

---

Jahresabschluss und Lagebericht  
mit Bestätigungsvermerk  
für das Geschäftsjahr  
vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023  
der  
jenawohnen GmbH  
Jena

---

jenawohnen GmbH, Jena

**Bilanz zum 31. Dezember 2023****Aktivseite**

	31.12.2023 €	31.12.2023 €	31.12.2022 €
<b>A Anlagevermögen</b>			
<b>I Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen	52.802,31		71.030,67
<b>II Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	395.516.283,57		388.077.511,63
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	48.092.246,23		48.631.857,15
3. Grundstücke ohne Bauten	1.887.943,77		1.833.763,48
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	87.911,52		87.911,52
5. Technische Anlagen	3.375,09		4.236,69
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	474.564,45		506.331,87
7. Anlagen im Bau	21.110.421,92		13.227.456,07
8. Bauvorbereitungskosten	2.697.376,59		1.366.746,72
9. Geleistete Anzahlungen	<u>1.050.064,94</u>	470.920.188,08	3.789.270,06
<b>III Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen		5.995.000,00	5.995.000,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		476.967.990,39	463.591.115,86
<b>B Umlaufvermögen</b>			
<b>I Andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	26.338.613,19		24.637.650,97
2. Andere Vorräte	<u>10.906,95</u>	26.349.520,14	15.070,44
<b>II Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	467.603,28		423.859,39
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5.269.925,58		812.659,57
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>11.885.394,84</u>	17.622.923,70	782.506,20
<b>III Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		4.500.666,03	6.843.127,12
<b>C Rechnungsabgrenzungsposten</b>		224.339,52	227.501,55
<b>Bilanzsumme</b>		<u>525.665.439,78</u>	<u>497.333.491,10</u>

**Passivseite**

	31.12.2023 €	31.12.2023 €	31.12.2022 €
<b>A Eigenkapital</b>			
I Gezeichnetes Kapital		20.000.000,00	20.000.000,00
II Kapitalrücklage		233.264.084,36	233.264.084,36
III Gewinnrücklagen			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBiG	169.312,75		169.312,75
2. Andere Gewinnrücklagen	<u>32.188.133,24</u>	32.357.445,99	19.824.562,12
IV Bilanzgewinn		<u>17.970.926,54</u>	<u>17.234.916,86</u>
Eigenkapital insgesamt		303.592.456,89	290.492.876,09
<b>B Sonderposten für Investitionszulagen und Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen</b>		5.151.201,36	5.344.884,78
<b>C Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	0,00		139.292,00
2. Steuerrückstellungen	0,00		91.800,00
3. Sonstige Rückstellungen	<u>2.828.305,25</u>	2.828.305,25	3.749.778,39
<b>D Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	175.409.824,99		167.023.208,88
2. Erhaltene Anzahlungen	29.762.734,38		26.021.466,87
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.232.755,87		996.301,02
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.087.930,85		1.381.781,85
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.992.262,36		1.476.496,08
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>549.665,48</u>	214.035.173,93	<u>542.212,89</u>
davon aus Steuern: € 173.248,25 (Vorjahr: 121.235,44 €)			
<b>E Rechnungsabgrenzungsposten</b>		58.302,35	73.392,25
<b>Bilanzsumme</b>		<u>525.665.439,78</u>	<u>497.333.491,10</u>

jenawohnen GmbH, Jena

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

	2023	2023	2022
	€	€	€
<b>1 Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	89.921.248,15		87.974.240,13
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>333.467,38</u>	90.254.715,53	270.160,85
<b>2 Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		1.700.962,22	839.137,68
<b>3 Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		537.299,02	602.205,65
<b>4 Sonstige betriebliche Erträge</b>		14.918.876,65	3.611.486,06
<b>5 Aufwendungen für Hausbewirtschaftung</b>		<u>-39.857.950,39</u>	<u>-38.363.512,53</u>
<b>Rohergebnis</b>		67.553.903,03	54.933.717,84
<b>6 Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	-9.720.547,41		-9.471.365,76
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>-1.946.234,60</u>	-11.666.782,01	-1.877.523,56
davon für Altersversorgung: € 21.337,67 (Vorjahr: € 25.849,36)			
<b>7 Abschreibungen</b>			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-15.505.929,63	-14.574.246,39
<b>8 Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		-5.806.748,71	-5.820.987,40
<b>9 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		60.505,41	19.530,01
<b>10 Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		-3.054.623,76	-2.725.632,02
davon aus verbundenen Unternehmen: € 166.850,28 (Vorjahr: € 0,00)			
<b>11 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		<u>-3.102.734,95</u>	<u>-3.205.643,75</u>
<b>12 Ergebnis nach Steuern</b>		<u>28.477.589,38</u>	<u>17.277.848,97</u>
<b>13 Sonstige Steuern</b>		<u>-6.662,84</u>	<u>-42.932,11</u>
<b>14 Jahresüberschuss</b>		<u>28.470.926,54</u>	<u>17.234.916,86</u>
<b>15 Einstellung in andere Gewinnrücklagen</b>		<u>-10.500.000,00</u>	<u>0,00</u>
<b>16 Bilanzgewinn</b>		<u>17.970.926,54</u>	<u>17.234.916,86</u>

## Anhang für das Geschäftsjahr 2023

### 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 2023 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 aktivierte Herstellungskosten nicht einbezogen. Die planmäßigen Abschreibungen werden linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, unter Zugrundelegung folgender betriebsgewöhnlicher Nutzungsdauern vorgenommen:

Immaterielle Vermögensgegenstände	9,23 % bis 20 % der Anschaffungskosten
Wohnbauten	2 % bis 10 % der Anschaffungs- und Herstellungskosten
Geschäftsgebäude	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.

---

Im Geschäftsjahr wurde die Bilanzierungsmethodik im Zusammenhang mit Investitionen im Wohnungseigentum geändert. Bisher wurde die Zuführung zur Erhaltungsrücklage mit den Hausgeldzahlungen aufwandswirksam erfasst. Im Geschäftsjahr 2023 erfolgte eine Nachaktivierung der bisher unter den Instandhaltungsaufwendungen ausgewiesenen Kosten als sonstige Vermögensgegenstände. Der Aufwand aus der Zuführung zur Rücklage für frühere Jahre musste dazu einmalig korrigiert werden. Diese Korrekturbuchung erzeugte bei der Bildung eines sonstigen Vermögensgegenstandes im Umlaufvermögen einmalig sonstige betriebliche Erträge in Höhe von T€ 11.513. Im Geschäftsjahr 2023 erfolgte die Zuführung zur Rücklage (T€ 2.684) erfolgsneutral über die Position sonstige Vermögensgegenstände im Umlaufvermögen. Erst mit der Realisierung einer geplanten Baumaßnahme werden die tatsächlichen Aufwendungen entweder als Investition im Sachanlagevermögen oder als Instandhaltungsaufwand ergebniswirksam erfasst. Im Geschäftsjahr wurden T€ 419 für Instandsetzungsmaßnahmen sowie T€ 2.633 für eine Investitionsmaßnahme aus der Erhaltungsrücklage entnommen. Mit der Buchungsumstellung entfällt die derzeitige Abweichung zwischen Handels- und Steuerbilanz.

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 Investitionszuschüssen 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 1,74 % (Vorjahr: 1,44 %).

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

Der **passive Rechnungsabgrenzungsposten** betrifft Mietvorauszahlungen von Gewerbemietern, die über die vertragliche Mindestlaufzeit ertragswirksam aufgelöst werden. Außerdem enthält der Posten 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 -zuschüsse 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. Im Geschäftsjahr 2023 wurden aufgrund voraussichtlich dauernder Wertminderung außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 394 bei zwei Objekten vorgenommen. Zuschreibungen erfolgten in Höhe von T€ 56.

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

	Stammkapital	Anteil	Buchwert am 31.12.2023	Eigenkapital zum 31.12.2023	Jahresfehl- betrag 2023
	€	%	€	€	€
wohndienstjena GmbH, Jena (HRB 210313, Amts- gericht Jena)	400.000,00	100,0	5.995.000,00	6.241.167,68	218.459,86

### 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. In den unfertigen Leistungen sind die Entlastungsbeträge im Rahmen der Energiepreisbremsen enthalten. Dieser Sachverhalt wurde auch bei der Kalkulation der Vorauszahlungen der Mieter mit berücksichtigt.

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** (T€ 5.270; Vorjahr: T€ 813) enthalten ausschließlich sonstige Forderungen, die nicht aus dem Liefer- und Leistungsverkehr resultieren.

**Forderungen aus Vermietung** mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen in Höhe von T€ 108 (Vorjahr: T€ 122).

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

### 3. Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen sind abgegrenzte **Geldbeschaffungskosten** (T€ 194; Vorjahr: T€ 170) sowie Leasingaufwendungen für Elektromobilität (T€ 31; Vorjahr T€ 57).

#### 4. Eigenkapital

Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2022 betrug € 17.234.916,86. Laut Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 01.06.2023 wurden davon € 1.863.571,12 thesauriert und in die Gewinnrücklage eingestellt. Der Betrag entspricht den gebuchten Erträgen aus Aufwandskorrekturen der Erhaltungsrücklage für eigene Eigentumswohnungen für frühere Jahre. Diese Erträge stellen außergewöhnliche Erträge dar und führen nicht zu einem Liquiditätszufluss.

Der verbleibende Betrag in Höhe von € 15.371.345,74 wurde an die Gesellschafter ausgeschüttet.

Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2023 beträgt € 28.470.926,54. Entsprechend der in der Gesellschafterversammlung vom 21.11.2023 erfolgten Beschlussfassung zur Ergebnisverwendung wurde aus dem Jahresüberschuss 2023 ein Betrag in Höhe von 10.500.000,00 € in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt. Die Einstellung in die Gewinnrücklagen dient zur Verhinderung von Liquiditätsabflüssen im Zusammenhang mit nicht zahlungswirksamen außergewöhnlichen Erträgen aus der rückwirkenden Umstellung der Bilanzierungsmethodik zur Abbildung von Zahlungen in die Erhaltungsrücklage bei im Teileigentum stehenden Gebäuden.

Für das Geschäftsjahr 2023 wird ein Bilanzgewinn in Höhe von € 17.970.926,54 ausgewiesen.

#### 5. Rückstellungen

In den sonstigen Rückstellungen sind folgende wesentliche Rückstellungen enthalten:

	31.12.2023 T€	Vorjahr T€
Rückstellung für Aufbewahrung	158	155
Rückstellung für Personalaufwendungen	441	415
Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung	1.313	923
Rückstellung für ausstehende Rechnungen	320	1.462
Rückstellung für Ablese-/Abrechnungsverpflichtung	452	444

#### 6. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:

	31.12.2023 T€	Vorjahr T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16.666	7.862
Erhaltene Anzahlungen	29.763	26.021
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.233	996
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.088	1.382
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.992	1.476
Sonstige Verbindlichkeiten	219	166
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>54.961</b>	<b>37.903</b>

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

	Restlaufzeit			
	insgesamt T€	bis zu 1 Jahr T€	über 1 Jahr T€	davon über 5 Jahre T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	175.410	16.666	158.744	123.743
Erhaltene Anzahlungen	29.763	29.763		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.233	1.233		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.088	1.088		
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.992	5.992		
Sonstige Verbindlichkeiten	550	219	331	138
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>214.035</b>	<b>54.961</b>	<b>159.075</b>	<b>123.881</b>

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

In den **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** (T€ 5.992; Vorjahr: T€ 1.476) sind Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von T€ 992 (Vorjahr: T€ 1.476) und sonstigen Verbindlichkeiten aus einer Geldaufnahme aus dem Kapitalpool in Höhe von T€ 5.000 enthalten.

Von den sonstigen Verbindlichkeiten (T€ 550; Vorjahr: T€ 542) entfallen T€ 376 (Vorjahr: T€ 421) 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.

##### 2. Sonstige betriebliche Erträge

Hier sind periodenfremde Erträge in Höhe von T€ 13.543 enthalten. Das sind im Wesentlichen Erträge aus Aufwandskorrekturen der Erhaltungsrücklage für eigene Eigentumswohnungen für frühere Jahre. Der Aufwand aus der Zuführung zur Rücklage für frühere Jahre wurde im Geschäftsjahr einmalig korrigiert. Diese Korrekturbuchung erzeugte sonstige außergewöhnliche Erträge in Höhe von T€ 11.513.

Periodenfremde Erträge entstanden außerdem aus Buchgewinnen aus der Veräußerung von Grundstücksverkäufen (T€ 994), aus der Auflösung von Rückstellungen (T€ 516) sowie aus der Verminderung von Wertberichtigungen auf Forderungen (T€ 426). Des Weiteren enthält der Posten Erträge aus Versicherungsleistungen für Schadensfälle (T€ 857) und Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulagen und Investitionszuschüssen zum Anlagevermögen (T€ 194). Außerdem wurden Erträge aus Fördermitteln (T€ 130) und Erträge aus der Zuschreibung (T€ 56) erzielt.

### 3. Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung

In den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind periodenfremde Aufwendungen für Instandsetzungskosten von WEG-Anlagen in Höhe von T€ 41 enthalten. Der Posten enthält aufgrund der Umstellung der Bilanzierungsmethodik erstmalig Entnahmen aus der Erhaltungsrücklage (T€ 419) sowie Kosten für laufende Instandsetzung für eigene Eigentumswohnungen (T€ 195).

Der Vermieteranteil der CO2-Kosten für fossile Heizungen wurde im Geschäftsjahr erstmalig ausgewiesen (T€ 130).

### 4. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten periodenfremde Aufwendungen von T€ 347 vor allem aus Abschreibungen auf Mietforderungen (T€ 337).

### 5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Der Posten enthält **Zinsaufwendungen** aus einer Geldaufnahme aus dem Kapitalpool in Höhe von T€ 167 sowie aus der Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von T€ 6 (Vorjahr: T€ 17).

### 6. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Der Posten enthält periodenfremde Erstattungen für **Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag** in Höhe von T€ 24.

## E. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus konzerninternen Geschäftsbesorgungsverträgen erwachsen jährliche Verpflichtungen gegenüber verbundenen Unternehmen von rund T€ 1.682. Aus Leasingverträgen ergeben sich finanzielle Verpflichtungen von ca. T€ 648 p.a., davon T€ 416 p.a. gegenüber verbundenen Unternehmen. Der Vertrag über die Ausstattung, Miete und Wartung mit optischen Rauchwarnmeldern, aus dem sich die jährliche Verpflichtung gegenüber verbundenen Unternehmen von T€ 416 ergibt, wurde im Jahr 2020 für 10 Jahre abgeschlossen. Aus dem Bestellobligo für Investitionsmaßnahmen ergeben sich Verpflichtungen in Höhe von T€ 25.682, davon gegenüber verbundenen Unternehmen T€ 11.597.

## 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

### Geschäftsleitung

Herr Tobias Wolfrum 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 2023 waren durchschnittlich 173 Mitarbeiter, davon 83 männlich und 90 weiblich, sowie durchschnittlich 9 Auszubildende beschäftigt.

**Honorar des Abschlussprüfers**

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2023 berechnete Gesamthonorar wird gemäß § 285 Nr. 17 HGB im Konzernanhang der Stadtwerke Jena GmbH ausgewiesen, in den die Gesellschaft einbezogen wird.

**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](http://www.bundesanzeiger.de)) und ist im Unternehmensregister unter der HRB Nr. 200602 (Amtsgericht Jena) über das Unternehmensregister abrufbar.

**Gewinnverwendungsvorschlag**

Für den Bilanzgewinn in Höhe von € 17.970.926,54 schlägt die Geschäftsführung eine Ausschüttung an die Gesellschafter vor.

Jena, den 21.03.2024



Tobias Wolfrum

Anlagenpiegel für das Geschäftsjahr 2023

Anlagenpiegel der jenawohnen GmbH											
	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen				Restbuchwerte	
	Stand 01.01.2023	Zugang	Umbuchung	Abgang	Stand 31.12.2023	Stand 01.01.2023	Zugang	Abgang	Zuschreibung	Stand 31.12.2023	Stand 31.12.2022
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Entgeltlich erworbene Software und Lizizenzen	1.187.235,11	15.806,03	0,00	0,00	1.203.041,14	1.116.204,44	34.034,39	0,00	0,00	1.150.238,83	52.802,31
<b>Summe Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>1.187.235,11</b>	<b>15.806,03</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.203.041,14</b>	<b>1.116.204,44</b>	<b>34.034,39</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.150.238,83</b>	<b>52.802,31</b>
<b>II. Sachanlagen</b>											
1. Grundstücke mit Wohnbauten	750.927.940,44	7.358.888,60	14.392.044,77	360.995,46	772.317.878,35	362.850.428,81	14.189.938,96	182.684,50	56.088,49	376.801.594,78	395.516.283,57
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	58.301.875,89	294.432,08	323.954,73	0,00	58.920.262,70	9.670.018,74	1.157.997,73	0,00	0,00	10.828.016,47	48.092.246,23
3. Grundstücke ohne Bauten	1.833.763,48	1.671,17	53.513,28	1.004,16	1.887.943,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.887.943,77
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
5. Technische Anlagen	62.875,83	0,00	0,00	0,00	62.875,83	58.639,14	861,60	0,00	0,00	59.500,74	3.375,09
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.014.504,43	91.384,70	0,00	5.414,28	2.100.474,85	1.508.172,56	123.096,95	5.359,11	0,00	1.625.910,40	474.564,45
7. Anlagen im Bau	13.227.456,07	15.320.284,74	-7.437.318,89	0,00	21.110.421,92	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21.110.421,92
8. Bauvorbereitungskosten	1.366.746,72	5.640.516,58	-4.309.886,71	0,00	2.697.376,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.697.376,59
9. Geleistete Anzahlungen	3.789.270,06	283.102,06	-3.022.307,18	0,00	1.050.064,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.050.064,94
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>831.612.344,44</b>	<b>28.990.279,93</b>	<b>0,00</b>	<b>367.413,90</b>	<b>860.235.210,47</b>	<b>374.087.259,25</b>	<b>15.471.895,24</b>	<b>188.043,61</b>	<b>56.088,49</b>	<b>389.315.022,39</b>	<b>470.920.188,08</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>											
Anteile an verbundenen Unternehmen	5.995.000,00	0,00	0,00	0,00	5.995.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.995.000,00
<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>5.995.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5.995.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5.995.000,00</b>
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>838.794.579,55</b>	<b>29.006.085,96</b>	<b>0,00</b>	<b>367.413,90</b>	<b>867.433.251,61</b>	<b>375.203.463,69</b>	<b>15.505.929,63</b>	<b>188.043,61</b>	<b>56.088,49</b>	<b>390.465.261,22</b>	<b>476.967.990,39</b>
											<b>463.591.115,86</b>

**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.....	6
3	Lage der Gesellschaft.....	7
3.1	Ertragslage .....	7
3.2	Finanzlage.....	9
3.3	Vermögenslage .....	10
4	Chancen- und Risikobericht.....	11
4.1	Risiken der künftigen Entwicklung.....	11
4.2	Chancen der künftigen Entwicklung .....	12
5	Prognosebericht .....	14

## 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 2023 betreute jenawohnen insgesamt 14.412 (Vorjahr: 14.328) eigene Wohnungen, davon in Jena 14.011 (Vorjahr: 14.043), in Blankenhain 261 (Vorjahr: 261) und in Hermsdorf 140 (Vorjahr: 24) Wohnungen. Der Marktanteil in Jena beträgt 23 % am gesamten Wohnungsbestand der Stadt (60.011).<sup>1</sup> Außerdem wurden 249 Gewerbeeinheiten, 2.807 Stellplätze und 939 Garagen verwaltet.

Die interne Unternehmensorganisation stellt sich wie folgt dar:

## Die Organisationsstruktur der jenawohnen GmbH

Stand: 1. Mai 2023



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

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 einzbezogen.

<sup>1</sup> Jenaer Statistik Quartalsbericht II/2023 - Bestand am 30.06.2023

jenawohnen hält 100 % der Anteile an der wohndienstjena GmbH (wohndienstjena). Das bisherige Kerngeschäft der wohndienstjena (Bereich Immobilienmanagement), die Verwaltung von Wohneigentumsanlagen, Verwaltung von Sondereigentum und privaten Immobilien in und um Jena wurde ergänzt um den Bereich Services. Dieser Bereich wird künftig als Dienstleister der Stadtwerke Jena Gruppe neue Produkte entwickeln und vertreiben. Zurzeit verantwortet dieser Bereich den Betrieb des gemeinsamen Kundencenters der Stadtwerke Jena Gruppe und die Vermarktung möblierter Wohnungen. Im 2. Quartal des Berichtsjahres wurde der Bereich Services um die Reinigungsdienstleistung erweitert.

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.

Auf die positiven Rahmenbedingungen und den steigenden Bedarf an Wohnraum in Jena reagierte jenawohnen mit einem anspruchsvollen Neubauprogramm. Seit 2015 stellten wir 490 Wohnungen erfolgreich fertig.

## 2 Wirtschaftsbericht

### 2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam 2023 nach bisher vorliegenden Zahlen im nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2023 um 0,3 % gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen. Nach wie vor lasten hohe Preise in allen Wirtschaftsstufen auf der Konjunktur. Preis-/kalenderbereinigt errechnet sich Minus von 0,1 %.

Seit Gründung der Bundesrepublik ist es das neunte Mal, dass das reale BIP im Jahresschnitt gesunken ist. Beim Wirtschaftseinbruch im Zuge der Finanzkrise 2009 lag das Minus bei 5,7 %. Bis einschließlich 2019 war das BIP dann durchgehend positiv (zwischen 0,4 und 4,2 % pro Jahr). Nachdem das BIP zuletzt corona-bedingt 2020 um 3,8 % eingebrochen war, gab es 2021 und 2022 ein Plus von 3,2 bzw. 1,8 %. Allerdings schrumpfte das BIP im 4. Quartal 2022 um 0,2 % zum Vorquartal. Technisch wird von einer Rezession gesprochen, wenn die Wirtschaftsleistung zwei Quartale in Folge sinkt.

Laut Destatis war die Rezession 2023 breit basiert. Der private Konsum sank in Folge der hohen Inflation (5,9 %) um 0,8 %, obgleich die Kaufkraft der Haushalte nach den vorläufigen Angaben 2023 nicht weiter gesunken ist. Die verfügbaren Einkommen stiegen 2023 ebenfalls um 5,9 %. Der staatlich veranlasste Konsum sank erstmals seit 20 Jahren (-1,7 %). Grund waren insbesondere die Streichung staatsfinanzierter Corona-Maßnahmen und Ausgleichszahlungen für vorgehaltene Bettenkapazitäten in Krankenhäusern. Der Staat verringerte sein Defizit auf 2 % (nach 2,5/3,6/4,3 % in den Vorjahren).

Betrachtet man die Wirtschaftszweige, traf die Rezession vor allem das produzierende Gewerbe (ohne Bau) und insbesondere energieintensive Wirtschaftszweige (-2,0 %). Ein Grund war die Energiekrise und die im Zuge von Einsparungen sehr viel niedrigere Produktion im Bereich Energieversorgung. Das Verarbeitende Gewerbe (steht für ca. 85 % des Produzierenden Gewerbes), war 2023 preisbereinigt ebenfalls im Minus (-0,4 %). Positive Impulse kamen vorrangig noch aus der Automobilindustrie und dem sonstigen Fahrzeugbau. Dazu trug ein Anstieg gewerblicher Pkw-Neuzulassungen bei, der durch den bis August 2023 geltenden Umweltbonus für Elektroautos im Firmenwagenbereich gestützt wurde.

Die Bauwirtschaft verharrte, bedingt durch hohe Kosten und den Zinsanstieg, in der Krise. Betroffen war vor allem der Hoch-/Wohnungsbau, wogegen die Produktion im Tiefbau und im Ausbaugewerbe gestiegen ist. Insgesamt erreichte das Baugewerbe 2023 preisbereinigt ein kleines Plus von 0,2 %.<sup>2</sup>

Die **erfolgreiche wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Jena** hat sehr gute Rahmenbedingungen geschaffen, die sich in der positiven Bevölkerungsentwicklung, 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 starke 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 und innovativen Produkten und Dienstleistungen für wachsende globale Märkte gearbeitet. Unternehmen wie die ZEISS AG, JENOPTIK AG, SCHOTT in Jena, Analytik Jena AG und die Intershop AG sowie zwei Hochschulen und 12 renommierte Forschungsinstitute prägen das Profil.<sup>3</sup> Die sehr guten Bedingungen führen wiederholt zu guten Ergebnissen in verschiedenen Städte-Rankings. Im Prognos Zukunftsatlas 2022 erreichte Jena Platz 24 von 400 deutschen Landkreisen und kreisfreien Städten und konnte sich um fünf Plätze im Vergleich zu 2019 verbessern. Jena ist die damit bestplatzierte ostdeutsche Stadt bei der Bewertung der Zukunftschanzen. In der Kategorie „Wirtschaft und Arbeitsmarkt“ erreicht Jena sogar Platz 10.<sup>4</sup> Des Weiteren wurde im Jahr 2023 das „Helmoltz-Institut für Polymere in Energieanwendung“ gegründet, eine weitere außeruniversitäre Forschungseinrichtung, die in den nächsten Jahren aufgebaut wird.<sup>5</sup> Auch das Unternehmen Analytik Jena baut bis zum Jahr 2025 einen neuen Campus in Jena, der Labore, Fertigungshallen, Büros sowie Lagerhallen beherbergen wird.<sup>6</sup>

Die **Bevölkerung** in Jena sank zum 31.12.2023 auf 108.393 Einwohner mit Hauptwohnsitz in Jena.<sup>7</sup> Im Vorjahr waren es zum Jahresende 108.857. Die Werte liegen weiterhin leicht unter dem „Real Case“ Szenario der Haushalts- und Bevölkerungs-Prognose der Stadt Jena.

Rund ein Fünftel der Einwohner Jena sind **Studierende**. Im Wintersemester 2022/2023 studierten 21.642 junge Menschen an der Friedrich-Schiller-Universität Jena und an der Ernst-Abbe-Hochschule Jena.<sup>9</sup> Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl der Studenten leicht gesunken. Auf der Plattform „studyccheck.de“ wird die Uni Jena von Studierenden unter die Top 10 der Universitäten mit über 15.000 Studierenden in Deutschland gewählt.<sup>10</sup>

In der Stadt Jena waren im Jahr 2023 durchschnittlich 3.204 Personen arbeitslos gemeldet. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote stieg zum Vorjahr um 0,4 % auf 5,6 %.<sup>11</sup> Die Quote liegt leicht unter dem Bundesdurchschnitt von 5,7 %.<sup>12</sup>

Der **Wohnungsbestand** Jena ist seit Ende 2019 bis Juni 2023 um rund 310 Wohnungen von 59.700 auf 60.011 Einheiten angewachsen. In diesem Zeitraum betrug der jährliche Zuwachs an Wohnungen im Durchschnitt rund 90 Wohnungen.<sup>13 14</sup>

<sup>2</sup> vtw, Textbausteine für den Geschäftsbericht 2023

<sup>3</sup> Aussage über die Wirtschaft in Jena, Jena Daten Fakten\_ Stand Mai 2023

<sup>4</sup> Prognos Zukunftsatlas 2022, 29.10.2022

<sup>5</sup> Pressepiegel vom 22.06.2023

<sup>6</sup> Pressepiegel vom 06.09.2023

<sup>7</sup> Einwohner mit Hauptwohnsitz Stand 31.12.2023, Statistik Jena

<sup>9</sup> Anzahl Studenten Wirtschaftsservice JenaWirtschaft

<sup>10</sup> Aussage über die Wirtschaft in Jena, Jena Daten Fakten\_ Stand Mai 2023

<sup>11</sup> E-Mail Arbeitsagentur Arbeitsmarkt Jena 2023

<sup>12</sup> Arbeitslosenquote Deutschland im Jahresdurchschnitt

<sup>13</sup> Wohnungsbestand, Jenaer Statistik Quartalsbericht II/2023

<sup>14</sup> Wohnungsbestand, Jenaer Statistik Quartalsbericht IV/2019

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.<sup>15</sup>

In 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.<sup>16</sup> Die Gültigkeit der Verordnung wurde im Januar 2021 bis Ende 2025 verlängert.<sup>17</sup>

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.<sup>18</sup>

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 gilt vorläufig bis zum 30.09.2024.<sup>19</sup> Ausgenommen davon sind Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierung und Instandsetzung. jenawohnen praktiziert diese Kappungsgrenze in Höhe von 15 % bereits seit 2018.

## 2.2 Geschäftsverlauf und Investitionstätigkeit

jenawohnen beendet das Geschäftsjahr 2023 mit einem **Jahresüberschuss** nach Steuern in Höhe von T€ 28.471 (Vorjahr: T€ 17.235). Der Jahresüberschuss ist durch nicht liquiditätswirksame außergewöhnliche Erträge in Höhe von T€ 11.513 beeinflusst. Diese Erträge entstanden durch die geplante Umstellung der Bilanzierungsmethodik bzgl. der Darstellung der Erhaltungsrücklage für eigene Eigentumswohnungen. Die Einstellung in die Gewinnrücklagen beträgt T€ 10.500, so dass ein Bilanzgewinn in Höhe von T€ 17.971 ausgewiesen wird. Das Ergebnis liegt über dem geplanten Wert (T€ 17.202). Die Geschäftsleitung beurteilt die Geschäftsentwicklung 2023 positiv. Die Energiekrise hatte im Geschäftsjahr 2023 keine signifikanten Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf. Die staatlichen Hilfsprogramme konnten den bisherigen Preissteigerungen für Energiekosten gut entgegenwirken.

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 Gewerbeeinheiten und rund 650 Stellplätzen vorgesehen. Dieses Neubauprogramm konnte 2020 erfolgreich abgeschlossen werden. Die Unternehmensplanung enthält weitere Projektentwicklungen für den Neubau von rund 220 zusätzlichen Wohnungen von 2026 bis 2031.

<sup>15</sup> Mietspiegelbroschüre 2023 Stand 20.10.2023

<sup>16</sup> Mietpreisbremse 2016

<sup>17</sup> Mietpreisbremse 2021

<sup>18</sup> Mietrechtsanpassungsgesetz 01.01.2019

<sup>19</sup> Thüringer Kappungsgrenzenverordnung

Fertiggestellte Projekte	Einheiten	Fertigstellung
9 Neubauvorhaben in Jena, Blankenhain und Hermsdorf	404 Wohnungen, 4 Gewerbe	2015 – 2017
Wohnanlage Schützenhof	63 Wohnungen, 4 Gewerbe	2018
Hospiz Paul-Schneider-Straße	1 Generalmietvertrag (12 Bewohnerzimmer + 2 Gästezimmer)	2019
Wohnanlage Neugasse/Knebelstraße	16 Wohnungen, 3 Gewerbe	2019
Wohn- und Geschäftsgebäude Kastanienstraße „K1“	6 Wohnungen, 10 Gewerbe	2020
Wohnzentrum für Demenzerkrankte Salvador-Allende-Platz (Ebereschenstraße 11)	1 Generalmietvertrag (24 Plätze + 20 Appartements)	2020

Geplante Projektentwicklungen	Einheiten	Geplante Fertigstellung
Saalstraße 6-8 (Saaltor)	24 Wohnungen, 5 Gewerbe	2026
Blankenhain, Nonnengasse	1 Gewerbe	2026
Theobald-Renner-Straße	150 Wohnungen	2029
Quartier Hufelandweg	46 Wohnungen	2031

Von den für 2023 prognostizierten Investitionen für den Neubau und Ankauf in Höhe von T€ 5.750 konnten T€ 1.727 realisiert werden. Die nicht umgesetzten Investitionsmittel betreffen im Wesentlichen den Erwerb eines Immobilienportfolios in Hermsdorf im Saale-Holzland-Kreis, die bereits 2022 verwendet wurden und das Neubauprojekt Saaltor in der Saalstraße 6-8.

Die für 2023 prognostizierten Investitionen in den Bestand in Höhe von T€ 31.363 wurden mit T€ 27.153 abgerufen. Nicht verwendete Mittel betreffen hauptsächlich die Sanierung des Salvador-Allende-Platzes 9 – 23 (T€ -2.653) und Verzögerungen in der Dornburger Straße 140-144 (T€ -857).

Außerdem flossen rund T€ 11.300 in die Instandhaltung und Instandsetzung von Bestandsobjekten. Bei den Baumaßnahmen zur Instandhaltung im Geschäftsjahr 2023 standen vor allem die Bestandserhaltung sowie sicherheitstechnische Maßnahmen im Vordergrund:

- Teilinstandsetzung des **Fassadenputzes** in der Binswanger Straße 14 – 22 und am Markt 13 in Blankenhain
- **Reinigung der Fassade** in der Oßmaritzer Straße 13 – 19
- Einbau neuer Fensterelemente und Überarbeitung des Tragsystems in der Göschwitzer Straße 48
- Erneuerung der **Grundleitungen** in der Hanns-Eisler-Straße 10 – 14
- 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 0,4 Prozentpunkte gestiegen. Dies begründet sich hauptsächlich durch die geplanten Leerzüge für umfangreiche Sanierungen im Bestand, vor allem in den Bestandsobjekten in der Ziegesarstraße 17 – 19, in der Schlegelstraße 3 und im Salvador-Allende-Platz 9 – 23. Der vermietbare Leerstand ist gegenüber dem Vorjahr um 0,2 Prozentpunkte gesunken.

**Die Fluktuation** fiel mit 1.264 gekündigten bzw. beendeten Wohnraummietverträgen gegenüber dem Vorjahr niedriger aus (Vorjahr: 1.396).

Leerstand und Fluktuation für Wohnraum	Ist 2023	Ist 2022
Ø Leerstandsquote	3,4 %	3,0 %
Ø Leerstandsquote vermietbarer Bestand	0,7 %	0,9 %
Fluktuationsquote	8,8 %	9,7 %

### 3 Lage der Gesellschaft

#### 3.1 Ertragslage

Das Jahresergebnis setzt sich aus den folgenden Ergebnisbereichen zusammen:

Ergebnisbereiche	Ist 2023 T€	Ist 2022 T€
Gesamtleistung (Umsatzerlöse und Bestandsveränderungen)	91.956	89.084
Aktivierte Eigenleistungen und sonstige betriebliche Erträge (ohne neutrale/periodenfremde Erträge)	1.858	1.780
Betriebs- und Heizkosten	-25.519	-24.151
Instandhaltungsaufwendungen ohne Erstattung der Versicherung für Versicherungsschäden	-12.839	-13.038
Personalaufwand	-11.667	-11.349
Abschreibungen (planmäßig)	-15.112	-14.574
Übriger Betriebsaufwand (ohne neutrale/periodenfremde Aufwendungen)	-6.966	-6.767
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>21.711</b>	<b>20.985</b>
Zinsergebnis	-2.994	-2.706
neutrales/periodenfremdes Ergebnis	12.857	2.162
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-3.103	-3.206
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>28.471</b>	<b>17.235</b>

Die Zunahme des **Betriebsergebnisses** (T€ +726) resultiert hauptsächlich aus gestiegenen Umsatzerlösen und Bestandserhöhungen (T€ +2.872). Höhere Betriebs- und Heizkosten (T€ -1.368) und höhere planmäßige Abschreibungen (T€ -538) 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, Gewerbeinheiten, Garagen und Stellplätze stiegen insgesamt um T€ 1.173 (vor Berücksichtigung von Erlösschmälerungen). Die gestiegenen Sollmieten ergeben sich neben der Folgevermietung bei Fluktuation und der Wiedervermietung nach

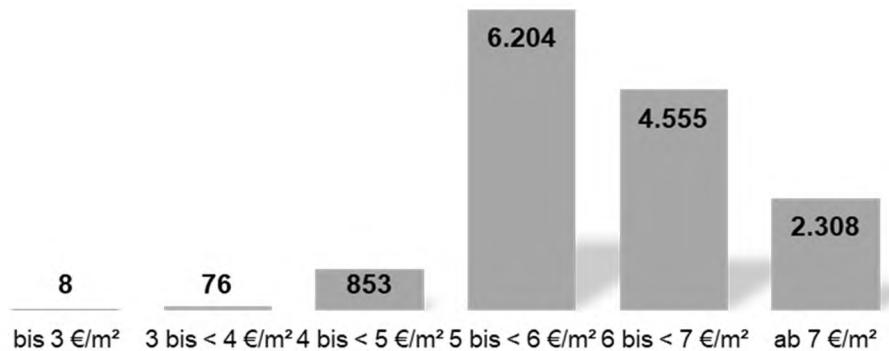
Komplexsanierungen auch aus Mieterhöhungen für bestehende Mietverträge. Der Anteil der gesamten Erlösschmälerungen an der Jahressollmiete beträgt 2,9 % (Vorjahr: 3,0 %) und entspricht der Prognose.

Umsatzerlöse aus Mieten	Ist 2023 T€	Ist 2022 T€
Sollmieten	67.289	66.116
Erlösschmälerungen	-1.964	-1.971
<b>Ist-Mieten</b>	<b>65.325</b>	<b>64.145</b>

Die durchschnittliche Miete aller Wohnungen für das Geschäftsjahr 2023 beträgt 6,11 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 6,05 €/m<sup>2</sup>). Die **durchschnittliche Wohnungsmiete für den Bestand** (ohne Neubau) **stieg um 1,0 % und beträgt 5,95 €/m<sup>2</sup>** (Vorjahr: 5,89 €/m<sup>2</sup>). Die Prognose für die Bestandsmiete lag bei 5,97 €/m<sup>2</sup>.

jenawohnen erfüllt zum 31.12.2023 mit den Mietpreisen für 11.907 Wohnungen in Jena die Bedingungen des „Angemessenen Wohnraumes“ für die Kosten der Unterkunft nach den Festlegungen der Stadt Jena zum 01.01.2022. Das entspricht einem Anteil von rund 85 % aller Wohnungen, die jenawohnen in Jena betreut.

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 gestiegener Kosten für Gas, Strom, Reinigungs- und Versicherungsleistungen um T€ 1.367 höher aus als im Vorjahr. Diese Aufwendungen werden im Folgejahr den Mietern weiterberechnet.

Die von jenawohnen zu tragenden **laufenden Instandhaltungskosten** (Fremdleistungen abzüglich Versicherungserstattungen und Gutschriften) betragen T€ 11.327 (Vorjahr: T€ 10.634). Die durchschnittlichen Instandhaltungskosten pro Jahr und m<sup>2</sup> Nutzfläche liegen mit 12,45 €/m<sup>2</sup> über dem Niveau des Vorjahres (Vorjahr: 11,76 €/m<sup>2</sup>). 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€ 2.684 (Vorjahr: T€ 1.559). Dies betrifft 1.563 Einheiten zum 31.12.2023. Der Ausweis der Erhaltungsrücklage erfolgt seit 2023 als sonstiger Vermögensgegenstand.

Die **Personalaufwendungen** erhöhten sich hauptsächlich durch die Anpassungen des Tarifvertrages ab November 2021 sowie durch tariflich festgeschriebene Stufenanpassungen in den Gehaltsgruppen.

Die planmäßigen **Abschreibungen** stiegen aufgrund der Zugänge aus nachträglichen Herstellungs-kosten 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€ 5.460), die nicht im neutralen Ergebnis abgebildet sind, nicht umlegbare Betriebs- und Heizkosten (T€ 1.068) sowie die Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen (T€ 433).

Das **Zinsergebnis** stieg gegenüber dem Vorjahr leicht an. Ursächlich sind umfangreiche Neuvalutie-rungen aus 2022, die sich aufgrund gestiegener Zinssätze für Baudarlehen im Zinsaufwand nieder-schlagen.

Das **neutrale/periodenfremde Ergebnis** enthält die Erträge aus Anlageverkäufen (T€ +994), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (T€ +516) sowie periodenfremde Erträge (T€ +11.564). Die ge-plante Umstellung der Bilanzierungsmethodik bzgl. der Darstellung der Erhaltungsrücklage für eigene Eigentumswohnungen wurde umgesetzt. Der Bestand der bisher gezahlten Rücklagen wurde als sonstiger Vermögensgegenstand abgebildet. Durch die Umstellung entstanden einmalige außeror-dentliche Erträge in Höhe von T€ 11.513, die in den periodenfremden Erträgen abgebildet sind.

Enthalten ist außerdem der Saldo aus den Veränderungen der einzelwertberichtigen Mietforderungen (T€ +89).

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2023 ein **gutes Jahresergebnis** erreicht hat. Die Geschäftsleitung beurteilt die Ertragslage als zufriedenstellend.

### 3.2 Finanzlage

Die **Bilanzsumme** zum 31.12.2023 beträgt T€ 525.665 (Vorjahr: T€ 497.333).

Das bilanzielle **Eigenkapital** erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 13.100 auf T€ 303.592. Die Erhöhung ist durch Thesaurierungen in Höhe von T€ 12.364 begründet, die im Zusammenhang mit der Umstellung der Bilanzierungsmethodik bzgl. der Darstellung der Erhaltungsrücklage für eigene Ei-gentumswohnungen stehen. Auszahlungen aus Darlehen für Investitionen und Ankauf führen zu einer Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um T€ 8.387. Die bilanzielle **Eigenkapital-quote** sank leicht auf 57,8 % (Vorjahr: 58,4 %).

Kapitalstruktur	Ist 31.12.2023		Ist 31.12.2022	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital (abzüglich Ausschüttung)	285.622	54	273.258	55
Langfristiges Fremdkapital	180.427	34	172.680	35
Sonstige kurzfristige Passiva	59.617	12	51.395	10
<b>Gesamtkapital</b>	<b>525.665</b>	<b>100</b>	<b>497.333</b>	<b>100</b>

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

Im Geschäftsjahr 2023 erfolgten Neuvalutierungen in Höhe von T€ 15.506. Zusätzlich erfolgten Umschuldungen für die Ablösung variabler Vorfinanzierungen (T€ 10.954). Planmäßige Tilgungen wurden in Höhe von T€ 7.366 geleistet.

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

Kapitalflussrechnung	Ist 2023 T€	Ist 2022 T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	30.505	27.178
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-27.772	-21.262
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-10.076	-2.576
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	-7.342	3.340
Finanzmittelbestand zum 01.01. des Geschäftsjahrs	6.843	3.503
Liquide Mittel zum 31.12.	4.501	6.843
Verbindlichkeiten aus Kapitalpool zum 31.12	-5.000	0
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12. des Geschäftsjahrs</b>	<b>-499</b>	<b>6.843</b>

Die Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2023 wurde erstmalig nach DRS 21 aufgestellt. 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 31.12.2023 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 31.12.2023		Ist 31.12.2022	
	T€	%	T€	%
Langfristige Vermögensgegenstände	476.968	91	463.591	93
Kurzfristige Aktiva	48.697	9	33.742	7
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>525.665</b>	<b>100</b>	<b>497.333</b>	<b>100</b>

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden T€ 28.990 (Vorjahr: T€ 23.886) in das Sachanlagevermögen investiert, davon T€ 27.153 (Vorjahr: T€ 17.999) in die Modernisierung von Gebäuden und T€ 1.728. (Vorjahr: T€ 3.886) in den Neubau und Ankauf. Die Investitionen überstiegen die Abschreibungen und Anlagenabgänge, weshalb der Buchwert des langfristigen Vermögens zunahm. Erstmalig ist die Erhaltungsrücklage für eigene Eigentumswohnungen 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€ 63.097 zur Finanzierung der Bauvorhaben vor, von denen bis zum Bilanzstichtag T€ 40.510 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 GmbH 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 2023 wurden 34 Risiken (Vorperiode 34) 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 „wahrscheinlich“ bis „konkret vorstellbar“ bewertet. Die relevanten Risiken zum 31.12.2023 stellen sich wie folgt dar:

- Baukostenrisiko Neubau und Sanierung
- Kostenentwicklung Instandhaltung, Instandsetzung
- Kostensteigerung oder Begrenzung von Erlösen durch neue gesetzliche Bestimmungen
- Zinsänderungsrisiko
- Forderungsausfall und Mietausfallrisiko
- Complianceverstöße im Bereich Immobilienrecht und Verkehrssicherungspflicht
- IT-Sicherheit (Sicherheit der Informationstechnik)
- 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.

Aufgrund der anhaltenden Erhöhung der Kapitalmarktzinsen haben wir in 2022 das Zinsänderungsrisiko neu bewertet. Die verschlechterten Rahmenbedingungen führen dazu, dass sich immer mehr Projekte wirtschaftlich schwieriger darstellen lassen.

Zur Reduzierung der steuerlichen Risiken haben wir neben dem vorhandenen Compliance Management, in 2022 ein Tax-Compliance Management eingeführt. 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 Zuwachsen der Einwohner von 1,4 % aus.<sup>20,21</sup>

Die 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."<sup>22</sup> Der größte Anstieg wird mit +9,2 % bei den 1-Personen-Haushalten prognostiziert.

Auch mit dieser leicht positiven Bevölkerungsentwicklung und der steigenden Prognose für die Anzahl der Haushalte ist für jenawohnen die Chance auf eine weiterhin gute Vermietungsquote der vorhandenen und neu zu errichtenden Wohnungen und eine positive Entwicklung der Mieterlöse verbunden.

### Demografischer Wandel

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.

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.

Im Projekt „**Smartes Quartier Jena-Lobeda**“ der jENERGIE arbeiten wir in enger Kooperation daran, mit intelligenten digitalen Leistungen die Lebensqualität für unsere Mieter zu verbessern. Ein Ziel des gemeinsamen Projektes ist, dass ältere Mieter länger eigenständig in ihren Wohnungen leben können. Dafür sanieren wir bis 2024 rund 240 Wohnungen in der Ziegesarstraße in Lobeda Ost grundhaft und schaffen mit den beteiligten Partnern die technischen Voraussetzungen für künftige digitale Serviceleistungen für die Bereiche: Intelligentes Wohnen und Energie, Mobilität, Tele-Medizin und Gesundheit sowie Einkauf und Logistik. Die ersten beiden Bauabschnitte sind fertiggestellt und umfassen rund 180 Wohnungen, darunter 143 mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen. Durch das Zusammenlegen von einzelnen Wohnungen konnten hier innovative moderne Grundrisse entstehen. Die Wohnungen und Gewerbe des dritten Bauabschnittes werden bis Mai 2024 an die Mieter übergeben.

<sup>20</sup> Bevölkerungsprognose 2019 der Stadt Jena vom 09.04.2019

<sup>21</sup> 3. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung Thüringen 2042 herausgegeben Januar 2023 vom Thüringer Landesamt für Statistik

<sup>22</sup> Haushaltsprognose 2019 der Stadt Jena vom 27.01.2020

### **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 betreut 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 in 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€ 31.800** Förderdarlehen sowie ein Tilgungszuschuss über **T€ 5.600** aus dem **Innenstadtstabilisierungsprogramm** des Freistaates Thüringen. 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.

Insgesamt werden so rund **430 belegungsgebundene Wohnungen bis 2028** entstehen.

Nach einer grundlegenden Überarbeitung des Regelwerks der sozialen Wohnungsbauförderung ist am 14.07.2023 die „Richtlinie zur Förderung des bezahlbaren Wohnens im Freistaat Thüringen“ in Kraft getreten (vorher „Innenstadtstabilisierungsprogramm“). In 2023 haben wir uns mit zwei Sanierungsvorhaben im Bestand um Fördermittel aus diesem Programm beworben.

2021 wurde die Bundes-Förderung für energieeffiziente Gebäude, kurz BEG, neu geordnet. Für energieeffizientes Bauen und Sanieren können Darlehen und / oder Zuschüsse beantragt werden. Mögliche Förderungen werden bei allen Investitionen geprüft. In den Jahren 2022 und 2023 wurden Bewilligungen für 7 Bauvorhaben in Höhe von insgesamt 1,3 Mio. € (als Zuschüsse) aus diesem Programm erteilt.

## 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 Auswirkungen auf die künftige Geschäftsentwicklung, die sich aus dem andauernden Russland-Ukraine-Krieg ergeben, können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend bewertet werden. Auch wenn im Geschäftsjahres 2023 eine Entspannung an den Energiemarkten 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 auf die Mieter umlegbaren Betriebs- und Heizkosten für 2023 haben sich gegenüber 2022 nur leicht erhöht (+4,7%). In unseren aktuellen Prognosen gehen wir von einer durchschnittlichen Steigerung um ca. 29 % für 2024 aus. Die Ursache der voraussichtlichen Steigerung sehen wir im Wegfall der Preisbremsen für Fernwärme, Gas und Strom.

Die derzeitige Baupreis- und Zinsentwicklung wird sich deutlich auf die Wirtschaftlichkeit aller Bauprojekte auswirken.

### **Jena wächst – wir wachsen mit**

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.

Zahlreiche Großprojekte bilden dafür die wesentliche Grundlage: die **Bebauung des Inselplatzes** als Campus der Friedrich-Schiller-Universität, die **Entwicklung des Eichplatzes** als neue Stadtmitte, der Bau eines neuen zentralen **Firmenstandortes des Zeiss-Konzerns** auf dem bisherigen Schott-Gelände sowie die Investition in ein **neues Verwaltungsgebäude von SCHOTT** in Jena.

Im Februar 2022 veröffentlichte das E-Commerce Unternehmen „DotSource“ die Pläne für den **Neubau des DotSource-Campus in der Saalbahnhofstraße**. Das mittelständische Unternehmen will bis 2025 von rund 500 auf 1.000 Mitarbeiter anwachsen.<sup>23</sup>

Auch der **Laborgeräte-Hersteller Analytik Jena** investiert in seinen Standort Jena. Das Unternehmen will in Jena weiter wachsen und investiert rund 50 Millionen Euro in ein neues Hauptgebäude im Gewerbegebiet Göschwitz.<sup>24</sup>

Zusätzlich sehen wir einen positiven Beschäftigungstrend vor allem in der IT-Branche in Jena und wachsenden Bedarf an Arbeitsplätzen und Wohnungen.

Für die Geschäftsjahre 2024 bis 2028 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.

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

<sup>23</sup> Ostthüringer Zeitung Jena vom 11.02.2022: Wirtschaftswachstum auf 65 m

<sup>24</sup> Anke Preller, MDR Thüringen, Stand 05.01.2023

**Insgesamt sind** in der Unternehmensplanung **von 2024 bis 2028 Investitionen in Höhe von T€ 177.601** 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.

Für die **Sanierung und Entwicklung des Bestandes** sind bis 2028 insgesamt **T€ 130.154** geplant. Die Investitionen fließen zum überwiegenden Teil in unsere Großwohnsiedlungen in Lobeda und Winzerla.

Im Planungszeitraum 2024 bis 2028 ist die Fertigstellung des **Neubaus von 24 Wohnungen und Gewerbeblächen** am Saal tor vorgesehen. Die geplanten Investitionen für die Neubauprojekte insgesamt in diesem Zeitraum betragen **T€ 47.448**. Zu den konkreten Projekten verweisen wir auf den Abschnitt 2.2. „Geschäftsverlauf und Investitionstätigkeit“.

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 **Hermsdorf** 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€ 12.100** kalkuliert. Darin enthalten sind Aufwendungen für die Sanierung der sicherheitstechnischen Anlagen der Hochhäuser in Lobeda und in Jena-Nord. Die Sicherheit der Gebäude nimmt weiterhin einen hohen Stellenwert in der Unternehmenspolitik ein. Deshalb werden die Instandhaltungsprogramme zur Sanierung der elektrischen Anlagen, der Sanitärleitungen und der Aufzüge kontinuierlich fortgeführt.

Die geplante durchschnittliche Miete für Wohnungen steigt von **6,07 €/m<sup>2</sup>** in 2024 auf **6,56 €/m<sup>2</sup>** in 2028 ohne Berücksichtigung der Mietenzuwächse für den Neubau. Die geplante jährliche Steigerung beträgt **2,0 %**.

Die Kalkulation des Leerstandes geht mit entsprechenden Mietausfällen in die Planungsrechnung ein. Für 2024 unterstellt die Planung einen Anteil von **3,0 %** Erlösschmälerungen an der Sollmiete bei einem Leerstand von **3,0 %**. Die Erlösschmälerungen und Leerstände sind durch geplante Leerzüge für Komplexsanierungen in den Wohnungen begründet.

Die für das Geschäftsjahr 2024 geplanten Erweiterungsinvestitionen in Höhe von **T€ 37.748** enthalten **T€ 8.600 für Neubauprojekte und zukünftige Projektentwicklungen**, darunter der Neubau „Saal tor“ und die Wohnanlage in der Theobald-Renner-Straße, das Kooperationsprojekt mit der Lebenshilfe Weimar Große Nonnengasse in Blankenhain sowie das Quartier Hufelandweg.

Für **Bestandssanierungen und Komplexsanierungen** mit Leerzug werden **T€ 29.148** für 2024 im Wesentlichen für folgende Projekte bereitgestellt: Salvador-Allende-Platz 9 – 23, Anna-Siemsen-Straße 46 - 60, Am Rähmen 27, Fritz-Ritter-Straße 2 – 14, Musäusring 26 – 36 und Herrmann-Pistor-Straße 35 – 53.

Die **Umsatzerlöse aus Mieten** für Wohnungen, Gewerbeeinheiten, Garagen und Stellplätze sind für das Geschäftsjahr 2024 mit **T€ 68.484** vor Erlösschmälerungen aus Leerstand und Mietminderungen geplant.

Die durchschnittliche Miete aller Wohnungen für das Geschäftsjahr 2024 wird voraussichtlich bei **6,23 €/m<sup>2</sup>** liegen. Die **durchschnittliche Wohnungsmiete im Bestand ohne Neubaumieten ist mit 6,07 €/m<sup>2</sup>** kalkuliert.

Für das Geschäftsjahr 2024 erwarten wir ein Jahresergebnis nach Steuern von T€ 15.309. Insgesamt rechnet jenawohnen mit einem **weiteren positiven Geschäftsverlauf** im Planungszeitraum.

#### CO2-Bilanz

Seit Februar 2023 liegt der Bericht über die Prüfung der CO2-Bilanzierung 2020 für jenawohnen vor. Die DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft stellt unter anderem im Ergebnis der Prüfung fest, dass die CO2-Bilanz entsprechend den Empfehlungen erstellt worden ist und diese geeignet ist, tragfähige zahlenbasierte Aussagen über den CO2-Ausstoß der durch die jenawohnen bewirtschafteten Wohneinheiten zu erhalten, um Maßnahmen zu einer nachhaltigen Reduzierung des CO2-Ausstoßes zu identifizieren sowie nach Umsetzung deren Erfolge zu messen.<sup>25</sup>

Im Ergebnis weist die CO2-Bilanz 2020 (nicht klimabereinigt) folgende Werte aus:

- CO2 Emissionen des Wohnungsbestandes für Scope 1 & 2: 11.405 t
- Gesamter Energieverbrauch des Wohnungsbestandes: 82.297 MWh
  - o Davon Fernwärme: 71.845 MWh
- Kennzahlen des Wohnungsbestandes
  - o CO2-Emissionen je Wohnfläche für Scope 1 & 2: 13,5 kg/CO2 äq/m<sup>2</sup>a
  - o Energieverbrauch je Wohnfläche: 97,4 kWh/m<sup>2</sup>a

Für die Erstellung einer Klimastrategie und eines Klimapfades ist eine Projektgruppe eingerichtet. Ziel ist es, bis 31.12.2024 verschiedene Szenarien für eine Klimastrategie zur Erfüllung der Klimaschutzziele von Bund und Stadt zur nachhaltigen Reduzierung des Energieverbrauches sowie des CO2 Ausstoßes des Gebäudebetriebes vorzulegen.

Jena, den 21. März 2024

  
Tobias Wolfrum  
Geschäftsführer

<sup>25</sup> Domus AG: jenawohnen GmbH, Jena, Bericht über die Prüfung der CO2-Bilanzierung 2020



WIRTSCHAFTSPRÜFUNG

## 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 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 bis zum 31. Dezember 2023 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden 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 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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, für Kapitalgesellschaften geltenden 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 Unternehmensaktivität zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmensaktivität, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmensaktivität 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.



WIRTSCHAFTSPRÜFUNG

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsysten und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft 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 Unternehmensaktivität 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 Unternehmensaktivität 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 Unternehmensaktivität 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 im internen Kontrollsysteem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Erfurt, 21. März 2024

BBH AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

  
Dr. Martin Karl  
Wirtschaftsprüfer

  
Bianca Engel  
Wirtschaftsprüferin



# Allgemeine Auftragsbedingungen

## für

### Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

#### vom 1. Januar 2017

DokID:

#### 1. Geltungsbereich

- (1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im Nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer“ genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Steuerberatung, Beratungen in wirtschaftlichen Angelegenheiten und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.
- (2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies ausdrücklich vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber.

#### 2. Umfang und Ausführung des Auftrags

- (1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Wirtschaftsprüfer ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständiger Personen zu bedienen.
- (2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.
- (3) Ändert sich die Sach- oder Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

#### 3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

- (1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer geeignete Auskunftspersonen benennen.
- (2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der weiteren Informationen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten schriftlichen Erklärung zu bestätigen.

#### 4. Sicherung der Unabhängigkeit

- (1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote auf Anstellung oder Übernahme von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.
- (2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers, die der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Netzwerkunternehmen oder solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf den Wirtschaftsprüfer, in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist der Wirtschaftsprüfer zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

#### 5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags schriftlich darzustellen hat, ist alleine diese schriftliche Darstellung maßgebend. Entwürfe schriftlicher Darstellungen sind unverbindlich. Sofern nicht anders vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

#### 6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

- (1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Arbeitsergebnisse oder Auszüge von Arbeitsergebnissen – sei es im Entwurf oder in der Endfassung) oder die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.
- (2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers und die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber zu Werbezwecken durch den Auftraggeber sind unzulässig.

#### 7. Mängelbeseitigung

- (1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlagen, Unterlassen bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlags, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.
- (2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.
- (3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse infrage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

#### 8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

- (1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze (§ 323 Abs. 1 HGB, § 43 WPO, § 203 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die ihm bei seiner Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.
- (2) Der Wirtschaftsprüfer wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz beachten.

#### 9. Haftung

- (1) Für gesetzlich vorgeschriebene Leistungen des Wirtschaftsprüfers, insbesondere Prüfungen, gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.
- (2) Sofem weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt.
- (3) Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.
- (4) Leiten mehrere Anspruchsteller aus dem mit dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis Ansprüche aus einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Wirtschaftsprüfers her, gilt der in Abs. 2 genannte Höchstbetrag für die betreffenden Ansprüche aller Anspruchsteller insgesamt.

**(5)** Ein einzelner Schadensfall im Sinne von Abs. 2 ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüfungen.

**(6)** Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde. Dies gilt nicht für Schadensersatzansprüche, die auf vorsätzliches Verhalten zurückzuführen sind, sowie bei einer schuldhaften Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie bei Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen. Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt.

## 10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

**(1)** Ändert der Auftraggeber nachträglich den durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschluss oder Lagebericht, darf er diesen Bestätigungsvermerk nicht weiterverwenden.

Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

**(2)** Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

**(3)** Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

## 11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

**(1)** Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen.

**(2)** Der Steuerberatungsauftrag umfasst nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, dass der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Fall hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

**(3)** Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- a)** Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sowie der Vermögensteuererklärungen, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und Nachweise
- b)** Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- c)** Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- d)** Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- e)** Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

**(4)** Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter Abs. 3 Buchst. d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honорieren.

**(5)** Sofern der Wirtschaftsprüfer auch Steuerberater ist und die Steuerberatungsverordnung für die Bemessung der Vergütung anzuwenden ist, kann eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung in Textform vereinbart werden.

**(6)** Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Einheitsbewertung und Vermögensteuer sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrags. Dies gilt auch für

- a)** die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,
- b)** die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,
- c)** die beratende und gutachtlische Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
- d)** die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

**(7)** Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzugs wird nicht übernommen.

## 12. Elektronische Kommunikation

Die Kommunikation zwischen dem Wirtschaftsprüfer und dem Auftraggeber kann auch per E-Mail erfolgen. Soweit der Auftraggeber eine Kommunikation per E-Mail nicht wünscht oder besondere Sicherheitsanforderungen stellt, wie etwa die Verschlüsselung von E-Mails, wird der Auftraggeber den Wirtschaftsprüfer entsprechend in Textform informieren.

## 13. Vergütung

**(1)** Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

**(2)** Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so ist eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

## 14. Streitschlichtungen

Der Wirtschaftsprüfer ist nicht bereit, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes teilzunehmen.

## 15. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.