

Zusammengefasster Lagebericht der Gesellschaft und des Konzerns

für das Geschäftsjahr 2020

Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH (LEG Thüringen), Erfurt

1. Vorbemerkung

Vielfältige Projekte der Wirtschaftsförderung, der Stadt- und Regionalentwicklung sowie des Immobilienmanagements nimmt die Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen (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 für ihre Kunden erbringt: Sie ist Dienstleister unter anderem für Investoren, Unternehmer, Fachkräfte, Bürgermeister, Landräte und Häuslebauer. Mit hunderten von Projekten in allen Landesteilen schafft sie die Basis für erfolgreiches unternehmerisches Wirken, die Etablierung von Arbeitsplätzen und die Erhöhung der Lebens- und Wohnqualität im Freistaat.

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

Ferner ist die LEG auch bei der Bewältigung drängender Zukunftsaufgaben in den Bereichen Fachkräftesicherung, Digitalisierung und Klimawandel aktiv. Mit ihrem Arbeitsbereich Thüringer Agentur Für Fachkräftegewinnung (ThAFF) betreibt sie Marketing für den Beschäftigungsstandort Thüringen; sie wirbt um Berufspendler, Rückkehrwillige, Studierende, Absolventen und Fachkräfte aus dem Ausland und berät Thüringer Unternehmen bei der Rekrutierung von Personal. Über die im Jahr 2019 gegründete Digitalagentur Thüringen GmbH leistet sie einen wichtigen Beitrag zur Schaffung der notwendigen Infrastruktur für die Herausforderungen der Digitalisierung. Zudem agiert ihre Tochtergesellschaft „Thüringer Energie- und GreenTech-Agentur“ (ThEGA GmbH) 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 2020 Beteiligungen an verschiedenen Unternehmen: So ist sie jeweils zu 100 % 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 GmbH) 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 % an der G.N.W. Nord-West GmbH (GNW) und der EFX Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH (EFX), beide mit Sitz in Erfurt, beteiligt.

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

3. Allgemeine Wirtschaftsentwicklung im Freistaat Thüringen¹

Die deutsche Wirtschaft ist im Corona-Krisenjahr 2020 erstmals seit der Wirtschafts- und Finanzkrise 2008/2009 wieder in eine Rezession geraten. Nach einer zehnjährigen Wachstumsphase lag das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt 2020 um 5 % niedriger im Vergleich zum Vorjahr. Die Corona-Pandemie hinterließ deutliche Spuren in nahezu allen Wirtschaftsbereichen. Während die Wirtschaftsleistung sowohl in den Dienstleistungsbereichen als auch im Produzierenden Gewerbe teilweise massiv eingeschränkt war, nahm die preisbereinigte Bruttowertschöpfung im Baugewerbe um 1,4 % zu.

Die Corona-Krise prägt auch die Konjunkturdaten der Thüringer Industrie, die im Jahr 2020 einen Umsatz von rund EUR 29,9 Mrd erzielte. In den 834 (Vorjahr: 849) Industriebetrieben mit 50 und mehr Beschäftigten bedeutet dies (bei fünf Arbeitstagen mehr) gegenüber dem Vorjahr einen Rückgang von 7,8 % bzw. EUR 2,5 Mrd. Der Inlandsumsatz sank dabei um 7,8 % bzw. EUR 1,6 Mrd auf EUR 18,8 Mrd und der Export um 7,7 % bzw. EUR 929 Mio. Die Exportquote liegt unverändert bei 37,1 %. Das Exportvolumen umfasste 2020 insgesamt EUR 11,1 Mrd.

Der überwiegende Teil der Branchen erreichte 2020 die Vorjahreswerte nicht. Dabei mussten die Branchen Automotive, Metallverarbeitung, Maschinenbau und Gummi- und Kunststoffindustrie teils erhebliche Umsatzrückgänge verkraften. Demgegenüber waren die höchsten Zuwachsraten in der Nahrungs- und Futtermittelindustrie sowie bei der Herstellung von pharmazeutischen Erzeugnissen zu verzeichnen.

¹ Pressemitteilungen 030/2021 vom 12. Februar 2021 und 037/2021 vom 19. Februar 2021 des Thüringer Landesamts für Statistik, 020/21 vom 14. Januar 2021 des Statistischen Bundesamtes sowie „Der Arbeitsmarkt im Jahr 2020“ des TMASGFF vom 5. Januar 2021 sowie Marktbeobachtung des Landesamts für Bodenmanagement und Geoinformation (Stand: 16. Februar 2021).

In den Thüringer Industriebetrieben mit 50 und mehr Beschäftigten waren 2020 durchschnittlich 143.722 Personen beschäftigt. Das waren 5.164 Personen bzw. 3,5 % weniger als ein Jahr zuvor. Dadurch sank der Personalbestand im Vergleich zum Vorjahr im Durchschnitt je Betrieb von 175,4 auf 172,3 Beschäftigte. Knapp die Hälfte des Rückganges entfallen auf die beiden Branchen Automotive und Metallverarbeitung.

In den Betrieben des Thüringer Bauhauptgewerbes mit 20 und mehr Beschäftigten wurde im Jahr 2020 ein baugewerblicher Umsatz in Höhe von EUR 2,1 Mrd erzielt. Bei drei Arbeitstagen und fünf Betrieben mehr bedeutet dies einen Anstieg um EUR 23 Mio bzw. 1,0 %. Dabei wiesen der gewerbliche Bau sowie der öffentliche und Straßenbau einen Umsatzzuwachs von 0,2 % bzw. 3,7 % auf, während im Wohnungsbau ein Umsatzrückgang um 7,7 % zu verzeichnen war.

Der Grundstücksmarkt in Thüringen blieb im Jahr 2020 stabil. Die Umsätze aus Grundstücksverkäufen lagen mit EUR 3,3 Mrd um 0,4 % über dem Vorjahresniveau. Die Anzahl der Transaktionen erhöhte sich gegenüber 2019 leicht um 0,3 % auf 29.691.

Die Folgen der Pandemie sind auch auf dem Thüringer Arbeitsmarkt deutlich zu spüren. So beträgt die Arbeitslosenquote im Dezember 5,8 % (Vorjahr: 5,1 %). Der Corona-bedingte Anteil liegt bei 0,9 Prozentpunkten. Thüringen findet sich damit weiter unter dem bundesweiten Durchschnitt (5,9 %) und deutlich unter der Quote der ostdeutschen Länder (7,3 %), was im Ranking aller Bundesländer den 6. Platz bedeutet.

4. Geschäftsverlauf

In folgenden Bereichen war die LEG im Geschäftsjahr 2020 aktiv:

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

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

Standortmanagement Industrie, Gewerbe und Konversion (IGK)

Im Berichtszeitraum entwickelte und verwaltete die LEG Thüringen über ihre Abteilung Standortmanagement Industrie, Gewerbe und Konversion (IGK) 86 Industrie- und Gewerbebestände. Des Weiteren wurden vier Geschäftsbesorgungsprojekte umgesetzt. Hinzu kamen 27 früher militärisch genutzte Liegenschaften mit einer Gesamtfläche von rund 2.509 ha. Auf 16 davon wurden und werden Konversionsprojekte umgesetzt. Auf den Standorten der LEG und

des Sondervermögens WGT/Konversion siedelten sich insgesamt 14 Unternehmen neu an. Zudem erweiterten fünf Unternehmen auf den Flächen ihre Kapazitäten.

Erwerb des bebauten Grundstücks August-Broemel-Str. 8 in Arnstadt als Basis für das Batterie-Innovations- und Technologie-Centrum (BITC)

Auf der Industriegroßfläche „Erfurter Kreuz“ nahm Mitte 2020 das „Batterie-Innovations- und Technologie-Centrum“ (BITC) für digitale Produktionsforschung und Batteriefertigung seinen Betrieb auf. In diesem Zusammenhang erwarb die LEG Thüringen zuvor am 19. März 2020 ein bebautes Grundstück in der August-Broemel-Straße 8 in Arnstadt von der Murakami Germany GmbH. Es handelt sich um ein 31.949 m² großes Industriegrundstück, welches mit einem zum Zeitpunkt des Kaufs leer stehenden Gebäude mit Produktions-, Büro-, Lager- und Sozialflächen von insgesamt 5.046 m² bebaut ist. Der Kaufpreis betrug EUR 2,65 Mio.

Seit dem 15. Juni 2020 erfolgt mit einer festen Mindestlaufzeit von fünf Jahren eine vollständige Vermietung des Gebäudes an das Fraunhofer-Institut für Keramische Technologien und Systeme (IKTS), welches an diesem Standort das BITC betreibt. Die Eröffnung und Inbetriebnahme des Zentrums erfolgte am 10. Juli 2020 unter Anwesenheit von Professor Reimund Neugebauer, Präsident der Fraunhofer-Gesellschaft, Marco Wanderwitz, Beauftragter der Bundesregierung für die neuen Länder und Thüringens Wirtschaftsminister Wolfgang Tiefensee. Beginnend mit 15 Mitarbeitern soll am BITC nach mehreren Jahren eine Mitarbeiterzahl von 35 erreicht werden. Das Forschungszentrum ist ein wichtiger Baustein, um Thüringen in den nächsten Jahren zu einem führenden Batteriestandort zu entwickeln.

Den Aufbau des Centers unterstützt das Land Thüringen in den kommenden fünf Jahren mit EUR 13,5 Mio. Zur vollen Betriebsbereitschaft des Gebäudes werden neben der Demontage nicht mehr benötigter technischer Anlagen Investitionen der LEG Thüringen von rund TEUR 750 notwendig (Baukonstruktion und technische Gebäudeausstattung).

Umbau von Gebäuden der ehemaligen Görmar-Kaserne in Mühlhausen und Vermietung an den Unstrut-Hainich-Kreis

Der Landkreis hat Ende 2019 mit der LEG einen Mietvertrag über die Nutzung von vier weiteren Gebäuden auf dem Areal abgeschlossen. Es handelt sich um ehemalige Kasernengebäude, die sich im südlichen Bereich des Gesamtareals befinden. Bereits seit 2017 hatte die Kreisverwaltung das sogenannte Gebäude 003 von der LEG gemietet und dort erste Arbeitseinheiten platziert; mit dem neuen Mietvertrag kommen nun die Gebäude 001, 002, 004 und 005 als künftige Mietobjekte hinzu. In den kommenden rund drei Jahren werden die Gebäude saniert und umgebaut, sodass der Landkreis hier in absehbarer Zeit seinen zentralen Verwaltungssitz haben wird.

Baubeginn für die Gebäude 001 und 002 war Mitte 2020; der Projektbeginn für die Gebäude 004 und 005 ist für Mitte des Jahres 2021 geplant. Bereitgestellt werden im Rahmen der Sanierungs- und Umbaumaßnahmen insgesamt weitere 13.883 m² Nutzfläche; die geplante Investitionssumme beträgt rund EUR 9,9 Mio brutto. Die Laufzeit des Mietvertrags erstreckt sich auf 20 Jahre ab Übergabe des letzten Gebäudes.

Die LEG hat das ehemalige Bundeswehrrreal Ende 2014 übernommen; am Standort ansässig sind inzwischen die Galek & Kowald GmbH, die Möve Bikes GmbH, die gastrofact gGmbH und die Firma Kon-Service.

Industriegroßfläche Gera-Cretzschwitz

Am 7. April 2020 erfolgte der Abschluss eines Kaufvertrages zwischen der LEJ3 Fulfillment GmbH und der LEG Thüringen über ein rund 24,9 ha großes Grundstück der Industriegroßfläche Gera-Cretzschwitz. Die LEJ3 Fulfillment GmbH gehört zur Amazon.com Inc. mit Sitz in Seattle. Das Unternehmen beabsichtigt die Errichtung eines Amazon-Logistikzentrums mit rund 160.000 m² Nutzfläche. Die LEJ3 Fulfillment GmbH wird das Logistikzentrum als Bauherr errichten lassen. Amazon gründet dann eine ortsansässige Betreibergesellschaft, die langfristige Mieterin (mindestens 15 Jahre Mietvertragslaufzeit) des Logistikzentrums wird. Es ist geplant, mit diesem Projekt – abhängig vom Bestellvolumen und nach einer Anlaufphase – bis zu 1.000 Arbeitsplätze zu schaffen. Das Gebäude soll bis 2021 beziehbar sein. Die Gesamtinvestition für das Projekt beläuft sich auf einen dreistelligen Millionenbetrag. Die Bauarbeiten haben im April 2020 begonnen.

Erwerb des Gebäudekomplexes Carl-Zeiss-Promenade 10 und des Gebäudes Göschwitzer Straße 51–52 in Jena sowie anschließende Vermietung

Notariell beurkundet wurden am 6. November 2019 die entsprechenden Verträge zum Erwerb des Gebäudekomplexes Carl-Zeiss-Promenade 10 von der Carl Zeiss Jena Grundstücks GmbH & Co. KG und der anschließenden Vermietung an die Carl Zeiss AG bzw. die Carl Zeiss Energie GmbH sowie vom Erwerb des Gebäudes Göschwitzer Straße 51–52 in Jena von der Carl Zeiss Meditec Asset Management Verwaltungsgesellschaft mbH und der anschließenden Vermietung an die Carl Zeiss Meditec AG. Inzwischen hat die Umsetzung der Verträge folgenden Stand erreicht:

Carl-Zeiss-Promenade 10

Gemäß den vertraglichen Vereinbarungen waren vor Besitzübergang und Kaufpreisfälligkeit verschiedene Bedingungen zu erfüllen. Die Fälligkeitsvoraussetzungen lagen zum 10. November 2020 vor, sodass die Kaufpreiszahlung im Berichtsjahr geleistet wurde. Der Besitzübergang des Gebäudekomplexes auf die LEG Thüringen erfolgte zum 1. Dezember 2020.

Göschwitzer Straße 52

Die Bestätigung des Notars zu den vereinbarten Fälligkeitsvoraussetzungen für die Kaufpreiszahlung lag vor dem frühestmöglichen Fälligkeitstermin am 31. Oktober 2020 vor. Die Zahlung des Kaufpreises ist daraufhin am 2. November 2020 erfolgt. Der Besitzübergang des Gebäudekomplexes auf die LEG Thüringen erfolgte zum 1. Dezember 2020.

Steuerungsgruppe „Infrastrukturentwicklung am Erfurter Kreuz“

Zur Abstimmung verschiedenster Fragen rund um die Entwicklung der Industriegroßfläche „Erfurter Kreuz“ ist Anfang 2020 die Steuerungsgruppe „Infrastrukturentwicklung am Erfurter

Kreuz“ unter Vorsitz des Thüringer Ministeriums für Wirtschaft, Wissenschaft und Digitale Gesellschaft (TMWWDG) und Beteiligung der LEG Thüringen an den Start gegangen. Zu Beginn wurde entschieden, dass eine Arbeitsgruppe unter Federführung des Thüringer Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft (TMIL) einen Maßnahmenkatalog erarbeiten, mit allen Beteiligten abstimmen sowie in der Umsetzung begleiten soll. In den zwei folgenden Sitzungen der Arbeitsgruppe am 10. Juli 2020 und 30. Oktober 2020 wurde dieser Maßnahmenkatalog behandelt. Dabei hat die LEG ebenfalls mitgewirkt.

Am 27. Juli 2020 beschloss der Gemeinderat der Gemeinde Amt Wachsenburg ein Positionspapier mit Kernforderungen für die Gemeindeentwicklung, die aus kommunaler Sicht seitens des Landes zeitnah umgesetzt werden sollen, bevor die Gemeinderäte bereit sind, die nächsten Schritte zur Schaffung von Baurecht und zur Umsetzung erforderlicher Infrastrukturmaßnahmen zu gehen. Am 15. September 2020 haben daraufhin Thüringens Infrastrukturminister Prof. Dr. Benjamin-Immanuel Hoff und TMIL-Staatssekretärin Susanna Karawanskij an einer nichtöffentlichen Sitzung des Gemeinderates des Amtes Wachsenburg teilgenommen und mit den Gemeinderatsmitgliedern diesen Forderungskatalog der Gemeinde diskutiert. In diesem Zusammenhang wurde der Entwurf einer Verwaltungsvereinbarung mit der Gemeinde zum Ausbau der L1044 N übergeben.

Der Maßnahmenkatalog enthält nicht nur Verkehrs- oder Erschließungsmaßnahmen, sondern auch Konzeptentwicklungen, Planungen, soziale Maßnahmen und Projekte der Regionalentwicklung, die in die Zukunft von Standort und Region weisen. Außerdem wurden die von regionaler Seite vorgebrachten Forderungen und Projektvorschläge (soweit umsetzbar und finanzierbar) aufgenommen. Das TMIL hat auf seiner Website ein Tool „Erfurter Kreuz“ zur Information für die Bevölkerung der Region eingerichtet.

Im Ergebnis der Arbeitsgruppensitzung vom 30. Oktober 2020 wurden folgende weitere Aktivitäten durchgeführt:

- Zeitnahe schriftliche Schlussabstimmung zum Maßnahmenkatalog in der AG
- Anschließend Vorlage des Maßnahmenkatalogs an die Steuerungsgruppe
- Einberufung einer Sitzung der Steuerungsgruppe in der ersten Dezemberhälfte 2020
- Vorbereitung einer Kabinetinformation durch das TMIL

Gewerbegebiet „An der Bachschleife“ in Arnstadt

Die Papacks Sales GmbH ist auf biologisch abbaubare, plastikfreie Verpackungsmittel spezialisiert und hat sich für Thüringen als neuen Fertigungsstandort entschieden. Das Unternehmen produziert künftig im Gewerbegebiet „An der Bachschleife“ in Arnstadt, das von der LEG entwickelt wird. Am 25. September 2020 fand das Richtfest für das neue Werk mit Wirtschaftsstaatssekretärin Valentina Kerst statt. Papacks investiert in Arnstadt knapp EUR 10 Mio und schafft rund 20 neue Arbeitsplätze. Für das Vorhaben erwarb das Unternehmen von der LEG ein rund 2 ha großes Grundstück.

Mietfabrikprojekt Antennentechnik Bad Blankenburg GmbH in Weimar

Intelligente Antennentechnik, Elektronik und Software für das Auto der Zukunft kommen künftig in verstärktem Maße aus Weimar-Legefeld. Am 13. November 2020 wurde dort der Grundstein für ein neues Entwicklungszentrum am Standort der Antennentechnik Bad Blankenburg GmbH gelegt; rund 30 neue Arbeitsplätze sollen in den nächsten Jahren entstehen. Die Thüringer Industrievermietung GmbH (ThIV), eine 100%ige Tochter der LEG Thüringen, errichtet das Zentrum als Erweiterung der bestehenden Betriebsstätte und vermietet es langfristig an das Unternehmen, welches seit mehr als einem Jahr zum chinesischen Konzern Huizhou Desay SV Automotive Co. Ltd. gehört. Die bestehende Betriebsstätte hatte die ThIV 2016/17 als Mietfabrikprojekt errichtet. Die Investitionskosten für das neue Gebäude des Entwicklungszentrums betragen rund EUR 1,43 Mio. Eine positive wirtschaftliche Tragfähigkeitsprüfung zum neuen Projekt der Antennentechnik Bad Blankenburg GmbH und eine Patronatserklärung des Gesellschafters liegen vor.

WGT/Konversion

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

An den Konversionsstandorten in Rudolstadt-Schaala, Bad Langensalza und Apolda sowie am WGT-Standort Cospeda konnte die LEG 2020 die Vermarktung der Flächen erfolgreich beenden. In Apolda wurde der Verkauf eines Wohngebietes durch Veräußerung des letzten Grundstückes für ein Einfamilienhaus abgeschlossen. In Rudolstadt wurde das letzte im Eigentum der WGT befindliche Grundstück für den Bau eines Mehrfamilienhauses veräußert. Weiterhin wurde die Vermarktung der Flächen im Wohngebiet „Gartenstadt“ in Bad Langensalza mit Verkauf des letzten Grundstückes im Dezember 2020 abgeschlossen. Auf diesem Grundstück ist der Bau eines Pflegeheimes vorgesehen.

Auf verschiedenen Liegenschaften des Sondervermögens führte die LEG zudem Maßnahmen zur Sanierung und zur Flächenaufbereitung durch. Die Arbeiten waren erforderlich zur Verwertung, zur Beseitigung städtebaulicher Missstände oder zur nachhaltigen Gewährleistung der Verkehrssicherung.

Im Hinblick auf die Verwertung der Liegenschaften des Sondervermögens lässt sich für das Jahr 2020 insgesamt eine erfolgreiche Bilanz ziehen. Insgesamt wurden mit 17 Kaufverträgen rund 108 ha Grundstücksfläche verwertet. Bei der überwiegenden Zahl der Verkäufe handelte es sich um gewerblich nutzbare Grundstücke. 14 Unternehmen erwarben ehemals militärisch genutzte Grundstücke für investive Zwecke und zur Schaffung von Arbeitsplätzen. In Summe haben die Unternehmen Investitionen in Höhe von ca. EUR 110 Mio und die Schaffung von 286 Arbeitsplätzen vorgesehen. Zudem wurden naturschutzfachlich relevante Flächen verwertet.

Immobilien

Im Jahr 2020 hat die LEG über ihren Bereich Immobilien an 19 Standorten Baugrundstücke im Freistaat verkauft. Sie erwarb die Fläche als Bauerwartungsland überplante, erschloss und parzellerte sie. Die Baugrundstücke veräußerte sie bauträger- und provisionsfrei an Bauherren zur individuellen Bebauung. In Altenburg, Apolda, Oberhof, Sömmerda und Stadtilm wurden im Berichtszeitraum neue Projekte begonnen. Die Nachfrage nach Grundstücken in den zentralen Städten bleibt unverändert hoch, sodass die LEG insbesondere in Arnstadt, Wutha-Farnroda und im Saale-Holzlandkreis mit den Kommunen weitere Wohnungsbaustandorte untersucht.

Erfolgreiche Entwicklung von Wohnbauland

56 Baugrundstücke mit einer Gesamtfläche von insgesamt 4,7 ha und Erlösen von EUR 2,7 Mio veräußerte die LEG Thüringen im Jahr 2020. Mit diesem Grunderwerb sind darüber hinaus entsprechende Folgeinvestitionen für den Hausbau und die Einrichtung durch die Käufer verbunden. In die Erschließung von Baulandflächen hat die LEG im Berichtsjahr EUR 0,9 Mio investiert.

Entwicklung eines Wohngebiets in Apolda

Im Oktober 2020 wurden nach einjähriger Bauzeit die Rückbau- und Sanierungsmaßnahmen auf dem Areal der Rotations Symmetrische Teile GmbH (RST; vormals Weimar-Werk), beendet. 29 Gebäude wurden zurückgebaut, zudem 3.000 t Erdstoff und 32.500 t Bauschutt entsorgt sowie 3.600 m² Oberfläche entsiegelt. Bei der Altlastensanierung musste ein Vielfaches mit Schwermetallen verunreinigtes Bodenmaterial ausgebaut, bereitgestellt und fachgerecht entsorgt werden. Die Kosten betragen insgesamt EUR 2,3 Mio. Finanziert wurde das Vorhaben mit Städtebaufördermitteln, bestehend aus Bundes- und Landesmitteln sowie Eigenmitteln der Stadt Apolda. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist für Sommer 2021 der Beginn der Neuerschließung auf dem ca. 2 ha großen Areal vorgesehen. Die Vermarktung der 22 Bauplätze für freistehende Einfamilienstadthäuser wird voraussichtlich ab Herbst 2021 erfolgen. Die Parzellen werden zwischen 500 und 1.000 m² groß sein. Das denkmalgeschützte Gebäude, Bahnhofstraße 58, wurde im Ergebnis einer öffentlichen Verkaufsausschreibung an einen regionalen Investor veräußert.

Neubau „Seniorenresidenz Waldbahn“ Gotha

Nach einjähriger Bauzeit wurde am 22. Oktober 2020 der Neubau der „Seniorenresidenz Waldbahn“ in der Gothaer Bahnhofstraße fertiggestellt. Die ersten Bewohner sind am 1. November 2020 eingezogen. Umgesetzt wurde ein bewährtes Konzept mit maximal 14 Bewohnern pro Wohngruppe.

Für die 98 Pflegeplätze, überwiegend Einzelzimmer und sieben Appartements, die auch für Ehepaare geeignet sind, hat die LEG insgesamt EUR 10,7 Mio investiert. Wenn die Residenz vollständig bewohnt ist, werden durch den Betreiber voraussichtlich insgesamt 60 Mitarbeiter in Vollzeit und in Teilzeit beschäftigt.

Erfurt-Brühl – Wettbewerb Gothaer Platz

Mit Fertigstellung der Neuerschließung am Gothaer Platz (Entwicklungsfläche Brühl-Süd) steht der Abschluss der Quartiersentwicklung bevor. Im November 2020 trat für den bereits im Jahr 2019 abgeschlossenen Kaufvertrag für ein Hotelprojekt zum Kaufpreis von EUR 3,1 Mio die aufschiebende Bedingung ein. Aufgrund der markanten Lage des Quartiers kommt – neben der Gewährleistung einer hochwertigen städtebaulich und freiraum-planerischen Qualität – der architektonischen Ausformung der Gebäude eine besondere Bedeutung zu. Städtebauliche Grundlage für dieses Vorhaben stellt der Rahmenplan „Brühl-Süd“ dar.

Durch den Vorhabenträger GP1 aus München wurde ein nicht offener Planungswettbewerb gemäß RPW 2013 in Form eines Einladungswettbewerbs mit vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren mit insgesamt zehn Teilnehmern durchgeführt. Die Preisgerichtssitzung fand am 23. September 2020 statt; einstimmig fiel das Votum der Jury unter Vorsitz des Architekten Amandus Samsøe Sattler auf den Entwurf des Büros „rohdecan architekten GmbH“ aus Dresden. Für den Entwurf sprachen die herausragende architektonische Umsetzung des Komplexes mit Büroturm, Hotel und Einzelhandelsflächen, die ökologische Ausrichtung und der Einfluss auf das Stadtklima, die Holzmodulbauweise im fünfgeschossigen Hotelbereich und eine Holzfassade im Innenhof.

Wohnungsneubau Erfurt-Ringelberg, Walter-Gropius-Straße

Am Standort Ringelberg entstehen 78 Wohneinheiten, davon 25 als preisgebundener Mietwohnungsbau. Der Rohbau des ersten von vier Mehrfamilienhäusern wurde Ende November 2020 fertiggestellt. Am 16. November 2020 begannen die Bauarbeiten für die weiteren drei Gebäude. Die 78 Wohnungen werden eine Größe von 44 bis 89 m² haben, Barrierefreiheit gewährleisten und teilweise rollstuhlgerecht sein. Insgesamt investiert die LEG im Rahmen des Bauprojekts rund EUR 18,5 Mio. Für die 25 geförderten Wohneinheiten wurden ein ISSP-Baukredit in Höhe von EUR 3,6 Mio, ein Baukostenzuschuss EUR 0,8 Mio sowie ein Tilgungszuschuss EUR 0,9 Mio bewilligt. Die Fertigstellung des ersten Gebäudes ist für Sommer 2021 geplant. Die LEG hat alle Leistungen im Ergebnis eines öffentlichen Ausschreibungsverfahrens an regionale Unternehmen vergeben. Auf dem benachbarten Grundstück entstehen drei weitere Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 53 Wohnungen inklusive einer Tiefgarage. Der Auftrag wurde nach einer europaweiten Ausschreibung an einen Generalunternehmer vergeben. Mit diesem Projekt erweitert die LEG ihr Vermietungsportfolio, v. a. an Standorten, für die erheblicher Bedarf an Wohnraum besteht.

ICE-City Erfurt – Auftaktveranstaltung Projektwerkstatt ICE West / Bahnhallenquartier

Für die Fläche ICE-City West ist der Vollzug des Ankaufsvertrages weiterhin ausgesetzt. Verkäufer und Käufer haben ein jeweiliges Rücktrittsrecht. Die Frist der Ausübung wurde bis zum 31. Dezember 2021 verlängert. Die Bauleitplanung für die Erweiterung des Thüringen-Parks als Vollzugshemmnis wird planmäßig bearbeitet; die Satzung soll Mitte 2021 vom Stadtrat beschlossen werden.

Der Erhalt und die Einbeziehung des nunmehr denkmalgeschützten Baubestandes der ehemaligen königlichen Bahnwerkstätten und nur Teilabriss von nicht erhaltenswerter Bausubstanz sind eine wesentliche Planungsgrundlage. Zur Eröffnungsveranstaltung eines Werkstattverfahrens am 29. September 2020 waren 50 interessierte Bürger ins Comcenter eingeladen; weitere Interessenten verfolgten die Veranstaltung interaktiv im Internet. Bürgerinnen und Bürger können somit den Planungsprozess aktiv mitgestalten und ihre Ideen einbringen. In der Diskussion wurde auch die Namensfindung ausgelobt. Die Mehrheit entschied sich für den Namen „Bahnhallenquartier“.

Immobilienverwaltung

Die LEG Thüringen verwaltet die Liegenschaften ihres Portfolios und bewirtschaftete hierfür ca. 50.000 m² gewerbliche Mietflächen sowie rund 1.430 Wohnungen, überwiegend aus dem sozialen Wohnungsbau. Die dem Aufsichtsrat vorgestellten Ergebnisse der Analyse des Wohnungsbestandes und die daraus abgeleitete Strategie der LEG Thüringen wurden mit weiteren Maßnahmen umgesetzt.

Stadt- und Regionalentwicklung (SRE)

Innerstädtische Quartiere entwickeln und aufwerten

Attraktive Wohn- und Lebensbedingungen gehören zu den wichtigen weichen Standortfaktoren. Der Bereich SRE unterstützte auch im Berichtszeitraum eine Reihe von Thüringer Kommunen bei der Schaffung städtebaulich hochwertiger und funktionell ausgestatteter Lebensräume durch die nachhaltige Um- oder Neugestaltung innerstädtischer Quartiere, wie zum Beispiel in Kranichfeld, Zeulenroda-Triebes oder Großbreitenbach.

Die nachhaltige Entwicklung von Städten und Gemeinden erfordert zudem eine fundierte städtebauliche Planung, und zwar in den Bereichen formeller und informeller Planungen. So betreute SRE im Jahr 2020 formelle Bauleitplanverfahren in Oberhof, Arnstadt, Gotha und Sömmerda sowie informelle Planungen wie integrierte Entwicklungskonzepte in Greiz, Bleicherode und Rudolstadt-Ost. Im Rahmen der Dorferneuerung und -entwicklung begleitete SRE die weitere Umsetzung der Entwicklungskonzepte in Starkenberg und Lumpzig.

Für das TMIL wird im Zweijahresturnus eine Auswertung des bei SRE geführten Thüringer Brachflächenkatasters vorgenommen. Die in diesem Zusammenhang ermittelten Veränderungen wurden dem Auftraggeber vertragsgemäß übermittelt.

Kooperationen auf regionaler Ebene fördern

Die räumliche Entwicklung Thüringens erfordert häufig abgestimmtes Handeln über Gemeindegrenzen hinweg. So begleitet die LEG als Regionalmanager interkommunale Kooperationen. In dieser Funktion hat sie im Auftrag des Städteverbundes „Städtedreieck am Saalebogen“ auch 2020 eine Reihe von gemeinsamen Aktivitäten organisiert. Im Rahmen eines LEADER-Managements wirkte SRE im Auftrag der Regionalen Aktionsgruppe Kyffhäuser hier erfolgreich an der Umsetzung der Regionalen Entwicklungsstrategie mit.

Strategisch wichtige Projekte managen und koordinieren

Die Umsetzung der Tourismusstrategie Thüringen 2025 hat große Bedeutung für die Tourismuswirtschaft in Thüringen. Abgeleitet aus dieser Strategie entwickelt SRE Standortkonzeptionen für künftige touristische Hotspots und managt in diesen Bereichen die Umsetzung von touristischen Schlüsselmaßnahmen. Zu diesen Standorten zählten auch 2020 die Ferienregion Masserberg und das Inselsberg-Plateau, für welche SRE im Auftrag des TMWWDG tätig ist, sowie das im kommunalen Auftrag konzeptionell untersuchte potenzielle Tourismusgebiet „Knüllfeld“ in Steinbach-Hallenberg. Hinzu kamen weiterhin Projektmanagementleistungen im Rahmen der Standortentwicklung am Seehaus-Ressort am Zeulenrodaer Meer.

Strategische Bedeutung besitzt auch die Ausrichtung der Biathlon- und Rennrodel-Weltmeisterschaften 2023 in Oberhof. Im Auftrag des Thüringer Finanzministeriums (TFM) unterstützt SRE den WM- und Oberhof-beauftragten der Thüringer Landesregierung mit Management- und Koordinierungsleistungen. Auch hier zielte das Engagement von SRE im Berichtszeitraum auf eine langfristig tragfähige Entwicklung im Sinne einer breitenwirksamen touristischen Ganzjahresnutzung.

Zur Entwicklung des ländlichen Raumes engagierte sich SRE im Rahmen von komplexen Revitalisierungsmaßnahmen wie in der Landgemeinde Südeichsfeld, OT Diedorf. Am Standort der ehemaligen ESDA wurden Projektmanagementleistungen für einen privaten Investor erbracht, der in Kooperation mit den kommunalen Gebietskörperschaften langfristig nachhaltige Investitionen in die soziale Infrastruktur im ländlichen Raum Thüringens tätigt sowie zugleich eine Industriebrache gemeinnützig umnutzt und dort zukunftsfähige Arbeitsplätze schafft.

Akquisition, Thüringen International und ClusterManagement (AIC)

Akquisition

Selten war ein Kalenderjahr so stark durch ein globales Ereignis geprägt wie 2020 durch die Corona-Pandemie. Gerade unter diesen Bedingungen waren und sind die Förderung von Unternehmensneuansiedlungen, von Erweiterungsvorhaben und die intensive Betreuung von Bestandsunternehmen Eckpfeiler, um Thüringen auch weiterhin als leistungsstarken, attraktiven Wirtschafts- und Technologiestandort im Herzen Europas zu positionieren.

Trotz aller Widrigkeiten gelang es dem Bereich Akquisition, Thüringen International und ClusterManagement (AIC) der LEG im Jahr 2020, zahlreiche strategisch wichtige und zukunftsweisende Projekte im Auftrag des Freistaates erfolgreich zu betreuen, bzw. umzusetzen. Insgesamt 37 realisierte Investitionsprojekte brachten 2.100 neue Arbeitsplätze sowie ein Investitionsvolumen von EUR 547 Mio mit sich, darunter waren elf Neuansiedlungen und 26 Unternehmenserweiterungen. neun Investitionsprojekte (ca. 1.250 neue Arbeitsplätze / rund EUR 148 Mio Investitionen) wurden von ausländischen Investoren getätigt. So leistete die LEG Thüringen auch im Jahr 2020 einen wichtigen Beitrag zur Sicherung von Wachstum, Innovation und Beschäftigung im Freistaat. Parallel zu den Ansiedlungsprojekten nahm die Bestandspflege und Nachbetreuung von ansässigen und angesiedelten Unternehmen zur nachhaltigen

Standortsicherung eine wesentliche Rolle ein. Mit Beginn der Corona-Pandemie in Deutschland und den entsprechenden Einschränkungen wurde die Aufgabenerfüllung angepasst zugunsten einer zeit- und personalintensiven Unterstützung von Thüringer Unternehmen bei der Bewältigung der Krisensituation. Nutzbar gemacht wurden seitens der LEG ihre Technologie- und Branchenkompetenz, die Kenntnis regionaler Wertschöpfungsketten sowie die enge Vernetzung in Wirtschaft, Wissenschaft und Politik, um bei der Bewältigung drängendster Herausforderungen der Thüringer Wirtschaft im Zuge der Corona-Pandemie bestmöglich zu helfen.

Technologische und weltwirtschaftliche Entwicklungen erhöhen die Dynamik des Strukturwandels und fordern konzertiertes sachgerechtes Handeln der Akteure. Die Automobilzulieferindustrie als eine der Thüringer Schwerpunktbranchen wurde und wird in diesem Transformationsprozess intensiv begleitet und unterstützt. Hervorzuheben ist in dem Zusammenhang das Großprojekt CATL, als die bedeutendste ausländische Industrieinvestition der letzten Jahre in Thüringen. Das Werk ist das europäische Headquarter des Unternehmens und wird von Thüringen aus die hochautomatisierte Produktion von Batteriezellen bis hin zu kompletten Batterien sowie die Forschung und Entwicklung in der Akku- und Batterietechnologie vorantreiben. Als weiterer Erfolg sowie als Folgeinvestition, die in direktem Zusammenhang mit der Ansiedlung von CATL steht, kann die bereits vorstehend erläuterte Eröffnung des Batterie-Innovations- und Technologie-Center (BITC) bezeichnet werden.

Weiterhin sind unter anderem nachfolgende Neuansiedlungen und Erweiterungen herauszustellen:

- die Neuansiedlung des Online-Versandhändlers Amazon, Gera-Cretzschwitz (ca. 1.000 neue Arbeitsplätze / ca. EUR 100 Mio Investition)
- die Neuansiedlung der Papacks Sales GmbH, Arnstadt (ca. 20 neue Arbeitsplätze / ca. EUR 11 Mio Investition)
- die Erweiterung der Feintechnik GmbH Eisfeld (rund 100 neue Arbeitsplätze / rund EUR 35 Mio Investition)
- die Erweiterung der EJOT GmbH & Co. KG, Tambach-Dietharz (ca. 16 neue Arbeitsplätze / rund EUR 20 Mio Investition)

Thüringen International (TI)

Das LEG-Außenwirtschaftsteam Thüringen International (TI) unterstützt insbesondere kleine und mittelständische Unternehmen bei der Erschließung von Potenzial- und Wachstumsmärkten in aller Welt. Dabei informiert TI über Chancen und Risiken, bahnt Kontakte zwischen Unternehmen an und begleitet aktiv die Markterschließung vor Ort durch politisch begleitete Delegationsreisen, Unternehmensreisen, Messegemeinschaftsstände sowie Auslandsbeauftragte.

Durch die Pandemie im Jahr 2020 kam die internationale Reisetätigkeit fast vollständig zum Erliegen. Um den Thüringer KMU weiterhin bei ihrem Auslandsgeschäft zur Seite zu stehen, ging TI sukzessive zu einer Anpassung und Virtualisierung seiner Unterstützungsformate über. Aus Informationsveranstaltungen wurden Online-Seminare, die im 14-tägigen Turnus unter der Dachmarke „Café International“ angeboten wurden. Zusätzlich organisierte TI erstmals virtuelle Unternehmensreisen, sogenannte „Online Business Missions“. Unter dem Label „Flying

Fair Thuringia“ bietet TI Thüringer Firmen die Möglichkeit eines virtuellen Firmenauftritts mit weitreichenden Kommunikationsmöglichkeiten an. Dies ermöglichte es Unternehmen im Freistaat weiterhin, Wissen zu Auslandsmärkten zu erlangen, sich mit ihren Kooperationspartnern im Ausland zu vernetzen sowie ihre Produkte und Dienstleistungen einer größeren Kundengruppe zu vermitteln und Geschäfte auf Märkten weltweit zu tätigen.

Zusätzlich zu seinen Kernaufgaben nutzte das Team speziell in den ersten Monaten der Pandemie sein internationales Netzwerk und seine Kontakte zu den Thüringer Firmen, um die Beschaffung lebenswichtiger Persönlicher Schutzausrüstung (PSA) für Thüringen zu unterstützen. Mit der Schaffung einer PSA-Online-Plattform, die heimische und internationale Anbieter für diese Schutzausrüstung listete, erbrachte TI hierzu einen wesentlichen Beitrag.

Thüringer ClusterManagement (ThCM)

Der Schwerpunkt der ThCM-Aktivitäten liegt auf der Weiterentwicklung der RIS3-Innovationsstrategie Thüringen hin zu einer „Integrierten Innovations- und Industriestrategie“. Ziel der von der EU geförderten RIS3 ist es, intelligentes, nachhaltiges und integratives Wachstum in ganz Europa zu forcieren und die bereitgestellten Mittel zielgerichtet nach Spezialisierungskompetenzen in den einzelnen Regionen für Forschung, Entwicklung und Innovation einzusetzen. Mit dem Ausbruch der Corona-Pandemie musste die planmäßige Projektarbeit in Richtung einer ad hoc-Unterstützung bei der Bewältigung der Krisensituation angepasst werden. Aufgrund seiner Technologie- und Branchenkompetenz sowie der flächendeckenden Verzahnung mit Wirtschaft und Wissenschaft war das ThCM eine der zentralen Schnittstellen bei der Bewältigung elementarer Herausforderungen im Rahmen der Pandemie. In diesem Zusammenhang unterstützte das ThCM den Thüringer Covid19-Kristenstab kurzfristig dabei, potenzielle Thüringer Hersteller von Schutzausrüstung zu identifizieren sowie dringende Beschaffungsprozesse durchzuführen. Zudem erfolgte im Auftrag des Freistaats eine umfassende Recherche und Identifikation von systemrelevanten Unternehmen respektive eine Zusammenstellung von systemrelevanten Branchen. Ferner war das ThCM maßgeblich an der Erarbeitung und Initialisierung einer neuen Info-Plattform „Local Sourcing“ beteiligt. Sie half, auf Basis der Unternehmens- und Technologie-Datenbank (UTD) der LEG, Thüringer Firmen und Forschungseinrichtungen, deren Lieferketten unterbrochen waren oder die dringend Kooperationen benötigten, neue potenzielle Geschäftspartner aufzuzeigen. Die Folgeaktivitäten hatten den Fokus, die heimische Produktion von Schutzausrüstung, insbesondere von Atemschutzmasken, zu unterstützen. Darüber hinaus wurde eine eigene Online-Plattform auf der Webdomain der LEG Thüringen aufgebaut, die der transparenten Darstellung von Angeboten zur Pandemiebewältigung für die Thüringer Wirtschaft sowie der Verzahnung mit den von der Bundesregierung ins Leben gerufenen Hilfsangeboten und Plattformen diene.

Zentrale Jahresveranstaltung war die InnoCON 2020 als innovationspolitische Leitveranstaltung des Freistaats. Sie wurde am 24. November 2020 erstmals als digitale Veranstaltung durch das ThCM durchgeführt. Bereichert wurde die Veranstaltung durch die abschließende Verleihung des Thüringer Digital- und Open-Source-Preises.

Ein wichtiger Aufgabenbereich war zudem die weitere Umsetzung gezielter Maßnahmen im Rahmen der „Automotive Agenda Thüringen“. Hierzu zählten die Umsetzung der Studien „Kognitives Auto“ sowie „Interieur der Zukunft“.

Im Rahmen der Projektarbeit hat das ThCM Thüringer Akteure bei der Realisierung von strategischen Verbundprojekten tatkräftig unterstützt und diese bei der erfolgreichen Antragstellung im Rahmen von Förderformaten des Bundesministeriums für Bildung und Forschung intensiv begleitet. Dazu zählen u. a.

- „VIPO“ – Virtuelle Produktentwicklung/Prozessentwicklung für KMU (EUR 10,8 Mio Projektvolumen),
- „HIPS“ – High-Performance Sensorsysteme durch Micro-Nano-Integration (EUR 15,6 Mio Projektvolumen),
- „smood – smart neighbourhood“ (EUR 14,6 Mio Projektvolumen),
- WIR-Projekt „ProHyMaTh – Prozesstechnologien für Hybride Materialien Thüringer Wald“ (EUR 33 Mio geplantes Projektvolumen) sowie
- WIR-Projekt „Vogtlandpioniere“ (EUR 6,8 Mio Projektförderung 1. Umsetzungsphase).

Personal- und Fachkräftemanagement (PFM)

Arbeiten und Leben in Thüringen – Fachkräfte binden und gewinnen

Im langfristigen Trend haben zuletzt die gute Wirtschaftsentwicklung und der demographische Wandel zu einem steigenden Bedarf an qualifizierten Fachkräften geführt. Arbeitgeber müssen daher zunehmende Anstrengungen betreiben, um Beschäftigte zu finden und zu halten. Diese grundsätzlichen, langfristigen Tendenzen haben sich auch durch die Folgen der Corona-Pandemie nur bedingt verändert.

Seit 2011 leistet die bei der LEG Thüringen angesiedelte Thüringer Agentur Für Fachkräftegewinnung (ThAFF) einen Beitrag zur Bindung und Gewinnung von Fachkräften. Die ThAFF wird seit 1. Januar 2020 aus Haushaltsmitteln des Thüringer Arbeitsministeriums finanziert. Arbeitsgrundlage ist ein Vertrag zwischen dem TMASGFF und der LEG Thüringen. Der ThAFF gelang es 2020 schnell und umfassend, ihre Informations- und Beratungsangebote in digitale Formate zu überführen. Dadurch erhielten (zukünftige) Fachkräfte sowie Thüringer Arbeitgeber trotz geltender Kontaktbeschränkungen bei Online-Veranstaltungen und in individuellen Beratungen Informationen im Bereich „Arbeiten und Leben in Thüringen“ und Unterstützung für ihre konkreten Fragestellungen. Insgesamt hatte die ThAFF 2020 rund 11.000 Informations- und Beratungskontakte mit (zukünftigen) Fachkräften sowie circa 9.000 Kontakte mit Thüringer Arbeitgebern. Lediglich die bewährten Messeformate der ThAFF – „comeback – Thüringer Jobmesse für Pendler und Rückkehrer“ und „Firmenkontaktmesse academix Thüringen“ – mussten aufgrund der Corona-bedingten Beschränkungen bzw. Planungsunsicherheiten für 2020 abgesagt werden.

Ein inhaltlicher Schwerpunkt 2020 lag im Ausbau des Themenbereichs „ThAFF international“, ist doch die Gewinnung und Integration internationaler Fachkräfte bedeutsam für die Deckung des Fachkräftebedarfs. Seit Inkrafttreten des Fachkräfteeinwanderungsgesetzes im März 2020 ergeben sich für die Fachkräftezuwanderung neue, verbesserte Möglichkeiten. Diesbezüglich ist das abgestimmte Agieren aller an der Umsetzung des Gesetzes beteiligten Thüringer Ak-

teure ein zentraler Erfolgsfaktor. Die ThAFF hat durch ihre Netzwerkarbeit und die Bereitstellung von Vernetzungsplattformen entscheidend zur Etablierung dieser Begleitstruktur und zur Klärung der notwendigen Schnittstellen zwischen den Akteuren beigetragen.

Im Bereich Personalmanagement war das Jahr 2020 von der Corona-Pandemie geprägt. Die damit verbundenen Herausforderungen hat die LEG dank frühzeitig getroffener, weitreichender Vereinbarungen der Betriebsparteien, einer professionellen Arbeitsorganisation und besonderer Verantwortung für Risikogruppen und Eltern (Kinderbetreuung) sehr gut bewältigt. Die LEG war nicht nur in allen Geschäftsfeldern vollumfänglich arbeitsfähig, sondern konnte im Auftrag der Landesregierung zusätzlich systemrelevante Bereiche unterstützen. Ende 2020 arbeitete die Belegschaft zu je 50 % am LEG-Arbeitsplatz und im Homeoffice (Mobiles Arbeiten). Die betriebliche IT-Infrastruktur bildete eine wesentliche Grundlage für diese kontaktbeschränkte Zusammenarbeit.

5. Beteiligungen der LEG

Thüringer Sonderabfalldeponie Gesellschaft mit beschränkter Haftung (TSD)

Die TSD ist mit der Sanierung und Nachsorge der ehemaligen Sonderabfalldeponien (SAD) in Wintersdorf, Möhra, Rehestädt (I und II) und Themar befasst. Aufgabe der TSD ist die Sanierung und Nachsorge der ehemaligen Sonderabfalldeponien (SAD) in Wintersdorf, Möhra, Rehestädt und Themar.

Auf dem Gelände der ehemaligen SAD Wintersdorf wurden im Berichtsjahr Arbeiten zur Anpassung der Versickerungseinrichtung durchgeführt. Grundlage war der am 10. Januar 2020 erlassene Bescheid des Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN). Die bauliche Umsetzung wurde im Zeitraum August/September 2020 durchgeführt. Anschließend erfolgt nach Vorlage und Prüfung der Gesamtdokumentation die ordnungsrechtliche Bauabnahme der Sicherungs- und Rekultivierungsmaßnahme durch das TLUBN. Auf dieser Grundlage kann die Entlassung der SAD Wintersdorf in die Nachsorgephase erfolgen. Darüber hinaus wurde der Bau von 37 Grundwassermessstellen für das künftige Monitoring Mitte 2020 abgeschlossen.

Die Bohrarbeiten zur Errichtung weiterer Grundwassermessstellen auf dem Gelände der SAD Möhra wurden Anfang Juli 2020 abgeschlossen. Damit stehen in einem ersten Schritt 24 Grundwassermessstellen zur Verfügung. Hieran schloss sich im August 2020 die komplexe Probennahme und Analyse der gewonnenen Grundwasserproben mit einer umfassenden Ergebnisaufbereitung an. Danach wird in einer Gesamtdarstellung ein erstes Bild von der aktuellen Situation des Grundwassers im Deponiegelände vorliegen, welches die Basis für weitere Entscheidungen bildet.

Die SAD Rehestädt I befindet sich in der langfristigen Sanierungsphase. Die Errichtung des erweiterten Messstellennetzes wurde 2020 planmäßig abgeschlossen. Ab dem dritten Quartal 2020 konnte die Umweltüberwachung unter Berücksichtigung der fünf vorhandenen Brunnen

und der fünf neuen Brunnen erfolgen. Daneben fanden turnusmäßige Sanierungsmaßnahmen statt.

Die SAD Rehestädt II und die SAD Themar befinden sich in der Nachsorgephase.

Für die hier aufgeführten Maßnahmen sind der TSD Kosten in Höhe von TEUR 2.678 entstanden. Dem gegenüber stehen Erträge aus Kostenerstattungen des Freistaates Thüringen in Höhe von TEUR 2.667. Insgesamt weist die TSD im Geschäftsjahr 2020 unter Berücksichtigung der Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von TEUR 3 sowie der Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 11 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 19 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 2020 hat die TDA weitere Sanierungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an und in den Bestandsimmobilien durchgeführt, um deren Wert sowie die Vermarktungschancen der Vermietungsobjekte und der Verkaufsgrundstücke zu erhalten bzw. weiter zu erhöhen. Wesentliche Maßnahmen im Industriepark Tridelta Hermsdorf waren

- die Ertüchtigung der Heizungsanlage im Produktionsgebäude G405,
- die Instandsetzung der Deckenbeleuchtung im Hallenbereich sowie die Ertüchtigung der Heizungsanlage in der Lager- und Logistikhalle,
- der Beginn der Neugestaltung und Neuordnung der Außenanlage am Gebäude G209 und an den beiden Wohn- und Geschäftshäusern G32 und G87 im Innovativen Städtebau,
- die umfassende Instandsetzung des Produktionsgebäudes G215.

Als wesentliche Investitionsmaßnahme wurde im Geschäftsjahr 2020 mit dem Einbau einer Klimaanlage in das Gebäude G209 begonnen. Der Einbau soll in 2021 abgeschlossen werden.

Die TDA erzielte im Jahr 2020 Erlöse aus der Grundmiete in Höhe von TEUR 960 (Vorjahr: TEUR 958) sowie Erlöse aus Grundstücksverkäufen (Anlage- und Umlaufvermögen) in Höhe von TEUR 285 (Vorjahr: TEUR 269). Der im Geschäftsjahr 2020 bei der Entwicklung, Sanierung und Verwertung von Industrie- und Gewerbeflächen insgesamt entstandene Verlust von TEUR 1.009 (Vorjahr: TEUR 1.581) wurde durch die ertragswirksame Erfassung von Zuwendungen der Gesellschafterin LEG aus weitergeleiteten Haushaltsmitteln (sogenannter Industrietitel) ausgeglichen. Der im Berichtsjahr erzielte Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 140 (Vorjahr: TEUR 95) resultiert wie im Vorjahr in vollem Umfang aus der Übernahme des Ergebnisses der Tochtergesellschaft G.N.W.

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

Die G.N.W. ist eine einhundertprozentige 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 (N3). Die Errichtungskosten wurden unter anderem mithilfe eines langfristigen Darlehens finanziert. Aufgrund der hohen Zinsbelastung aus diesem Darlehen entstanden bei der G.N.W. am Anfang der Vermietungsphase zunächst Verluste. Die Zinsbelastung verringert sich jedoch durch steigende Tilgungsleistungen, sodass seit 2017 Gewinne erwirtschaftet werden, die die anfänglichen Verluste bis zum Ende der vereinbarten Mietzeit im Jahr 2032 voraussichtlich vollständig ausgleichen werden.

EFX Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH (EFX)

Die EFX ist eine einhundertprozentige Tochtergesellschaft der TDA und vermietet langfristig eine Betriebsstätte zur Produktion von Turboladern an die Firma IHI Charging Systems International Germany GmbH (ICSI). Der Geschäftsverlauf und die Einnahme der Miete gestalten sich planmäßig.

Seit 2017 erzielt die EFX positive Jahresergebnisse. Auch in den Folgejahren wird die EFX voraussichtlich weitere Gewinne erwirtschaften, sodass zum Ende der vereinbarten Mietzeit im Jahr 2032 die Anfangsverluste ausgeglichen sein werden.

ThIV Thüringer Industrievermietung GmbH (ThIV)

Über die ThIV erfolgt die Umsetzung des Programmes der LEG zur Errichtung und Vermietung von Betriebsstätten für KMU in Thüringen. Seit 2017 vermietet die ThIV eine Immobilie am Standort Weimar-Legefild langfristig an die Desay SV Automotive Europe GmbH (vormals Antennentechnik Bad Blankenburg GmbH). Zur Erweiterung der Betriebsstätte wurde im Berichtsjahr mit dem Bau einer Messhalle inkl. Bürotrakt begonnen, welcher planmäßig im Jahr 2021 fertiggestellt werden soll. Auch hier schließt sich eine langfristige Vermietung an die Desay SV Automotive Europe GmbH an.

Der Break-Even wurde bereits im Jahr 2018 erreicht. Im Geschäftsjahr 2020 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 64 (Vorjahr: TEUR 67) erzielt.

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. Zur Unterstützung bei Forschungs- und Entwicklungsvorhaben vermietet die BATT Räumlichkeiten mit moderner Infrastruktur in Applikations- und Technologiezentren an innovative Unternehmen und Start-ups. In unmittelbarer Nähe zu Thüringer Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen gelegen, verfügen die 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 2020 betreute und verwaltete die BATT fünf Applikations- und Technologiezentren in Erfurt und Weimar:

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

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 befindet sich im Routinebetrieb und ist vollständig ausgelastet.

Der STUDIOPARK KinderMedienZentrum (KMZ/KMZ+) Erfurt bietet seit 2007 unter anderem Fernsehproduktionen, Film- und Multimedia-Projekten Platz sowie umfassenden Service. In unmittelbarer Nachbarschaft zu etablierten Medienunternehmen sowie zum KiKA von ARD und ZDF finden junge Medienunternehmen ideale Bedingungen für die Umsetzung ihrer Geschäftsidee. Der Bürokomplex im STUDIOPARK war 2020 zu rund 86 % ausgelastet. Im Studiokomplex wurden im vergangenen Jahr das ARD-Serienformat In aller Freundschaft – Die jungen Ärzte und Deutschlands erfolgreichste Kinder- und Jugendserie Schloss Einstein realisiert.

Seit 2014 ist die bauhaus FACTORY Weimar in unmittelbarer Nähe zu den Fakultäten Medien und Architektur der Bauhaus- Universität Weimar ein Anziehungs- und Anlaufpunkt für Existenzgründer, aber auch für bereits am Markt etablierte kleine Unternehmen der Kreativwirtschaft. Die Mietflächen der bauhaus FACTORY Weimar waren in 2020 nahezu vollständig ausgelastet.

Im Geschäftsjahr 2020 erzielte die BATT Erlöse aus Grundmieten in Höhe von TEUR 1.694 (Vorjahr: TEUR 1.660). Die Umsatzerlöse stiegen leicht gegenüber dem Vorjahr um TEUR 43 auf TEUR 2.730. Der Jahresüberschuss belief sich auf TEUR 41 (Vorjahr: TEUR 100).

Thüringer Energie- und GreenTech-Agentur GmbH (ThEGA)

Die Thüringer Energie- und GreenTech-Agentur GmbH (ThEGA) ist die Landesenergieagentur des Freistaats Thüringen und fungiert im Auftrag des Freistaats als unabhängiges und vorwettbewerbliches Kompetenz-, Beratungs- und Informationszentrum.

Die Servicestelle Wind fand auch im Berichtszeitraum bundesweite Beachtung. In einem Positionspapier „Aktionsplan für mehr Teilhabe und regionale Wertschöpfung“ empfahl der Bundesverband Windenergie die bundesweite Einführung des Thüringer Modells, bestehend aus Servicestelle und Siegel „Faire Windenergie“. Auch die Servicestelle Solarenergie konnte sich weiter etablieren und war 2020 mit zahlreichen Anfragen zum Solarrechner, zur Nutzung von PV auf Dach- und Freiflächen und zu Förderprogrammen, insbesondere Solar-Invest, betraut.

Auch im Jahr 2020 wurden wieder herausragende Thüringer Projekte mit dem Thüringer EnergieEffizienzpreis ausgezeichnet. Unter 17 Bewerbungen ermittelte eine Jury je zwei Preisträger in den Kategorien Energieeffizienz im Unternehmen und Energieeffizienz in der Kommune. Eine weitere Kommune erhielt einen Sonderpreis.

Außerdem hat die ThEGA zur Weiterentwicklung des kommunalen Energiemanagements federführend in Kooperation mit anderen Energieagenturen das Qualitätssicherungssystem „Kom. EMS“ für Kommunen erarbeitet. Sie wurde hierfür am 26. März 2020 mit dem Deutschen Innovationspreis für Klima und Umwelt ausgezeichnet.

Die ThEGA beauftragte zudem eine Studie „Ressourcenflüsse in Thüringen“. Ferner wurde die Erstellung einer Studie zur Prüfung des Dreiländerecks Nordbayern, Südthüringen und Westsachsen als potenzielle Modellregion für das Thema Wasserstoff vergeben. Darin sollen alle Wertschöpfungsstufen der Wasserstoffwirtschaft berücksichtigt werden.

Das länderübergreifende Energieforum mit dem 2. Mitteldeutschen Tag der Elektromobilität, eine Kooperation mit anderen ostdeutschen Energieagenturen und der CleanTech Initiative Ostdeutschland, wurde am 2. und 3. Oktober 2020 digital durchgeführt. Insgesamt konnten 96 Firmen und Organisationen, 500 Gäste und 128 Fachbesucherinnen und -besucher begrüßt werden.

Ebenfalls im Herbst 2020 wurde das Weiterbildungsprogramm „E-Lotse“ für Thüringer Kommunalvertreter gestartet. Das diesjährige ThEGA-Forum unter dem Motto „10 Jahre ThEGA“ musste bedingt durch Corona ins Jahr 2021 verschoben werden. Wegen der Corona-Situation hat die ThEGA ein umfangreiches Online-Informationsangebot organisiert und über 30 online-Seminare durchgeführt.

Im Jahr 2020 öffnete der Klima-Pavillon von Mai bis September in Gera seine Pforten für Gäste. Trotz der Corona-Situation konnten zahlreiche Veranstaltungen vor Ort und auch online durchgeführt werden. Insgesamt besuchten den Klima-Pavillon in der Saison knapp 8.000 Gäste. Im Jahr 2021 wird der Klima-Pavillon auf dem Blasii-Kirchplatz in Nordhausen stehen.

Im Berichtsjahr erzielte die ThEGA Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 3.419. Dies entspricht einem leichten Umsatzrückgang gegenüber dem Vorjahr um TEUR 99. Der Jahresüberschuss erhöhte sich im Vorjahresvergleich um TEUR 59 auf TEUR 224.

Digitalagentur Thüringen GmbH (Digitalagentur)

Der Breitbandausbau, die Umsetzung der Thüringer Digitalstrategie sowie das Anstoßen neuer digitaler Initiativen und Projekte bilden die Tätigkeitsschwerpunkte der Digitalagentur. Zudem entwickelt sie Ideen, wie sich die digitale Infrastruktur für Unternehmen, Bildungseinrichtungen und Bürger besser nutzbar machen lässt. Die Digitalagentur wirkt intensiv mit an der Umsetzung der Thüringer Glasfaserstrategie beziehungsweise der Thüringer Digitalstrategie.

Wesentliche Geschäftsgrundlage bildet der mit dem TMWWDG geschlossene Geschäftsbesorgungsvertrag zum Betrieb der Digitalagentur. Darüber hinaus hat die Gesellschaft am 20. Februar/5. März 2020 mit dem TMASGFF einen Vertrag für das Geschäftsjahr 2020 abgeschlossen. Dieser beinhaltet die Übernahme von Leistungen einerseits im Rahmen der Digitalstrategie Thüringen auf dem Gebiet E-Health sowie andererseits bei der Entwicklung und Einführung digitaler Anwendungen im Gesundheitswesen und im Pflegebereich.

Im Jahr 2020 musste die Digitalagentur pandemiebedingt ihre Veranstaltungen fast ausschließlich digital ausrichten. Die letzte Präsenzveranstaltung unter dem Titel „Digitalisierung im Bauwesen“ fand im Rahmen der Themenreihe „Heizwerk digital“ am 22. Januar 2020 im Heizwerk (Erfurt-Brühl) statt. Zum bundesweiten Digitaltag am 19. Juni 2020 organisierte die Digitalagentur Thüringen GmbH mit dem Logistik Netzwerk Thüringen e.V. und der ITnet Thüringen e.V. die Veranstaltung „Thüringen fast forward“. Zudem fanden mehrere Breitbandworkshops statt; etwa zu den Grundlagen im Bereich Breitband sowie zu Geoinformationssystemen. Auf dem digitalen Glasfaserforum am 17. November 2020 wurde das Telekommunikations–Informations-Monitoring Thüringen (TIM) präsentiert. Das TIM stellt die Informationen zur Breitbandversorgung in Thüringen gebündelt dar. Ebenfalls vorgestellt wurde der erste Digitalmonitor Thüringens, der den Grad der Digitalisierung in Thüringen anhand von Beispielen erläutert.

Im Geschäftsjahr 2020 erzielte die Digitalagentur bei Umsatzerlösen von TEUR 1.365 (Rumpfgeschäftsjahr 2019: TEUR 660) einen Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 58 (Rumpfgeschäftsjahr 2019: TEUR 37).

Personalbereich

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

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Prokuristen/Abteilungsleiter/-innen	8	7	7
Projektleiter/-innen	154	149	130
Sachbearbeiter/-innen	96	88	99
Sekretariatskräfte	23	23	21
Personal auf Liegenschaften	3	3	4
Gesamt	284	270	261
Durchschnittsalter der Mitarbeiter/-innen in Jahren	45,2	45,0	45,5
Anteil der männlichen Mitarbeiter (Prozent)	45,9	43,2	44,4
Anteil der weiblichen Mitarbeiterinnen (Prozent)	54,1	56,8	55,6
Anzahl der Auszubildenden	8	10	9

6. Vermögens, Finanz- und Ertragslage

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

LEG

		2020	2019	2018
Umsatzerlöse	EUR Mio	78,7	47,2	51,0
EBIT ²	EUR Mio	0,9	1,2	2,2
EBITDA ³	EUR Mio	12,0	12,6	13,3
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ⁴	EUR Mio	2,5	6,0	-2,2
Bilanzsumme	EUR Mio	500,4	437,5	439,2
davon Eigenkapital	EUR Mio	68,3	68,2	67,9
Eigenkapitalquote	Prozent	13,6	15,6	15,5

Die Umsatzerlöse der LEG lagen mit EUR 78,7 Mio deutlich über dem Vorjahreswert von EUR 47,2 Mio. Diese Entwicklung ist im Wesentlichen auf eine Zunahme der Erlöse aus Erschließungsmaßnahmen um EUR 28,4 Mio auf EUR 28,5 Mio zurückzuführen. Letzteren stehen entsprechende Bestandsminderungen in gleicher Höhe gegenüber, sodass hieraus keine Auswirkungen auf das Jahresergebnis resultieren.

Die Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken erhöhten sich um EUR 1,2 Mio auf EUR 13,9 Mio. Dabei wirkte sich insbesondere die Zunahme der Verkaufserlöse im Bereich der Städtebaugrundstücke aus (EUR 3,1 Mio; Vorjahr: EUR 1,4 Mio) aus. Bei den Erlösen aus der Veräußerung von Industrie- und Gewerbegrundstücken war ebenfalls ein Anstieg festzustellen (EUR 8,2 Mio; Vorjahr: EUR 7,0 Mio). Im Gegenzug reduzierten sich die Erlöse aus Baulandverkäufen (EUR 2,6 Mio; Vorjahr: EUR 3,1 Mio). Im Bereich der Erlöse aus der Hausbewirtschaftung war eine Zunahme um EUR 0,7 Mio auf EUR 27,0 Mio zu verzeichnen, die überwiegend durch die Erhöhung der Grundmieterlöse bedingt ist. Die Erlöse aus der Betreuungstätigkeit erhöhten sich um EUR 1,9 Mio auf EUR 9,0 Mio. Dies ist im Wesentlichen auf die erstmals unter dieser Position erfassten Erlöse aus dem neu abgeschlossenen Vertrag zur ThAFF in Höhe EUR 2,4 Mio zurückzuführen. Bis 2019 erfolgte die Erfassung der bisher zur Finanzierung erhaltenen ESF-Zuschüsse unter den sonstigen betrieblichen Erträgen.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sanken im Vorjahresvergleich um EUR 1,5 Mio auf rund EUR 12,5 Mio. Diese Abnahme resultiert im Wesentlichen aus dem Rückgang der Instandhaltungskosten um EUR 1,5 Mio auf EUR 6,0 Mio. Die umlagefähigen Betriebskosten lagen mit einem Wert von EUR 5,9 Mio leicht über dem Vorjahresniveau von EUR 5,8 Mio. Die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke stiegen um EUR 1,8 Mio auf EUR 21,9 Mio. Dies ist überwiegend auf eine Zunahme der aktivierten Aufwendungen für Grundstücke

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.

(EUR 19,8 Mio; Vorjahr: EUR 16,5 Mio) zurückzuführen. Letzteren stehen entsprechende Erträge aus Bestandserhöhungen gegenüber.

Das Finanzergebnis konnte gegenüber dem Vorjahr leicht verbessert werden; es lag im Berichtsjahr bei einem Fehlbetrag von EUR 0,7 Mio.

Das Jahresergebnis der Gesellschaft lag mit einem Jahresüberschuss von EUR 0,1 Mio um EUR 0,1 Mio unter dem Vorjahresergebnis. Dabei sanken die Veräußerungsgewinne aus dem Verkauf von Baulandgrundstücken (unter Berücksichtigung noch anfallender Kosten) gegenüber dem Vorjahr um EUR 0,1 Mio auf EUR 0,6 Mio. Während das Jahresergebnis im Vorjahr durch positive ergebniswirksamen Effekte aus der Bewertung des Immobilienvermögens (Saldo aus Abschreibungen und Zuschreibungen des Anlage- und Umlaufvermögen) beeinflusst wurde (Vorjahr: Zuschreibungen in Höhe von EUR 0,7 Mio), waren im Berichtsjahr keine nennenswerten ergebniswirksamen Bewertungseffekte zu verzeichnen. Ergebnis erhöhend wirkte sich im Gegenzug die Abnahme der Instandhaltungskosten im Bereich des sozialen Wohnungsbaus um EUR 0,6 Mio auf EUR 1,4 Mio aus.

Die Finanz- und Liquiditätslage der Gesellschaft war im Jahr 2020 sehr stabil. Die Zahlungsfähigkeit der LEG war jederzeit gegeben. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erhöhten sich bedingt durch Neukreditaufnahmen im Vergleich zum Vorjahr um EUR 41,0 Mio auf EUR 71,2 Mio. Von den Neukreditaufnahmen entfallen EUR 32,2 Mio auf die Finanzierung des Erwerbs der Immobilien von der Carl-Zeiss-Gruppe sowie EUR 9,1 Mio auf die Finanzierung des Neubaus der Seniorenresidenz in Gotha. Die aktuellen Zinssätze zum 31. Dezember 2020 betragen zwischen 0,50 % und 4,56 % p. a. Zum Bilanzstichtag bestehen freie Kreditlinien für den Erwerb und den Neubau von Immobilien in Höhe von EUR 1,3 Mio. Die kurzfristig fälligen Schulden der LEG sind zum 31. Dezember 2020 vollständig durch kurzfristig realisierbare Vermögenswerte gedeckt.

Die Bilanzsumme der LEG stieg im Vorjahresvergleich um EUR 62,9 Mio auf EUR 500,4 Mio. Auf der Aktivseite erhöhten sich insbesondere die Sachanlagen (EUR 283,1 Mio; Vorjahr: EUR 237,4 Mio) sowie die Finanzanlagen (EUR 45,7 Mio; Vorjahr: EUR 33,3 Mio). Den im Berichtszeitraum getätigten Investitionen in Sachanlagen in Höhe von EUR 57,2 Mio stehen Abgänge zu Restbuchwerten von EUR 0,9 Mio, Abschreibungen von EUR 10,8 Mio und Zuschreibungen von EUR 0,2 Mio gegenüber.

Das Eigenkapital der LEG erhöhte sich aufgrund des im Geschäftsjahr 2020 erzielten Jahresüberschusses im Vergleich zum Vorjahr um rund EUR 0,1 Mio auf EUR 68,3 Mio. Die Eigenkapitalquote lag trotz des positiven Jahresergebnisses aufgrund des starken Anstiegs der Bilanzsumme mit 13,6 % unter dem Vorjahreswert von 15,6 %.

Im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Entwicklung, der Sanierung und der Verwertung von Industrie- und Gewerbeflächen erhielt die LEG im Geschäftsjahr 2020 Zuwendungen aus Haushaltsmitteln des Freistaates Thüringen in Höhe von EUR 22,9 Mio (Vorjahr: EUR 19,0 Mio). Diese Zuwendungen wurden in den Sonderposten „Gesellschafterbeiträge zum Ausgleich drohender Verluste“ eingestellt. Die im Berichtsjahr im Zuge der Realisierung von Industrieprojekten angefallenen Personalkosten (EUR 5,4 Mio) und negativen Projektergebnisse (EUR 5,0 Mio) wurden durch den Verbrauch des Sonderpostens ausgeglichen. Die

im Gegenzug bei anderen Industrieprojekten erzielten Projektüberschüsse (EUR 8,8 Mio) wurden dem Sonderposten zugeführt. Die im Ergebnis zu verzeichnende Zunahme des Sonderpostens um EUR 21,3 Mio auf EUR 331,7 Mio war – neben der bereits erläuterten Zunahme der Kreditverbindlichkeiten – die wesentliche Ursache für die Erhöhung der Bilanzsumme auf der Passivseite.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit belief sich im Berichtsjahr auf EUR 2,5 Mio (Vorjahr: EUR 6,0 Mio). Maßgeblich für den Rückgang gegenüber dem Vorjahr war u. a. die im Berichtsjahr erfolgte Zunahme der sonstigen Vermögensgegenstände.

Die im Berichtsjahr zu verzeichnenden Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit (EUR 68,8 Mio) konnten vollständig durch die Mittelzuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit (EUR 2,5 Mio) und aus der Finanzierungstätigkeit (EUR 67,2 Mio) gedeckt werden. Insgesamt ist im Vergleich zum Vorjahr eine Zunahme des Finanzmittelfonds der LEG um EUR 0,9 Mio festzustellen.

LEG-Konzern

		2020	2019	2018
Umsatzerlöse	EUR Mio	91,2	59,3	61,9
EBIT⁵	EUR Mio	3,0	3,3	6,4
EBITDA⁶	EUR Mio	17,5	18,2	21,9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit⁷	EUR Mio	5,2	11,8	-2,3
Bilanzsumme	EUR Mio	557,3	496,5	499,1
davon Eigenkapital	EUR Mio	69,0	68,6	68,2
Eigenkapitalquote	Prozent	12,4	13,8	13,7

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

Der Anstieg der Umsatzerlöse im Konzern um EUR 31,9 Mio auf EUR 91,2 Mio spiegelt zum überwiegenden Teil die Entwicklung im Einzelabschluss der LEG wider. Darüber hinaus wirkten sich auf Konzernebene der Umsatzanstieg bei der Digitalagentur (EUR +0,7 Mio) aus. Das Konzernjahresergebnis (vor Kürzung Minderheiten) lag mit einem Jahresüberschuss von EUR 0,4 Mio nahezu auf dem Niveau des Vorjahres.

Die Konzernbilanzsumme erhöhte sich korrespondierend zur Entwicklung im Einzelabschluss der LEG um EUR 60,8 Mio auf EUR 557,3 Mio. Auf der Aktivseite war die Zunahme der Bilanzsumme u. a. geprägt durch die Zunahme der Grundstücke mit Geschäftsbauten (EUR 259,6 Mio; Vorjahr: EUR 216,5 Mio) sowie der Finanzanlagen (EUR 22,0 Mio; Vorjahr: EUR 9,9 Mio). Der auf der Passivseite ausgewiesene Sonderposten „Gesellschafterbeiträge zum Ausgleich drohender Verluste“ stieg im Konzern um EUR 21,7 Mio auf EUR 336,2 Mio.

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.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten im Konzern erhöhten sich um EUR 38,6 Mio auf EUR 116,3 Mio. Neben den freien Kreditlinien der LEG in Höhe von EUR 1,3 Mio besteht zugunsten der ThIV ein bislang nicht in Anspruch genommener Kreditrahmen in Höhe von EUR 50,0 Mio. Weitere freie Kreditlinien auf Konzernebene sind nicht zu verzeichnen.

Die Konzerneigenkapitalquote zum Bilanzstichtag reduzierte sich trotz des positiven Konzernergebnisses bedingt durch die Zunahme der Bilanzsumme von 13,8 % auf 12,4 %.

Im Konzern war im Berichtsjahr ein Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von EUR 5,2 Mio (Vorjahr: Mittelzufluss in Höhe von EUR 11,8 Mio) zu verzeichnen. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr ist dabei im Wesentlichen auf die Zunahme der Forderungsbestände in Höhe von EUR 5,8 Mio (Vorjahr: Abnahme um EUR 3,0 Mio) zurückzuführen. Die im Geschäftsjahr 2020 auf Konzernebene zu verzeichnenden Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit (EUR 69,5 Mio) konnten vollständig durch den Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit (EUR 5,2 Mio) sowie aus der Finanzierungstätigkeit (EUR 65,8 Mio) gedeckt werden. Insgesamt ergibt sich auf Konzernebene eine Zunahme des Finanzmittelfonds gegenüber dem Vorjahr um EUR 1,5 Mio auf EUR 79,8 Mio.

Insgesamt ist festzustellen, dass sich der Geschäftsverlauf sowie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft und des Konzerns trotz der schwierigen Rahmenbedingungen infolge der Corona-Pandemie geordnet darstellen.

7. Finanzielle Leistungsindikatoren

Das Jahresergebnis der LEG lag mit einem Jahresüberschuss von EUR 0,1 Mio nahezu auf dem Niveau des Planansatzes für das Jahr 2020 (Jahresüberschuss von TEUR 21). Der Finanzmittelfonds der LEG erhöhte sich im Geschäftsjahr 2020 um EUR 0,9 Mio auf EUR 59,5 Mio; im Wirtschaftsplan 2020 wurde mit einer Zunahme des Finanzmittelfonds um EUR 0,2 Mio geplant. Wesentliche Planabweichungen waren demnach nicht zu verzeichnen.

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 2020 Mieterlöse im Konzern in Höhe von EUR 28,3 Mio geplant, erreicht wurden EUR 29,8 Mio. Hier wirkten sich insbesondere die erhöhten Mieterlöse im Industriebereich infolge des Erwerbs der Immobilien von der Carl-Zeiss-Gruppe positiv aus. Bei den Erlösen aus Grundstücksverkäufen belief sich der Planwert für das Geschäftsjahr 2020 auf EUR 10,3 Mio; die Ist-Zahlen erreichten EUR 15,0 Mio. Dies ist neben der positiven Entwicklung der Erlöse im Baulandbereich der LEG (Ist: EUR 2,7 Mio; Plan: EUR 2,1 Mio) im Wesentlichen auf die Verkäufe im Industriebereich (Ist: EUR 8,2 Mio; Plan: EUR 4,5 Mio) zurückzuführen.

8. Nicht-Finanzielle Leistungsindikatoren

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

Im November 2019 wurde die LEG zum 5. Mal infolge mit dem TOTAL E-QUALITY Prädikat für vorbildlich an Chancengleichheit und Diversity orientierte Personal- und Unternehmenspolitik ausgezeichnet. 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.

Um für die Beschäftigten und künftige Fachkräfte attraktiv zu bleiben, wird sich die LEG in den nächsten Jahren verstärkt mit ihrer „Arbeitgebermarke“ beschäftigen. Nach mehrjähriger Vorbereitung hat die LEG im September 2020 ihr Potenzialentwicklungsprogramm (PEP) für fünf High Potentials gestartet. Das PEP fokussiert die Weiterentwicklung eigener Personalressourcen für Nachfolgeregelungen im Zuge altersbedingter Austritte. In einem 2-jährigen Programm werden drei Mitarbeiterinnen und zwei Mitarbeiter auf die Übernahme von Führungsaufgaben in der LEG vorbereitet. Zudem beendete die LEG im Dezember 2020 die Konzeptionsphase für das Teilprojekt „Social Recruiting“ im Rahmen des Gesamtkonzeptes „Arbeitgebermarke“.

9. Chancen- und Risikobericht

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

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

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

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

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

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

Haushalts- und Finanzrisiken:

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

Marktrisiken und Immobilienwirtschaftliche Risiken:

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

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.

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.

Im Berichtsjahr wurde mit der Überarbeitung des Risiko- und Chancen-Managementsystem eine stärkere Fokussierung auf den Bereich der Chancen vorgenommen. In diesem Zusammenhang erfolgte erstmals eine Bewertung der erfassten Chancen anhand ihrer potenziellen Auswirkungen auf die Reputation, auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie auf die Erreichung der Eigentümerziele. Folgende wesentliche Chancen wurden dabei identifiziert:

- Entwicklung von neuen Großflächen für Industrie- und Gewerbeansiedlungen zur Gewährleistung der Angebotsfähigkeit des Freistaates Thüringen im interregionalen und internationalen Standortwettbewerb
- Erschließung neuer Baulandgebiete bzw. Realisierung von Neubauprojekten an wirtschaftlich attraktiven Standorten zur Sicherstellung der künftigen Ertragslage
- Nutzung des gesamten Kompetenzspektrums des LEG-Konzerns und der damit verbundenen Alleinstellungsmerkmale durch die Konzentration auf komplexe Projekte
- Erschließung neuer Aufgabenfelder durch die Übernahme einer „Scout-Funktion“ für politische Entscheidungsträger
- Optimierung der Kundenzufriedenheit (öffentliche Auftraggeber, Investoren, Mieter etc.) mithilfe von Kundenbefragungen
- Unterstützung von politischen Entscheidungsträgern und Unternehmen bei branchenbezogenen Transformationsprozessen
- Stärkung der Attraktivität als Arbeitgeber zwecks Mitarbeiterbindung und Sicherung des künftigen Personalbedarfs

Aus der weiter anhaltenden Coronavirus-Pandemie ergeben sich für die LEG und ihre Tochtergesellschaften Risiken aus möglichen Verzögerungen bei der Umsetzung geplanter Maßnahmen bzw. Veranstaltungen. Als Folge werden die Erlöse aus Sachkostenerstattungen voraussichtlich geringer ausfallen als geplant. Dem stehen jedoch korrespondierende Einsparungen bei den Sachkosten gegenüber, sodass nicht mit wesentlichen Ergebnisauswirkungen zu rechnen ist. Bei den Erlösen aus der Abrechnung von Personalkosten ergibt durch die Pandemie ein geringes Risiko von Einnahmeausfällen.

Wesentliche zeitliche Verschiebungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen sind nach momentanem Kenntnisstand nicht zu verzeichnen. Im

Bereich der Mieterlöse wird von einem Anstieg der Mietausfälle ausgegangen. Unter Berücksichtigung der Zuwendungen des Gesellschafters zum Verlustausgleich werden die Risiken jedoch insgesamt als gering eingestuft.

10. Prognosebericht

Standortmanagement Industrie, Gewerbe und Konversion (IGK)

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

Schwerpunkte im Geschäftsjahr 2021 sind im Bereich Industrie und Gewerbe maßgeblich:

- Fortführung der Erschließung der Industriegroßfläche „Erfurter Kreuz“, maßgeblich im Erweiterungsbereich im Westen
- Umsetzung der umfangreichen Infrastrukturmaßnahmen zur Erweiterung der Industriegroßfläche Kölleda-Kiebitzhöhe
- Umsetzung und weitgehender Abschluss von Erschließungsarbeiten für das Industriegebiet Gera-Cretzschwitz
- Fortführung der Umsetzung der sonstigen Projekte zur Entwicklung von großen zusammenhängenden Industrieflächen im Rahmen der Thüringer Großflächeninitiative
- Umsetzung von weiteren Projekten des Angebotsrahmens der LEG für Mietobjekte für KMU
- Fortsetzung von Entwicklungsmaßnahmen insbesondere zur Instandhaltung, Gebäudesanierung bzw. Umbau für gewerblich-/industrielle Nutzungen an den Industriealtstandorten
- Vorbereitung der schrittweisen Eigenbewirtschaftung der bisherigen Betriebsimmobilien der Carl Zeiss AG in Jena
- Umsetzung des Umbaus von vier Bestandsgebäuden am Standort Görmar-Kaserne in Mühlhausen zur Nutzung durch die Verwaltung des Landkreises
- Geschäftsbesorgung für die TSD Thüringer Sonderabfalldeponiegesellschaft mbH mit Sonderabfalldeponien in Wintersdorf, Themar, Möhra und Rehestädt

Im Bereich WGT/Konversion bilden weiterhin die Verwertung der Liegenschaften des Sondervermögens und die dafür erforderlichen Maßnahmen zur vorherigen Aufbereitung der Flächen

den Schwerpunkt der Tätigkeiten. Bei ausgewählten Projekten wird darüber hinaus eine zielgerichtete städtebauliche und strukturpolitische Entwicklung erfolgen.

Immobilien

Die LEG plant auch für die kommenden Jahre, Wohnungen sowohl freifinanziert als auch gefördert für den eigenen Bestand zu errichten. Dies erfolgt namentlich in Kommunen, vor allem auch größeren Städten, mit steigendem Bedarf an Wohnraum. Dies trifft zum Beispiel in Weimar zu, wo ein stetiges Bevölkerungswachstum zu einem spürbaren Anstieg des Wohnungsbedarfs führt. Vor diesem Hintergrund plant die LEG, in der Klassikerstadt einen neuen Wohnbaustandort „Im Merketal“ mit einer Größe von bis zu 16 ha zu entwickeln und bis 2024 zu erschließen. Nach erfolgreichem Stadtratsbeschluss zum Grundlagenvertrag und zum Verkauf eines rund 10 ha großen städtischen Grundstücks erfolgt der Ankauf der städtischen Flächen durch die LEG zum Verkehrswert. Dieser wurde im Einvernehmen durch das Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation/Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Erfurt ermittelt. Ein Schlüsselgrundstück mit einer Größe von ca. 4 ha hatte die LEG bereits 2018 erworben. Weitere Vorhaben sind ebenfalls in Vorbereitung: So erfolgten für das Programmjahr 2021 im Rahmen der zu erwartenden Verlängerung des Innenstadtstabilisierungsprogramm die Anmeldungen für rund 120 belegungsgebundene Neubauwohnungen in Weimar, Sonneberg und Oberhof.

Im Rahmen der Revitalisierung der innerstädtischen Brachfläche der ehemaligen Eisenberger Wurstunion (EWU) plant die LEG Thüringen gemeinsam mit der Stadt eine Quartiersentwicklung im Rahmen des Stadtumbauprogramms. Im Ergebnis einer Machbarkeitsuntersuchung ist hier die Errichtung eines Verwaltungsgebäudes für den Landkreis geplant. Für die städtebauliche Quartiersentwicklung wird die Stadt nach Ablehnung im Jahr 2020 erneut Städtebaufördermittel in Höhe von insgesamt TEUR 830 beantragen.

Der Freistaat Thüringen hat die bedarfsgerechte Unterbringung der Polizeianwärter und Aufsteiger zu sichern. Hierzu werden in der Thüringer Ausbildungsstätte in Meiningen 400 Unterkunftsplätze benötigt. Aktuell werden 114 Plätze im Haus 001 im Rahmen einer Gebäudesanierung geschaffen. Planung und Bau werden durch das Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr realisiert. Weitere 300 Unterkunftsplätze in Einzelzimmern mit eigener Nasszelle sollen durch einen Neubau geschaffen werden. Durch das Thüringer Innenministerium wurde die LEG Thüringen gebeten, hierfür alternative Realisierungsmodelle zu untersuchen. Vorbehaltlich einer umfassenden Prüfung sowie der entsprechenden Zustimmung der Gremien hat die LEG dem TMIK ein erstes langfristiges Mietangebot unterbreitet.

Stadt- und Regionalentwicklung (SRE)

Der demografische Wandel, die künftige wirtschaftliche Entwicklung, die angespannte Lage auf den Wohnungsmärkten in größeren Städten, die fortschreitende Digitalisierung sowie die Herausforderungen der Energiewende werden die Raumstruktur auch in Thüringen in den nächsten Jahren beeinflussen. Durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie werden be-

stimmte Entwicklungen zudem beschleunigt oder akzentuiert, wie zum Beispiel das mobile Arbeiten, die Wohnungsnachfrage oder der Strukturwandel des Einzelhandels. Das wird sich auch auf die von SRE zu bearbeitenden Projekte auswirken.

Bei der nachhaltigen Stadtentwicklung wird es darauf ankommen, Quartiere insbesondere in Städten und Gemeinden mit zentralörtlicher Bedeutung in Thüringen im Rahmen von förmlichen Sanierungs- oder Stadtentwicklungsmaßnahmen qualitativ aufzuwerten und den sich verändernden Anforderungen entsprechend um- oder nezugestalten. Zudem sind durch informelle und formelle Planungen die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für Investitionen in Wohn- und Gewerbegebieten zu schaffen. Dabei gilt es, die Inanspruchnahme von Freiraum möglichst zu vermeiden und vor allem brachgefallene Flächen für eine Nachnutzung vorzusehen.

Im Bereich der Regionalentwicklung wird auch 2021 das Regionalmanagement für den Städteverbund „Städtedreieck am Saalebogen“ im Fokus stehen. Zur Stärkung des ländlichen Raumes werden das LEADER-Management für die Regionale Aktionsgruppe Kyffhäuser sowie die Begleitung der Umsetzung der Dorfentwicklungskonzepte in Starkenberg und Lumpzig fortgesetzt.

Zunehmende Bedeutung werden Koordinierungs- und Managementleistungen zur Umsetzung strategisch wichtiger Projekte erlangen. So wird sich SRE auch in Zukunft mit entsprechenden Leistungen in die Umsetzung der Tourismusstrategie Thüringen 2025 und die Vorbereitung der Stadt Oberhof auf die Ausrichtung der Weltmeisterschaften 2023 einbringen. Zudem werden sich künftig Stadt- und Regionalentwicklungsprozesse stärker durchdringen, wofür die bei SRE vorhandenen Kompetenzen und Erfahrungswerte für weitere Projekt- und Prozessmanagementprojekte eingesetzt werden.

Akquisition, Thüringen International und Thüringer ClusterManagement (AIC)

Um die Zielgruppen in Zeiten der Pandemie anzusprechen sowie den Investitionsstandort Thüringen weiterhin bestmöglich zu promoten, werden 2021 viele digitale Veranstaltungen, z. B. virtuelle Messen, digitale Podiumsdiskussionen, Online-Seminare und Online-Panels durchgeführt, die sowohl deutschen Investoren als auch einem internationalen Investorenpublikum angeboten werden sollen.

Zur weiteren Entwicklung Thüringens als innovativer und attraktiver Wirtschafts- und Technologiestandort ist die nationale und internationale Investorenakquisition 2021 entsprechend der gemeinsam mit dem TMWWDG abgestimmten Akquisitionsstrategie auf folgende Schwerpunkte fokussiert:

- Für Neuansiedlungsprojekte die Identifizierung und gezielte Ansprache von Investoren, Unternehmen und Multiplikatoren insbesondere aus den Hightech-Branchen der Industrie, industriennahe Dienstleister, Tourismuswirtschaft sowie aus Forschung und Entwicklung
- Standortevaluierung und Angebotserarbeitung für Industrie- und Gewerbeflächen
- Finanzierungs- und Fördermittelberatung (in Kooperation mit TMWWDG und TAB)

- Koordinierung des Behördenmanagements und der Zusammenarbeit mit Kommunen
- Verstärkte Bestandspflege von angesiedelten und ansässigen Unternehmen und Wissenschaftseinrichtungen
- Fachkräftegewinnung und -sicherung, in Kooperation mit der ThAFF und der Bundesagentur für Arbeit sowie mit regionalen Partnern
- Stärkung des Investoren- und Standortmarketings durch Weiterentwicklung bestehender Instrumente sowie Ergänzung durch neue Maßnahmen, speziell mittels Einsatz von professionellen Online-Formaten

Dazu werden weltweit aussichtsreiche Zielmärkte für Ansiedlungs- und Erweiterungsinvestitionen im Freistaat, aber auch branchenspezifische Trends identifiziert und analysiert, wobei neben Deutschland vor allem Nordamerika (USA, Kanada), Asien (Japan, China), Großbritannien, die Schweiz sowie die Niederlande im Länderfokus stehen.

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

Des Weiteren wird der Aufbau einer neuen Koordinierungsstelle für Transformation für die Automobilzulieferindustrie im Jahr 2021 gezielt unterstützt. Hier werden u. a. sowohl die akuten Fälle der vom Strukturwandel bedrohten Unternehmen betreut als auch im Rahmen des Investoren- und Ansiedlungsservices gezielte Impulse durch Ansiedlungen und Diversifikationen gesetzt.

Im Bereich Thüringen International (TI) wird die Virtualisierung der Unterstützungsformate im Jahr 2020 bis zur Entspannung der Pandemielage weitergeführt. So werden weiter Online-Seminare der Reihe Café International, Online Business Missions und virtuelle Leistungsschauen Thüringer Unternehmen auf Basis der Flying Fair Thuringia organisiert. Die Zielmärkte von TI wurden im Jahr 2021 durch einen sog. „Corona Flexi“-Antrag erweitert, um weiterhin flexibel auf die Krisenlage reagieren zu können. Teil dieser Flexibilisierung ist das Unterstützungsangebot im europäischen Nahbereich ebenso wie die Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der internationalen Kontakte in Zeiten der Pandemie. Mit virtuellen Workshop-Formaten sollen zudem die Unternehmen „Fit für den Export“ bleiben. Der Außenwirtschaftstag 2021 wird als die Flaggschiffveranstaltung der Thüringer Außenwirtschaft erstmals via Live Stream komplett virtuell als Online-Veranstaltung durchgeführt. Mögliche Unternehmens- bzw. Delegationsreisen ins Ausland werden für das 2. Halbjahr vorbereitet.

Die Aktivitäten des Thüringer ClusterManagements (ThCM) als RIS3-Geschäftsstelle werden in 2021 maßgeblich bestimmt durch:

- die Umsetzung der „Thüringer Innovationsstrategie“ (RIS3 Thüringen) zur Integrierten Innovations- und Industriestrategie in Verbindung mit der
- Bewältigung der Corona-Pandemie und der

- strategischen und operativen Vorbereitung der Umsetzung der weiterentwickelten Innovationsstrategie in der neuen Förderperiode sowie
- die Umsetzung von strukturelevanten Innovationsprojekten (u. a. RUBIN-Projekte, WIR-Konsortien etc.)

Die strategische Entwicklung leistungsfähiger Wertschöpfungsnetzwerke soll mit Blick auf eine überregionale Vernetzung und hohe Strahlkraft weiter forciert werden. Zudem stehen die Verzahnung und Kooperation der Innovationsakteure sowie der Ausbau des Wissens- und Knowhow-Transfers zwischen Forschungseinrichtungen und Unternehmen im Mittelpunkt. Die Kommunikation und das RIS3-Monitoring werden entsprechend weiterentwickelt. Weiterhin wird auch die Umsetzung der derzeit 81 Maßnahmenvorschläge aus dem RIS3-Gesamtaktionsplan fortgesetzt.

Im Fokus steht ferner die Zusammenarbeit mit den Akteuren zur erfolgreichen Initiierung und Umsetzung von laufenden und neuen Projekten – und damit die Profilbildung in den Innovationsfeldern gemäß Innovationsstrategie. Dazu gehört ebenso eine gezielte Einwerbung von Fördermitteln im Jahr 2021. Ein wichtiger Baustein besteht darin, zur Bewältigung des Strukturwandels in der Automobilzulieferindustrie beizutragen.

Die Jahresveranstaltung „InnoCON Thüringen 2021“ wird darauf abzielen, innovative Projekte und Projektideen, die im Rahmen der Strategieumsetzung entstanden sind, sichtbar zu machen, die Vernetzung voranzutreiben und noch mehr Unternehmen für die Innovationsstrategie zu gewinnen.

Fortgeführt wird die Weiterentwicklung der Thüringer Netzwerk- und Clusterstrukturen. Auf ausgewählten Veranstaltungen wird das ThCM-Team zum Umsetzungsstand der Thüringer Innovationsstrategie informieren und durch konkrete Maßnahmen im Technologiemarketing die Alleinstellungsmerkmale des Thüringer Innovationsstandortes darstellen. Eigene Veranstaltungen und Foren des ThCM werden weiterhin einen hohen Cross-over-Bezug aufweisen und insbesondere die Bedarfe der Thüringer KMU adressieren. Zudem werden F&E-Konsortien weiterhin formiert, unterstützt und auf ihrem Weg zur erfolgreichen Realisierung begleitet.

Personal- und Fachkräftemanagement (PFM)

Die Digitalisierung bestehender THAFF-Angebote sowie die Konzipierung neuer digitaler Formate ist nicht nur vor dem Hintergrund der voraussichtlich 2021 weiterhin geltenden coronabedingten Kontaktbeschränkungen eine wichtige Aufgabe. Durch die Nutzung geeigneter digitaler Medien und Online-Plattformen kann die Reichweite der ThAFF-Angebote nach jetzigem Erfahrungsstand noch erhöht werden. So wird zum Beispiel die „Firmenkontaktmesse academix Thüringen“ 2021 erstmals als digitale Messe stattfinden.

2021 werden Personalmanagement und Unternehmenskommunikation mit Unterstützung der Geschäftsführung daran arbeiten, die Unternehmenskultur der LEG (Wertewandel) so weiterzuentwickeln, dass der interne Generationswechsel gut gelingt und die LEG-Arbeitswelt den sich rasant verändernden Anforderungen weiterhin gewachsen ist.

Beteiligungen der LEG

Thüringer Sonderabfalldeponie Gesellschaft mit beschränkter Haftung (TSD)

Auch künftig wird aufgrund der Zusagen des Freistaates Thüringen zur Übernahme der anfallenden Kosten und der geschlossenen Finanzierungsvereinbarung zur Sanierung der ehemaligen Sonderabfalldeponien mit ausgeglichenen Jahresergebnissen der TSD gerechnet.

TDA-Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH (TDA)

Das Geschäftsjahr 2021 verläuft bislang planmäßig. Es wird ein ausgeglichenes Betriebsergebnis angestrebt. Die GNW erwirtschaftet seit dem Geschäftsjahr 2017 planmäßig Gewinne und wird somit auf der Grundlage des Ergebnisabführungsvertrages die von der TDA übernommenen Verluste aus den Anfangsjahren schrittweise ausgleichen.

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

Für das Jahr 2021 ist von planmäßiger Vermietung der Betriebsstätte an N3 auszugehen, so dass die Gesellschaft voraussichtlich weitere Gewinne erwirtschaften wird.

EFX Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH (EFX)

Für die nächsten Geschäftsjahre ist damit zu rechnen, dass die EFX planmäßig Gewinne erwirtschaften wird. Somit werden die Verluste aus den Anfangsjahren bis zum Ende der mit dem Unternehmen ISCI vereinbarten Mietzeit im Jahr 2032 ausgeglichen sein.

Betreibergesellschaft für Applikations- und Technologiezentren Thüringen mbH (BATT)

Die Sicherung der hervorragenden Auslastung von AZM, CIB, Weimar sowie der bauhaus FACTORY Weimar ist auch weiterhin das Ziel der BATT. Im KMZ in Erfurt gilt es, die Grundauslastung des Zentrums mit einem Serienformat weiter sicherzustellen. Darüber hinaus liegt der Arbeitsschwerpunkt der BATT im Geschäftsjahr 2021 auf der Akquisition von Nutzern und Formaten für den Studiobereich. Im Rahmen der bedarfsgerechten Weiterentwicklung des Medienstandortes errichtet die STIFT mit Unterstützung der Thüringer Staatskanzlei einen zusätzlichen Erweiterungsbau im STUDIOPARK KinderMedienZentrum. Diese bietet Nutzern des Zentrums Wachstumsmöglichkeiten, welche aufgrund der quantitativen (verfügbare Flächen) und fördertechnischen (Begrenzung der Einmietdauer, KMU-Status) Restriktionen aktuell nicht sichergestellt werden können. Weiter ist davon auszugehen, dass die Attraktivität des Standortes durch die geplante Ansiedlung des starken Medienakteurs MDR Media GmbH als impulsgebenden Ankermieter weiter zunimmt. Ziel des Bauherrn ist eine Fertigstellung des Objekts in 2021. Ein Unsicherheitsfaktor bleiben die Auswirkungen der Corona-Pandemie – es ist davon auszugehen, dass sich mit zunehmender Dauer der Pandemie die bereits im Jahr 2020 aufgetretenen negativen Auswirkungen umso stärker zeigen werden.

ThIV Thüringer Industrievermietung GmbH (ThIV)

Im Jahr 2021 wird die ThIV zusätzlich zur bisherigen Vermietung planmäßig auch mit der Vermietung der neuen Messhalle an das Unternehmen Desay SV Automotive Europe GmbH (vormals Antennentechnik Bad Blankenburg GmbH) beginnen. Diese wird in den Folgejahren fortgesetzt, sodass zukünftig mit regelmäßigen Überschüssen aus dem Mietverhältnis zu rechnen ist. Mit weiteren Interessenten sind Gespräche und Verhandlungen zur Aufnahme in das Programm angedacht.

Thüringer Energie- und GreenTech-Agentur GmbH (ThEGA)

Die Projekte und Aktivitäten aus dem Jahr 2020 werden im Geschäftsjahr 2021 überwiegend weitergeführt und teilweise abschließend realisiert. Bisher hatte die Corona-Situation kaum Auswirkungen auf die Arbeit der ThEGA, wenn auch der Veranstaltungsbereich durch Absagen betroffen war. Inzwischen wurde aber ein umfangreiches Online-Informationsangebot entwickelt. Auch im Jahr 2021 kann davon ausgegangen werden, dass eine Reihe Angebote weiterhin online durchgeführt wird.

Personell verstärkt wird künftig angesichts wachsender Themenfelder insbesondere der Bereich Ressourceneffizienz. Außerdem schloss die ThEGA mit der Thüringer Aufbaubank eine Kooperationsvereinbarung zur Beratung von Kommunen im Rahmen eines europäischen Projektes, die 2021 zum Tragen kommt. Hier ist zusätzliche Beratungsnachfrage zu erwarten. Ein weiteres wachsendes Themenfeld ist der Bereich Wasserstoff. Neben dem Themenfeld im Zuständigkeitsbereich des TMUEN wurde auch der Umfang des Auftrags mit dem TMWWDG zur Verstärkung dieses Themas erhöht.

Digitalagentur Thüringen GmbH (Digitalagentur)

Der Geschäftsbesorgungsvertrag mit dem TMWWDG zum Betrieb der Digitalagentur wird auch im Geschäftsjahr 2021 fortgesetzt. Bis zum 30. Juni 2021 soll eine Vereinbarung zur Vertragsverlängerung bis mindestens zum 31. Dezember 2024 getroffen werden, soweit die notwendigen haushaltsrechtlichen Voraussetzungen dafür vorliegen. Der Vertrag mit dem TMAS-GFF soll bis zum 31. Dezember 2021 verlängert werden; wobei der Leistungsgegenstand um neue Aufgaben im Bereich Krankenhauszukunftsgesetz und digitale Kontaktnachverfolgung erweitert wird. Vor dem Hintergrund eines stärkeren Engagements im Fachbereich digitaler Katastrophenschutz strebt die Digitalagentur eine entsprechende Vereinbarung mit dem TMIK an. Zudem ist sie in Gesprächen mit dem Thüringer Ministerium für Migration, Justiz und Verbraucherschutz über eine Unterstützung im Bereich „eJustice“.

Um den Internetausbau zu beschleunigen, wird die Gesellschaft im Jahr 2021 das Weiße-Flecken-Programm weiterführen beziehungsweise abschließen. Zudem ist angedacht, dass sich die Digitalagentur am Graue-Flecken-Programm beteiligt. Zu geplanten Veranstaltungen 2021 zählen das Digitalfestival vom 12. bis 18. Juni 2021 sowie die Digitalkonferenz am 17. Juni 2021 mit Ergebnispräsentation des Updates der Digitalstrategie 2021. Zur Ausarbeitung des Updates erfolgen im Zeitraum vom 17. Februar bis 5. Mai 2021 verschiedene Digitalwerkstätten.

Gesamtprognose für die LEG und den LEG-Konzern

Die im Dezember 2020 vom Aufsichtsrat genehmigte Unternehmensplanung der LEG für das Jahr 2021 geht bei Mieterlösen (ohne Umlagen) von EUR 28,8 Mio und Umsatzerlösen aus dem Verkauf von Grundstücken von EUR 11,3 Mio von einem Jahresüberschuss in Höhe von EUR 0,8 Mio aus. Für das Jahr 2022 wird auf Basis der mittelfristigen Unternehmensplanung ebenfalls mit einem Jahresüberschuss in Höhe von EUR 0,6 Mio gerechnet.

Die Unternehmensplanung geht für 2021 von einem Zufluss an Finanzmitteln in Höhe von EUR 1,0 Mio und für 2022 von einer Erhöhung um EUR 2,2 Mio aus.

Die Unternehmensplanung wurde unter der Prämisse aufgestellt, dass der Industrietitel (Kapitel 07 02, Titel 891 78) in den Planjahren 2021 mit EUR 22,0 Mio und 2022 mit EUR 24,0 Mio dotiert wird. Darüber hinaus wurde zugrunde gelegt, dass für den Bereich Akquisition, Thüringen International und Thüringer ClusterManagement im Jahr 2021 EUR 9,7 Mio und 2022 EUR 9,8 Mio an Landes- bzw. EU-Mitteln zur Verfügung stehen. Im Bereich der Thüringer Agentur für Fachkräftegewinnung (ThAFF) wird für 2021 und 2022 mit Vergütungen in Höhe von jeweils EUR 3,2 Mio (inkl. Umsatzsteuer) p. a. gerechnet.

Für den LEG-Konzern wird von Mieterlösen (ohne Umlagen) von EUR 36,5 Mio und Umsatzerlösen aus dem Verkauf von Grundstücken von EUR 11,4 Mio 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 2020 geplanten Jahresergebnissen der LEG und ihrer Tochtergesellschaften wird vor Berücksichtigung konsolidierungsbedingter Bewertungsanpassungen auf Konzernebene (vor Kürzung Minderheiten) mit einem Ergebnis in Höhe von EUR 1,5 Mio gerechnet.

Bestandsgefährdende Risiken für die LEG und den Konzern bestehen aus Sicht der Geschäftsführung – auch unter Berücksichtigung der weiter anhaltenden Coronavirus-Pandemie – derzeit nicht.

11. Entsprechenserklärung

Aufsichtsrat und Geschäftsführung haben für das Geschäftsjahr 2020 eine Entsprechenserklärung gemäß den Empfehlungen des Public Corporate Governance Kodex des Freistaates Thüringen (Kodex) abgegeben. Gemäß den Regelungen in Tz. 14 des Kodex wurde die Entsprechenserklärung diesem Lagebericht als Anlage beigefügt.

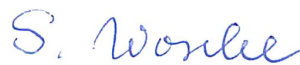
Erfurt, den 23. März 2021

Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH
(LEG Thüringen)

Geschäftsführung



Krey



Wosche