



Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 und Lagebericht

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Eigenbetrieb Kommunale Immobilien Jena
Jena

Eigenbetrieb Kommunale Immobilien Jena, Jena

Bilanz zum 31. Dezember 2023

Aktiva	31.12.2023	31.12.2022
	€	€
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen	0,00	1.090.832,00
2. Geleistete Anzahlungen	158.000,00	158.000,00
	<u>158.000,00</u>	<u>1.248.832,00</u>
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohn-, Geschäfts- und anderen Bauten	322.103.625,75	326.231.638,99
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	16.139.235,27	16.184.857,86
3. Grundstücke mit Erbbaurechten und Pachtgaragen Dritter	8.343.340,31	8.429.155,31
4. Bauten auf fremden Grundstücken	7.580.458,00	3.355.280,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	843.745,40	700.431,40
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.199.927,39	2.788.115,43
7. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	79.690.396,76	57.594.922,62
	<u>435.900.728,88</u>	<u>415.284.401,61</u>
III. Finanzanlagen		
Beteiligungen	2.186.844,00	2.186.844,00
	<u>438.245.572,88</u>	<u>418.720.077,61</u>
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	16.632.000,00	14.660.000,00
2. Grundstücke des Umlaufvermögens	11.144.726,17	12.117.829,01
3. Geleistete Anzahlungen	180.288,12	112.784,83
	<u>27.957.014,29</u>	<u>26.890.613,84</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00; Vorjahr € 0,00)	2.235.864,18	448.419,81
2. Forderungen gegen die Stadt Jena, deren Eigenbetrieben und verbundenen Unternehmen (davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00; Vorjahr € 1.690.504,17)	15.724.189,53	4.777.561,34
3. Sonstige Vermögensgegenstände (davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00; Vorjahr € 0,00)	5.387.878,32	2.579.984,66
	<u>23.347.932,03</u>	<u>7.805.965,81</u>
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	194.268,57	1.316.002,00
	<u>51.499.214,89</u>	<u>36.012.581,65</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten	853.243,00	1.336.791,66
	<u>853.243,00</u>	<u>1.336.791,66</u>
	<u>490.598.030,77</u>	<u>456.069.450,92</u>

Passiva	31.12.2023	31.12.2022
	€	€
A. Eigenkapital		
I. Stammkapital	25.000,00	25.000,00
II. Rücklagen		
1. Allgemeine Rücklage	231.143.443,35	232.643.561,00
2. Zweckgebundene Rücklage	57.214.388,51	52.487.832,20
	<u>288.357.831,86</u>	<u>285.131.393,20</u>
III. Gewinn		
Jahresgewinn	1.796.281,91	4.748.878,49
	<u>290.179.113,77</u>	<u>289.905.271,69</u>
B. Sonderposten		
1. Sonderposten für Fördermittel	147.594.724,43	119.555.485,26
2. Sonderposten gem. § 27 ThürEBV (Beamtenpensionen)	317.523,60	865.398,10
	<u>147.912.248,03</u>	<u>120.420.883,36</u>
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Verpflichtungen aus Dienst- und Arbeitsverhältnissen (Beihilfen)	275.327,00	539.731,00
2. Sonstige Rückstellungen	3.502.521,84	3.562.835,84
	<u>3.777.848,84</u>	<u>4.102.566,84</u>
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr € 2.160.150,00; Vorjahr € 3.300.150,00) (davon mit einer Restlaufzeit von über einem bis fünf Jahre € 5.134.875,00; Vorjahr € 2.895.025,00) (davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren € 3.300.000,00; Vorjahr € 0,00)	10.595.025,00	6.195.175,00
2. Erhaltene Anzahlungen (davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr € 25.071.550,84; Vorjahr € 19.780.183,22)	25.071.550,84	19.780.183,22
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung (davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr € 85.197,71; Vorjahr € 78.817,71)	85.197,71	78.817,71
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr € 4.572.271,34; Vorjahr € 5.207.844,18)	4.572.271,34	5.207.844,18
5. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Jena, deren Eigenbetrieben und verbundenen Unternehmen (davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr € 2.179.798,67; Vorjahr € 3.810.998,87) (davon mit einer Restlaufzeit von über einem bis fünf Jahre € 1.000.000,00; Vorjahr € 1.000.000,00) (davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren € 1.500.000,00; Vorjahr € 1.750.000,00)	4.679.798,67	6.583.037,36
6. Sonstige Verbindlichkeiten (davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr € 3.413.795,11; Vorjahr € 3.455.337,56) (davon mit einer Restlaufzeit von über einem bis fünf Jahre € 116.610,16; Vorjahr € 116.610,16) (davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren € 194.570,30; Vorjahr € 223.722,84) (davon aus Steuern € 0,00; Vorjahr € 0,00) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 0,00; Vorjahr € 0,00)	3.724.975,57	3.795.670,56
	<u>48.728.819,13</u>	<u>41.640.728,03</u>
E. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>1,00</u>	<u>1,00</u>
	<u>490.598.030,77</u>	<u>456.069.450,92</u>

Eigenbetrieb Kommunale Immobilien Jena, Jena

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023

	2023	2022
	€	€
1. Umsatzerlöse	38.695.402,15	40.624.463,81
2. Erhöhung des Bestandes an Vorräten	1.083.244,16	1.338.406,97
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	983.219,00	966.825,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	16.715.519,77	15.334.760,06
5. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-3.440.911,41	-3.922.439,91
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-28.447.560,67	-23.421.193,29
	<u>-31.888.472,08</u>	<u>-27.343.633,20</u>
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-8.281.822,65	-9.480.826,13
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-1.833.091,40	-2.182.543,33
(davon für Altersversorgung € 281.504,29; Vorjahr € 339.374,76)		
	<u>-10.114.914,05</u>	<u>-11.663.369,46</u>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-13.040.231,48	-14.510.657,30
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.618.043,27	-992.944,82
9. Erträge aus Beteiligungen	922.280,74	907.502,07
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	295.131,58	285.670,78
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-89.092,68	-74.064,67
(davon aus Aufzinsung € 10.854,00; Vorjahr € 14.758,00)		
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	<u>1.944.043,84</u>	<u>4.872.959,24</u>
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	145.950,93	143.612,20
14. Sonstige Steuern	1.811,00	-19.531,45
15. Jahresgewinn	<u>1.796.281,91</u>	<u>4.748.878,49</u>
nachrichtlich:		
Verwendung des Jahresergebnisses zur Einstellung in Rücklagen	1.603.651,28	4.748.878,49
zur Abführung an den Haushalt der Stadt Jena	192.630,63	0,00

Eigenbetrieb Kommunale Immobilien Jena, Jena

Anhang für das Wirtschaftsjahr 2023

1. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr 2023 des Eigenbetriebes Kommunale Immobilien Jena, Jena (KIJ), wurde gemäß § 20 ThürEBV nach den allgemeinen Vorschriften, den Vorschriften über die Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, die Bewertung und über den Anhang, die nach dem Dritten Buch des HGB für den Jahresabschluss der großen Kapitalgesellschaften (in der am 1. Januar 2015 geltenden Fassung) und den ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften gelten, aufgestellt.

Die entsprechend § 22 ThürEBV erstellten Gewinn- und Verlustrechnungen der Betriebszweige des Eigenbetriebs sind in Abschnitt 4 C. des Anhangs ersichtlich. Sie sind einheitlich gegliedert. Mit Ausgliederung des Betriebszweigs EDV/TK-Dienstleistungen auf einen neu gegründeten Regiebetrieb zum 01.01.2023 verfügt der Eigenbetrieb nur noch über den Betriebszweig Immobilien. Die separate Darstellung der Betriebszweige erfolgt letztmalig, da die Gewinn- und Verlustrechnung des Eigenbetriebes im Vorjahr nicht identisch ist mit der Darstellung des Betriebszweiges Immobilien.

Durch Novellierung der Thüringer Gemeindehaushaltsverordnung-Doppik vom 10. Dezember 2018, gültig ab 1. Januar 2019, werden für Kommunen mit doppischer Buchhaltung die Pensionsrückstellungen für Beamte/-innen nicht mehr gebildet. In der vom 17. September 2020 geltenden Fassung der ThürEBV ist die Bildung einer Rückstellung für Beamtenpensionen nunmehr auch im Jahresabschluss der Eigenbetriebe untersagt, wenn eine Pflichtmitgliedschaft im Kommunalen Versorgungsverband Thüringen besteht. Ab Eröffnungsbilanzstichtag gebildete Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen aufgrund von beamtenrechtlichen oder vertraglichen Ansprüchen sind aufzulösen. Gleichzeitig wird in selbiger Höhe ein passiver Sonderposten gebildet. Der Sonderposten wird kontinuierlich über zehn Jahre ertragswirksam aufgelöst (§ 27 ThürEBV).

In Umsetzung des zwischen der Stadt Jena und KIJ am 9./16. November 2021 abgeschlossenen „Vertrag über die Gewährung eines Investitionszuschusses“ erfolgt der Ausweis der vereinnahmten Investitionszuschüsse, wie im Vorjahr, in den sonstigen betrieblichen Erträgen.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Aktiva

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen sind zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und soweit abnutzbar, vermindert um die planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen, bewertet. Bei der Berechnung der aktivierten Eigenleistungen werden neben den Personaleinzelkosten auch angemessene Teile der Sach- und Personalgemeinkosten einbezogen. Planmäßige Abschreibungen werden über die voraussichtliche Nutzungsdauer vorgenommen. Fremdkapitalzinsen wurden in die aktivierten Herstellungskosten nicht einbezogen.

Entsprechend der Gesamtabchlussrichtlinie der Stadt Jena werden geleistete Investitionszuschüsse an andere Eigenbetriebe der Stadt Jena innerhalb der immateriellen Vermögensgegenstände ausgewiesen. Als geleistete Anzahlung innerhalb der

immateriellen Vermögensgegenstände wird ein gewährter Zuschuss für eine noch nicht abgeschlossene Investition ausgewiesen.

Die von der Stadt Jena eingelegten Grundstücke wurden mit dem anhand von Verkehrswertgutachten ermittelten Wert zum Einlagezeitpunkt bewertet.

Die planmäßigen Abschreibungen werden linear wie folgt vorgenommen:

- Gebäude: Linear entsprechend Restnutzungsdauer, jedoch maximal 50 Jahre
- Immaterielle Vermögensgegenstände, Betriebs- und Geschäftsausstattung, Technische Anlagen: Linear i. d. R. entsprechend der steuerlichen Abschreibungstabellen
- Geringwertige Vermögensgegenstände bis 800 €: 100 % im Jahr der Anschaffung, mit Ausnahme von Mobiltelefonen (3 bzw. 5 Jahre)

Außerplanmäßige Abschreibungen aufgrund von voraussichtlich dauerhafter Wertminderung wurden in 2023 nicht vorgenommen.

Geleistete Anzahlungen sind zum Nennbetrag angesetzt.

Die Finanzanlagen (6 % Anteile an der jenawohnen GmbH, Jena) wurden mit Gründung der KIJ zu 100 % von der Stadt Jena eingelegt und sind auf Basis eines Ertragswertgutachtens in Verbindung mit dem Verkauf von 94 % der Anteile in 2002 bewertet worden. Bei voraussichtlich dauerhafter Wertminderung werden die Finanzanlagen mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert.

Als Unfertige Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen, die zu Anschaffungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips bewertet sind.

Die unter den Vorräten ausgewiesenen Grundstücke des Umlaufvermögens werden zu Anschaffungskosten zuzüglich notwendiger Herstellungskosten bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Bei der Berechnung der aktivierten Eigenleistungen werden neben den Personaleinzelkosten auch angemessene Teile der Sach- und Personalgemeinkosten einbezogen. Fremdkapitalzinsen wurden in die aktivierten Herstellungskosten nicht einbezogen.

Die geleisteten Anzahlungen werden zum Nennwert angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nominalwert bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert. Auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden Einzelwertberichtigungen in Abhängigkeit von der Altersstruktur der Forderungen vorgenommen.

Die ausgewiesenen Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nennwert angesetzt.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten umfasst Ausgaben bis zum Bilanzstichtag, die Aufwendungen für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Passiva

Die Eigenkapitalposten sind zum Nennbetrag angesetzt.

Fördermittel auf Anschaffungs- und Herstellungskosten zum Anlagevermögen wurden in den passivischen Sonderposten für Fördermittel eingestellt. Er wird entsprechend der Abschreibung der bezuschussten Vermögensgegenstände aufgelöst.

Für die Rückstellung für Pensionsverpflichtungen aufgrund von beamtenrechtlichen oder vertraglichen Ansprüchen wurde entsprechend § 27 ThürEBV ein passiver Sonderposten gebildet, der beginnend in 2020 über einen Zeitraum von zehn Jahren je zu einem Zehntel aufgelöst wird.

Rückstellungen sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt und berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Die Rückstellungen werden mit dem von der Deutschen Bundesbank bekannt gegebenen Abzinsungszinssatz abgezinst, soweit eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr vorliegt.

Den Rückstellungen für Verpflichtungen aus Dienst- und Arbeitsverhältnissen (Beihilfen) liegt ein versicherungsmathematisches Gutachten zugrunde. Die Bewertung der Verpflichtung erfolgt mit dem Teilwert gemäß § 6 EStG und § 27 ThürGemBV unter Zugrundelegung der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck sowie unter Berücksichtigung zukünftiger Gehaltssteigerungen und Rentenanpassungen.

Die Rückstellungen für Altersteilzeit (ATZ) und Langzeitkonten wurden durch ein spezialisiertes Beratungsunternehmen nach der IDW-HFA-Methode berechnet. Für Leistungen mit Restlaufzeiten von mehr als einem Jahr wird mit dem Rechnungszins nach § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB abgezinst.

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten umfasst Einnahmen bis zum Bilanzstichtag, die Erträge für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

3. Erläuterungen zur Bilanz

A. Anlagevermögen

Die Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel dargestellt.

In den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohn-, Geschäfts- und anderen Bauten sind in vernachlässigbar geringem Umfang Wohnbauten enthalten. In aller Regel handelt es sich um Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten oder gemischt genutzte Grundstücke.

Die Beteiligungen betreffen unverändert den Anteil von 6 % an der jenawohnen GmbH, Jena.

B. Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen betreffen noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 16.632 T€.

Die Forderungen gegen die Stadt Jena, deren Eigenbetrieben und verbundenen Unternehmen (15.724 T€) entfallen mit 11.062 T€ auf Forderungen gegen die Stadt Jena, davon 10.856 T€ sonstige Forderungen, welche vor allem aus der Übernahme der städtischen Kredite im Rahmen des Entschuldungskonzepts und aus dem gemeinsamen Liquiditätsmanagement resultieren, und mit 206 T€ auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Darüber hinaus bestehen Forderungen gegen andere Eigenbetriebe und den Regiebetrieb KITT in Höhe von 289 T€; hierbei handelt es sich überwiegend um Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie ein kurzfristiges Darlehen. Zudem

werden hierunter Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie gegenüber Unternehmen der Stadtwerke-Gruppe in Höhe von 2.166 T€ ausgewiesen sowie ein kurzfristiges Darlehen über 2.207 T€ an eine weitere Gesellschaft im städtischen Kontext.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten im Wesentlichen 4.523 T€ Forderungen aus abgerufenen und noch nicht überwiesenen Fördermitteln, 437 T€ gegen das Finanzamt (einschließlich im Folgejahr abzugsfähiger Vorsteuer) sowie debitorische Kreditoren in Höhe von 336 T€.

C. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten enthält einmalige Mietvorauszahlungen an Vermieter angemieteter Gemeinschaftsunterkünfte in Höhe von 324 T€, die über die jeweilige Mietzeit aufwandswirksam aufgelöst werden.

Darüber hinaus enthält der Posten 529 T€ gezahlte Baukostenzuschüsse an freie Träger von Kindertagesstätten, die auf Erbbaugrundstücken Kindertagesstätten errichten. Die Position wird entsprechend der Laufzeit des jeweiligen Erbbaurechts aufwandswirksam aufgelöst.

D. Eigenkapital

Entwicklung des Eigenkapitals:

	Stamm- kapital €	Allgemeine Rücklage €	Zweckgebun- dene Rücklage €	Jahresgewinn €	Summe €
Stand zum 01.01.2023	25.000,00	232.643.561,00	52.487.832,20	4.748.878,49	289.905.271,69
Einlage	0,00	175.890,70	0,00	0,00	175.890,70
Entnahme	0,00	-1.676.008,35	0,00	0,00	-1.676.008,35
Einstellung in die Zweckgebundene Rücklage	0,00	0,00	4.726.556,31	-4.726.556,31	0,00
Ausschüttung	0,00	0,00	0,00	-22.322,18	-22.322,18
Jahresgewinn	0,00	0,00	0,00	1.796.281,91	1.796.281,91
Stand zum 31.12.2023	25.000,00	231.143.443,35	57.214.388,51	1.796.281,91	290.179.113,77

Die Veränderungen der allgemeinen Rücklage resultieren aus Einlagen und Entnahmen von Grundstücken durch die Stadt Jena, die Übertragung des Betriebszweiges EDV/TK-Dienstleistungen auf einen neu gegründeten Regiebetrieb zum 01.01.2023 sowie der Einlage einer öffentlichen Anlage durch die Stadt Jena.

E. Sonderposten**- für Fördermittel**

Entwicklung des Sonderpostens:

Sonderposten Fördermittel:	€
Stand zum 01.01.2023	119.555.485,26
Zugänge im Wirtschaftsjahr	33.435.906,36
Auflösung im Wirtschaftsjahr	5.013.067,19
Übertragungen zum Buchwert	379.553,00
Abgänge zum Buchwert	4.047,00
Stand 31.12.2023	147.594.724,43

Die Zugänge resultieren im Wesentlichen aus projektbezogenen Fördermitteln, investiven Zuweisungen nach dem ThürFaG und aus Mitteln der Schulinvestitionspauschale. Die Abgänge zum Buchwert betreffen die Übertragungen auf den neu gegründeten Regiebetrieb zum 01.01.2023.

- gemäß § 27 ThürEBV (Beamtenpensionen)

Hier sind die zum Vorjahresstichtag bestehenden Verpflichtungen aus Beamtenpensionen eingestellt und in Höhe von 1/10 aufgelöst worden.

F. Rückstellungen

Entwicklung der Rückstellungen:

	Stand 01.01.2023 €	Verwendung €	Auflösung €	Übertragung €	Verzinsung €	Zuführung €	Stand 31.12.2023 €
Rückstellungen für Verpflichtungen aus Dienst- und Arbeitsverhältnissen (Beihilfen)	539.731,00	17.935,00	0,00	254.318,00	7.849,00	0,00	275.327,00
Hausberg	2.630.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.630.000,00
Philosophenweg	120.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	120.000,00
Jahresabschlusskosten	31.500,00	31.500,00	0,00	0,00	0,00	36.700,00	36.700,00
Inselplatz/ Hortenkaufhaus	76.118,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	76.118,84
Rückständiger Urlaub	122.690,00	91.330,00	0,00	31.360,00		108.875,00	108.875,00
Jubiläen/ Gratifikationen	48.003,00	570,00	0,00	15.126,00	1.858,00	1.032,00	35.197,00
Gleitzeitguthaben	205.432,00	156.472,00	0,00	48.960,00		185.418,00	185.418,00
Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	1.500,00	150,00	0,00			150,00	1.500,00
Altersteilzeit	327.592,00	23.031,00	0,00	77.817,00	1.147,00	58.695,00	286.586,00
Langzeitkonten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22.127,00	22.127,00
Sonstige	3.562.835,84	303.053,00	0,00	173.263,00	3.005,00	412.997,00	3.502.521,84
	4.102.566,84	320.988,00	0,00	427.581,00	10.854,00	412.997,00	3.777.848,84

Bewertungsgrundlage für die Rückstellungen für Verpflichtungen aus Dienst- und Arbeitsverhältnissen (Beihilfen) ist ein versicherungsmathematisches Gutachten des zuständigen Kommunalen Versorgungsverbandes Thüringen. Ausgewiesen werden nach

§ 27 ThürEBV ab 2020 nur noch die mit dem Barwert bewerteten Anteile für die Beihilfeverpflichtungen gegenüber Beamten. Es wurde wie im Vorjahr nach § 27 Abs. 1 Nr. 4 ThürGemBV ein Rechnungszinssatz von 2,75 % sowie eine Steigerung der Bezüge von Aktiven und Versorgungsempfängern von 3,25 % (ab 01.01.2023) verwendet.

Für die Rückstellungen für Altersteilzeit (ATZ) wurden ein Rechnungszinssatz von 0,99 % und ein Gehaltstrend von 2 % p. a. berücksichtigt.

Für die Rückstellungen Langzeitkonten wurde ein Rechnungszinssatz von 1,74 % berücksichtigt. Als biometrische Rechnungsgrundlagen dienten die Richttafeln 2018 G (RT 2018 G) von Klaus Heubeck.

Die Rückstellung „Hausberg“ in Höhe von T€ 2.630 umfasst noch zu erbringende Erschließungsleistungen für bereits verkaufte Grundstücksflächen.

Die Übertragungen betreffen die zum 31.12.2022 anteilig bilanzierten Rückstellungsbeträge des zum 01.01.2023 ausgliederten Betriebszweigs EDV/TK-Dienstleistungen auf einen neu gegründeten Regiebetrieb.

G. Verbindlichkeiten

KIJ hat keine Verbindlichkeiten, die durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert sind.

Die Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Jena, deren Eigenbetrieben und verbundenen Unternehmen (4.680 T€) umfassen im Wesentlichen in Höhe von 2.750 T€ ein Darlehen der Stadt Jena sowie in Höhe von 1.930 T€ Lieferungen und Leistungen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen ein unverzinsliches rückzahlbares Förderdarlehen der Thüringer Aufbaubank in Höhe von 340 T€. Ein weiteres unverzinsliches rückzahlbares Förderdarlehen wurde in 2017 durch den Fördermittelgeber in einen nicht rückzahlbaren Zuschuss umgewandelt. Die ersparten Darlehenstilgungen in Höhe des Restbuchwerts von 3.138 T€ werden unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen, solange die zweckentsprechende Verwendung mit der Bewilligungsbehörde noch nicht abgestimmt ist.

Zinsabgrenzungen werden in Höhe von 10 T€ bilanziert (davon gegenüber der Stadt Jena 4 T€).

H. Finanzinstrumente

Finanzinstrumente, über die zu berichten wäre, sind nicht vorhanden.

I. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen längerfristige Miet- und Pachtverträge für städtisch und selbst genutzte Immobilien bzw. Ausstattung. Der jährliche Miet- und Pachtaufwand aus diesen Verträgen beläuft sich auf ca. 6.530 T€ p.a. (davon gegenüber verbundenen Unternehmen 224 T€).

Darüber hinaus bestehen Bestellobligos in Höhe von 23.600 T€ aus zum Stichtag begonnenen Investitionsvorhaben.

Zudem bestehen mittelbare Pensionsverpflichtungen aufgrund der Mitgliedschaft der Stadt Jena in der Zusatzversorgungskasse Thüringen. Die Zusatzversorgungskasse erbringt

Leistungen der Alters-, Erwerbsminderungs- und Hinterbliebenenversorgung an die Beschäftigten ihrer Mitglieder, die Umlagen zu leisten haben. Zur Deckung von Fehlbeträgen kann die Zusatzversorgungskasse von den Arbeitgebern pauschale Sanierungsgelder erheben. Der Eigenbetrieb hat keine Informationen, inwieweit bei der Zusatzversorgungskasse möglicherweise (rechnerische) Unterdeckungen bestehen.

4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

A. Erträge

Die Umsatzerlöse gliedern sich wie folgt auf:

	2023 Euro	2022 Euro
Mieten (Gebäude, Raumausstattung)	18.745.143,10	17.396.291,57
Betriebskostenabrechnung	13.956.990,42	13.502.718,02
Grundstücksverkäufe	3.632.713,56	763.196,20
EDV/TK-Dienstleistungen	45,45	6.756.077,85
Verpachtung Gärten/Garagen u.ä.	1.637.170,48	1.504.418,66
Sonstiges	723.339,14	701.761,51
Summe Umsatzerlöse	38.695.402,15	40.624.463,81

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten mit 8.500 T€ einen städtischen Investitionszuschuss, mit 5.013 T€ Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens für Fördermittel, mit 2.292 T€ erfolgswirksam vereinnahmte Fördermittel sowie mit 53 T€ Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens für Beamtenpensionen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten periodenfremde Erträge in Höhe von 88 T€. Diese entfallen mit 21 T€ auf Erträge aus Anlagenabgängen, mit 9 T€ auf Erträge aus der Herabsetzung der Wertberichtigung auf Forderungen und mit 58 T€ auf weitere sonstige periodenfremde Erträge.

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge betreffen in Höhe von 139 T€ die Stadt Jena und verbundene Unternehmen.

B. Aufwendungen

Der Materialaufwand enthält 14.640 T€ Aufwand für Betriebskosten, der im Folgejahr auf die Mieter umgelegt wird, soweit er nicht leerstehende oder eigengenutzte Flächen betrifft, 9.399 T€ Instandhaltungsaufwand, 6.294 T€ Mieten, 760 T€ Aufwendungen für bezogene EDV/TK-Leistungen gegenüber dem städtischen Regiebetrieb sowie 67 T€ Erschließungskosten bei Wohn- und Gewerbegebieten des Umlaufvermögens. Da die Grundsteuer im unmittelbaren Zusammenhang mit der Erbringung der Betriebsleistung steht und an die Mieter weiterberechnet wird, erfolgt der Ausweis im Posten Materialaufwand (103 T€; Vorjahr 107 T€).

Der Personalaufwand betrug 10.115 T€. Enthalten sind 3.858 T€ Aufwand für eigene Hausmeister und Reinigungskräfte, die als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden, soweit nicht leerstehende oder eigengenutzte Flächen betroffen sind.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen 1.618 T€; hiervon sind 27 T€ Buchwertabgänge bei Verkäufen des beweglichen Anlagevermögens (periodenfremder Aufwand).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten weitere periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 180 T€.

Unter dem Zinsaufwand werden aus der Aufzinsung von Rückstellungen 11 T€ ausgewiesen. Zudem sind in Höhe von 22 T€ Zinsaufwendungen gegenüber der Stadt Jena enthalten.

C. Betriebszweige

Laut Thüringer Eigenbetriebsverordnung sind die Gewinn- und Verlustrechnungen vorhandener Betriebszweige im Anhang darzustellen. KIJ verfügt über folgende Betriebszweige: Immobilien, EDV/TK-Dienstleistungen sowie Wahrnehmung von sportinhalten Aufgaben auf Rechnung der Stadtverwaltung. Die Darstellung der Betriebszweige erfolgt, ohne dass innerbetriebliche Verrechnungen konsolidiert werden – insoweit ist eine Abstimmbarkeit zur Gewinn- und Verlustrechnung nicht möglich.

C.1 Betriebszweig Immobilien

Dem Betriebszweig Immobilien wird die Bewirtschaftung sämtlicher Grundstücke und Gebäude einschließlich der Sportstätten zugerechnet. Durch die rückwirkende Übertragung zum 1. Januar 2023 des Betriebszweiges EDV/TK-Dienstleistungen auf einen neu gegründeten Regiebetrieb ist der Betriebszweig Immobilien der einzige Betriebszweig des Eigenbetriebs. Die separate Darstellung des Betriebszweigs Immobilien erfolgt insoweit letztmalig. Hintergrund ist, dass die Vergleichszahlen des Vorjahres nicht identisch sind mit der Gewinn- und Verlustrechnung.

KIJ - Betriebszweig Immobilien		
Gewinn- und Verlustrechnung		
	2023 €	2022 €
1. Umsatzerlöse (einschl. innerbetriebliche)	38.695.402,15	34.126.560,37
2. Veränderung des Bestandes an Vorräten	1.083.244,16	1.338.406,97
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	983.219,00	966.825,00
4. Sonstige betriebliche Erträge (einschl. innerbetriebliche)	16.715.519,77	15.432.553,15
5. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-3.440.911,41	-3.872.082,66
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-28.447.560,67	-21.203.538,39
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-8.281.822,65	-7.688.760,74
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-1.833.091,40	-1.779.458,79
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-13.040.231,48	-12.895.454,12
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen (einschl. innerbetriebliche)	-1.618.043,27	-1.651.612,98
Betriebsergebnis	815.724,20	2.773.437,81
9. Erträge aus Beteiligungen	922.280,74	907.502,07
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	295.131,58	286.059,02
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-89.092,68	-74.064,67
Finanzergebnis	1.128.319,64	1.119.496,42
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.944.043,84	3.892.934,23
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-145.950,93	-143.612,20
13. Sonstige Steuern	-1.811,00	19.531,45
Jahresgewinn	1.796.281,91	3.768.853,48

C.2 Betriebszweig EDV/TK-Dienstleistungen

Durch diesen Betriebszweig wurden die EDV/TK-Dienstleistungen für die Stadtverwaltung, KIJ selbst sowie zwei weitere Eigenbetriebe erbracht. Durch die rückwirkende Übertragung zum 1. Januar 2023 des Betriebszweiges EDV/TK-Dienstleistungen auf einen neu gegründeten Regiebetrieb entfällt die Darstellung des Betriebszweiges EDV/TK-Dienstleistungen. Die separate Darstellung des EDV/TK-Dienstleistungen erfolgt insoweit letztmalig. Hintergrund ist, dass die Vergleichszahlen des Vorjahres nicht identisch sind mit der Gewinn- und Verlustrechnung.

KIJ - Betriebszweig EDV/TK-Dienstleistungen		
Gewinn- und Verlustrechnung		
	2023 €	2022 €
1. Umsatzerlöse (einschl. innerbetriebliche)	0,00	7.454.251,03
2. Veränderung des Bestandes an Vorräten	0,00	0,00
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge (einschl. innerbetriebliche)	0,00	210.644,34
5. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	0,00	-50.357,25
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	0,00	-2.217.654,90
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	0,00	-1.792.065,39
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	0,00	-403.084,54
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	0,00	-1.615.203,18
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen (einschl. innerbetriebliche)	0,00	-606.116,86
Betriebsergebnis	0,00	980.413,25
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	-388,24
Finanzergebnis	0,00	-388,24
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	0,00	980.025,01
Jahresgewinn	0,00	980.025,01

C.3 Betriebszweig Wahrnehmung der sportinhalten Aufgaben

KIJ bewirtschaftet nicht nur die Sportstätten als Immobilien, sondern erfüllt im Geschäftsjahr auf der Basis eines Stadtratsbeschlusses und jährlicher Zuschussvereinbarungen auch die Aufgaben der Hallen- und Platzvergabe entsprechend Thüringer Sportfördergesetz für Vereine sowie das Management von Untermietverträgen.

Diese sogenannten sportinhalten Leistungen werden auf Rechnung der Stadtverwaltung erbracht und werden gegenüber dieser abgerechnet, so dass KIJ hier nicht das unternehmerische Risiko trägt. Daher wird hierzu keine Gewinn- und Verlustrechnung dargestellt, sondern eine zusammengefasste Form der Abrechnung, die gegenüber der Stadtverwaltung erbracht wird.

	2023 €	2022 €
1. Umsatzerlöse (einschl. innerbetriebliche)	524.907,64	1.634.320,41
2. Sonstige betriebliche Erträge (einschl. innerbetriebliche)	66.830,29	899,16
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe sowie bezogene Waren		
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-7.881,83	-13.533,01
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-86.000,00	-81.000,00
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung		
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände	-13.218,07	-14.766,31
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen (einschl. innerbetriebliche)	-116.474,92	-1.329.499,94
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-2.145,12	-1.817,28
Saldo (Überschuss)	366.017,99	194.603,03
Vorauszahlung Erlösauskehr an Stadtverwaltung	160.000,00	320.000,00
Restverbindlichkeit / -forderung gegenüber der Stadtverwaltung	-206.017,99	125.396,97

Die Reduzierung der unterjährigen Vorabberlösauskehr hat sich in ihrer Höhe als nicht notwendig herausgestellt. Die Nutzungsentgelte für Sportstätten haben sich in 2023 positiv entwickelt. Hinzu kommt ein einmaliger Effekt aus der Auflösung der Wertberichtigung auf Forderungen.

5. Sonstige Pflichtangaben

Das Honorar des Wirtschaftsprüfers für die Abschlussprüfung 2023 beträgt 28.800 € zuzüglich Umsatzsteuer. Andere Leistungen wurden durch ihn nicht erbracht.

Die Zahl der im Wirtschaftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer (Angestellte) betrug 160 (Vorjahr 201) Personen (davon 111 männliche und 49 weibliche Mitarbeiter). Außerdem wurden 3 (Vorjahr 5) Auszubildende und 3 (Vorjahr 3) Berufsakademie-Studenten beschäftigt.

6. Gewinnverwendung

Die Werkleitung schlägt vor, den Jahresgewinn in Höhe von 1.796.281,91 € zu 192.630,63 € an die Stadt Jena auszuschütten sowie in Höhe von 1.603.651,28 € den zweckgebundenen Rücklagen zuzuführen.

Die Einstellung in die zweckgebundenen Rücklagen soll unter Berücksichtigung der aktuellen Liquiditätssituation und der Liquiditätsplanung gemäß Wirtschaftsplan 2023/2024 zur Finanzierung der ab 2024 zu realisierenden Schulneubauten beitragen.

7. Mitglieder der Werkleitung

Frau Beate Wachenbrunner (Werkleiterin)

Herr Thomas Stender (stellvertretender Werkleiter)

Von der Schutzklausel gemäß § 286 Abs. 4 HGB wurde Gebrauch gemacht.

8. Stimmberechtigte Mitglieder des Werkausschusses

Herr Dr. Thomas Nitzsche, Oberbürgermeister

Herr Oliver Majuntke, Selbständiger, Stadtrat (FDP) Vorsitzender des Werkausschusses

Herr Jens Thomas, Angestellter, Stadtrat (Die Linke)
Stellvertretender Vorsitzender des Werkausschusses

Herr Jürgen Häkanson-Hall, Elektromeister, Stadtrat (Bürger für Jena)

Dr. Beate Jonscher, Diplom-Philologin, Stadtrat (Die Linke)

Herr Wolfgang Volkmer, Sozialpädagoge, Stadtrat (Bündnis 90 / Die Grünen)

Frank Schenker, Rentner, Stadtrat (Bündnis 90 / Die Grünen)

Herr Dr. Jochen Müller, Rentner, Stadtrat (AfD)

Frau Brünnhild Egge, Lizenzmanagerin, Stadträtin (CDU)

Herr Johannes Schlußner, Referent für Öffentlichkeitsarbeit und Kulturmanagement,
Stadtrat (SPD)

An die Werkausschussmitglieder wurden Sitzungsgelder und Aufwandsentschädigungen in Höhe von insgesamt 4.985,00 € gezahlt.

Jena, den 26. Mai 2025

Beate Wachenbrunner
Werkleiterin

Thomas Stender
Stellvertretender Werkleiter

Eigenbetrieb Kommunale Immobilien Jena, Jena

Entwicklung des Anlagevermögens für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	Stand 01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2023
	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen	7.079.549,51	0,00	-7.079.549,51	0,00	0,00
2. Geleistete Anzahlungen	158.000,00	0,00	0,00	0,00	158.000,00
	7.237.549,51	0,00	-7.079.549,51	0,00	158.000,00
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohn-, Geschäfts- und anderen Bauten	497.924.896,61	6.037.927,26	-3.084.122,88	2.410.175,49	503.288.876,48
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	16.426.553,92	866,52	-46.496,00	0,00	16.380.924,44
3. Grundstücke mit Erbbaurechten und Pachtgaragen Dritter	12.650.923,45	0,00	-25.095,00	0,00	12.625.828,45
4. Bauten auf fremden Grundstücken	6.134.162,70	179.364,12	-6.764,36	4.350.192,66	10.656.955,12
5. Technische Anlagen und Maschinen	1.750.392,10	243.527,27	-353.480,90	0,00	1.640.438,47
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	18.484.270,54	605.014,46	-11.434.331,06	-5.224,34	7.649.729,60
7. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	57.594.922,62	28.411.425,94	0,00	-6.315.951,80	79.690.396,76
	610.966.121,94	35.478.125,57	-14.950.290,20	439.192,01	631.933.149,32
III. Finanzanlagen					
Beteiligungen	2.186.844,00	0,00	0,00	0,00	2.186.844,00
	2.186.844,00	0,00	0,00	0,00	2.186.844,00
Anlagevermögen insgesamt	620.390.515,45	35.478.125,57	-22.029.839,71	439.192,01	634.277.993,32
nachrichtlich: Grundstücke des Umlaufvermögens	12.117.829,01	769.737,06	-1.303.647,89	-439.192,01	11.144.726,17

Abschreibungen					Restbuchwerte		Kennzahlen	
Stand 01.01.2023	Abschreibung im Wirtschaftsjahr	Angesammelte Abschreibung für Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2023	Stand 31.12.2022	Stand 31.12.2023	Durchschnittl. Abschreibungs- satz	Durchschnittl. Restbuchwert
€	€	€	€	€	€	€	v.H	v.H.
5.988.717,51	0,00	-5.988.717,51	0,00	0,00	1.090.832,00	0,00	0,0	0,0
0,00	0,00		0,00	0,00	158.000,00	158.000,00	0,0	0,0
5.988.717,51	0,00	-5.988.717,51	0,00	0,00	1.248.832,00	158.000,00	0,0	0,0
171.693.257,62	12.112.775,05	-2.620.910,88	128,94	181.185.250,73	326.231.638,99	322.103.625,75	2,4	36,0
241.696,06	0,00	-6,89	0,00	241.689,17	16.184.857,86	16.139.235,27	0,0	1,5
4.221.768,14	60.720,00	0,00	0,00	4.282.488,14	8.429.155,31	8.343.340,31	0,5	33,9
2.778.882,70	300.567,38	-2.352,36	-600,60	3.076.497,12	3.355.280,00	7.580.458,00	2,8	28,9
1.049.960,70	88.425,27	-341.692,90	0,00	796.693,07	700.431,40	843.745,40	5,4	48,6
15.696.155,11	477.743,78	-9.724.568,34	471,66	6.449.802,21	2.788.115,43	1.199.927,39	6,2	84,3
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	57.594.922,62	79.690.396,76	0,0	0,0
195.681.720,33	13.040.231,48	-12.689.531,37	0,00	196.032.420,44	415.284.401,61	435.900.728,88	2,1	31,0
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.186.844,00	2.186.844,00		
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.186.844,00	2.186.844,00		
201.670.437,84	13.040.231,48	-18.678.248,88	0,00	196.032.420,44	418.720.077,61	438.245.572,88		
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.117.829,01	11.144.726,17		

Eigenbetrieb Kommunale Immobilien Jena, Jena

Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2023

1. Geschäft und Rahmenbedingungen

1.1. Organisatorische und rechtliche Struktur

Der Eigenbetrieb Kommunale Immobilien Jena (KIJ) ist ein organisatorisch, personell und finanziell gesondertes wirtschaftliches Unternehmen der Stadt Jena ohne eigene Rechtspersönlichkeit entsprechend der Thüringer Eigenbetriebsverordnung. Organe des Eigenbetriebs sind gemäß der Betriebssatzung Werkleitung, Werkausschuss, Stadtrat und Oberbürgermeister.

Der Eigenbetrieb ist somit in die Struktur der kommunalen Selbstverwaltung entsprechend der Thüringer Kommunalordnung eingegliedert. Die konkreten Dienstleistungsbeziehungen zwischen Stadtverwaltung und Eigenbetrieb sind jedoch weitestgehend wie zwischen fremden Dritten vertraglich geregelt.

1.2. Wichtige Produkte (Dienstleistungen) und Geschäftsprozesse

KIJ ist als Dienstleister für die Stadtverwaltung Jena, andere städtische Betriebe sowie für Dritte tätig und stellt für diese Gebäude bzw. Räume, Grundstücke sowie Raumausstattungen bereit. Insbesondere gehören zu den Leistungen des Eigenbetriebes die Bewirtschaftung und Erhaltung vorhandener Gebäude und baulicher Anlagen sowie die Planung und Projektsteuerung von Baumaßnahmen.

Ferner wurden die unbebauten vermarktungsfähigen Grundstücke zu deren Entwicklung, Verkauf und Verpachtung in KIJ eingelegt.

Auf der Grundlage mehrmonatiger Organisationsuntersuchungen hat sich die Verwaltungsspitze dazu entschlossen, die EDV- und Telekommunikationsdienstleistungen aus dem Eigenbetrieb herauszulösen und in einem optimierten Regiebetrieb fortzuführen. Im November 2022 hat der Stadtrat den diesbezüglichen formalen Beschluss gefasst. Damit gehören die EDV- und Telekommunikationsdienstleistungen ab dem 01.01.2023 nicht mehr zum Leistungsspektrum des Eigenbetriebs.

Die Stadt Jena hat mit KIJ am 9./16. November 2021 einen „Vertrag über die Gewährung eines Investitionszuschusses“ abgeschlossen. KIJ wird ein Gesamtinvestitionszuschuss in Höhe von 85 Mio. € gewährt, der der nachträglichen Finanzierung bereits getätigter Investitionen dient. Die mit diesen Investitionen errichteten oder sanierten Gebäude und sonstigen Anlagegüter sind über eine Bindefrist von zehn Jahren ab Vertragsbeginn, also bis 31. Dezember 2030, für öffentliche Zwecke der Stadt Jena einzusetzen. Jährlich fließt KIJ aus diesem Zuschuss ein Betrag in Höhe von 8.500 T€ zu. Mit Abschluss des Vertrages sind die Mieten um die auf die kalkulatorischen Abschreibungen entfallenden Entgeltanteile vermindert worden. Der Ertrag aus dem Investitionszuschuss wird in den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen.

Schließlich hatte der Eigenbetrieb die Bankkredite der Stadt Jena übernommen, deren Refinanzierung mit der Stadt und der Stadtwerke Jena GmbH vertraglich vereinbart wurde. Ziel ist eine vollständige Entschuldung der Stadt Jena bis 2024.

1.3. Marktstellung und Wettbewerbsposition

Aufgrund der Spezifik der öffentlichen Aufgabenerfüllung besteht hinsichtlich der von KIJ angebotenen Dienstleistungen ein Kontrahierungszwang für die Stadtverwaltung und die anderen Eigenbetriebe. KIJ ist daher in Jena bis auf wenige Ausnahmen der einzige Anbieter von Gebäuden für staatliche Schulen und öffentliche Sportanlagen; der Marktanteil bei Gebäuden für Kindertagesstätten beträgt ca. 51 %. Der Anteil der im Eigentum von KIJ stehenden Verwaltungsgebäude am Gesamtmarkt für Büroflächen in Jena beträgt demgegenüber nur ca. 2 %. KIJ verpachtet darüber hinaus Gärten und Garagenflächen und hat hier einen Marktanteil von rund 37 %.

Die Angebote an Wohnbauland sind aktuell durch zahlreiche Verkäufe nur noch gering. Der vorliegenden Potenzialstudie zur Wohnflächenentwicklung zufolge kann eine deutliche Anhebung erreicht werden, wenn die vorhandenen Möglichkeiten zur Aktivierung von städtischen Flächen genutzt werden. Grundlage einer solchen Entscheidung ist das Gartenentwicklungskonzept. Auch Garagenstandorte werden künftig stärker als Potenzialflächen definiert und entwickelt werden können.

Auf dem Areal Jena21 (ehemaliges Zementwerk in Göschwitz) wurden bis 2013 ca. 12 ha Gewerbeflächen erschlossen. Die Vermarktung ist bis auf eine restliche Parzelle abgeschlossen. Eine erstellte Studie zur Entwicklung des Gewerbeflächenpotenzials in Jena verdeutlicht, dass weitere Gewerbeflächen durch KIJ erschlossen werden sollten. Die hierzu erforderlichen Mittel können trotz des Entschuldungsprogramms der Stadt durch Kredite aufgebracht werden, soweit die Erschließungsmaßnahmen sich durch spätere Grundstücksverkäufe refinanzieren lassen.

KIJ erzielte in 2023 79 % seines Umsatzes mit der Stadtverwaltung und anderen Eigenbetrieben.

1.4. Geschäftsverlauf und Investitionstätigkeit

Im Geschäftsjahr 2023 wurden Investitionen in Höhe von 35,5 Mio. € (Vorjahr 39,8 Mio. €) in das Sachanlagevermögen getätigt. Der Wirtschaftsplan 2023 sah deutlich höhere Investitionen in Höhe von 67,0 Mio. € vor. Ursächlich für die niedrigere Investitionshöhe sind Planverschiebungen aus unterschiedlichen Gründen, zeitlich verschobene Bereitstellungen von notwendigen Fördermitteln und die Realisierbarkeit von Bauprojekten selbst.

Die wichtigsten Projekte betreffen folgende Maßnahmen:

- Im Schulbereich wurden für die Sanierung der TGS Triesnitz weitere 5,4 Mio. € zur Verfügung gestellt. Ferner wurde die Sanierung des Schulstandortes Erlanger Allee 151 planungsseitig fortgeführt. Dafür wurden 0,7 Mio. € investiert. Für den Schulstandort SBBSZ Göschwitz wurden 1,1 Mio. € zur Verfügung gestellt, im Wesentlichen für die Herrichtung eines Übergangsstandortes zur temporären Nutzung. Im Zuge der Umsetzung des Digitalpaktes wurden weitere 1,4 Mio. € bereitgestellt.
- Im Bereich Sport wurden in die Errichtung eines Leichtathletikstadions weitere 3,5 Mio. € investiert. Größte Investition war die Fortführung der Sanierung bzw. des Neubaus des Fußballstadions im Ernst-Abbe-Sportfeld mit 8,0 Mio. €.
- Größte Investition im Bereich der Kindertagesstätten war mit 1,0 Mio. € die Sanierung der „Kita Regenbogen“.
- Im Zusammenhang mit der Realisierung einer Bibliothek mit angeschlossenem Bürgerservice wurden weitere Kosten in Höhe von 8,5 Mio. € aktiviert.
- In die Errichtung des Neubaus eines Feuerwehrgerätehauses in Zwätzen wurden 1,2 Mio. € investiert.

Das von der Stadt übernommene Kreditportfolio wird unter der Maßgabe gesteuert, das Ziel der Entschuldung der Stadt wie ursprünglich geplant im Jahr 2024 zu erreichen.

Wie schon im Vorjahr blieben die Umsatzerlöse aus Grundstücksverkäufen in 2023 mit 3,6 Mio. € deutlich unter den Erwartungen. Darin enthalten ist der Verkauf der Fläche der alten Feuerwache in der Saalbahnhofstr. mit 0,8 Mio. €, eine erste Teilfläche im Wohnbau-gebiet „Am Oelste“ für 1,4 Mio. € sowie im Gewerbegebiet „Jena21“ für 1,5 Mio. €. Insgesamt ergibt sich ein Buchgewinn aus diesen Verkäufen in Höhe von etwa 2,2 Mio. €.

2. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

2.1. Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 34.529 T€ auf 490.598 T€ erhöht. Die Vermögenslage ist unverändert durch das Anlagevermögen (438.246 T€; Vorjahr 418.720 T€) geprägt. Das Anlagevermögen ist zu 66,2 % (Vorjahr 69,2 %) durch Eigenkapital gedeckt. Unter Berücksichtigung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse und Beamtenpensionen zum Anlagevermögen (147.912 T€; Vorjahr 120.421 T€), liegt der Anlagendeckungsgrad bei 100,0 % (Vorjahr 98,0 %).

Die Erhöhung der Bilanzsumme resultiert auf der Aktivseite aus einer Zunahme des Anlagevermögens um 19.526 T€ und einer Zunahme des Umlaufvermögens (inkl. Rechnungsabgrenzungsposten) um 15.003 T€. Die Veränderung des Umlaufvermögens resultiert insbesondere aus der Erhöhung der Forderungen gegen die Stadt Jena, deren Eigenbetrieben und verbundenen Unternehmen um 10.946 T€ und der Erhöhung der sonstigen Vermögensgegenstände einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten um 2.325 T€. Für die Erhöhung der Forderungen gegen die Stadt Jena, deren Eigenbetrieben und verbundenen Unternehmen ist ursächlich, dass nach dem vollständigen Abbau der im gemeinsamen Liquiditätsmanagement der Stadt angelegten frei verfügbaren Liquidität im Vorjahr in 2023 wieder positive Bestände aufgebaut werden konnten. Die Erhöhung der sonstigen Vermögensgegenstände einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten ergibt sich im Wesentlichen aus abgerufenen, aber noch nicht vereinnahmten, Fördermittelanträgen.

Die Erhöhung der Bilanzsumme auf der Passivseite ergibt sich durch die Erhöhung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse und Beamtenpensionen um 27.491 T€ und einer stichtagsbedingten Erhöhung der Verbindlichkeiten und Rückstellungen um 6.764 T€ bei einer Erhöhung des Eigenkapitals um 274 T€. Die Erhöhung der Verbindlichkeiten resultiert aus einem aufgenommenen Fördermitteldarlehen und höheren erhaltenen Anzahlungen bei einer Reduzierung der Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Jena, deren Eigenbetrieben und verbundenen Unternehmen.

Die Vermögenslage ist geordnet; die Eigenkapitalquote beträgt 59,2 % (Vorjahr 63,6 %). Der Rückgang resultiert aus dem Anstieg der Bilanzsumme.

2.2. Finanzlage

Der Finanzmittelbestand entwickelte sich in 2023 wie folgt:

	T€	T€
Finanzmittelbestand am 01.01.2023		1.316
Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	-4.069	
Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	-26.053	
Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit	<u>29.000</u>	<u>-1.122</u>
Finanzmittelbestand am 31.12.2023		<u>194</u>

Der **Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit (-4.069 T€; Vorjahr 4.468 T€)** wird neben dem Jahresergebnis maßgeblich durch die Abschreibungen (13.040 T€; Vorjahr 14.511 T€), die sonstigen zahlungsunwirksamen Aufwendungen und Erträge (-5.013 T€; Vorjahr -4.981 T€) und die Veränderung der Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind (-9.873 T€; Vorjahr -2.938 T€) erzielt. Hinzu kommt eine Umgliederung des ertragswirksam vereinnahmten Investitionszuschusses in Höhe von -8.500 T€ (Vorjahr -8.500 T€).

Der **Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit (-26.053 T€; Vorjahr -31.446 T€)** ergibt sich im Wesentlichen aus den Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen sowie der Umgliederung des ertragswirksam vereinnahmten Investitionszuschusses.

Der **Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit (29.000 T€; Vorjahr 24.164 T€)** resultiert im Wesentlichen aus Auszahlungen in das gemeinsame Liquiditätsmanagementsystem mit der Stadt Jena (-11.084 T€, Vorjahr 11.147 T€), den Zuflüssen von Fördermitteln (33.436 T€; Vorjahr 11.320 T€) und den Einzahlungen aus einer Darlehensaufnahme (7.700 T€; Vorjahr 3.300 T€).

Die Finanzlage ist geordnet. Die ständige Zahlungsfähigkeit war 2023 jederzeit gesichert. Allerdings wird angesichts des geplanten mittelfristigen Investitionsprogramms des Eigenbetriebs die Aufnahme von weiteren Krediten erforderlich werden. Diese können wegen § 6a der Hauptsatzung der Stadt Jena nur im Rahmen von Umschuldungen, Kreditaufnahmen zur Finanzierung gewerblicher Investitionen sowie Kassenkredite zur Aufrechterhaltung der Liquidität aufgenommen werden.

2.3. Ertragslage

KIJ erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2023 ein Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit von 1.944 T€ (Vorjahr 4.874 T€) und einen Jahresgewinn von 1.796 T€ (Vorjahr 4.750 T€). Der Jahresgewinn liegt damit deutlich über dem Niveau des erwarteten Ergebnisses. Im Plan wurde ein Jahresgewinn von -343 T€ prognostiziert.

Der Jahresgewinn ergibt sich aus einem Betriebsergebnis von 935 T€ (Vorjahr 3.738 T€), einem Beteiligungsergebnis von 922 T€ (Vorjahr 908 T€), einem positiven Zinsergebnis von 206 T€ (Vorjahr 211 T€), einem negativen periodenfremden Ergebnis von -119 T€ (Vorjahr 16 T€) und Ertrag- sowie sonstigen Steuern von -148 T€ (Vorjahr -124 T€).

In 2023 stehen einer gegenüber dem Vorjahr um 745 T€ gesunkenen Betriebsleistung von 57.389 T€ um 2.056 T€ höhere Betriebsaufwendungen von 56.454 T€ gegenüber, die zu einer entsprechenden Reduzierung des Betriebsergebnisses um 2.803 T€ auf 935 T€ geführt haben.

Hauptursachen für die Reduzierung der Betriebsleistung sind die infolge der Übertragung des Betriebszweigs EDV/TK-Dienstleistungen auf den neu gegründeten Regiebetrieb um 6.756 T€ gesunkenen Erlöse, denen eine Erhöhung der Erlöse aus Grundstücksverkäufen um 2.870 T€ sowie eine Erhöhung der sonstigen betrieblichen Erträge um 1.423 T€, im Wesentlichen aus erfolgswirksam vereinnahmten Fördermitteln, gegenüberstehen.

Bei den Betriebsaufwendungen sind im Materialaufwand deutlich höhere Aufwendungen für Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von 3.256 T€, für angemietete Objekte in Höhe von 1.362 T€ sowie um 1.966 T€ höhere Betriebskosten angefallen.

Der Personalaufwand ist im Wesentlichen aufgrund der Ausgliederung des Betriebszweigs EDV/TK-Dienstleistungen auf den neu gegründeten Regiebetrieb um 1.548 T€ gesunken. Gleiches gilt wegen der Übertragung von Anlagevermögen auf den Regiebetrieb für die Abschreibungen. Diese sind um 1.471 T€ gesunken.

Das Beteiligungsergebnis umfasst die Gewinnausschüttungen der jenawohnen GmbH, Jena.

Das periodenfremde Ergebnis verschlechterte sich um 135 T€ infolge Aufwendungen für frühere Jahre.

Die detaillierte Gewinn- und Verlustrechnung nach Betriebszweigen ist entsprechend Thüringer Eigenbetriebsverordnung im Anhang dargestellt. Durch die rückwirkende Übertragung zum 1. Januar 2023 des Betriebszweiges EDV/TK-Dienstleistungen auf einen neu gegründeten Regiebetrieb ist der Betriebszweig Immobilien der einzige Betriebszweig des Eigenbetriebs. Die separate Darstellung des Betriebszweigs Immobilien erfolgt insoweit letztmalig. Hintergrund ist, dass die Vergleichszahlen des Vorjahres nicht identisch sind mit der Gewinn- und Verlustrechnung. Das Jahresergebnis des Geschäftsjahres 2023 (1.796 T€) entfällt somit vollständig auf den Betriebszweig Immobilien. Das Jahresergebnis des Vorjahres in Höhe von 4.749 T€ entfällt mit 3.769 T€ auf den Betriebszweig Immobilien und mit 980 T€ auf den Betriebszweig EDV/TK.

2.4. Personal

KIJ beschäftigte im Jahresdurchschnitt 160 (Vorjahr 201) Personen in festen Arbeitsverhältnissen, die zum Jahresende (teilweise nicht in Vollzeitbeschäftigung bzw. in Altersteilzeit) 156,28 der ursprünglich 163,36 Planstellen (Vollbeschäftigtenäquivalente, VbE) besetzten. Unter Berücksichtigung der auf den Regiebetrieb EDV/TK-Dienstleistungen abgegangenen Mitarbeiter sind dies 6,74 Stellen mehr als im Vorjahr. Der Personalaufwand ist unter Berücksichtigung der von den Tarifpartnern vereinbarten Gehaltssteigerungen der Mitarbeiter (Einmalzahlungen (einkommensteuerfrei) von insgesamt 3.000 € in 9 Monatsbeträgen, zum 1. Juni 2023), dem im Laufe des Jahres zusätzlich eingestellten Personal wegen der auf den Regiebetrieb EDV/TK-Dienstleistungen abgegangenen Mitarbeiter gegenüber dem Vorjahr um 13,3 % gesunken.

Stellen (in Vollbeschäftigtenäquivalenten):

	Planstellen 2023					Planstellen 2022				
	Bereich			Ges.	davon besetzt	Bereich			Ges.	davon besetzt
	Immo- bilien	EDV	Sport- inhaltl.			Immo- bilien	EDV	Sport- inhaltl.		
Beamte	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00	1,00	1,00
Beschäftigte nach TVÖD	162,36	0,00	1,00	163,36	156,28	159,06	30,88	1,00	190,94	187,54
SUMME	162,36	0,00	1,00	163,36	156,28	159,06	31,88	1,00	191,94	188,54

Personalkosten:

	2023		2022
	T€	in % von 2022	T€
Löhne und Gehälter	8.152	87,1%	9.354
Sozialabgaben	1.533	83,7%	1.831
Altersversorgung	281	82,9%	339
Beihilfen	19	158,3%	12
Aufwand/Ertrag(-) Rückstellung Altersteilzeit	58	113,7%	51
Sonst. Personalaufwendungen	72	94,7%	76
Summe	10.115	86,7%	11.663

2.5. Weitere Angaben nach § 24 Thüringer Eigenbetriebsverordnung

Zu § 24 ThürEBV Punkte 1 (Änderungen des Grundstücksbestandes), 3 (Anlagen im Bau), 4 (Entwicklung Eigenkapital und Rückstellungen), 5 (Entwicklung der Umsatzerlöse), 6 (Personalaufwand), 7 (Finanzanlagegeschäfte sowie Zinsderivate) und 8 (Risiken der künftigen Entwicklung) wird auf Anhang und Anlagenspiegel verwiesen. Der Punkt 2 (Bestand, Leistungsfähigkeit und Ausnutzungsgrad von Anlagen) ist auf KIJ nicht anwendbar.

3. Nachtragsbericht

Ereignisse von besonderer Bedeutung nach Ablauf des Geschäftsjahres haben sich nicht ergeben.

4. Risiken und Chancen

Mit Hilfe des betrieblichen Risikomanagementsystems werden bestands- und ergebnisgefährdende Risiken permanent überwacht. Diese sind in einem Risikokatalog zusammengefasst und werden zu vorgegebenen Terminen überprüft. Der Risikokatalog selbst wird jährlich überarbeitet.

Die größten identifizierten Einzelrisiken liegen derzeit darin, dass die im Wirtschaftsplan eingestellten Fördermittel nicht oder nicht in der geplanten Höhe zugewiesen werden und sich dadurch finanzielle Engpässe ergeben sowie dass die ausgezahlten Fördermittel nicht zweckentsprechend verwendet wurden und/oder die zeitliche Zweckbindung nicht eingehalten wurde und es somit zu zu verzinsenden Fördermittlrückforderungen kommt sowie im Bereich der Steigerung der Baukosten im Neubau sowie der Steigerung der Kosten für Instandhaltung und Sanierung im Bestand. Gegenwärtig werden keine Risiken identifiziert, die

entweder einzeln oder in ihrer Gesamtheit den Fortbestand des Eigenbetriebs gefährden können.

In der Vorlage zum Doppelhaushalt 2017/2018 wurde der Oberbürgermeister beauftragt, erstmals ein „Szenario 2030“ für die nachhaltige Finanzierung der Kommune mit langfristigen Zeithorizont vorzulegen. Dabei sind der Kernhaushalt, die Eigenbetriebe und die Stadtwerke einzubeziehen.

Es sollten insbesondere betrachtet werden:

- das erwartete Wachstum Jenas (z.B. Einwohner, Wirtschaftskraft, Steuereinnahmen)
- die notwendigen Investitionen in die kommunale Infrastruktur (Erweiterungs- und Ersatzinvestitionen) und ihre Wachstumseffekte
- die Finanzierung dieser Investitionen (z.B. Eigenfinanzierung aus laufendem Cashflow, Investitionskredite, Fördermittel)
- die Möglichkeiten, aufgenommene Investitionskredite innerhalb eines angemessenen Zeitraums (20 – 30 Jahre) durch wachstumsbedingte Mehreinnahmen wieder zu tilgen.

Die letzte Evaluierung vor der Erstellung des Wirtschaftsplans für das Doppelhaushaltsjahr 2023/2024 fand im Januar 2021 statt und die darin enthaltene Priorisierung von städtischen Investitionen ab 2022 hat Eingang in den Wirtschaftsplan für das Doppelhaushaltsjahr 2023/2024 gefunden.

Probleme können längerfristig aus einer sinkenden Nachfrage nach öffentlichen Leistungen und damit nach den entsprechenden Immobilienangeboten entstehen. Zwar entwickelt sich der Wirtschaftsstandort Jena positiv, was stabile bis wachsende kommunale Steuereinnahmen und das Erreichen des Entschuldungszieles erwarten lässt. Jena wird sich aber nicht von seinem Umfeld abkoppeln können. Deshalb muss vor dem Hintergrund der gewachsenen Verschuldung von Bund und Land längerfristig damit gerechnet werden, dass sich die öffentliche Hand verstärkt aus der Finanzierung von Angeboten im Sozial-, Jugend- und Bildungsbereich zurückzieht. Die private Nachfrage wird dies nicht kompensieren können. Die städtische Bevölkerungsprognose beinhaltet eine optimistische Entwicklung, aber die Prognoseunsicherheiten bleiben groß und müssen auch vor dem Hintergrund des Szenarios 2030 jährlich hinterfragt werden, um zu eruieren, an welcher Stelle des Wachstumspfad sich die Stadt Jena gerade befindet. Die Geburtenzahlen sind gegenüber den Vorjahren in 2023 nochmals stark gesunken. Aufgrund des zurückgehenden Bedarfes ergibt sich die Notwendigkeit von Platzreduzierungen bzw. Schließungen von Kita-Standorten. Der Stadtrat hat im Rahmen des Beschlusses zur Reduzierung von 500 Betreuungsplätzen bis 2027 (23/2115-BV) auch den Auftrag zurückgenommen, im Planungsraum Nord eine neue Einrichtung zu errichten. Eine erste Entscheidung betrifft den kommunalen Kindergarten „Pinocchio“. Dieser wird im Rahmen der aktuellen mittelfristigen Kita-Bedarfsplanung geordnet zurückgefahren und bis zum 31.12.2027 geschlossen.

Der Saldo aus Zuzug und Wegzug von Einwohnern hat sich im Vergleich zu 2022 in 2023 analog zu den Jahren seit 2020 wieder negativ entwickelt. Der aktuelle Bevölkerungsbestand beträgt 108.393 Einwohner mit Hauptwohnsitz in Jena und damit 464 Menschen weniger. Hinsichtlich des im Szenario 2030 unterstellten Wachstumspfad lässt sich festhalten, dass sich gleichwohl einzelne Indikatoren unverändert zum Teil besser entwickeln als im Wachstumspfad unterstellt. Im Vergleich zu den Vorjahren lässt sich hinsichtlich der zu beobachtenden Schlüsselindikatoren eine leichte Verbesserung erkennen. Es gilt weiterhin, die Indikatoren regelmäßig zu beobachten, um daraus ableiten zu können, welche Konsequenzen sich hieraus für die angedachte Investitionstätigkeit ergeben.

Aus dem fortgeschriebenen Schulnetzplan der Stadt Jena für die Schuljahre 2021/22 bis 2025/26 ergeben sich präzisierte Anforderungen an die in den nächsten Jahren vorrangig einzuordnenden investiven Maßnahmen. Die einzige unsanierte Schule in Jena, die Gemeinschaftsschule „An der Trießnitz“, wurde im Frühjahr 2024 an die Schule übergeben. Damit ist die letzte unsanierte Schule in Jena an die Nutzer übergeben worden. Sanierung und Erweiterungsneubau des Schulstandorts „Erlanger Allee 151“ verschieben sich zeitlich nochmals. Die Fertigstellung ist nunmehr für 2027 vorgesehen. Für die Gemeinschaftsschule „Wenigenjena“ wurden zusätzliche schulische Nutzungsmöglichkeiten in der benachbarten „POM-Fläche“ geschaffen.

Die errichteten Gemeinschaftsunterkünfte wurden zwischenzeitlich nicht mehr vollumfänglich für die Unterbringung von Asylsuchenden benötigt. Gleichwohl sind durch deren Errichtung unverändert umfangreiche finanzielle Mittel gebunden, die vorerst für andere Investitionsprojekte nicht zur Verfügung stehen. Neben den selbst errichteten Objekten wurden Containerstandorte errichtet sowie weitere Mietflächen flexibel angemietet, die seit Beginn der Nutzung und auch in den nächsten Jahren sowohl zu liquiden Mittelabflüssen als auch über die Vermietung an den Kernhaushalt zu Mittelzuflüssen führen werden. Die Strategie der Stadt Jena, mehrere vergleichsweise kleine Unterkünfte im Stadtgebiet zu verteilen und bei der Errichtung auf flexible Nachnutzungsmöglichkeiten zu setzen, hat sich bewährt.

Der zeitweise Leerstand führte in Einzelfällen zu Veräußerungen entsprechender Standorte, um gebundene Liquidität frei zu lenken und die finanziellen Belastungen aus den getätigten Investitionen zu reduzieren. Das hat zu nachhaltigen Reduzierungen der finanziellen Belastungen geführt.

Das Flüchtlingsgeschehen ist weiterhin dynamisch und stellt die Stadt Jena vor große Herausforderungen. Die ehemalige Frauenklinik im Bachstraßenareal, die für diese Zwecke reaktiviert worden war, steht wie geplant nicht mehr zur Verfügung, so dass intensiv an alternativen Unterbringungsmöglichkeiten gearbeitet wurde. In Abstimmung mit dem Land Thüringen konnte hier ein anderes landeseigenes Gebäude für Flüchtlinge hergerichtet werden. Diesen Standort konnte die Stadt Jena in 2024 vom Land Thüringen käuflich erwerben, so dass mittelfristig eine Verbesserung und leichte Entspannung in den städtischen Unterbringungsmöglichkeiten absehbar ist.

Die Sanierung von Sportimmobilien wird im Rahmen des Sportentwicklungsplans thematisiert, wobei neben dem durch den Stadtrat beschlossenen Um- und Ausbau des Stadions im Ernst-Abbe-Sportfeld zu einem reinen zweitligatauglichen Fußball-Stadion und dem dadurch notwendigen Ausbau einer Leichtathletikanlage an einem Alternativstandort auch die dem Breitensport zur Verfügung stehenden Sportstätten ins öffentliche Bewusstsein gerückt sind. Dazu wurde eine Mittelfristplanung für fünf Jahre auf den Weg gebracht, die die Ertüchtigung verschiedener Sportstätten vorsieht. Die Leichtathletikanlage konnte inzwischen fertiggestellt werden und wurde den vorgesehenen Nutzern übergeben. Der Ausbau des Stadions im Ernst-Abbe-Sportfeld wird voraussichtlich Anfang 2025 fertiggestellt sein.

Schließlich wird auch die Erschließung von Wohn- und Gewerbeflächen zukünftig verstärkt liquide Mittel für die Zwischenfinanzierung erfordern. Hiervon wurde in der Vergangenheit wegen der guten finanziellen Ausstattung von KIJ nur eingeschränkt Gebrauch gemacht. Für die erforderlichen Grundstücksankäufe und -entwicklungen weisen das Gartenentwicklungskonzept und das Garagenentwicklungskonzept der Stadt sowie die Arbeitsplatz- und Gewerbeflächenprognose mehrere alternative Areale aus. Die Investitionen in diese Flächen können geleistet werden, sofern die politischen Rahmenbedingungen die Refinanzierung erwarten lassen. Im Technologiepark jena21 sind bis auf eine Restfläche alle Parzellen vermarktet. Die Vermarktung des Wohngebiets „Im Oelste“ wurde gestartet. Einen ersten Vermarktungserfolg stellt der Verkauf einer Fläche für Wohnbebauung im Geschosswohnungsbau in 2023 dar.

Aufgrund der aktuellen Stadtratsbeschlüsse rückt zunehmend der Aspekt, städtische Flächen durch KIJ für sozialen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen, in das Blickfeld möglicher weiterer Betätigungen. Dies hätte einen unmittelbaren Einfluss auf die finanzielle Ausstattung von KIJ und die Möglichkeit, investive Maßnahmen über Flächenverkäufe zu refinanzieren. Erste diesbezügliche Erfahrungen wurden bereits gesammelt und wurden auf Teilflächen des Wohngebiets "Im Oelste" übertragen. Die aktuelle Fördersituation des Landes Thüringen macht in Jena eine Realisierung solcher Bauvorhaben aktuell allerdings unmöglich.

Aus der Übernahme der städtischen Kredite ergab sich zum Jahresende 2023 ein Liquiditätsrisiko von ca. 1,2 Mio. €, da die Kredite bei höheren Zahlungsrückständen von Stadt und Stadtwerke Jena GmbH zurück übertragen werden können. Die Stadtwerke Jena GmbH hat ihre diesbezügliche vertragliche Verpflichtung im Verlauf des Jahres 2021 vollständig erfüllt. Ausfälle durch die Stadt sind nicht zu erwarten und werden dazu führen, dass sich die Lücke bis 2024 kontinuierlich reduziert.

Umschuldungen aus Festzinskrediten wurden in den letzten Jahren variabel zu Eonia oder Euribor abgeschlossen, wobei aufgrund der geringen Restlaufzeiten auf eine Absicherung verzichtet wurde. Diese Entscheidung hat sich aus heutiger Sicht als richtig erwiesen. Es besteht noch ein variabel verzinstes Darlehen mit einer Restlaufzeit von einem Jahr, für welches nunmehr Zinsen gezahlt werden müssen, die über die Gesamtlaufzeit des Darlehens betrachtet von untergeordneter Bedeutung sind.

Durch hohe Fördermittelzuflüsse in 2023 hat sich die Liquiditätsslage etwas entspannt, ggf. reicht das Liquiditätspolster in 2024 aus, um auf Kreditaufnahmen verzichten zu können. Ein notwendiger Liquiditätszufluss wäre aber durch bestehende Kontokorrentlinien der Stadt Jena bei verschiedenen Kreditinstituten und durch die Teilnahme am städtischen Cash-Pool aus heutiger Sicht sichergestellt. Mit den sich daraus abzeichnenden finanziellen Rahmenbedingungen sind Investitionen künftig grundsätzlich stärker nach verschiedenen Kriterien zu bewerten und zu priorisieren, um die sich daraus ergebenden wichtigen und notwendigen Investitionen umsetzen zu können.

Zunehmend herausfordernd stellt sich die Situation auf dem Arbeitsmarkt dar. Nicht alle Planstellen können zeitnah mit dem entsprechenden Fachpersonal besetzt werden. Das kann sich insbesondere in der Anzahl der parallel bearbeitbaren Projekte und damit auf die Investitionstätigkeit auswirken, betrifft aber auch andere Unternehmensteile. Dem wird, wo möglich, durch die Übernahme von Auszubildenden und die Weiterqualifizierung von eigenem Personal entgegenzuwirken versucht.

5. Prognosebericht

Die voraussichtliche Entwicklung von KIJ ist eng verknüpft mit dem Gesellschaftszweck und den durch die Politik formulierten Zielstellungen. Insbesondere gehören zu den Leistungen des Eigenbetriebes die Bewirtschaftung und Erhaltung vorhandener Gebäude und baulicher Anlagen sowie die Planung und Projektsteuerung von Neubauten, Sanierungen und Abbrüchen. Die hieraus abzuleitenden Maßnahmen sind gegenüber den Vorjahren in 2024 unverändert.

Knapp 80 % der Umsätze wurden im Mittel der letzten Jahre jedes Jahr mit städtischen Einrichtungen und Eigenbetrieben erzielt und sorgen für eine hohe Konstanz bei den erzielbaren Umsatzerlösen. Korrespondierend dazu unterliegen auch die Aufwendungen, über die Jahre hinweg betrachtet, nur geringen Schwankungen. Sowohl die Umsatzerlöse als auch die Aufwendungen sollten sich deshalb unter Vernachlässigung möglicher Preiseffekte in etwa auf dem Niveau des Jahres 2023 befinden. Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass durch die Investitionen und die damit verbundenen zusätzlichen Mieteinnahmen sowie

die üblichen Preissteigerungen bei den Betriebskosten in der Tendenz sowohl bei den Umsatzerlösen als auch bei den Aufwendungen durch die Bewirtschaftung zusätzlicher Objekte eine Steigerung zu erwarten ist. Vor diesem Hintergrund streben wir für 2024 aus diesem Anteil am Geschäft unverändert ein positives Jahresergebnis etwa auf dem Niveau des Geschäftsjahres 2023 an, dessen Höhe stark beeinflusst wird von den Instandhaltungsanteilen in den Investitionen und damit den tatsächlichen Preissteigerungen für benötigte Materialien.

Das tatsächliche Jahresergebnis ist jedoch sehr stark von Art und Umfang der Grundstücksverkäufe abhängig. Der Einfluss dieser Verkäufe zeigt sich eindrücklich in den Jahresergebnissen der vergangenen Jahre. Da in der Planung für 2024 wieder höhere Umsatzerlöse erwartet werden, als sie in 2023 erzielt wurden, sollte aus den Grundstücksveräußerungen grundsätzlich ein im Vergleich zu 2023 positiver Effekt auf das Jahresergebnis 2024 erwartet werden können. Allerdings gibt es Bestrebungen seitens des Stadtrates, Grundstücke unter sozialen Aspekten verbilligt an bestimmte Kriterien erfüllende Familien zu veräußern oder auf den Verkauf sogar ganz zu verzichten, um Grundstücke im Erbbaurechtsweg zur Verfügung zu stellen. Ersteres hat bereits Einfluss auf die Vermarktung erster Flächen im Wohngebiet am Oelste genommen und Letzteres ist vorgesehen für die Vermarktung einer weiteren Fläche am Eichplatz.

Der Wirtschaftsplan 2024 sieht Investitionen in das Sachanlagevermögen vor, die deutlich unter dem Investitionsvolumen des Jahres 2023 liegen. Davon entfallen 4,6 Mio. € auf Überhänge aus den bestätigten Wirtschaftsplänen der Vorjahre. Zur Finanzierung ist neben dem Finanzmittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit und vorhandenen eigenen Mitteln die Inanspruchnahme von Fördermitteln von rd. 15 Mio. € vorgesehen.

Jena, den 26. Mai 2025

Beate Wachenbrunner
Werkleiterin

Thomas Stender
Stellvertretender Werkleiter

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An den Eigenbetrieb Kommunale Immobilien Jena, Jena

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss des Eigenbetrieb Kommunale Immobilien Jena, Jena, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht des Eigenbetrieb Kommunale Immobilien Jena für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften der Thüringer Eigenbetriebsverordnung i. V. m. den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften (Handelsgesetzbuch in der zum 1. Januar 2015 geltenden Fassung) und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Eigenbetriebes zum 31. Dezember 2023 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebes. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den Vorschriften des § 24 Thüringer Eigenbetriebsverordnung i. V. m. den deutschen gesetzlichen Vorschriften (Handelsgesetzbuch in der zum 1. Januar 2015 geltenden Fassung) und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Eigenbetrieb unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Hinweis zur Hervorhebung eines Sachverhalts – Angewandte Rechnungslegungsvorschriften

Die Rechnungslegungsvorschriften verlangen zwar, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebes vermittelt. Die Vermittlung eines zutreffenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebes erfolgt im Jahresabschluss jedoch nur, soweit die landesrechtlichen Vorschriften dies zulassen. Das Eigenbetriebsrecht in Thüringen enthält aufgrund einer Neuregelung 2020 ein gesetzliches Passivierungsverbot für Pensionsverpflichtungen gegenüber Beamten, sodass gemäß der Übergangsbestimmung in § 27 ThürEBV die Pensionsverpflichtungen zunächst erfolgsneutral in einen passiven Sonderposten umzugliedern und dann linear über zehn Jahre ertragswirksam als sonstiger betrieblicher Ertrag aufzulösen sind. Insoweit werden – entgegen dem ansonsten geltenden Vollständigkeitsgebot – nicht alle Verpflichtungen des Eigenbetriebes im vorliegenden Jahresabschluss abgebildet. Unter Berücksichtigung solcher Verpflichtungen ergäbe sich ein anderes Bild, insbesondere wäre das Eigenkapital geringer.

Wir verweisen auf die Ausführungen der Werkleitung zu den nicht passivierten Pensionsverpflichtungen im Abschnitt 2 „Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“ des Anhangs. Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht sind diesbezüglich nicht modifiziert.

Verantwortung der Werkleitung für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die Werkleitung ist verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den Vorschriften der Thüringer Eigenbetriebsverordnung i. V. m. den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften (Handelsgesetzbuch in der zum 1. Januar 2015 geltenden Fassung) in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebes vermittelt. Ferner ist die Werkleitung verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ist die Werkleitung dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Eigenbetriebes zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren hat sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus ist sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem ist die Werkleitung verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebes vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den Vorschriften des § 24 Thüringer Eigenbetriebsverordnung i. V. m. den deutschen gesetzlichen Vorschriften (Handelsgesetzbuch in der zum 1. Januar 2015 geltenden Fassung) entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner ist die Werkleitung verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet hat, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den Vorschriften des § 24 Thüringer Eigenbetriebsverordnung i. V. m. mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften

(Handelsgesetzbuch in der zum 1. Januar 2015 geltenden Fassung) zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebes vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den Vorschriften der Thüringer Eigenbetriebsverordnung i. V. m. den deutschen gesetzlichen Vorschriften (Handelsgesetzbuch in der zum 1. Januar 2015 geltenden Fassung) entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme des Eigenbetriebes abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutende Zweifel an der Fähigkeit des Eigenbetriebes zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen

Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Eigenbetrieb seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebes vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Eigenbetriebes.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von der Werkleitung dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von der Werkleitung zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Jena, den 27. Mai 2025

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Lauer
Wirtschaftsprüfer

Wächter
Wirtschaftsprüferin