



Thüringer Landgesellschaft.

Lagebericht der Thüringer Landgesellschaft mbH für das Geschäftsjahr 2023

Auch im Geschäftsjahr 2023 wurden die satzungsgemäßen Aufgaben der Thüringer Landgesellschaft mbH (ThLG) in ihrer umfassenden inhaltlichen Breite über die Aufträge und Projekte in Zusammenarbeit mit den verschiedensten Partnern und Akteuren im ländlichen Raum erfüllt. Wie in den Vorjahren waren dabei die Oberziele bzw. Hauptaufgaben der Gesellschaft die Verbesserung der Agrarstruktur und die Entwicklung der ländlichen Räume. Methodisch und inhaltlich wird – soweit irgend möglich – bei der Aufgabenerfüllung weiterhin ein ganzheitlicher Ansatz gewählt. Dieses Vorgehen ist Unternehmensstrategie und entspricht der strukturpolitisch ganzheitlichen Betrachtung der ländlichen Räume auf EU- und nationaler Ebene. Das in Deutschland verstärkt in der gesellschaftspolitischen Diskussion stehende Ziel gleichwertiger Lebensverhältnisse stellt insbesondere die ländlichen Räume in ihrer Gesamtheit in den Fokus. Der in 2022 begonnene Krieg Russlands gegen die Ukraine, mit der sich daraus u. a. ergebenden Energiekrise und Inflation, wird weiterhin über die anstehende Transformation nahezu alle gesellschaftlichen Bereiche der ländlichen Räume und ihre Akteure zusätzlich fordern. Die bereits seit Jahren bestehenden Megathemen wie Demografie, Klimawandel, Energiewende u. v. m. gilt es grundsätzlich in die Arbeit mit einzubeziehen. Die ThLG wird über ihr vernetzendes Handeln die verschiedenen Themenfelder und Aufgabenbereiche im Unternehmen konstruktiv verbinden.

Der im Mai 2019 weiterentwickelte und in Teilen neu gefasste Gesellschaftsvertrag der ThLG mit der darin verankerten umfassenden Aufgabenzuweisung gibt der Gesellschaft einen flexiblen Handlungsrahmen, der in der Umsetzung eine Anpassung an die sich im Zeitablauf ständig wandelnden gesellschaftspolitischen Ziele zum ländlichen Raum, zur Landwirtschaft, zum Naturschutz, zur Wasserwirtschaft sowie zur Kommunal- und Regionalentwicklung u. v. m. erlaubt. Die gewollte inhaltlich breite und ganzheitliche Herangehensweise der ThLG als gemeinnütziger Entwicklungsgesellschaft für die ländlichen Räume Thüringens stellt ein Alleinstellungsmerkmal dar. Die konsequente Verfolgung der vorstehend genannten Hauptziele ländliche Entwicklung/Agrarstrukturentwicklung wird in Thüringen, außerhalb der behördlichen Strukturen, weiterhin ausschließlich durch die ThLG geleistet. Der dargestellte ganzheitliche Ansatz ist notwendig für eine moderne Landentwicklungs-Politik und in der Umsetzung über die in der ThLG zusammengefassten Einzelaufgaben auch realisierbar. Bezüglich der Gemeinnützigkeit nach Abgabenordnung war 2020 das letzte Jahr in diesem langjährigen steuerlichen Status seit Gründung der Gesellschaft. Es war gleichzeitig das Umstellungs- und Anpassungsjahr. Zum 01. Januar 2021 entfiel die Gemeinnützigkeit nach Abgabenordnung und die damit verbundenen umsatzsteuerlichen Begünstigungen. Die ertragsteuerliche Gemeinnützigkeit aus dem Reichssiedlungsgesetz gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 12 Körperschaftsteuergesetz (KStG) bleibt für die ThLG unverändert erhalten.

Die Schwerpunkte der Tätigkeit der Gesellschaft lagen in 2023 wie in den Vorjahren in den beiden Geschäftsbereichen:

- Leistungen im Bereich der Entwicklung der ländlichen Räume und
- Bodenbevorratung.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens waren im gesamten Wirtschaftsjahr 2023 stabil. Das Geschäftsjahr wurde mit einem positiven Jahresergebnis abgeschlossen. Beide oben genannten Geschäftsbereiche haben operativ hierzu einen wesentlichen Beitrag geleistet.

Die operative Geschäftsentwicklung ist auch in 2023 besser als erwartet verlaufen. Erfreulicherweise wurden im Dienstleistungsgeschäft in den wichtigsten Aufgabenfeldern günstigere Auftragsverläufe erreicht bzw. sie konnten unter anderem durch erfolgreiche Akquisitionen ausgebaut werden. Auch in der Bodenbevorratung war die operative Geschäftsentwicklung positiv.

1 Leistungen im Bereich der Entwicklung der ländlichen Räume

1.1 Geschäftsbereich Regional- und Projektmanagement, Projektentwicklung und Betriebsberatung

Die ThLG betreut im Bereich der Regional-/LEADER-Managements wie in den Vorjahren vier Regionale Aktionsgruppen (RAG) in Thüringen. Regional sind die Managements auf Landkreisebene angesiedelt, wobei zum Teil benachbarte Landkreise in einer RAG und in einem Management kooperieren. Die Managements sind/waren grundsätzlich langfristig gebunden, was zum einen der Landgesellschaft und den eingesetzten Fachkräften Planungssicherheit gibt/gab. Zum anderen entsteht für die betreuten Regionen eine wertvolle Kontinuität in der Zusammenarbeit. 2023 war das letzte Jahr der alten Förderperiode, d. h. die übertragenen Regionalmanagements endeten. Die RAGen mussten für die neue aktuelle Förderperiode die Managements neu ausschreiben. Für 4 Managements erhielt die ThLG zwischenzeitlich den Zuschlag.

Der LEADER-Ansatz für die ländliche Entwicklung mit den RAGen als Entscheidungs- und Gestaltungsebene vor Ort, die durch ein professionelles Management unterstützt werden, hat sich in Thüringen bewährt. Vor dem Hintergrund der immer breiteren Themenvielfalt in der ländlichen Entwicklung (Demographischer Wandel, Klimawandel, Fachkräftemangel, Energiewende, Digitalisierung, Hochwasserschutz u. v. m.) ist dieses eine gute Ausgangsbasis für die künftige Arbeit.

Im Bereich der Projektentwicklung konnten auch in 2023 Investitionsprojekte für Kommunen und landwirtschaftliche Unternehmen begleitet werden. Das Spektrum reicht dabei wie in den Vorjahren von Maßnahmen in der Dorferneuerung über den ländlichen Wegebau bis hin zu landwirtschaftlichen Investitionen zur Neuerrichtung bzw. Modernisierung der Produktionsanlagen sowie zur Verbesserung des Arbeitsumfeldes für die Mitarbeiter und der Haltungsbedingungen für die Tierbestände. Dabei werden betriebswirtschaftliches und fördertechnisches Know-how mit bauplanerischen und projektsteuernden Tätigkeiten unter Einbeziehung regio-

naler Besonderheiten, naturschutzfachlicher Fragestellungen sowie gemeindlicher Entwicklungen kombiniert. Sofern erforderlich, wird das Flächenmanagement der Gesellschaft vorhabenunterstützend zum Einsatz gebracht.

In der Tierproduktion stellt das Thema Tierwohl und eine ggf. damit verbundene Neuausrichtung einzelner Tierhaltungen unverändert einen Schwerpunkt in gesellschaftlichen Diskussionsprozessen dar. In den kommenden Jahren gilt es, auf sachlicher, entideologisierter Ebene einzelbetriebliche Anforderungen, gesellschaftliche Vorstellungen, wissenschaftliche Erkenntnisse sowie technisch Machbares auf einen Nenner zu bringen. Ein zusätzliches Spannungsfeld liegt dabei auch im Verhältnis von Tierwohl zum Umwelt- und Klimaschutz. Vor dem Hintergrund der grundsätzlich schwierigen Lage der Landwirtschaft muss auch weiterhin das wirtschaftlich Machbare im Auge behalten werden. Ansonsten droht, dass Unternehmen komplett aus der Tierhaltung aussteigen oder auf ein nicht gewolltes Maß extensivieren.

Die ThLG hat auch in 2023 den Freistaat Thüringen bei der Umsetzung konkreter Förderprogramme im Bereich des Tierwohls ganz praktisch unterstützt.

Studien, regionale „Spezial“-Entwicklungskonzepte sowie Prozess- und Managementsteuerungen zu Einzelthemen runden dieses Geschäftsfeld auch im Berichtsjahr ab.

1.2 Geschäftsbereich Grunderwerb, Grundstücksverwertung und Liegenschaftsmanagement

Das Management von Flächen sowie der Grundstücksverkehr sind wesentliche Tätigkeitsschwerpunkte des Unternehmens.

Landnutzungskonflikte um den wichtigsten und knappen Produktionsfaktor Fläche für die Landwirtschaft und der Druck außerlandwirtschaftlicher Investoren auf den Bodenmarkt wirken wie in den Vorjahren auf das Flächenmanagement der Gesellschaft. So wurde das Siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht in 2023 wiederum in großer Zahl geprüft und insgesamt bearbeitet. Ziel bleibt es, mögliche Spekulation von Nicht-Landwirten mit landwirtschaftlicher Nutzfläche zu verhindern und zum Verkauf stehende Agrarflächen in das Eigentum von Landwirten zu bringen. Grundsätzlich ist absehbar, dass Boden- und Pachtpreise mittel- und langfristig tendenziell weiter steigen werden, in den letzten Jahren war jedoch eher eine Stagnation bzw. ein vergleichsweise langsamer Anstieg zu beobachten, der mit den Entwicklungen früherer Jahre nicht zu vergleichen ist.

Die ThLG wird die landwirtschaftlichen Betriebe weiterhin nicht nur mit dem Siedlungsrechtlichen Vorkaufsrecht, sondern auch mit einer betriebsangepassten Bodenbevorratung sowie einer die Betriebe absichernde Verpachtung unterstützen. Dieses gilt insbesondere bei dem allgemein angespannten wirtschaftlichen Umfeld.

Inwieweit das Instrumentarium des Vorkaufsrechts in der Land- und Forstwirtschaft künftig eine Ergänzung oder Erweiterung erfährt, bleibt ebenfalls abzuwarten und ist politischen Entscheidungen vorbehalten. Es war auch in 2023 zu beobachten, dass neben dem klassischen

Landkauf auch komplette Betriebe oder Mehrheitsbeteiligungen an landwirtschaftlichen Unternehmen durch außerlandwirtschaftliche Investoren erworben werden. Der damit in der Regel verbundene Kapitalzufluss kann in Verbindung mit unter Umständen sowieso notwendigen Anpassungen im Betrieb auch eine Chance zur Stabilisierung des jeweiligen landwirtschaftlichen Unternehmens und damit zur Stabilisierung der regionalen Agrarstruktur sein. Für manche Unternehmen kann es sogar die Voraussetzung für den Fortbestand sein. Auf der anderen Seite kann eine unter Umständen eintretende Konzentration von Eigentumsflächen bei einem oder wenigen Eigentümern unerwünschte strukturelle Entwicklungen auslösen. Unter dem Stichwort share-deals wird diese Thematik auch in 2024 ff. auf bundes- und landespolitischer Ebene weiter intensiv diskutiert werden. In Thüringen hat der Gesetzgeber über das vorliegende neue Agrar- und Forstflächenstrukturgesetz in den kommenden Monaten zu entscheiden.

Im Rahmen eines leistungsfähigen Flächenmanagements gehört der sorgsame Umgang mit landwirtschaftlicher Fläche, das bedeutet u. a. deren minimierende außerlandwirtschaftliche Verwendung, zur Aufgabe der ThLG. So gehen in Deutschland bedauerlicherweise täglich immer noch mehr als 50 Hektar landwirtschaftlicher Nutzfläche verloren. Ziel ist eine deutliche Reduzierung dieser außerlandwirtschaftlichen Inanspruchnahme. Größere Flächenentzüge würden die landwirtschaftlichen Unternehmen zusätzlich zu den dargestellten wirtschaftlichen Herausforderungen weiter belasten. Insofern sind diese zu vermeiden bzw. zumindest zu minimieren. Die ThLG hat mit dem der Landgesellschaft zur Verfügung stehenden Instrumentarium durchaus Ansatzpunkte und Möglichkeiten, Beiträge zu einem derartigen sparsamen Umgang zu erbringen und hier unterstützend zu wirken. Konkrete Beispiele liegen ebenso vor wie die notwendigen Erfahrungen bei den Mitarbeitern. Unter anderem sei hier der Bereich der Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft genannt. Ein intelligentes und vorausschauendes Kompensationsmanagement, in der Regel gemeinsam mit einem entsprechenden Flächenmanagement, spielt dabei eine wesentliche Rolle. Die Umsetzung der EU-WRRL bietet hier beispielsweise ein durchaus bedeutendes Kompensationspotential in Form von entstehenden Ökopunkten, welches es durch ressortübergreifende Handlungsansätze zu erschließen gilt. Über die durch die ThLG bearbeiteten Wasserbauprojekte wurden derartige Kompensationspotentiale auch in 2023 erfasst und bei Bedarf für Eingriffe zur Verfügung gestellt. Weitere Handlungsfelder sind z. B. in die landwirtschaftliche Produktion integrierbare Kompensationsmaßnahmen sowie das in 2017 gemeinsam mit dem Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft aufgebaute und in 2018 gestartete Erfassungssystem für kommunale Potentialflächen (FLOO) vor allem im Innenbereich der Thüringer Dörfer. Die Einbindung der Kommunen in dieses System konnte in 2023 weiter ausgebaut werden. Ergänzend engagieren sich zunehmend auch landwirtschaftliche Unternehmen in der Erzeugung und Bereitstellung von Kompensationspotentialen z. B. für Projekte der Energiewende. Auch hier unterstützt die ThLG. Insgesamt konnte der Bestand an agrarstruktur-verträglichen Kompensationspotentialen in der ThLG deutlich ausgebaut werden.

Es ist eindeutig, dass es durch die erforderliche Energiewende zu zusätzlichem Konkurrenzdruck auf die Flächen aufgrund des Ausbaus von Windenergie und Photovoltaik usw. kommen wird. Ggf. können hier zusätzliche Einnahmequellen für die Landwirtschaft durch maßgebliche Beteiligungen an der Wertschöpfung erschlossen werden.

Eine wichtige Grundlage für ein ganzheitliches Flächenmanagement ist das Management der Liegenschaftsbestände von Dritten, so zum Beispiel des landwirtschaftlichen staatlichen Grundbesitzes, der staatlichen Naturschutzflächen, der landeseigenen wasserwirtschaftlichen Liegenschaften, der Fiskalerbschaften im ländlichen Raum sowie der Flächen im Grünen Band für die Stiftung Naturschutz Thüringen. Gleiches gilt wie in den Vorjahren für die Flächen des (ehemaligen) Tochterunternehmens Thüringer Lehr-, Prüf- und Versuchsgut – jetzt Flächen im Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum. Alle diese Liegenschaften wurden in 2023 weiterbearbeitet. Aus dieser umfassenden Beauftragung durch den Freistaat Thüringen ergeben sich Synergien in vielerlei Bereichen. Durch die Zuständigkeit für verschiedene Flächenbestände im ländlichen Raum aus einer Hand wird ein inhaltlich abgestimmtes, weitgehend einheitliches Agieren nach außen in Bezug auf Flächen und Liegenschaften sichergestellt.

Die Flächensicherung für unterschiedliche Projekte und Vorhaben im ländlichen Raum, wie zum Beispiel für den Ausbau der Infrastrukturen, für den Naturschutz, für den Hochwasserschutz und vielem mehr, wurde auch in 2023 vereinbarungsgemäß durchgeführt. Verstärkt ist hier eine Kombination mit den Instrumenten der Bodenordnung notwendig. Die dafür erforderliche Zusammenarbeit und Kooperation innerhalb der ThLG wurde im Berichtsjahr weiter vorgenommen. Dieses gilt vor allem für die Umsetzung von größeren Projekten des Hochwasserschutzes, da diese nicht nur wasserwirtschaftlich/wasserbaulich zu beurteilen sind, sondern die Flüsse als Lebensadern unmittelbar ganze Regionen mit den unterschiedlichsten Akteuren und Interessenlagen betreffen. In den der ThLG übertragenen Wasserbauprojekten sowie für Projekte in Umsetzung durch den Freistaat selber konnten in 2023 wie in den Vorjahren erfolgreich Grunderwerbsleistungen erbracht werden. Im Ausblick auf 2024 und die Folgejahre wird weiterhin eingeschätzt, dass nach wie vor Flächensicherungsbedarf für Infrastrukturprojekte des Bundes und des Landes ansteht. Inhaltlich stehen der Ausbau von Bundes- und Landesstraßen sowie Ortsumgehungen im Fokus. Außerdem sind zum Teil Altfälle für Trassen und Kompensationsflächen in den Straßenbauverwaltungen aufzuarbeiten. Letzteres wurde in 2019 erfolgreich durch die Gesellschaft begonnen und in 2020 positiv evaluiert. Eine Fortsetzung der Zusammenarbeit für 2024 ff. ist vereinbart.

1.3 Geschäftsbereich Bodenordnung und Flurneuordnung

Die Einbindung der ThLG im Bereich der Bodenordnung und Flurneuordnung durch das Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (TLBG) ist auch 2023 fortgeführt worden. Die vereinbarten Arbeitsprogramme wurden sowohl in der Zusammenführung des getrennten Eigentums an Boden und Gebäuden sowie in Flurneuordnungsverfahren erfolgreich abgearbeitet. Die Qualität der Leistungen und Arbeitsergebnisse ist weiterhin hoch und anerkannt.

Die Flurneuordnung als ein bewährtes Instrument der ländlichen Entwicklung wird insbesondere in den Wasserbauprojekten (Hochwasserschutz, Umsetzung EU-WRRL) weiterhin an Bedeutung gewinnen. Allein die Analyse der der ThLG übertragenen Wasserbaumaßnahmen

zeigt, dass gerade in den großen Hochwasserschutzmaßnahmen die notwendige Flächensicherung nur über eine Bodenordnung gelingen wird. Darin liegt im Übrigen auch eine langfristige Perspektive für dieses wichtige Landentwicklungsinstrument.

Insgesamt wird eingeschätzt, dass der Geschäftsbereich der Bodenordnung und Flurneuordnung in den kommenden Jahren – ausreichend Haushaltsmittel unterstellt – weiterhin stabil sein wird. Begrenzend wirkt hier der Mangel an entsprechenden Fachkräften im Ingenieurbereich sowie auch auf der Ebene der technischen Kräfte. Eigene Qualifikationsmaßnahmen der ThLG in der Ausbildung bzw. über das Duale Studium brauchen Zeit, bis sie positiv auf den Fachkräftebestand des Unternehmens wirken.

1.4 Geschäftsbereich Wasserwirtschaft

Der Geschäftsbereich der Wasserwirtschaft hat in 2023 – ausgehend von den Entscheidungen zum Wasserbau in 2014 sowie zur Projektübertragung an die Landgesellschaft in den Folgejahren – seine wichtige Position im Unternehmen behalten.

Die folgenden Aufgabenfelder bestanden in 2023 fort:

Der hydrometrische Messnetzbetrieb wurde wiederum planmäßig und hinsichtlich Umfang und Qualität der Aufgabenerfüllung anerkannt bearbeitet. Inhaltlich werden an den Grundwassermessstellen sowie den Pegeln der Oberflächengewässer u. a. wichtige wasserwirtschaftliche Grunddaten erhoben, einer Aufbereitung unterzogen sowie eine Primärstatistik erstellt. Fachlich wird eng mit dem TLUBN zusammengearbeitet. Bestandteil dieser Aufgabe ist außerdem die Betreuung von thüringenweit ca. 395 ehrenamtlichen Pegelbeobachtern und deren „Neurekrutierung“ im Bedarfsfall sowie gewisse Maßnahmen zur Unterhaltung der Messstellen.

Das Hochwasserereignis zum Jahreswechsel 2023/24 wurde mit hohem Einsatz der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sehr gut bewältigt. Wertvolle Daten wurden termingerecht erhoben und aufbereitet.

Die Re-Zertifizierung des QS-Managements konnte erneut erfolgreich erreicht werden.

Für 2024 wurde das Arbeitsprogramm inhaltlich und vom Umfang her abgestimmt. Dabei sind haushaltsbedingt Kürzungen seitens des Auftraggebers vorgenommen worden. Weitere Kürzungen in der Zukunft sind aus inhaltlich-technischen Gründen nicht möglich.

Die Zusammenarbeit mit dem TMUEN und dem TLUBN bei der Koordinierung und der Begleitung der Umsetzung der EU-Wasserrahmenrichtlinie sowie der Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (HWRMRL) wurde auch in 2023 weiterhin erfolgreich fortgeführt. Die Aufgabe besteht auch in den kommenden Jahren.

Der Fachbereich Wasserbau zur Wahrnehmung der Bauherrenaufgabe des Freistaats Thüringen an Gewässern 1. Ordnung beinhaltet wie der hydrometrische Messnetzbetrieb ein vertragsgemäß eingerichtetes Qualitätsmanagementsystem, welches auch in 2023 erfolgreich

extern re-zertifiziert wurde. Die ThLG hat damit im Wasserbau weiterhin ein qualitatives Alleinstellungsmerkmal.

In 2023 wurden die übertragenen Projekte des Wasserbaus planmäßig weiterbearbeitet. Das Spektrum der übergebenen Projekte umfasst dabei nach wie vor wasserbauliche Maßnahmen zum Hochwasserschutz, zur EU-WRRL, zum Pegelbauprogramm sowie zur Gewässerunterhaltung.

2019 wurde entschieden, dass die Landgesellschaft schrittweise weitere Projekte bis hin zur Wahrnehmung der Gesamtaufgabe übernehmen wird. Das TLUBN soll mit seinen Fachkapazitäten primär steuernde, koordinierende und Prioritäten setzende Aufgaben wahrnehmen sowie für grundsätzliche Fragen ansprechbar sein. Die Kapazitäten der ThLG sind insofern an die Projekte anzupassen. An dieser gemeinsamen Zielstellung von TLUBN und ThLG hat sich auch im Jahr 2023 nichts geändert. Die Umsetzung ist jedoch stark abhängig von den rekrutierbaren Fachkräften am Arbeitsmarkt, die kaum noch verfügbar sind. Anstehende Renteneintritte in den kommenden Jahren werden diese Situation verschärfen.

Für die planmäßige Projektumsetzung der Wasserbau-Projekte sind nicht nur die innerbetriebliche Organisation in der ThLG sowie das Zusammenspiel mit den Institutionen des Freistaats von Bedeutung. Extern sind leistungsfähige Partner/Auftragnehmer in den Planungsbüros sowie den Baubetrieben zwingend. Bedauerlicherweise macht sich hier wie in den Vorjahren der Fachkräftemangel weiterhin stark bemerkbar und hat sich zum größten Hemmfaktor für die Projektablaufe im Wasserbau entwickelt. Außerdem sind die extremen Baupreissteigerungen, einhergehend mit Lieferkettenproblemen und Zeitverzögerungen, in Planungs- und Bauphasen nicht weniger geworden. Dieses führt zu verzögerten Mittelabflüssen sowie zur wiederholten Überprüfung der Wirtschaftlichkeit, z. B. von Hochwasserschutzmaßnahmen. Für 2024 wird keine Entspannung dieser Situation erwartet.

2 Bodenbevorratung – Eigengeschäft

Auch in 2023 wurden in den gesellschaftseigenen Liegenschaften Leistungen im Flächen- und Liegenschaftsmanagement erbracht.

Im Rahmen ihrer satzungsgemäßen Aufgaben hat die Gesellschaft landwirtschaftliche Flächen erworben und in geringem Umfang veräußert. Eine erhöhte Verwertung von Flächen stand dabei auch in diesem Jahr nicht im Vordergrund, um die Dynamik am Bodenmarkt nicht zusätzlich zu verstärken bzw. die landwirtschaftlichen Unternehmen nicht zusätzlich unter Liquiditätsdruck zu setzen. Vielmehr versteht sich die Gesellschaft zum Beispiel durch die konsequente Ausübung des Siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechtes eher als Korrektiv im Einzelfall.

Für den gesellschaftseigenen Standort in Erfurt-Mittelhausen konnten potentielle Vorhaben eines ansiedlungswilligen Interessenten weiter konkretisiert werden. Die vertraglichen Umsetzungen stehen für den Jahresbeginn 2024 an. Damit besteht die Chance, das Verfahren Mittelhausen abzuschließen.

Die am Standort Schöngleina in den Vorjahren durchgeführte Verwertung potentieller Wohnbauflächen an einen regionalen Investor war rückabzuwickeln. Auflagen und veränderte Rahmenbedingungen verhindern eine Projektrealisierung im vereinbarten Zeitraum.

Sowohl für landwirtschaftliche Unternehmen als auch für Kommunen steht nach wie vor das Angebot der Gesellschaft, strukturell wichtige Flächen anzukaufen und zu bevorraten. Zum einen, um den Landwirten ihre wichtigste Produktionsgrundlage Boden in vorübergehenden Situationen angespannter Liquidität zu erhalten. Zum anderen, um Kommunen, die landwirtschaftliche Nutzfläche zur Gewinnung von liquiden Mitteln veräußern wollen/müssen, die Entwicklungsperspektiven mit Flächenbedarf in Partnerschaft mit der Landgesellschaft zu erhalten.

Grundsätzlich wird weiterhin eingeschätzt, dass landwirtschaftliche Flächen bezüglich ihrer Wertbeständigkeit zum einen vor dem Hintergrund „unruhiger“ Finanz- und Kapitalmärkte, zum anderen aufgrund des zunehmenden Nachfragedruckes aus der Energiewende auch perspektivisch eine stabile und damit risikoarme Form der Kapitalbindung darstellen.

Die Liegenschaftsübertragung an die ThLG als Gegenleistung für die Aufgabe der Beteiligung an der TLPVG GmbH in 2022 wurde im Berichtsjahr begonnen. Der Abschluss wird im 1. Halbjahr 2024 erwartet.

3 Darstellung der Vermögens- und Ertragslage

3.1 Vermögenslage

VERMÖGEN	31.12.2023		Vorjahr		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Langfristig gebundenes Vermögen	9.975	14,6	3.099	4,8	6.876	221,9
Kurzfristig gebundenes Vermögen	58.195	85,4	61.852	95,2	-3.657	-5,9
Vermögen insgesamt	68.170	100,0	64.951	100,0	3.219	5,0
KAPITAL						
Eigenkapital	51.383	75,4	50.432	77,6	951	1,9
Mittel- und langfristiges Fremdkapital	3.132	4,6	3.155	4,9	-23	-0,7
Kurzfristiges Fremdkapital	13.655	20,0	11.364	17,5	2.291	20,2
Kapital insgesamt	68.170	100,0	64.951	100,0	3.219	5,0

Das langfristig gebundene Vermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr erhöht (TEUR 6.876). Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg des Finanzanlagevermögens auf Grund einer Festzinsanleihe mit einer Laufzeit von 24 Monaten in Höhe von TEUR 7.000. Die Verminderung des kurzfristig gebundenen Vermögens (TEUR 3.657) resultiert im Wesentlichen aus der Umgliederung von Geldanlagen aus dem kurzfristig gebundenen Vermögen in das langfristig gebundene Vermögen. Die Erhöhung des Eigenkapitals resultiert aus dem

positiven Jahresergebnis des Geschäftsjahres 2023 (TEUR 951). Der Anstieg des kurzfristigen Fremdkapitals (TEUR 2.290) resultiert im Wesentlichen aus dem Eintritt der auflösenden Bedingung und der damit verbundenen Erfüllung der Rückübertragungsverpflichtung eines Kaufvertrages aus dem Jahr 2022. Die Rückzahlung des Kaufpreises erfolgt vertragsgemäß im I. Quartal 2024.

3.2 Ertragslage

	2023		Vorjahr		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse	14.215	98,7	14.943	98,2	-728
Bestandsveränderung	-220	-1,5	-606	-4,0	386
Betriebliche Erträge	404	2,8	883	5,8	-479
Betriebsleistung	14.399	100,0	15.220	100,0	-821
Materialaufwand	3.048	21,2	1.038	6,8	2.010
Personalaufwand	8.546	59,4	8.557	56,2	-11
Planmäßige Abschreibungen auf Anlagen	460	3,2	450	3,0	10
Steuern	33	0,2	26	0,2	7
Übrige Betriebsaufwendungen	1.653	11,5	1.883	12,4	-230
Betriebsaufwendungen insgesamt	13.740	95,5	11.954	78,6	1.786
Betriebsergebnis	659	4,5	3.266	21,4	-2.607
Finanzergebnis	292	2,0	7	0,1	285
Geschäftsergebnis	951	6,5	3.273	21,5	-2.322
Sondereffekt Vermögensvollübertragung Beteiligung TLPVG mit Gegenleistung auf den Freistaat Thüringen	0	0,0	4.167	27,4	-4.167
Jahresergebnis	951	6,5	7.440	48,9	-6.489

Die Betriebsleistung hat sich im Geschäftsjahr 2023 gegenüber dem Vorjahr um TEUR 821 vermindert. Die Verminderung resultiert im Wesentlichen aus dem Eintritt der auflösenden Bedingung und der damit verbundenen Erfüllung der Rückabwicklung eines Kaufvertrages aus dem Jahr 2022 in der Bodenbevorratung. Gegenläufig wirkt sich der weitere Ausbau von Aufgabenfeldern und den erfolgreichen Verhandlungen von vertraglichen Vergütungsanpassungen mit den Auftraggebern im Dienstleistungsgeschäft auf die Betriebsleistung aus. Des Weiteren resultiert die Verminderung der Betriebsleistungen aus der im Vorjahr erfolgten Auflösung von Rückstellungen im Rahmen von Verkäufen von Liegenschaften sowie im Vorjahr angefallenen Erstattungen von verauslagten Kosten wie z. B. die durch den Arbeitgeber auszahlende Energiepreispauschale (TEUR 47,7) im Jahr 2022. Der Anstieg der Gesamtbetriebsaufwendungen in Höhe von TEUR 1.786 resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg des Materialaufwandes (TEUR 2.010) und steht im direkten Zusammenhang mit dem Verkauf von Liegenschaften im Rahmen der Ausübung des Siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechtes. Die Personalaufwendungen weisen nur eine geringfügige Verminderung von TEUR 11 aus. Im Wesentlichen konnten die von der Gesellschaft übernommenen und das Geschäftsjahr 2023 betreffende Verhandlungsergebnisse der Tarifparteien vom 09.12.2023 dem Geschäftsjahr 2023 zugeordnet werden. Gegenläufige Auswirkungen zeigen verzögerte Neu- und Ersatz Einstellungen auf Grund des allgemeinen Fachkräftemangels. Die Verminderung der übrigen Betriebsaufwendungen um TEUR 230 resultiert im Wesentlichen aus den im Vorjahr erfolgten Zuführungen zu Rückstellungen. Hierbei handelte es sich u. a. um die Zuführung zu der Rückstellung für Nacharbeiten abgeschlossener Leistungen auf Grund des Anstieges der Umsatzerlöse aus Dienstleistungen. Der im Vorjahr ausgewiesene Sondereffekt der Vermögensvollübertragung der TLPVG GmbH auf den Freistaat Thüringen betrifft die Erträge aus dem im

Rahmen der strategischen Neuausrichtung der TLPVG GmbH übertragenen Beteiligungsansatzes der ThLG mbH an der TLPVG GmbH auf den Freistaat Thüringen. Als Gegenleistung für den Verlust der Beteiligung erhält die ThLG mbH landwirtschaftliche Grundstücke vom Freistaat Thüringen in Höhe des gemeinen Wertes des Beteiligungsansatzes. Zur Wertbestimmung des Wertes der Beteiligung an der TLPVG mbH wurde die Unternehmensbewertung durch eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft auf den Stichtag 31.12.2021 zugrunde gelegt. Der Sondereffekt Vermögensvollübertragung TLPVG mbH wurde bereinigt um die gebildete Rückstellung für Körperschafts- und Gewerbesteuer dargestellt.

Das Dienstleistungsgeschäft weist unter Einbeziehung des dem Dienstleistungsgeschäft anteilig zugeordneten Finanzergebnisses ein positives Jahresergebnis von TEUR 1.108 aus. Gemeinsam mit dem leicht negativen Ergebnis der Bodenbevorratung von TEUR 157 ergibt sich ein positives Jahresergebnis für das Geschäftsjahr 2023 in Höhe von TEUR 951.

3.3 Finanzlage

	2023	2022
	TEUR	TEUR
Jahresergebnis GuV	951	7.440
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens und Beteiligungen	460	450
Zuschreibung auf Beteiligungsansatz	0	0
Zunahme (+) Rückstellungen	65	-464
Gewinne (-) aus Anlagenabgängen	0	-4.235
Abnahme (+) Zunahme (-) der Vorräte	-14.139	-1.875
Zunahme der übrigen Aktiva	15.142	-486
Abnahme (-) Zunahme (+) der Anzahlungen und Verbindlichkeiten	2.203	-156
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.682	674
Einzahlungen aus Anlageabgängen	0	15
Auszahlungen Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände und Finanzanlagen	-7.336	-370
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-7.336	-355
Tilgung (-) von Krediten	0	-1.642
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	0	-1.642
Cashflow	-2.654	-1.323
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	19.760	21.083
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	17.106	19.760

Die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft weisen im Geschäftsjahr 2023 einen positiven Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (TEUR 4.682) aus. Die Investitionen in das Anlagevermögen (TEUR -7.336) konnten vollständig eigenfinanziert werden. Bei den Investitionen handelt es sich u. a. um den Anstieg des Finanzanlagevermögens auf Grund einer Festzinsanleihe mit einer Laufzeit von 24 Monaten in Höhe von TEUR 7.000 und steht im Zusammenhang mit der Minderung des Finanzmittelbestandes zum 31.12.2023. Der Anstieg der Bestände in der Bodenbevorratung (TEUR 14.360) steht im Wesentlichen im Zusammenhang mit der Abnahme der übrigen Aktiva, so erfolgte im Vorjahr die Einstellung der Forderung an den Freistaat Thüringen im Rahmen der Erbringung der Gegenleistung für den Verlust der Beteiligung der ThLG mbH an der TLPVG GmbH. Der Prozess der Gegenleistung ist noch nicht vollständig abgeschlossen. Der Finanzmittelbestand verminderte sich zum Stichtag um TEUR 2.654.

4 Risiken und Chancen

Die Herausforderungen, die an die ländlichen Räume, die Dörfer im Freistaat, die landwirtschaftlichen Unternehmen sowie weitere Akteure aktuell und zukünftig gestellt werden, sind weiterhin vielschichtig und mit eindimensionalen Lösungen nicht zu bewältigen. Stichworte wie demografischer Wandel, Fachkräftemangel, Klimawandel, Energiewende, Flächenverbrauch, steigende gesellschaftliche Anforderungen an die landwirtschaftliche Produktion, Digitalisierung sowie Inanspruchnahme der natürlichen Ressourcen und aktuell die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in der Landwirtschaft zeigen ansatzweise die Handlungsfelder auf. Die Folgen der Corona-Pandemie und der Kriege in der Ukraine und in Israel mit Inflation, Energiekrise und weltweiten Unsicherheiten wirken zusätzlich und voraussichtlich auch über Jahre auf diese Handlungs- und Themenfelder ein.

Für die ThLG ergeben sich daraus grundsätzlich eine Vielzahl von Chancen, die Potentiale, Erfahrungen und Instrumente des Unternehmens zur Anwendung zu bringen und diese auch zielgerichtet weiterzuentwickeln. Von wesentlicher Bedeutung ist dabei, dass die politischen Rahmenbedingungen zur Entwicklung der ländlichen Räume auf der einen Seite und ausreichende spezifische Verwaltungsstrukturen auf der anderen Seite Hand in Hand gehen, um eine zielgerichtete ländliche Entwicklung mit allen inhaltlichen Facetten überhaupt zu ermöglichen. Für die Leistungsfähigkeit der ThLG liegt eine Begrenzung in der Verfügbarkeit von qualifizierten und leistungsbereiten Fachkräften, insbesondere im Ingenieurbereich.

Grundsätzliche Risiken für das Unternehmen bestehen z. B. in den Änderungen von Gesetzen und Verordnungen bzw. in der Auslegung von diesen. Aktuell bestehen weiterhin Risiken im Rahmen der Aberkennung der Gemeinnützigkeit der ThLG nach Abgabenordnung (AO) durch das Finanzamt zum 01.01.2021. Hier ist es wichtig, dass der aufgrund der erfolgten geordneten Aufgabe der AO-Gemeinnützigkeit mit Schreiben vom 06. April bzw. 21. April 2020 bestätigte Verzicht auf eine Nachversteuerung der noch nicht einer abgeschlossenen Betriebsprüfung unterzogenen Jahre der Vergangenheit seitens der Finanzverwaltung eingehalten wird. Gleiches gilt für den Verbleib der in den Jahren der Gemeinnützigkeit gebildeten Rücklagen. Endgültige Klarheit bringt hier die nächste Betriebsprüfung.

Existenzbedrohende Risiken im eigentlichen operativen Geschäft bestehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht. Ansätze für einen dramatischen Verfall der Bodenpreise mit damit verbundenen gravierenden Auswirkungen auf die Bewertung der gesellschaftseigenen Liegenschaften sind weiterhin nicht zu erkennen. Die Bodenpreise stagnieren oder steigen nur moderat. Inwieweit sich die aktuelle wirtschaftliche Situation in der Landwirtschaft zeitnah nachhaltig verbessert oder eventuell wieder verschärft, kann im Moment ebenso wenig eingeschätzt werden wie die damit verbundene Wirkung auf die Bodenpreise. Die Krise in der Landwirtschaft dauert nunmehr schon mehrere Jahre, was in diesem Umfang ebenso wie die Kriege in der Ukraine und in Israel mit ihren negativen Auswirkungen u. a. auf die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht abzusehen war. Grundsätzlich sollte sich ein schwierigeres wirtschaftliches Umfeld dämpfend auf die Preisentwicklung auswirken. Dieses ist auch, wie vorstehend ausgeführt, seit einiger Zeit zu beobachten. Andererseits hält der Drang außerlandwirtschaftlicher Kapitalanleger auf Sachwerte und damit auch auf landwirtschaftliche Flä-

chen an. Es wird für 2024 ff. weiterhin davon ausgegangen, dass es kurzfristig keine im Grundsatz bewertungsrelevanten Ausschläge des Bodenmarktes in die eine oder andere Richtung gibt.

Hinsichtlich der gesellschaftseigenen Mietwohnungsbestände können Risiken aus gesetzlichen Regelungen von der EU und vom Bund bezüglich einer ggf. verordneten energetischen Ertüchtigung der Bausubstanz sowie einer gesetzlich vorgeschriebenen Umstellung der Heizungstechnik entstehen.

Darüber hinaus bestehen Einzelrisiken, die im Falle des unkontrollierten Eintretens durchaus Auswirkungen auf einzelne Geschäftsbereiche und/oder den Organisationsaufbau sowie die Struktur des Unternehmens haben können.

Ein ständiges Risiko liegt nach wie vor in möglicherweise rückläufigen Beauftragungen in einzelnen Aufgabenfeldern. Dieses kann zum Beispiel aus reduzierten Finanzmitteln beim Auftraggeber (u. a. aus Folgewirkungen der Pandemie und der Kriege oder anderer Effekte auf die öffentlichen Haushalte), wie z. B. hohe Tarifabschlüsse für die Beschäftigten, oder aus der erreichten Abarbeitung von langjährigen Aufgaben resultieren. Ersteres ist bei Aufträgen der öffentlichen Hand ein ständiges Risiko und betrifft beispielsweise die Aufträge des Freistaats in der Flurneuordnung, in den Flächenverwaltungen oder auch der Wasserwirtschaft. Zweites ist beispielsweise bei der Zusammenführung von getrenntem Eigentum an Boden und Gebäuden oder beim Abschluss von Verkehrsprojekten mit Bedarf an Flächensicherung der Fall. Der aktuelle, relativ hohe Tarifabschluss im TV-L erfordert deutlich steigende Budgets bei den Auftraggebern für die Aufträge und Aufgaben bei der ThLG.

Der Risikoausgleich liegt zum einen weiterhin in einer flexiblen und vorausschauenden Personalentwicklung, sowohl bei Einstellungen als auch bei der Qualifizierung der Mitarbeiter, zum Beispiel für neue Aufgaben, die auf den Erfahrungen der bisherigen Tätigkeiten aufbauen, beispielsweise für Flächensicherungen für Projekte der Energiewende und des Mobilfunkausbaus. In den Bereichen der Bodenordnung/Flurneuordnung sowie im Wasserbau ist es außerdem zwingend erforderlich, dass eine bestimmte Kombination beruflicher Qualifikationen im Team zum Einsatz kommt. Dies gilt auch für andere spezialisierte Fachbereiche. Insofern ist grundsätzlich eine gewisse Mindestauslastung dieser Arbeitsgruppen erforderlich. Zurzeit könnten zusätzliche Aufträge in der Bodenordnung übernommen bzw. übertragen werden, sofern Fachkräfte am Markt verfügbar wären. Eine Ausgleichsmöglichkeit bei haushaltsbedingt rückläufigen Beauftragungen in der Bodenordnung liegt in der Zuweisung von Aufgaben im Freihändigen Grunderwerb für Dritte, in der Liegenschaftsverwaltung sowie in Aufgaben mit vermessungstechnischem Hintergrund, zum Beispiel in der GIS-Koordinierung der Landwirtschaftsverwaltung. Derartige Möglichkeiten wurden auch in 2023 konsequent genutzt. Im Wasserbau kann das Know-how den neu gegründeten Gewässerunterhaltungsverbänden auf kommunaler Ebene (Gewässer 2. Ordnung) angeboten werden. Wichtig ist, dass sich die Gesellschaft über einen guten Mix aus Qualifikationen in der Belegschaft Optionen für Aufgaben und Aufträge schafft bzw. erhält.

Ähnliches gilt im Umkehrschluss im Bereich des Grunderwerbes/der Flächensicherung für Dritte. Die Infrastrukturprojekte, beispielsweise aus den Verkehrsprojekten Deutsche Einheit, sind im Wesentlichen abgearbeitet. Eine Anpassung der Arbeitsgruppen in diesem Aufgabenfeld hat in den letzten Jahren stattgefunden. Die Gesellschaft hat sich auf die Flächensicherung für Projekte im Hochwasserschutz und für die EU-Wasserrahmenrichtlinie erfolgreich umgestellt. Hier besteht für mehrere Jahre ein durchaus erheblicher Handlungsbedarf, der aufgrund des breit im Unternehmen angesiedelten Fachbereiches Wasserbau auch deutliche Synergiepotentiale bietet. Gleichzeitig bleibt das Know-how auch für traditionelle Grunderwerbsprojekte, wie zum Beispiel für Ortsumgehungen, jederzeit abrufbar.

Zwischen 75 % und 80 % der bereinigten Gesamtkosten des Unternehmens entfallen auf Personalkosten. Das heißt, hier liegt die sensibelste Kostenart des Unternehmens und ein Hebel für die Wettbewerbsfähigkeit. Insofern haben die Tarifabschlüsse für den öffentlichen Dienst eine nicht unerhebliche Auswirkung auf die Kostenentwicklung der ThLG. Der aktuell gültige Tarifabschluss vom Jahresende 2023 hat eine Laufzeit bis Herbst 2025. Das Verhandlungsergebnis ist relativ hoch ausgefallen und stellt für die ThLG eine echte Herausforderung dar. Insbesondere vor dem Hintergrund des Wettbewerbes um die Fachkräfte musste das aktuelle Tarifiergebnis übernommen werden. Über die notwendigen Anpassungen der Vergütungen durch die Auftraggeber für die Leistungen der Gesellschaft wird verhandelt. Inwiefern die notwendigen Vergütungserhöhungen zu steigenden Haushaltsansätzen beim Freistaat Thüringen führen, bleibt abzuwarten. Gleichbleibende oder sinkende Haushaltsansätze gefährden Aufträge und bergen wirtschaftliche Risiken für die ThLG.

Vernünftige, für qualifizierte Fachkräfte interessante Gehälter sind weiterhin die Grundvoraussetzung für eine erfolgreiche Rekrutierung ausreichender und passender Fachkräfte am Arbeitsmarkt. Die in der Land- und Agrarstrukturentwicklung in der Regel geforderten ganzheitlichen Lösungen erfordern auch eine entsprechende hoch qualifizierte Mitarbeiterschaft mit einem möglichst breiten Spektrum an Grundqualifikationen und darauf aufbauenden spezialisierten Berufserfahrungen. Hieran hängen nicht nur die Übernahme potentieller neuer Aufgaben, sondern auch die inhaltliche Weiterentwicklung bestehender Geschäftsbereiche. Die Gesellschaft wird – weil zunehmend erforderlich – weiterhin vielversprechende Nachwuchskräfte, zum Teil früher als manchmal unmittelbar benötigt, einstellen und damit in gewissem Umfang vorfinanzieren müssen. Außerdem wird sich das Unternehmen perspektivisch im Wettbewerb gerade um junge Fachkräfte in der Phase der Familiengründung mit zusätzlichen Anreiz-Systemen und deren Finanzierung beschäftigen müssen. Dieses gilt insbesondere für Standorte des Unternehmens in peripheren Regionen Thüringens. Ergänzend werden duale Studiengänge, Werkstudenten-Plätze, studienbegleitende Praktika sowie reguläre Ausbildungsplätze angeboten bzw. das Angebot sogar ausgebaut.

Andererseits wird die ThLG als Arbeitgeber mit sicheren Arbeitsplätzen, relativ hohen Freiheitsgraden und interessanten Projekten eingeschätzt. Das ist gerade in Erkenntnis nicht absehbarer Arbeitsplatzrisiken ein ausgesprochen positives, nicht überall selbstverständliches Merkmal.

Die Corona-Pandemie hat die Digitalisierung der Arbeitswelt deutlich beschleunigt. Dieser Prozess wird weitergehen. In den Jahren der Pandemie sind auch in der ThLG investiv große Schritte zu einem zahlenmäßig breiten „Mobilen Arbeiten“ gemacht worden. Diese Flexibilisierung der Arbeitswelt wird voraussichtlich Chancen bei der Rekrutierung insbesondere jüngerer Fachkräfte eröffnen. Allerdings zeigt diese Flexibilisierung auch deutliche Grenzen, die sich weniger aus technisch Machbarem als vielmehr den wettbewerbs- und qualitätsrelevanten Aspekten der innerbetrieblichen Vernetzung und Kommunikation sowie der Führungsfähigkeit der Belegschaft ergeben. Hier gilt es künftig, Kompromisse zu finden, damit die Chancen größer bleiben als die Risiken für die Arbeitsprozesse und die Qualität der Arbeitsergebnisse.

Grundsätzlich wird die Ausgangssituation der ThLG für die kommenden Jahre – unter der Voraussetzung keiner, der steuerrechtlichen Umstellung der Gesellschaft in 2020/2021 nachlaufenden steuerlichen Belastungen sowie tragbaren Tarifentwicklungen bei den Personalkosten – weiterhin als positiv eingeschätzt. Die zahlenmäßig mehr als 140 Mitarbeiter des Unternehmens mit mehr als 33 beruflichen Qualifikationen können in aller Regel flexibel auf Fortentwicklungen der Anforderungen im ländlichen Raum, unter anderem aus Ansätzen für eine vertiefte Vernetzung von Inhalten und Zielen der EU, reagieren. Die ThLG bleibt damit quasi ein „Werkzeugkasten“ für die Land- und Agrarstrukturentwicklung in Thüringen. Durch den Wasserbau ist dieser „Werkzeugkasten“ maßgeblich erweitert.

Den Anforderungen an die ständigen (Weiter-)Qualifizierungen der Belegschaft wird die Landgesellschaft durch den weiteren Ausbau der „In-House-Akademie“ zur Vermittlung von projekt- und aufgabenspezifischen Wissens-Inhalten durch Mitarbeiter für Mitarbeiter, ergänzend zu den üblichen Methoden, gerecht werden.

5 Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Die Gesellschaft unterliegt dem Ausfallrisiko. Das ist das Risiko, dass ein Geschäftspartner seinen Verpflichtungen im Rahmen eines Vertrags nicht oder nicht korrekt nachkommt und dies zu einem finanziellen Verlust führt. Die ThLG ist im Rahmen ihrer operativen Geschäftstätigkeit Kreditrisiken (insbesondere ergeben sich Risiken aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Verbindlichkeiten) ausgesetzt. Ausstehende Forderungen werden regelmäßig überwacht und etwaige überfällige Zahlungen angemahnt. Das Ausfallrisiko aus Guthaben bei Banken und Finanzinstituten wird stetig überwacht. Die Gesellschaft überwacht das Risiko eines etwaigen Liquiditätsengpasses mittels Liquiditätsplanung.

Bei der gewählten Finanzanlage handelt es sich um eine Festzinsanleihe der Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale. Die Anleihe unterliegt deutschem Recht, es besteht Kapitalschutz von 100 %. Die Rückzahlung erfolgt zu 100 % des Nennbetrages. Etwaige Risiken der gewählten Finanzanlage werden als gering eingeschätzt.

6 Eigentümerziele entsprechend Public Corporate Governance Kodex (PCGK)

Gemäß PCGK hat der Gesellschafter für die ThLG in der Gesellschafterversammlung am 26. August 2019 Eigentümerziele beschlossen. Danach ist im Lagebericht für das jeweilige Wirtschaftsjahr eine Einschätzung zur Zielerreichung vorzunehmen. Abweichungen sind zu begründen.

Auf den folgenden Seiten sind die Handlungsfelder sowie die jeweils zugehörigen Ziele aufgeführt und hinsichtlich der Zielerreichung mittels eines Ampelsystems eingestuft. Eine Kennzeichnung mit der Farbe Grün weist für das Wirtschaftsjahr die Zielerreichung, mit der Farbe Gelb eine anteilige Zielerreichung und mit der Farbe Rot eine Zielverfehlung aus. Gelbe und rote Einstufungen werden erläutert bzw. begründet.

Handlungsfeld Agrarstruktur- und Landentwicklung				
Ziele				Bemerkungen
1	Die ThLG ist Partner für die Akteure im ländlichen Raum.	■		
2	Die ThLG unterstützt die vorstehenden Partner in ihren Vorhaben und Projekten, sie setzt Impulse, optimiert Projektideen, vernetzt die Akteure und initiiert nach Möglichkeit nachhaltige und ganzheitliche Handlungsansätze.	■		
3	Die ThLG greift aktuelle Schwerpunktthemen auf, kommuniziert sie an die Partner und Akteure im ländlichen Raum und integriert sie nach Möglichkeit in die Projekte.	■		
4	Die ThLG bringt die klassischen Instrumente der Landentwicklung zum Einsatz, verknüpft diese in der Umsetzung und entwickelt sie bedarfsgerecht weiter.	■		
5	Die ThLG hält das entsprechende Fachpersonal vor und qualifiziert es entsprechend den sich wandelnden Anforderungen im ländlichen Raum weiter.	■		
6	Die ThLG engagiert sich auf Ebene des Freistaats Thüringen sowie auf Bundesebene in Institution und Einrichtungen mit dem Themengebiet der ländlichen Entwicklung/der Agrarstrukturentwicklung.	■		
Handlungsfeld Gewässer				
Ziele				
1	Die ThLG wirkt mit an der Erarbeitung und Fortschreibung der Landesprogramme Gewässerschutz, Hochwasserschutz, Talsperren sowie an weiteren Grundlagen für das Management der Gewässer in Thüringen.	■		
2	Die ThLG nimmt eigenverantwortlich die Bauherrenaufgabe für den Freistaat Thüringen zur Umsetzung von Maßnahmen des Wasserbaus an Gewässern erster Ordnung einschließlich Flächenmanagement auf der Grundlage der einschlägigen Landesprogramme unter Beachtung der besonderen Anforderungen des öffentlichen Haushalts- und Wirtschaftsrechtes wahr.	■		
3	Die ThLG betreibt eigenverantwortlich wesentliche abgestimmte Teile des hydrologischen Messnetzes, das heißt Erhebung, Aufbereitung und Bereitstellung definierter hydrologischer Grundlagendaten zum Wasserhaushalt in Thüringen.	■		
Handlungsfeld Natur- und Umweltschutz				
Ziele				
1	Die ThLG berücksichtigt naturschutzfachliche Inhalte und Aspekte im jeweils gebotenen Umfang in den Projekten, Maßnahmen und Vorhaben zur Agrarstruktur- und Landentwicklung sowie zu den Gewässern im Sinne ganzheitlicher, nachhaltiger Lösungen und Ergebnisse.	■		
2	Die ThLG unterstützt den Freistaat Thüringen und weitere Partner und Akteure im ländlichen Raum bei den jeweiligen naturschutzfachlichen Vorhaben und Projekten.	■		
3	Die ThLG entwickelt Ansätze und Methoden zur Erreichung naturschutzfachlicher Ziele unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit landwirtschaftlicher Nutzfläche und wendet diese an (z. B. Eingriffs-/Ausgleichsthematik).	■		

Handlungsfeld Flächenmanagement				
Ziele				Bemerkungen
1	Die ThLG übt das Siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht in Zusammenarbeit mit den zuständigen Institutionen des Freistaats Thüringen aus. Spekulation mit landwirtschaftlicher Nutzfläche soll ebenso wie eine „Abwanderung“ zu außerlandwirtschaftlichen Eigentümern nach Möglichkeit verhindert werden.	■		
2	Die ThLG unterstützt Vorhabenträger und Betroffene im ländlichen Raum bei der Vermeidung und Auflösung von Flächennutzungskonflikten, z. B. durch freiwillige Landnutzungsregelungen und Bodenordnung/Flurbereinigung.	■		
3	Die ThLG sichert – u. a. im Auftrag der Vorhabenträger – Flächen z. B. für öffentliche und investive Zwecke sowie zur Verbesserung der Agrarstruktur, für den Naturschutz, die Wasserwirtschaft und für Infrastrukturmaßnahmen.	■		
4	Im Rahmen einer leistungsfähigen Liegenschaftsverwaltung – u. a. für die landeseigenen landwirtschaftlichen, wasserwirtschaftlichen und naturschutzfachlichen Liegenschaften – bevorratet die ThLG Flächen im ländlichen Raum und bringt sie bedarfsgerecht in Entwicklungsmaßnahmen und Konsolidierungsprozesse ein.	■		
5	Die ThLG wirkt mit an Methoden und unterstützt Projekte zur Reduzierung von Entzügen landwirtschaftlicher Flächen für außerlandwirtschaftliche Bedarfe.	■		
Handlungsfeld Beteiligung an der Thüringer Lehr-, Prüf- und Versuchsgut GmbH - jetzt Referat im TLLLR				
Ziele				
1	Die ThLG wirkt darauf hin, dass das TLPVG die übertragenen Aufgaben als landwirtschaftliches Kompetenzzentrum des Freistaats Thüringen wahrnimmt.	■	→	Die ThLG unterstützt das TLPVG als Referat im TLLLR u. a. durch die Verwaltung der Flächen sowie bei der Konzeption des geplanten neuen Milchviehstalles sowie bei baulichen Fragestellungen zu den Produktionsgebäuden.
2	Die ThLG wirkt darauf hin, dass das TLPVG eine wirtschaftlich rentable landwirtschaftliche Produktion als Grundlage für die Erfüllung der übertragenen Aufgaben durchführt. In diesem Zusammenhang ist das Konsolidierungskonzept weiter zu verfolgen.	■	→	Unter intensiver Einbindung und Mitwirkung der ThLG wurde die TLPVG GmbH in 2022 auf den Freistaat Thüringen (TLLLR) verschmolzen. Die GmbH ist aufgelöst. Die organisatorische Eingliederung der Organisationseinheit bzw. Institution TLPVG als Referat im TLLLR ist die strategische Voraussetzung für die Erfüllung und Weiterentwicklung der Aufgaben des TLPVG für den Freistaat Thüringen und Beachtung wirtschaftlicher Grundsätze.
3	Die ThLG unterstützt das TLPVG bei künftigen Entwicklungsschritten, z. B. durch Investitions- und Finanzierungsberatung, das Flächenmanagement sowie im Verwaltungs- und Managementbereich.	■		
Handlungsfeld Gesamtunternehmen - nachhaltige Wirtschaftlichkeit				
Ziele				
1	Die ThLG strebt auskömmliche Jahresergebnisse an, d. h. das Unternehmen deckt seine Kosten aus den Aufgaben und Aufträgen des Freistaats Thüringen und Dritter.	■		
2	Die ThLG bewirtschaftet die übertragenen Vermögenswerte im Rahmen der gesellschaftsvertraglichen Aufgaben, erhält sie und strebt eine positive Wertentwicklung an.	■		
3	Die ThLG strebt im Rahmen der satzungsgemäßen Aufgabenerfüllung den Erhalt der Gemeinnützigkeit nach Steuerrecht an.	■	→	Zum 01.01.2021 entfiel die bisherige steuerliche Einordnung der ThLG durch Bescheid des Finanzamtes. Damit geht die AO-Gemeinnützigkeit verloren. Gemeinnützigkeit nach RSG bleibt weiterhin erhalten.
4	Die ThLG erhält sich ihre breite inhaltliche Aufstellung und Ausrichtung für Aufgaben im ländlichen Raum. Hierfür ist die Mitarbeiterstruktur durch einen Mix aus Rekrutierung, Qualifikation, Fort- und Weiterbildung sowie individuelles Personalmanagement fortzuentwickeln. Dazu gehört auch die Bereitstellung moderner Ausbildungs- und Arbeitsplätze.	■		
5	Die ThLG wird den guten Unternehmensruf in Thüringen und darüber hinaus erhalten und ausbauen und ist bereit, weitere Aufgaben im Bereich einer weit gefassten ganzheitlichen ländlichen Entwicklung zu übernehmen bzw. daran mitzuwirken.	■		

7 Ausblick

Für das Geschäftsjahr 2024 geht die Gesellschaft auf der Grundlage der gebundenen und avisierten Auftragslage von einem stabilen und positiven operativen Geschäftsverlauf aus. Eine Voraussetzung dafür ist, dass die Aufträge – vor allem im Bereich der öffentlichen Hand – im Jahresverlauf haushaltsseitig auch ausfinanziert sind bzw. bleiben. Das beinhaltet auch die erforderliche Anpassung der Vergütungen in den Aufträgen mit dem Freistaat Thüringen aufgrund des aktuellen Ergebnisses im TV-L.

Die Kriege in der Ukraine und im Nahen Osten mit u. a. den negativen Auswirkungen auf die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland entfalten auch in 2024 ihre Wirkungen auf die ThLG. Die Inflation und die Energiekrise bzw. die Anpassungen auf gesamtgesellschaftlicher Ebene führen unmittelbar zu deutlichen, nicht weg zu rationalisierenden Kostensteigerungen, insbesondere im Personalkostenbereich (TV-L), aber auch bei Investitionen. Dieses trifft auch die Auftraggeber der Landgesellschaft mit u. U. der Notwendigkeit, über Budgetkürzungen kurzfristig Einsparungen zu realisieren. Die Anpassungsspielräume sind gering. Gleichzeitig bleibt der Fachkräftemangel weiter hoch, was die Personalkosten zusätzlich treiben dürfte.

Wie in den Vorjahren wird auch 2024 ein Hauptteil der Tätigkeiten und Aktivitäten der ThLG im satzungsgemäßen Auftragsgeschäft zur Verbesserung der Agrarstruktur und der Entwicklung der ländlichen Räume liegen.

Bei bisher geplanten Erträgen von TEUR 12.192 und planmäßigen Aufwendungen von TEUR 11.608 unter Berücksichtigung der aktuellen Tarifierpassung des TV-L wird von einem operativen Gesamtergebnis von rund TEUR 584 ausgegangen. Der vorsichtige Planungsansatz der Gesellschaft wird dabei wie in den Vorjahren konsequent beibehalten. Die Unternehmensplanung wird bei erkennbaren und quantifizierbaren Abweichungen des Ergebnisses fortgeschrieben und dem Aufsichtsrat zur Beschlussfassung vorgelegt.

Im Geschäftsbereich der gesellschaftseigenen Liegenschaften wird in 2024 von einer stabilen Ertragslage ausgegangen. Es bestehen vertraglich gesicherte Grundlagen für die Verpachtung der landwirtschaftlichen Flächen sowie die Vermietung der gesellschaftseigenen Immobilien und Liegenschaften. Mögliche Verwertungen aus dem Bestand der gesellschaftseigenen Liegenschaften werden jeweils geprüft und begleitet.

Auch im mittelfristigen Ausblick – unter der Annahme, die o. g. absehbaren Kostensteigerungen weitergeben zu können – und unter der Annahme weiterhin positiver Entscheidungen zur Einbindung der ThLG in Projekte und Aufgaben zur Entwicklung der ländlichen Räume Thüringens wird von einer grundsätzlich positiven operativen Geschäftsentwicklung ausgegangen.

Bei einer normalen Situation würden den üblichen steigenden Aufwendungen voraussichtlich zunehmende Umsätze mindestens aus Vergütungsanpassungen gegenüberstehen, sodass zumindest ausgeglichene operative Jahresergebnisse in der Planung anzunehmen sind. Inwieweit sich zeitnah wieder „normale“ Verhältnisse, d. h. ohne Kriege mit ihren weltweiten Auswirkungen, auf neuem Niveau einstellen, bleibt abzuwarten.

Der inhaltlich und fachlich sehr breite Ansatz der ThLG bietet weiterhin vielfältige Möglichkeiten – insbesondere für den Freistaat Thüringen als Auftraggeber – ressortübergreifende Lösungen in Projekten anzustreben. Dieses gilt insbesondere zum Thema Flächenmanagement und Moderation in der Energiewende.

Angebote zum Ankauf landwirtschaftlicher Flächen wird die ThLG unter anderem zur Stabilisierung der regionalen Bodenmärkte prüfen und unter Beachtung agrarstruktureller und wirtschaftlicher Aspekte wahrnehmen.

Die Geschäftsführung bedankt sich bei allen Auftraggebern und Geschäftspartnern, dem Aufsichtsrat und dem Gesellschafter sowie bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die geleistete Arbeit in 2023 und das persönliche Engagement.

Erfurt, 14. Juni 2024

Dr. Alexander Schmidtke
Geschäftsführer

Public Corporate Governance Kodex des Freistaats Thüringen (PCGK)

Entsprechenserklärung der
Thüringer Landgesellschaft mbH
für das Jahr 2023

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird im Folgenden bei Personenbezeichnungen die männliche Form gewählt. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichwohl für alle Geschlechter.

1 Gemeinsame Entsprechenserklärung von Aufsichtsrat und Geschäftsführung

Aufsichtsrat und Geschäftsführung der Thüringer Landgesellschaft mbH erklären, dass den Regelungen und Empfehlungen des Public Corporate Governance Kodex (PCGK) des Freistaats Thüringen im Geschäftsjahr 2023 entsprochen wurde.

Seitens Frau Ministerin Karawanskij wurde erklärt:

„Durch die Etablierung organisatorischer Vertretungsregelungen im Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (TMIL) ist grundsätzlich gewährleistet, dass die Ausschluss- und Befangenheitsregelungen der §§ 20 und 21 des Thüringer Verwaltungsverfahrensgesetzes beachtet werden. Versehenlich erfolgte im Geschäftsjahr 2023 die Unterzeichnung einer Vereinbarung zwischen der ThLG und dem TMIL durch mich. Zur Gewährleistung der Rechtssicherheit wurde diese Vereinbarung aber inzwischen durch Herrn Staatssekretär Weil als Vertreter des TMIL bestätigt.“

2 Mandate der Aufsichtsratsmitglieder in anderen Unternehmen

Die Mitglieder des Aufsichtsrats übten keine Organfunktion oder Beratungsaufgaben bei wesentlichen Wettbewerbern der ThLG aus. Folgende Mandate übten die Aufsichtsratsmitglieder bei anderen Unternehmen aus (siehe Seiten 22/23).

3 Vergütung 2023

3.1 Vergütung Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhalten gemäß § 13 des Gesellschaftsvertrages für ihre Tätigkeit keine Vergütung.

3.2 Vergütung Geschäftsführung

Im Geschäftsjahr 2023 erhielt der Alleingeschäftsführer Dr. Alexander Schmidtke eine Gesamtvergütung in Höhe von 191.280,76 EUR. Diese setzt sich wie folgt zusammen:

Gehalt:	174.999,96	EUR
Zuschuss betriebliche Altersvorsorge:	6.566,12	EUR
Sachbezug PKW:	9.643,68	EUR
Sonstiges (Sachbezug Reisekosten):	71,00	EUR

Susanna Karawanskij	Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH	Stellv. Vorsitzende Aufsichtsrat
	Thüringer Tourismus GmbH	Aufsichtsratsmitglied
Jochem Instenberg (bis 31.10.2023)	ThüringenForst AöR	Mitglied/Stellv. Vorsitzender
		Verwaltungsrat
		Mitglied/Vorsitzender des Beirates
Thomas Lettau	Stiftung Naturschutz Thüringen	Mitglied Stiftungsrat
Dr. Burkhard Vogel	Thüringer Fernwasserversorgung	Vorsitzender Verwaltungsrat
	ThüringenForst AöR	Mitglied Verwaltungsrat
	Stiftung Naturschutz Thüringen	Vorsitzender Stiftungsrat
Anke Küntzel	Flughafen Erfurt GmbH	Aufsichtsratsmitglied (bis 10.09.2023)
	bm-t beteiligungsmanagement thüringen gmbh	Stellv. Aufsichtsratsmitglied (bis 31.10.2023)

Maria Mai	keine weiteren Mandate	
Klaus Lübke	Stiftung Thüringer Schlösser und Gärten	Stiftungsrat
Antje Hochwind-Schneider	Kyffhäusersparkasse	Verwaltungsrat
	KVT Artern	Verwaltungsrat
Jörg Möller	keine weiteren Mandate	
Dr. Klaus Wagner	keine weiteren Mandate	
Dr. Jürgen Wegner	Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH	Aufsichtsratsmitglied
	Landgesellschaft Schleswig-Holstein mbH	Stellv. Vorsitzender Aufsichtsrat
	Landbank Horlofftal e. G.	Stellv. Vorsitzender Aufsichtsrat

4 Umsetzung der Bestimmungen des Thüringer Gleichstellungsgesetzes (ThürGleichG)

Aufsichtsrat

Der Gesellschafter Freistaat Thüringen hat im Geschäftsjahr 2023 gemäß § 11 des Gesellschaftsvertrages 9 Mitglieder in den Aufsichtsrat entsandt, darunter 3 Frauen (33,33 %).

Der Gesellschafter Freistaat Thüringen hat bei der Bestellung von Aufsichtsratsmitgliedern nach den Bestimmungen des Thüringer Gleichstellungsgesetzes eine gleichberechtigte Teilhabe aller Geschlechter zu berücksichtigen.

Unternehmen

Die Thüringer Landgesellschaft mbH beschäftigte im Jahr 2023 durchschnittlich 140 Mitarbeiter, darunter 78 Frauen (54,93 %).

Die Struktur der Führungskräfte hat sich auch in 2023 nicht verändert und ist geschlechterbezogen ausgewogen. Der Anteil von Frauen in Führungspositionen (2. Leitungsebene) betrug durchschnittlich 55,56 %.

Bei der Thüringer Landgesellschaft mbH wird erneut ein Gleichstellungsplan mit entsprechenden Zielvorgaben für den Zeitraum 2024 bis 2029 erstellt.

Die Zielvorgaben haben sich im Wesentlichen nicht verändert und bestehen darin, bei den personalpolitischen Maßnahmen im Unternehmen (insbesondere Vergütung, Aus- und Fortbildung, Arbeitszeitmodelle) eine gleichberechtigte Teilhabe aller Geschlechter zu ermöglichen. Die erreichten Erfolge sollen weiter fortgeschrieben werden.

Die Belegschaft der Thüringer Landgesellschaft mbH hat im Mai 2022 erneut eine Gleichstellungsbeauftragte sowie ihre Stellvertreterin für vier Jahre gewählt.

Erfurt, 18. März 2024

Ministerin Susanna Karawanskij
Aufsichtsratsvorsitzende

Dr. Alexander Schmidtke
Geschäftsführer