

Geschäftsbericht 2025



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.

Inhaltsverzeichnis

Vorwort der Geschäftsführung	1
Bericht des Aufsichtsrates	3
Zusammengefasster Lagebericht der Gesellschaft und des Konzerns	5
1. Vorbemerkung	6
2. Gesellschaftsverhältnisse	7
3. Allgemeine Wirtschaftsentwicklung im Freistaat Thüringen	7
4. Geschäftsverlauf	9
5. Beteiligungen der LEG	18
6. Personalbereich	24
7. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	24
8. Finanzielle Leistungsindikatoren	28
9. Nicht-Finanzielle Leistungsindikatoren	29
10. Chancen- und Risikobericht	29
11. Prognosebericht	32
12. Entsprechenserklärung	41
Jahresabschluss und Konzernabschluss	48
I. Allgemeine Angaben	53
II. Konsolidierungskreis und Änderungen des Konsolidierungskreises	54
III. Konsolidierungsgrundsätze	55
IV. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	55
V. Erläuterungen zur Bilanz und Konzernbilanz	59
VI. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung und Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	61
VII. Angaben zur Konzernkapitalflussrechnung	63
VIII. Angaben zu Bewertungseinheiten	63
IX. Sonstige Angaben	64
Impressum	72

Vorwort der Geschäftsführung

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

wir wirken kraftvoll mit beim Ausbau des Wirtschafts-, Technologie- und Wohnstandortes Thüringen und erläutern mit dem vorliegenden Geschäftsbericht unsere Arbeit im abgelaufenen Jahr 2025. Unsere Tätigkeit erstreckt sich auf alle Landesteile Thüringens. Wirtschaftsförderung, Immobilienmanagement und Fachkräftegewinnung sind die Schwerpunkte unserer Arbeit – so entwickeln und vermarkten wir Industriestandorte, unterstützen Investoren mit einem Full-Service bei ihrer Ansiedlung in Thüringen, betreiben Thüringen-Marketing und Außenwirtschaftsförderung, wirken mit bei der Umsetzung der Thüringer Innovationsstrategie sowie bei der Entwicklung Thüringer Technologiepotenziale und unterstützen die Fachkräftegewinnung für den Freistaat. Zudem betreiben wir Stadtentwicklung und begleiten Landräte und Bürgermeister bei ihrer regionalen Zusammenarbeit, entwickeln Wohnbauland für Hauslehaber und führen komplexe Immobilienprojekte durch.

Auch im Berichtsjahr konnten wir in all diesen Feldern viele Fortschritte erzielen, zudem wurden die Weichen gestellt für große weitere Vorhaben. Exemplarisch genannt seien hier Meilensteine bei der Entwicklung von großen Industrieflächen: So konnte 2025 zwischen der Stadt Altenburg und der LEG ein Vertrag über die Entwicklung des Industriegebietes Altenburg/Windischleuba unterzeichnet werden. Mit dem ersten Spatenstich starteten wir zudem die Bauarbeiten zur Erschließung der Industriegroßfläche Hermsdorf Ost III. Des Weiteren begleiteten wir die Gründung des Zweckverbandes „Industrie- und Gewerbegebiet 3 (IG3) Sömmerda/Kölleda“ durch die beiden beteiligten Städte.

All diese Projekte werden in Zukunft dazu einen Beitrag leisten, dass Investoren mit großem Flächenbedarf möglichst nicht an Thüringen vorbeiziehen, sondern im Freistaat passende Flächen finden. Um Investoren auch weltweit anzusprechen und unseren Thüringer Unternehmen ferne Märkte zu öffnen, unterhalten wir Auslandsbüros in verschiedensten Ländern. 2025 kam ein wichtiges hinzu: Als ein Ergebnis der gemeinsamen Delegationsreise des Ministerpräsidenten und der Wirtschaftsministerin in die USA wurde die Einrichtung eines neuen Thüringer Büros in den Staaten beschlossen; das Büro begann seine Arbeit Ende 2025 in Chicago.

Eine wichtige Weichenstellung im Bereich Stadtentwicklung und Immobilien erfolgte zudem in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof. Benachbart zum Bahnhallenquartier, einer attraktiven Entwicklungsfläche, welche im Eigentum der LEG ist, befindet sich die Liegenschaft Bahnhofstraße 22a/23, die ehemalige Reichsbahndirektion. Diese Liegenschaft hat die LEG 2025 erworben und damit auch die Entwicklungsperspektiven für das Bahnhallenquartier deutlich gestärkt. Im Gesamtareal wird in den kommenden Jahren eine spannende Entwicklung stattfinden, auf die wir uns sehr freuen.

Die Weichen für die Zukunft sind also gestellt, und wir bieten Ihnen gern unsere Unterstützung und Mitwirkung an, wenn es darum geht, gemeinsam weitere Projekte voranzubringen. Erfahren Sie durch die Lektüre unseres Geschäftsberichtes mehr über unsere Arbeit und unsere Kompetenzen, und wenn Sie eigene Ideen für Vorhaben und Projekte haben, bei denen wir Beiträge leisten könnten, sprechen Sie uns gern an.

Wir wünschen Ihnen eine informative und angenehme Lektüre!

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

Andreas Krey

Sprecher der Geschäftsführung

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

Sabine Wosche

Geschäftsführerin

Bericht des Aufsichtsrates

der LEG Thüringen über das Geschäftsjahr 2025

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, welches den Erweiterungsbau von N3, den Bau einer 110 kV-Leitung und den Ausbau der L1044 betrifft. Mit Blick auf Jena wurde über die Realisierung einer neuen Wärmeversorgung für die Carl Zeiss AG berichtet. Daneben waren regelmäßig die durch die LEG geplante Erschließung des Industriegebiets Altenburg/Windischleuba, Deponiemaßnahmen sowie Konversionsprojekte Thema der Berichte. Des Weiteren wurde regelmäßig über den jeweils aktuellen Stand der geplanten Ansiedlungen von Unternehmen berichtet, welche durch Invest in Thüringen realisiert werden konnten. Durch Thüringen International konnten überdies die Auslandsaktivitäten des Freistaates gebündelt werden, was sich in der erfolgreichen Ausrichtung von Außenwirtschaftstagen sowie der Teilnahme an nationalen und internationalen Messen, oft in Form von Messegemeinschaftsständen, sowie der Organisation von Unternehmens- und Delegationsreisen zeigt.

Weitere Berichtsschwerpunkte waren der Stand zum Vorhaben ICE-City, einschließlich eines geplanten DB Campus, und der Entwicklung der Bahnhofstraße 22a/23 in Erfurt nebst angrenzendem Bahnhallenquartier. Außerdem wurde regelmäßig sowohl über Baulandprojekte wie „Graba II“ in Saalfeld, „Marienhöhe“ in Erfurt, „Am Gartenberge“ in Sömmerda und „Kübelberg“ in Arnstadt als auch über Hochbauprojekte, hier insbesondere im Zusammenhang mit großen ÖÖP-Projekten und dem Abschluss eines Kooperationsvertrags mit Mustermietvertrag berichtet. Berichtsthemen waren weiterhin stets der Stand zu Schloss Reinhardsbrunn, ebenso wie zur Beteiligung am Projekt „Integraler Taktfahrplan“ (ITF) und dem Aktionsbündnis „Innenstädte mit Zukunft“ sowie zu Stadtentwicklungsprojekten wie dem Mühlgrabenquartier in Arnstadt.

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

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

Im Geschäftsjahr 2025 fanden 3 Sitzungen des Aufsichtsrates statt.

Gegenstand der Beschlussfassungen waren neben der Unternehmensplanung insbesondere auch der Ankauf von Grundstücken zur Vorbereitung der Baulandentwicklung in Erfurt, Witterdaer Weg sowie der Erwerb der Immobilie Koenbergstraße 1/3 in Erfurt. Ferner wurde über die Neubesetzung des Beirats beschlossen.

Der Aufsichtsrat und die Geschäftsführung haben gemeinsam die Entsprechenserklärung für das Geschäftsjahr 2025 abgegeben.

Dem Jahres- und Konzernabschluss für das zum 31. Dezember 2025 endende Geschäftsjahr 2025 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 2025 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. Dezember 2025 und den Lagebericht 2025. 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 628.031.038,02 und einem Jahresüberschuss in Höhe von EUR 1.866.013,62 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 2025 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 2025 geleistete sehr gute Arbeit.

Erfurt, den 29. Juni 2026



Colette Boos-John, Vorsitzende des Aufsichtsrates

Zusammengefasster Lagebericht der Ge- sellschaft und des Konzerns

für das Geschäftsjahr 2025

Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH (LEG Thüringen), Erfurt

Zusammengefasster Lagebericht der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2025

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 realisiert, verwaltet und vermarktet die LEG Gebäude und Bauland unterschiedlicher Art. Dazu zählen Gewerbestandorte, Büros und Wohnbauland für Thüringer Familien – künftig verwirklicht sie zudem in Kooperation mit dem Freistaat Thüringen im Rahmen einer Öffentlich-Öffentlichen Partnerschaft (ÖÖP) thüringenweit bedeutsame Hochbauprojekte. Als anerkannter Sanierungsträger unterstützt die LEG Städte und Gemeinden bei der Aufwertung von Stadtkernen und umfangreichen Stadtentwicklungsmaßnahmen. Zudem begleitet sie als Regionalmanager kommunale Entscheidungen 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 2025 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 Thüringen¹

Nach zwei Rezessionsjahren ist die deutsche Wirtschaft im Jahr 2025 wieder leicht gewachsen. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes ist dieses Wachstum vor allem auf die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates zurückzuführen. Demgegenüber gaben die Exporte vor dem Hintergrund höherer US-Zölle, der Aufwertung des Euro und der stärkeren Konkurrenz aus China erneut nach. Ebenso wurde sowohl in Ausrüstungen als auch in Bauten weniger investiert als im Vorjahr. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2025 um 0,2 % höher als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug der Anstieg der Wirtschaftsleistung 0,3 %.

Die Entwicklung in den einzelnen Wirtschaftsbereichen verlief dabei erneut sehr unterschiedlich. Im Verarbeitenden Gewerbe wurde 2025 im dritten Jahr in Folge weniger erwirtschaftet. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung nahm gegenüber dem Vorjahr um 1,3 % ab. Der Rückgang war damit weniger stark als in den beiden Vorjahren. Vor allem große Bereiche wie die Automobilindustrie und der Maschinenbau hatten Einbußen zu verzeichnen. Beide Branchen sahen sich stärkerer Konkurrenz auf den weltweiten Absatzmärkten ausgesetzt. In der Chemieindustrie und anderen energieintensiven Industriezweigen unterschritt die wirtschaftliche Aktivität das niedrige Niveau der Vorjahre nochmals leicht.

Auch für das Baugewerbe war 2025 erneut ein schwieriges Jahr. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung sank nochmals um 3,6 %, die Zahl der Insolvenzen nahm zu. Anhaltend hohe Baupreise bremsen insbesondere den Hochbau und das Ausbaugewerbe deutlich aus. Besser war die Lage im Tiefbau: Der Neubau und die Instandsetzung etwa von Straßen, Bahnstrecken oder Energienetzen sorgten dafür, dass das Vorjahresniveau leicht übertroffen wurde.

¹ Pressemitteilungen 001/2026 vom 2. Januar 2026 und 017/2026 vom 15. Januar 2026 des Statistischen Bundesamtes DESTATIS, Pressemitteilungen 019/2026 vom 27. Januar 2026, 029/2026 vom 10. Februar 2026, 032/2026 vom 12. Februar 2026 und 037/2026 vom 25. Februar 2026 des Thüringer Landesamts für Statistik, Presseinfo Nr. 2 „Einschätzung zum Arbeitsmarkt“ (Thüringen) der Bundesagentur für Arbeit vom 7. Januar 2026, Arbeitslosenquote in Deutschland nach Bundesländern (Stand Dezember 2025 von statista (Aufruf vom 2. Februar 2026)).

Im Dienstleistungsbereich zeigte sich ein gemischtes Bild: So sank die preisbereinigte Bruttowertschöpfung der Unternehmensdienstleister im Vorjahresvergleich (-0,8 %). Im Bereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe stieg die preisbereinigte Bruttowertschöpfung dagegen an (+1,2 %). Hierzu trug insbesondere der Einzelhandel bei. Das Gastgewerbe erwirtschaftete hingegen weniger als im Vorjahr. Im Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit wuchs die Wertschöpfung erneut (+1,4 %).

Die Thüringer Industrie erzielte im Jahr 2025 einen nominalen Umsatz von Mrd. EUR 36,8 Umsatz. Wie das Thüringer Landesamt für Statistik mitteilt, lagen die Umsätze (bei gleicher Anzahl der Arbeitstage) in den Betrieben des Bereichs Bergbau und Verarbeitendes Gewerbe mit 50 und mehr Beschäftigten um 0,5 % bzw. Mio. EUR 178,0 über dem Vorjahreszeitraum.

Die Umsätze im Inland verzeichneten einen Rückgang um Mio. EUR 140,7 bzw. 0,6 %. Die Exporte stiegen um Mio. EUR 308,7 bzw. 2,3 %. Die Exportquote lag in diesem Zeitraum mit 38,0 % über dem Vorjahreswert (37,3 %). Insgesamt wurden Waren für Mrd. EUR 14,0 exportiert.

Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum konnten 2025 vor allem die Branchen Herstellung von elektrischen Ausrüstungen und Herstellung von Datenverarbeitungsgeräten, elektronischen und optischen Erzeugnissen ihre Umsätze steigern. Umsatzrückgänge gegenüber dem Vorjahr verzeichneten unter anderem die Branchen Maschinenbau, Herstellung von Kraftwagen und Kraftwagenteilen sowie Herstellung von Metallerzeugnissen.

In den Thüringer Industriebetrieben mit 50 und mehr Beschäftigten waren 2025 durchschnittlich 139.818 Personen beschäftigt. Das waren 3.816 Personen bzw. 2,7 % weniger als ein Jahr zuvor. Mit 778 Betrieben gab es im Jahr 2025 durchschnittlich 20 Betriebe bzw. 2,5 % weniger als 2024.

Die Betriebe des Thüringer Bauhauptgewerbes mit im Allgemeinen 20 und mehr Beschäftigten erzielten im Jahr 2025 einen nominalen kumulierten baugewerblichen Umsatz in Höhe von Mrd. EUR 2,5. Das entspricht einem Zuwachs von Mio. EUR 102,9 bzw. 4,2 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Der öffentliche und Straßenbau mit einem Umsatzplus von Mio. EUR 81,1 bzw. 5,8 % und der gewerbliche Bau mit einem Plus von Mio. EUR 44,0 bzw. 5,1 % trugen maßgeblich zu dieser Entwicklung bei. Im Wohnungsbau wurden dagegen Mio. EUR 22,2 bzw. 11,5 % weniger Umsatz als im Vorjahreszeitraum verzeichnet. In der Zeit von Januar bis Dezember 2025 schlossen die Betriebe Aufträge in Höhe von insgesamt Mrd. EUR 2,2 ab. Der Wert der Auftragseingänge lag um Mio. EUR 278,7 bzw. 11,3 % unter denen des Vorjahreszeitraumes.

Im Jahresverlauf 2025 gaben die Thüringer Bauaufsichtsbehörden im Wohnungsneubau 1.669 Wohnungen zum Bau frei. Das waren 413 Wohnungen bzw. 32,9 % mehr als im Jahr 2024. Nach zwei Jahren mit rückläufiger Entwicklung ist damit wieder ein Anstieg zu verzeichnen.

Im Jahresdurchschnitt 2025 waren rund 46,0 Millionen Menschen mit Arbeitsort in Deutschland erwerbstätig. Dieser Wert liegt nur geringfügig um 5.000 Personen (0,0 %) unter dem Niveau des Vorjahres, als trotz bereits nachlassender Dynamik ein neuer Beschäftigungshöchststand seit der deutschen Vereinigung im Jahr 1990 erreicht wurde. Ursächlich für diese Beschäftigungsentwicklung waren im Jahr 2025 die konjunkturelle Abkühlung auf dem Arbeitsmarkt und – wie bereits in den Vorjahren – die immer stärkeren Effekte des demografischen Wandels. Dieser hat zur Folge, dass für die aus dem Erwerbsleben ausscheidenden geburtenstarken Jahrgänge immer weniger junge Erwerbstätige nachrücken. Im Jahr 2025 verhinderten ausschließlich die Beschäftigungsgewinne in den Dienstleistungsbereichen

einen stärkeren Rückgang der Erwerbstätigenzahl. Der Beschäftigungsaufbau fand dabei wie in den Vorjahren insbesondere im Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit statt. Die Zahl der Beschäftigten in den Dienstleistungsbereichen wuchs im Vorjahresvergleich um 0,5 % auf 34,9 Millionen Personen. Im Produzierenden Gewerbe sank die Erwerbstätigenzahl 2025 kräftig um 1,8 % auf 7,9 Millionen Personen. Im Baugewerbe ging die Beschäftigung um 0,9 % auf 2,6 Millionen zurück.

In Thüringen nahm die Zahl der Erwerbstätigen 2025 gegenüber dem Vorjahr um 11.400 Personen bzw. 1,1 % ab. Damit war in Thüringen das 3. Jahr in Folge ein Rückgang der Erwerbstätigkeit zu verzeichnen. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote lag 2025 in Thüringen bei 6,4 % und damit um 0,2 Prozentpunkte höher als im Vorjahr. Im Dezember 2025 betrug die Arbeitslosenquote in Thüringen 6,3 % und lag damit erneut leicht über dem bundesweiten Durchschnitt von 6,2 %. Im Ranking aller Bundesländer liegt Thüringen weiterhin auf dem 7. Platz.

4. Geschäftsverlauf

In folgenden Bereichen war die LEG im Geschäftsjahr 2025 aktiv:

- Standortmanagement Industrie, Gewerbe und Konversion (IGK)
- Immobilien
- Stadt- und Regionalentwicklung (SRE)
- Wirtschaftsförderung
- 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 83 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 2.178 ha. Auf 14 davon wurden und werden Konversionsprojekte umgesetzt. Insgesamt setzten an den Standorten der LEG und des Sondervermögens WGT/Konversion sieben Unternehmen Investitionen auf neu gemieteten oder erworbenen Flächen um. Damit sind 61 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

Die Erweiterung der Betriebsstätte der N3 Engine Overhaul Services GmbH & Co. KG, Arnstadt (N3), am Standort der Industriegroßfläche „Erfurter Kreuz“ ist gut vorangekommen. Die vertraglichen Voraussetzungen dafür wurden bereits 2024 geschaffen. Für das künftig Wachstum von N3 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. Im Jahr 2025 konnten umfangreiche Bauar-

beiten für das Projekt umgesetzt werden. Nach dem Abschluss des Umbaus des Verwaltungsgebäudes im April 2025 erfolgten im Dezember 2025 die Übergabe und Inbetriebnahme der Bauabschnitte Cleaning Line und Produktionserweiterung. Die Fertigstellung des Logistik Centers sowie der Umbauarbeiten im Testbed wird voraussichtlich bis ins Jahr 2027 andauern.

Bereits seit April 2024 ist die Schließung des Werkes der IHI Charging Systems International GmbH in Liquidation, Amt Wachsenburg (ICSI i. L.), am Standort Erfurter Kreuz bekannt. Im Jahr 2025 wurde die Produktion eingestellt und die Verwertung der Maschinen und Anlagen vorgenommen. Für das Mietobjekt der LEG-Tochtergesellschaft EFX wird gemeinsam nach einer Nachfolgelösung gesucht. Hierzu erfolgen Gespräche mit in Frage kommenden Unternehmen. Das bisherige Mietverhältnis wurde fristgerecht zum 31. Dezember 2026 gekündigt. Die abschließende Nutzungsaufgabe erfolgt vorab.

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 bereits 2024 ein Genehmigungsverfahren nach BlmschG begonnen. Das Unternehmen beabsichtigte die Errichtung und den Betrieb einer Recyclinganlage für Batterien. Im März 2025 teilte SungEel mit, dass angesichts der während des langen Genehmigungsprozesses eingetretenen wirtschaftlichen und geschäftlichen Rahmenbedingungen das Projekt nicht weitergeführt wird. Die Reservierung des Grundstücks in Gera wurde durch die LEG beendet.

Gotha, Gewerbegebiet „Südstraße“

Am 30. April 2025 erfolgte die offizielle Eröffnungsfeier der Siemens AG für den neuen Standort im Gewerbegebiet Gotha, Südstraße. Das Unternehmen hat dort eine Fertigungshalle mit einer Größe von ca. 871 m² nebst Büro- und Sozialtrakt von 322 m² von der LEG gemietet. Nutzungszweck ist die Montage von Schaltschränken. Am Standort Gotha werden damit rund 25 Arbeitsplätze dauerhaft etabliert. Die Industriehalle wurde zuvor durch die LEG grundlegend saniert. Um bestmögliche Arbeitsbedingungen für die Schaltschrankmontage zu erreichen, wurden eine angepasste Bodenbeschichtung (ESD) sowie eine verstärkte Hallenbeleuchtung ergänzt.

Erfurt, Forschungs- und Industriezentrum Erfurt-Südost

Der am Standort Erfurt-Südost langfristig bestehende Mietvertrag mit der PV Crystalox GmbH wurde seitens des Mieters fristgerecht zum 31. Dezember 2024 beendet, da das Unternehmen sein Geschäft aufgegeben hat. Es ist gelungen, die KYOCERA Fineceramics Europe GmbH ab dem 1. Januar 2025 als neuen Mieter der rund 4.267 m² großen Industriehalle zu gewinnen, welcher die Betriebstätte übernommen hat. KYOCERA verfügt bereits über Kenntnisse beim Drahtsägen und ist mit der Technologie vertraut. Im ersten Schritt wird die interne Fertigung in diesem Bereich nach Erfurt verlagert, womit 15 Arbeitsplätze verbunden sind. Bis Ende 2026 soll die Mitarbeiterzahl auf bis zu 40 steigen. Mittelfristig soll auch die Nachbearbeitung der Keramiken hier erfolgen, was mit weiteren bis zu 25 Arbeitsplätzen verbunden sein kann. Parallel dazu soll ein Montagebereich für den Umweltapparatebau eingerichtet werden.

Industrie- und Gewerbepark Rositz - Abschluss des Vergleichs im Rechtsstreit mit der ARGE Sanierung „Neue Sorge“

Mit einem am 11. Februar 2025 vor dem Landgericht Erfurt abgeschlossenen Vergleich konnte der bereits seit 2004 andauernde Rechtsstreit der LEG Thüringen mit der ARGE Sanierung „Neue Sorge“ beigelegt werden. Hierbei ging es um Gefahrenabwehr- bzw. Altlastensanierungsmaßnahmen mit erheblichem Umfang zur Sanierung des Teersees „Neue Sorge“ im ehemaligen Teerverarbeitungswerk in Rositz. Aufgrund der langen Laufzeiten des Rechtsstreites wurden erhebliche Zinsbeträge relevant. Nach dem in langjährigen und umfassenden Verhandlungen erzielten konkreten Vergleichsvorschlag erhält die LEG von der ARGE Sanierung „Neue Sorge“ Zahlungen in mehreren Raten bis 2026, welche überwiegend an den Freistaat Thüringen weiterzuleiten sind. Mit dem Abschluss des Vergleichs ist es gelungen, ein sonst für die Zukunft weiterhin sehr aufwändiges und erwartbar langwieriges Verfahren, verbunden mit entsprechenden Prozessrisiken, zu vermeiden.

Betriebsimmobilien der Carl Zeiss AG am Standort Jena

Die LEG setzt am Standort Carl-Zeiss-Promenade 10 die Errichtung einer neuen Wärmeversorgung um. Bisher erfolgte die Wärmeversorgung durch Heißdampf, welcher von den Stadtwerken Jena bis Ende April 2025 geliefert wurde. Die LEG hat nach Einstellung der Heißdampfversorgung die Wärmeversorgung zunächst über eine Ersatzversorgungsanlage mittels mobiler Heizcontainer übernommen. Im November hat nach Herstellung des Fernwärmehausanschlusses durch die Stadtwerke Jena die Gesamtinbetriebnahme der neuen Wärmeerzeugungsanlage durch die TWS Thüringer Wärme Service GmbH als Contractor der LEG begonnen. Anfang 2026 soll die neue energieeffiziente und unter dem Aspekt der angestrebten Dekarbonisierung optimierte Wärmeversorgung im vollen Funktionsumfang zur Verfügung stehen.

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

Am 3. Juli 2025 wurde der Vertrag über die Entwicklung des Industriegebietes Altenburg/Windischleuba zwischen der Stadt Altenburg und der LEG Thüringen unterzeichnet. Mit der Entwicklung des rund 93 ha großen Industriegebiets soll eine bedarfsgerechte Bereitstellung von gewerblichen, insbesondere industriellen Bauflächen erfolgen. Zur Verwirklichung des Vorhabens ist beabsichtigt, Fördermittel gemäß Investitionsgesetz Kohleregionen (InvKG) einzusetzen. Die Antragstellung durch die Stadt Altenburg zur Förderung nach dem InvKG ist noch im Jahr 2025 erfolgt.

Industriegroßfläche „Hermsdorf Ost III“

Am 6. November 2025 konnten mit dem ersten Spatenstich die Bauarbeiten zur Erschließung des Industriegebiets „Hermsdorf Ost III“ starten. Das Areal ist Bestandteil der Großflächeninitiative des Landes und hat eine Bruttofläche von 56 ha. Die LEG Thüringen realisiert das Projekt als Erschließungsträgerin der Stadt. Die geförderten Gesamtkosten für die Erschließung belaufen sich auf Mio. EUR 22,8. Die Bauarbeiten sollen bis Mitte 2028 abgeschlossen sein. Das Areal bietet mit seiner Fläche und seiner Lage am Kreuzungspunkt zweier Autobahnen hervorragende Bedingungen für Unternehmen mit höherem Platzbedarf. 2025 konnte bereits eine Fläche von rund 10 ha für ein erstes potenzielles Investitionsvorhaben reserviert werden.

Industrie- und Gewerbegebiet 3 (IG3) Sömmerda/Kölleda

Am 29. Oktober 2025 fand die Gründung des Zweckverbandes „Industrie- und Gewerbegebiet 3 (IG3) Sömmerda/Kölleda“ statt. Mit der Gründung durch die Städte Sömmerda und Kölleda wird dieser künftige Vertragspartner der LEG zur Entwicklung der Industriegroßfläche. Die bisherigen Schritte erfolgten auf der Grundlage eines dreiseitigen Entwicklungsvertrages.

Liegenschaften des WGT-Sondervermögens

Im Auftrag des Freistaates Thüringen entwickelt, verwaltet und verwertet die LEG Thüringen vormals durch die sowjetischen Truppen militärisch genutzte Liegenschaften des Sondervermögens „WGT-Liegenschaften Thüringen“. Im Hinblick auf die Verwertung der Liegenschaften des Sondervermögens „WGT-Liegenschaften Thüringen“ wurden im Jahr 2025 mit fünf Grundstückskaufverträgen rund 20,7 ha Grundstücksfläche verwertet. Eine Industriegebietsfläche am Standort Altenburg-Nobitz wurde für eine neue Betriebsstätte zur Gewinnung von Rohöl aus Kunststoffabfällen an die Tubis Ost GmbH verkauft. Die Bauarbeiten haben noch 2025 begonnen. Auf verschiedenen Liegenschaften des Sondervermögens wurden zudem Maßnahmen zur Sanierung und zur Flächenaufbereitung durchgeführt.

Immobilien

Wohnbauland

Im Jahr 2025 hat die LEG an 26 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 2025 wurden 24 Baugrundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 1,5 ha und Erlösen von Mio. EUR 1,95 veräußert. Aus dem Portfolio der Wohnbaulandflächen wurden zudem fünf öffentliche und unerschlossene Grundstücke mit einer Fläche von ca. 0,8 ha und Erlösen von TEUR 4 veräußert.

Die Marktbedingungen werden voraussichtlich auch im Zeitraum 2026 bis 2027 herausfordernd bleiben. Aktuelle Marktprognosen führender Forschungsinstitute gehen davon aus, dass die Bauwirtschaft und der Immobilienmarkt im Jahr 2025 ihre Talsohle erreicht haben und sich die Lage ab 2026 moderat stabilisieren wird.

Vor allem die erhöhten Zinsen und eine schwache Einkommensentwicklung belasten weiterhin den Wohnungsneubau. Trotz der geringen Neubautätigkeit bleibt die Wohnraumnachfrage hoch. Eine Trendwende könnte ab 2026 einsetzen, unterstützt durch aufgeschobene Investitionen.

Neue Projekte entwickeln

ICE-City Erfurt

Der Erfurter Stadtrat hat am 14. August 2024 grundsätzlich beschlossen, der LEG Erschließungsträgerschaft für das Gesamtareal zu übertragen. Im zweiten Quartal 2026 wird der Stadtrat der Stadt Erfurt dann über den Erschließungsvertrag selbst abstimmen. Ziel des Gesamtprojektes „DB Campus“ ist es, einen Ausbildungs- und Bürokomplex für die Mitarbeitenden der DB AG zu schaffen.

Bahnhallenquartier Erfurt

Durch den Erwerb der Liegenschaft Bahnhofstraße 22a/23 in Erfurt im Jahr 2025 hat die LEG die Entwicklungsperspektiven für das Bahnhallenquartier deutlich gestärkt. Auf der rund 2,9 ha großen Innenstadtfäche wurden im Jahr 2025 Beräumungs-, Gehölz- und Vermessungsarbeiten durchgeführt. Seit Oktober 2025 läuft der Rückbau der nicht weiter nutzbaren Bestandsgebäude; der Abschluss ist für das erste Halbjahr 2026 vorgesehen. Parallel werden Maßnahmen zur Sicherung der schützenswerten Denkmalsubstanz vorbereitet und in einem denkmalfachlichen Dialog abgestimmt. Seit Mitte Juni 2025 wertet zudem eine temporäre Veranstaltungsfläche das Areal als Sommergarten für die Öffentlichkeit auf.

Domäne Dornburg

Die im Jahr 2024 im ehemaligen herzoglichen Kammergut nahe der Dornburger Schlösser begonnenen Sicherungs- und Instandsetzungsmaßnahmen werden in den Jahren 2025 und 2026 fortgeführt. Die Kooperation mit der Stiftung Thüringer Schlösser und Gärten konnte intensiviert werden mit dem Ziel, das Umfeld der Dornburger Schlösser aufzuwerten und Teile des leerstehenden Gebäudebestandes perspektivisch für touristische Funktionen zu ertüchtigen. Das Kooperationsprojekt mit der Bauhaus-Universität Weimar, bei dem durch 21 Studenten und Studentinnen am „Großen Kuhstall“ erste Um- und Ausbauarbeiten geplant und selbst ausgeführt wurden, konnte erfolgreich abgeschlossen werden. Zwischen LEG und Universität wurde eine Verstetigung dieses Formates in den kommenden Jahren verabredet.

Immobilienverwaltung

Die LEG verwaltet die Liegenschaften ihres Portfolios und bewirtschaftete hierfür im Jahr 2025 ca. 64.000 m² 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)

Im Jahr 2025 konnte eine Vielzahl an Projekten mit unterschiedlichen Leistungsbildern der Abteilung bearbeitet werden mit Schwerpunkt in den ländlich geprägten Regionen des Freistaates, beispielsweise in der Erarbeitung und Realisierung umsetzungsorientierter Regionalentwicklungskonzepte in Bereich der Kommunalen Arbeitsgemeinschaft (KAG) „Obereichsfeld“, im Wartburgkreis oder im Altenburger Land. Beim Letztgenannten lag der Fokus auf dem Bereich Fördermittelmanagement insbesondere im Kontext der Verwendung der durch den Bund bereitgestellten Finanzmittel im Rahmen des InvKG (Investitionsgesetz Kohleregionen).

Auch der Bereich Mobilität mit den Projekten „Integraler Taktfahrplan“ (ITF) und dem „Thüringer Mobilitätsnetzwerk“ (TMN) oder die Beratung der Kommunen im Bereich Glasfaserausbau im Projekt „Digitale Infrastruktur“ sind hier zu nennen.

Der Bereich Tourismus hat in der Projektarbeit deutlich an Bedeutung gewonnen. Dies zeigt sich unter anderem in der Erstellung eines „Integrierten Standortentwicklungskonzeptes“ für ein Besucherinformationszentrum am Standort des Technischen Denkmals historischer Schieferbergbau Lehesten sowie in der Entwicklung einer Umsetzungsstrategie für die Realisierung eines Gedenk- und Informationsortes für das ehemalige zum KZ-Mittelbau-Dora gehörende Außenlager Ellrich-Juliushütte. Darüber hinaus wurde in Zusammenarbeit mit einem interdisziplinär besetzten Expertenteam ein strategisches Entwicklungskonzept für eine touristische Profilierung der UNESCO-Welterbestätten in Eisenach, Erfurt, Weimar und Naumburg ausgearbeitet. Auch der Prozess der Erarbeitung eines Masterplanes für den Standort „Schloss Reinhardsbrunn“ konnte abgeschlossen werden. Beide Konzepte verstehen sich als Beitrag für die nachhaltige Stärkung des Wirtschaftsfaktors Tourismus im Freistaat.

Das Management und die Koordinierung von für den Freistaat Thüringen strategisch wichtigen Projekten wie z.B. dem Thüringer Aktionsbündnis „Innenstädte mit Zukunft“ mit den Schwerpunktthemen Umgang mit Leerstands-Immobilien und Digitalisierung oder die Grundlagenermittlung in Vorbereitung der Erstellung einer „Thüringer Bäderkonzeption 2040“ sind als weitere Projektbeispiele zu nennen. Ein für die Abteilung neues Aufgabenfeld ergab sich im Bereich Klimaschutz/Erneuerbare Energien durch das Projekt „Eignungskataster PV und Solarthermie im Städtedreieck am Saalebogen“ in Zusammenarbeit mit der Landesenergieagentur (ThEGA).

Im Bereich der Bauleitplanung konnte mit den Arbeiten am Bebauungsplan für das Industriegebiet Altenburg-Windischleuba begonnen werden sowie weitere interne Leistungsvereinbarungen (ILV) abgearbeitet werden.

Wirtschaftsförderung

Invest in Thüringen

Im Jahr 2025 wurden 31 Investitionsprojekte in Thüringen erfolgreich umgesetzt. Trotz angespannter Haushaltslage konnte ein Zuwachs um fünf Projekte im Vergleich zum Vorjahr verzeichnet werden. 641 Arbeitsplätze wurden geschaffen bzw. gesichert und Investitionen in Höhe von Mio. EUR 231 für das Land generiert. Zu den realisierten 31 Investitionsprojekten zählen 12 Neuansiedlungen und 13 Unternehmenserweiterungen (sechs Projekte sind aus dem Bereich Dekarbonisierung/ Übernahme/Sicherung/ Rationalisierung/Verlagerung). Von ausländischen Investoren wurden acht Investitionsprojekte getätigt (243 neue Arbeitsplätze und Mio. EUR 36,9 Investitionen). Die bestehenden Herausforderungen hinsichtlich zentraler Themen wie Energieversorgung/-preise, Fachkräftesuche und der Reduzierung von vorhandenen Fördermitteln führten zudem zu einem stärkeren Wettbewerb mit anderen Standorten, insbesondere im Ausland.

Ausgewählte Neuansiedlungen und Expansionen in 2025:

- Neuansiedlung Kyocera Fineceramics Europe GmbH, Erfurt (ca. 30 neue Arbeitsplätze/ ca. Mio. EUR 3 Investition)
- Erweiterung Bauerfeind AG, Zeulenroda (ca. Mio. EUR 30 Investition)
- Erweiterung Jenoptik Optical Systems GmbH, Jena (ca. 60 neue Arbeitsplätze/ca. Mio. EUR 70 Investition).

Als ein Ergebnis der gemeinsamen Delegationsreise des Ministerpräsidenten und der Wirtschaftsministerin im Mai in die USA wurde die Einrichtung eines Thüringer Büros an der US-Ostküste beschlossen und umgesetzt. Obgleich sich die aktuelle geopolitische Lage herausfordernd gestaltet, erhofft sich Thüringen neue Impulse in der Investorenwerbung auf dem nordamerikanischen Kontinent.

Hervorzuheben ist auch im Jahr 2025 die Betreuung des Großprojektes CATL/CATT. Die enge Zusammenarbeit wurde durch den Besuch der Wirtschaftsministerin am Hauptsitz in Ningde/ China im Rahmen einer Delegationsreise weiter gefestigt. Auch die Weiterentwicklung der Batterieindustrie für E-Mobilität in Thüringen war ein Schwerpunkt in den Aktivitäten des Teams Invest.

Als Reaktion auf die weltpolitische Lage und als strategische Weiterentwicklung wurden die proaktiv bearbeiteten Kernthemen im Team Invest um die Branche „Space & Defense“ erweitert. Ziel ist die Entwicklung dieses Sektors und der Aufbau von Zulieferstrukturen in Thüringen. Damit auch Thüringer Unternehmen von den geplanten Investitionen in die Verteidigungsindustrie in Deutschland profitieren können, wurde ein Thüringer Zuliefer- und Informationsforum Defense in Kooperation mit den Industrie- und Handelskammern Thüringens organisiert, das mit mehr als 300 Teilnehmern sehr großen Zuspruch fand. Experten von Bundeswehr und OEMs der Rüstungsindustrie lieferten interessante Einblicke. Weitere ähnliche Formate sind geplant.

Im Rahmen der gemeinsam mit dem Thüringer Wirtschaftsministerium laufenden Kampagne „Hidden Champions – Thüringer Weltmarkt- und Technologieführer“ wurde im Mai 2025 das dritte „Champions-MEET“ organisiert. Auf dem Event erhielten sechs weitere Unternehmen ihre Auszeichnung, sodass Thüringen nun 100 Weltmarkt- und Technologieführer vorweisen kann.

Neu eingerichtet wurde die Servicestelle Wirtschaftsförderung, die als direkter Ansprechpartner für Kommunen, Landkreise und regionale Wirtschaftsförderer fungiert.

Thüringen International (TI)

Auch 2025 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 17. Thüringer Außenwirtschaftstag fand 2025 in Ilmenau zum Thema „Thüringen in der Welt - Heute. Morgen. Gemeinsam“ statt.

Im Jahr 2025 organisierte TI insgesamt vier politisch flankierte Delegationsreisen: Unter Leitung von Ministerpräsident Mario Voigt und in Begleitung von Wirtschaftsministerin Colette Boos-John erfolgte die erste Delegationsreise der neuen Thüringer Landesregierung an die Ostküste der USA. Eine weitere Delegationsreise in die VR China fand unter der Leitung von Wirtschaftsministerin Colette Boos-John statt. Marcus Malsch, Staatssekretär für Landwirtschaft und Ländlichen Raum, leitete eine Delegationsreise nach Vietnam. Eine weitere, von Ministerpräsident Mario Voigt geleitete Delegationsreise führte nach Israel, welche von weiteren Thüringer Politikern und Staatssekretären aus verschiedenen Ressorts – wie beispielsweise dem Wirtschaftsministerium – flankiert wurde.

Von TI geplante Unternehmensreisen führten:

- nach Indien
- nach Frankreich
- nach Aserbaidshan sowie
- nach Südafrika.

Von den insgesamt 13 erfolgreich durchgeführten Gemeinschaftsständen und Beteiligungen auf internationalen Messen fanden sechs im Ausland statt.

Diese waren:

- Arab Health 2025
- LASER World of PHOTONICS China 2025
- OPIE – Optics and Photonics International Exhibition 2025
- Kazakhstan Machinery Fair 2025
- Precision Fair 2025 sowie
- Vietfood & Beverage 2025.

Das weltweit umspannende Netzwerk an Thüringer Auslandsrepräsentanzen wurde 2025 um Auslandsbüros in Brasilien und den USA ergänzt.

Innovativ Thüringer

Mit Blick auf die Weiterentwicklung des vormaligen Thüringer ClusterManagements (ThCM) erfolgte eine Umbenennung der Maßnahme „ThCM“ in nunmehr „Innovativ Thüringen“(InnoTh).

Die Aktivitäten von InnoTh im Jahr 2025 waren maßgeblich durch die weitere Umsetzung der „Regionalen Innovationsstrategie für intelligente Spezialisierung und wirtschaftlichen Wandel in Thüringen – (kurz: RIS Thüringen)“ geprägt. Dazu wurden Sitzungen der RIS-Strategiebeiräte durchgeführt und die Ergebnisse für den RIS-Lenkungskreis aufbereitet. Mit Blick auf die Weiterentwicklung des Aufgabenportfolios von InnoTh wurde unter anderem ein Prozess zum Aufbau von Foresight-Kompetenzen etabliert und der Aufbau entsprechender Strukturen abgeschlossen.

Eine zentrale Aufgabe war die Vorbereitung, Durchführung und Nachbereitung der InnoCON 2025 als Leitveranstaltung zur Umsetzung der Thüringer Innovationsstrategie. Die Veranstaltung wurde in Abstimmung mit dem TMWLLR am 7. Mai 2025 in Ilmenau durchgeführt. Zudem erfolgte bereits die konzeptionelle Vorbereitung der InnoCON 2026.

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

Eigene Veranstaltungen von InnoTh wurden KMU-orientiert durchgeführt. Unter anderem:

- Workshop „IKT meets Gesundheitswirtschaft“ am 27. Februar 2025 in Jena
- Workshop „Bioökonomie trifft Produktionstechnologien“ am 29. April 2025 in Jena
- Industrieforum „Smarte Fertigung“ zum Thema „Retrofit entlang des Produktionsprozesses“ am 21. August 2025 in Erfurt
- Workshop „Abwasser als Datenquelle für AMR-Surveillance“ am 18. September 2025 in Erfurt
- 9. Thüringer Maschinenbautag am 22. September 2025 in Erfurt
- 7. Thüringer KI-Forum am 1. Oktober 2025 in Erfurt
- Workshop „Regionale Wertschöpfung durch innovationsbasierte Holzverwendung“ am 27. November 2025 in Suhl
- Workshop „ThIMO trifft Zulieferindustrie“ am 12. Dezember 2025 in Merbelsrod

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

- Thüringer Werkstofftag 2025
- Deutsche Biotechnologietage 2025
- Mitteldeutscher Ernährungsgipfel 2025
- ELMUG4future 2025 und
- zwei Workshops zum Stakeholderprozess „Halbleiterökosystem in Thüringen“.

Die enge Zusammenarbeit und Unterstützung der Thüringer Cluster/ Netzwerke wurde fortgesetzt.

Personal- und Fachkräftemanagement (PFM)

Personalmanagement

Im Berichtszeitraum wurde in der LEG eine Altersstrukturanalyse durchgeführt, um eine Basis für die Entwicklung von Personalentwicklungs- und Recruitingkonzepten für eine Nachfolgeplanung zu erhalten. In den nächsten zehn Jahren scheiden über 60 Mitarbeitende aus dem Erwerbsleben aus.

Im Jahr 2025 wurden alle Abteilungen zum Thema „Grundlagen der Künstlichen Intelligenz“ geschult.

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

Die Bindung und Gewinnung von Fachkräften war auch im Berichtszeitraum eine der zentralen Herausforderungen für Unternehmen und den Wirtschaftsstandort insgesamt. Die ThAFF unterstützt in diesem Kontext Thüringer Arbeitgeber, (potenzielle) Arbeits- und Fachkräfte sowie Netzwerkpartner als Ideengeberin und Beratungsinstanz und setzt Maßnahmen, Formate und Projekte um.

Mit Blick auf die weiter zunehmende Anzahl Angehörige pflegender Arbeitnehmer:innen in Thüringen bietet die ThAFF zur Fachkräftebindung das Online-Angebot „Pfegelots:innen Thüringen DIGITAL“ an. Im Jahr 2025 wurde das Online-Angebot von 451 Personen erfolgreich abgeschlossen, die damit erste Informationen zur Unterstützung von Mitarbeitenden mit Pflegeaufgaben erhielten.

Zur gezielten Ansprache von Pendler:innen und rückkehrinteressierten Thüringer:innen veranstaltete die ThAFF 2025 den Pendler- und Rückkehrertag erstmals als landesweiten Aktionstag an fünf Standorten gleichzeitig. In Mühlhausen, Eisenach, Suhl, Arnstadt und Gera haben sich am 29. Dezember 2025 rund 320 Interessierte zum Leben und Arbeiten in den jeweiligen Regionen informiert. Das Beratungsangebot gestaltete die ThAFF jeweils gemeinsam mit regionalen Partnern, insbesondere der Wirtschaftsförderung und der Agentur für Arbeit. Die Terminierung des Aktionstages zwischen Weihnachten und Silvester und die Einbindung der regionalen Partner haben sich dabei als zielführend für die Ansprache der Zielgruppen Pendler:innen und Rückkehrinteressierte bestätigt.

Zur Gewinnung von Auszubildenden und Fachkräften aus dem Ausland ist die ThAFF in unterschiedlichen Handlungsfeldern aktiv. Um die Regelungen und Möglichkeiten des Fachkräfteeinwanderungsgesetzes (FEG) für und in Thüringen gut zu nutzen, hat die ThAFF 2025 drei „Behördentreffen Begleitstruktur FEG“ mit an der Umsetzung des FEG beteiligten Institutionen (TMJMV, kommunale Ausländerbehörden, Anerkennungsstellen für berufliche Qualifikationen) koordiniert. Darüber hinaus begleitet die ThAFF als Netzwerkpartner die Aktivitäten verschiedener Akteure zur Gewinnung internationaler Auszubildender und Fachkräfte (z.B. Projekt APAL der BfA, über ESF Plus geförderte Gewinnungsprojekte in Thüringen). Zur Vorbereitung und Weiterentwicklung von Aktivitäten im Ausland hat die ThAFF im Jahr 2025 an Unternehmensreisen nach Indien und Vietnam teilgenommen und sich am German Pavilion auf der DIDAC India, der größten Bildungs-, Ausbildungs- und Fachkräftemesse Asiens, beteiligt.

German Professional School (GPS)

Die 12-monatige Projektphase der 2. Kohorte der GPS-Säule 1 wurde mit 202 Teilnehmenden erfolgreich abgeschlossen. Rund 59 % der Teilnehmenden wurden in duale Ausbildung, Arbeit, ein duales Studium oder schulische Weiterbildung vermittelt – überwiegend in medizinischen, kaufmännischen und gewerblich-technischen Bereichen sowie in den Bereichen IT, Logistik und DEHOGA in ganz Thüringen. Ca. 20 % der nicht Vermittelten nehmen an weiteren integrativen Maßnahmen teil. Die letzte Pilotphase startete am 1. September 2025 mit 543 Teilnehmenden.

Die Projektumsetzung der GPS-Säule 2 in Thüringen startete am 1. Mai 2025 mit 40 Teilnehmenden aus sieben lateinamerikanischen Ländern durch die VHS-BILDUNGSWERK GmbH in Gotha.

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 wurden die Aufgaben der TSD um die Geschäftsbesorgung für die ehemalige Schadstoffdeponie (SSD) Laucha und seit 2024 um die Geschäftsbesorgung für zunächst neun weitere Deponien erweitert. Diese befinden sich ebenso wie die SSD Laucha im Eigentum des Freistaates Thüringen. 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 2026 geplant. Alle erforderlichen Maßnahmen zur Grundwasser- und Umweltüberwachung sowie zur Grünpflege wurden auf dem Gelände der ehemaligen SAD Wintersdorf im Berichtsjahr ausgeführt. Darüber hinaus erfolgten Wartungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an den abwassertechnischen und elektrischen Anlagen. Am Standort der ehemaligen SAD Themar findet jährlich eine Begehung zur Prüfung der Verkehrssicherheit statt. Die zweite Erweiterung des Grundwassermessstellennetzes auf dem Gelände der ehemaligen SAD Möhra wurde im Jahr 2025 fertiggestellt.

Die Instandsetzung des Deponiezaunes auf dem Gelände der ehemaligen Schadstoffdeponie SSD Laucha wurde im Berichtsjahr abgeschlossen. Erforderliche Havariemaßnahmen wurden durchgeführt. Für die neu im Rahmen einer Geschäftsbesorgung übernommenen Deponien wurde im Berichtsjahr ein externer Projektsteuerer beauftragt. Zudem wurden die Deponien besichtigt und teilweise wurden Maßnahmen zur Verkehrssicherung durchgeführt.

Für die aufgeführten Maßnahmen sind der TSD Kosten in Höhe von TEUR 2.083 (Vorjahr: TEUR 1.256) entstanden. Dem stehen Erträge aus Kostenerstattungen des Freistaates Thüringen in Höhe von TEUR 1.815 (Vorjahr: TEUR 901) sowie Erlöse aus der Geschäftsbesorgung in Höhe von TEUR 265 (Vorjahr: TEUR 329) gegenüber. Insgesamt weist die TSD im Geschäftsjahr 2025 unter Berücksichtigung der Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 18) und des Zinsergebnisses von TEUR 5 (Vorjahr: TEUR 10) einen Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 3 (Vorjahr: 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 2025 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 im Industriepark Tridelta Hermsdorf waren die bereits im Jahr 2024 begonnene Instandsetzung der Rampe am Produktionsgebäude G405 sowie diverse Arbeiten am Verwaltungsgebäude 209. Diese umfassten die Überprüfung und Reinigung der Fassade, die Erneuerung des Fußbodens der öffentlichen Verkehrsfläche im 3. OG und die Vorbereitung einer leerstehenden Fläche zur Neuvermietung.

Im innovativen Städtebau Hermsdorf erfolgte im Gebäude G32 die Herrichtung einer Praxisfläche sowie im Gebäude G87 die Sanierung einer Wohnung und die Erneuerung der Lüftungsanlage.

Am Gebäude G14 in Föriztal wurde auf der Grundlage einer im Jahr 2022 durchgeführten Bauwerksprüfung/Inspektion gemäß VDI 6200 ein Gutachten zur umfassenden Untersuchung von Mängeln und der Ableitung von Maßnahmen am Gebäude G14 in Föriztal in Auftrag gegeben. Erste Instandsetzungsarbeiten zur Beseitigung der festgestellten Mängel am Hallendach und der Dachentwässerung sind bereits erfolgt. Ebenso wurde mit der geplanten Instandsetzung einer Toranlage begonnen.

Die TDA erzielte im Jahr 2025 Erlöse aus der Grundmiete in Höhe von TEUR 1.234 (Vorjahr: TEUR 1.258) sowie Erlöse aus Grundstücksverkäufen in Höhe von TEUR 218 (Vorjahr: TEUR 2). Der im Berichtsjahr erzielte Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 612 (Vorjahr: TEUR 621) 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 wurde die Umsetzung der Erweiterung der Betriebsstätte von N3 am Standort weiter fortgesetzt. Dabei konnte im Dezember die erste Teilkomponente an N3 übergeben werden. Für die Nutzung dieses Teils der Erweiterungsinvestition entrichtet N3 bereits einen entsprechenden Mietanteil.

Aufgrund von Verzögerungen im Bauablauf wird mit der Gesamtfertigstellung jedoch erst im Jahr 2027 gerechnet. Im Anschluss beginnt dann für die Erweiterung eine 25-jährige Mietlaufzeit.

Im Berichtsjahr erzielte die Gesellschaft bei Umsatzerlösen in Höhe von TEUR 2.996 (Vorjahr: TEUR 2.896) einen Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 612 (Vorjahr: TEUR 621).

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). Zwischenzeitlich ist die ICSIG mit der Muttergesellschaft ICSI i. L. verschmolzen. Bis zum Zeitpunkt der Berichterstattung sind die vertraglichen Pflichten von ICSI i. L. zur Mietzahlung planmäßig erfüllt worden. Im Berichtsjahr nahm die ICSI i. L. ein Sonderkündigungsrecht zum 31. Dezember 2026 wahr. ICSI i. L. hat nun die Möglichkeit, bis zum Kündigungszeitpunkt einen gleichwertigen Nachmieter zu stellen. Derzeit werden sowohl von ICSI i. L. als auch von der EFX Möglichkeiten einer Nachvermietung gesucht. Sollte eine Neuvermietung bis zum 31. Dezember 2026 nicht gelingen, ist ICSI i. L. zur Zahlung eines Ausgleiches verpflichtet. Aufgrund dieses Zahlungsanspruches wird davon ausgegangen, dass keine bestandsgefährdenden Tatsachen vorliegen.

Im Geschäftsjahr 2025 erwirtschaftete die EFX bei Umsatzerlösen in Höhe von TEUR 1.344 (Vorjahr: TEUR 1.344) ein positives Jahresergebnis in Höhe von TEUR 261 (Vorjahr: TEUR 261).

ThIV Thüringer Industrievermietung GmbH (ThIV)

Mit Hilfe der ThIV möchte die LEG ihr Programm zur Errichtung und Vermietung von Betriebsstätten für KMU in Thüringen erfolgreich umsetzen. Seit 2017 wird die Immobilie einer Betriebsstätte der Desay SV Automotive Europe GmbH (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. Im Berichtsjahr erzielte die ThIV bei Umsatzerlösen in Höhe von TEUR 480 (Vorjahr: TEUR 480) einen Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 101 (Vorjahr: TEUR 105).

Betreibergesellschaft 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 2025 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. Nach dem Verkauf des AZM Erfurt durch die STIFT zu Beginn des Jahres 2025 wurde der Pachtvertrag durch den neuen Eigentümer zum 31. Dezember 2026 ordentlich gekündigt.

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 2025 zu 84 % ausgelastet. Im Studiokomplex wurden im vergangenen Jahr neben dem ARD-Serienformat In aller Freundschaft – Die jungen Ärzte, Teile der Kinder- und Jugendserie Schloss Einstein mit den Motiven „Schloss Einstein - Gymnasium“ sowie „Schulflure“ und „Klassenzimmer“ realisiert. Auch die KiKA-Produktion „Beste Klasse Deutschlands“ wurde erneut mit einem Produktionsblock im Studio B realisiert. Darüber hinaus konnte neben einigen kleineren Projekten der Kinofilm „Hey ich bin der kleine Tod“ im STUDIOPARK realisiert werden.

In unmittelbarer Nähe zu den Fakultäten Medien und Architektur der Bauhaus- Universität Weimar ist die bauhaus FACTORY Weimar (ZKWe) seit 2014 ein Anziehungs- und Anlaufpunkt für Existenzgründer sowie kleine Unternehmen der Kreativwirtschaft. Die Mietflächen der bauhaus FACTORY Weimar waren im Jahr 2025 unverändert vollständig ausgelastet.

Im Geschäftsjahr 2025 erzielte die BATT Erlöse aus Grundmieten in Höhe von TEUR 2.146 (Vorjahr: TEUR 2.033). Die Umsatzerlöse stiegen gegenüber dem Vorjahr um TEUR 252 auf TEUR 3.526. Der Jahresüberschuss belief sich auf TEUR 230 (Vorjahr: TEUR 130).

Thüringer Energie- und GreenTech-Agentur GmbH (ThEGA)

Die Thüringer Energie- und GreenTech-Agentur (ThEGA) blickt auf ein arbeitsintensives und strategisch bedeutsames Jahr 2025 zurück. Neue gesetzliche Vorgaben sowie eine deutlich gestiegene Nachfrage seitens Kommunen, Unternehmen und weiterer Zielgruppen führten zu einer substanziellen Erweiterung der Aufgaben. Mit mehr als 1.000 Beratungen und über 100 Veranstaltungen wurde ein neuer Höchststand erreicht. Parallel gewann der Einsatz digitaler Informations- und Analysewerkzeuge weiter an Bedeutung, darunter das Thüringer Wärmekataster, der Solarrechner und das Wissensportal Wärmepumpe.

Der Geschäftsverlauf war wesentlich durch die kommunale Wärmeplanung geprägt. Das zu Jahresbeginn bereitgestellte Thüringer Wärmekataster bot erstmals flächendeckende Grundlagen für gesetzlich vorgegebene Planungsprozesse. Rund 150 Kommunen nutzten die Möglichkeit, entsprechende Datensätze abzurufen. Auch der Photovoltaikausbau entwickelte sich dynamisch weiter: Anfang 2026 waren über 122.000 Photovoltaikanlagen mit 3.200 Megawatt Leistung in Betrieb. Die Analyse der sogenannten „Energiestraßen“ identifizierte zudem 589 km² geeignete Solarflächen entlang von Autobahnen und Bahnstrecken.

Der Beratungsbedarf im Bereich Energie- und Ressourceneffizienz nahm durch die Novellierung der Förderrichtlinie GreenInvest Ress weiter zu. Die Kompetenzstelle Dekarbonisierung unterstützte zahlreiche Unternehmen bei Transformationspfaden.

Die Fachbereiche arbeiteten 2025 stark themenübergreifend. Im Bereich Erneuerbare Energien standen Photovoltaik, faire Beteiligungsmodelle im Bereich Windenergie sowie die wiederaufgenommene Biogasberatung im Mittelpunkt. Der Fachbereich Energie- und Quartierskonzepte begleitete zentrale Wärmeprojekte, darunter das Projekt ‚Klärwärme Schmöln‘ sowie das Biomasseheizwerk Mühlhausen.

Das Energie- und Klimaschutzmanagement entwickelte mit ThEMS ein vollständig überarbeitetes Energiemanagementsystem, dessen Rollout 2026 erfolgt. Auch wurden neun Thüringer Hochschulen beim Aufbau eines einheitlichen Energiemanagements unterstützt.

Im Bereich Energie- und Ressourceneffizienz wurde die ‚Thüringer Ideenfabrik Zukunftsenergien‘ etabliert. Zudem war die ThEGA intensiv an der Studie ‚Wasserstoffnetz Mitteldeutschland 2.0‘ beteiligt und unterstützte die CCUS-Initiative Ostdeutschland.

Die Öffentlichkeitsarbeit verstärkte Presse-, Social-Media- und Veranstaltungsaktivitäten. Insgesamt wurden mehr als 100 Veranstaltungen mit über 4.500 Teilnehmenden angeboten.

Im Berichtsjahr erzielte die ThEGA Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 4.813 (Vorjahr: TEUR 4.161). Dies entspricht einem Umsatzanstieg gegenüber dem Vorjahr um TEUR 652. Der Jahresüberschuss erhöhte sich im Vorjahresvergleich um TEUR 14 auf TEUR 217.

Digitalagentur Thüringen GmbH (DAT)

Der Auftrag der DAT ist, als operativer Dienstleister der Ministerien und der Landesverwaltung mit den Schwerpunkten Prozess- und Projektmanagement die digitale Transformation im Freistaat Thüringen zu unterstützen. Als zentraler Dienstleister erschließt die DAT Synergien durch die Setzung von einheitlichen Standards und die Unterstützung des Ziels der Zentralisierung. Die DAT soll außerdem die Kommunikation des für Digitales zuständigen Ministeriums zur digitalen Transformation unterstützen, um die Offenheit der Bürgerinnen und Bürger für digitale Verwaltungsleistungen im Besonderen und die Vorteile der Digitalisierung im Allgemeinen zu erhöhen. Ziel ist die Abbildung dieses Fortschritts in maßgeblichen Indizes, wie dem E-Government-Monitor und dem D21-Digitalindex.

Wesentliche Geschäftsgrundlage bildete im Jahr 2025 der mit dem TMDI (bisher in der Zuständigkeit des TMWWDG) bestehende Geschäftsbesorgungsvertrag vom 18./26. März 2024 zum Betrieb der DAT, mit einer Vertragslaufzeit vom 1. April 2024 bis 31. Dezember 2025. Eine weitere Geschäftsgrundlage bildete 2025 der mit dem TMDI (bis März 2025 in der Zuständigkeit des TFM) geschlossene Geschäftsbesorgungsvertrag vom 14. April 2025 zum Aufbau eines GovTech Campus Thüringen mit einer Vertragslaufzeit vom 1. März 2025 bis 31. Dezember 2026.

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 (ESF). Im Jahr 2025 waren vier Mitarbeiter beschäftigt. Im Berichtsjahr wurden aus den ESF-Zuschüssen sonstige betriebliche Erträge in Höhe von TEUR 493 (Vorjahr: TEUR 447) erzielt.

Die wesentlichen im Jahr 2025 von der Digitalagentur durchgeführten Veranstaltungen waren der parlamentarische Abend am 3. April 2025, die Eröffnungsfeier des GovTech Campus Thüringen am 9. Mai 2025 sowie die LinkedIn Lokal Veranstaltung am 4. November 2025.

Weiterhin organisierte die DAT im Jahr 2025 drei Netzwerktreffen zum Thema Smart City jeweils in verschiedenen Regionen.

Im Geschäftsjahr 2025 erzielte die Digitalagentur Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 1.128 (Vorjahr: TEUR 1.333). Im Berichtszeitraum war ein Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 10 (Vorjahr: Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 58) zu verzeichnen.

6. Personalbereich

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

	2025	2024	2023	2022
Prokuristen/Abteilungsleiter/-innen	8	8	7	7
Projektleiter/-innen	215	208	190	181
Sachbearbeiter/-innen	82	85	86	82
Sekretariatskräfte	21	22	21	22
Personal auf Liegenschaften	3	4	4	4
Gesamt	329	327	308	296
Durchschnittsalter der Mitarbeiter/-innen in Jahren	45,6	45,2	45,1	45,4
Anteil der männlichen Mitarbeiter (Prozent)	45,4	46,4	44,7	45,8
Anteil der weiblichen Mitarbeiterinnen (Prozent)	54,6	53,6	55,3	54,2
Anzahl der Auszubildenden	6	7	7	10

7. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

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

LEG

		2025	2024	2023	2022
Umsatzerlöse	Mio. EUR	76,4	73,3	68,4	89,8
EBIT ²	Mio. EUR	0,7	-1,3	0,3	2,4
EBITDA ³	Mio. EUR	13,7	12,7	16,4	16,3
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ⁴	Mio. EUR	8,3	-2,9	8,3	10,6
Bilanzsumme	Mio. EUR	628,0	586,8	569,2	540,0
davon Eigenkapital	Mio. EUR	77,4	75,5	73,8	71,7
Eigenkapitalquote	%	12,3	12,9	13,0	13,3

Die Umsatzerlöse der LEG lagen mit Mio. EUR 76,4 über dem Vorjahreswert von Mio. EUR 73,3. Diese Entwicklung ist im Wesentlichen auf den Anstieg der Erlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit um Mio. EUR 1,5 auf Mio. EUR 44,3 sowie die Zunahme der Erlöse aus Erschließungsmaßnahmen um Mio. EUR 3,3

² Jahresergebnis vor Zinsergebnis und Ertragsteuern

³ Jahresergebnis vor Zinsergebnis, Ertragsteuern und Abschreibungen auf Anlagevermögen

⁴ Die Kapitalflussrechnung wird in Anlehnung an DRS 21 erstellt.

auf Mio. EUR 10,4 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 1,3 auf Mio. EUR 1,1. Dabei wirkte sich insbesondere der Rückgang der Erlöse aus der Veräußerung von Industrie- und Gewerbegrundstücken (Mio. EUR -0,2; Vorjahr: Mio. EUR 1,7) erlösmindernd aus. Im Berichtsjahr waren in diesem Bereich Erlöskorrekturen aus der Rückabwicklung eines Kaufvertrags in Höhe von Mio. EUR 0,5 zu verzeichnen. Die Verkaufserlöse im Baulandbereich (Mio. EUR 1,3; Vorjahr: Mio. EUR 0,7) lagen weiterhin auf niedrigem Niveau. Dies ist überwiegend auf das anhaltend ungünstige Marktumfeld mit hohen Kapitalmarktzinsen sowie hohen Baupreisen zurückzuführen. Die Erhöhung der Erlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit um Mio. EUR 1,5 auf Mio. EUR 44,3 ist neben den gestiegenen Grundmieterlösen infolge des Erwerbes der Immobilie Bahnhofstr. 22a/23 in Erfurt (Mio. EUR +0,8) insbesondere durch die Zunahme der Erlöse aus Betriebskostenabrechnungen (Mio. EUR +0,7) bedingt. Die Erlöse aus der Betreuungstätigkeit erhöhten sich um Mio. EUR 0,2 auf Mio. EUR 18,9. Dies ist im Wesentlichen auf höhere Erlöse aus Unterstützungsleistungen für die GPS (Mio. EUR 1,7; Vorjahr: Mio. EUR 1,3) zurückzuführen.

Die Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit stiegen im Vorjahresvergleich um Mio. EUR 0,4 auf Mio. EUR 20,8. Diese Zunahme resultiert u.a. aus der Erhöhung der umlagefähigen Betriebskosten um Mio. EUR 1,2 auf Mio. EUR 11,7. Im Gegenzug war eine Abnahme der Instandhaltungskosten um Mio. EUR 1,1 auf Mio. EUR 8,0 zu verzeichnen. Die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke und Erschließungsmaßnahmen sanken um insgesamt Mio. EUR 0,2 auf Mio. EUR 17,3. Dies ist u.a. auf eine Abnahme der Aufwendungen für öffentliche Verkehrserschließungen (Mio. EUR 0,8; Vorjahr: Mio. EUR 2,8) sowie die verringerten Aufwendungen im Bereich öffentliche Gasversorgung (TEUR 26; Vorjahr: Mio. EUR 1,3) zurückzuführen. Gegenläufig wirkten sich die erhöhten Aufwendungen für Grundstückankäufe (Mio. EUR 5,1; Vorjahr: Mio. EUR 4,2) aus.

Das Finanzergebnis lag im Berichtsjahr bei einem Überschuss von Mio. EUR 3,5 (Vorjahr: Mio. EUR 4,1). Dabei verringerten sich die Zinserträge aufgrund eines rückläufigen Anlagevolumens um Mio. EUR 1,7 auf Mio. EUR 2,2. Bei den Erträgen aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens war bedingt durch die Kreditgewährung der LEG an die GNW zur Finanzierung der Erweiterung der durch die GNW vermietete Betriebsstätte eine Zunahme um Mio. EUR 1,1 auf Mio. EUR 2,2 zu verzeichnen.

Das Jahresergebnis der Gesellschaft lag mit einem Jahresüberschuss von Mio. EUR 1,9 um Mio. EUR 0,2 über dem Vorjahresergebnis. 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 0,5. Aus der Auflösung der Pensionsrückstellung waren im Saldo Erträge in Höhe von Mio. EUR 0,2 (Vorjahr: Aufwendungen aus der Zuführung in Höhe von Mio. EUR 0,3) zu verzeichnen. Im Berichtsjahr wurde das Jahresergebnis im Vergleich zum Vorjahr durch geringere negative ergebniswirksame Effekte aus der Bewertung des Immobilienvermögens (Saldo aus Abschreibungen und Zuschreibungen des Anlage- und Umlaufvermögens: Abschreibungen in Höhe von Mio. EUR 0,7; Vorjahr: Abschreibungen in Höhe von Mio. EUR 1,8) beeinflusst. Im Gegenzug war eine Abnahme der Zinserträge um Mio. EUR 1,7 zu verzeichnen. Insgesamt war ein leichter Ergebnisanstieg gegenüber dem Vorjahr um Mio. EUR 0,2 auf Mio. EUR 1,9 festzustellen.

Die Finanz- und Liquiditätslage der Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2025 sehr stabil. Die Zahlungsfähigkeit der LEG war jederzeit gegeben. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um Mio. EUR 7,2 auf Mio. EUR 66,2. Grund hierfür ist die Neuaufnahme eines Darlehens zur Finanzierung des Erwerbs der Bahnhofstr. 22a/23 in Höhe von Mio. EUR 12,0. Im Gegenzug sind planmäßige Tilgungen in Höhe von Mio. EUR 4,8 Mio. erfolgt. Die aktuellen Zinssätze zum 31. Dezember 2025 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 2025 vollständig durch kurzfristig realisierbare Vermögenswerte gedeckt.

Die Bilanzsumme der LEG stieg im Vorjahresvergleich um Mio. EUR 41,2 auf Mio. EUR 628,0. Auf der Aktivseite erhöhten sich die Sachanlagen um Mio. EUR 11,0 auf Mio. EUR 279,9. Diese Zunahme ist im Wesentlichen auf den Erwerb der Bahnhofstr. 22a/23 in Erfurt zurückzuführen. Bei den Finanzanlagen war ein Anstieg um Mio. EUR 48,1 auf Mio. EUR 94,1 festzustellen. Diese Erhöhung ist überwiegend durch die Darlehensgewährung der LEG an die GNW zur Finanzierung der Erweiterungsinvestition (Valuta zum 31. Dezember 2025: Mio. EUR 48,8) bedingt. Die flüssigen Mittel reduzierten sich im Gegenzug um Mio. EUR 34,4 auf Mio. EUR 103,3.

Das Eigenkapital der LEG erhöhte sich aufgrund des im Geschäftsjahr 2025 erzielten Jahresüberschusses im Vergleich zum Vorjahr um rund Mio. EUR 1,9 auf Mio. EUR 77,4. Die Eigenkapitalquote sank trotz des positiven Jahresergebnisses infolge des Anstiegs der Bilanzsumme um 0,6 Prozentpunkte auf 12,3 %.

Im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Entwicklung, der Sanierung und der Verwertung von Industrie- und Gewerbeflächen erhielt die LEG im Geschäftsjahr 2025 Haushaltsmittel des Freistaates Thüringen in Höhe von Mio. EUR 14,3 (Vorjahr: Mio. EUR 20,0). Diese Mittel wurden in den Sonderposten „Gesellschafterbeiträge zum Ausgleich drohender Verluste“ eingestellt. Die im Berichtsjahr im Zuge der Realisierung von Industrieprojekten angefallenen und durch Haushaltsmittel erstatteten Personalkosten (Mio. EUR 6,0) und negativen Projektergebnisse (Mio. EUR 5,3) wurden durch den Verbrauch des Sonderpostens ausgeglichen. Die im Gegenzug bei anderen Industrieprojekten erzielten Projektüberschüsse (Mio. EUR 13,0) wurden dem Sonderposten zugeführt. Die im Ergebnis zu verzeichnende Zunahme des Sonderpostens um Mio. EUR 16,0 auf Mio. EUR 437,7 war – neben der Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten – die wesentliche Ursache für die Erhöhung der Bilanzsumme auf der Passivseite.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit belief sich im Berichtsjahr auf Mio. EUR 8,3 (Vorjahr: Mio. EUR -2,9). Dabei wirkte sich insbesondere der Anstieg der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um Mio. EUR 7,0 (Vorjahr: Abnahme um Mio. EUR 1,7) aus.

Die im Berichtsjahr zu verzeichnenden Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit (Mio. EUR 67,3) konnten nur teilweise durch die Mittelzuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit (Mio. EUR 8,3) und aus der Finanzierungstätigkeit (Mio. EUR 24,5) gedeckt werden. Im Vergleich zum Vorjahr ist insgesamt eine Reduzierung des Finanzmittelfonds der LEG um Mio. EUR 34,5 auf Mio. EUR 103,3 festzustellen.

LEG-Thüringen-Konzern

		2025	2024	2023	2022
Umsatzerlöse	Mio. EUR	90,7	87,8	81,6	104,1
EBIT ⁵	Mio. EUR	2,1	0,8	2,0	4,7
EBITDA ⁶	Mio. EUR	17,7	17,6	21,2	21,9
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ⁷	Mio. EUR	13,3	-1,8	14,2	15,4
Bilanzsumme	Mio. EUR	689,2	657,2	622,4	592,9
davon Eigenkapital	Mio. EUR	82,0	79,5	76,6	73,6
Eigenkapitalquote	%	11,9	12,1	12,3	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 2,9 auf Mio. EUR 90,7 spiegelt zum überwiegenden Teil die Entwicklung im Einzelabschluss der LEG wider. Darüber hinaus wirkten sich auf Konzernebene der Umsatzrückgang bei der TDA (Mio. EUR -0,7) sowie der Umsatzanstieg bei der ThEGA (Mio. EUR +0,6) aus. Das Konzernjahresergebnis (vor Kürzung Minderheiten) lag mit einem Jahresüberschuss von Mio. EUR 2,4 leicht unter dem Niveau des Vorjahres (Mio. EUR 2,9).

Die Konzernbilanzsumme erhöhte sich um Mio. EUR 32,0 auf Mio. EUR 689,2. Dabei wirkte sich insbesondere die durch die Erweiterungsinvestition bedingte Zunahme der Sachanlagen bei der G.N.W. um Mio. EUR 30,1 aus. Der auf der Passivseite ausgewiesene Sonderposten „Gesellschafterbeiträge zum Ausgleich drohender Verluste“ stieg im Konzern um Mio. EUR 16,4 auf Mio. EUR 445,7. Bei den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen war eine stichtagsbedingte Abnahme um Mio. EUR 11,3 auf Mio. EUR 12,8 festzustellen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten im Konzern erhöhten sich durch investitionsbedingte Neukreditaufnahmen bei der LEG (Mio. EUR 12,0) und bei der G.N.W. (Mio. EUR 10,0) auf insgesamt Mio. EUR 107,1. Freie Kreditlinien bestehen zugunsten der G.N.W. für die Erweiterungsinvestition am Erfurter Kreuz in Höhe von Mio. EUR 26,0. 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 11,9 %.

Im Konzern war im Berichtsjahr ein Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von Mio. EUR 13,3 (Vorjahr: Mittelabfluss in Höhe von Mio. EUR 1,8) zu verzeichnen. Dabei wirkten sich im Vorjahresvergleich u.a. die gestiegene Zunahme der Verbindlichkeiten (Mio. EUR 13,1; Vorjahr: Mio. EUR 0,2) aus. Die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit (Mio. EUR -67,5) konnten auch auf

⁵ Jahresergebnis vor Zinsergebnis und Ertragsteuern

⁶ Jahresergebnis vor Zinsergebnis, Ertragsteuern und Abschreibungen auf Anlagevermögen

⁷ Die Kapitalflussrechnung wird unter Beachtung von DRS 21 erstellt.

Konzernebene nur teilweise durch die Mittelzuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit (Mio. EUR 13,3) und aus der Finanzierungstätigkeit (Mio. EUR 32,6) gedeckt werden. Insgesamt ergibt sich auf Konzernebene eine Abnahme des Finanzmittelfonds gegenüber dem Vorjahr um Mio. EUR 21,6 auf Mio. EUR 140,4.

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 1,9 über dem Niveau des Planansatzes für das Jahr 2025 (Jahresüberschuss von Mio. EUR 0,9) und über dem Niveau des Vorjahres (Mio. EUR 1,7). Dabei wirkten sich insbesondere die nicht in diesem Umfang geplanten Zinserträge aus Festgeldanlagen in Höhe von Mio. EUR 2,1 (Planansatz: Mio. EUR 0,9) positiv aus. Der Finanzmittelfonds der LEG reduzierte sich im Geschäftsjahr 2025 um Mio. EUR 34,5 auf Mio. EUR 103,3; im Unternehmensplan 2025 wurde mit einer Abnahme des Finanzmittelfonds um Mio. EUR 54,1 geplant. Die Abweichung zum Planansatz ist u.a. auf geringere Auszahlungen für Investitionen (Mio. EUR 34,5; Plan: Mio. EUR 43,0) zurückzuführen. Darüber hinaus sind die ursprünglich für 2025 geplanten Mittelabflüsse in Höhe von Mio. EUR 51,4 aus der Darlehensgewährung an die G.N.W. zur Finanzierung der Erweiterungsinvestition aufgrund von zeitlichen Verschiebungen nur in Höhe von Mio. EUR 48,8 angefallen.

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 2025 Mieterlöse im Konzern in Höhe von Mio. EUR 42,6 geplant, erreicht wurden Mio. EUR 43,3. Hier wirkten sich insbesondere die erhöhten Mieterlöse im Industriebereich positiv aus. Im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich eine Zunahme um Mio. EUR 1,0. Dieser Anstieg resultiert im Wesentlichen aus dem im Berichtsjahr von der Muttergesellschaft realisierten Erwerb der Bahnhofstr. 22a/23 in Erfurt. Bei den Erlösen aus Grundstücksverkäufen (Anlage- und Umlaufvermögen) belief sich der Planwert für das Geschäftsjahr 2025 auf Mio. EUR 5,9; die Ist-Zahlen erreichten Mio. EUR 2,0. Dies ist vor allem auf die geringeren Verkäufe 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 2025 geplanten Erlöse aus dem Verkauf der Immobilie in Brüssel (Plan: Mio. EUR 0,9) voraussichtlich in das erste Halbjahr 2026. Im Vergleich zum Vorjahr sanken die Verkaufserlöse um Mio. EUR 0,5. Dieser Rückgang resultiert überwiegend aus dem Industriebereich.

9. Nicht-Finanzielle Leistungsindikatoren

Der zentrale nicht-finanzielle Leistungsindikator für die LEG und den LEG-Konzern sind die Arbeitnehmerbelange. Dieser nicht-finanziellen Leistungsindikator wird nicht zur Steuerung der Gesellschaft bzw. des Konzerns herangezogen und ist deshalb nicht als bedeutsam im Sinne des DRS 20 zu qualifizieren. Ziele der Gesellschaft sind die Minimierung der Mitarbeiterfluktuation und die Gewährleistung der Mitarbeitergesundheit sowie der Mitarbeiterzufriedenheit.

Zur Steigerung der Arbeitgeberattraktivität und Optimierung der Organisation der Berufsausbildung bzgl. der Betreuungszeiten wurde die wöchentliche Arbeitszeit für Auszubildende und Dualstudierende auf 37 Stunden reduziert.

Die LEG wurde im November 2025 zum 7. Mal für Chancengleichheit und Vielfalt im Unternehmen mit dem Prädikat „Total E-Quality (TEQ)“ ausgezeichnet.

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 wesentlich 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. Im Berichtsjahr wurden zudem erstmals Zinsswap-Geschäfte zur Optimierung der Zinskonditionen abgeschlossen. Der Einsatz von derivativen Finanzinstrumenten ist dabei strikt auf Zwecke der Absicherung von Zinsänderungsrisiken beschränkt. Spekulative oder sonstige, nicht der Sicherung dienenden Transaktionen sind explizit ausgeschlossen.
- 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 betriebswirtschaftliche Analysen minimiert.

Rechtliche Risiken:

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

Umweltrisiken:

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

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

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

Neben der Beurteilung der Risiken erfolgt zudem eine Bewertung der erfassten Chancen anhand ihrer potenziellen Auswirkungen auf die Reputation, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie die Erreichung der Eigentümerziele. Die im Ergebnis dieser Bewertung 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 Folgen des am 28. Februar 2022 ausgebrochenen Nahost-Krieges 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 weiter steigenden Energiekosten, verschlechterte Finanzierungsbedingungen durch ein hohes Zinsniveau, kaum planbare Zollbelastungen 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 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 2026 sind im Bereich Industrie und Gewerbe maßgeblich:

- Umsetzung der Erschließung der Industriegroßfläche Hermsdorf Ost III,
- Weiterführung der Erschließung der Industriegebietserweiterung Gotha-Süd,
- Vorbereitung der 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,
- Vorbereitung der 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 Industriealtstandorten,
- Inbetriebnahme und Regelbetrieb der 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

Öffentlich-öffentliche-Partnerschaft mit dem Freistaat Thüringen zur Umsetzung von staatlichen Bauvorhaben

Der Freistaat Thüringen investiert fortlaufend in die bauliche Entwicklung seiner Einrichtungen, stößt dabei jedoch an finanzielle und personelle Grenzen. Um dringende Bauvorhaben effizient umzusetzen, soll eine öffentlich-öffentliche Partnerschaft (ÖÖP) mit der LEG Thüringen geschlossen werden. Grundlage der ÖÖP mit dem Freistaat sind die vom Kabinett bestätigten Bauvorhaben der mittelfristigen Hochbauplanung. Das Thüringer Finanzministerium (TFM) und das Thüringer Ministerium für Digitales und Infrastruktur (TMDI) haben gemeinsam mit der LEG Thüringen am 10. April 2026 eine Kooperationsvereinbarung zur Umsetzung von großen Baumaßnahmen des staatlichen Hochbaus abgeschlossen. Vorausgegangen war dem Abschluss ein Letter of Intent (LoI) als gemeinsame Erklärung. Die LEG Thüringen übernimmt im Rahmen der Kooperation grundsätzlich die Planung und die Umsetzung der jeweils in Betracht kommenden baulichen Maßnahmen (Neubau, Umbau, Sanierung), das Gebäudemanagement, die Instandhaltung und Instandsetzung sowie die Finanzierung der in Betracht kommenden baulichen Bedarfe des Freistaats und vermietet die betroffenen Immobilienobjekte langfristig an den Freistaat (Mietmodell).

Die LEG Thüringen kann in Summe Bauprojekte im Umfang von Mio. EUR 200 – 300, verteilt auf Einzelvorhaben zwischen Mio. EUR 5 und Mio. EUR 50 im Rahmen der ÖÖP umsetzen. Der Freistaat will die Finanzierung durch Bürgschaften absichern und die Grundstücke – wenn landeseigen – entgeltfrei bereitstellen.

Abgestimmt ist, dass zunächst die Bauprojekte Unterakunftsgebäude des Bildungszentrums in Gotha, Polizeiinspektion in Sonneberg, Polizeiinspektion und Kriminalinspektion Gera und Landesamt für Finanzen in Erfurt umgesetzt werden. Über weitere Vorhaben aus der mittelfristigen Hochbauplanung wird ab 2026 nach Eignungs- und Wirtschaftlichkeitsprüfung sowie bei gesicherter Finanzierung entschieden.

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 stehen im Eigentum der KoWo-Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH 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. Seitdem finden regelmäßig gemeinsame Abstimmungstermine mit der Stadt Erfurt statt. Die Rechtskraft des Bebauungsplans wird für das Jahr 2027 angestrebt; die Vermarktung soll ab 2030 erfolgen.

Die KOWO und die LEG planen, die mehrgeschossige Wohnbebauung entlang der Binderslebener Landstraße ab 2030 gemeinsam zu entwickeln und umzusetzen. Im Planbereich entstehen ca. 90 Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie ca. 260 Wohneinheiten in den mehrgeschossigen Wohngebäuden. Der Bedarf an Wohnraum in Erfurt ist nach wie vor groß.

Baulanderschließung Arnstadt „Kübelberg“

Die LEG ist mehrheitlicher Eigentümer (94 %) einer Fläche innerhalb des B-Plan-Gebietes „Auf dem Kübelberg“ in Arnstadt, welche als letzter Bauabschnitt innerhalb des Gesamtareals noch nicht erschlossen ist. Die LEG trägt die Verantwortung für die Entwicklung des letzten Bauabschnitts. In enger Abstimmung mit der Stadt Arnstadt hat sie nahezu alle Grundstücke erworben, erstellt die Planunterlagen für das Änderungsverfahren und übernimmt sowohl die Entwicklung als auch die Vermarktung der Flächen. Vor der Erschließung bedarf es einer Änderung des bereits existierenden rechtskräftigen Bebauungsplans (B-Plan). Den Beschluss zur Änderung des B-Plans mit einem Vorentwurf hat die Stadt Arnstadt bereits gefasst. Im Gebiet entstehen 36 geplante Bauparzellen (ca. 3 ha Nettobaulandfläche für Einfamilienhäuser).

Baulanderschließung Wutha-Farnroda „Auf dem Rehberg“

Das Projekt wird mit Beginn Herbst 2026 zur Realisierung vorgezogen, da die Nachfrage in Wutha-Farnroda bzw. dem Umfeld von Eisenach an bauträgerfreien Grundstücken für Einfamilienhäuser entsprechend groß ist und Angebotsflächen in diesem Segment fehlen. Geplant ist die Erschließung von 24 Einzelhausparzellen auf ca. 1,2 ha in einem noch unbebauten Teilbereich des ersten Bauabschnittes im Baugebiet „Auf dem Rehberg“ in Wutha-Farnroda bei Eisenach.

Stadt- und Regionalentwicklung (SRE)

Das Jahr 2026 ist insbesondere durch sich in vielerlei Hinsicht ändernde geopolitische Rahmenbedingungen geprägt. Die damit verbundenen Unsicherheiten sind auf allen politischen Ebenen bis zur Kommune spürbar. Der Regierungsvertrag in Thüringen enthält eine Reihe von Projekten, die dem Leistungsspektrum von SRE entsprechen, beispielsweise in den Bereichen Tourismus, Mobilität, nachhaltige Flächennutzung, Belebung der Innenstädte oder der Digitalisierung gerade auch im ländlichen Raum.

Die gemäß Wirtschaftsplan 2026 erforderlichen Umsatzerlöse aus Geschäftsbesorgungen sowie Erlösen aus interner Leistungsverrechnung (ILV) betragen in Summe ca. Mio. EUR 1,8. Die aktuell vertraglich gesicherten Umsatzerlöse liegen bei ca. Mio. EUR 1,6 und damit bei ca. 90 % der erforderlichen Gesamterlöse unter der Voraussetzung, dass die Budgets planmäßig abgearbeitet werden können. Im Team Regionalmanagement besteht eine stabile, gut planbare Auftragslage insbesondere im Bereich Mobilität mit drei mehrjährigen Projekten aber auch im Regionalmanagement Altenburger Land und dem „Städtedreieck am Saalebogen“. Als neuer Arbeitsschwerpunkt im Bereich Mobilität wird das Thema autonomes und vernetztes Fahren eine zunehmend wichtigere Rolle einnehmen. Im Team Stadtentwicklung bilden die ILV-Budgets die wichtigste Grundlage für die Auslastung. Hier ist gegenüber den Vorjahren ein deutlicher Anstieg im geplanten Gesamtbudget zu verzeichnen insbesondere durch das Planverfahren Altenburg-Windischleuba aber auch im Bereich Wohnungsbau.

Da es insbesondere im Bereich der formellen Planungen durch externe Faktoren immer wieder zu Verzögerungen in der Abarbeitung kommt, bleibt der Bereich ein Schwerpunkt in der Akquise genau wie der Bereich Tourismus. Darüber hinaus gilt der Fokus der Verlängerung einer Reihe von in diesem Jahr auslaufenden Projekten, wie der Geschäftsstelle „Bündnis Innenstädte“, der Kommunalberatung „Digitale Infrastruktur“ und dem Nutzungskonzept „Schloss Reinhardsbrunn“. Auch eine Verstärkung des abteilungsübergreifenden Austausches als auch mögliche Schnittstellen mit der Landesenergieagentur, z.B. im Bereich der nachhaltigen Energieversorgung von Gewerbe- und Industriestandorten, sowohl im Bestand als auch bei der Neuausweisung, sind hier zu nennen. Weiterhin muss bei der Akquise und darauf aufbauend bei der Kapazitätsplanung berücksichtigt werden, dass Planungen insbesondere im Bereich Industrie und Gewerbe von einer zunehmend kritischen Öffentlichkeit begleitet werden, wie das Beispiel Altenburg/Windischleuba zeigt. Der Personalmangel der öffentlichen Verwaltungen ist hier als weiterer Faktor zu benennen, welcher die Abarbeitung von Projekten beeinflussen kann. Darüber hinaus besteht das Risiko von Vertragsauflösungen bei formellen Planungen aufgrund von Planungshindernissen, die nicht mit den Zielen des Auftraggebers vereinbar sind, wie z.B. bei der Neuausweisung von Wohnbaustandorten. Ein weiterer wichtiger Baustein für den Bereich Akquise liegt im Bereich der Weiterbildung. Hier liegt der Schwerpunkt auf Anwendungen im Bereich Geografischer Informationssysteme (GIS), Building Information Modeling (BIM) in Zusammenarbeit mit der Abteilung Immobilien sowie dem Bereich der Nutzung von Künstlicher Intelligenz (KI). Ein wichtiger Baustein im Bereich Personalplanung soll auch im Jahr 2026 auf der Einbeziehung von Praktikanten und Werkstudenten liegen.

Wirtschaftsförderung (vormals: AIC)

Invest in Thüringen

Das Team Invest wird auch im Jahr 2026 an der Generierung von Neuansiedlungen und Erweiterungsinvestitionen in Thüringen arbeiten. Die Grundlage dafür ist die mit dem Thüringer Wirtschaftsministerium vereinbarte Strategie „Investitionen für ein nachhaltiges Wachstum in Thüringen“ sowie der für 2026 abgestimmte Arbeitsplan mit dem dazugehörigen Budget. Neben Deutschland gehören zu den betrachteten Zielmärkten für Investitionen vor allem die Industriestaaten in Westeuropa (Schweiz, Niederlande, Italien), Nordamerika (USA, Kanada) sowie Asien (Japan, Südkorea und ausgewählte Branchen in China und Taiwan). Darüber hinaus wurde in den Thüringer Kernbranchen eine detaillierte SWOT-Analyse durchgeführt, die als Ergebnis die Neuaufnahme der Space- & Defense-Industrie hatte. Diese Branche wird im Jahr 2026 proaktiv mit verschiedenen Maßnahmen bearbeitet. Die aktuellen Kernthemen sind:

- Automotive/Mobilität
- Elektrotechnik/Elektronik
- Energie- und Umwelttechnologien
- IKT – Informations- und Kommunikationstechnik
- Life Sciences/Medizintechnik
- Maschinenbau
- Optik/Optoelektronik
- Space & Defense sowie
- Tourismus.

Um den Investitionsstandort Thüringen weiterhin optimal zu promoten, sind für 2026 vielfältige Veranstaltungen und Aktivitäten geplant, wie Investorenseminare (z.B. Japan, Südkorea, China, USA,

Niederlande/Belgien etc.), Messestände und Unternehmensbesuche im In- und Ausland. Auf dem Programm stehen zudem eine inhaltliche Beteiligung am Ostdeutschen Wirtschaftsforum – OWF sowie an der von der Bundesagentur für Investorenanwerbung – GTAI geplanten internationalen Investorenkonferenz. Auch die Kampagne „Hidden Champions – Thüringer Weltmarkt- und Technologieführer“ wird aufgrund des positiven Echos bei Unternehmen und in der Öffentlichkeit weitergeführt. In diesem Jahr steht eine Evaluation aller bisherigen Champions an.

Bei der Erarbeitung von Standortangeboten stellen die steigenden Anforderungen an die vorzuhaltende Infrastruktur zunehmend eine Herausforderung dar. Die im Rahmen der Großflächeninitiative in Erschließung befindlichen Areale werden aufgrund langwieriger bürokratischer Verfahren im Genehmigungsprozess später als erwartet zur Verfügung stehen.

Bei der Bestandspflege gilt es, als Partner in Problemstellungen mit z.B. Fördermöglichkeiten, Konjunktur- und Konsolidierungsprogrammen oder Standortsicherungsmaßnahmen zu unterstützen, aber auch Erweiterungspotentiale bzw. die Erhöhung der Wertschöpfungsketten in Thüringen zu fördern.

Auch die Unterstützung der kommunalen Wirtschaftsförderer ist für 2026 vorgesehen. Hier ist an erster Stelle die Servicestelle Wirtschaftsförderung zu nennen. Bewährte Formate wie das Hospitanzprogramm, das auf großes Interesse bei den Kommunen stößt, sowie auch die jährliche Hauptveranstaltung AGKW finden in diesem Jahr statt.

Thüringen International (TI)

Die Exportförderung des Freistaats Thüringen wird 2026 auf Grundlage der aktuellen Außenwirtschaftsstrategie konsequent fortgeführt.

Für das Jahr 2026 plant TI die Durchführung zahlreicher, von der Thüringer Landesregierung initiiert, Delegationsreisen. Diese werden Thüringer Delegationen nach aktuellem Planungsstand unter anderem nach Indien, Polen und Brasilien/Argentinien führen und vom Thüringer Ministerpräsidenten Mario Voigt und/oder der Thüringer Wirtschaftsministerin Colette Boos-John geleitet werden.

TI plant für 2026 zudem Unternehmensreisen nach Israel, Japan, Mexiko, Saudi-Arabien, Südafrika/Namibia, Südkorea und in die USA.

Der 18. Thüringer Außenwirtschaftstag in Jena wird sich dem Thema „Smartes Marketing weltweit“ widmen und aktuelle Strategien, Chancen und Trends im internationalen Vertrieb thematisieren.

Innovativ Thüringen (vormals: Thüringer ClusterManagement)

Die Aktivitäten von Innovativ Thüringen (InnoTh) werden im Jahr 2026 maßgeblich durch den weiteren Umsetzungsprozess der „Regionalen Innovationsstrategie für intelligente Spezialisierung und wirtschaftlichen Wandel in Thüringen – (kurz: RIS Thüringen) geprägt sein. Dazu wird InnoTh in enger Abstimmung und Zusammenarbeit mit den RIS-Strategiebeiräten, dem RIS-Lenungskreis und dem TMWLLR eine weitere Detaillierung und Untersetzung der künftigen Schwerpunkte der RIS-Umsetzung (u.a. durch Roadmaps) vornehmen und insgesamt die Weiterentwicklung der RIS-Felder vorantreiben. Insbesondere wird die Etablierung des Foresight-Prozesses erfolgen.

Im Zuge der Projektarbeit wird die Zusammenarbeit mit den Akteuren mit dem Ziel der erfolgreichen Initiierung von neuen und der Umsetzung von laufenden strategischen Verbundprojekten fortgesetzt und damit eine gezielte Einwerbung von Fördermitteln im Jahr 2026 weiterhin angestrebt. Fortgeführt wird auch die Unterstützung der Thüringer Netzwerke und Cluster.

Auf ausgewählten Veranstaltungen wird InnoTh zum Umsetzungsstand der RIS Thüringen informieren und durch konkrete Maßnahmen im Technologiemarketing die Alleinstellungsmerkmale des Thüringer Wirtschafts- und Innovationsstandortes transparent darstellen. Eigene Veranstaltungen von InnoTh werden weiterhin einen hohen thematischen cross-over-Charakter aufweisen und insbesondere die folgenden thematischen Schwerpunkte adressieren: Smarte Produktion, Nachhaltiges Bauen, Künstliche Intelligenz & Robotik, Dekarbonisierung, Nachhaltige Mobilität und personalisierte Gesundheit.

Als zentrale Veranstaltung zur Umsetzung der Thüringer Innovationsstrategie wird die „InnoCON Thüringen 2026“ vorbereitet und durchgeführt. Sie findet am 28. Mai 2026 in Erfurt statt.

Personal- und Fachkräftemanagement (PFM)

Die Gestaltung des Generationswechsels wird 2026 die personalwirtschaftliche Herausforderung sein. Mitarbeiter:innen weiterentwickeln und qualifizierte Fachkräfte zu gewinnen, bleiben die wesentlichen Arbeitsschwerpunkte im Personalmanagement.

Zudem sollen die Instrumente „Mitarbeiterjahresgespräch“ und „Feedbackgespräch“ weiterentwickelt werden. Ziel ist der Abschluss einer neuen Betriebsvereinbarung für die Entwicklungsgespräche im Jahr 2026.

Ein weiterer Arbeitsschwerpunkt ist die Umstellung des Antragsverfahrens zur Weiterbildung auf einen digitalen Workflow. Weiter ist die Einführung des Recruiting-Moduls von SAP SuccessFactors geplant.

Für die künftige Personalpolitik wird die Nutzung interner Personalressourcen z.B. durch die (Weiter-) Entwicklung eigener Mitarbeiter:innen im Fokus stehen.

German Professional School (GPS)

Im Rahmen einer zweiten Anwerbephase 2025 wurden 60 Teilnehmende aus zehn lateinamerikanischen Ländern für die 2. Kohorte ausgewählt. Die Projektumsetzung wurde im Dezember 2025 an die Bildungszentrum Saalfeld GmbH sowie an die Nestor Bildungsinstitut GmbH in Erfurt vergeben. Der Start der Maßnahme in Thüringen ist für April 2026 geplant.

Im Januar 2026 begann die Evaluierung und die konzeptionelle Weiterentwicklung für die nächste Projektphase ab 1. Januar 2027.

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

Für das Jahr 2026 legt die ThAFF zur Erhöhung der landesweiten Wirksamkeit ihrer Aktivitäten einen besonderen Fokus auf die Aspekte „Vernetzung“ und „Regionalisierung“. Synergien sollen systematisch genutzt und regionale Bedarfe noch zielgerichteter adressiert werden. Hierfür werden die Unterstützungsangebote für alle relevanten Arbeitsmarktakteur:innen durch passgenaue Netzwerk- und Kooperationsformate ausgebaut. Auf Basis einer Netzwerkanalyse soll eine Schärfung der bisherigen Netzwerkkontakte sowie ein systematischer und zielgerichteter Ausbau der Netzwerkarbeit erfolgen. Zum anderen werden sich die Angebote und Aktivitäten der ThAFF stärker an regional unterschiedlich

ausgeprägten Bedarfen und Herausforderungen in der Fachkräftesicherung orientieren. Dazu zählt insbesondere die Etablierung dezentraler und niedrighschwelliger Angebote, die von den (regionalen) Netzwerkakteur:innen zügig adaptiert und eigenverantwortlich umgesetzt werden können.

Um die konzeptionelle Arbeit der ThAFF weiter zu stärken, liegt im Jahr 2026 ein weiterer Schwerpunkt auf dem Ausbau des Bereichs „Strategie und Innovation“. Durch ein systematisches Trendmonitoring, eine fundierte Umfeldanalyse inklusive Benchmark und ein effektives Reporting mit zielgerichteter interner Evaluation sollen neue Impulse für die Fachkräftesicherung in Thüringen entwickelt und strategische Grundlagen für künftige Maßnahmen geschaffen werden.

Zusätzlich werden die Online-Angebote der ThAFF noch stärker auf die Bedürfnisse der unterschiedlichen Zielgruppen ausgerichtet. Dies umfasst sowohl die Optimierung fachlicher Inhalte, ein gestalterisches Refresh als auch die Überarbeitung technischer und funktionaler Elemente.

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 2026 verläuft bislang planmäßig. Unter Berücksichtigung der vom Freistaat 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 Ende 2024 bereits vollständig ausgeglichen.

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. Nach Übergabe der ersten Teilkomponente im Dezember 2025 werden die Mieterlöse im Geschäftsjahr 2026 planmäßig steigen. Die restlichen Komponenten sollen Ende 2026 bzw. im dritten Quartal 2027 fertig gestellt werden. Für das Geschäftsjahr 2026 wird vor Ergebnisabführung mit einem Jahresüberschuss gerechnet, welcher wesentlich durch die Finanz- sowie Investitionstätigkeit des 2. Bauabschnittes beeinflusst wird.

EFX Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH (EFX)

Trotz der Kündigung des Mieters zum 31. Dezember 2026 liegen nach unserer Einschätzung keine bestandsgefährdenden Tatsachen vor. Bis zum Zeitpunkt der Wirksamkeit der Kündigung hat der Mieter, ICSI i. L., das Recht, einen gleichwertigen Nachmieter zu stellen. Derzeit werden sowohl von ICSI i. L. als auch von der EFX Möglichkeiten einer Nachvermietung gesucht. Gelingt eine Nachvermietung bis zum 31. Dezember 2026 nicht, ist ICSI i. L. zur Zahlung eines Ausgleiches verpflichtet.

ThIV Thüringer Industrievermietung 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 der bauhaus FACTORY Weimar enden im Jahr 2026 aufgrund der maximalen Einmietdauer mehrere Mietverhältnisse; für diese Flächen gilt es, neue Mieter zu akquirieren.

Für den STUDIOPARK liegt der Arbeitsschwerpunkt der BATT weiterhin auf der Vermarktung freier Flächen sowie darüber hinaus, die Grundauslastung des Zentrums mit einem Serienformat bzw. wiederkehrenden Formaten weiter sicherzustellen. 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 medien-schaffenden Unternehmen in Kombination mit dem Kostendruck der öffentlich-rechtlichen Rundfunkanstalten erschwert die Neuvermietung der Flächen an Medienunternehmen. Die anhaltende Nutzung von Homeoffice sowie deutlich gestiegene Betriebs- und Nebenkosten sorgen dafür, dass sich Firmen räumlich aktuell eher verkleinern als vergrößern. Um in der angespannten Gesamtsituation die Folgen für den STUDIOPARK abfedern zu können, hat die Thüringer Staatskanzlei im Jahr 2025 einer Ausweitung der Nutzergruppe des Campus einen Teilbereich der Kreativwirtschaft, namentlich auf Firmen der Werbewirtschaft, der Designwirtschaft und des Architekturmarktes zugestimmt. Im Ergebnis konnte ein großer Mieter aus dem Architekturmarkt für den STUDIOPARK akquiriert werden.

Vor dem Hintergrund des Auslaufens des Pachtvertrags über das AZM mit Ende des Geschäftsjahres 2026 und damit des Wegfalls eines wesentlichen Teils des Betriebsergebnisses der Gesellschaft wurden durch die Geschäftsführung Maßnahmen zur Ergebnisverbesserung eingeleitet, welche jedoch aufgrund der vorgenannten wirtschaftlichen mittel- und langfristigen Risiken ggf. nicht ausreichend sind. Nach dem Wegfall der Einnahmen aus der Bewirtschaftung des AZM werden in Abstimmung mit den Gesellschaftern Möglichkeiten geprüft, um die Einnahmensituation der BATT auch zukünftig zu sichern.

Thüringer Energie- und GreenTech-Agentur GmbH (ThEGA)

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

Für 2026 wird eine weitere Zunahme der Arbeitsintensität erwartet, unter anderem durch die Umsetzung der Wärmeplanung, den Rollout von ThEMS und die zunehmende Bedeutung erneuerbarer Wärmequellen sowie industrieller Transformationsprozesse.

Digitalagentur Thüringen GmbH (DAT)

Die wesentliche Geschäftsgrundlage für das Jahr 2026 bildet der am 15./18. Dezember 2025 mit dem TMDI geschlossene Dienstvertrag. Entsprechend des zur Verfügung gestellten Finanzrahmens sind für 2025 Vergütungen (inkl. Sachkostenerstattungen) in Höhe von TEUR 818 (zzgl. Umsatzsteuer) vorgesehen.

Bezüglich des ESF-Förderprojekts wurde die Zuwendung mit Bescheid vom 27. November 2025 auf TEUR 2.314 erhöht und der Vorhabenzeitraum bis 2027 verlängert. Die Zahl der für das ESF-Projekt eingesetzten Mitarbeiter wird im Jahr 2026 konstant bleiben. Laut Unternehmensplanung wird für das Projekt im Jahr 2026 mit Erträgen in Höhe von TEUR 493 und einem Überschuss von TEUR 5 kalkuliert.

Gemäß der vom Aufsichtsrat beschlossenen Unternehmensplanung wird für das Jahr 2026 mit Umsatzerlösen in Höhe von insgesamt TEUR 1.705 gerechnet. Davon entfallen TEUR 1.379 auf Erlöse mit dem TMDI, TEUR 276 auf Erlöse mit dem TMSGAF sowie TEUR 50 auf Erlöse mit dem TMIKL. Für das Geschäftsjahr 2026 wird mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 27 geplant.

Gesamtprognose für die LEG und den LEG-Konzern

Die im Dezember 2025 vom Aufsichtsrat genehmigte Unternehmensplanung der LEG für das Jahr 2026 geht bei Mieterlösen (ohne Umlagen) von Mio. EUR 35,1 und Umsatzerlösen aus dem Verkauf von Grundstücken von Mio. EUR 3,4 von einem Jahresüberschuss in Höhe von Mio. EUR 1,1 aus. Für das Jahr 2027 wird auf Basis der mittelfristigen Unternehmensplanung mit einem Jahresüberschuss in Höhe von Mio. EUR 1,6 gerechnet.

Die Unternehmensplanung geht für 2026 von einem Abfluss an Finanzmitteln in Höhe von Mio. EUR 0,4 und für 2027 von einer Zunahme um Mio. EUR 3,0 aus.

Die Unternehmensplanung wurde unter der Prämisse aufgestellt, dass der Industrietitel (Kapitel 07 02, Titel 891 78) in den Planjahren 2026 und 2027 mit Mio. EUR 13,0 dotiert wird. Darüber hinaus wurde zugrunde gelegt, dass für den Bereich Wirtschaftsförderung (vormals: Akquisition, Thüringen International und Thüringer ClusterManagement) im Jahr 2026 Mio. EUR 12,2 (inkl. Umsatzsteuer) und im Jahr 2027 Mio. EUR 12,4 (inkl. Umsatzsteuer) an Landes- bzw. EU-Mitteln zur Verfügung stehen. Für den Bereich Tourismus sind in diesen Ansätzen in den Jahren 2026 und 2027 jeweils TEUR 400 (inkl. Umsatzsteuer) enthalten. Im Bereich der Thüringer Agentur für Fachkräftegewinnung (ThAFF) wird für 2026

mit Vergütungen in Höhe von Mio. EUR 3,7 (inkl. Umsatzsteuer) und für 2027 mit Vergütungen in Höhe von Mio. EUR 3,8 (inkl. Umsatzsteuer) gerechnet. Im Bereich GPS wird für 2026 mit Mio. EUR 2,4 (inkl. Umsatzsteuer) und für 2027 mit Mio. EUR 2,4 (inkl. Umsatzsteuer) kalkuliert.

Für den LEG-Konzern wird für 2026 von Mieterlösen (ohne Umlagen) von Mio. EUR 45,9 und Umsatzerlösen aus dem Verkauf von Grundstücken von Mio. EUR 3,4 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 2026 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 2,1 gerechnet.

12. Entsprechenserklärung

Aufsichtsrat und Geschäftsführung haben für das Geschäftsjahr 2025 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 30. April 2026

Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH (LEG Thüringen)

Geschäftsführung



Krey



Wosche

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

für das Geschäftsjahr 2025

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 2025 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 09. Februar 2023 - bis auf die unter Abschnitt III aufgeführten und begründeten Abweichungen - entsprochen wurde.

III) Begründung der Abweichungen

a) 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 5 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.

b) Thüringer Gleichstellungsgesetz (Rz. 72, 94)

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft besteht grundsätzlich aus bis zu 12 Mitgliedern. Im Geschäftsjahr 2025 bestand der Aufsichtsrat im Durchschnitt aus 8 Mitgliedern. Zum 31. Dezember 2025 waren 2 der Aufsichtsratsmitglieder (25 %) Frauen.

Das Unternehmen beschäftigte zum 31. Dezember 2025 insgesamt 266 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen (einschließlich Auszubildende). 153 davon sind Frauen (58 %). Die Geschäftsführung der LEG Thüringen besteht aus 2 Mitgliedern; darunter ist eine Frau (50 %). Das Unternehmen beschäftigte zum 31. Dezember 2025 30 Führungskräfte auf erster und zweiter Ebene. 14 davon sind Frauen (47 %).

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. Die LEG Thüringen ist mehrfacher Inhaber des Prädikats TOTAL E-QUALITY für Chancengleichheit in der Personalpolitik. Das Prädikat wurde ihr am 4. November 2025 zum 7. 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

- a) Für die Mitglieder des Aufsichtsrates ist gemäß § 13 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags eine Vergütung für ihre Tätigkeit vorgesehen, die sich aus einer jahresbezogenen Festvergütung und einem Sitzungsgeld je Teilnahme an einer Sitzung des Aufsichtsrates zusammensetzt. Diese wurde durch Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 3. März 2026 für den Zeitraum ab 1. Januar 2025 mit folgenden Maßgaben festgelegt.
- b) Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten eine jahresbezogene Festvergütung. Diese beträgt für das einfache Mitglied 200,00 EUR, für den stellvertretenden Vorsitzenden 300,00 EUR und für den Vorsitzenden 400,00 EUR. Besteht die Mitgliedschaft nicht im gesamten Kalenderjahr, erhält das Mitglied für jeden vollen Kalendermonat, in dem die Mitgliedschaft besteht, 1/12 der jahresbezogenen Festvergütung. Wechselt die Funktion während der Mitgliedschaft wird für den Monat des Wechsels die höhere Festvergütung gezahlt. Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten für jede Teilnahme an einer Sitzung ein Sitzungsgeld. Die Höhe des Sitzungsgeldes beträgt für das einfache Mitglied 125,00 EUR, für den stellvertretenden Vorsitzenden 175,00 EUR und für den Vorsitzenden des Aufsichtsrats 225,00 EUR. Für die Auszahlung des Sitzungsgeldes ist es unerheblich, ob die Sitzung in Präsenz oder virtuell stattfindet und ob das Mitglied an allen Tagesordnungspunkten teilgenommen hat.

Name	Funktion	Festvergütung EUR	Sitzungsgeld EUR	Gesamt EUR
Frau Ministerin Colette Boos-John	Vorsitzende	333,33	675,00	1.008,33
Herr Minister Steffen Schütz	stellv. Vorsitzender	250,00	350,00	600,00
Frau Ministerin Katharina Schenk	Mitglied	166,67	375,00	541,67
Frau Staatssekretärin Karin Arndt	Mitglied	166,67	250,00	416,67
Herr Staatssekretär Birger Scholz	Mitglied	166,67	375,00	541,67
Herr Hartmut Koch	Mitglied	200,00	375,00	575,00
Herr Landrat Uwe Melzer	Mitglied	200,00	250,00	450,00
Herr Oberbürgermeister André Knapp	Mitglied	200,00	375,00	575,00
Name (ehem. Mitglieder)	Funktion	Festvergütung EUR	Sitzungsgeld EUR	Gesamt EUR
<i>Herr Minister a. D. Wolfgang Tiefensee</i>	<i>Vorsitzender</i>	33,33	0,00	33,33
<i>Frau Ministerin a. D. Susanna Karawanskij</i>	<i>stellv. Vorsitzende</i>	25,00	0,00	25,00
<i>Frau Ministerin a. D. Heike Werner</i>	<i>Mitglied</i>	16,67	0,00	16,67
<i>Herr Minister a. D. Bernhard Stengele</i>	<i>Mitglied</i>	33,33	0,00	33,33
<i>Herr Ministerialdirigent Axel ter Glane</i>	<i>Mitglied</i>	33,33	0,00	33,33

c) Der Sprecher der Geschäftsführung, Herr Andreas Krey, bezog im Geschäftsjahr 2025 folgende Vergütung:

Gesamtvergütung: 280.541,44 EUR

- davon Grundvergütung: 270.525,00 EUR
- davon sonstige geldwerte Vorteile: 10.016,44 EUR

Ruhegehaltszusage: *

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

d) Die Geschäftsführerin Frau Sabine Wosche bezog im Geschäftsjahr 2025 folgende Vergütung:

Gesamtvergütung:	207.726,48 EUR
• davon Grundvergütung:	195.162,50 EUR
• davon sonstige geldwerte Vorteile:	12.563,98 EUR
Ruhegehaltszusage:	keine.

Erfurt, den 18. März 2026



Aufsichtsratsvorsitzende



Geschäftsführung

Anlage: Übersicht über die Mandate der Mitglieder des Aufsichtsrates (2025) der LEG Thüringen in anderen Unternehmen

Name	Mandate
Colette Boos-John (ab 15.02.2025)	• Vorsitzende des Aufsichtsrates der Thüringer Landgesellschaft mbH • Vorsitzende des Verwaltungsrates der Thüringer Aufbaubank • Vorsitzende des Kuratoriums der Stiftung für Technologie, Innovation und Forschung Thüringen (STIFT)
Steffen Schütz (ab 15.02.2025)	• Aufsichtsratsmitglied der Thüringer Tourismus GmbH • Verwaltungsratsmitglied der Thüringer Aufbaubank
Katharina Schenk (ab 15.02.2025)	• keine
Karin Arndt (ab 01.03.2025)	• Vorsitzende des Aufsichtsrates der Thüringer Energie- und GreenTech-Agentur GmbH (ThEGA) • Vorsitzende des Verwaltungsrates der Thüringer Fernwasserversorgung • Vorsitzende des Stiftungsrates der Stiftung Naturschutz Thüringen
Birger Scholz (ab 01.03.2025)	• Stellvertretender Vorsitzender des Verwaltungsrates der Thüringer Aufbaubank • Verwaltungsratsmitglied des Universitätsklinikums Jena • Verwaltungsratsmitglied der ThüringenForst – AöR • Aufsichtsratsmitglied des Deutschen Nationaltheater und Staatskapelle Weimar GmbH – Staatstheater Thüringen –
Uwe Melzer	• Vorsitzender des Aufsichtsrates der THÜSAC Personennahverkehrs-gesellschaft mbH • Vorsitzender des Aufsichtsrates der Flugplatz Altenburg-Nobitz GmbH • Vorsitzender des Aufsichtsrates der Klinikum Altenburger Land GmbH • Aufsichtsratsmitglied der Theater Altenburg Gera gGmbH • Aufsichtsratsmitglied Seniorenzentrum Meuselwitz GmbH • Aufsichtsratsmitglied Schmöllner Heimbetriebsgesellschaft mbH • Mitglied des Verwaltungsrates des Kommunales Schadensausgleich der Länder Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen (KSA)
André Knapp	• Vorsitzender des Aufsichtsrates der Congress Centrum Suhl – Touristik und Congress GmbH (CCS GmbH) • Vorsitzender des Aufsichtsrates der GeWo Städtische Wohnungsgesellschaft mbh Suhl • Vorsitzender des Aufsichtsrates der Stadtwerke Suhl/Zella-Mehlis GmbH (SWSZ GmbH) • Vorsitzender des Aufsichtsrates der Stadtwerke Suhl/Zella-Mehlis Netz GmbH (SWSZ Netz GmbH) • Aufsichtsratsmitglied der Institut für Transfusionsmedizin Suhl gemeinnützige GmbH (ITM gGmbH) • Mitglied des Beteiligungsbeirates der Thüringer Energie AG (TEAG)
Hartmut Koch	• Beiratsmitglied der Thüringer Aufbaubank • Beiratsmitglied der Bundesagentur für Arbeit Regionaldirektion Sachsen-Anhalt-Thüringen • Kuratoriumsmitglied der Stiftung für Technologie, Innovation und Forschung Thüringen (STIFT)

Name (ehem. Mitglied)	Mandate
<i>Wolfgang Tiefensee (bis 14.02.2025)</i>	• <i>Vorsitzender des Verwaltungsrates Thüringer Aufbaubank</i> • <i>Vorsitzender des Aufsichtsrates der Messe Erfurt GmbH</i> • <i>Vorsitzender des Aufsichtsrates der Thüringer Tourismus GmbH</i> • <i>Aufsichtsratsmitglied Germany Trade and Invest (GTAI)</i>
<i>Susanna Karawanskij (bis 14.02.2025)</i>	• <i>Vorsitzende des Aufsichtsrates der Thüringer Landgesellschaft mbH</i> • <i>Aufsichtsratsmitglied der Thüringer Tourismus GmbH</i>
<i>Bernhard Stengele (bis 28.02.2025)</i>	• <i>Vorsitzender des Aufsichtsrates Thüringer Energie- und GreenTech-Agentur GmbH (ThEGA)</i>
<i>Heike Werner (bis 14.02.2025)</i>	• <i>keine</i>
<i>Axel ter Glane (bis 28.02.2025)</i>	• <i>Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates der Messe Erfurt GmbH</i> • <i>Beiratsmitglied der Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale</i> • <i>Kuratoriumsmitglied Vereinigte Kirchen- und Klosterkammer</i>

Jahresabschluss und Konzernabschluss

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar
bis zum 31. Dezember 2025

Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH
(LEG Thüringen), Erfurt
Bilanz zum 31. Dezember 2025

Aktiva			Passiva		
	31.12.2025	Vorjahr		31.12.2025	Vorjahr
	EUR	EUR		EUR	EUR
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. Gezeichnetes Kapital	26.000.000,00	26.000.000,00
1. Selbst geschaffene Software	145.238,91	203.265,22	II. Kapitalrücklage	66.147.911,33	66.147.911,33
2. Entgeltlich erworbene Software	96.157,35	149.699,86	III. Verlustvortrag	-16.612.021,57	-18.272.524,06
3. In Entwicklung befindliche, selbst geschaffene Software	696.701,75	125.703,46	IV. Jahresüberschuss	1.866.013,62	1.660.502,49
	938.098,01	478.668,54		77.401.903,38	75.535.889,76
II. Sachanlagen			B. Gesellschafterbeiträge zum Ausgleich drohender Verluste	437.680.532,29	421.747.660,80
1. Grundstücke mit Wohnbauten	74.472.823,78	73.948.150,31	C. Rückstellungen		
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	192.876.146,01	185.845.455,53	1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	4.179.515,00	4.358.411,00
3. Grundstücke ohne Bauten	494.430,06	473.583,53	2. Steuerrückstellungen	36.324,15	0,00
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	525.064,57	545.252,38	3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	161.440,16	14.313,99
5. Bauten auf fremden Grundstücken	33.336,84	38.465,59	4. Sonstige Rückstellungen	5.396.755,17	5.648.808,42
6. Technische Anlagen und Maschinen	472.080,45	551.703,59		9.774.034,48	10.021.533,41
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.027.346,17	1.164.086,98	D. Verbindlichkeiten		
8. Anlagen im Bau	9.974.627,88	6.374.072,94	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	66.190.135,60	58.962.405,46
	279.875.855,76	268.940.770,85	2. Erhaltene Anzahlungen	13.203.652,41	11.114.047,12
III. Finanzanlagen			3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	19.448.316,55	19.448.316,55	a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	755.903,79	646.117,89
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	52.624.043,12	4.110.015,47	b) Verbindlichkeiten aus Grundstücksverkäufen	2.000,00	2.500,00
3. Sonstige Ausleihungen	22.031.474,27	22.444.664,67	c) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	11.468.629,02	4.470.340,57
	94.103.833,94	46.002.996,69		12.226.532,81	5.118.958,46
	374.917.787,71	315.422.436,08	4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.865.755,11	1.784.335,30
B. Umlaufvermögen			5. Sonstige Verbindlichkeiten	4.765.898,65	1.724.477,75
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				99.251.974,58	78.704.224,09
1. Grundstücke im Zustand der eigenen Entwicklung	100.183.922,68	94.499.679,15	E. Rechnungsabgrenzungsposten	3.922.593,29	784.592,08
2. Unfertige Erschließungsmaßnahmen	61.473.685,23	64.075.894,82			
abzüglich erhaltener Anzahlungen	-47.687.632,17	-50.607.011,68			
	13.786.053,06	13.468.883,14			
3. Grundstücke mit fertigen Bauten	1.153.618,11	1.152.412,61			
4. Unfertige Leistungen	10.346.221,80	9.406.486,63			
5. Geleistete Anzahlungen	1.423.560,88	332.347,05			
	126.893.376,53	118.859.808,58			
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					
1. Forderungen aus Vermietung	2.164.298,74	968.523,97			
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	3.618.643,46	3.479.525,18			
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	662.297,09	622.202,36			
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	302.488,32	459.936,65			
5. Forderungen gegen Gesellschafter	220.653,15	600.249,89			
6. Sonstige Vermögensgegenstände	15.221.865,76	8.068.884,00			
	22.190.246,52	14.199.322,05			
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	103.321.925,90	137.769.116,72			
	252.405.548,95	270.828.247,35			
C. Rechnungsabgrenzungsposten	707.701,36	543.216,71			
	628.031.038,02	586.793.900,14		628.031.038,02	586.793.900,14

Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH (LEG Thüringen), Erfurt
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025

	2025 EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	44.309.392,10	42.848.727,09
b) aus Verkauf von Grundstücken	1.100.895,56	2.380.753,18
c) aus Betreuungstätigkeit	18.916.443,03	18.689.956,22
d) aus Erschließungsmaßnahmen	10.417.374,88	7.147.125,44
e) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.671.158,68	2.224.712,79
	<u>76.415.264,25</u>	<u>73.291.274,72</u>
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	3.537.247,70	7.545.854,97
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	216.620,11	89.394,11
4. Sonstige betriebliche Erträge	24.502.913,76	14.687.354,29
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	-20.757.887,23	-20.375.331,07
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke und Erschließungsmaßnahmen	-17.328.796,88	-17.489.631,95
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-1.055.951,73	-2.509.244,12
	<u>-39.142.635,84</u>	<u>-40.374.207,14</u>
6. Personalaufwand		
a) Gehälter	-16.757.716,59	-16.635.537,41
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-3.401.768,94	-3.593.029,27
	<u>-20.159.485,53</u>	<u>-20.228.566,68</u>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-13.012.200,80	-14.032.636,98
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-33.866.457,43	-23.347.504,79
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	2.191.924,22	1.091.042,66
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.202.527,86	3.910.209,68
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-924.418,14	-943.568,88
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-88.437,54	-22.374,47
13. Ergebnis nach Steuern	<u>1.872.862,62</u>	<u>1.666.271,49</u>
14. Sonstige Steuern	-6.849,00	-5.769,00
15. Jahresüberschuss	<u>1.866.013,62</u>	<u>1.660.502,49</u>

Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH
(LEG Thüringen), Erfurt
Konzernbilanz zum 31. Dezember 2025

Aktiva			Passiva		
	31.12.2025 EUR	Vorjahr EUR		31.12.2025 EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. Gezeichnetes Kapital	26.000.000,00	26.000.000,00
1. Selbst geschaffene Software	145.238,91	203.265,22	II. Kapitalrücklage	66.147.911,33	66.147.911,33
2. Entgeltlich erworbene Software	96.157,35	149.699,86	III. Andere Gewinnrücklagen		
3. In Entwicklung befindliche, selbst geschaffene Software	696.701,75	125.703,46	1. Unterschiedsbetrag aus erfolgsneutraler Bewertungsanpassung	10.807.874,58	10.807.874,58
	<u>938.098,01</u>	<u>478.668,54</u>	2. Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	526.228,07	526.228,07
II. Sachanlagen			abzüglich des aktiven Unterschiedsbetrags	<u>-25.520,32</u>	<u>-25.520,32</u>
1. Grundstücke mit Wohnbauten	78.555.103,72	78.214.489,66		500.707,75	500.707,75
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	264.687.865,28	228.527.679,03			
3. Grundstücke ohne Bauten	506.892,08	486.045,55	3. Erfolgsneutrale Aufrechnungsdifferenzen aus	227.338,48	227.338,48
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	525.064,57	545.252,38	der Schuldenkonsolidierung	<u>11.535.920,81</u>	<u>11.535.920,81</u>
5. Bauten auf fremden Grundstücken	33.336,84	38.465,59	IV. Konzernbilanzverlust	-25.373.621,73	-27.585.898,15
6. Technische Anlagen und Maschinen	482.237,41	562.859,60	V. Anteile anderer Gesellschafter	3.677.574,25	3.447.870,80
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.070.409,69	1.197.056,35		<u>81.987.784,66</u>	<u>79.545.804,79</u>
8. Anlagen im Bau	26.300.804,15	22.638.924,76	B. Gesellschafterbeiträge zum Ausgleich drohender Verluste	445.706.320,49	429.254.749,36
	<u>372.161.713,74</u>	<u>332.210.772,92</u>	C. Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen	88.141,74	104.930,64
III. Finanzanlagen			D. Rückstellungen		
Sonstige Ausleihungen	22.041.474,27	22.454.664,67	1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	4.179.515,00	4.358.411,00
	<u>22.041.474,27</u>	<u>22.454.664,67</u>	2. Steuerrückstellungen	190.238,02	120.205,26
	<u>395.141.286,02</u>	<u>355.144.106,13</u>	3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	161.440,16	14.313,99
B. Umlaufvermögen			4. Sonstige Rückstellungen	<u>9.633.739,00</u>	<u>7.885.410,64</u>
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				<u>14.164.932,18</u>	<u>12.378.340,89</u>
1. Grundstücke im Zustand der eigenen Entwicklung	100.623.208,33	95.088.063,14	E. Verbindlichkeiten		
2. Unfertige Erschließungsmaßnahmen	60.870.891,79	63.958.828,29	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	107.060.798,21	92.881.738,44
abzüglich erhaltener Anzahlungen	<u>-47.201.905,26</u>	<u>-50.607.011,68</u>	2. Erhaltene Anzahlungen	16.290.410,26	13.731.055,42
	13.668.986,53	13.351.816,61	3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
3. Grundstücke mit fertigen Bauten	1.153.618,11	1.152.412,61	a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	770.501,93	653.667,29
4. Unfertige Leistungen	12.699.016,47	11.056.399,14	b) Verbindlichkeiten aus Grundstücksverkäufen	2.000,00	2.500,00
5. Geleistete Anzahlungen	1.423.560,88	341.244,78	c) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	12.059.198,97	23.421.307,79
	<u>129.568.390,32</u>	<u>120.989.936,28</u>		<u>12.831.700,90</u>	<u>24.077.475,08</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			4. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	0,00	24.028,79
1. Forderungen aus Vermietung	2.264.918,68	1.328.767,75	5. Sonstige Verbindlichkeiten	5.202.460,26	1.997.807,72
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	3.619.041,15	3.479.525,18		<u>141.385.369,63</u>	<u>132.712.105,45</u>
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.009.515,66	1.229.801,88	F. Rechnungsabgrenzungsposten	5.827.645,53	3.203.446,82
4. Forderungen gegen Gesellschafter	234.433,65	601.919,84			
5. Sonstige Vermögensgegenstände	16.189.516,58	11.823.998,76			
	<u>23.317.425,72</u>	<u>18.464.013,41</u>			
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	140.415.617,02	162.022.432,84			
	<u>293.301.433,06</u>	<u>301.476.382,53</u>			
C. Rechnungsabgrenzungsposten	717.475,15	578.889,29			
	<u>689.160.194,23</u>	<u>657.199.377,95</u>		<u>689.160.194,23</u>	<u>657.199.377,95</u>

Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH (LEG Thüringen), Erfurt
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025

	2025 EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	53.903.513,65	53.021.559,90
b) aus Verkauf von Grundstücken	1.318.580,56	2.382.599,18
c) aus Betreuungstätigkeit	23.365.517,19	22.995.092,93
d) aus Erschließungsmaßnahmen	10.417.374,88	7.147.125,44
e) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.672.371,75	2.248.458,04
	<u>90.677.358,03</u>	<u>87.794.835,49</u>
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	4.093.778,56	7.236.124,75
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	216.620,11	89.394,11
4. Sonstige betriebliche Erträge	26.654.507,03	14.866.747,67
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	-24.405.551,90	-24.795.395,91
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke und Erschließungsmaßnahmen	-17.345.127,59	-17.510.188,86
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-2.988.742,60	-3.792.094,21
	<u>-44.739.422,09</u>	<u>-46.097.678,98</u>
6. Personalaufwand		
a) Gehälter	-21.006.781,04	-20.295.399,77
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-4.308.992,79	-4.341.486,48
	<u>-25.315.773,83</u>	<u>-24.636.886,25</u>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-15.579.695,21	-16.843.271,19
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-34.787.420,53	-22.597.173,20
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	934.265,46	951.169,36
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.679.822,77	4.607.496,14
11. Zinsen und ähnlich Aufwendungen	-2.069.232,07	-2.155.548,36
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-315.925,44	-277.099,12
13. Ergebnis nach Steuern	<u>2.448.882,79</u>	<u>2.938.110,42</u>
14. Sonstige Steuern	-6.902,92	-6.045,67
15. Jahresüberschuss	<u>2.441.979,87</u>	<u>2.932.064,75</u>
16. Anteile anderer Gesellschafter am Jahresergebnis	-229.703,45	-129.749,99
17. Konzernjahresüberschuss	<u>2.212.276,42</u>	<u>2.802.314,76</u>
18. Verlustvortrag	-27.585.898,15	-30.388.212,91
19. Konzernbilanzverlust	<u>-25.373.621,73</u>	<u>-27.585.898,15</u>

Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH (LEG Thüringen), Erfurt

Zusammengefasster Anhang der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2025

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 2025 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 der 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 2025 werden neben der LEG die nachfolgend genannten Tochterunternehmen im Wege der Vollkonsolidierung einbezogen:

	Kapitalanteil 31.12.2025	Gezeichnetes Kapital 31.12.2025	Eigenkapital 31.12.2025	Jahresüber- schuss/- fehlbetrag (-) 2025
	%	EUR	EUR	EUR
TDA-Grundstücksverwaltungs- gesellschaft mbH (TDA), Hermsdorf	100,0	26.000,00	19.138478,70	611.857,57
Thüringer Sonderabfalldeponie Gesellschaft mit beschränkter Haftung (TSD), Erfurt	100,0	26.000,00	48.861,90	2.818,81
ThIV Thüringer Industrievermiet- ung GmbH (ThIV), Erfurt	100,0	307.000,00	1.201.499,90	101.182,63
Thüringer Energie- und Green- Tech-Agentur GmbH (ThEGA), Erfurt	100,0	200.000,00	1.549.237,11	217.318,08
Digitalagentur Thüringen GmbH, Erfurt	100,0	50.000,00	382.083,85	-10.014,90
Betreiber-gesellschaft für Applikations- und Technologie- zentren Thüringen mbH (BATT), Erfurt	51,0	100.000,00	3.728.574,25	229.703,45
sowie die über die TDA gehaltenen mittelbaren Beteiligungen: G.N.W. Nord-West GmbH (GNW), Erfurt ¹	100,0	25.000,00	25.000,00	0,00 ¹
EFX Grundstücksverwaltungsgesell- schaft mbH (EFX), Erfurt	100,0	25.000,00	324.515,80	260.830,82

¹ 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 3.678 (Vorjahr: TEUR 3.448) 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 erfolgte die sofortige

ertragswirksame Vereinnahmung. Bei den Einzelgesellschaften GNW und EFX wird die Investitionszulage in den passiven Rechnungsabgrenzungsposten eingestellt und korrespondierend zur Weitergabe des Fördervorteils an die Mieter ratierlich aufgelöst.

Der Aktivwert der zur Rückdeckung der Pensionsverpflichtungen abgeschlossenen Versicherung wurde zum 31. Dezember 2022 erstmals unter Berücksichtigung des IDW Rechnungslegungshinweises FAB 1.021 bewertet. Für die Bewertung wurde das Passivprimat gewählt. Der Buchwert der Rückdeckungsversicherung beläuft sich zum 31. Dezember 2025 auf TEUR 1.228 (Vorjahr: TEUR 1.185).

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 2025 bei der LEG nicht aktiviert (Vorjahr: TEUR 0). Im Konzern beliefen sich die aktivierten Bauzeitinsen im Jahr 2025 auf TEUR 8 (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 77.901; Konzern: TEUR 78.438) und Grundstücke im Zustand der städtebaulichen Entwicklung (TEUR 4.518) 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 1,47 % und 2,09 % p.a. (zehnjähriger Durchschnittzinssatz) nach der sogenannten Projected-Unit-Credit-Methode unter Einbeziehung eines Gehalts- und Rententrends von jeweils 2,0 % p.a. sowie altersabhängiger Fluktuationswahrscheinlichkeiten auf der Basis der Richttafeln 2018 G von Heubeck ermittelt worden. Für die Bewertung gemäß IDW RH FAB 1.021 wurde das Passivprimat gewählt.

Die Bewertung der **Rückstellung für Verpflichtungen aus Altersteilzeitarbeitsverhältnissen** erfolgte auf Basis eines versicherungsmathematischen Gutachtens. Die zu leistenden Aufstockungsbeträge wurden als Verpflichtungen mit Abfindungscharakter behandelt. Die Abzinsung erfolgt mit einem von der individuellen Restlaufzeit abhängigen Rechnungszins gemäß der aktuellen Zinsvorgabe der Deutschen Bundesbank (siebenjähriger Durchschnittzinssatz). Die dabei verwendeten Zinssätze betrugen zwischen 1,84 % und 1,88 % p.a. Für zukünftig zu erwartende Tarifierhöhungen wurde eine Steigerungsrate von 2,0 % p.a. angesetzt.

Die **sonstigen Rückstellungen** sind für ungewisse Verbindlichkeiten in Höhe der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbeträge gebildet. Soweit Aufwendungen in zukünftigen Perioden erfolgsneutral gegen den Sonderposten Gesellschafterbeiträge zum Ausgleich drohender Verluste abgewickelt werden, wird von der Bildung einer Rückstellung nach § 249 HGB abgesehen. Bei der Bewertung des Erfüllungsbetrages wurde eine Kostensteigerung in Höhe von 2,98 % pro Jahr berücksichtigt. Die sonstigen Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr werden gemäß § 253 Abs. 2 HGB mit fristadäquaten Zinssätzen abgezinst, die von der Deutschen Bundesbank bekannt gegeben worden sind. Für die Abzinsung der Rückstellungen betragen die Zinssätze zum 31. Dezember 2025 je nach Restlaufzeit 1,84 % bis 1,98 % 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. Darüber hinaus wurden im Berichtsjahr KfW-Zuschüsse für eine

Immobilie passivisch abgegrenzt, die sich im rechtlichen Eigentum der LEG Thüringen befindet, aber wirtschaftlich und damit bilanziell dem Mieter zuzurechnen ist. Die Auflösung des gebildeten Abgrenzungspostens erfolgt deshalb über die feste Grundmietzeit des Mietvertrages.

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 9.545 (Vorjahr: TEUR 8.647) und im Konzernabschluss in Höhe von TEUR 11.758 (Vorjahr: TEUR 10.283) ausgewiesen.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** der LEG und des Konzerns sind mit ihren Restlaufzeiten sowie ihrer Mitzugehörigkeit zu anderen Posten der Bilanz aus den als Anlage beigefügten Forderungsspiegeln zu ersehen. Die im Einzel- und Konzernabschluss ausgewiesenen Forderungen gegen Gesellschafter resultieren wie im Vorjahr im Wesentlichen aus Forderungen im Zusammenhang mit Kostenübernahmen, Weiterberechnungen und Geschäftsbesorgungsleistungen. Sie entfallen im Konzern mit TEUR 220 (Vorjahr: TEUR 600) auf Forderungen gegen den Freistaat Thüringen als Gesellschafter der LEG sowie mit TEUR 14 (Vorjahr: TEUR 2) 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 1.149 (Vorjahr: TEUR 1.028) ausgewiesen, die zur Insolvenzsicherung von Altersteilzeitverpflichtungen verpfändet wurden. Darüber hinaus werden im Jahresabschluss der LEG und im Konzernabschluss Guthaben in Höhe von TEUR 8.795 (Vorjahr: TEUR 10.277) 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 3.144 (Vorjahr: TEUR 3.119). Weiterhin werden bei der DKB Deutsche Kreditbank AG zwei Treuhandkonten für Mietkautionen der TDA in Höhe von TEUR 134 (Vorjahr: TEUR 133) und für Mietkautionen der BATT in Höhe von TEUR 264 (Vorjahr: TEUR 259) geführt. 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 für die Jahre 2026 und 2027 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 2025 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 2025 wurde ein Betrag in Höhe von TEUR 14.280 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 2025: TEUR 4.180) 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 2025 entfallen mit TEUR 1.801 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 zum 31. Dezember 2025 erstmals ein negativer Unterschiedsbetrag in Höhe von TEUR 62.

Die **sonstigen Rückstellungen** betreffen sowohl bei der LEG als auch im Konzernabschluss im Wesentlichen mit TEUR 1.617 Rückstellungen für noch zu erbringende Erschließungsleistungen bereits verkaufter Grundstücke, mit TEUR 2.442 (Konzern: TEUR 2.562) Verpflichtungen aus dem Personalbereich einschließlich Altersteilzeitgewährung, mit TEUR 830 (Konzern: TEUR 4.337) zum Bilanzstichtag noch ausstehende Rechnungen sowie mit TEUR 122 Verpflichtungen für Altlastenbeseitigung. Im

Konzernabschluss werden darüber hinaus Rückstellungen im Zusammenhang mit der Deponienachsorgeverpflichtung der TSD (TEUR 391) 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 Vorjahr 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 520 (Vorjahr: TEUR 1.354) aus Steuern und TEUR 40 (Vorjahr: TEUR 42) aus Verpflichtungen im Rahmen der sozialen Sicherheit. Im Konzern betrifft der entsprechende Posten mit TEUR 647 (Vorjahr: TEUR 1.524) Steuern und mit TEUR 45 (Vorjahr: TEUR 46) 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 2025 betreffen Erlöse:

	LEG	Konzernabschluss
	TEUR	TEUR
aus Bewirtschaftungstätigkeit	44.309	53.903
aus Verkauf von Grundstücken	1.101	1.319
aus Betreuungstätigkeit	18.917	23.366
aus Erschließungsmaßnahmen	10.417	10.417
aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>1.671</u>	<u>1.672</u>
Gesamt	<u>76.415</u>	<u>90.677</u>

Die **Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit** betreffen bei der LEG mit TEUR 9.694 (Vorjahr: TEUR 8.997) und im Konzern mit TEUR 11.006 (Vorjahr: TEUR 11.113) Erlöse aus Nebenkostenabrechnungen.

Im Berichtsjahr sind **Entwicklungskosten** im Zusammenhang mit der Erstellung von Software in Höhe von TEUR 574 (Vorjahr: TEUR 194) 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 11.371). Im Jahresabschluss der LEG sind TEUR 32 (Vorjahr: TEUR 22) und im Konzern TEUR 34 (Vorjahr: TEUR 29) 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 1.815 (Vorjahr: TEUR 901) ausgewiesen.

Im Berichtsjahr wurden sonstige betriebliche Erträge aus einem außergerichtlichen Vergleich in Höhe von TEUR 10.500 realisiert. Diese betreffen den Rechtsstreit um die ARGE Sanierung „Neue Sorge“ im Zusammenhang mit dem Teersee am Standort Rositz. Der seit mehreren Jahren anhängige Rechtsstreit über Gefahrenabwehr- und Altlastensanierungsmaßnahmen wurde im Rahmen eines Vergleiches mit Beschluss des Landgerichts Erfurt vom 30. Januar 2025 rechtswirksam beendet.

Darüber hinaus sind im Berichtsjahr auf Basis der jährlichen Wertüberprüfung Zuschreibungen auf Sachanlagen gemäß § 253 Abs. 5 Satz 1 HGB in Höhe von TEUR 679 (Konzern: TEUR 679) erfolgt, nachdem die Gründe für die ursprüngliche Wertminderung nicht mehr bestehen.

Innerhalb der **Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit** sind bei der LEG TEUR 238 (Vorjahr: TEUR 526) und im Konzern TEUR 345 (Vorjahr: TEUR 674) früheren Abrechnungsperioden zuzuordnen.

Die **Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke und Erschließungsmaßnahmen** enthalten bei der LEG mit TEUR 75 (Vorjahr: TEUR 143) und im Konzern TEUR 76 (Vorjahr: TEUR 145) Grundsteuern.

Vom **Personalaufwand** entfallen auf die Aufwendungen für Altersversorgung bei der LEG und im Konzern TEUR 18 (Vorjahr: TEUR 413).

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 809 (Vorjahr: TEUR 1.823). Im Konzern betragen die außerplanmäßigen Abschreibungen ebenfalls TEUR 809 (Vorjahr: TEUR 1.823).

Unter den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** werden bei der LEG Einstellungen von Projektüberschüssen in den Sonderposten „Gesellschafterbeiträge zum Ausgleich drohender Verluste“ in Höhe von TEUR 13.024 (Vorjahr: TEUR 11.347), periodenfremde Aufwendungen in Höhe von TEUR 0 (Konzern: TEUR 1) sowie Aufwendungen aus der Fremdwährungsumrechnung in Höhe von TEUR 1 (Konzern: TEUR 1) ausgewiesen. Des Weiteren sind Zuführungen zu Einzelwertberichtigungen sowie Abschreibungen auf Forderungen in Höhe von TEUR 448 (Vorjahr: TEUR 156) und im Konzern in Höhe von TEUR 561 (Vorjahr: TEUR 200) enthalten.

Im Berichtsjahr wurden sonstige betriebliche Aufwendungen in Höhe von TEUR 10.000 aus der Weiterleitung von Erträgen aus dem außergerichtlichen Vergleich zum Rechtsstreit ARGE Sanierung „Neue Sorge“ im Zusammenhang mit dem Teersee am Standort Rositz erfasst. Die Weiterleitung betrifft die Abführung der aus dem Vergleich vereinnahmten Beträge an das TMUENF auf Grundlage der im Zusammenhang mit der Finanzierung und Abwicklung des Rechtsstreits getroffenen Vereinbarungen.

Von den Erträgen der LEG aus **anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens** entfallen TEUR 1.258 (Vorjahr: TEUR 140) auf verbundene Unternehmen.

Die **Zinserträge** beinhalten im Einzelabschluss der LEG Erträge aus der Abzinsung von langfristigen Rückstellungen in Höhe von TEUR 21 (Vorjahr: TEUR 2) und im Konzernabschluss TEUR 21 (Vorjahr: TEUR 2).

Unter den **Zinsaufwendungen** sind im Jahresabschluss der LEG Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 49) enthalten. Im Konzern belaufen sich die Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen auf TEUR 2 (Vorjahr: TEUR 49).

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 1.149 (Vorjahr: TEUR 1.028) ist zur Insolvenzsicherung von Altersteilzeitverpflichtungen und ein weiterer Teilbetrag in Höhe von TEUR 8.795 (Vorjahr: TEUR 10.277) zur Besicherung von Bankdarlehen verpfändet. Diese Beträge unterliegen somit Verfügungsbeschränkungen.

VIII. Angaben zu Bewertungseinheiten

Im Berichtsjahr wurde ein variabel verzinsliches Darlehen (Grundgeschäft) über einen Nominalbetrag in Höhe von TEUR 12.000 mit einer Laufzeit bis zum 30. September 2050 abgeschlossen. Die Restvaluta zum 31. Dezember 2025 beläuft sich auf TEUR 11.880. Zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos wurde ein Zins-Swap (Payer-Swap) über einen Nominalbetrag in Höhe von ebenfalls TEUR 12.000 abgeschlossen (Sicherungsinstrument). Der Zins-Swap hat zum Bilanzstichtag einen negativen Marktwert in Höhe von TEUR 114. Betrag, Währung sowie Zins- und Tilgungskonditionen des Sicherungsgeschäftes sind identisch mit den entsprechenden Konditionen des Grundgeschäftes. Grundgeschäft und Sicherungsinstrument wurden im Wege eines Mikro-Hedges als Bewertungseinheit gemäß § 254 zusammengefasst. Da alle wertbestimmenden Parameter zwischen Grundgeschäft und Sicherungsgeschäft übereinstimmen, wird nach der Critical-Terms-Match-Methode für den gesamten Zeitraum der Laufzeit von Grund- und Sicherungsgeschäft davon ausgegangen, dass sich die gegenläufigen Wert- und Zahlungsstromschwankungen vollständig ausgleichen. Die sich ausgleichenden Wertänderungen aus dem abgesicherten Risiko werden unter Anwendung der Einfrierungsmethoden bilanziell nicht erfasst. Eine Rückstellung für den negativen Marktwert des Zins-Swaps wurde deshalb nicht gebildet. Mit hoher Wahrscheinlichkeit erwartete, zukünftige Transaktionen wurden bei der Bildung der Bewertungseinheit nicht berücksichtigt.

IX. 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	200.920,00
(davon verbundene Unternehmen)	(104.290,00)
für andere Bestätigungsleistungen	16.000,00
(davon verbundene Unternehmen)	(0,00)
für Steuerberatungsleistungen	75.468,65
(davon verbundene Unternehmen)	(50.379,52)
für sonstige Leistungen	39.500,00
(davon verbundene Unternehmen)	(0,00)
Gesamt	<u>331.888,65</u>

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 14,3
Gesellschafter (Freistaat Thüringen)	Ersatz der Projektkosten der LEG für „Invest in Thüringen“	Ersatz von Sach- und Personalkosten in Höhe von Mio. EUR 3,3 (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 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 3,8 (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 0,6 (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 3,0 (zzgl. Umsatzsteuer)
Gesellschafter (Freistaat Thüringen)	Ersatz der Projektkosten der LEG für „Thüringer International“	Ersatz von Sach- und Personalkosten in Höhe von Mio. EUR 3,8 (zzgl. Umsatzsteuer)
Gesellschafter (Freistaat Thüringen)	Ersatz der Projektkosten der LEG für „Innovativ Thüringen“	Ersatz von Sach- und Personalkosten in Höhe von Mio. EUR 2,4 (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 1,5 (zzgl. Umsatzsteuer)
Gesellschafter (Freistaat Thüringen)	Planungs- und Koordinierungsleistungen der LEG im Projekt „ITF Thüringen 2030“	Vergütung in Höhe von Mio. EUR 0,5 (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 0,5
Gesellschafter (Freistaat Thüringen)	Kostenerstattungen des Freistaats Thüringen an die TSD	Erträge aus Kostenerstattungen in Höhe von Mio. EUR 1,8

Art der Beziehung	Art des Geschäfts	Wert des Geschäfts
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	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

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. Im Dezember des Berichtsjahres hat die Mieterin von einem Sonderkündigungsrecht zum 31. Dezember 2026 Gebrauch gemacht. Gemäß den Regelungen des Mietvertrags ist die Mieterin verpflichtet, bis zum Kündigungszeitpunkt einen gleichwertigen Nachmieter zu stellen. Gelingt dies nicht, hat die EFX einen Anspruch auf eine Ausgleichzahlung. Derzeit werden sowohl von der Mieterin als auch von der EFX Möglichkeiten einer Nachvermietung gesucht. Unter Berücksichtigung der Drittverwendungsfähigkeit der Immobilie sowie etwaiger Ausgleichsansprüche gegenüber der Mieterin geht die Geschäftsführung derzeit nicht von einer Inanspruchnahme aus der Patronatserklärung 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 Mio. EUR 48,8 aus.

Zum Bilanzstichtag bestanden im Konzern sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Miet-, Leasing-, Erbau- sowie Pachtverträgen bis zum 31. Dezember 2029 in Höhe von TEUR 4.087. In der LEG betrugen diese Verpflichtungen TEUR 752. Des Weiteren bestanden bei der LEG sonstige finanzielle

Verpflichtungen aus Bau- und Ingenieurleistungen (Bestellobligo) in Höhe von TEUR 9.059 (Konzern: TEUR 56.760). 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 5.537.

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 2025 folgende Vergütung:

Gesamtvergütung:	EUR 280.541,44
davon Grundvergütung:	EUR 270.525,00
davon sonstige geldwerte Vorteile:	EUR 10.016,44
Ruhegehaltszusage:	2 % für jedes Jahr der Geschäftsführertätigkeit, max. 48 % des Geschäftsführergehaltes

Die Geschäftsführerin Frau Sabine Wosche bezog im Geschäftsjahr 2025 folgende Vergütung:

Gesamtvergütung:	EUR 207.726,48
davon Grundvergütung:	EUR 195.162,50
davon sonstige geldwerte Vorteile:	EUR 12.563,98
Ruhegehaltszusage:	keine

An die Mitglieder des **Aufsichtsrates** der LEG sind für das Berichtsjahr folgende Vergütungen zu leisten:

Name	Funktion	Festvergütung EUR	Sitzungsgeld EUR	Gesamt EUR
Frau Ministerin Colette Boos-John	Vorsitzende	333,33	675,00	1.008,33
Herr Minister Steffen Schütz	stellv. Vorsitzender	250,00	350,00	600,00
Frau Ministerin Katharina Schenk	Mitglied	166,67	375,00	541,67
Frau Staatssekretärin Karin Arndt	Mitglied	166,67	250,00	416,67
Herr Staatssekretär Birger Scholz	Mitglied	166,67	375,00	541,67
Herr Hartmut Koch	Mitglied	200,00	375,00	575,00
Herr Landrat Uwe Melzer	Mitglied	200,00	250,00	450,00
Herr Oberbürgermeister André Knapp	Mitglied	200,00	375,00	575,00

Name (ehem. Mitglieder)	Funktion	Festvergütung EUR	Sitzungs- geld EUR	Gesamt EUR
Herr Minister a. D. Wolfgang Tiefensee	Vorsitzender	33,33	0,00	33,33
Frau Ministerin a. D. Susanna Karawanskij	stellv. Vorsitzende	25,00	0,00	25,00
Frau Ministerin a. D. Heike Werner	Mitglied	16,67	0,00	16,67
Herr Minister a. D. Bernhard Stengele	Mitglied	33,33	0,00	33,33
Herr Ministerialdirigent Axel ter Glane	Mitglied	33,33	0,00	33,33

Für **Pensionsverpflichtungen** gegenüber Geschäftsführern, früheren Geschäftsführern und deren Angehörigen bzw. Hinterbliebenen sind insgesamt TEUR 4.180 (Vorjahr: TEUR 4.358) zurückgestellt. Die laufenden Zahlungen im Berichtsjahr betrugen TEUR 116.

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

	LEG		Konzern	
	2025	2024	2025	2024
Prokurist, Abteilungsleiter/-innen	7	7	7	7
Projektleiter/-innen	152	149	209	199
Sachbearbeiter/-innen	71	68	79	76
Personal auf Liegenschaften	4	4	4	4
Sekretariatskräfte	<u>20</u>	<u>19</u>	<u>22</u>	<u>21</u>
	<u>254</u>	<u>247</u>	<u>321</u>	<u>307</u>

Von den ausgewiesenen Mitarbeitern/-innen der LEG befanden sich im Berichtsjahr acht Mitarbeiter/-innen (Konzern: acht Mitarbeiter/-innen) in der Freistellungsphase der vereinbarten Altersteilzeit. Über die in der vorstehenden Übersicht angegebenen Mitarbeiter/-innen hinaus befanden sich im Geschäftsjahr 2025 bei der LEG fünf Beschäftigte (Konzern: sechs Beschäftigte) in einem Ausbildungsverhältnis sowie fünf Mitarbeiter/-innen (Konzern: sieben 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

Landrat des Landkreises Altenburger Land

André Knapp

Oberbürgermeister der Stadt Suhl

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 2025 erzielten Jahresüberschuss in Höhe von EUR 1.866.013,62 mit dem Verlustvortrag zum 31. Dezember 2025 in Höhe von EUR 16.612.021,57 zu verrechnen und den verbleibenden Bilanzverlust in Höhe von EUR 14.746.007,95 auf neue Rechnung vorzutragen.

Nachtragsbericht

Der am 28. Februar 2026 ausgebrochene Krieg zwischen den USA und Israel einerseits und dem Iran andererseits wird aller Voraussicht nach auch in Deutschland zu negativen gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen insbesondere durch den starken Anstieg des Ölpreises führen. Die Dynamik der aktuellen Entwicklung macht es jedoch schwierig, die Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen. Bis zum Zeitpunkt der Beendigung der Aufstellung des Jahresabschlusses haben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft ergeben. Künftige Auswirkungen sind jedoch für den Fall einer weiteren Eskalation des Kriegsgeschehens nicht auszuschließen.

Mit notariellem Kaufvertrag vom 19. Februar 2026 hat die LEG Thüringen die Immobilie Koenbergstr. 1-3 in Erfurt zu einem Kaufpreis in Höhe von Mio. EUR 17,0 erworben. Der Kaufpreis wurde Ende April 2026 geleistet; der Besitzübergang ist am 30. April 2026 erfolgt.

Am 10. April 2026 haben der Freistaat Thüringen und die LEG eine Kooperationsvereinbarung für eine öffentlich-öffentliche Partnerschaft (ÖÖP) zur Umsetzung großer Baumaßnahmen des staatlichen Hochbaus abgeschlossen. Die LEG übernimmt dabei grundsätzlich die Planung, die Umsetzung der jeweils in Betracht kommenden baulichen Maßnahmen (Neubau, Umbau, Sanierung), das Gebäudemanagement, die Instandhaltung und Instandsetzung sowie die Finanzierung der in Betracht kommenden baulichen Bedarfe des Freistaats und vermietet die betroffenen Immobilienobjekte langfristig an den Freistaat (Mietmodell). Die Investitionen werden im Regelfall vollständig fremdfinanziert und durch eine 100%ige Landesbürgschaft besichert. Als erste Projekte sollen das Thüringer Landesamt für Finanzen in Erfurt, das Wohnheim Bildungszentrum Gotha und die Polizeiinspektionen in Sonneberg und Gera umgesetzt werden.

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 30. April 2026

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

www.leg-thueringen.de

Redaktion und Gestaltung:

Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH

Nico Ritter, Lukas Ringelmann, Dr. Holger Wiemers, Anja Marschall

© LEG Thüringen | Christopher Schmid Fotografie, Erfurt