



Testatsexemplar

jenawohnen GmbH
Jena

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

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN
ABSCHLUSSPRÜFERS

Inhaltsverzeichnis

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.01.2025 bis 31.12.2025

1. Bilanz zum 31.12.2025
2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2025 bis 31.12.2025
3. Anhang für das Geschäftsjahr 2025

Anlagenspiegel

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

Inhalt

1	Grundlagen der Gesellschaft - Geschäftsmodell, organisatorische und rechtliche Struktur.....	2
2	Wirtschaftsbericht	3
2.1	Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen	3
2.2	Geschäftsverlauf und Investitionstätigkeit	5
2.3	Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	7
3	Lage der Gesellschaft.....	7
3.1	Ertragslage	7
3.2	Finanzlage	10
3.3	Vermögenslage	11
4	Chancen- und Risikobericht	11
4.1	Risiken der künftigen Entwicklung.....	11
4.2	Chancen der künftigen Entwicklung	12
5	Prognosebericht	14
6	Umwelt, ökologische und soziale Verantwortung	17

1 Grundlagen der Gesellschaft - Geschäftsmodell, organisatorische und rechtliche Struktur

Die jenawohnen GmbH (jenawohnen) befindet sich zu 94 % im direkten Eigentum der Stadtwerke Energie Jena-Pößneck GmbH sowie zu 6 % im direkten Eigentum der Stadt Jena, zugeordnet dem Sondervermögen KIJ – Kommunale Immobilien Jena (KIJ) – einem Eigenbetrieb der Stadt Jena.

Die Stadtwerke Energie Jena-Pößneck GmbH ist eine Mehrheitsbeteiligung der Stadtwerke Jena GmbH, die sich zu 100 % im Eigentum der Stadt Jena befindet. So besteht über den KIJ-Anteil hinaus noch eine indirekte Beteiligung der Stadt Jena an jenawohnen.

Die Vermietung von Wohnungen vor allem am Standort Jena ist das Kerngeschäft der jenawohnen. Die Gesellschaft ist das größte Wohnungsunternehmen mit Sitz im Freistaat Thüringen. Die Vermietung von Gewerbeeinheiten, Stellplätzen und Garagen sowie die Verpachtung von Gärten stellen eine untergeordnete Tätigkeit dar.

Zum Stichtag 31. Dezember 2025 bewirtschaftete jenawohnen insgesamt 14.362 (Vorjahr: 14.384) eigene Wohnungen, davon in Jena 13.961 (Vorjahr: 13.983), in Blankenhain 261 (Vorjahr: 261) und in Hermsdorf 140 (Vorjahr: 140) Wohnungen. Der Marktanteil in Jena beträgt 23 % am gesamten Wohnungsbestand der Stadt (60.532).¹ Außerdem wurden 245 Gewerbeeinheiten, 2.807 Stellplätze und 941 Garagen vermietet.

Die interne Unternehmensorganisation stellt sich wie folgt dar:

Die Organisationsstruktur der jenawohnen GmbH

Stand: 1. April 2025



Die Aufgabenbereiche Personalwesen, Informationstechnik, Einkauf, Governance, Gesundheitsmanagement und Interne Revision werden im Rahmen von Geschäftsbesorgungsverträgen durch die Stadtwerke Jena GmbH wahrgenommen.

¹ Jenaer Statistik Quartalsbericht II/2025 - Bestand am 30.06.2025

Die Unternehmensstruktur weist eine flache und durchlässige Hierarchie auf, die kurze Entscheidungs- und Informationswege ermöglicht. Im Bereich der Personalentwicklung bildet jenawohnen konsequent Immobilienkaufleute aus und vertraut bei der Besetzung vakanter Stellen auf die eigenen Nachwuchskräfte. Das Unternehmen ist in den Ausbildungsverbund der Stadtwerke Jena Gruppe einbezogen.

jenawohnen hält 100 % der Anteile an der wohndienstjena GmbH (wohndienst). Das Kerngeschäft der wohndienst umfasst im Bereich Immobilienmanagement die Dienstleistungen der Verwaltung für Wohn- und Gewerbeimmobilienbesitzer in und um Jena und die Vermietung von eigenen Wohn- und Geschäftsgebäuden. Der Bereich Services handelt als Dienstleister der Stadtwerke Jena Gruppe. Die Leistungen umfassen die Personalgestaltung im Sekretariats- und Empfangsbereich, die Vermietung von möblierten Wohnungen und Reinigungsdienstleistungen.

Zur Realisierung unserer wichtigsten Aufgabe, der Versorgung der Bürger mit ausreichend angemessenem Wohnraum in guter Qualität, verfolgt jenawohnen eine entsprechende Investitionspolitik. Die Zufriedenheit unserer Mieter ist uns ein großes Anliegen. Dazu führt jenawohnen regelmäßig Mieterbefragungen durch. Wir sind bestrebt, die Wohn- und Lebensqualität für die Mieterinnen und Mieter zu erhalten oder zu verbessern und den wirtschaftlichen Erfolg von jenawohnen langfristig sicherzustellen. Dabei berücksichtigt jenawohnen soziale Belange in angemessener Weise.

2 Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Die wirtschaftliche Entwicklung in **Deutschland** blieb im Jahr 2025 verhalten, wenngleich sich im Jahresverlauf erste Stabilisierungsanzeichen zeigten. Die gesamtwirtschaftliche Dynamik war weiterhin schwach, getragen vor allem von der Binnennachfrage, während Investitionen insbesondere im Bau nur langsam anzogen.²

Für die Wohnungswirtschaft blieb die Kostenentwicklung im Bauwesen ein zentraler Belastungsfaktor. Die Baupreise für den Neubau von Wohngebäuden stiegen 2025 im Jahresverlauf um rund 3,1 % bis 3,2 % gegenüber dem Vorjahr. Dabei erhöhten sich die Preise für Rohbauarbeiten um etwa 2,2–2,5 %, während Ausbauarbeiten mit rund 3,6–3,8 % überdurchschnittlich zulegen.³

Die Baukonjunktur blieb insgesamt angespannt. Zwar stieg die Zahl der Baugenehmigungen 2025 wieder leicht auf rund 238.500 Wohnungen (+10,8 % gegenüber 2024), das Niveau lag jedoch weiterhin klar unter dem langfristigen Bedarf und reichte nicht aus, den strukturellen Wohnungsmangel spürbar zu reduzieren.⁴

Die Finanzierungsbedingungen wirkten weiterhin dämpfend auf Investitionen. Die Europäische Zentralbank hielt den Hauptrefinanzierungssatz seit Juni 2025 unverändert bei 2,15 %, sodass sich zwar eine gewisse Planungssicherheit, jedoch keine spürbare Entlastung bei den Bau- und Finanzierungskosten ergab.⁵

² Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK): Konjunktur und Wachstum – Wirtschaftliche Entwicklung 2025, <https://www.bundeswirtschaftsministerium.de/Redaktion/DE/Dossier/konjunktur-und-wachstum.html>

³ Statistisches Bundesamt (Destatis): Baupreise für Wohngebäude im Mai 2025 um 3,2 % gestiegen (Pressemitteilung vom 10.07.2025) https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/07/PD25_369_61261.html

⁴ Statistisches Bundesamt (Destatis), zusammengefasst bei Baulinks: Baugenehmigungen für Wohnungen – Jahresergebnis 2025, <https://www.baulinks.de/baubranche/baugenehmigungen.php>

⁵ Europäische Zentralbank (EZB): Geldpolitische Beschlüsse / Leitzinsen, <https://www.ecb.europa.eu/press/pr/date/2025/html/index.de.html>

Entlastend wirkte hingegen die moderate Inflationsentwicklung. Die Inflationsrate lag im Jahresdurchschnitt 2025 bei 2,2 %, wobei insbesondere sinkende Energiepreise dämpfend wirkten. Demgegenüber verteuerten sich Dienstleistungen, einschließlich Bau- und Handwerksleistungen, weiterhin überdurchschnittlich.⁶

Der Arbeitsmarkt blieb trotz der konjunkturellen Schwäche stabil. Die Arbeitslosenquote lag 2025 im Jahresdurchschnitt bei rund 6,3 %, während die Erwerbstätigkeit auf hohem Niveau verharrte. Dies stützte die Einkommen der privaten Haushalte und damit die Nachfrage nach Mietwohnungen.⁷

Insgesamt war das Jahr 2025 für die Wohnungswirtschaft geprägt von moderaten, aber weiterhin spürbaren Baukostensteigerungen, eingeschränkter Neubautätigkeit und gleichzeitig stabilen Nachfragebedingungen im Mietsegment. Der Nachfrageüberhang auf den Wohnungsmärkten bestand fort, während Angebotsausweitungen durch Kosten- und Finanzierungsrestriktionen begrenzt blieben.

Die **erfolgreiche wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Jena** hat sehr gute Rahmenbedingungen geschaffen, die sich in der positiven Entwicklung der privaten Haushalte, einer hohen Anzahl von Studierenden und einem positiven Trend am Arbeitsmarkt ausdrücken. Die Kombination aus Technologie, Wissenschaft und Lehre, Gründergeist, Kultur und Leben im Grünen machen Jena zu einer einzigartigen und lebenswerten Stadt. Die strategischen Entscheidungen des Unternehmens sind im Kontext der aktuellen und zukünftigen Entwicklung Jenas zu sehen.

Jena ist international für seine starken Kompetenzfelder in Wirtschaft und Wissenschaft bekannt. In den High-Tech-Sektoren Optik und Photonik, Gesundheitstechnologie, Präzisionstechnik und digitale Wirtschaft wird durch Forschung und Entwicklung an Zukunftstechnologien sowie innovativen Produkten und Dienstleistungen für wachsende globale Märkte gearbeitet. Unternehmen wie die ZEISS AG, JENOPTIK AG, SCHOTT, Analytik Jena AG und die Intershop AG sowie zwei Hochschulen und 14 außeruniversitäre Forschungsinstitute prägen das wirtschaftliche und wissenschaftliche Profil der Stadt.⁸

Die hervorragenden Bedingungen führen wiederholt zu positiven Ergebnissen in verschiedenen Städte-Rankings. Im Prognos Zukunftsatlas 2025 erreichte Jena Platz 25 von 400 deutschen Landkreisen und kreisfreien Städten (2023 Platz 22 von 400). Jena ist damit die bestplatzierte ostdeutsche Stadt in der Bewertung der Zukunftschancen. In der Kategorie „Wirtschaft und Arbeitsmarkt“ belegt Jena sogar Platz 12.⁹

Zum 31.06.2025 hatte Jena 109.357 Einwohner.¹⁰ Im Vorjahr waren es zum Jahresende 109.725. Die Werte liegen weiterhin leicht unter dem „Real Case“ Szenario der Haushalts- und Bevölkerungs-Prognose der Stadt Jena.¹¹

Rund ein Fünftel der Einwohner Jenas sind **Studierende**. Im Wintersemester 2025/2026 studierten 20.305 junge Menschen an der Friedrich-Schiller-Universität Jena und an der Ernst-Abbe-Hochschule Jena.¹² Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl der Studenten leicht gesunken.

In der Stadt Jena waren im Januar 2026 3.733 Personen arbeitslos gemeldet. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote lag mit 6,5 % höher als im Vorjahr (5,6 %).¹³ Die Quote liegt leicht unter dem Bundesdurchschnitt für Januar 2026 von 6,6 %.¹⁴

⁶ Statistisches Bundesamt (Destatis): Verbraucherpreisindex / Inflationsrate – Jahresdurchschnitt 2025, https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/_inhalt.html

⁷ Statistisches Bundesamt (Destatis) / Bundesagentur für Arbeit: Arbeitslosenquote Deutschland – Jahresdurchschnitt 2025, <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Arbeitsmarkt/arb210a.html> 9

⁸ Jena, Jena Daten Fakten, Stand Oktober 2024

⁹ Prognos Zukunftsatlas 2025

¹⁰ Jenaer Statistik, Quartalsbericht II/2025: Einwohner mit Hauptwohnsitz

¹¹ <https://statistik.jena.de/de/bevoelkerungsprognose>

¹² Anzahl Studierende jena zahlen

¹³ Arbeitslosenstatistik, jena zahlen

¹⁴ Arbeitslosenquote Deutschland im Jahresdurchschnitt, Statista

Die Stadt verzeichnete im Jahr 2025 eine **stabile Beschäftigungslage** mit 60.457 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Arbeitsort Jena.¹⁵

Der **Wohnungsbestand** Jenas ist seit Ende 2019 bis Juni 2025 um rund 830 Wohnungen von 59.700 auf 60.532 Einheiten angewachsen. In diesem Zeitraum betrug der jährliche Zuwachs an Wohnungen im Durchschnitt rund 150 Wohnungen.^{16 17}

Die Stadt Jena gibt seit 1997 **Mietspiegel** in regelmäßigen Abständen heraus. Erstmals wurde im Jahr 2013 der Mietspiegel als qualifizierter Mietspiegel (§ 558 BGB) erarbeitet. Im Oktober 2023 trat mit der Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels 2021 die Anpassung an die Marktentwicklung zum 20.10.2023 in Kraft.¹⁸ Der qualifizierte Mietspiegel für Jena wird derzeit als Regressionsmietspiegel neu erstellt. Die Mietspiegelfragung fand 2025 statt. Bis zum Erscheinen des neuen qualifizierten Mietspiegels kann der Mietspiegel aus dem Jahr 2023 als Orientierung herangezogen werden.¹⁹

Das **Mietspiegelreformgesetz** trat bundesweit 2022 in Kraft. Danach dürfen bei Mietspiegeln nur Mieten berücksichtigt werden, die in den letzten sechs Jahren vereinbart oder geändert wurden. Vor der Reform betrug der Betrachtungszeitraum vier Jahre.²⁰ Dies führt zu einer mindestens gedämpften Steigerung der Mietspiegelwerte, die für Mieterhöhungen erforderlich sind.

Im Jahr 2016 ist die Thüringer **Mietpreisbegrenzungsverordnung** in Kraft getreten. Die „Mietpreisbremse“ begrenzt den Anstieg der Mieten bei der Wiedervermietung von Wohnungen auf ein Niveau von maximal zehn Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete.²¹ Die Gültigkeit der Verordnung wurde im Januar 2021 bis Ende 2025 verlängert.²² Die Thüringer Landesregierung nutzt die vom Bundesgesetzgeber eingeräumte rechtliche Möglichkeit, die Mietpreisbremse bis zum 31. Dezember 2027 zu verlängern, da die Städte Erfurt und Jena weiterhin als Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten gelten.²³

Durch das am 1. Januar 2019 in Kraft getretene **Mietrechtsanpassungsgesetz** wird die jährliche Umlage der Modernisierungskosten auf die Mieter von 11 % auf 8 % beschränkt. Außerdem wurde die Auskunftspflicht des Vermieters bei Vermietung erweitert.²⁴

Anfang 2020 wurde die Stadt Jena in die **Thüringer Kappungsgrenzenverordnung** aufgenommen. Während das Gesetz grundsätzlich eine Kappungsgrenze von 20 % für Erhöhungen innerhalb von drei Jahren vorschreibt, wird diese Grenze für die Stadt Jena durch die Verordnung auf 15 % herabgesetzt. Das hat zur Folge, dass Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nur noch in kleineren Schritten möglich sind. Die Verordnung bleibt für Jena bis 30.09.2029 in Kraft.²⁵ Ausgenommen davon sind Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungen. jenawohnen praktiziert diese Kappungsgrenze in Höhe von 15 % bereits seit 2018.

2.2 Geschäftsverlauf und Investitionstätigkeit

jenawohnen beendet das Geschäftsjahr 2025 mit einem **Jahresüberschuss** nach Steuern in Höhe von T€ 14.727 (Vorjahr: T€ 13.757). Das Ergebnis des Berichtsjahres liegt über dem geplanten Wert von T€ 13.872. Die Geschäftsleitung beurteilt die Geschäftsentwicklung 2025 positiv.

Neben der Weiterentwicklung und Sanierung des Bestandes wird die Erweiterung des Portfolios fortgeführt. In der Unternehmensplanung war von 2015 bis 2020 der Neubau von 490 Wohnungen, 23

¹⁵ Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte mit Arbeitsort Jena, Jena Zahlen

¹⁶ Jenaer Statistik Quartalsbericht II/2025 - Bestand am 30.06.2025

¹⁷ Wohnungsbestand, Jenaer Statistik Quartalsbericht IV/2019

¹⁸ Mietspiegelbroschüre 2023 Stand 20.10.2023

¹⁹ <https://service.jena.de/de/mietspiegel-fuer-wohnraummieter>

²⁰ Bundesgesetzblatt: https://dejure.org/BGBI/2021/BGBI_I_S_3515_1

²¹ Mietpreisbremse 2016

²² Verlängerung Mietpreisbegrenzungsverordnung

²³ <https://digitales-infrastruktur.thueringen.de/medienservice/medieninformationen/detailseite/mietwucher-ausgebremst-landesregierung-verlaengert-mietpreisbremse-in-erfurt-und-jena-bis-2027>

²⁴ Mietrechtsanpassungsgesetz 01.01.2019

²⁵ Thüringer Kappungsgrenzenverordnung, Fassung vom 26.08.2024

Gewerbeeinheiten und rund 650 Stellplätzen vorgesehen. Dieses Neubauprogramm konnte 2020 erfolgreich abgeschlossen werden. Die Unternehmensplanung enthält weitere Projektentwicklungen für den Neubau von rund 54 zusätzlichen Wohnungen von 2027 bis 2028.

Geplante Projekte	Einheiten	Geplante Fertigstellung
Saalstraße 6-8 („Neues Saaltor“)	24 Wohnungen, 5 Gewerbe	2027
Beethovenstraße 22-24, Hermsdorf	12 Wohnungen	2027
Am Oelste, Jena	18 Wohnungen	2028

Von den für 2025 prognostizierten Investitionen für den Neubau und Ankauf in Höhe von 7.450 T€ wurden 10.196 T€ abgerufen. Die Überschreitung des Investitionsplanes ergibt sich hauptsächlich aus der Verschiebung des Grundstücksankaufes für die Theobald-Renner-Straße von 2024 in das Jahr 2025 (+2.377 T€).

Die für 2025 geplanten Investitionen in den Bestand in Höhe von 27.409 T€ wurden mit 32.812 T€ abgerufen. Die höheren Abrufe betreffen hauptsächlich den Baufortschritt sowie die Baukostensteigerungen für das Projekt Salvador-Allende-Platz 9 bis 23 (+5.581 T€).

Außerdem flossen rund T€ 11.700 in die Instandhaltung und Instandsetzung von Bestandsobjekten. Bei den Baumaßnahmen zur Instandhaltung im Geschäftsjahr 2025 standen vor allem die Bestandserhaltung sowie sicherheitstechnische Maßnahmen im Vordergrund:

- Fassadensanierung in der Ottogerd-Mühlmann-Straße 37 und der Hans-Berger-Straße 14-18
- Instandsetzung von Außenanlagen in der Anna-Siemsen-Straße 8-14
- Abdichten von Balkonen / Terrassen im Karree Dornburger Straße 56- 66
- Sanierung von Hauseingängen und Treppenhäusern in Lobeda, Winzerla und Jena-Stadt

2.3 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die durchschnittliche **Leerstandsquote** der Wohnungen ist im Vergleich zum Vorjahr um 0,6 Prozentpunkte gestiegen. Dies begründet sich hauptsächlich durch umfangreiche Sanierungen im Bestand, da vor dem Beginn der Maßnahmen ein Vermietungsstopp umgesetzt wird. Diese Vorgehensweise entlastet den Betreuungsaufwand für die Mieter während der Sanierung und reduziert die Umsetzungskosten.

Die Fluktuation fiel mit 1.234 gekündigten bzw. beendeten Wohnraummietverträgen gegenüber dem Vorjahr niedriger aus (Vorjahr: 1.271).

Leerstand und Fluktuation für Wohnraum	Ist 2025	Ist 2024
Ø Leerstandsquote	4,3 %	3,7 %
Ø Leerstandsquote vermietbarer Bestand	1,0 %	0,9 %
Fluktuationsquote	8,6 %	8,8 %

3 Lage der Gesellschaft

3.1 Ertragslage

Das Jahresergebnis setzt sich aus den folgenden Ergebnisbereichen zusammen:

Ergebnisbereiche	Ist 2025 T€	Ist 2024 T€
Gesamtleistung (Umsatzerlöse und Bestandsveränderungen)	99.044	98.395
Aktiviert Eigenleistungen und sonstige betriebliche Erträge (ohne neutrale/periodenfremde Erträge)	2.523	2.037
Betriebs- und Heizkosten	-30.190	-31.009
Instandhaltungsaufwendungen ohne Erstattung der Versicherung für Versicherungsschäden	-13.703	-13.055
Personalaufwand	-12.782	-12.837
Abschreibungen (planmäßig)	-16.106	-15.543
Übriger Betriebsaufwand (ohne neutrale/periodenfremde Aufwendungen)	-8.103	-7.234
Betriebsergebnis	20.683	20.752
Zinsergebnis	-4.362	-3.873
neutrales/periodenfremdes Ergebnis	1.191	-301
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-2.785	-2.822
Jahresüberschuss	14.727	13.757

Die geringfügige Abnahme des **Betriebsergebnisses** (T€ -69) resultiert hauptsächlich aus höheren Instandhaltungsaufwendungen (T€ -648), höheren planmäßigen Abschreibungen (T€ -563) und gestiegenem übrigen Betriebsaufwand (T€ +869). Höhere Umsatzerlöse (T€ +649) sowie gesunkene Betriebs- und Heizkosten (T€ +819) wirken sich gegenläufig aus.

Die Gesamtleistung beinhaltet die Umsatzerlöse aus Sollmieten für Wohnungen, gewerbliche Einheiten, Garagen und Stellplätze sowie die jeweiligen Erlösschmälerungen. Außerdem enthält die Position Umsatzerlöse aus abgerechneten Betriebs- und Heizkosten des Vorjahres und die Bestandsveränderungen, die sich als Saldo der Betriebs- und Heizkosten des Vorjahres (als Bestandsminderung) und des Geschäftsjahres (als Bestandserhöhung) ergeben.

Die **Umsatzerlöse aus Sollmieten** für Wohnungen, Gewerbeeinheiten, Garagen und Stellplätze stiegen insgesamt um T€ 1.559 (vor Berücksichtigung von Erlösschmälerungen). Die gestiegenen Sollmieten ergeben sich neben der Folgevermietung bei Fluktuation und der Wiedervermietung nach Komplexsanierungen auch aus Mieterhöhungen für bestehende Mietverträge. Der Anteil der gesamten Erlösschmälerungen an der Jahressollmiete beträgt 3,7 % (Vorjahr: 3,3 %) und liegt über der Prognose von 2,9 %.

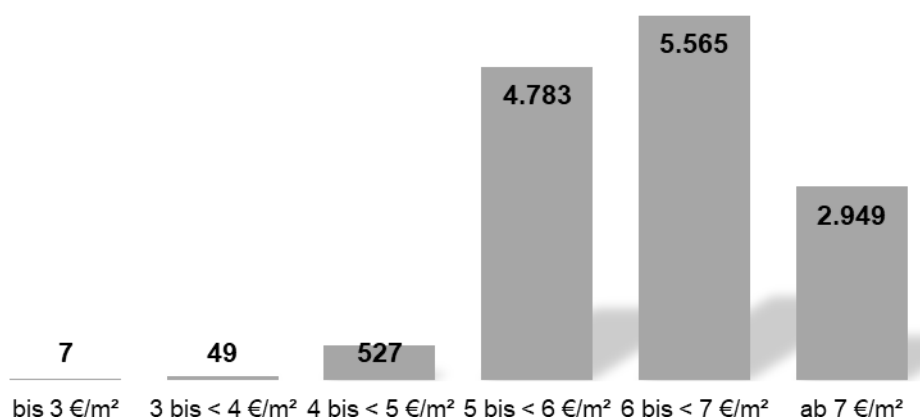
Zusätzlich stiegen die Umsatzerlöse aus Mieten durch die ertragswirksame Auflösung von Tilgungszuschüssen aus dem Innenstadtabstabilisierungsprogramm, einem Fördermittelprogramm des Freistaats Thüringen, um T€ 450.

Umsatzerlöse aus Mieten	Ist 2025 T€	Ist 2024 T€
Sollmieten	70.026	68.467
Erlösschmälerungen	-2.623	-2.249
Ist-Mieten	67.403	66.218

Die durchschnittliche Miete aller Wohnungen für das Geschäftsjahr 2025 beträgt 6,38 €/m² (Vorjahr: 6,24 €/m²). Die **durchschnittliche Wohnungsmiete für den Bestand** (ohne Neubau) **stieg um 2,3 % und beträgt 6,21 €/m²** (Vorjahr: 6,07 €/m²). Sie entspricht der Planung.

jenawohnen erfüllt zum 31.12.2025 mit den Mietpreisen für 12.459 Wohnungen in Jena die Bedingungen des „Angemessenen Wohnraumes“ für die Kosten der Unterkunft nach den Festlegungen der Stadt Jena zum 01.01.2024. Das entspricht einem Anteil von rund 90 % aller Wohnungen, die jena-wohnen in Jena bewirtschaftet.

Anzahl der Wohnungen in den Mietpreisniveaus im vermietbaren Bestand (Jena, Blankenhain, Hermsdorf):



Die **wesentlichen Aufwandspositionen**, die laut Gewinn- und Verlustrechnung in das Jahresergebnis eingeflossen sind, entwickelten sich wie folgt:

Die **Betriebs- und Heizkosten** fielen aufgrund gesunkener Kosten für Fernwärme und für Grundsteuer um T€ 819 niedriger aus als im Vorjahr. Diese Aufwendungen werden im Folgejahr den Mietern weiterberechnet.

Die von jenawohnen zu tragenden **laufenden Instandhaltungskosten** (Fremdleistungen abzüglich Versicherungserstattungen) betragen T€ 11.686 (Vorjahr: T€ 11.342). Die durchschnittlichen Instandhaltungskosten pro Jahr und m² Nutzfläche liegen mit 13,14 €/m² über dem Niveau des Vorjahres (Vorjahr: 12,47 €/m²). Außerdem enthält die Position „Instandhaltungsaufwendungen“ laufende Kosten für die Instandsetzung der Wohneigentumsanlagen.

Neben den dargestellten laufenden Instandhaltungskosten leistete jenawohnen Zuführungen zur Erhaltungsrücklage für die Eigentumswohnungen und Gewerbeeinheiten in den Wohneigentumsanlagen von T€ 1.425 (Vorjahr: T€ 2.224). Dies betrifft 1.556 Einheiten zum 31.12.2025. Der Ausweis der Erhaltungsrücklage erfolgt seit 2023 als sonstiger Vermögensgegenstand.

Die **Personalaufwendungen** blieben aufgrund der im Vorjahr einmalig gewährten Inflationsausgleichsprämie für 2025 nahezu konstant. Die Anpassungen des Tarifvertrages zum 01.02.2025 um 2,6 % sind nicht sichtbar.

Die planmäßigen **Abschreibungen** stiegen aufgrund der Zugänge aus nachträglichen Herstellungskosten für die Sanierungen im Bestand und der daraus resultierenden Anpassung der Nutzungsdauer für diese Bestandsobjekte.

Die **übrigen Betriebsaufwendungen** enthalten neben den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** (T€ 6.442), die nicht im neutralen Ergebnis abgebildet sind, nicht umlegbare Betriebs- und Heizkosten (T€ 1.216) sowie die Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen (T€ 439).

Das **Zinsergebnis** stieg gegenüber dem Vorjahr an (T€ -489). Ursächlich sind umfangreiche Neuvaluierungen seit 2022, die sich aufgrund gestiegener Zinssätze für Baudarlehen im Zinsaufwand niederschlagen.

Das **neutrale/periodenfremde Ergebnis** enthält die Erträge aus Anlageverkäufen (T€ +787), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (T€ +93) sowie periodenfremde Erträge (T€ +185).

Enthalten ist außerdem der Saldo aus den Veränderungen der einzelwertberechtigten Mietforderungen (T€ +108).

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2025 ein **gutes Jahresergebnis** erreicht hat. Die Geschäftsleitung beurteilt die Ertragslage als zufriedenstellend.

3.2 Finanzlage

Die **Bilanzsumme** zum 31.12.2025 beträgt T€ 572.050 (Vorjahr: T€ 547.875).

Das bilanzielle **Eigenkapital** erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 970 auf T€ 302.348. Auszahlungen aus Darlehen für Investitionen und Ankauf führen zu einer Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um T€ 24.218. Die bilanzielle **Eigenkapitalquote** sank leicht auf 52,9 % (Vorjahr: 55,0 %).

Kapitalstruktur	Ist 31.12.2025		Ist 31.12.2024	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital (abzüglich Ausschüttung)	287.622	50	287.622	52
Langfristiges Fremdkapital	219.244	38	192.848	35
Sonstige kurzfristige Passiva	65.184	11	67.405	13
Gesamtkapital	572.050	100	547.875	100

Im **langfristigen Fremdkapital** sind im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und der Sonderposten für Investitionszulagen und Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen zusammengefasst. Bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten handelt es sich überwiegend um Darlehen mit annuitätischer Tilgung, die durch Grundschulden gesichert sind.

Im Geschäftsjahr 2025 erfolgten Neuvaluierungen in Höhe von T€ 36.532. Zusätzlich fanden Umschuldungen in Höhe von T€ 3.357 statt. Diese betreffen die Umschuldung eines KfW-Darlehens zu einem Hypothekendarlehen (T€ 3.357). Planmäßige Tilgungen wurden in Höhe von T€ 10.635 geleistet. Des Weiteren wurde ein Tilgungszuschuss (T€ 1.891) für ein Förderdarlehen im sozialen Wohnungsbau gewährt.

An die Gesellschafter wurde die Gewinnausschüttung für das Vorjahr von T€ 13.757 ausgezahlt.

Über die Finanzlage der Gesellschaft gibt die folgende **Kapitalflussrechnung** Auskunft.

Kapitalflussrechnung	Ist 2025 T€	Ist 2024 T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	35.552	38.064
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-42.109	-33.035
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	9.166	-7.567
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	2.609	-2.538
Finanzmittelbestand zum 01.01. des Geschäftsjahres	-3.037	-499
Liquide Mittel zum 31.12.	4.572	6.963
Verbindlichkeiten aus Kapitalpool zum 31.12	-5.000	-10.000
Finanzmittelbestand zum 31.12. des Geschäftsjahres	-428	-3.037

Die Ermittlung der Cashflows erfolgt seit 2023 nach DRS 21. jenawohnen nimmt seit dem 16.05.2006 am Cash- und Kapitalpool der Stadtwerke Jena GmbH teil und war und ist zu jeder Zeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Der ausgewiesene Finanzmittelbestand zum 31.12.2025 wird durch T€ 5.000 kurzfristige Verbindlichkeiten aus dem Kapitalpool gemindert. Der bilanzielle Ausweis erfolgt unter dem Posten „Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen“. Die Finanzlage ist geordnet.

3.3 Vermögenslage

Vermögensstruktur	Ist 31.12.2025		Ist 31.12.2024	
	T€	%	T€	%
Langfristige Vermögensgegenstände	522.535	91	495.925	91
Kurzfristige Aktiva	49.515	9	51.950	9
Gesamtvermögen	572.050	100	547.875	100

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden **T€ 43.133** (Vorjahr: T€ 33.485) **in das Sachanlagevermögen investiert**, davon T€ 32.812 (Vorjahr: T€ 32.214) in die Modernisierung von Gebäuden und T€ 10.196 (Vorjahr: T€ 1.118) in den Neubau und Ankauf. Die Investitionen überstiegen die Abschreibungen und Anlagenabgänge, weshalb der Buchwert des langfristigen Vermögens zunahm. Die Erhaltungsrücklage für eigene Eigentumswohnungen ist als sonstiger Vermögensgegenstand abgebildet. Für die Folgejahre ist die weitere Aufnahme langfristiger Kredite zur Finanzierung der jeweiligen Investitionen vorgesehen. Insgesamt liegen zum Bilanzstichtag bereits Darlehensverträge oder verbindliche Angebote in Höhe von T€ 62.344 zur Finanzierung der Bauvorhaben vor, von denen bis zum Bilanzstichtag T€ 38.252 noch nicht abgerufen waren.

Die kurzfristigen Aktiva umfassen unfertige Leistungen in Form noch nicht abgerechneter Betriebskosten, kurzfristige Forderungen und Guthaben bei Kreditinstituten. Die kurzfristigen Forderungen bestehen im Wesentlichen aus Mietforderungen.

Die Vermögenslage ist geordnet.

4 Chancen- und Risikobericht

4.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Entsprechend dem Risikokatalog der Stadtwerke Jena Gruppe wurden die für jenawohnen unternehmensrelevanten Risiken, die bei ihrem Eintritt negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben könnten, identifiziert und bewertet.

Das Risikomanagement ist in der jenawohnen integraler Bestandteil der Unternehmenssteuerung. Die Zusammenfassung und Plausibilisierung der Rückmeldungen erfolgen im Bereich Betriebswirtschaft der Stadtwerke Energie Jena-Pößneck GmbH. Die Risikoberichterstattung wird laufend an veränderte Rahmenbedingungen angepasst.

Im Geschäftsjahr 2025 wurden 36 Risiken (Vorperiode 36) gemeldet, davon wurden gemäß Dienstanweisung Risikomanagement-System zehn als berichtsrelevant eingestuft. Die Risikoberichterstattung umfasst die zehn mit dem größten Netto-Risikopotential eingestuften Risiken. Die Eintrittswahrscheinlichkeit wird mit „unwahrscheinlich“ bis „konkret vorstellbar“ bewertet. Die relevanten Risiken zum 31.12.2025 stellen sich wie folgt dar:

- Baukostenrisiko Neubau und Sanierung
- Kostenentwicklung Instandhaltung, Instandsetzung
- Steuerliche Risiken (Wegfall der erweiterten Kürzung gemäß des § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG)
- Kostensteigerung oder Begrenzung von Erlösen durch neue gesetzliche Bestimmungen
- Zinsänderungsrisiken
- IT-Sicherheit (Sicherheit der Informationstechnik)
- Complianceverstöße im Bereich Immobilienrecht und Verkehrssicherungspflicht

- Mietersicherheit, Brand und Schäden durch technisches oder menschliches Versagen

Die größten Risiken werden derzeit im Bereich der Steigerung der Baukosten im Neubau und für die Sanierung des Bestandes sowie der Kostensteigerung für die Instandhaltung und Instandsetzung des Bestandes gesehen. Diese Risiken werden durch eine mittel- bis langfristige Instandhaltungsplanung, ein aktives Baukostencontrolling sowie durch neue Ausschreibungsverfahren reduziert.

Zur Reduzierung der steuerlichen Risiken haben wir neben dem vorhandenen Compliance Management ein Tax-Compliance Management etabliert. Neben der Überwachung der Einhaltung steuerlicher Pflichten werden damit ebenfalls fortlaufend steuerliche Risiken überwacht, so beispielsweise das Risiko von gewerbesteuerlichen Nachzahlungen aufgrund des möglichen Wegfalls der erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung. Um den Forderungsausfall der Mieten weiter zu reduzieren, ist ein zentrales Forderungsmanagement, das alle Aktivitäten in diesem Bereich in der Abteilung Recht/Forderungsmanagement bündelt, eingerichtet.

Nach heutigem Kenntnisstand bestehen keine den Bestand oder die Entwicklung des Unternehmens gefährdende Risiken.

4.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Wichtige Parameter für die weiteren Aktivitäten der jenawohnen sind die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Jena, verbunden mit der Schaffung neuer Arbeitsplätze, und die Prognose für die Entwicklung der Haushalte in unserer Stadt. Dies belegen unter anderen die Investitionen des Zeiss Konzerns in den Standort Jena, die Bebauung des Inselplatzes und die Entwicklung des Eichplatzes.

Bevölkerungsentwicklung

Wir stützen uns weiterhin auf die Erkenntnisse aus der Jenaer Bevölkerungsprognose 2019 und auf die aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung des Thüringer Landesamtes für Statistik aus dem Jahr 2023, wonach Jena bis 2035/2040 wachsen wird. Dabei geht die Bevölkerungsprognose im Zeitraum von 2018 bis 2040 von Zuwächsen der Einwohner von 1,4 % aus.^{26,27}

Die letzte Haushalts-Prognose 2019 der Stadt Jena geht von einem Wachstum der statistischen Privathaushalte um 3,4 % bis 2035 aus. "Dabei wachsen insbesondere die kernstädtischen Planungsräume, während in den Großsiedlungen die Haushaltszahlen geringfügig zurückgehen werden."²⁸ Der größte Anstieg wird mit +9,2 % bei den 1-Personen-Haushalten prognostiziert.

Die Fortschreibung „Szenario Jena 2035“, **Konzept für eine nachhaltige Finanzierung der Stadt Jena**, wurde im Stadtrat am 28.01.2026 vorgelegt. Das Konzept beschreibt sechs Szenarien für die Entwicklung der Stadt Jena und deren Auswirkungen auf Bevölkerung, Haushalt, Einkommen, Arbeitslose und Beschäftigte. Dabei geht das **Stabilitätsszenario** von einem ausgeglichenen und nachhaltigen Wachstum aus. Die Bevölkerung bleibt bei rund 108.000 Einwohnern nahezu konstant. Beschäftigung, Einkommen und Deckungsmittel steigen moderat, der Haushaltssaldo ist leicht negativ. Die Stadt setzt auf Kontinuität: Klimaanpassungsmaßnahmen werden planmäßig umgesetzt. Belastungen sind spürbar, bleiben aber durch vorausschauende Planung kontrollierbar. Auf dem Wohnungsmarkt herrscht Stabilität mit leichter Neubautätigkeit.²⁹ Das Real Case Szenario 2019 liegt mit einer Prognose von rund 110.000 Einwohnern für 2035 auf einem ähnlichen Niveau.³⁰

Mit diesem **Stabilitätsszenario** verbindet jenawohnen die Chance auf eine weiterhin gute Vermietungsquote der vorhandenen und neu zu errichtenden Wohnungen und eine positive Entwicklung der Mieterlöse.

Demografischer Wandel

²⁶ Bevölkerungsprognose 2019 der Stadt Jena vom 09.04.2019

²⁷ 3. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung Thüringen 2042 herausgegeben Januar 2023 vom Thüringer Landesamt für Statistik

²⁸ Haushaltsprognose 2019 der Stadt Jena vom 27.01.2020

²⁹ Stadt Jena: Fortschreibung „Szenario Jena 2035“, Konzept für eine nachhaltige Finanzierung der Stadt Jena

³⁰ <https://statistik.jena.de/de/bevoelkerungsprognose>

Wir verstehen den demografischen Wandel, der trotz des anhaltend hohen Anteils an Studierenden auch in Jena deutlich wird, als Herausforderung und Chance. Wir haben die Errichtung **betreuter Wohnformen für ältere und pflegebedürftige Menschen** in unseren Fokus gerückt und widmen uns in diesem Bereich der Entwicklung neuer Konzepte und Dienstleistungen. Mit der Fertigstellung des **Demenzzentrums** am Salvador-Allende-Platz im Herbst 2020 konnten wir das bestehende Angebot erweitern. Die Sanierungskonzepte für den Bestand enthalten außerdem verschiedene Maßnahmen zur Barrierereduzierung, wie den Umbau der Aufzüge, der Errichtung von Rampen im Außenbereich oder barrierefreie Zugänge zum Haus und zu allen Bereichen der Außenanlagen.

Das Projekt „**Smartes Quartier Jena-Lobeda**“ wurde im Geschäftsjahr 2025 erfolgreich abgeschlossen und sorgt deutschlandweit für Aufmerksamkeit. „Es steht exemplarisch für den Anspruch unserer Stadt, digitale Transformation nicht nur als technologische Herausforderung, sondern als gesellschaftliche Chance zu begreifen. Mit diesem Modellprojekt zeigen wir, wie städtische Räume durch Innovation lebenswerter, vernetzter und zukunftsfähiger gestaltet werden können.“³¹

jenawohnen versteht die sich verändernde Altersstruktur als Chance für zukünftige Wohnmodelle. Dabei muss das Thema der spezifischen Formen der **Altersarmut** jedoch im Blickfeld bleiben, wenn Investitionsentscheidungen vorbereitet werden. Unser Anspruch besteht darin, bezahlbaren Wohnraum im Bestand zu erhalten, der dennoch die notwendige technische Ausstattung und Hilfsmittel für ältere Menschen bereithält.

Großwohnsiedlungen

jenawohnen begegnet dem prognostizierten Wandel der Jenaer Bevölkerungsstruktur und dessen möglichen Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt durch besondere Aufmerksamkeit und sensiblen Umgang mit den Großwohnsiedlungen. Die Großwohnsiedlungen machen fast drei Viertel des Bestandes der jenawohnen aus. In Lobeda bewirtschaftet jenawohnen ca. 6.700 Wohnungen und in Winzerla ca. 3.500 Einheiten. Das Management sowie die Sanierungsstrategie in den Großwohnsiedlungen werden weiterhin die sozioökonomische und demografische Entwicklung berücksichtigen. Der Bestand an angemessen sanierten und instandgesetzten Objekten muss sich stark an der Einkommensentwicklung der Haushalte und am tatsächlichen Bedarf an Wohnraum orientieren.

Wohnraumförderung

Für die Sanierung des Projektes „**Smartes Quartier Jena-Lobeda**“ erhielten wir 2020 die offizielle Bewilligung für ein Förderdarlehen in Höhe von rund **T€ 12.600** und einen Tilgungszuschuss von T€ 1.900 aus dem **Innenstadtstabilisierungsprogramm**. An diesem Standort sind im Jahr 2021 und 2022 insgesamt **143 mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen** entstanden.

Am 14.01.2022 wurde der Bewilligungsbescheid für die Sanierung des Objektes **Salvador-Allende-Platz 9 – 23** offiziell in Jena-Lobeda übergeben. Bewilligt wurden bereits im Dezember 2021 **T€ 31.817** Förderdarlehen sowie ein Tilgungszuschuss über T€ 5.626 aus dem **Innenstadtstabilisierungsprogramm** des Freistaates Thüringen. Aufgrund von Baupreissteigerungen wurde Anfang 2024 eine Erhöhung der Bewilligungssumme beantragt. Der Nachbewilligung erfolgte im November 2024. **Das Förderdarlehen wurde auf T€ 37.546 erhöht. Der Tilgungszuschuss beträgt insgesamt T€ 6.635.**

An diesem Standort werden rund **290 Wohnungen** im Zeitraum von 2023 bis 2029 umfangreich saniert, teilweise umgebaut und **mietpreis- und belegungsgebunden** vermietet. Durch das Zusammenlegen von kleineren Einheiten entstehen hier größere Familienwohnungen, die verstärkt nachgefragt werden. Die Hauseingänge 9 - 11 wurden zum 01.10.2025 fertig gestellt und sind voll vermietet. Zum 01.02.2026 wurde der Hauseingang 13 vermietet, der Hauseingang 15 ist zum 01.03.2026 fertig gestellt.

Im Jahr 2024 wurde ein weiterer **Fördermittelantrag für den sozialen Wohnungsbau** für das Objekt **Friedrich-Zucker-Straße 2 a-d** in Jena-Winzerla mit **56 Wohnungen** eingereicht. In dem Objekt erfolgt eine Strangsanierung, der Anbau einer Wärmedämmung sowie der Anbau von zwei Aufzügen. Die Sanierung erfolgt im bewohnten Zustand. Es wurde ein **Darlehen in Höhe von T€ 1.997** sowie ein **Zuschuss in Höhe von T€ 1.632** bewilligt. Die Maßnahmen sollen 2026 abgeschlossen werden.

³¹ Lange, Dirk (2025): Die Platte der Zukunft, S. 9

Im Jahr 2025 haben wir für zwei weitere Sanierungsvorhaben im Bestand Fördermittelanträge eingereicht. Zunächst für die **Ernst-Schneller-Straße 8** in Jena Lobeda. Hier werden 63 Wohnungen saniert. Beantragt wurde ein **Darlehen in Höhe von T€ 2.000** und ein **Zuschuss in Höhe von T€ 1.700**. Die Sanierung erfolgt 2026. Das zweite Objekt ist die **Binswangerstraße 2-12**, ebenfalls in Lobeda. Hier werden von 2027 – 2029 insgesamt 206 Wohnungen saniert. Beantragt wurde ein **Darlehen in Höhe von T€ 12.400** und ein **Zuschuss in Höhe von T€ 5.500**.

Insgesamt werden so rund **760 Wohnungen bis 2029 durch den Freistaat Thüringen gefördert und stehen für eine belegungs- und mietpreisgebundene Vermietung zur Verfügung**.

2021 wurde die Bundes-Förderung für energieeffiziente Gebäude, kurz BEG, neu geordnet. Für energieeffizientes Bauen und Sanieren können Darlehen sowie Zuschüsse beantragt werden. Mögliche Förderungen werden bei allen Investitionen geprüft. **Im Jahr 2025 wurden Zuschüsse aus diesem Programm in Höhe von T€ 1.062 ausgezahlt.**

5 Prognosebericht

jenawohnen profitiert in erheblichem Maße vom positiven Werdegang Jenas. Der wirtschaftliche Erfolg und die Perspektiven der jenawohnen sind eng mit der weiteren Entwicklung der Stadt Jena verbunden und gründen auf einer angemessenen Geschäftspolitik, die stets Handlungsoptionen offenhält.

Die anhaltenden militärischen Auseinandersetzungen im Nahen Osten und die damit verbundene Eskalation der geopolitischen Lage, unter Einbeziehung des Iran, führen zu erhöhten Unsicherheiten auf den internationalen Energie- und Finanzmärkten. Hieraus könnten sich insbesondere Preis- und Kostenrisiken, vor allem im Bereich der Energie und Bauleistungen ergeben.

Auch wenn im Geschäftsjahres 2025 eine Entspannung an den Energiemärkten zu verzeichnen war, bestehen für die künftige Entwicklung weiterhin erhebliche Risiken. Preissteigerungen für Material und Dienstleistungen sowie die Zahlungsunfähigkeit von Geschäftspartnern können weitere negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf der jenawohnen haben. Die Planung für die künftigen Geschäftsjahre birgt daher nicht unerhebliche Unsicherheiten. Zurzeit wird nicht mit existenzgefährdenden Auswirkungen gerechnet.

Die derzeitige Baupreis- und Zinsentwicklung wirkt sich deutlich auf die **Wirtschaftlichkeit aller Bauprojekte** aus.

Zwischen Druck und Potenzial: Jenas Wirtschaft im Jahr 2026

„Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bleiben auch in Jena 2026 anspruchsvoll. Viele Unternehmen stehen unter Druck, durch konjunkturelle Unsicherheiten, demografiebedingten Fachkräftebedarf, steigende Kosten und strukturelle Engpässe bei Flächen und Infrastruktur. Gleichzeitig zeigt sich der Wirtschaftsstandort Jena langfristig stabil. Im Städteranking der Wirtschaftswoche positioniert sich Jena im oberen Drittel deutscher Großstädte mit einem sehr starken Profil in Forschung und Innovation sowie der Arbeitsmarktqualität. Engpässe zeigen sich bei Gründungsintensität, Wohnungsneubau, Infrastruktur und Digitalisierung.“³²

³² <https://www.jenawirtschaft.de/news/zwischen-druck-und-potenzial-jenas-wirtschaft-im-jahr-2026>

Jena ist wirtschaftlich auf Wachstumskurs

Wir gehen davon aus, dass sich die Stadt Jena weiterhin auf Wachstumskurs befindet und dass die wirtschaftliche, kulturelle und soziale Attraktivität Jenas auch in Zukunft Fach- und Führungskräfte anziehen wird. Das qualitative Wachstum der Stadt Jena, geprägt durch Wissenschaft, Hochtechnologie und attraktive Arbeitsplätze, führt zu einer anhaltend differenzierten Nachfrage nach modernem Wohnraum.

Zahlreiche Großprojekte bilden dafür die wesentliche Grundlage: die Bebauung **des Inselplatzes** als Campus der Friedrich-Schiller-Universität, die **Entwicklung des Eichplatzes** als neue Stadtmitte, sowie die Investitionen **des Zeiss-Konzerns** in den Bau eines neuen zentralen **Firmenstandortes in Jena West** und einen neuen **Produktionsstandort in Isserstedt** in direktem Umfeld Jenas.

Das E-Commerce Unternehmen „DotSource“ hat mit dem **Neubau des dotSource Campus in der Saalbahnhofstraße** begonnen. Das Unternehmen versteht das Projekt als Unterstützung bei dem Vorhaben, bis zum Jahr 2029 auf 1.000 Mitarbeiter zu wachsen und die Stadt, um ein weiteres Wahrzeichen für ihren Innovationsgeist zu bereichern.³³ Hier entstehen 10.000 m² Bürofläche, ein Supermarkt, ein Restaurant und ein kleiner Park mit Veranstaltungsfläche sowie eine Tiefgarage mit zwei Ebenen. Außerdem ist der Bau von 50 Wohnungen geplant.³⁴

Auch **Analytik Jena** investiert in seinen Standort Jena-Göschwitz. Hier entsteht das künftige Hauptgebäude des neuen Analytik Jena-Campus mit Produktions-, Lager- und Büroflächen sowie Laborflächen. Mit den zusätzlichen 15.000 m² Nettogrundflächen entsteht Platz für insgesamt rund 550 Arbeitsplätze.³⁵

Zusätzlich sehen wir einen positiven Beschäftigungstrend in Jena und wachsenden Bedarf an Arbeitsplätzen und Wohnungen.

Für die Geschäftsjahre 2026 bis 2030 rechnet jenawohnen mit einer weiterhin **stabilen Nachfrage** nach Wohnraum in allen Preissegmenten. Diese Tendenz ergibt sich aus dem Zuzug von Beschäftigten, aus der hohen studentischen Nachfrage und dem voraussichtlich weiter steigenden Anteil älterer Single- und Paarhaushalte. Die wirtschaftliche Entwicklung erfordert weiteren Fachkräftebedarf, so dass wir von einer gleichbleibenden Nachfrage nach Wohnraum ausgehen. Die fallende Fluktuation und der geringe vermietbare Leerstand sind Indizien für einen angespannten Wohnungsmarkt. „Jena bleibt ein „Magnet“ für Arbeitskräfte, steht jedoch durch demografische Entwicklungen und dem engen Wohnungsmarkt unter Druck.“³⁶

Daher investiert jenawohnen vor allem in die weitere **Sanierung und in den Umbau der Bestände** sowie in den **Neubau**.

Insgesamt sind in der Unternehmensplanung **von 2026 bis 2030 Investitionen in Höhe von T€ 226.537** für Sanierungen im Bestand, Neubau sowie den Grundstücksankauf für zukünftige Projekte geplant. Potenzielle Projekte für Komplexsanierungen mit Leerzug und Bestandssanierungen sind in die Planung eingeflossen.

Die **Fremdkapitalaufnahme** für die Projektfinanzierung beträgt **von 2026 bis 2030 T€ 159.375** und wird mit 85 % Fremdkapitalanteil der Projektkosten kalkuliert. Zusätzlich wurde ein Liquiditätsbedarf von T€ 36.000 ermittelt, für den eine Unternehmensfinanzierung angezeigt ist.

Für die **Sanierung und Entwicklung des Bestandes** sind bis 2030 insgesamt **T€ 206.862** geplant. Die Investitionen fließen zum überwiegenden Teil in unsere Großwohnsiedlungen in Lobeda und Winzerla.

³³ <https://www.dotsource.de/agentur/dotsource-campus/#c58558>

³⁴ www.mdr.de Thüringen, 21. März 2024: Software-Unternehmen kann Großbaustelle in Jena starten

³⁵ <https://www.analytik-jena.de/neubauprojekte/>

³⁶ <https://www.jenawirtschaft.de/news/zwischen-druck-und-potenzial-jenas-wirtschaft-im-jahr-2026>

Im Planungszeitraum 2026 bis 2030 ist die Fertigstellung des **Neubaus von 24 Wohnungen und Gewerbeflächen** am „**Neuen Saaltor**“ vorgesehen. Der **Neubau „Am Oelste“** wird bis 2028 entstehen, hier werden **18 Wohnungen** fertiggestellt. In **Hermisdorf** entsteht ein **Neubau mit 12 Wohnungen** in der Beethovenstraße 22-24. Die geplanten Investitionen für die Neubauprojekte insgesamt in diesem Zeitraum betragen **T€ 19.675**.

Um die Stadtentwicklung in Jena aktiv mitzugestalten, beschäftigen wir uns neben der Entwicklung unserer Bestände mit der Akquise neuer Grundstücke und Areale. Langfristig wird der Erwerb geeigneter neuer Grundstücke in Jena eine Herausforderung darstellen, da das Angebot durch wenige verfügbare Baugrundstücke, die geografische Lage und die Preise begrenzt ist.

Mit dem Ankauf des Grundstückportfolios in **Hermisdorf** im Jahr 2022 schafften wir weitere Potentiale der Grundstücksentwicklung. jenawohnen sieht gute Möglichkeiten, von der vorhandenen Verbindung der beiden Städte zu profitieren und auch die Stadt-Umlandkooperation zu stärken und weiterzuentwickeln.

Für die laufende **Instandhaltung des Bestandes** werden **jährlich rund T€ 11.700** kalkuliert. Darin enthalten sind Aufwendungen zur Sicherung der Vermietbarkeit der Wohnungen und Gebäude sowie der sicherheitstechnischen Anlagen, wie beispielsweise der elektrischen Anlagen. Die Reduzierung der Energieverbräuche der Gebäude und des CO₂-Fußabdrucks nimmt ebenfalls einen hohen Stellenwert in der Unternehmenspolitik ein. Augenmerk liegt insbesondere auf der Anlagentechnik, deren Effizienz gesteigert werden soll.

Die geplante durchschnittliche Miete für Wohnungen soll von **6,36 €/m²** im Jahr 2026 **auf 7,02 €/m²** im Jahr 2030 ohne Berücksichtigung der Mietenzuwächse für den Neubau steigen. Die geplante Steigerung beträgt durchschnittlich jährlich 2,5 %.

Die Kalkulation des Leerstandes geht mit entsprechenden Mietausfällen in die Planungsrechnung ein. Für 2026 unterstellt die Planung einen Anteil von 3,4 % Erlösschmälerungen an der Sollmiete bei einem Leerstand von 3,8 %. Die Erlösschmälerungen und Leerstände sind durch geplante Leerzüge für Komplexsanierungen und planmäßigem Leerstand zur Vorbereitung und Durchführung der Sanierungen der Wohnungen in bewohntem Zustand begründet.

Die für das Geschäftsjahr 2026 geplanten Erweiterungsinvestitionen in Höhe von **T€ 47.859** enthalten **T€ 9.500 für Neubauprojekte und zukünftige Projektentwicklungen**.

Für **Bestandssanierungen und Komplexsanierungen** mit Leerzug werden **T€ 38.359** für 2026 im Wesentlichen für folgende Projekte bereitgestellt: Salvador-Allende-Platz 17 – 19, Schlegelstraße 3, Jena, Max-Steenbeck-Straße 2 und 12, Ernst-Schneller-Straße 8, Frauengasse 19 – 21, Juri-Gagarin-Straße 2 – 6 und Fritz-Ritter-Straße 2 – 14.

Die **Umsatzerlöse aus Mieten** für Wohnungen, Gewerbeeinheiten, Garagen und Stellplätze sind für das Geschäftsjahr 2026 mit T€ 71.735 vor Erlösschmälerungen aus Leerstand und Mietminderungen geplant.

Die durchschnittliche Miete aller Wohnungen für das Geschäftsjahr 2026 wurde mit 6,54 €/m² geplant. Die **durchschnittliche Wohnungsmiete im Bestand ohne Neubaumieten ist mit 6,36 €/m²** kalkuliert. Diese Mieten sind voraussichtlich nicht erreichbar, da die geplante Fortschreibung des Mietspiegels noch nicht abgeschlossen ist. Die aktuellen Mieterhöhungen erfolgen auf der Basis des Mietspiegels 2023.

Für das Geschäftsjahr 2026 erwarten wir ein Jahresergebnis nach Steuern von T€ 13.408. Insgesamt rechnet jenawohnen mit einem **weiteren positiven Geschäftsverlauf** im Planungszeitraum.

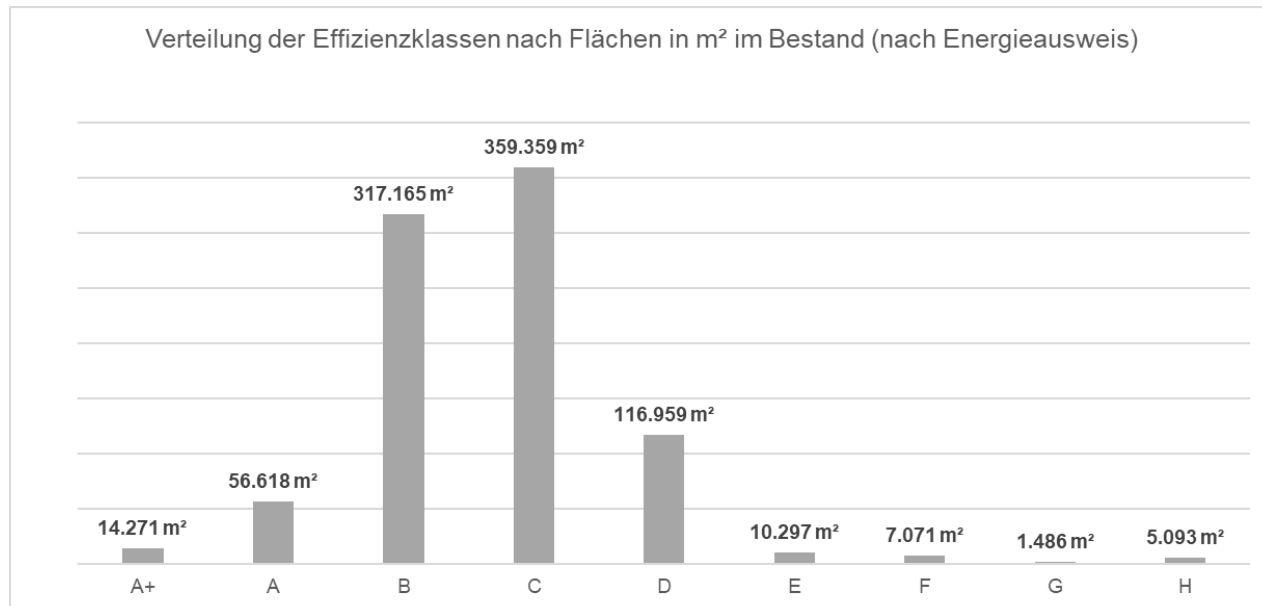
6 Umwelt, ökologische und soziale Verantwortung

Die Berichte über die Prüfung der **CO₂-Bilanzierung** für die Geschäftsjahre 2021 bis 2023 für jena-wohnen liegen vor. Für die Zertifizierung für das Geschäftsjahr 2024 liegt die Datengrundlage vor, der Bericht wird derzeit erstellt.

Die Übersicht zeigt die positive Entwicklung der Energieverbräuche und der CO₂-Emissionen für die jena-wohnen (nicht klimabereinigt):

	Einheit	2020	2021	2022	2023	2024
CO₂-Emissionen des Wohnungsbestands (market-based-Ansatz)						
Gesamtemissionen: für Scope 1 & 2:	t	11.405	11.556	9.618	9.639	9.272
Endenergiebilanz des Wohnungsbestands						
Gesamter Energieverbrauch des Wohnungsbestandes	MWh	82.297	92.314	76.284	75.350	73.621
Davon Fernwärme	MWh	71.845	81.419	66.955	64.418	63.724
Kennzahlen des Wohnungsbestandes						
CO ₂ -Emissionen je Wohnfläche für Scope 1 & 2	kg/CO ₂ äq/m ² a	13,5	13,1	10,9	10,9	10,4
Energieverbrauch je Wohnfläche	kWh/m ² a	97,4	104,4	86,2	85,3	82,8

Die Klassifizierung des Bestandes nach **Energieeffizienzklassen** zeigt folgende Aufteilung nach vermietbarer Fläche:



Im Ergebnis erfüllen **84 % der Bestandsobjekte** die Kennwerte der Energieeffizienzklassen A+ bis C, **sehr gut und gut** mit unter 100 kWh/m² pro Jahr.

jenawohnen hat mit Unterstützung der iwB (Immobilienwirtschaftliche Beratung GmbH, Braunschweig) einen **Klimapfad erstellt**, welcher das Ziel hat, den Gebäudebestand bis 2045 treibhausgasneutral zu betreiben. Aktuell werden im Rahmen des Portfoliomanagements die wirtschaftlichen Auswirkungen und damit der zeitliche Rahmen sowie die Art der Umsetzung bestimmter Maßnahmen weiter konkretisiert.

Zielvorgabe der Regierung, welche im Klimaschutzgesetz verankert wurde, ist die Erreichung eines klimaneutralen Gebäudebestandes bis zum Jahr 2045. Im Rahmen des Klimaaktionsplanes der Stadt Jena wurde als Zieljahr für die Klimaneutralität bereits das Jahr 2035 ausgewiesen. jenawohnen hat sich zum Ziel gesetzt, die branchenübliche Klimaneutralitätsdefinition von $< 7 \text{ kg CO}_2/\text{m}^2$ Wohnfläche bis zum Jahr 2035 zu unterschreiten.

Die wesentlichen **Dekarbonisierungshebel** sieht jenawohnen in der Dekarbonisierung der Wärmeversorgung und der Energieverbrauchsreduktion. Der größte Hebel liegt dabei in der Dekarbonisierung der Fernwärme, welche schrittweise gesetzlich vorgeschrieben ist. Der Freistaat Thüringen soll bis zum Jahr 2040 seinen Energiebedarf in der Gesamtbilanz durch einen Mix aus erneuerbaren Energien vollständig decken können. Über 90 % der Bestände der jenawohnen sind bereits an ein bestehendes Fernwärmenetz angeschlossen und werden so bei der Umstellung der Fernwärme von der Nutzung erneuerbarer Energien profitieren. Bestände, die aktuell noch nicht an ein Fernwärmenetz angeschlossen sind, aber in zukünftig geplanten Fernwärmeausbaubereichen liegen, sollen sukzessive angeschlossen werden. Die Erreichung des CO_2 -Zielwertes hängt demnach im Wesentlichen vom Gelingen der Dekarbonisierung der Versorgungsnetze ab.

Ein weiterer Fokus liegt auf dem Einbau von **intelligenten Heizungssteuerungen** in den Wohnungen und innovativer zentraler Steuerungstechnik für Heizungsanlagen und Hausanschlussstationen. Diese Technologien werden bereits in verschiedenen Pilotprojekten getestet und ausgewertet. Das bisher nachgewiesene Einsparpotential, oft in Verbindung mit weiteren Maßnahmen, kann bei bis zu 30 % liegen.

Objekte außerhalb von Fernwärmeausbaubereichen sollen zukünftig durch andere erneuerbare Energiequellen mit Wärme versorgt werden. Hier sollen vor allem Luft-Wärmepumpen zum Einsatz kommen. Weiterhin soll die Gebäudehülle von ausgewählten Gebäuden energetisch ertüchtigt werden, um den Energieverbrauch und damit die Emissionen weiter zu reduzieren.

Eine erste Zielvorgabe des Klimagesetzes wurde bereits erfüllt. So konnten die Emissionen unseres Bestandes gegenüber 1990 bereits heute um über 65 % reduziert werden. Die Zielvorgabe laut Thüringer Klimagesetz erfordert eine Reduktion um 65 % bis 2030 gegenüber 1990.

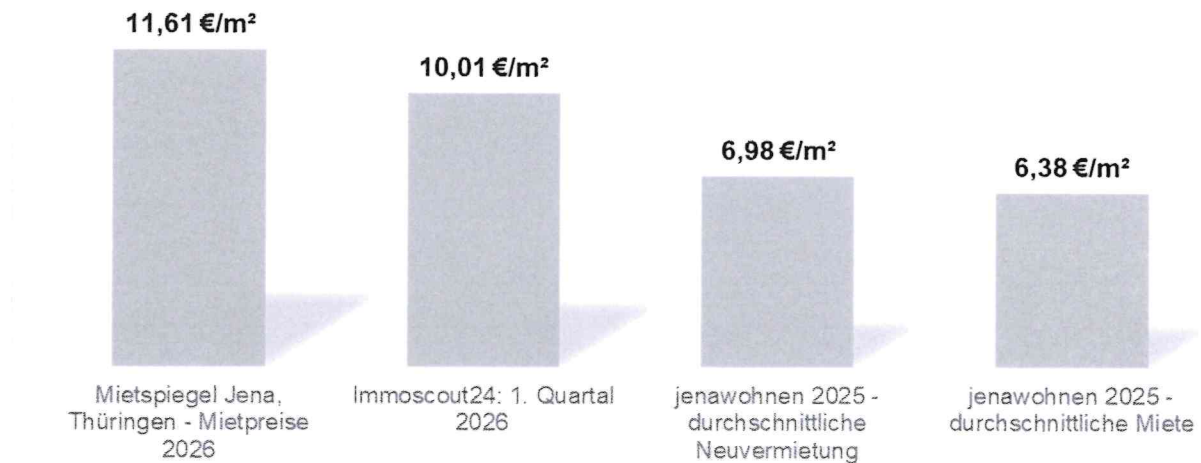
Soziale Verantwortung

Wir handeln gemäß unserer Satzung und berücksichtigen bei der Bereitstellung von Mietwohnungen soziale Belange in angemessener Weise. 90 % der Wohnungen, die jenawohnen in Jena bewirtschaftet, erfüllen die Bedingungen des „Angemessenen Wohnraumes“ für die Kosten der Unterkunft der Stadt Jena. Für 80 % der Wohnungen liegt die Nettokaltmiete zwischen $3,00 \text{ €/m}^2$ und $7,00 \text{ €/m}^2$ im Monat. 40 % der Wohnungen kosten weniger als $6,00 \text{ €/m}^2$ monatlich.

Außerdem werden 511 belegungsgebundene Wohnungen bereitgestellt (Stand 01.03.2026). Im Stadtteil Lobeda Ost werden von 2026 bis 2029 ca. 300 belegungsgebundene Wohnungen durch Sanierung neu geschaffen, in Winzerla werden ca. 60 belegungsgebundene Wohnungen durch Sanierung entstehen. Die durchschnittliche Sollmiete der jenawohnen beträgt für das Geschäftsjahr 2025 $6,38 \text{ €/m}^2$, die Neuvermietungsmiete beträgt $6,98 \text{ €/m}^2$.

Für den aktuell gültigen Mietspiegel von 2023 wird eine Durchschnittsmiete von 11,61 €/m² für Jena angegeben.³⁷ Für das 1. Quartal 2026 ermittelt Immobilienscout24 einen durchschnittlichen Mietpreis von 10,01 €/m².³⁸

Mietpreise in Jena im Vergleich



Jena, den 26. März 2026

T. Wolfrum
Tobias Wolfrum
Geschäftsführer

³⁷ Mietspiegel Jena (Thüringen) 2026: Aktuelle Mietpreise

³⁸ Mietspiegel Jena 2026: Aktuelle Mietpreise - ImmoScout24

**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 01.01.2025 bis 31.12.2025**

Bilanz zum 31.12.2025

Aktivseite

			Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Software		6.707,85	15.729,71
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Geschäftsbauten	420.361.460,36		407.733.649,50
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	42.072.937,44		43.126.562,21
3. Grundstücke ohne Bauten	5.630.679,63		2.122.174,96
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	87.911,52		87.911,52
5. Technische Anlagen	1.651,89		2.513,49
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	485.064,96		506.905,31
7. Anlagen im Bau	42.162.684,74		30.750.402,16
8. Bauvorbereitungskosten	1.919.597,18		648.029,54
9. Geleistete Anzahlungen	0,00	512.721.987,72	1.135.976,23
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	9.795.000,00		9.795.000,00
2. Beteiligungen	11.750,00	9.806.750,00	0,00
Anlagevermögen gesamt		522.535.445,57	495.924.854,63
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	30.485.903,93		32.311.792,51
2. Andere Vorräte	8.844,30	30.494.748,23	12.990,10
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	547.460,47		429.276,98
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	96.913,44		425.483,14
3. Sonstige Vermögensgegenstände	13.423.486,39	14.067.860,30	11.516.285,79
II. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		4.572.274,78	6.963.227,42
Umlaufvermögen gesamt		49.134.883,31	51.659.055,94
C. Rechnungsabgrenzungsposten		379.744,48	290.946,63
Bilanzsumme		572.050.073,36	547.874.857,20

Passivseite

			Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		20.000.000,00	20.000.000,00
II. Kapitalrücklage		233.264.084,36	233.264.084,36
III. Gewinnrücklage			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBilG	169.312,75		169.312,75
2. Andere Gewinnrücklagen	34.188.133,24	34.357.445,99	34.188.133,24
IV. Jahresüberschuss		14.726.592,29	13.756.639,29
Eigenkapital gesamt		302.348.122,64	301.378.169,64
B. Sonderposten für Investitionszulagen und Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen		6.051.997,58	5.036.544,28
C. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	2.273.697,50		2.236.000,00
2. Sonstige Rückstellungen	3.024.526,96	5.298.224,46	2.645.575,35
Rückstellungen gesamt		5.298.224,46	4.881.575,35
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	211.879.617,04		187.661.397,53
2. Erhaltene Anzahlungen	33.470.778,24		31.758.575,02
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.294.236,28		1.553.835,56
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.235.909,82		1.595.616,04
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	7.623.279,88		13.523.391,03
6. Sonstige Verbindlichkeiten	405.613,37		464.406,83
davon aus Steuern € 120.964,04 (Vorjahr: 133.426,56€)		256.909.434,63	
Verbindlichkeiten gesamt		256.909.434,63	236.557.222,01
E. Rechnungsabgrenzungsposten		1.442.294,05	21.345,92
Bilanzsumme		572.050.073,36	547.874.857,20

jenawohnen GmbH

**Gewinn- und Verlustrechnung
für den Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2025**

	€	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	100.523.983,79		92.120.164,78
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>346.251,10</u>	<u>100.870.234,89</u>	<u>301.508,30</u>
2. Bestandsveränderung aus unfertigen Leistungen		-1.825.888,58	5.973.179,32
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		713.395,13	548.842,42
4. Sonstige betriebliche Erträge		3.282.265,55	3.859.547,23
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-45.548.223,44		-45.576.432,15
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>0,00</u>	<u>-45.548.223,44</u>	<u>0,00</u>
Rohergebnis		57.491.783,55	57.226.809,90
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-10.574.022,64		-10.768.338,19
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Unterstützung	<u>-2.208.134,90</u>	<u>-12.782.157,54</u>	<u>-2.068.997,09</u>
7. Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-16.106.088,65	-15.565.002,66
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-6.723.798,06	-6.131.140,18
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		73.160,69	125.897,69
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-4.434.719,48	-3.998.829,06
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>-2.785.481,58</u>	<u>-5.058.135,48</u>
12. Ergebnis nach Steuern		14.732.698,93	13.762.264,93
13. Sonstige Steuern		<u>-6.106,64</u>	<u>-5.625,64</u>
14. Jahresüberschuss		<u>14.726.592,29</u>	<u>13.756.639,29</u>

Anhang für das Geschäftsjahr 2025

A. Aufstellungsgrundsätze

Die jenawohnen GmbH hat ihren Sitz in Jena und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Jena unter der Registernummer HRB 201252.

Die Erstellung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2025 erfolgte in entsprechender Anwendung der Vorschriften des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften und unter Beachtung des Gesetzes für Gesellschaften mit beschränkter Haftung, des Gesellschaftsvertrages und der Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Von der Möglichkeit, Berichtspflichten im Anhang statt in der Bilanz/Gewinn- und Verlustrechnung zu erfüllen, wurde aus Gründen der Übersichtlichkeit Gebrauch gemacht.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Aktiva

Entgeltlich von Dritten erworbene **immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben.

Sachanlagen sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und - soweit abnutzbar - abzüglich Abschreibungen bewertet.

Anschaffungskosten beinhalten auch Anschaffungsnebenkosten. Die Herstellungskosten umfassen Einzelkosten und angemessene Gemeinkostenzuschläge. Fremdkapitalzinsen werden in die aktivierten Herstellungskosten nicht einbezogen. Die planmäßigen Abschreibungen werden linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, unter Zugrundelegung folgender betriebsgewöhnlicher Nutzungsdauern vorgenommen:

Immaterielle Vermögensgegenstände	12,63 % bis 20 % der Anschaffungskosten
Wohnbauten	2 % bis 10 % der Anschaffungs- und Herstellungskosten
Geschäftsbauten	2 % bis 10 % der Anschaffungs- und Herstellungskosten
Garagen	4 % bis 10 % der Anschaffungs- und Herstellungskosten
Tiefgaragen	2 % bis 3,3 % der Anschaffungs- und Herstellungskosten
Außenanlagen	5,26 % bis 10 % der Anschaffungs- und Herstellungskosten
Technische Anlagen	11,11 % der Anschaffungs- und Herstellungskosten
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4,15 % bis 25 % der Anschaffungskosten

Soweit die beizulegenden Werte (Ertragswerte) einzelner Grundstücke ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen. Soweit der Grund für die außerplanmäßigen Abschreibungen entfallen ist, werden Zuschreibungen gemäß § 253 Abs. 5 HGB vorgenommen.

Die im Geschäftsjahr angeschafften geringwertigen Wirtschaftsgüter von über € 250,00 bis € 800,00 netto wurden sofort mit 100 % abgeschrieben.

Geleistete Anzahlungen werden zum Nennwert angesetzt.

Das **Finanzanlagevermögen** wird zu Anschaffungskosten bilanziert.

Als **unfertige Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Sie sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips bewertet.

Die **anderen Vorräte** (Heizöl) wurden zu Anschaffungskosten unter Anwendung der Fifo-Methode bewertet.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** sind zum Nennwert oder dem niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert. Erkennbare Einzelrisiken werden durch Abschreibungen und Einzelwertberichtigungen berücksichtigt. Darüber hinaus wurde eine Pauschalwertberichtigung gebildet.

Die **flüssigen Mittel** sind mit dem Nennwert angesetzt worden.

Der **aktive Rechnungsabgrenzungsposten** betrifft zum einen Geldbeschaffungskosten, die über die Laufzeit der Zinsbindung aufgelöst werden. Des Weiteren beinhaltet der Posten Sonderzahlungen für Leasingfahrzeuge, deren Auflösung über die Leasingdauer erfolgt.

Passiva

Die **Eigenkapitalposten** sind zum Nennbetrag angesetzt.

Im **Sonderposten für Investitionszulagen und Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen** werden erhaltene Investitionszulagen und -zuschüsse erfasst, die über die Laufzeit des geförderten Anlagevermögens planmäßig ertragswirksam aufgelöst werden.

Die **Rückstellungen** werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Für zukünftige Aufwendungen aus der Erfüllung gesetzlicher **Aufbewahrungspflichten** für Geschäftsunterlagen wurden entsprechende Rückstellungen in Höhe des jeweiligen Erfüllungsbetrags, d.h. unter Berücksichtigung der voraussichtlich im Erfüllungszeitpunkt geltenden Kostenverhältnisse, gebildet. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Archivierungskosten wurden eine durchschnittliche Restaufbewahrungsdauer von 5,5 bzw. 3,5 Jahren zugrunde gelegt. Der Teil der Rückstellungen, welcher auf Ausgaben entfällt, die nach Ablauf des dem Abschlussstichtag folgenden Geschäftsjahres anfallen, wird mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

Die Bewertung der **Jubiläumsverpflichtungen** erfolgte nach den anerkannten Grundsätzen der Versicherungsmathematik mittels der „Projected-Unit-Credit-Methode“. Hiernach ist der Rückstellungsbetrag definiert als der versicherungsmathematische Barwert der bis zum Bilanzstichtag zeitanteilig erdienten Jubiläumsleistungen. Als biometrische Rechnungsgrundlagen wurden die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Heubeck verwendet. Der verwendete Rechnungszinssatz p.a. beträgt 2,22 % (Vorjahr: 1,96 %).

Die **Verbindlichkeiten** sind jeweils zu ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

Der **passive Rechnungsabgrenzungsposten** betrifft im Wesentlichen einen im Geschäftsjahr gewährten Tilgungszuschuss für ein Förderdarlehen im Sozialen Wohnungsbau. Die Auflösung des Postens erfolgt ertragswirksam über die Dauer der Belegungsbindung im Posten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung.

Außerdem enthält der Posten Mietvorauszahlungen von Gewerbemieter, die über die vertragliche Mindestlaufzeit ertragswirksam aufgelöst werden, sowie erhaltene Umweltboni für die Förderung von Elektromobilität, deren Auflösung entsprechend der Leasingdauer erfolgt.

Aus Abweichungen zwischen handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen, insbesondere bei den Grundstücken mit Wohnbauten, Sonderposten für Investitionszulagen und -zuschüssen zum Anlagevermögen sowie bei den sonstigen Rückstellungen ergibt sich insgesamt ein Aktivüberhang der **latenten Steuern**. Die Gesellschaft macht von dem Aktivierungswahlrecht des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB keinen Gebrauch, so dass ein Ansatz des Aktivüberhangs in der Bilanz unterbleibt. Die Latenzen sind mit einer Steuerquote von 16 % (Vorjahr: 16 %) bewertet worden.

C. Erläuterungen zur Bilanz

1. Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist aus dem Anlagespiegel (Anlage zum Anhang) ersichtlich. Die Abschreibungen im Geschäftsjahr erfolgten planmäßig.

Im Geschäftsjahr wurde die Klimaschutzagentur Jena gGmbH als gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung gegründet. Zweck der Gesellschaft ist die Förderung des kommunalen Klimaschutzes für die Stadt Jena. Die jenawohnen GmbH ist mit 47 % an der Gesellschaft beteiligt.

Die unter den Finanzanlagen ausgewiesenen Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen setzen sich wie folgt zusammen:

	Stammkapital	Anteil	Buchwert am 31.12.2025	Eigenkapital zum 31.12.2025	Jahres- überschuss 2025
	€	%	€	€	€
wohndienstjena GmbH, Jena (HRB 210313, Amts- gericht Jena)	400.000,00	100,0	9.795.000,00	10.099.569,25	131.233,51
Klimaschutzagentur Jena gGmbH (HRB 523023 Amtsgericht Jena), gegründet im Januar 2025	11.750,00	47,0	11.750,00	k.A.	k.A.

2. Umlaufvermögen

Die **unfertigen Leistungen** enthalten Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten, denen die von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen unter der Passivposition erhaltene Anzahlungen gegenüberstehen.

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** enthalten Forderungen aus Lieferung und Leistungen (T€ 74; Vorjahr T€ 104) und sonstige Forderungen (T€ 23; Vorjahr T€ 321).

Forderungen aus Vermietung mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen in Höhe von T€ 149 (Vorjahr: T€ 104).

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** enthalten Einzahlungen in die Erhaltungsrücklage nach dem Wohnungseigentumsgesetz (T€ 12.134; Vorjahr T€ 10.834). Mit der Zahlung an den Verwalter sind diese finanziellen Mittel dem Vermögen der jenawohnen entzogen. Der Rechtsprechung des BFH folgend werden sie erst als Instandhaltungsaufwand erfasst, wenn die Mittel für Erhaltungsmaßnahmen durch die Wohnungseigentümergeinschaft verwendet werden. Sie haben somit überwiegend eine Restlaufzeit von über einem Jahr.

Alle übrigen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

3. Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen sind abgegrenzte **Geldbeschaffungskosten** (T€ 380; Vorjahr: T€ 280).

4. Eigenkapital

Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2024 betrug € 13.756.639,29. Laut Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 02.06.2025 wurde dieser vollständig an die Gesellschafter ausgeschüttet.

Für das Geschäftsjahr 2025 wird ein Jahresüberschuss in Höhe von € 14.726.592,29 ausgewiesen.

5. Rückstellungen

In den sonstigen Rückstellungen sind folgende wesentliche Rückstellungen enthalten:

	31.12.2025 T€	Vorjahr T€
Rückstellung für Aufbewahrung	146	162
Rückstellung für Personalaufwendungen	470	466
Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung	776	556
Rückstellung für ausstehende Rechnungen	921	755
Rückstellung für Ablese-/Abrechnungsverpflichtung	565	557

6. Verbindlichkeiten

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

	Restlaufzeit			davon über 5 Jahre T€
	insgesamt T€	bis zu 1 Jahr T€	über 1 Jahr T€	
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	211.880	11.170	200.710	152.576
(Vorjahr)	(187.661)	(13.745)	(173.916)	(131.432)
Erhaltene Anzahlungen	33.471	33.471	0	0
(Vorjahr)	(31.759)	(31.759)	(0)	(0)
Verbindlichkeiten aus Ver- mietung	1.294	1.294	0	0
(Vorjahr)	(1.554)	(1.554)	(0)	(0)
Verbindlichkeiten aus Liefe- rungen und Leistungen	2.236	2.236	0	0
(Vorjahr)	(1.596)	(1.596)	(0)	(0)
Verbindlichkeiten gegen- über verbundenen Unter- nehmen	7.623	7.623	0	0
(Vorjahr)	(13.523)	(13.523)	(0)	(0)
Sonstige Verbindlichkeiten	406	168	238	41
(Vorjahr)	(464)	(180)	(284)	(88)
Gesamtbetrag	256.909	55.962	200.947	152.617
(Vorjahr)	(236.557)	(62.357)	(174.200)	(131.520)

Alle Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundschulden **gesichert**.

In den **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** (T€ 7.623; Vorjahr: T€ 13.523) sind Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von T€ 2.623 (Vorjahr: T€ 3.523) enthalten. Sie betreffen Schlussrechnungen aus der Lieferung von Fernwärme sowie erbrachte Bauleistungen. Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 5.000 (Vorjahr: T€ 10.000) betreffen eine Geldaufnahme aus dem Kapitalpool.

Von den sonstigen Verbindlichkeiten (T€ 406; Vorjahr: T€ 464) entfallen T€ 285 (Vorjahr: T€ 331) auf Verbindlichkeiten gegenüber Eigentümergemeinschaften aus Darlehen.

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**1. Umsatzerlöse**

Die **Umsatzerlöse** wurden ausschließlich innerhalb Thüringens erzielt. Sie enthalten überwiegend Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung eigener Mietwohnungen. Die Vermietung von Gewerbeeinheiten, Stellplätzen und Garagen sowie die Verpachtung von Gärten stellen eine untergeordnete Tätigkeit dar.

In den Umsatzerlösen sind Erlöse in Höhe von T€ 450 aus der Auflösung eines Tilgungszuschusses für ein Förderdarlehen im sozialen Wohnungsbau enthalten. Davon betreffen T€ 355 frühere Jahre.

2. Sonstige betriebliche Erträge

Hier sind periodenfremde Erträge in Höhe von T€ 1.473 (Vorjahr: T€ 2.414) enthalten. Diese entstanden aus Buchgewinnen aus der Veräußerung von Grundstücken (T€ 787, Vorjahr: T€ 254), aus der Auflösung von Rückstellungen (T€ 93, Vorjahr: T€ 111), aus der Verminderung von Wertberichtigungen auf Forderungen (T€ 378, Vorjahr: T€ 427) sowie aus Zuschreibungen (T€ 0; Vorjahr: T€ 1.270). Des Weiteren enthält der Posten Erträge aus Versicherungsleistungen für Schadensfälle (T€ 1.280, Vorjahr: T€ 1.010) und Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulagen und Investitionszuschüssen zum Anlagevermögen (T€ 208, Vorjahr: T€ 196). Außerdem wurden Erträge aus Fördermitteln (T€ 145, Vorjahr: T€ 81) erzielt.

3. Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung

In den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind periodenfremde Aufwendungen für Instandsetzungskosten von WEG-Anlagen in Höhe von T€ 131 (Vorjahr: T€ 93) enthalten. Der Posten enthält geplante Entnahmen aus der Erhaltungsrücklage in Höhe von T€ 400 (Vorjahr: T€ 413) sowie Kosten für laufende Instandsetzung für eigene Eigentumswohnungen (T€ 207; Vorjahr: T€ 198).

Der Vermieteranteil der CO₂-Kosten für fossile Heizungen beträgt im Geschäftsjahr T€ 268 (Vorjahr: T€ 137).

4. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten periodenfremde Aufwendungen von T€ 310 (Vorjahr: T€ 415) vor allem aus Abschreibungen auf Mietforderungen (T€ 270, Vorjahr: T€ 308).

5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Der Posten enthält **Zinsaufwendungen** aus der Geldaufnahme aus dem Kapitalpool in Höhe von T€ 178 (Vorjahr: T€ 394). Im Vorjahr waren aus der Aufzinsung von Rückstellungen T€ 5 enthalten. -

6. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Der Posten beinhaltet periodenfremde Nachzahlungen für **Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag** in Höhe von T€ 14 und für Gewerbesteuer in Höhe von T€ 27.

E. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen im Umfang von T€ 28.373, davon gegenüber verbundenen Unternehmen T€ 11.150. Diese ergeben sich wie folgt:

Aus konzerninternen Geschäftsbesorgungsverträgen erwachsen jährliche Verpflichtungen gegenüber verbundenen Unternehmen von rund T€ 1.960, (Vorjahr: T€ 1.841). Aus Leasingverträgen ergeben sich finanzielle Verpflichtungen von ca. T€ 674 p.a. (Vorjahr: T€ 689). Davon entfallen T€ 431 gegenüber verbundenen Unternehmen entsprechend des Vertrages über die Ausstattung, Miete und Wartung mit optischen Rauchwarnmeldern. Die Mietkosten sind über die gesamte Vertragslaufzeit fest vereinbart. Die Wartungskosten können alle zwei Jahre, je nach Entwicklung des Verbraucherpreisindexes, angepasst werden.

Aus dem Bestellobligo für Investitionsmaßnahmen ergeben sich Verpflichtungen in Höhe von T€ 25.739 (Vorjahr: T€ 33.739), davon gegenüber verbundenen Unternehmen T€ 8.759 (Vorjahr: T€ 9.323).

F. Nachtragsbericht

Über Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und wesentliche Auswirkungen auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage haben, ist nicht zu berichten.

G. Ergänzende Angaben**Geschäftsführung**

Herr Tobias Wolfrum (Dipl. Ing. (FH) Architekt) ist seit dem 01.10.2017 als alleiniger Geschäftsführer bestellt und tätig. Von der Schutzklausel nach § 286 Abs. 4 HGB wurde sowohl hinsichtlich der Bezüge an derzeitige Organmitglieder als auch an Ausgeschiedene Gebrauch gemacht.

Beschäftigte

Im Geschäftsjahr 2025 waren durchschnittlich 168 Mitarbeiter, davon 81 männlich und 87 weiblich, sowie durchschnittlich 6 Auszubildende beschäftigt.

Honorar des Abschlussprüfers

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2025 berechnete Gesamthonorar beträgt T€ 44 und betrifft Abschlussprüfungsleistungen.

Geschäfte mit nahestehenden Personen

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen zu nicht marktüblichen Bedingungen werden nicht durchgeführt.

Konzernabschluss

Die Gesellschaft ist eine Tochtergesellschaft der Stadtwerke Energie Jena-Pößneck GmbH, Jena (HRB 202419 Amtsgericht Jena). Oberstes Mutterunternehmen ist die Stadtwerke Jena GmbH, Jena, die den Konzernabschluss für den kleinsten und zugleich den größten Kreis von Unternehmen aufstellt.

Die Gesellschaft ist nach § 291 HGB von der Aufstellung eines Konzernabschlusses befreit, da die Stadtwerke Jena GmbH, Jena, einen Konzernabschluss aufstellt. Der Konzernabschluss wird beim Betreiber des elektronischen Bundesanzeigers elektronisch eingereicht und bekannt gemacht (www.bundesanzeiger.de) und ist im Unternehmensregister unter der HRB Nr. 200602 (Amtsgericht Jena) über das Unternehmensregister abrufbar.

Gewinnverwendungsvorschlag

Für den Jahresüberschuss 2025 in Höhe von € 14.726.592,29 schlägt die Geschäftsführung eine Ausschüttung an die Gesellschafter vor.

Jena, den 26. März 2026


Tobias Wolfrum

Anlagenspiegel für das Geschäftsjahr 2025

Anlage II
Anlage zum Anhang

Anlagenspiegel der jenawohnen GmbH												
	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen					Restbuchwerte	
	Stand 01.01.2025	Zugang	Umbuchung	Abgang	Stand 31.12.2025	Stand 01.01.2025	Zugang	Abgang	Zuschreibung	Stand 31.12.2025	Stand 31.12.2025	Stand 31.12.2024
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen	1.203.041,14	0,00	0,00	804.665,30	398.375,84	1.187.311,43	9.021,86	804.665,30	0,00	391.667,99	6.707,85	15.729,71
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	1.203.041,14	0,00	0,00	804.665,30	398.375,84	1.187.311,43	9.021,86	804.665,30	0,00	391.667,99	6.707,85	15.729,71
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke mit Wohnbauten	797.404.010,46	4.829.842,96	22.824.622,69	377.007,75	824.681.468,36	389.670.360,96	14.850.976,71	201.329,67	0,00	404.320.008,00	420.361.460,36	407.733.649,50
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	54.865.975,13	44.271,92	0,00	0,00	54.910.247,05	11.739.412,92	1.097.896,69	0,00	0,00	12.837.309,61	42.072.937,44	43.126.562,21
3. Grundstücke ohne Bauten	2.122.174,96	319,00	3.508.185,67	0,00	5.630.679,63	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.630.679,63	2.122.174,96
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	87.911,52	0,00	0,00	0,00	87.911,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	87.911,52	87.911,52
5. Technische Anlagen	62.875,83	0,00	0,00	0,00	62.875,83	60.362,34	861,60	0,00	0,00	61.223,94	1.651,89	2.513,49
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.191.561,05	125.491,44	0,00	0,00	2.317.052,49	1.684.655,74	147.331,79	0,00	0,00	1.831.987,53	485.064,96	506.905,31
7. Anlagen im Bau	30.750.402,16	29.771.838,38	-18.107.079,37	252.476,43	42.162.684,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	42.162.684,74	30.750.402,16
8. Bauvorbereitungskosten	648.029,54	5.084.594,81	-3.813.027,17	0,00	1.919.597,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.919.597,18	648.029,54
9. Geleistete Anzahlungen	1.135.976,23	3.276.725,59	-4.412.701,82	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.135.976,23
Summe Sachanlagen	889.268.916,88	43.133.084,10	0,00	629.484,18	931.772.516,80	403.154.791,96	16.097.066,79	201.329,67	0,00	419.050.529,08	512.721.987,72	486.114.124,92
III. Finanzanlagen												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	9.795.000,00	0,00	0,00	0,00	9.795.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.795.000,00	9.795.000,00
2. Beteiligungen	0,00	11.750,00	0,00	0,00	11.750,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.750,00	0,00
Summe Finanzanlagen	9.795.000,00	11.750,00	0,00	0,00	9.806.750,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.806.750,00	9.795.000,00
Anlagevermögen gesamt	900.266.958,02	43.144.834,10	0,00	1.434.149,48	941.977.642,64	404.342.103,39	16.106.088,65	1.005.994,97	0,00	419.442.197,07	522.535.445,57	495.924.854,63

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die jenawohnen GmbH, Jena

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der jenawohnen GmbH, Jena, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der jenawohnen GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. 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 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 Unternehmen 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.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften 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 der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, 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 sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft 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 sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, 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 der Gesellschaft 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 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 der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft 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 die Gesellschaft ihre 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 der Gesellschaft vermittelt.

- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern 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.

Erfurt, den 26. März 2026

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Andreas Kremser
Wirtschaftsprüfer

ppa. Scadi Schrader
Wirtschaftsprüferin

