



# **Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 und Lagebericht**

## **BESTÄTIGUNGSVERMERK**

Eigenbetrieb Kommunale Immobilien Jena  
Jena

**KPMG AG**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

# Eigenbetrieb Kommunale Immobilien Jena, Jena

## Bilanz zum 31. Dezember 2024

| <b>Aktiva</b>                                                                                                                                                       | <b>31.12.2024</b>     | <b>31.12.2023</b>     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                                                                                                                                     | €                     | €                     |
| <b>A. Anlagevermögen</b>                                                                                                                                            |                       |                       |
| <b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>                                                                                                                         |                       |                       |
| 1. Entgeltlich erworbene Rechte und Werte                                                                                                                           | 146.714,29            | 0,00                  |
| 2. Geleistete Anzahlungen                                                                                                                                           | 0,00                  | 158.000,00            |
|                                                                                                                                                                     | <u>146.714,29</u>     | <u>158.000,00</u>     |
| <b>II. Sachanlagen</b>                                                                                                                                              |                       |                       |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohn-, Geschäfts- und anderen Bauten                                                                               | 380.918.501,70        | 322.103.625,75        |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten                                                                                                            | 15.689.628,25         | 16.139.235,27         |
| 3. Grundstücke mit Erbbaurechten und Pachtgaragen Dritter                                                                                                           | 8.282.327,55          | 8.343.340,31          |
| 4. Bauten auf fremden Grundstücken                                                                                                                                  | 7.174.401,77          | 7.580.458,00          |
| 5. Technische Anlagen und Maschinen                                                                                                                                 | 1.493.920,97          | 843.745,40            |
| 6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung                                                                                                               | 1.497.599,83          | 1.199.927,39          |
| 7. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau                                                                                                                        | 27.731.101,93         | 79.690.396,76         |
|                                                                                                                                                                     | <u>442.787.482,00</u> | <u>435.900.728,88</u> |
| <b>III. Finanzanlagen</b>                                                                                                                                           |                       |                       |
| Beteiligungen                                                                                                                                                       | 2.186.844,00          | 2.186.844,00          |
|                                                                                                                                                                     | <u>445.121.040,29</u> | <u>438.245.572,88</u> |
| <b>B. Umlaufvermögen</b>                                                                                                                                            |                       |                       |
| <b>I. Vorräte</b>                                                                                                                                                   |                       |                       |
| 1. Unfertige Leistungen                                                                                                                                             | 19.135.000,00         | 16.632.000,00         |
| 2. Grundstücke des Umlaufvermögens                                                                                                                                  | 11.651.238,42         | 11.144.726,17         |
| 3. Geleistete Anzahlungen                                                                                                                                           | 171.047,09            | 180.288,12            |
|                                                                                                                                                                     | <u>30.957.285,51</u>  | <u>27.957.014,29</u>  |
| <b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>                                                                                                            |                       |                       |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00; Vorjahr € 0,00)                                         | 585.936,57            | 2.235.864,18          |
| 2. Forderungen gegen die Stadt Jena, deren Eigenbetrieben und verbundenen Unternehmen (davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00; Vorjahr € 0,00) | 16.849.942,03         | 15.724.189,53         |
| 3. Sonstige Vermögensgegenstände (davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00; Vorjahr € 0,00)                                                      | 684.133,12            | 5.387.878,32          |
|                                                                                                                                                                     | <u>18.120.011,72</u>  | <u>23.347.932,03</u>  |
| <b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>                                                                                                            | <u>600.525,06</u>     | <u>194.268,57</u>     |
|                                                                                                                                                                     | <u>49.677.822,29</u>  | <u>51.499.214,89</u>  |
| <b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>                                                                                                                                | <u>649.133,00</u>     | <u>853.243,00</u>     |
|                                                                                                                                                                     | <u>495.447.995,58</u> | <u>490.598.030,77</u> |

| <b>Passiva</b>                                                                                      | <b>31.12.2024</b>            | <b>31.12.2023</b>            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                                                                                     | €                            | €                            |
| <b>A. Eigenkapital</b>                                                                              |                              |                              |
| <b>I. Stammkapital</b>                                                                              | 25.000,00                    | 25.000,00                    |
| <b>II. Rücklagen</b>                                                                                |                              |                              |
| 1. Allgemeine Rücklage                                                                              | 230.402.766,99               | 231.143.443,35               |
| 2. Zweckgebundene Rücklage                                                                          | 57.214.388,51                | 57.214.388,51                |
|                                                                                                     | <u>287.617.155,50</u>        | <u>288.357.831,86</u>        |
| <b>III. Gewinn</b>                                                                                  |                              |                              |
| 1. Gewinnvortrag                                                                                    | 1.796.281,91                 | 0,00                         |
| 2. Jahresgewinn                                                                                     | 3.378.056,98                 | 1.796.281,91                 |
|                                                                                                     | <u>5.174.338,89</u>          | <u>1.796.281,91</u>          |
|                                                                                                     | <b><u>292.816.494,39</u></b> | <b><u>290.179.113,77</u></b> |
| <b>B. Sonderposten</b>                                                                              |                              |                              |
| 1. Sonderposten für Fördermittel                                                                    | 151.443.092,47               | 147.594.724,43               |
| 2. Sonderposten gem. § 27 ThürEBV (Beamtenpensionen)                                                | 264.603,00                   | 317.523,60                   |
|                                                                                                     | <u>151.707.695,47</u>        | <u>147.912.248,03</u>        |
| <b>C. Rückstellungen</b>                                                                            |                              |                              |
| 1. Rückstellungen für Verpflichtungen aus Dienst- und Arbeitsverhältnissen (Beihilfen)              | 265.107,00                   | 275.327,00                   |
| 2. Steuerrückstellungen                                                                             | 158.300,22                   | 0,00                         |
| 3. Sonstige Rückstellungen                                                                          | 3.494.858,14                 | 3.502.521,84                 |
|                                                                                                     | <u>3.918.265,36</u>          | <u>3.777.848,84</u>          |
| <b>D. Verbindlichkeiten</b>                                                                         |                              |                              |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten                                                     | 8.434.875,00                 | 10.595.025,00                |
| (davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr € 1.834.875,00; Vorjahr € 2.160.150,00)         |                              |                              |
| (davon mit einer Restlaufzeit von über einem bis fünf Jahre € 4.400.000,00; Vorjahr € 5.134.875,00) |                              |                              |
| (davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren € 2.200.000,00; Vorjahr € 3.300.000,00)      |                              |                              |
| 2. Erhaltene Anzahlungen                                                                            | 25.386.643,91                | 25.071.550,84                |
| (davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr € 25.386.643,91; Vorjahr € 25.071.550,84)       |                              |                              |
| 3. Verbindlichkeiten aus Vermietung                                                                 | 73.902,07                    | 85.197,71                    |
| (davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr € 73.902,71; Vorjahr € 85.197,71)               |                              |                              |
| 4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                                                 | 4.907.245,13                 | 4.572.271,34                 |
| (davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr € 4.907.245,13; Vorjahr € 4.572.271,34)         |                              |                              |
| 5. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Jena, deren Eigenbetrieben und verbundenen Unternehmen     | 3.651.110,27                 | 4.679.798,67                 |
| (davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr € 1.401.110,27; Vorjahr € 2.179.798,67)         |                              |                              |
| (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 € 1.250.000,00; Vorjahr € 1.500.000,000)     |                              |                              |
| 6. Sonstige Verbindlichkeiten                                                                       | 3.720.717,56                 | 3.724.975,57                 |
| (davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr € 3.438.669,64; Vorjahr € 3.413.795,11)         |                              |                              |
| (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 € 165.417,76; Vorjahr € 194.570,30)          |                              |                              |
| (davon aus Steuern € 0,00; Vorjahr € 0,00)                                                          |                              |                              |
| (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 0,00; Vorjahr € 0,00)                                    |                              |                              |
|                                                                                                     | <u>46.174.493,94</u>         | <u>48.728.819,13</u>         |
| <b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>                                                                | <b>831.046,42</b>            | <b>1,00</b>                  |
|                                                                                                     | <u><b>495.447.995,58</b></u> | <u><b>490.598.030,77</b></u> |



# Eigenbetrieb Kommunale Immobilien Jena, Jena

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024

|                                                                                                                                                      | 2024<br>€                  | 2023<br>€                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 1. Umsatzerlöse                                                                                                                                      | 45.735.817,64              | 38.695.402,15              |
| 2. Erhöhung des Bestandes an Vorräten                                                                                                                | 2.747.321,24               | 1.083.244,16               |
| 3. Andere aktivierte Eigenleistungen                                                                                                                 | 930.663,00                 | 983.219,00                 |
| 4. Sonstige betriebliche Erträge                                                                                                                     | 16.347.143,68              | 16.715.519,77              |
| 5. Materialaufwand                                                                                                                                   |                            |                            |
| a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren                                                                           | -6.770.551,00              | -5.034.740,59              |
| b) Aufwendungen für bezogene Leistungen                                                                                                              | -25.503.067,91             | -26.853.731,49             |
|                                                                                                                                                      | <u>-32.273.618,91</u>      | <u>-31.888.472,08</u>      |
| 6. Personalaufwand                                                                                                                                   |                            |                            |
| a) Löhne und Gehälter                                                                                                                                | -8.985.000,37              | -8.281.822,65              |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung<br>(davon für Altersversorgung € 356.801,43;<br>Vorjahr € 281.504,29) | -2.258.319,14              | -1.833.091,40              |
|                                                                                                                                                      | <u>-11.243.319,51</u>      | <u>-10.114.914,05</u>      |
| 7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen                                                          | -15.309.960,10             | -13.040.231,48             |
| 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen                                                                                                                | -4.624.373,60              | -1.618.043,27              |
| 9. Erträge aus Beteiligungen                                                                                                                         | 958.255,59                 | 922.280,74                 |
| 10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge<br>(davon aus Abzinsung € 488,00; Vorjahr € 0,00)                                                           | 385.653,66                 | 295.131,58                 |
| 11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen<br>(davon aus Aufzinsung € 9.975,00; Vorjahr € 10.854,00)                                                       | -53.438,01                 | -89.092,68                 |
| <b>12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>                                                                                              | <b><u>3.600.144,68</u></b> | <b><u>1.944.043,84</u></b> |
| 13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag                                                                                                             | -151.643,95                | -145.950,93                |
| 14. Sonstige Steuern                                                                                                                                 | <u>-70.443,75</u>          | <u>-1.811,00</u>           |
| <b>15. Jahresgewinn</b>                                                                                                                              | <b><u>3.378.056,98</u></b> | <b><u>1.796.281,91</u></b> |
| nachrichtlich:                                                                                                                                       |                            |                            |
| Verwendung des Jahresergebnisses zur Einstellung in Rücklagen                                                                                        | 3.194.544,94               | 1.603.651,28               |
| zur Abführung an den Haushalt der Stadt Jena                                                                                                         | 183.512,04                 | 192.630,63                 |



**Eigenbetrieb Kommunale Immobilien Jena, Jena****Anhang für das Wirtschaftsjahr 2024****1. Allgemeine Angaben**

Der Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr 2024 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.

Im Rahmen der Energiepreisbremse hat KIJ von einem Energieversorger Rückerstattungen erhalten, die im Vorjahr unter "Aufwendungen für bezogene Leistungen" ausgewiesen wurden. Zusätzlich gab es eine temporäre Mehrwertsteuersenkung für Gas und Fernwärme von 19 % auf 7 %, die rückwirkend vom 1. Oktober 2022 bis zum 31. März 2024 galt. Diese mit der Senkung verbundenen Aufwendungen wurden im Vorjahr ebenfalls unter "Aufwendungen für bezogene Leistungen" ausgewiesen. Um einen einheitlichen Ausweis sicherzustellen, wurden sämtliche mit Energiebezug im Zusammenhang stehenden Aufwendungen bzw. Rückerstattungen im Berichtsjahr und im Vorjahr unter "Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe" ausgewiesen. Um die Vergleichbarkeit der Vorjahreszahlen zu gewährleisten, wurden die Vorjahresbeträge entsprechend angepasst. Die Anpassung betrifft einen Betrag von 1.593.829,18 €, der von "Aufwendungen für bezogene Leistungen" (vorher: 28.447.560,67 €, nachher: 26.853.731,49 €) zu "Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe" (vorher: 3.440.911,41 €, nachher: 5.034.740,59 €) umgegliedert wurde.

Durch die 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.

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

Außerplanmäßige Abschreibungen aufgrund von voraussichtlich dauerhafter Wertminderung wurden in 2024 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 RS HFA 3 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 19.135 T€.

Die Forderungen gegen die Stadt Jena, deren Eigenbetrieben und verbundenen Unternehmen (16.850 T€) entfallen mit 16.206 T€ auf Forderungen gegen die Stadt Jena, davon 15.815 T€ sonstige Forderungen, welche vor allem aus dem gemeinsamen Liquiditätsmanagement sowie der Wahrnehmung der sportinhaltlichen Aufgaben resultieren, und mit 391 T€ auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Darüber hinaus bestehen Forderungen gegen andere Eigenbetriebe und den Regiebetrieb KITT in Höhe von 593 T€; hierbei handelt es sich überwiegend um Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Zudem werden hierunter Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie gegenüber Unternehmen der Stadtwerke-Gruppe in Höhe von 51 T€ ausgewiesen.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten im Wesentlichen 369 T€ gegen das Finanzamt (einschließlich im Folgejahr abzugsfähiger Vorsteuer) sowie debitorische Kreditoren in Höhe von 255 T€.

## C. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten enthält einmalige Mietvorauszahlungen an Vermieter angemieteter Gemeinschaftsunterkünfte in Höhe von 162 T€, die über die jeweilige Mietzeit aufwandswirksam aufgelöst werden.

Darüber hinaus enthält der Posten 487 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-<br>kapital<br>€ | Allgemeine<br>Rücklage<br>€ | Zweckgebun-<br>dene Rücklage<br>€ | Gewinn-<br>vortrag<br>€ | Jahresgewinn<br>€ | Summe<br>€     |
|----------------------|------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|-------------------------|-------------------|----------------|
| Stand zum 01.01.2024 | 25.000,00              | 231.143.443,35              | 57.214.388,51                     | 0,00                    | 1.796.281,91      | 290.179.113,77 |
| Einlage              | 0,00                   | 35.744,69                   | 0,00                              | 0,00                    | 0,00              | 35.744,69      |
| Entnahme             | 0,00                   | -776.421,05                 | 0,00                              | 0,00                    | 0,00              | -776.421,05    |
| Gewinn des Vorjahres | 0,00                   | 0,00                        | 0,00                              | 1.796.281,91            | -1.796.281,91     | 0,00           |
| Jahresgewinn         | 0,00                   | 0,00                        | 0,00                              | 0,00                    | 3.378.056,98      | 3.378.056,98   |
| Stand zum 31.12.2024 | 25.000,00              | 230.402.766,99              | 57.214.388,51                     | 1.796.281,91            | 3.378.056,98      | 292.816.494,39 |

Die Veränderungen der allgemeinen Rücklage resultieren aus Einlagen und Entnahmen von Grundstücken durch die Stadt Jena.

**E. Sonderposten****- für Fördermittel**

Entwicklung des Sonderpostens:

| <b>Sonderposten Fördermittel:</b> | <b>€</b>       |
|-----------------------------------|----------------|
| <b>Stand zum 01.01.2024</b>       | 147.594.724,43 |
| Zugänge im Wirtschaftsjahr        | 9.484.455,35   |
| Auflösung im Wirtschaftsjahr      | 5.636.086,31   |
| Abgänge zum Buchwert              | 1,00           |
| <b>Stand 31.12.2024</b>           | 151.443.092,47 |
|                                   |                |

Die Zugänge resultieren im Wesentlichen aus projektbezogenen Fördermitteln, investiven Zuweisungen nach dem ThürFaG und aus Mitteln der Schulinvestitionspauschale.

**- 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:

|                                                                                     | <b>Stand<br/>01.01.2024<br/>€</b> | <b>Verwendung<br/>€</b> | <b>Verzinsung<br/>€</b> | <b>Zuführung<br/>€</b> | <b>Stand<br/>31.12.2024<br/>€</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|-----------------------------------|
| Rückstellungen für Verpflichtungen aus Dienst- und Arbeitsverhältnissen (Beihilfen) | <b>275.327,00</b>                 | <b>17.791,00</b>        | <b>7.571,00</b>         | <b>0,00</b>            | <b>265.107,00</b>                 |
| Steuerrückstellungen                                                                | <b>0,00</b>                       | <b>0,00</b>             | <b>0,00</b>             | <b>158.300,22</b>      | <b>158.300,22</b>                 |
| Hausberg                                                                            | 2.630.000,00                      | 0,00                    | 0,00                    | 0,00                   | 2.630.000,00                      |
| Philosophenweg                                                                      | 120.000,00                        | 0,00                    | 0,00                    | 0,00                   | 120.000,00                        |
| Jahresabschlusskosten                                                               | 36.700,00                         | 27.622,70               | 0,00                    | 37.200,00              | 46.277,30                         |
| Inselplatz/<br>Hortenkaufhaus                                                       | 76.118,84                         | 0,00                    | 0,00                    | 0,00                   | 76.118,84                         |
| Rückständiger Urlaub                                                                | 108.875,00                        | 108.875,00              | 0,00                    | 120.868,00             | 120.868,00                        |
| Jubiläen/<br>Gratifikationen                                                        | 35.197,00                         | 1.260,00                | -488,00                 | 250,00                 | 33.699,00                         |
| Gleitzeitguthaben                                                                   | 185.418,00                        | 185.418,00              | 0,00                    | 199.969,00             | 199.969,00                        |
| Aufbewahrung<br>Geschäftsunterlagen                                                 | 1.500,00                          | 150,00                  | 0,00                    | 150,00                 | 1.500,00                          |
| Altersteilzeit                                                                      | 286.586,00                        | 73.612,00               | 1.970,00                | 0,00                   | 214.944,00                        |
| Langzeitkonten                                                                      | 22.127,00                         | 0,00                    | 434,00                  | 28.921,00              | 51.482,00                         |
| Sonstige                                                                            | <b>3.502.521,84</b>               | <b>396.937,70</b>       | <b>1.916,00</b>         | <b>387.358,00</b>      | <b>3.494.858,14</b>               |
|                                                                                     | <b>3.777.848,84</b>               | <b>414.728,70</b>       | <b>9.487,00</b>         | <b>545.658,22</b>      | <b>3.918.265,36</b>               |
|                                                                                     |                                   |                         |                         |                        |                                   |

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 1,462 % (ab 01.11.2024) verwendet.

Als Steuerrückstellungen wurden die sich aus der Betriebsprüfung für die Jahre 2018 und 2019 ergebenden umsatzsteuerlichen Auswirkungen unter Einbezug der Folgewirkungen für nachfolgende Jahre zurückgestellt.

Für die Rückstellungen für Altersteilzeit (ATZ) wurden ein Rechnungszinssatz von 1,5 % und ein Gehaltstrend von 2 % p. a. berücksichtigt.

Für die Rückstellungen Langzeitkonten wurde ein Rechnungszinssatz von 1,96 % berücksichtigt. Als biometrische Rechnungsgrundlagen dienten die Richttafeln 2018 G (RT 2018 G) von Prof. Dr. Klaus Heubeck.

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

## **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 (3.651 T€) umfassen im Wesentlichen in Höhe von 2.500 T€ ein Darlehen der Stadt Jena sowie in Höhe von 1.151 T€ Lieferungen und Leistungen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen ein unverzinsliches rückzahlbares Förderdarlehen der Thüringer Aufbaubank in Höhe von 311 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 12 T€ bilanziert (davon gegenüber der Stadt Jena 2 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. 5.695 T€ p.a. (davon gegenüber verbundenen Unternehmen 235 T€).

Darüber hinaus bestehen Bestellobligos in Höhe von 18.600 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:

|                                   | 2024<br>Euro         | 2023<br>Euro         |
|-----------------------------------|----------------------|----------------------|
| Mieten (Gebäude, Raumausstattung) | 21.271.017,79        | 18.745.143,10        |
| Betriebskostenabrechnung          | 15.983.055,13        | 13.956.990,42        |
| Grundstücksverkäufe               | 5.963.598,30         | 3.632.713,56         |
| EDV/TK-Dienstleistungen           | 0,00                 | 45,45                |
| Verpachtung Gärten/Garagen u.ä.   | 1.690.161,70         | 1.637.170,48         |
| Sonstiges                         | 827.984,72           | 723.339,14           |
| <b>Summe Umsatzerlöse</b>         | <b>45.735.817,64</b> | <b>38.695.402,15</b> |
|                                   |                      |                      |

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten mit 8.500 T€ einen städtischen Investitionszuschuss, mit 5.636 T€ Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens für Fördermittel, mit 1.386 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 23 T€. Diese entfallen mit 13 T€ auf Erträge aus Anlagenabgängen, und mit 11 T€ auf weitere sonstige periodenfremde Erträge.

##### B. Aufwendungen

Der Materialaufwand enthält 16.924 T€ Aufwand für Betriebskosten, der im Folgejahr auf die Mieter umgelegt wird, soweit er nicht leerstehende oder eigengenutzte Flächen betrifft, 7.018 T€ Instandhaltungsaufwand, 6.691 T€ Mieten, 774 T€ Aufwendungen für bezogene EDV/TK-Leistungen gegenüber dem städtischen Regiebetrieb sowie 244 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 (128 T€; Vorjahr 103 T€). Der Materialaufwand enthält periodenfremde Effekte in Höhe von 69 T€ aus der nachträglichen Entlastung im Rahmend der Energiepreislagen für das Geschäftsjahr 2023.

Der Personalaufwand betrug 11.243 T€. Enthalten sind 4.334 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 betrugen 4.624 T€; hiervon sind 10 T€ Buchwertabgänge bei Verkäufen des beweglichen Anlagevermögens (periodenfremder Aufwand).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten weitere periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 1 T€.

Unter dem Zinsaufwand werden aus der Aufzinsung von Rückstellungen 10 T€ ausgewiesen. Zudem sind in Höhe von 25 T€ Zinsaufwendungen gegenüber der Stadt Jena enthalten.

Die sonstigen Steuern enthalten periodenfremde Beträge aus der Umsetzung der Ergebnisse der Betriebsprüfung in Höhe von 70 T€.

### **C. Betriebszweige**

Laut Thüringer Eigenbetriebsverordnung sind die Gewinn- und Verlustrechnungen vorhandener Betriebszweige im Anhang darzustellen. KIJ verfügt nur über den Betriebszweig Immobilien. Insofern ist die Gewinn- und Verlustrechnung identisch mit der des Betriebszweiges. Auf eine gesonderte Darstellung kann verzichtet werden.

Zusätzlich ist KIJ mit der Wahrnehmung von sportinhaltlichen Aufgaben auf Rechnung der Stadtverwaltung betraut. Das Zahlenwerk ist damit nicht in der Gewinn- und Verlustrechnung des Eigenbetriebes enthalten und wird hier gesondert dargestellt.

#### C.1 Wahrnehmung der sportinhaltlichen 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 sportinhaltlichen 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.

|                                                                                | 2024<br>€            | 2023<br>€          |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------|
| 1. Umsatzerlöse (einschl. innerbetriebliche)                                   | 688.786,64           | 524.907,64         |
| 2. Sonstige betriebliche Erträge (einschl. innerbetriebliche)                  | 101,18               | 66.830,29          |
| 3. Materialaufwand                                                             |                      |                    |
| a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe sowie bezogene Waren       | 0,00                 | 0,00               |
| b) Aufwendungen für bezogene Leistungen                                        | -10.035,69           | -7.881,83          |
| 4. Personalaufwand                                                             |                      |                    |
| a) Löhne und Gehälter                                                          | -93.000,00           | -86.000,00         |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung |                      |                    |
| 5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände                        | -15.925,62           | -13.218,07         |
| 6. Sonstige betriebliche Aufwendungen (einschl. innerbetriebliche)             | -4.312.441,21        | -116.474,92        |
| 7. Zinsen und ähnliche Erträge                                                 | 61.761,54            | 0,00               |
| 8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen                                            | -2.228,42            | -2.145,12          |
| Saldo (Überschuss)                                                             | <b>-3.682.981,58</b> | <b>366.017,99</b>  |
| Vorauszahlung Erlösauskehr an Stadtverwaltung                                  | 0,00                 | 160.000,00         |
| <b>Restforderung / -verbindlichkeit gegenüber der Stadtverwaltung</b>          | <b>3.682.981,58</b>  | <b>-206.017,99</b> |
|                                                                                |                      |                    |

Die ungewöhnlich hohe Restforderung ergibt sich aus der unterjährig unklaren Handhabung des Stadions, welches für 2025 analog zu den anderen Sportstätten in die reguläre Wahrnehmung der sportinhalten Aufgaben integriert wird.

## 5. Sonstige Pflichtangaben

Das Honorar des Wirtschaftsprüfers für die Abschlussprüfung 2024 beträgt 28.801 € zuzüglich Umsatzsteuer. Andere Leistungen wurden durch ihn nicht erbracht.

Die Zahl der im Wirtschaftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer (Angestellte) betrug 174 (Vorjahr 160) Personen (davon 120 männliche und 54 weibliche Mitarbeiter). Außerdem wurden 2 (Vorjahr 3) Auszubildende und 2 (Vorjahr 3) Berufsakademie-Studenten beschäftigt.

## 6. Gewinnverwendung

Die Werkleitung schlägt vor, den Jahresgewinn in Höhe von 3.378.056,98 € zu 183.512,04 € an die Stadt Jena auszuschütten sowie in Höhe von 3.194.544,94 € den zweckgebundenen Rücklagen zuzuführen.

Die Einstellung in die zweckgebundenen Rücklagen soll unter Berücksichtigung der aktuellen Liquiditätssituation und der Liquiditätsplanung gemäß Wirtschaftsplan 2025/2026 zur Finanzierung der ab 2025 zu realisierenden Schulbauten 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, bis 19.06.2024

Frau Petra Teufel, Diplom-Mathematikerin, Stadträtin (FDP) Vorsitzende des Werkausschusses, ab 19.06.2024

Herr Jens Thomas, Angestellter, Stadtrat (Die Linke)  
Stellvertretender Vorsitzender des Werkausschusses, bis 19.06.2024

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

Dr. Beate Jonscher, Diplom-Philologin, Stadtrat (Die Linke), bis 19.06.2024

Herr Wolfgang Volkmer, Sozialpädagoge, Stadtrat (Bündnis 90 / Die Grünen), bis 19.06.2024 und ab 30.10.2024

Frank Schenker, Rentner, Stadtrat (Bündnis 90 / Die Grünen), bis 19.06.2024

Herr Dr. Jochen Müller, Rentner, Stadtrat (AfD), bis 19.06.2024

Frau Brünnhild Egge, Lizenzmanagerin, Stadträtin (CDU), bis 19.06.2024

Herr Johannes Schleußner, Referent für Öffentlichkeitsarbeit und Kulturmanagement, Stadtrat (SPD), bis 19.06.2024

Herr Prof. Dr. Ulrich Schubert, Chemiker und Hochschullehrer, Stadtrat (CDU), ab 19.06.2024

Herr Dr. Stephan Wydra, Klinikarzt, Stadtrat (CDU), Stellvertretender Vorsitzender des Werkausschusses, ab 19.06.2024

Frau Lena Saniye Güngör, Abgeordnete des Thüringer Landtags, Stadträtin (Die Linke), ab 19.06.2024

Frau Elisa Calzolari, Geschäftsführerin, Stadträtin (Die Linke), ab 19.06.2024

Frau Christina Prothmann, Projektleiterin, Stadträtin (Bündnis 90 / Die Grünen), ab 19.06.2024 bis 30.10.2024

Frau Grit Hoffmann, Sachbearbeiterin in der Wohnungswirtschaft, Stadträtin (AfD), ab 19.06.2024

Herr Friedrich-Wilhelm Gebhardt, Rentner, Stadtrat (SPD), ab 19.06.2024

An die Werkausschussmitglieder wurden Sitzungsgelder und Aufwandsentschädigungen in Höhe von insgesamt 3.675,00 € gezahlt.

Jena, den 1. Dezember 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 2024

|                                                                                       | Anschaffungs- und Herstellungskosten |                      |                      |                |                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------|-----------------------|
|                                                                                       | Stand<br>01.01.2024                  | Zugänge              | Abgänge              | Umbuchungen    | Stand<br>31.12.2024   |
|                                                                                       | €                                    | €                    | €                    | €              | €                     |
| <b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>                                           |                                      |                      |                      |                |                       |
| 1. Entgeltlich erworbene Rechte und Werte                                             | 0,00                                 | 0,00                 | 0,00                 | 158.000,00     | 158.000,00            |
| 2. Geleistete Anzahlungen                                                             | 158.000,00                           | 0,00                 | 0,00                 | -158.000,00    | 0,00                  |
|                                                                                       | <b>158.000,00</b>                    | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>    | <b>158.000,00</b>     |
| <b>II. Sachanlagen</b>                                                                |                                      |                      |                      |                |                       |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohn-, Geschäfts- und anderen Bauten | 503.288.876,48                       | 7.836.983,17         | -711.185,72          | 65.265.899,76  | 575.680.573,69        |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten                              | 16.380.924,44                        | 4.604,53             | -454.211,55          | 0,00           | 15.931.317,42         |
| 3. Grundstücke mit Erbbaurechten und Pachtgaragen Dritter                             | 12.625.828,45                        | 0,00                 | -292,76              | 0,00           | 12.625.535,69         |
| 4. Bauten auf fremden Grundstücken                                                    | 10.656.955,12                        | 32.039,50            | 0,00                 | 0,00           | 10.688.994,62         |
| 5. Technische Anlagen und Maschinen                                                   | 1.640.438,47                         | 785.506,94           | -24.143,14           | 43.650,17      | 2.445.452,44          |
| 6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung                                 | 7.649.729,60                         | 1.135.561,33         | -155.358,68          | 3.627,12       | 8.633.559,37          |
| 7. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau                                          | 79.690.396,76                        | 13.353.882,22        | 0,00                 | -65.313.177,05 | 27.731.101,93         |
|                                                                                       | <b>631.933.149,32</b>                | <b>23.148.577,69</b> | <b>-1.345.191,85</b> | <b>0,00</b>    | <b>653.736.535,16</b> |
| <b>III. Finanzanlagen</b>                                                             |                                      |                      |                      |                |                       |
| Beteiligungen                                                                         | 2.186.844,00                         | 0,00                 | 0,00                 | 0,00           | 2.186.844,00          |
|                                                                                       | <b>2.186.844,00</b>                  | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>    | <b>2.186.844,00</b>   |
| <b>Anlagevermögen insgesamt</b>                                                       | <b>634.277.993,32</b>                | <b>23.148.577,69</b> | <b>-1.345.191,85</b> | <b>0,00</b>    | <b>656.081.379,16</b> |
| nachrichtlich: Grundstücke des Umlaufvermögens                                        | 11.144.726,17                        | 4.154.206,74         | -3.656.935,52        | 9.241,03       | 11.651.238,42         |

| Abschreibungen      |                                    |   |                                             |             | Restbuchwerte       |                     | Kennzahlen          |                                          |                                |
|---------------------|------------------------------------|---|---------------------------------------------|-------------|---------------------|---------------------|---------------------|------------------------------------------|--------------------------------|
| Stand<br>01.01.2024 | Abschreibung im<br>Wirtschaftsjahr |   | Angesammelte<br>Abschreibung für<br>Abgänge | Umbuchungen | Stand<br>31.12.2024 | Stand<br>31.12.2023 | Stand<br>31.12.2024 | Durchschnittl.<br>Abschreibungs-<br>satz | Durchschnittl.<br>Restbuchwert |
| €                   | €                                  | € | €                                           | €           | €                   | €                   | €                   | v.H                                      | v.H.                           |
| 0,00                | 11.285,71                          |   | 0,00                                        | 0,00        | 11.285,71           | 0,00                | 146.714,29          | 7,1                                      | 92,9                           |
| 0,00                | 0,00                               |   | 0,00                                        | 0,00        | 0,00                | 158.000,00          | 0,00                | 0,0                                      | 0,0                            |
| 0,00                | 11.285,71                          |   | 0,00                                        | 0,00        | 11.285,71           | 158.000,00          | 146.714,29          | 7,1                                      | 92,9                           |
| 181.185.250,73      | 13.798.544,48                      |   | -212.695,06                                 | -9.028,16   | 194.762.071,99      | 322.103.625,75      | 380.918.501,70      | 2,4                                      | 66,2                           |
| 241.689,17          | 0,00                               |   | 0,00                                        | 0,00        | 241.689,17          | 16.139.235,27       | 15.689.628,25       | 0,0                                      | 98,5                           |
| 4.282.488,14        | 60.720,00                          |   | 0,00                                        | 0,00        | 4.343.208,14        | 8.343.340,31        | 8.282.327,55        | 0,5                                      | 65,6                           |
| 3.076.497,12        | 438.095,73                         |   | 0,00                                        | 0,00        | 3.514.592,85        | 7.580.458,00        | 7.174.401,77        | 4,1                                      | 67,1                           |
| 796.693,07          | 162.370,20                         |   | -16.163,14                                  | 8.631,34    | 951.531,47          | 843.745,40          | 1.493.920,97        | 6,6                                      | 61,1                           |
| 6.449.802,21        | 838.943,98                         |   | -153.183,47                                 | 396,82      | 7.135.959,54        | 1.199.927,39        | 1.497.599,83        | 9,7                                      | 17,3                           |
| 0,00                | 0,00                               |   | 0,00                                        | 0,00        | 0,00                | 79.690.396,76       | 27.731.101,93       | 0,0                                      | 100,0                          |
| 196.032.420,44      | 15.298.674,39                      |   | -382.041,67                                 | 0,00        | 210.949.053,16      | 435.900.728,88      | 442.787.482,00      | 2,3                                      | 67,7                           |
| 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        |                                          |                                |
| 196.032.420,44      | 15.309.960,10                      |   | -382.041,67                                 | 0,00        | 210.960.338,87      | 438.245.572,88      | 445.121.040,29      |                                          |                                |
| 0,00                | 0,00                               |   | 0,00                                        | 0,00        | 0,00                | 11.144.726,17       | 11.651.238,42       |                                          |                                |



**Eigenbetrieb Kommunale Immobilien Jena, Jena****Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2024****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.

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. Das letzte verbliebene Darlehen wird planmäßig in 2025 vollständig getilgt sein.

**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 mit einem Marktanteil von rund 15 % und Garagenflächen mit insgesamt ca. 2.300 Garagen.

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 sollen als potenzielle Wohn- oder Gewerbeflächen entwickelt werden.

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 durch Kredite aufgebracht werden, soweit die Erschließungsmaßnahmen sich durch spätere Grundstücksverkäufe refinanzieren lassen.

KIJ erzielte in 2024 76 % seines Umsatzes mit der Stadtverwaltung und anderen Eigenbetrieben.

#### **1.4. Geschäftsverlauf und Investitionstätigkeit**

Im Geschäftsjahr 2024 wurden Investitionen in Höhe von 23,1 Mio. € (Vorjahr 35,5 Mio. €) in das Sachanlagevermögen getätigt. Der ursprüngliche Wirtschaftsplan für 2024 sah höhere Investitionen in Höhe von 24,9 Mio. € vor. Abweichungen zu den tatsächlichen Investitionshöhen resultieren aus Planverschiebungen aus unterschiedlichen Gründen, zeitlich verschobene Bereitstellungen von notwendigen Fördermitteln und der Realisierbarkeit von Bauprojekten selbst.

Die wichtigsten Projekte betreffen folgende Maßnahmen:

- Im Schulbereich wurden für die Sanierung der TGS Triesnitz zur Fertigstellung weitere 1,5 Mio. € zur Verfügung gestellt. Ferner wurde die Sanierung des Schulstandortes Erlanger Allee 151 planungsseitig fortgeführt. Dafür wurden 2,6 Mio. € investiert. Im Zuge der Umsetzung des Digitalpaktes wurden nochmals 0,8 Mio. € bereitgestellt.
- Im Bereich Sport war die größte Einzelinvestition die Fortführung der Errichtung eines Leichtathletikstadions mit weiteren 1,4 Mio. €.
- Im Zusammenhang mit der Realisierung einer Bibliothek mit angeschlossenem Bürgerservice wurden weitere Kosten in Höhe von 2,8 Mio. € aktiviert.
- In die Errichtung des Neubaus eines Feuerwehrgerätehauses in Zwätzen wurden 3,7 Mio. € investiert.
- Für die Erweiterung eines Rechenzentrums wurden 0,7 Mio. € ausgegeben.

Darüber hinaus wurde das Grundstück „Alte Hautklinik“ vom Freistaat Thüringen zu einem Kaufpreis in Höhe von 4,2 Mio. € erworben. Zusätzlich wurden dafür im Berichtsjahr 2024 Baumaßnahmen in Höhe von 0,9 Mio. € investiert.

Das von der Stadt übernommene Kreditportfolio wurde unter der Maßgabe gesteuert, das Ziel der Entschuldung der Stadt wie ursprünglich geplant im Jahr 2024 zu erreichen. Bis auf ein letztes laufzeitbedingt nicht tilgbares Restdarlehen konnte dieses Ziel umgesetzt werden.

Wie schon im Vorjahr blieben die Umsatzerlöse aus Grundstücksverkäufen in 2024 mit 6,0 Mio. € deutlich unter den Erwartungen (Plan 10,3 Mio. €). Darin enthalten ist der Verkauf der Fläche in Jena/Isserstedt zur Gewerbeflächenentwicklung mit 4,4 Mio. € sowie die Veräußerung der Parkplatzfläche am Volksbad für 1,6 Mio. €. Insgesamt ergibt sich ein Buchgewinn aus diesen Verkäufen in Höhe von etwa 2,1 Mio. €.

## 2. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

### 2.1. Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 4.850 T€ auf 495.448 T€ erhöht. Die Vermögenslage ist unverändert durch das Anlagevermögen (445.121 T€; Vorjahr 438.246 T€) geprägt. Das Anlagevermögen ist zu 65,8 % (Vorjahr 66,2 %) durch Eigenkapital gedeckt. Unter Berücksichtigung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse und Beamtenpensionen zum Anlagevermögen (151.708 T€; Vorjahr 147.912 T€), liegt der Anlagendeckungsgrad bei 99,9 % (Vorjahr 100,0 %).

Die Erhöhung der Bilanzsumme resultiert auf der Aktivseite aus einer Zunahme des Anlagevermögens um 6.875 T€ und einer Abnahme des Umlaufvermögens (inkl. Rechnungsabgrenzungsposten) um 2.025 T€. Die Veränderung des Umlaufvermögens resultiert insbesondere aus der Erhöhung der Vorräte um 3.000 T€ bei der Verringerung der sonstigen Vermögensgegenstände einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten um 4.908 T€. Für die Erhöhung der Vorräte ist im Wesentlichen die unter den unfertigen Leistungen ausgewiesene Erhöhung der im Folgejahr abzurechnenden Betriebskosten ursächlich. Die Verringerung der sonstigen Vermögensgegenstände einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten ergibt sich im Wesentlichen aus dem gänzlichen Fehlen von abgerufenen, aber noch nicht vereinnahmten, Fördermittelanträgen.

Die Erhöhung der Bilanzsumme auf der Passivseite ergibt sich im Wesentlichen durch die Erhöhung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse und Beamtenpensionen um 3.796 T€, einer Erhöhung des Eigenkapitals um 2.637 T€ und einer tilgungsbedingten Verringerung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 2.160 T€.

Die Vermögenslage ist geordnet; die Eigenkapitalquote beträgt 59,1 % (Vorjahr 59,2 %). Der Anstieg des Eigenkapital korrespondiert mit dem Anstieg der Bilanzsumme, sodass die Eigenkapitalquote in etwa auf dem Niveau des Vorjahres liegt.

### 2.2. Finanzlage

Der Finanzmittelbestand entwickelte sich in 2024 wie folgt:

|                                                       | T€                  | T€                |
|-------------------------------------------------------|---------------------|-------------------|
| <b>Finanzmittelbestand am 01.01.2024</b>              |                     | <b>194</b>        |
| <b>Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit</b> | <b>8.372</b>        |                   |
| <b>Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit</b>        | <b>-14.063</b>      |                   |
| <b>Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit</b>       | <b><u>6.098</u></b> | <b><u>407</u></b> |
| <b>Finanzmittelbestand am 31.12.2024</b>              |                     | <b><u>601</u></b> |

Der **Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit (8.372 T€; Vorjahr -4.069 T€)** wird neben dem Jahresergebnis maßgeblich durch die Abschreibungsgegenwerte (15.310 T€; Vorjahr 13.040 T€), die sonstigen zahlungsunwirksamen Aufwendungen und Erträge (-5.636 T€; Vorjahr -5.013 T€) und die Veränderung der Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind (3.601 T€; Vorjahr -9.873 T€) beeinflusst. Hinzu kommt eine Umgliederung des ertragswirksam vereinnahmten Investitionszuschusses in Höhe von -8.500 T€ (Vorjahr -8.500 T€).

Der **Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit (-14.063 T€; Vorjahr -26.053 T€)** ergibt sich im Wesentlichen aus den Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen sowie der Umgliederung des ertragswirksam vereinnahmten Investitionszuschusses.

Der **Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit (6.098 T€; Vorjahr 29.000 T€)** resultiert im Wesentlichen aus den Zuflüssen von Fördermitteln (9.484 T€; Vorjahr 33.436 T€) und Auszahlungen in das gemeinsame Liquiditätsmanagementsystem mit der Stadt Jena (-2.835 T€, Vorjahr -11.084 T€).

Die Finanzlage ist geordnet. Die ständige Zahlungsfähigkeit war 2024 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 Kassenkrediten zur Aufrechterhaltung der Liquidität aufgenommen werden.

### 2.3. Ertragslage

KIJ erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2024 ein Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit von 3.600 T€ (Vorjahr 1.944 T€) und einen Jahresgewinn von 3.378 T€ (Vorjahr 1.796 T€). Der Jahresgewinn liegt damit deutlich über dem Niveau des erwarteten Ergebnisses. Im Plan wurde ein Jahresergebnis von -2.791 T€ prognostiziert. Die deutliche Verbesserung des Jahresergebnisses gegenüber dem Plan resultiert im Wesentlichen aus geringeren Instandhaltungsanteilen in den Investitionen, aber auch geringeren laufenden Instandhaltungsaufwendungen.

Der Jahresgewinn ergibt sich aus einem Betriebsergebnis von 2.298 T€ (Vorjahr 935 T€), einem Beteiligungsergebnis von 959 T€ (Vorjahr 922 T€), einem positiven Zinsergebnis von 332 T€ (Vorjahr 206 T€), einem positiven periodenfremden Ergebnis von 11 T€ (Vorjahr -119 T€) und Ertrag- sowie sonstigen Steuern von -222 T€ (Vorjahr -148 T€).

In 2024 stehen einer gegenüber dem Vorjahr um 8.349 T€ gestiegenen Betriebsleistung von 65.738 T€ um 6.986 T€ höhere Betriebsaufwendungen von 63.440 T€ gegenüber, die zu einer entsprechenden Erhöhung des Betriebsergebnisses um 1.363 T€ auf 2.298 T€ geführt haben.

Hauptursachen für die Erhöhung der Betriebsleistung sind eine Erhöhung der Umsatzerlöse mit der Stadt um 2.144 T€ sowie Dritten um 382 T€, eine Erhöhung der Erlöse aus Grundstücksverkäufen um 2.331 T€ sowie eine Erhöhung der abgerechneten Betriebskosten um 2.026 T€. Hinzu kommt eine Erhöhung der Bestandsveränderung um 1.664 T€.

Bei den Betriebsaufwendungen hat sich der Materialaufwand nur geringfügig um 386 T€ erhöht.

Der Personalaufwand ist im Wesentlichen aufgrund von Neueinstellungen und der Tarifierhöhung um 1.128 T€ gestiegen.

Die Investitionen haben zu einem Anstieg der Abschreibungen um 2.270 T€ geführt.

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen resultiert in Wesentlichen aus dem Anstieg der hier ausgewiesenen Restbuchwerte der Abgänge von Gegenständen des Anlagevermögens und beträgt 3.043 T€.

Das Beteiligungsergebnis umfasst die Gewinnausschüttungen der jenawohnen GmbH, Jena.

Das periodenfremde Ergebnis verbesserte sich um 130 T€. Hier waren im Vorjahr erhöhte Aufwendungen für frühere Jahre auszuweisen.

Laut Thüringer Eigenbetriebsverordnung sind die Gewinn- und Verlustrechnungen vorhandener Betriebszweige im Anhang darzustellen. KIJ verfügt nur über den Betriebszweig Immobilien. Insofern ist die Gewinn- und Verlustrechnung identisch mit der des Betriebszweiges. Auf eine gesonderte Darstellung wird deshalb im Anhang verzichtet.

Eingegangen wird dort auf die Wahrnehmung der sportinhaltlichen Aufgaben auf Rechnung der Stadtverwaltung, womit der Eigenbetrieb betraut wurde. Dieses Zahlenwerk ist nicht in der Gewinn- und Verlustrechnung des Eigenbetriebes enthalten und wird deshalb gesondert dargestellt.

## 2.4. Personal

KIJ beschäftigte im Jahresdurchschnitt 174 (Vorjahr 160) Personen in festen Arbeitsverhältnissen, die zum Jahresende (teilweise nicht in Vollzeitbeschäftigung bzw. in Altersteilzeit) 167,35 der ursprünglich 163,36 Planstellen (Vollbeschäftigtenäquivalente, VbE) besetzten. Hintergrund der Überbesetzung sind jeweils 2 VbE infolge temporärer Doppelbesetzungen im Rahmen der Einarbeitung sowie durch die Rückkehr aus mehrjähriger Langzeiterkrankung. Insgesamt sind 11,07 Stellen mehr als im Vorjahr besetzt. Der Personalaufwand ist unter Berücksichtigung der von den Tarifpartnern vereinbarten Gehaltssteigerungen der Mitarbeiter und wegen des im Laufe des Jahres zusätzlich eingestellten Personals gegenüber dem Vorjahr um 11,2% gestiegen.

**Stellen** (in Vollbeschäftigtenäquivalenten):

|              | Planstellen 2024 |                     |               |               | Planstellen 2023 |                     |               |               |
|--------------|------------------|---------------------|---------------|---------------|------------------|---------------------|---------------|---------------|
|              | Bereich          |                     | Ges.          | davon besetzt | Bereich          |                     | Ges.          | davon besetzt |
|              | Immobili-<br>en  | Sport-<br>inhaltsl. |               |               | Immobili-<br>en  | Sport-<br>inhaltsl. |               |               |
| Beschäftigte | 162,36           | 1,00                | <b>163,36</b> | 167,35        | 162,36           | 1,00                | <b>163,36</b> | 156,28        |

**Personalkosten:**

|                                               | <b>2024</b>   |               | <b>2023</b>   |
|-----------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
|                                               | T€            | in % von 2022 | T€            |
| Löhne und Gehälter                            | 8.981         | 110,2%        | 8.152         |
| Sozialabgaben                                 | 1.900         | 123,9%        | 1.533         |
| Altersversorgung                              | 357           | 127,0%        | 281           |
| Beihilfen                                     | 13            | 68,4%         | 19            |
| Aufwand/Ertrag(-) Rückstellung Altersteilzeit | -74           | -127,6%       | 58            |
| Sonst. Personalaufwendungen                   | 66            | 91,7%         | 72            |
| <b>Summe</b>                                  | <b>11.243</b> | <b>111,2%</b> | <b>10.115</b> |

**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.

Das größte identifizierte Einzelrisiko liegt derzeit im Personalbereich. Durch die soziodemografische Entwicklung und den damit einhergehenden langfristigen Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur kann es sowohl zu Wissensverlusten infolge einer Blockverrentung kommen als auch eintreten, dass durch den Fachkräftemangel zeitversetzt oder dauerhaft kein adäquater Ersatz für ausgeschiedene Mitarbeiter gefunden werden kann. Hinzu kommt unverändert das Risiko der Steigerung der Baukosten im Neubau und Bestand. Beide Risiken sind zudem mit einer hohen Eintrittswahrscheinlichkeit versehen, so dass es gilt geeignete Strategien für den Umgang mit diesen Risiken zu entwickeln. Gegenwärtig werden dennoch 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 Cash-flow, 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 es sich die Stadt Jena gerade befindet. Der Trend rückläufiger Geburtenzahlen setzt sich in 2024 mit 738 Geburten gegenüber 749 Geburten in 2023 weiter fort. 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 betraf den kommunalen Kindergarten „Pinocchio“. Dieser wird im Rahmen der aktuellen mittelfristigen Kita-Bedarfsplanung geordnet zurückgefahren und bis zum 31.12.2027 geschlossen. Inzwischen haben sich auch freie Träger dazu entschlossen Plätze abzubauen. Das alles wird vor dem beschriebenen Szenario der rückläufigen Geburtenzahlen nicht ausreichen. Vermutlich wird ein weiterer Vorschlag zur Reduzierung von Kapazitäten erarbeitet werden müssen.

Der Saldo aus Zuzug und Wegzug von Einwohnern hat sich im Vergleich zu 2023 in 2024 analog zu den Jahren seit 2020 wieder negativ entwickelt. Der aktuelle Bevölkerungsbestand beträgt 108.056 Einwohner mit Hauptwohnsitz in Jena und damit 337 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. In Summe lässt sich zum Vorjahr hinsichtlich der zu beobachtenden Schlüsselindikatoren eine leicht positive Tendenz 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 Triefnitz", 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“ (Kulturforum) verbleiben auf dem Fertigstellungstermin 2027.

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.

Zwischenzeitlicher 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.

Mit dem Ankauf der Hautklinik in 2024 ist es zu einer weiteren Bindung finanzieller Mittel gekommen und die Sanierung für Zwecke der Unterbringung von Asylsuchenden wird weitere finanzielle Mittel binden. Die ursprüngliche Strategie der Stadt Jena, mehrere vergleichsweise kleine Unterkünfte im Stadtgebiet zu verteilen und bei der Errichtung auf flexible Nachnutzungsmöglichkeiten zu setzen, hat sich zwar bewährt, mit dem Ankauf der Hautklinik wird aber ein Weg beschritten eine größere Anzahl an Menschen an einem Ort unterzubringen.

Das Flüchtlingsgeschehen ist weiterhin dynamisch und stellt die Stadt Jena vor große Herausforderungen. Welchen Einfluss die inzwischen gesunkene Anzahl von Asylsuchenden haben wird, bleibt abzuwarten. Verstetigt sich dieser Trend ist mittelfristig eine Verbesserung und leichte Entspannung in den städtischen Unterbringungsmöglichkeiten absehbar. Das auch vor dem Hintergrund des Ausbaus der Hautklinik.

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 wurde Anfang 2025 abgenommen und ist damit bis auf Restleistungen fertiggestellt.

Mit dem neuen Sportentwicklungsplan für die Jahre 2025 bis 2035 rücken nun neue Projekte in den Blickpunkt, von denen erste Projekte bereits Eingang in den Wirtschaftsplan 2025/2026 bzw. in die Mittelfristplanung bis 2029 gefunden haben

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.

Die Abwicklung der Übernahme der städtischen Kredite ist zum Jahresende 2024 bis auf ein Restdarlehen, welches in 2025 vollständig getilgt sein wird, abgeschlossen.

Durch nochmals hohe Fördermittelzuflüsse in 2024 hat sich die Liquiditätslage weiter entspannt, ggf. reicht das Liquiditätspolster in 2025 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 2025 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 2024 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 2025 aus diesem Anteil am Geschäft unverändert ein positives Jahresergebnis etwa auf dem Niveau des Geschäftsjahres 2024 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 eindrucksvoll in den Jahresergebnissen der vergangenen Jahre. Da in der Planung für 2025 etwas höhere Umsatzerlöse erwartet werden, als sie in 2024 erzielt wurden, sollte aus den Grundstücksveräußerungen tendenziell ein im Vergleich zu 2024 positiver Effekt auf das Jahresergebnis 2025 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 sowie einer weiteren Fläche im Wohngebiet am Oelste.

Der Wirtschaftsplan 2025 sieht Investitionen in das Sachanlagevermögen vor, die deutlich über dem Investitionsvolumen des Jahres 2024 liegen. Davon entfallen 19,5 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. 6,2 Mio. € vorgesehen.

Jena, den 1. Dezember 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 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 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 2024 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften (Handelsgesetzbuch in der zum 1. Januar 2015 geltenden Fassung) i. V. m. der Thüringer Eigenbetriebsverordnung und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Eigenbetriebs zum 31. Dezember 2024 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebs. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften 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 und ThürEBV 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 Eigenbetriebs vermittelt. Die Vermittlung eines zutreffenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebs erfolgt im Jahresabschluss jedoch nur, soweit die landesrechtlichen Vorschriften dies zulassen. Das Eigenbetriebsrecht in Thüringen enthält aufgrund einer Neuregelung im Jahr 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 Eigenbetriebs 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 deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften (Handelsgesetzbuch in der zum 1. Januar 2015 geltenden Fassung) i. V. m. der Thüringer Eigenbetriebsverordnung 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 Eigenbetriebs 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 Eigenbetriebs 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 Eigenbetriebs vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften 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 anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften 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 Eigenbetriebs vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften 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 und ThürEBV 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen des Eigenbetriebs bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von der Werkleitung angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von der Werkleitung dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von der Werkleitung 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 bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Eigenbetriebs 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 Eigenbetriebs vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Eigenbetriebs.
- 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 in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Jena, den 5. Dezember 2025

KPMG AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Lauer  
Wirtschaftsprüfer

Wächter  
Wirtschaftsprüferin