Im STUDIOPARK liegt der Arbeitsschwerpunkt der BATT im Geschäftsjahr 2025 erneut auf der Vermarktung der freien Flächen. Darüber hinaus gilt es im KMZ in Erfurt, die Grundauslastung des Zentrums mit einem Serienformat bzw. wiederkehrenden Formaten weiter sicherzustellen.

Zu Beginn des Jahres 2025 hat die STIFT das AZM Erfurt verkauft. Der Pachtvertrag ist durch den Eigentümer ordentlich frühestens zum Ablauf des 31. Dezember 2026 kündbar. Ohne den Deckungsbeitrag des AZM und ohne weitreichende Gegenmaßnahmen, wäre das Gesamtergebnis der BATT perspektivisch negativ. Gemeinsam mit den Gesellschaftern sind daher bis zum Ende des Pachtzeitraumes Maßnahmen zu erarbeiten, wie die Einnahmesituation der BATT zumindest stabil gehalten werden kann.

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

Die Arbeitsprogramme für das Jahr 2025 wurden seitens der auftraggebenden Ministerien TMUENF (vormals: TMUEN), TMWLLR (vormals: TMWWDG) und TMDI (vormals: TMIL) bestätigt. Der Hauptvertrag mit dem TMUENF (vormals: TMUEN) hat eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2027. Der Vertrag mit dem TMWLLR (vormals: TMWWDG) hat eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2026. Der Vertrag mit dem TMDI (vormals: TMIL) endet am 31. Dezember 2028. Die Handlungsfähigkeit der ThEGA in den nächsten Jahren ist damit sichergestellt.

Ein Wechsel der Energiepolitik im Land wie im Bund nach der Bundestagswahl im Februar 2025 kann Auswirkungen auf die Arbeit der ThEGA haben. Gleichwohl erhöhen die nach wie vor hohen Energiepreise den Druck auf die zeitnahe Umsetzung der energiepolitischen Vorgaben und die Anforderungen an eine Transformation im Energiebereich und in der Wirtschaft.

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

Die wesentliche Geschäftsgrundlage für das Jahr 2025 bildet weiterhin der am 18./26. März 2024 mit dem für Digitalisierung zuständigen Ministerium (TMDI; bisher in der Zuständigkeit des TMWWDG) geschlossene Geschäftsbesorgungsvertrag. Entsprechend des grundsätzlich bestätigten Arbeitsprogramms sind für 2025 Vergütungen (ohne Sachkostenerstattungen) in Höhe von TEUR 750 vorgesehen. Weitere Geschäftsgrundlage für das Jahr 2025 bildet die am 21. Oktober 2024 geschlossene Vertragsverlängerung mit dem TMBWK (vormals: TMBJS) über TEUR 49.

Das ESF-Förderprojekt wird im Jahr 2025 fortgesetzt. Die Zahl der Mitarbeiter wird beibehalten. Laut Unternehmensplanung, welche auf einem Förderbescheid basiert, wird für das Projekt im Jahr 2025 mit Zuschüssen in Höhe von TEUR 489 gerechnet.

Gemäß der vom Aufsichtsrat beschlossenen Unternehmensplanung wird für das Jahr 2025 mit Umsatzerlösen in Höhe von insgesamt TEUR 1.645 gerechnet. Davon entfallen TEUR 820 (inkl. TEUR 70 Sachkostenerstattungen) auf Erlöse aus dem Hauptvertrag mit dem TMDI (vormals in der Zuständigkeit des TMWWDG), TEUR 90 auf Erlöse mit dem TMSGAF (vormals: TMSGFF), TEUR 130 auf weitere Erlöse mit dem TMDI (im Bereich E-Government bisher in der Zuständigkeit des TFM) und TEUR 70 auf Erlöse mit dem TMBWK (vormals: TMBJS).

Gemäß der Unternehmensplanung 2024 wird über die genannten Verträge hinaus ein zusätzliches noch im Jahr 2025 abzuschließendes und zu bearbeitendes Auftragsvolumen im Wert von TEUR 535 vor allem zur Entwicklung und Umsetzung von Digitalstrategien sowie deren Kommunikation angestrebt.

Für das Geschäftsjahr 2025 wird gemäß der beschlossenen Unternehmensplanung mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 7 gerechnet.

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

Die im Dezember 2024 vom Aufsichtsrat genehmigte Unternehmensplanung der LEG für das Jahr 2025 geht bei Mieterlösen (ohne Umlagen) von Mio. EUR 34,4 und Umsatzerlösen aus dem Verkauf von Grundstücken von Mio. EUR 5,9 von einem Jahresüberschuss in Höhe von Mio. EUR 0,9 aus. Für das Jahr 2026 wird auf Basis der mittelfristigen Unternehmensplanung mit einem Jahresüberschuss in Höhe von Mio. EUR 0,8 gerechnet.

Die Unternehmensplanung geht für 2025 aufgrund der geplanten Darlehensgewährung an die Tochtergesellschaft G.N.W. in Höhe von Mio. EUR 51,4 zur Erweiterung der bestehenden Betriebsstätte am Erfurter Kreuz von einem Abfluss an Finanzmitteln in Höhe von Mio. EUR 54,1 und für 2026 von einer Abnahme um Mio. EUR 2,8 aus. Ab dem Jahr 2028 wird wieder mit Liquiditätsüberschüssen geplant.

Die Unternehmensplanung wurde unter der Prämisse aufgestellt, dass der Industrietitel (Kapitel 07 02, Titel 891 78) in den Planjahren 2025 mit Mio. EUR 10,0 und 2026 mit Mio. EUR 21,0 dotiert wird. Darüber hinaus wurde zugrunde gelegt, dass für den Bereich Akquisition, Thüringen International und Thüringer ClusterManagement im Jahr 2025 Mio. EUR 11,5 und im Jahr 2026 Mio. EUR 12,6 an Landes-

bzw. EU-Mitteln zur Verfügung stehen. Für das Förderprojekt ANeTT wird 2025 mit Bundeszuschüssen in Höhe von Mio. EUR 0,2 geplant. Im Bereich der Thüringer Agentur für Fachkräftegewinnung (ThAFF) wird für 2025 mit Vergütungen in Höhe von Mio. EUR 3,6 (inkl. Umsatzsteuer) und für 2026 mit Vergütungen in Höhe von Mio. EUR 4,0 (inkl. Umsatzsteuer) gerechnet. Im Bereich GPS wird für 2025 und 2026 mit jeweils Mio. EUR 1,4 (inkl. Umsatzsteuer) jährlich kalkuliert.

Für den LEG-Konzern wird für 2025 von Mieterlösen (ohne Umlagen) von Mio. EUR 42,6 und Umsatzerlösen aus dem Verkauf von Grundstücken von Mio. EUR 6,0 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 2025 geplanten Jahresergebnissen der LEG und ihrer Tochtergesellschaften wird vor Berücksichtigung konsolidierungsbedingter Bewertungsanpassungen auf Konzernebene (vor Kürzung Minderheitenanteile) mit einem Ergebnis in Höhe von Mio. EUR 2,3 gerechnet.

## 12. Entsprechenserklärung

Aufsichtsrat und Geschäftsführung haben für das Geschäftsjahr 2024 eine Entsprechenserklärung gemäß den Empfehlungen des Public Corporate Governance Kodex des Freistaates Thüringen (Kodex) abgegeben. Gemäß den Regelungen in Tz. 15 des Kodex wurde die Entsprechenserklärung diesem Lagebericht als Anlage beigefügt.

Erfurt, den 12. Mai 2025

Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH (LEG Thüringen)

Geschäftsführung



Krey



Wosche

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

## für das Geschäftsjahr 2024

### I) Einleitung

Die LEG Thüringen ist gemäß § 18 ihres Gesellschaftsvertrages in der Fassung vom 28. November 2024 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 2024 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 27. Februar 2023 - bis auf die unter Abschnitt III aufgeführten und begründeten Abweichungen - entsprochen wurde.

### III) Begründung der Abweichungen

#### a) Teilnahme an den Sitzungen des Überwachungsorgans (Rz. 40)

Im Geschäftsjahr 2024 fanden drei Sitzungen des Aufsichtsrates statt. Das Aufsichtsratsmitglied Herr Minister Bernhard Stengele hat an weniger als der Hälfte der Sitzungen persönlich teilgenommen. Herr Stengele hat sich jedoch an beiden jeweils betreffenden Sitzungen durch die Übermittlung einer schriftlichen Stimmbotschaft an den Beschlussfassungen beteiligt.

#### 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. Allerdings ist dabei zu berücksichtigen, dass Mandate innerhalb eines Konzerns als ein Mandat zählen. Zudem sind bei der Anzahl der Mandate Überwachungsorgane von Organisationen, die nicht unter den Anwendungsbereich des Kodex fallen (z.B. Sozialunternehmen, Stiftungen, Vereine) nicht zu berücksichtigen.

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

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft besteht grundsätzlich aus bis zu zwölf Mitgliedern. Im Geschäftsjahr 2024 bestand der Aufsichtsrat im Durchschnitt aus acht Mitgliedern. Zum 31. Dezember 2024 waren zwei der Aufsichtsratsmitglieder (25 %) Frauen.

Das Unternehmen beschäftigte zum 31. Dezember 2024 insgesamt 268 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen (einschließlich Auszubildende). 148 davon sind Frauen (55 %). Die Geschäftsführung der LEG Thüringen besteht aus zwei Mitgliedern; darunter ist eine Frau (50 %). Das Unternehmen beschäftigte zum 31. Dezember 2024 30 Führungskräfte auf erster und zweiter Ebene. elf davon sind Frauen (37 %).

Eine Gleichstellungsbeauftragte wurde bisher nicht gewählt. Die LEG Thüringen hat demzufolge keinen Gleichstellungsplan erstellt. Gleichwohl wirkt die Geschäftsführung stets 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 vier 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, in der Fassung vom 24. Juni 2019, für ihre Tätigkeit keine Vergütung. Nach Neufassung des Gesellschaftervertrages am 28. November 2024 ist gemäß § 13 Abs. 2 eine Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder vorgesehen. Diese muss durch einen Gesellschafterbeschluss beschlossen werden.

Der Sprecher der Geschäftsführung, Herr Andreas Krey, bezog im Geschäftsjahr 2024 folgende Vergütung:

<b>Gesamtvergütung:</b>	<b>279.168,71 €</b>
• davon Grundvergütung:	260.068,75 €
• davon sonstige geldwerte Vorteile:	19.099,96 €
Ruhegehaltszusage:	*

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

Die Geschäftsführerin Frau Sabine Wosche bezog im Geschäftsjahr 2024 folgende Vergütung:

**Gesamtvergütung:** **210.241,71 €**

• davon Grundvergütung: 190.416,63 €

• davon sonstige geldwerte Vorteile: 19.825,08 €

Ruhegehaltszusage: keine.

Erfurt, den 12. Mai 2025



---

Aufsichtsratsvorsitzende



---

Geschäftsführung

**Anlage: Übersicht über die Mandate der Mitglieder des Aufsichtsrates (2024) 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> </ul>
Bernhard Stengele	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorsitzender des Aufsichtsrates Thüringer Energie- und Green-Tech-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 (bis 31.08.2024 und ab 10.12.2024)	<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> <li>• Mitglied des Verwaltungsrates des Kommunales Schadensausgleich der Länder Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen (KSA)</li> </ul>

Name	Mandate
Peter Kleine (bis 31.08.2024)	<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 Gesellschaft der kommunalen Strom-Aktionäre in Thüringen mbH (GKSA)</li> <li>• Aufsichtsratsmitglied Diakoniestiftung Weimar Bad Lobenstein gemeinnützige GmbH</li> <li>• Aufsichtsratsmitglied Sophien- und Hufeland-Klinikum gGmbH</li> </ul>
André Knapp (ab 18.11.2024)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorsitzender des Aufsichtsrates der Congress Centrum Suhl – Touristik und Congress GmbH (CCS GmbH)</li> <li>• Vorsitzender des Aufsichtsrates der GeWo Städtische Wohnungsgesellschaft mbh Suhl</li> <li>• Vorsitzender des Aufsichtsrates der Stadtwerke Suhl/Zella-Mehlis GmbH (SWSZ GmbH)</li> <li>• Vorsitzender des Aufsichtsrates der Stadtwerke Suhl/Zella-Mehlis Netz GmbH (SWSZ Netz GmbH)</li> <li>• Aufsichtsratsmitglied der Institut für Transfusionsmedizin Suhl gemeinnützige GmbH (ITM gGmbH)</li> <li>• Mitglied des Beteiligungsbeirates der Thüringer Energie AG (TEAG)</li> </ul>
Hartmut Koch	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beiratsmitglied Thüringer Aufbaubank</li> <li>• Beiratsmitglied der Bundesagentur für Arbeit Regionaldirektion Sachsen-Anhalt-Thüringen</li> <li>• Kuratoriumsmitglied STIFT</li> </ul>

# Jahresabschluss und Konzernabschluss

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar  
bis zum 31. Dezember 2024

Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH  
(LEG Thüringen), Erfurt  
Bilanz zum 31. Dezember 2024

Aktiva	31.12.2024	Vorjahr	Passiva	31.12.2024	Vorjahr
	EUR	TEUR		EUR	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	203.265,22	76.524,83	<b>II. Kapitalrücklage</b>	66.147.911,33	66.147.911,33
2. Entgeltlich erworbene Software	149.699,86	231.615,97	<b>III. Verlustvortrag</b>	18.272.524,06	20.497.816,52
3. In Entwicklung befindliche, selbst geschaffene Software	125.703,46	128.953,47	<b>IV. Jahresüberschuss</b>	1.660.502,49	2.225.292,46
	<u>478.668,54</u>	<u>437.094,27</u>		<u>75.535.889,76</u>	<u>73.875.387,27</u>
<b>II. Sachanlagen</b>			<b>B. Gesellschafterbeiträge zum Ausgleich drohender Verluste</b>	421.747.660,80	401.473.332,86
1. Grundstücke mit Wohnbauten	73.948.150,31	77.860.613,67	<b>C. Rückstellungen</b>		
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	185.845.455,53	193.058.903,37	1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	4.358.411,00	4.018.063,00
3. Grundstücke ohne Bauten	473.583,53	548.716,43	2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	14.313,99	0,00
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	545.252,38	595.009,75	3. Sonstige Rückstellungen	5.648.808,42	5.636.944,69
5. Bauten auf fremden Grundstücken	38.465,59	43.594,33		<u>10.021.533,41</u>	<u>9.655.007,69</u>
6. Technische Anlagen und Maschinen	551.703,59	616.501,76	<b>D. Verbindlichkeiten</b>		
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.164.086,98	1.204.207,98	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	58.962.405,46	63.593.879,36
8. Anlagen im Bau	6.374.072,94	2.263.893,34	2. Erhaltene Anzahlungen	11.114.047,12	10.023.540,61
	<u>268.940.770,85</u>	<u>276.191.440,63</u>	3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
<b>III.: Finanzanlagen</b>			a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	646.117,89	359.780,48
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	19.448.316,55	19.448.316,55	b) Verbindlichkeiten aus Grundstücksverkäufen	2.500,00	0,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	4.110.015,47	4.340.965,09	c) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.470.340,57	6.227.536,67
3. Sonstige Ausleihungen	22.444.664,67	23.199.379,79		<u>5.118.958,46</u>	<u>6.587.317,15</u>
	<u>46.002.996,69</u>	<u>46.988.661,43</u>	4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.784.335,30	793.885,77
	<u>315.422.436,08</u>	<u>323.617.196,33</u>	5. Sonstige Verbindlichkeiten	1.724.477,75	2.243.408,45
<b>B. Umlaufvermögen</b>				<u>78.704.224,09</u>	<u>83.242.031,34</u>
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	784.592,08	920.552,91
1. Grundstücke im Zustand der eigenen Entwicklung	94.499.679,15	86.321.061,29			
2. Unfertige Erschließungsmaßnahmen abzüglich erhaltener Anzahlungen	64.075.894,82	65.594.962,45			
	<u>50.607.011,68</u>	<u>56.095.516,12</u>			
	<u>13.468.883,14</u>	<u>9.499.446,33</u>			
3. Grundstücke mit fertigen Bauten	1.152.412,61	1.127.903,52			
4. Unfertige Leistungen	9.406.486,63	8.544.690,98			
5. Geleistete Anzahlungen	332.347,05	817.106,14			
	<u>118.859.808,58</u>	<u>106.310.208,26</u>			
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>					
1. Forderungen aus Vermietung	968.523,97	898.085,48			
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	3.479.525,18	4.042.198,66			
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	622.202,36	1.257.155,75			
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	459.936,65	519.825,88			
5. Forderungen gegen Gesellschafter	600.249,89	219.566,65			
6. Sonstige Vermögensgegenstände	8.068.884,00	6.885.942,70			
	<u>14.199.322,05</u>	<u>13.822.775,12</u>			
<b>III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>	137.769.116,72	125.035.524,09			
	<u>270.828.247,35</u>	<u>245.168.507,47</u>			
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	543.216,71	380.608,27			
	<u>586.793.900,14</u>	<u>569.166.312,07</u>		<u>586.793.900,14</u>	<u>569.166.312,07</u>

**Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH (LEG Thüringen), Erfurt**  
**Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr**  
**vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024**

	<b>2024</b>	<b>Vorjahr</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
1. Umsatzerlöse		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	42.848.727,09	40.310.690,43
b) aus Verkauf von Grundstücken	2.380.753,18	5.110.565,80
c) aus Betreuungstätigkeit	18.689.956,22	16.709.524,79
d) aus Erschließungsmaßnahmen	7.147.125,44	4.970.727,15
e) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.224.712,79	1.343.643,66
	<u>73.291.274,72</u>	<u>68.445.151,83</u>
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	7.545.854,97	883.761,85
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	89.394,11	128.661,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	14.687.354,29	17.286.687,62
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	-20.375.331,07	-17.868.403,86
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke und Erschließungsmaßnahmen	-17.489.631,95	-11.429.559,33
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-2.509.244,12	-72.053,08
	<u>-40.374.207,14</u>	<u>-29.370.016,27</u>
6. Personalaufwand		
a) Gehälter	-16.635.537,41	-15.302.107,72
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-3.593.029,27	-3.011.099,92
	<u>-20.228.566,68</u>	<u>-18.313.207,64</u>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-14.032.636,98	-16.050.473,94
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-23.347.504,79	-22.859.415,42
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.091.042,66	203.602,99
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.910.209,68	2.526.908,30
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-943.568,88	-569.286,80
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-22.374,77	-79.930,06
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>1.666.271,49</b>	<b>2.232.443,46</b>
14. Sonstige Steuern	-5.769,00	-7.151,00
<b>15. Jahresüberschuss</b>	<b>1.660.502,49</b>	<b>2.225.292,46</b>

Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH  
(LEG Thüringen), Erfurt  
Konzernbilanz zum 31. Dezember 2024

Aktiva	31.12.2024	Vorjahr	Passiva	31.12.2024	Vorjahr
	EUR	EUR		EUR	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	203.265,22	76.524,83	<b>II. Kapitalrücklage</b>	66.147.911,33	66.147.911,33
2. Entgeltlich erworbene Software	149.699,86	231.692,97	<b>III. Andere Gewinnrücklagen</b>		
3. In Entwicklung befindliche, selbst geschaffene Software	125.703,46	128.953,47	1. Unterschiedsbetrag aus erfolgsneutraler Bewertungsanpassung	10.807.874,58	10.807.874,58
	<u>478.668,54</u>	<u>437.171,27</u>	2. Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	526.228,07	526.228,07
<b>II. Sachanlagen</b>			abzüglich des aktiven Unterschiedsbetrags	<u>-25.520,32</u>	<u>-25.520,32</u>
1. Grundstücke mit Wohnbauten	78.214.489,66	82.311.012,51		500.707,75	500.707,75
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	228.527.679,03	237.190.737,75	3. Erfolgsneutrale Aufrechnungsdifferenzen aus		
3. Grundstücke ohne Bauten	486.045,55	561.178,45	der Schuldenkonsolidierung	227.338,48	227.338,48
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	545.252,38	595.009,75		<u>11.535.920,81</u>	<u>11.535.920,81</u>
5. Bauten auf fremden Grundstücken	38.465,59	43.594,33	<b>IV. Konzernbilanzverlust</b>	-27.585.898,15	-30.388.212,91
6. Technische Anlagen und Maschinen	562.859,60	628.656,82	<b>V. Anteile anderer Gesellschafter</b>	3.447.870,80	3.318.120,81
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.197.056,35	1.242.874,20		<u>79.545.804,79</u>	<u>76.613.740,04</u>
8. Anlagen im Bau	22.638.924,76	2.263.893,34	<b>B. Gesellschafterbeiträge zum Ausgleich drohender Verluste</b>	429.254.749,36	407.310.523,27
	<u>332.210.772,92</u>	<u>324.836.957,15</u>	<b>C. Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen</b>	104.930,64	121.719,54
<b>III. Finanzanlagen</b>			<b>D. Rückstellungen</b>		
Sonstige Ausleihungen	22.454.664,67	23.209.379,79	1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	4.358.411,00	4.018.063,00
	<u>22.454.664,67</u>	<u>23.209.379,79</u>	2. Steuerrückstellungen	120.205,26	102.090,25
	<u>355.144.106,13</u>	<u>348.483.508,21</u>	3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	14.313,99	0,00
<b>B. Umlaufvermögen</b>			4. Sonstige Rückstellungen	7.885.410,64	6.503.570,96
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>				<u>12.378.340,89</u>	<u>10.623.724,21</u>
1. Grundstücke im Zustand der eigenen Entwicklung	95.088.063,14	86.909.445,28	<b>E. Verbindlichkeiten</b>		
2. Unfertige Erschließungsmaßnahmen	63.958.828,29	65.477.895,92	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	92.881.738,44	100.204.179,12
abzüglich erhaltener Anzahlungen	<u>-50.607.011,68</u>	<u>-56.095.516,12</u>	2. Erhaltene Anzahlungen	13.731.055,42	13.590.742,43
	13.351.816,61	9.382.379,80	3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
3. Grundstücke mit fertigen Bauten	1.152.412,61	1.127.903,52	a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	653.667,29	390.552,27
4. Unfertige Leistungen	11.056.399,14	10.504.333,71	b) Verbindlichkeiten aus Grundstücksverkäufen	2.500,00	0,00
5. Geleistete Anzahlungen	341.244,78	819.771,40	c) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	23.421.307,79	6.637.780,67
	<u>120.989.936,28</u>	<u>108.743.833,71</u>		24.077.475,08	7.028.332,94
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			4. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	24.028,79	10.233,84
1. Forderungen aus Vermietung	1.328.767,75	1.162.780,99	5. Sonstige Verbindlichkeiten	1.997.807,72	3.326.391,10
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	3.479.525,18	4.045.617,51		<u>132.712.105,45</u>	<u>124.159.879,43</u>
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.229.801,88	1.288.337,77	<b>F. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	3.203.446,82	3.596.012,21
4. Forderungen gegen Gesellschafter	601.919,84	219.566,65			
5. Sonstige Vermögensgegenstände	11.823.998,76	7.649.918,43			
	<u>18.464.013,41</u>	<u>14.366.221,35</u>			
<b>III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>	162.022.432,84	150.446.680,62			
	<u>301.476.382,53</u>	<u>273.556.735,68</u>			
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	578.889,29	385.354,81			
	<u>657.199.377,95</u>	<u>622.425.598,70</u>		<u>657.199.377,95</u>	<u>622.425.598,70</u>

**Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH (LEG Thüringen), Erfurt**  
**Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung**  
**für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024**

	2024 EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	53.021.559,90	49.688.215,18
b) aus Verkauf von Grundstücken	2.382.599,18	5.159.193,40
c) aus Betreuungstätigkeit	22.995.092,93	20.475.816,44
d) aus Erschließungsmaßnahmen	7.147.125,44	4.970.727,15
e) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.248.458,04	1.348.090,51
	<u>87.794.835,49</u>	<u>81.642.042,68</u>
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	7.236.124,75	1.022.624,08
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	89.394,11	128.661,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	14.866.747,67	18.643.201,99
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	-24.795.395,91	-21.757.689,86
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke und Erschließungsmaßnahmen	-17.510.188,86	-11.446.533,29
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-3.792.094,21	-1.471.058,20
	<u>-46.097.678,98</u>	<u>-34.621.281,35</u>
6. Personalaufwand		
a) Gehälter	-20.295.399,77	-18.487.806,24
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-4.341.486,48	-3.687.921,60
	<u>-24.636.886,25</u>	<u>-22.175.727,84</u>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-16.843.271,19	-19.177.295,11
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-22.597.173,20	-23.486.837,23
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	951.169,36	71.250,11
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.607.496,14	3.101.321,35
11. Zinsen und ähnlich Aufwendungen	-2.155.548,36	-1.891.331,05
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-277.099,12	-232.306,25
13. Ergebnis nach Steuern	<u>2.938.110,42</u>	<u>3.024.322,28</u>
14. Sonstige Steuern	-6.045,67	-7.427,00
15. Jahresüberschuss	<u>2.932.064,75</u>	<u>3.016.895,38</u>
16. Anteile anderer Gesellschafter am Jahresergebnis	-129.749,99	-188.706,25
17. Konzernjahresüberschuss	<u>2.802.314,76</u>	<u>2.828.189,13</u>
18. Verlustvortrag	-30.388.212,91	-33.216.402,04
19. Konzernbilanzverlust	<u><b>-27.585.898,15</b></u>	<u><b>-30.388.212,91</b></u>



# Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH (LEG Thüringen), Erfurt

## Zusammengefasster Anhang der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2024

### 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 2024 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 bis zum Geschäftsjahr 2023 entsprechend der Formblattverordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV vom 22. September 1970, zuletzt geändert am 5. Juli 2021) erstellt. Ab dem Geschäftsjahr 2024 wurde erstmals die am 19. Juni 2023 neu erlassene Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) angewandt. In diesem Zusammenhang wurde der Posten „Rückstellungen für Bauinstandhaltung“ auf der Passivseite der Bilanz und Konzernbilanz neu eingefügt und der Posten „Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen“ in die Positionen „Verbindlichkeiten aus Vermietung“, „Verbindlichkeiten aus Grundstücksverkäufen“ sowie „Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen“ untergliedert. Die bisher in der Gewinn- und Verlustrechnung und die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen „Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung“ und „Aufwendungen für Hausbewirtschaftung“ werden nunmehr unter den Posten „Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit“ und „Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit“ ausgewiesen.

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 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 2024 werden neben der LEG die nachfolgend genannten Tochterunternehmen im Wege der Vollkonsolidierung einbezogen:

	Kapitalanteil	Gezeichnetes Kapital	Eigenkapital	Jahresüberschuss
	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024	2024
	%	EUR	EUR	EUR
TDA-Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH (TDA), Hermsdorf	100,0	26.000,00	18.526.621,13	621.491,70
Thüringer Sonderabfalldeponie Gesellschaft mit beschränkter Haftung (TSD), Erfurt	100,0	26.000,00	46.043,09	2.387,70
ThIV Thüringer Industrievermietung GmbH (ThIV), Erfurt	100,0	307.000,00	1.100.317,27	104.956,99
Thüringer Energie- und Green-Tech-Agentur GmbH (ThEGA), Erfurt	100,0	200.000,00	1.331.919,03	202.821,84
Digitalagentur Thüringen GmbH, Erfurt	100,0	50.000,00	392.098,75	57.532,99
Betreiber-Gesellschaft für Applikations- und Technologiezentren Thüringen mbH (BATT), Erfurt	51,0	100.000,00	3.498.870,80	129.749,99
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>8</sup>
EFX Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH (EFX), Erfurt	100,0	25.000,00	63.684,98	260.816,84

<sup>8</sup> nach Ergebnisabführung an die TDA

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.

### **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 3.448 (Vorjahr: TEUR 3.318) 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 des Passivprimat gewählt. Der Buchwert der Rückdeckungsversicherung beläuft sich zum 31. Dezember 2024 auf TEUR 1.185 (Vorjahr: TEUR 1.119).

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 2024 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 75.167; Konzern: TEUR 75.853) und Grundstücke im Zustand der städtebaulichen Entwicklung (TEUR 3.529) 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 Haushaltsmittel 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 ausgereichten Mitteln 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 individueller Rechnungszinssätze zwischen 1,27 % und 1,94 % p.a. (zehnjähriger Durchschnittszinssatz) 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 Durchschnittszinssatz). Die dabei verwendeten Zinssätze betragen zwischen 1,48 % und 1,50 % 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 3,08 % 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 2024 je nach Restlaufzeit 1,50 % bis 1,68 % 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 vereinnahmte 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.

Unter den **unfertigen Leistungen** der LEG sind noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten in Höhe von TEUR 8.647 (Vorjahr: TEUR 8.208) und im Konzernabschluss in Höhe von TEUR 10.283 (Vorjahr: TEUR 10.168) 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 600 (Vorjahr: TEUR 220) auf Forderungen gegen den Freistaat Thüringen als Gesellschafter der LEG sowie mit TEUR 2 (Vorjahr: TEUR 0) 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 1.028 (Vorjahr: TEUR 848) ausgewiesen, die zur Insolvenzsicherung von Altersteilzeitverpflichtungen verpfändet wurden. Darüber hinaus werden im Jahresabschluss der LEG und im Konzernabschluss Guthaben in Höhe von TEUR 10.277 (Vorjahr: TEUR 12.017) ausgewiesen, die zur Besicherung von Bankdarlehen verpfändet wurden.

Nicht in der Bilanz, somit auch 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 3.119 (Vorjahr: TEUR 2.898). Weiterhin laufen bei der DKB Deutsche Kreditbank AG auf den Namen der LEG zwei Treuhandkonten für Mietkautionen der TDA in Höhe von TEUR 133 (Vorjahr: TEUR 127) und der BATT in Höhe von TEUR 259 (Vorjahr: TEUR 258). 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 2024 wurde ein Betrag in Höhe von TEUR 20.031 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 2024: TEUR 4.358) 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 2024 entfallen mit TEUR 1.981 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 7. 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 1.725 Rückstellungen für noch zu erbringende Erschließungsleistungen bereits verkaufter Grundstücke, mit TEUR 2.358 (Konzern: TEUR 2.491) Verpflichtungen aus dem Personalbereich einschließlich Altersteilzeitgewährung, mit TEUR 829 (Konzern: TEUR 2.292) zum Bilanzstichtag noch ausstehende Rechnungen sowie mit TEUR 263 Verpflichtungen für Altlastenbeseitigung. Im Konzernabschluss werden darüber hinaus Rückstellungen im Zusammenhang mit der Deponienachsorgeverpflichtung der TSD (TEUR 397) 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 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 1.354 (Vorjahr: TEUR 1.711) aus Steuern und TEUR 42 (Vorjahr: TEUR 44) aus Verpflichtungen im Rahmen der sozialen Sicherheit. Im Konzern betrifft der entsprechende Posten mit TEUR 1.524 (Vorjahr: TEUR 2.063) Steuern und mit TEUR 46 (Vorjahr: TEUR 50) 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 2024 betreffen Erlöse:

	LEG	Konzernabschluss
	TEUR	TEUR
aus Bewirtschaftungstätigkeit	42.849	53.022
aus Verkauf von Grundstücken	2.381	2.383
aus Betreuungstätigkeit	18.690	22.995
aus Erschließungsmaßnahmen	7.147	7.147
aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>2.224</u>	<u>2.248</u>
<b>Gesamt</b>	<u>73.291</u>	<u>87.795</u>

Die **Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit** betreffen bei der LEG mit TEUR 8.997 (Vorjahr: TEUR 7.171) und im Konzern mit TEUR 11.113 (Vorjahr: TEUR 8.559) Erlöse aus Nebenkostenabrechnungen.

Im Berichtsjahr sind **Entwicklungskosten** im Zusammenhang mit der Erstellung von Software in Höhe von TEUR 126 (Vorjahr: TEUR 91) 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 11.104). Im Jahresabschluss der LEG sind TEUR 22 periodenfremde Erträge enthalten, die sich überwiegend aus Kostenerstattungen für Vorjahre ergeben. Die Erträge aus der Währungsumrechnung

belaufen sich auf TEUR 1 (Konzern: TEUR 1). Im Konzernabschluss werden darüber hinaus Erträge aus Kostenerstattungen an die TSD in Höhe von TEUR 901 (Vorjahr: TEUR 1.092) 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 1.071 (Konzern: TEUR 1.251) erfolgt, nachdem die Gründe für die ursprüngliche Wertminderung nicht mehr bestehen.

Innerhalb der **Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit** sind bei der LEG TEUR 526 (Vorjahr: TEUR 57) und im Konzern TEUR 674 (Vorjahr TEUR 88) früheren Abrechnungsperioden zuzuordnen.

Die **Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke und Erschließungsmaßnahmen** enthalten bei der LEG mit TEUR 143 (Vorjahr: TEUR 105) und im Konzern TEUR 145 (Vorjahr: TEUR 108) Grundsteuern.

Vom **Personalaufwand** entfallen auf die Aufwendungen für Altersversorgung bei der LEG und im Konzern TEUR 413 (Vorjahr: TEUR 30).

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 1.823 (Vorjahr: TEUR 3.864). Im Konzern betragen die außerplanmäßigen Abschreibungen ebenfalls TEUR 1.823 (Vorjahr: TEUR 3.864).

Unter den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** werden bei der LEG Einstellungen von Projektüberschüssen in den Sonderposten „Gesellschafterbeiträge zum Ausgleich drohender Verluste“ in Höhe von TEUR 11.347 (Vorjahr: TEUR 11.084), periodenfremde Aufwendungen in Höhe von TEUR 9 (Konzern: TEUR 15) sowie Aufwendungen aus der Fremdwährungsumrechnung in Höhe von TEUR 3 (Konzern: TEUR 3) ausgewiesen. Des Weiteren sind Zuführungen zu Wertberichtigungen sowie Abschreibungen auf Forderungen in Höhe von TEUR 156 (Vorjahr: TEUR 35) und im Konzern in Höhe von TEUR 200 (Vorjahr: TEUR 70) enthalten.

Von den Erträgen der LEG aus **anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens** entfallen TEUR 140 (Vorjahr: TEUR 132) auf verbundene Unternehmen.

Die **Zinserträge** beinhalten im Einzelabschluss der LEG Erträge aus der Abzinsung von langfristigen Rückstellungen in Höhe von TEUR 2 (Vorjahr: TEUR 3) und im Konzernabschluss TEUR 2 (Vorjahr: TEUR 20).

Unter den **Zinsaufwendungen** sind im Jahresabschluss der LEG Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 49 (Vorjahr: TEUR 78) enthalten. Im Konzern belaufen sich die Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen auf TEUR 49 (Vorjahr: TEUR 78).

## 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 1.028 (Vorjahr: TEUR 848) ist zur Insolvenzsicherung von Altersteilzeitverpflichtungen und ein weiterer Teilbetrag in

Höhe von TEUR 10.277 (Vorjahr: TEUR 12.017) 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	192.640,00
<i>(davon verbundene Unternehmen)</i>	<i>(99.990,00)</i>
für andere Bestätigungsleistungen	14.200,00
<i>(davon verbundene Unternehmen)</i>	<i>(0,00)</i>
für Steuerberatungsleistungen	70.507,50
<i>(davon verbundene Unternehmen)</i>	<i>(26.725,00)</i>
für sonstige Leistungen	31.400,00
<i>(davon verbundene Unternehmen)</i>	<i>(0,00)</i>
<b>Gesamt</b>	<b><u>308.747,50</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)	Mittel aus dem Haushaltstitel Kapitel 0702 Titel 891 78 an die LEG und die TDA	Haushaltsmittel für den Ersatz der Aufwendungen für den Erwerb, die Entwicklung, die Sanierung und die Verwertung von Industrie- und Gewerbeflächen in Höhe von Mio. EUR 20,0
Gesellschafter (Freistaat Thüringen)	Ersatz der Projektkosten der LEG für „Invest in Thüringen“	Ersatz von Sach- und Personalkosten in Höhe von Mio. EUR 3,9 (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 ThEGA zum Betrieb der Landesenergieagentur des Freistaates Thüringen	Ersatz von Sach- und Personalausgaben in Höhe von Mio. EUR 3,4 (zzgl. Umsatzsteuer)

Art der Beziehung	Art des Geschäfts	Wert des Geschäfts
Gesellschafter (Freistaat Thüringen)	Geschäftsbesorgungsleistungen der ThEGA in den Bereichen „Nachhaltige Mobilität und Dekarbonisierung“	Ersatz von Sach- und Personalausgaben in Höhe von Mio. EUR 0,5 (zzgl. Umsatzsteuer)
Gesellschafter (Freistaat Thüringen)	Geschäftsbesorgungsleistungen der Digitalagentur Thüringen GmbH zum Betrieb der Digitalagentur	Dienstleistungsentgelt in Höhe von Mio. EUR 0,9 (zzgl. Umsatzsteuer)
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 2,9 (zzgl. Umsatzsteuer)
Gesellschafter (Freistaat Thüringen)	Ersatz der Projektkosten der LEG für „Thüringer International“	Ersatz von Sach- und Personalkosten in Höhe von Mio. EUR 3,4 (zzgl. Umsatzsteuer)
Gesellschafter (Freistaat Thüringen)	Ersatz der Projektkosten der LEG für das „ThüringerClusterManagement (ThCM)“	Ersatz von Sach- und Personalkosten in Höhe von Mio. EUR 2,2 (zzgl. Umsatzsteuer)
Gesellschafter (Freistaat Thüringen)	Ersatz der Projektkosten der LEG für die German Professional School	Ersatz von Sach- und Personalkosten in Höhe von Mio. EUR 1,3 (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 Bewirtschaftungstätigkeit in Höhe von Mio. EUR 0,3
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 0,7 (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 0,4

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 0,9
Gesellschafter (Freistaat Thüringen)	Geschäftsbesorgungsleistungen der TSD an den Freistaat Thüringen	Umsatzerlöse aus Geschäftsbesorgung in Höhe von Mio. EUR 0,3 (zzgl. Umsatzsteuer)
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 0,9 (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 der Erweiterung der durch die GNW vermieteten Betriebsstätte hat die LEG (Darlehensgeber) unter dem 12. November 2024 mit der GNW einen Darlehensvertrag in Höhe von bis zu

Mio. EUR 62,5 abgeschlossen. Besichert wird das Darlehen durch die Abtretung der Mietzahlung des Erweiterungsbaus an die LEG und eine Grundschuldbestellung. Zum Bilanzstichtag weist das Darlehen einen Valutabetrag von TEUR 15 aus.

Zum Bilanzstichtag bestanden im Konzern sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Miet-, Leasing-, Erbau- sowie Pachtverträgen bis zum 31. Dezember 2029 in Höhe von TEUR 4.416. In der LEG betragen diese Verpflichtungen TEUR 791. Des Weiteren bestanden bei der LEG sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Bau- und Ingenieurleistungen (Bestellobligo) in Höhe von TEUR 5.529 (Konzern: TEUR 6.183). 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 7.282. Zum Bilanzstichtag bestehen bei der LEG Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit Industrieprojekten über einen Gesamtbetrag einschließlich Zinsen von TEUR 45.993, 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 43.875). Den Forderungen der ARGE stehen wesentlich höhere Forderungen der LEG aus Überzahlungen und Mehraufwand/Schadenersatz gegenüber. Der Rechtsstreit konnte mit gerichtlichem Vergleich vom 11. Februar 2025 beigelegt werden. Der Vergleich sieht vor, dass die ARGE in fünf Raten insgesamt Mio. EUR 10,5 an die LEG zu leisten hat.

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 2024 folgende **Vergütung**:

Gesamtvergütung:	EUR 279.168,71
davon Grundvergütung:	EUR 260.068,75
davon sonstige geldwerte Vorteile:	EUR 19.099,96
Ruhegehaltszusage:	2 % für jedes Jahr der Geschäftsführertätigkeit, max. 48 % des Geschäftsführergehaltes

Die Geschäftsführerin Frau Sabine Wosche bezog im Geschäftsjahr 2024 folgende Vergütung:

Gesamtvergütung:	EUR 210.241,71
davon Grundvergütung:	EUR 190.416,63
davon sonstige geldwerte Vorteile:	EUR 19.825,08
Ruhegehaltszusage:	keine

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

Für **Pensionsverpflichtungen** gegenüber Geschäftsführern, früheren Geschäftsführern und deren Angehörigen bzw. Hinterbliebenen sind insgesamt TEUR 4.358 (Vorjahr: TEUR 4.018) zurückgestellt. Die laufenden Zahlungen im Berichtsjahr betragen TEUR 119.

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

	LEG		Konzern	
	2024	2023	2024	2023
Prokurist, Abteilungsleiter/-innen	7	7	7	7
Projektleiter/-innen	149	137	199	179
Sachbearbeiter/-innen	68	70	76	79
Personal auf Liegenschaften	4	4	4	4
Sekretariatskräfte	19	18	21	20
	<u>247</u>	<u>236</u>	<u>307</u>	<u>289</u>

Von den ausgewiesenen Mitarbeitern/-innen der LEG befanden sich im Berichtsjahr fünf Mitarbeiter/-innen (Konzern: fünf Mitarbeiter/-innen) in der Freistellungsphase der vereinbarten Altersteilzeit. Über die in der vorstehenden Übersicht angegebenen Mitarbeiter/-innen hinaus befanden sich im Geschäftsjahr 2024 bei der LEG fünf Beschäftigte (Konzern: sechs Beschäftigte) in einem Ausbildungsverhältnis sowie vier Mitarbeiter/-innen (Konzern: fünf Mitarbeiter/-innen) in einem Werkstudierendenverhältnis.

## Organe der Gesellschaft LEG

### Aufsichtsrat

#### vom Freistaat Thüringen entsandt:

Ministerin Colette Boos-John (ab 15. Februar 2025)

Vorsitzende

Thüringer Ministerium für Wirtschaft, Landwirtschaft und Ländlichen Raum

Minister a. D. Wolfgang Tiefensee (bis 14. Februar 2025)

Vorsitzender

Thüringer Ministerium für Wirtschaft, Wissenschaft und Digitale Gesellschaft

Minister Steffen Schütz (ab 15. Februar 2025)

stellvertretender Vorsitzender

Thüringer Ministerium für Digitales und Infrastruktur

Ministerin a. D. Susanna Karawanskij (bis 14. Februar 2025)

stellvertretende Vorsitzende

Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft

Ministerin Katharina Schenk (ab 15. Februar 2025)

Thüringer Ministerium für Soziales, Gesundheit, Arbeit und Familie

Ministerin a. D. Heike Werner (bis 14. Februar 2025)

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

Staatssekretärin Karin Arndt (ab 1. März 2025)

Thüringer Ministerium für Umwelt, Energie, Naturschutz und Forsten

Minister a. D. Bernhard Stengele (bis 28. Februar 2025)

Thüringer Ministerium für Umwelt, Energie und Naturschutz

Staatssekretär Birger Scholz (ab 1. März 2025)

Thüringer Finanzministerium

Ministerialdirigent Axel ter Glane (bis 28. Februar 2025)

Thüringer Finanzministerium

Hartmut Koch

Präsident des Verbands der Wirtschaft Thüringens e.V.

Uwe Melzer (bis 31. August 2024 und ab 10. Dezember 2024)

Landrat des Landkreises Altenburger Land

André Knapp (ab 18. November 2024)

Oberbürgermeister der Stadt Suhl

Peter Kleine (bis 31. August 2024)

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 2024 erzielten Jahresüberschuss in Höhe von EUR 1.660.502,49 mit dem Verlustvortrag zum 31. Dezember 2024 in Höhe von EUR 18.272.524,06 zu verrechnen und den verbleibenden Bilanzverlust in Höhe von EUR 16.612.021,57 auf neue Rechnung vorzutragen.

## **Nachtragsbericht**

Mit gerichtlichem Vergleich vom 11. Februar 2025 konnte der langjährige Rechtsstreit bezüglich des Projektes Rositz zwischen der LEG und der ARGE Sanierung Neue Sorge beigelegt werden. Der Vergleich sieht vor, dass die ARGE in fünf Tranchen im Zeitraum 15. Mai 2025 bis 17. Mai 2026 insgesamt EUR Mio. 10,5 an die LEG leisten muss, welche die LEG aufgrund entsprechender Verpflichtungen an den Freistaat Thüringen weiterzuleiten hat.

Der Aufsichtsrat der LEG Thüringen hatte am 3. Dezember 2024 dem Ankauf und der Instandsetzung der Liegenschaft Bahnhofstraße 22a/23 in Erfurt zugestimmt. Nach Genehmigung des Stadtrates hatte die Landeshauptstadt Erfurt daraufhin am 13. Dezember 2024 ihr Vorkaufsrecht für die Immobilie gemäß § 27a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB zugunsten der LEG ausgeübt. Nachdem durch den Erstkäufer kein Widerspruch eingelegt wurde, ist der Bescheid zur Ausübung des Vorkaufsrechts Mitte Januar 2025 bestandskräftig geworden. Der zur Umsetzung geschlossene Abwicklungsvertrag zwischen Verkäufer, Erstkäufer und LEG wurde am 26. März 2025 notariell beurkundet. Der von der LEG zu leistende Kaufpreis (ohne Nebenkosten) beläuft sich auf EUR Mio. 12,6.

Die STIFT hat mit Notarvertrag vom 8. Januar 2025 das Anwendungszentrum Mikrosystemtechnik Erfurt (AZM Erfurt) veräußert. Der Erwerber tritt kraft Gesetzes in den bestehenden Pachtvertrag zwischen STIFT und BATT ein. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird von einer Fortsetzung des Pachtverhältnisses bis zum Ende der Vertragslaufzeit (31. Dezember 2026) ausgegangen.

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

Erfurt, den 12. Mai 2025

Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH (LEG Thüringen)

Geschäftsführung

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'A. Krey'.

Krey

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'S. Wosche'.

Wosche

## Impressum

Herausgeber:

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

+49 (0)361 5603-0

[info@leg-thueringen.de](mailto:info@leg-thueringen.de)

[www.leg-thueringen.de](http://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