
Jahresabschluss und Lagebericht
mit Bestätigungsvermerk
für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024
der
jenawohnen GmbH
Jena

jenawohnen GmbH, Jena

Bilanz zum 31. Dezember 2024**Aktivseite**

	31.12.2024 €	31.12.2024 €	31.12.2023 €
A Anlagevermögen			
I Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen		15.729,71	52.802,31
II Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	407.733.649,50		395.516.283,57
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	43.126.562,21		48.092.246,23
3. Grundstücke ohne Bauten	2.122.174,96		1.887.943,77
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	87.911,52		87.911,52
5. Technische Anlagen	2.513,49		3.375,09
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	506.905,31		474.564,45
7. Anlagen im Bau	30.750.402,16		21.110.421,92
8. Bauvorbereitungskosten	648.029,54		2.697.376,59
9. Geleistete Anzahlungen	<u>1.135.976,23</u>	486.114.124,92	1.050.064,94
III Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen		<u>9.795.000,00</u>	<u>5.995.000,00</u>
Anlagevermögen insgesamt		495.924.854,63	476.967.990,39
B Umlaufvermögen			
I Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	32.311.792,51		26.338.613,19
2. Andere Vorräte	<u>12.990,10</u>	32.324.782,61	10.906,95
II Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	429.276,98		467.603,28
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	425.483,14		5.269.925,58
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>11.516.285,79</u>	12.371.045,91	11.885.394,84
III Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		6.963.227,42	4.500.666,03
C Rechnungsabgrenzungsposten		290.946,63	224.339,52
Bilanzsumme		<u>547.874.857,20</u>	<u>525.665.439,78</u>

Passivseite

	31.12.2024 €	31.12.2024 €	31.12.2023 €
A Eigenkapital			
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 DMBilG	169.312,75		169.312,75
2. Andere Gewinnrücklagen	<u>34.188.133,24</u>	34.357.445,99	32.188.133,24
IV Bilanzgewinn		<u>13.756.639,29</u>	<u>17.970.926,54</u>
Eigenkapital insgesamt		301.378.169,64	303.592.456,89
B Sonderposten für Investitionszulagen und Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen		5.036.544,28	5.151.201,36
C Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	2.236.000,00		0,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>2.645.575,35</u>	4.881.575,35	2.828.305,25
D Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	187.661.397,53		175.409.824,99
2. Erhaltene Anzahlungen	31.758.575,02		29.762.734,38
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.553.835,56		1.232.755,87
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.595.616,04		1.087.930,85
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	13.523.391,03		5.992.262,36
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>464.406,83</u>	236.557.222,01	<u>549.665,48</u>
davon aus Steuern: € 133.426,56 (Vorjahr: 173.248,25 €)			
E Rechnungsabgrenzungsposten		21.345,92	58.302,35
Bilanzsumme		<u><u>547.874.857,20</u></u>	<u><u>525.665.439,78</u></u>

jenawohnen GmbH, Jena

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

	2024	2024	2023
	€	€	€
1 Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	92.120.164,78		89.921.248,15
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>301.508,30</u>	92.421.673,08	333.467,38
2 Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		5.973.179,32	1.700.962,22
3 Andere aktivierte Eigenleistungen		548.842,42	537.299,02
4 Sonstige betriebliche Erträge		3.859.547,23	14.918.876,65
5 Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		<u>-45.576.432,15</u>	<u>-39.857.950,39</u>
Rohergebnis		57.226.809,90	67.553.903,03
6 Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-10.768.338,19		-9.720.547,41
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>-2.068.997,09</u>	-12.837.335,28	-1.946.234,60
davon für Altersversorgung: € 21.780,78 (Vorjahr: € 21.337,67)			
7 Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-15.565.002,66	-15.505.929,63
8 Sonstige betriebliche Aufwendungen		-6.131.140,18	-5.806.748,71
9 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		125.897,69	60.505,41
10 Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-3.998.829,06	-3.054.623,76
davon aus verbundenen Unternehmen: € 394.375,00 (Vorjahr: € 166.850,28)			
11 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>-5.058.135,48</u>	<u>-3.102.734,95</u>
12 Ergebnis nach Steuern		<u>13.762.264,93</u>	<u>28.477.589,38</u>
13 Sonstige Steuern		<u>-5.625,64</u>	<u>-6.662,84</u>
14 Jahresüberschuss		<u>13.756.639,29</u>	<u>28.470.926,54</u>
15 Einstellung in andere Gewinnrücklagen		<u>0,00</u>	<u>-10.500.000,00</u>
16 Bilanzgewinn		<u><u>13.756.639,29</u></u>	<u><u>17.970.926,54</u></u>

Anhang für das Geschäftsjahr 2024

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 2024 erfolgte in entsprechender Anwendung der Vorschriften des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften und unter Beachtung des Gesetzes für Gesellschaften mit beschränkter Haftung, des Gesellschaftsvertrages und der Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen.

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

B. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Aktiva

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

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

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

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

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

Im Geschäftsjahr wurde die Berechnungsmethode für die Ermittlung des beizulegenden Wertes im Rahmen des Ertragswertverfahrens modifiziert. Als Zielmieten wurden die Folgevermietungspreise, die sich am Mietspiegel orientieren, hinterlegt. Des Weiteren wurden die kalkulatorischen Leerstände reduziert. Sie gingen mit 2 % – 10 % in die Berechnung ein. Die Umstellung der Bewertungsparameter trug im Berichtsjahr zu dem sich ergebenden Wertaufholungsbedarf in Höhe von T€ 1.270 bei.

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

Geleistete Anzahlungen werden zum Nennwert angesetzt.
Das **Finanzanlagevermögen** wird zu Anschaffungskosten bilanziert.

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

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

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

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

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

Passiva

Die **Eigenkapitalposten** sind zum Nennbetrag angesetzt.

Im **Sonderposten für Investitionszulagen und 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 1,96 % (Vorjahr: 1,74 %).

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

C. Erläuterungen zur Bilanz

1. Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist aus dem Anlagespiegel (Anlage zum Anhang) ersichtlich. Im Geschäftsjahr 2024 wurden Zuschreibungen in Höhe von 1.270 T€ vorgenommen.

Im Geschäftsjahr wurde das Objekt Schlossgasse 20 auf Grundlage eines Ausgliederungsvertrages auf die Tochtergesellschaft wohndienstjena GmbH übertragen. Dies führte zu einer Erhöhung der Beteiligung in Höhe von T€ 3.800.

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

	Stammkapital	Anteil	Buchwert am 31.12.2024	Eigenkapital zum 31.12.2024	Jahresfehl- betrag 2024
	€	%	€	€	€
wohndienstjena GmbH, Jena (HRB 210313, Amts- gericht Jena)	400.000,00	100,0	9.795.000,00	9.968.335,74	72.831,94

2. Umlaufvermögen

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

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** (T€ 425; Vorjahr: T€ 5.270) enthalten Forderungen aus Lieferung und Leistung und sonstige Forderungen.

Forderungen aus Vermietung mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen in Höhe von T€ 104 (Vorjahr: T€ 108).

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

3. Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen sind abgegrenzte **Geldbeschaffungskosten** (T€ 280; Vorjahr: T€ 194) sowie Leasingaufwendungen für Elektromobilität (T€ 11; Vorjahr T€ 31).

4. Eigenkapital

Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2023 betrug € 28.470.926,54. Entsprechend der in der Gesellschafterversammlung vom 21.11.2023 erfolgten Beschlussfassung zur Ergebnisverwendung wurde daraus ein Betrag in Höhe von 10.500.000,00 € in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt. Dies diente 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.

Des Weiteren wurde laut Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 30.05.2024 ein Betrag in Höhe von 2.000.000,00 € vom Bilanzgewinn thesauriert und in die Gewinnrücklage eingestellt. Der verbleibende Betrag in Höhe von 15.970.926,54 € wurde an die Gesellschafter ausgeschüttet.

Für das Geschäftsjahr 2024 wird ein Jahresüberschuss in Höhe von € 13.756.639,29 ausgewiesen.

5. Rückstellungen

In den sonstigen Rückstellungen sind folgende wesentliche Rückstellungen enthalten:

	31.12.2024 T€	Vorjahr T€
Rückstellung für Aufbewahrung	162	158
Rückstellung für Personalaufwendungen	466	441
Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung	556	1.313
Rückstellung für ausstehende Rechnungen	755	320
Rückstellung für Ablese-/Abrechnungsverpflichtung	557	452

6. Verbindlichkeiten

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

	Restlaufzeit			davon über 5 Jahre
	insgesamt T€	bis zu 1 Jahr T€	über 1 Jahr T€	T€
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	187.661	13.745	173.916	131.432
(Vorjahr)	(175.410)	(16.666)	(158.744)	(123.743)
Erhaltene Anzahlungen	31.759	31.759	0	0
(Vorjahr)	(29.763)	(29.763)	(0)	(0)
Verbindlichkeiten aus Ver- mietung	1.554	1.554	0	0
(Vorjahr)	(1.233)	(1.233)	(0)	(0)
Verbindlichkeiten aus Liefe- rungen und Leistungen	1.596	1.596	0	0
(Vorjahr)	(1.088)	(1.088)	(0)	(0)
Verbindlichkeiten gegen- über verbundenen Unter- nehmen	13.523	13.523	0	0
(Vorjahr)	(5.992)	(5.992)	(0)	(0)
Sonstige Verbindlichkeiten	464	180	284	88
(Vorjahr)	(550)	(219)	(331)	(138)
Gesamtbetrag	236.557	62.357	174.200	131.520
(Vorjahr)	(214.035)	(54.961)	(159.075)	(123.881)

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

In den **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** (T€ 13.523; Vorjahr: T€ 5.992) sind Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von T€ 3.523 (Vorjahr: T€ 992) enthalten. Sie betreffen überwiegend Schlussrechnungen aus der Lieferung von Fernwärme. Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 10.000 (Vorjahr: T€ 5.000) betreffen eine Geldaufnahme aus dem Kapitalpool.

Von den sonstigen Verbindlichkeiten (T€ 464; Vorjahr: T€ 550) entfallen T€ 331 (Vorjahr: T€ 376) 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€ 1.144 enthalten. Diese entstanden aus Buchgewinnen aus der Veräußerung von Grundstücksverkäufen (T€ 254), aus der Auflösung von Rückstellungen (T€ 111) sowie aus der Verminderung von Wertberichtigungen auf Forderungen (T€ 427). Des Weiteren enthält der Posten Erträge aus Versicherungsleistungen für Schadensfälle (T€ 1.010) und Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulagen und Investitionszuschüssen zum Anlagevermögen (T€ 196). Außerdem wurden Erträge aus Fördermitteln (T€ 81) und Erträge aus der Zuschreibung (T€ 1.270) erzielt.

3. Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung

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

Der Vermieteranteil der CO₂-Kosten für fossile Heizungen beträgt im Geschäftsjahr T€ 137.

4. Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Der Posten enthält **Zinsaufwendungen** aus einer Geldaufnahme aus dem Kapitalpool in Höhe von T€ 394 (Vorjahr: T€ 167) sowie aus der Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von T€ 5 (Vorjahr: T€ 6).

6. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Der Posten beinhaltet periodenfremde Erstattungen für **Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag** in Höhe von T€ 25 sowie periodenfremde Nachzahlungen in Höhe von T€ 21. Darüber hinaus ist das zurückgestellte Risiko einer möglichen Nachzahlung für Gewerbesteuer aufgrund der möglichen rückwirkenden Versagung der erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung für die Veranlagungszeiträume 2023 und 2024 mit T€ 2.236 enthalten.

E. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus konzerninternen Geschäftsbesorgungsverträgen erwachsen jährliche Verpflichtungen gegenüber verbundenen Unternehmen von rund T€ 1.841. Aus Leasingverträgen ergeben sich finanzielle Verpflichtungen von ca. T€ 689 p.a., davon T€ 433 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€ 433 ergibt, wurde im Jahr 2020 für 10 Jahre abgeschlossen. Aus dem Bestellobligo für Investitionsmaßnahmen ergeben sich Verpflichtungen in Höhe von T€ 33.739, davon gegenüber verbundenen Unternehmen T€ 9.323.

F. Nachtragsbericht

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

G. Ergänzende Angaben

Geschäftsführung

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

Beschäftigte

Im Geschäftsjahr 2024 waren durchschnittlich 175 Mitarbeiter, davon 87 männlich und 88 weiblich, sowie durchschnittlich 7 Auszubildende beschäftigt.

Honorar des Abschlussprüfers

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2024 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) und ist im Unternehmensregister unter der HRB Nr. 200602 (Amtsgericht Jena) über das Unternehmensregister abrufbar.

Gewinnverwendungsvorschlag

Für den Jahresüberschuss 2024 in Höhe von € 13.756.639,29 schlägt die Geschäftsführung eine Ausschüttung an die Gesellschafter vor.

Jena, den 20. März 2025



Tobias Wolfrum

Anlagenspiegel für das Geschäftsjahr 2024

Anlagenspiegel der jenawohnen GmbH												
	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen					Restbuchwerte	
	Stand 01.01.2024	Zugang	Umbuchung	Abgang	Stand 31.12.2024	Stand 01.01.2024	Zugang	Abgang	Zuschreibung	Stand 31.12.2024	Stand 31.12.2024	Stand 31.12.2023
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen	1.203.041,14	0,00	0,00	0,00	1.203.041,14	1.150.238,83	37.072,60	0,00	0,00	1.187.311,43	15.729,71	52.802,31
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	1.203.041,14	0,00	0,00	0,00	1.203.041,14	1.150.238,83	37.072,60	0,00	0,00	1.187.311,43	15.729,71	52.802,31
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke mit Wohnbauten	772.317.878,35	2.070.638,12	23.281.099,26	265.605,27	797.404.010,46	376.801.594,78	14.268.940,70	130.512,46	1.269.662,06	389.670.360,96	407.733.649,50	395.516.283,57
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	58.920.262,70	30.033,20	0,00	4.084.320,77	54.865.975,13	10.828.016,47	1.097.697,05	186.300,60	0,00	11.739.412,92	43.126.562,21	48.092.246,23
3. Grundstücke ohne Bauten	1.887.943,77	234.231,19	0,00	0,00	2.122.174,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.122.174,96	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	87.911,52
5. Technische Anlagen	62.875,83	0,00	0,00	0,00	62.875,83	59.500,74	861,60	0,00	0,00	60.362,34	2.513,49	3.375,09
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.100.474,85	153.241,02	17.865,76	80.020,58	2.191.561,05	1.625.910,40	138.761,92	80.016,58	0,00	1.684.655,74	506.905,31	474.564,45
7. Anlagen im Bau	21.110.421,92	25.026.666,42	-15.386.686,18	0,00	30.750.402,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	30.750.402,16	21.110.421,92
8. Bauvorbereitungskosten	2.697.376,59	5.866.734,82	-7.894.413,08	21.668,79	648.029,54	0,00	21.668,79	21.668,79	0,00	0,00	648.029,54	2.697.376,59
9. Geleistete Anzahlungen	1.050.064,94	103.777,05	-17.865,76	0,00	1.135.976,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.135.976,23	1.050.064,94
Summe Sachanlagen	860.235.210,47	33.485.321,82	0,00	4.451.615,41	889.268.916,88	389.315.022,39	15.527.930,06	418.498,43	1.269.662,06	403.154.791,96	486.114.124,92	470.920.188,08
III. Finanzanlagen												
Anteile an verbundenen Unternehmen	5.995.000,00	3.800.000,00	0,00	0,00	9.795.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.795.000,00	5.995.000,00
Summe Finanzanlagen	5.995.000,00	3.800.000,00	0,00	0,00	9.795.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.795.000,00	5.995.000,00
Anlagevermögen gesamt	867.433.251,61	37.285.321,82	0,00	4.451.615,41	900.266.958,02	390.465.261,22	15.565.002,66	418.498,43	1.269.662,06	404.342.103,39	495.924.854,63	476.967.990,39

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.....	6
2.3	Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren.....	7
3	Lage der Gesellschaft.....	7
3.1	Ertragslage	7
3.2	Finanzlage.....	9
3.3	Vermögenslage	11
4	Chancen- und Risikobericht.....	11
4.1	Risiken der künftigen Entwicklung.....	11
4.2	Chancen der künftigen Entwicklung	12
5	Prognosebericht	14
6	Umwelt, ökologische und soziale Verantwortung	16

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.

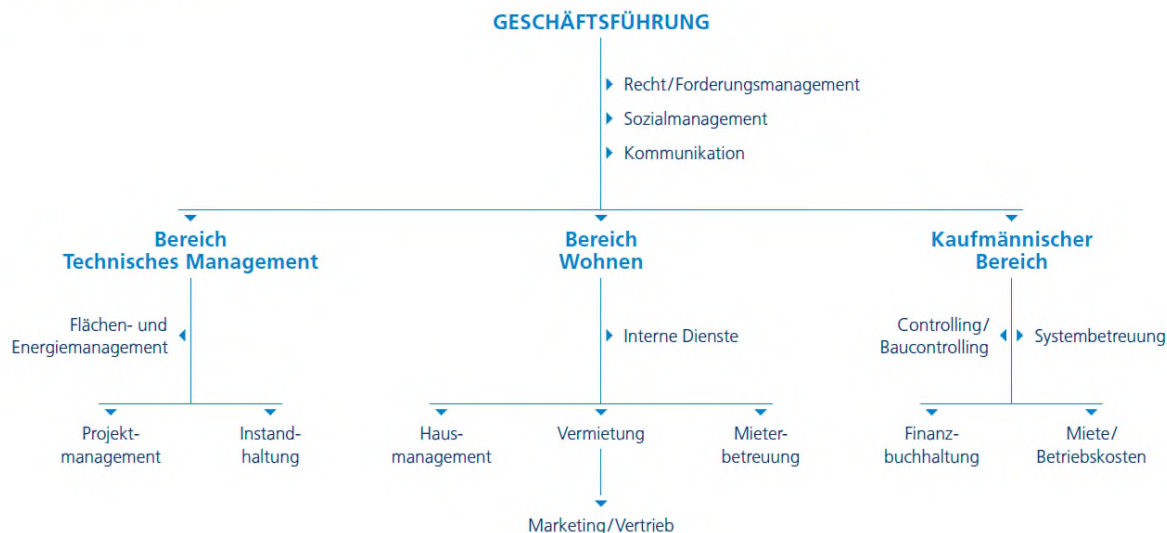
Die Vermietung von Wohnungen vor allem am Standort Jena ist das Kerngeschäft der jenawohnen. Die Gesellschaft ist das größte Wohnungsunternehmen mit Sitz im Freistaat Thüringen. Die Vermietung von Gewerbeeinheiten, Stellplätzen und Garagen sowie die Verpachtung von Gärten stellen eine untergeordnete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

Zum Stichtag 31. Dezember 2024 bewirtschaftete jenawohnen insgesamt 14.384 (Vorjahr: 14.412) eigene Wohnungen, davon in Jena 13.983 (Vorjahr: 14.011), in Blankenhain 261 (Vorjahr: 261) und in Hermsdorf 140 (Vorjahr: 140) Wohnungen. Der Marktanteil in Jena beträgt 23 % am gesamten Wohnungsbestand der Stadt (60.151).¹ Außerdem wurden 242 Gewerbeeinheiten, 2.811 Stellplätze und 941 Garagen verwaltet.

Die interne Unternehmensorganisation stellt sich wie folgt dar:

Die Organisationsstruktur der jenawohnen GmbH

Stand: 1. Dezember 2024



Die Aufgabenbereiche Personalwesen, Informationstechnik, Einkauf, Governance, Gesundheitsmanagement 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

¹ Jenaer Statistik Quartalsbericht II/2024 - Bestand am 30.06.2024

Nachwuchskräfte. Das Unternehmen ist in den Ausbildungsverbund der Stadtwerke Jena Gruppe einbezogen.

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

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

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 verlief auch 2024 nach bisher vorliegenden Zahlen im nach wie vor krisengeprägten Umfeld stockend. Laut Statistischem Bundesamt (Destatis) ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt 2024 um 0,2 % geschrumpft (davor - 0,3 %). Auch preis- und kalenderbereinigt errechnet sich ein Minus von 0,2 %. Technisch wird von einer Rezession gesprochen, wenn die Wirtschaftsleistung zwei Quartale in Folge sinkt. Seit Gründung der Bundesrepublik ist es das zehnte Mal. Zwei Rezessionsjahre in Folge gab es zuletzt 2002/2003.

Nach wie vor stehen konjunkturelle und strukturelle Belastungen einer besseren Entwicklung entgegen. Auch im internationalen Vergleich fällt die deutsche Wirtschaft weiter zurück. So lag das BIP 2024 gerade noch 0,3 % über dem Wert von 2019, dem Jahr vor Beginn der Coronapandemie. Laut EU-Prognose für 2024 wuchs die EU-Wirtschaft insgesamt seit 2019 preisbereinigt um 5,3 %. Spanien bzw. Polen legten um 6,7 bzw. 13,7 % zu. Das Plus in den USA beläuft sich auf 11,4 %.

Beim Wirtschaftseinbruch im Zuge der Finanzkrise 2009 sackte das deutsche BIP um 5,7 % ab. Bis einschließlich 2019 legte die Wirtschaftsleistung dann wieder zu (zwischen 0,4 und 4,2 % pro Jahr). Gefolgt von dem coronabedingten Einbruch 2020 (-3,8 %). 2021 und 2022 gab es jeweils ein Plus von 2,6 % bzw. 1,8 %.

Der private Konsum lieferte preisbereinigt trotz der 2024 im Jahresschnitt auf 2,2 % eingebremsten Inflation, gestiegener Arbeitseinkommen (+5,5 %) und monetärer Sozialleistungen nur einen schwachen Leistungsbeitrag (+0,3 % - davor -0,8 %). Für Wohnen, Wasser, Strom und Brennstoffe wurden 0,5 % mehr ausgegeben. Für Mobilität und Gesundheit 2,1 bzw. 2,8 %. Gespart wurde vor allem bei den Ausgaben für Gastronomie und Beherbergung (-4,4 %).

Die Durchschnittslöhne (Bruttolöhne/-gehälter je Arbeitnehmer) stiegen um 5,3 %. Ebenso die Nettolöhne/-gehälter nach Abzug von Sozialbeiträgen (+5,7 %) und Lohnsteuer (+5,1 %). Der Anstieg lag damit über der allgemeinen Inflation. Dagegen stagnierten die Vermögenseinkommen privater Haushalte. Da das verfügbare Einkommen stärker gestiegen ist als die privaten Konsumausgaben (nominal +3,0 %), legte die Sparquote auf 11,6 % zu (+1,2 %). Ein Wert, wie zuletzt Mitte der 1990er.

Sanken die Konsumausgaben des Staates für die Bereitstellung von öffentlichen Leistungen 2023 erstmals seit 20 Jahren (- 1,7 %) legten sie 2024 wieder deutlich zu (+ 2,6 %). Der Anstieg ist vor allem auf gestiegene soziale Sachleistungen zurückzuführen. Seit 2019 legte der Staatskonsum preisbereinigt um 11,4 % zu.

Betrachtet man die Wirtschaftszweige, traf die Rezession vor allem das Produzierende Gewerbe (ohne Bau) und insbesondere energieintensive Wirtschaftszweige. Die Bruttowertschöpfung sank erneut um 3 % (davor -2,0 %). Der Dienstleistungsbereich insgesamt verzeichnete 2024 dagegen einen Zuwachs von 0,8 %.

Für die Bauwirtschaft ging es bedingt durch hohe Kosten und das Zinsniveau deutlich nach unten (-3,8 %). Nachdem 2023 vor allem der Hoch-/Wohnungsbau belastet war, traf es 2024 auch das Ausbaugewerbe. Dagegen legte die Produktion im Tiefbau getragen von Modernisierungsprogrammen für Straßen, Schiene und anderen Infrastrukturen zu.

Die Bauinvestitionen sanken preisbereinigt insgesamt um 3,5 %. Nichtstaatliche Bauinvestitionen sanken zum vierten Mal in Folge (-4,3 %). Ausdruck des weiter sehr schwierigen Gesamtumfeldes aus wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen. Obwohl der Preisanstieg in vielen Bereichen 2024 nachließ, blieben die Baupreise auf sehr hohem Niveau. Seit 2019 legten sie um gut 40 % zu (ø 8 % p.a). Der Wohnungsbau musste einen preisbereinigten Rückgang um 5 % hinnehmen. Auch Investitionen in Fabriken oder Bürogebäude waren rückläufig (-2,6 %). Die staatlichen Bauinvestitionen legten zu (+1,2 %), getrieben durch die drängendere Sanierung- bzw. den notwendigen Ausbau der öffentlichen Infrastruktur.²

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 seine starken Kompetenzfelder in Wirtschaft und Wissenschaft bekannt. In den High-Tech-Sektoren Optik und Photonik, Gesundheitstechnologie, Präzisionstechnik und digitale Wirtschaft wird durch Forschung und Entwicklung an Zukunftstechnologien sowie innovativen Produkten und Dienstleistungen für wachsende globale Märkte gearbeitet. Unternehmen wie die ZEISS AG, JENOPTIK AG, SCHOTT, Analytik Jena AG und die Intershop AG sowie zwei Hochschulen und 14 außeruniversitäre Forschungsinstitute prägen das wirtschaftliche und wissenschaftliche Profil der Stadt.³

Die hervorragenden Bedingungen führen wiederholt zu positiven Ergebnissen in verschiedenen Städte-Rankings. Im Prognos Zukunftsatlas 2023 erreichte Jena Platz 22 von 400 deutschen Landkreisen und kreisfreien Städten und konnte sich somit um zwei Plätze im Vergleich zu 2022 verbessern. Jena ist damit die bestplatzierte ostdeutsche Stadt in der Bewertung der Zukunftschancen. In der Kategorie „Wirtschaft und Arbeitsmarkt“ belegt Jena sogar Platz 9.⁴ 2024 erzielt die Stadt Jena Platz 1 im Dynamikranking.⁵

Zusätzlich wurde im Jahr 2023 das „Helmholtz-Institut für Polymere in Energieanwendungen“ gegründet, eine neue außeruniversitäre Forschungseinrichtung, die in den kommenden Jahren weiter ausgebaut wird.⁶ Auch das Unternehmen Analytik Jena plant bis zum Jahr 2025 den Bau eines neuen Campus in Jena, der Labore, Fertigungshallen, Büros sowie Lagerhallen umfassen wird.⁷

² vtw, Textbausteine für den Geschäftsbericht 2024

³ Jena, Jena Daten Fakten_ Stand Oktober 2024

⁴ Prognos Zukunftsatlas 2023

⁵ Jena, Jena Daten Fakten_ Stand Oktober 2024

⁶ <https://www.uni-jena.de/193864/neues-institut-kommt-nach-jena>

⁷ <https://www.analytik-jena.de/neubauprojekte/>

Die **Bevölkerung** in Jena sank leicht zum 30.06.2024 auf 108.008 Einwohner mit Hauptwohnsitz in Jena.⁸ Im Vorjahr waren es zum Jahresende 108.393. Die Werte liegen weiterhin leicht unter dem "Real Case" Szenario der Haushalts- und Bevölkerungs-Prognose der Stadt Jena.

Rund ein Fünftel der Einwohner Jenas sind **Studierende**. Im Wintersemester 2023/2024 studierten 21.346 junge Menschen an der Friedrich-Schiller-Universität Jena und an der Ernst-Abbe-Hochschule Jena.⁹ Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl der Studenten leicht gesunken. Auf der Plattform „studycheck.de“ wird die Uni Jena von Studierenden auf Platz 1 der Universitäten mit über 15.000 Studierenden in Deutschland gewählt.¹⁰

In der Stadt Jena waren im Dezember 2024 3.229 Personen arbeitslos gemeldet. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote lag wie im Vorjahr bei 5,6 %.¹¹ Die Quote liegt unter dem Bundesdurchschnitt von 6,0 %.¹²

Die Stadt verzeichnete im Jahr 2024 eine **stabile Beschäftigungslage** mit über 61.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Arbeitsort Jena.¹³

Der **Wohnungsbestand** Jenas ist seit Ende 2019 bis Juni 2024 um rund 450 Wohnungen von 59.700 auf 60.151 Einheiten angewachsen. In diesem Zeitraum betrug der jährliche Zuwachs an Wohnungen im Durchschnitt rund 100 Wohnungen.^{14 15}

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.¹⁶

Im Jahr 2016 ist die Thüringer **Mietpreisbegrenzungsverordnung** in Kraft getreten. Die „Mietpreisbremse“ begrenzt den Anstieg der Mieten bei der Wiedervermietung von Wohnungen auf ein Niveau von maximal zehn Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete.¹⁷ Die Gültigkeit der Verordnung wurde im Januar 2021 bis Ende 2025 verlängert.¹⁸

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.¹⁹

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

⁸ Jenaer Statistik, Quartalsbericht II/2024: Einwohner mit Hauptwohnsitz

⁹ Jena, Jena Daten Fakten_ Stand Oktober 2024

¹⁰ Jena, Jena Daten Fakten_ Stand Oktober 2024

¹¹ Ostthüringer Arbeitsmarkt Dezember 2024

¹² Arbeitslosenquote Deutschland im Jahresdurchschnitt

¹³ <https://statistik.jena.de/de/jena-zahlen>

¹⁴ Jenaer Statistik Quartalsbericht II/2024 - Bestand am 30.06.2024

¹⁵ Wohnungsbestand, Jenaer Statistik Quartalsbericht IV/2019

¹⁶ Mietspiegelbroschüre 2023 Stand 20.10.2023

¹⁷ Mietpreisbremse 2016

¹⁸ Mietpreisbremse 2021

¹⁹ Mietrechtsanpassungsgesetz 01.01.2019

²⁰ Thüringer Kappungsgrenzenverordnung & E-Mail zu Verlängerung

2.2 Geschäftsverlauf und Investitionstätigkeit

jenawohnen beendet das Geschäftsjahr 2024 mit einem **Jahresüberschuss** nach Steuern in Höhe von T€ 13.757 (Vorjahr: T€ 28.471). Dabei war der Jahresüberschuss des Vorjahres 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. Das Ergebnis des Berichtsjahres liegt unter dem geplanten Wert von T€ 15.309. Dies ist insbesondere auf einmalige Effekte aus Steuerrückstellungen zurückzuführen, welche unter Gliederungspunkt 3.1 Ertragslage bei den Ausführungen zum neutralen Ergebnis genauer erläutert werden. Die Geschäftsleitung beurteilt die Geschäftsentwicklung 2024 positiv.

Neben der Weiterentwicklung und Sanierung des Bestandes wird die Erweiterung des Portfolios fortgeführt. In der Unternehmensplanung war von 2015 bis 2020 der Neubau von 490 Wohnungen, 23 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 2027 bis 2032.

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 („Neues Saaltor“)	24 Wohnungen, 5 Gewerbe	2027
Blankenhain, Nonnengasse	1 Gewerbe	2027
Theobald-Renner-Straße	150 Wohnungen	2029
Quartier Hufelandweg	46 Wohnungen	2032

Von den für 2024 prognostizierten Investitionen für den Neubau und Ankauf in Höhe von T€ 8.600 konnten T€ 1.118 realisiert werden. Die nicht umgesetzten Investitionsmittel betreffen im Wesentlichen den späteren Baubeginn für das „Neue Saaltor“ in der Saalstraße 6-8 und den Erwerb eines Grundstücks in der Theobald-Renner-Straße. Die Umsetzung des Grundstückserwerbs erfolgte im Januar 2025.

Die für 2024 prognostizierten Investitionen in den Bestand in Höhe von T€ 29.148 wurden mit T€ 32.214 vollständig abgerufen. Die höheren Abrufe für die Sanierung des Salvador-Allende-Platzes 9 – 23 und der Ziegesarstraße 17 – 19 betreffen Überhänge aus den Jahren 2022 und 2023. Der schnellere Baufortschritt der Fassadenarbeiten in der Fritz-Ritter-Straße 2 – 14 begründet die höheren Ausgaben im Geschäftsjahr 2024.

Außerdem flossen rund T€ 11.300 in die Instandhaltung und Instandsetzung von Bestandsobjekten. Bei den Baumaßnahmen zur Instandhaltung im Geschäftsjahr 2024 standen vor allem die Bestandserhaltung sowie sicherheitstechnische Maßnahmen im Vordergrund:

- **Fassadensanierung** in der **Hans-Berger-Straße 14-18**
- Instandsetzung der Straße in der Paul-Weber-Straße 1-7
- Abdichten von Balkonen / Terrassen im Karree Dornburger Straße e 56 - 66
- Sanierung von **Hauseingängen und Treppenhäusern** in Lobeda, Winzerla und Jena-Stadt

2.3 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die durchschnittliche **Leerstandsquote** der Wohnungen ist im Vergleich zum Vorjahr um 0,3 Prozentpunkte gestiegen. Dies begründet sich hauptsächlich durch die geplanten Leerzüge für umfangreiche Sanierungen im Bestand, vor allem in den Bestandsobjekten in der Schlegelstraße 3 und im Salvador-Allende-Platz 9 – 23.

Die Fluktuation fiel mit 1.271 gekündigten bzw. beendeten Wohnraummietverträgen gegenüber dem Vorjahr nahezu gleich aus (Vorjahr: 1.264).

Leerstand und Fluktuation für Wohnraum	Ist 2024	Ist 2023
Ø Leerstandsquote	3,7 %	3,4 %
Ø Leerstandsquote vermietbarer Bestand	0,9 %	0,7 %
Fluktuationsquote	8,8 %	8,8 %

3 Lage der Gesellschaft

3.1 Ertragslage

Das Jahresergebnis setzt sich aus den folgenden Ergebnisbereichen zusammen:

Ergebnisbereiche	Ist 2024	Ist 2023 T€
Gesamtleistung (Umsatzerlöse und Bestandsveränderungen)	98.395	91.956
Aktiviert Eigenleistungen und sonstige betriebliche Erträge (ohne neutrale/periodenfremde Erträge)	2.037	1.858
Betriebs- und Heizkosten	-31.009	-25.519
Instandhaltungsaufwendungen ohne Erstattung der Versicherung für Versicherungsschäden	-13.055	-12.839
Personalaufwand	-12.837	-11.667
Abschreibungen (planmäßig)	-15.543	-15.112
Übriger Betriebsaufwand (ohne neutrale/periodenfremde Aufwendungen)	-7.234	-6.966
Betriebsergebnis	20.752	21.711
Zinsergebnis	-3.873	-2.994
neutrales/periodenfremdes Ergebnis	-301	12.857
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-2.822	-3.103
Jahresüberschuss	13.757	28.471

Die Abnahme des **Betriebsergebnisses** (T€ -959) resultiert hauptsächlich aus gestiegenen Betriebs- und Heizkosten (T€ -5.490), aus gestiegenen Personalaufwendungen (T€ -1.170) sowie höhere planmäßige Abschreibungen (T€ -431). Höhere Umsatzerlöse und Bestandserhöhungen (T€ +6.439) wirken sich gegenläufig aus.

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

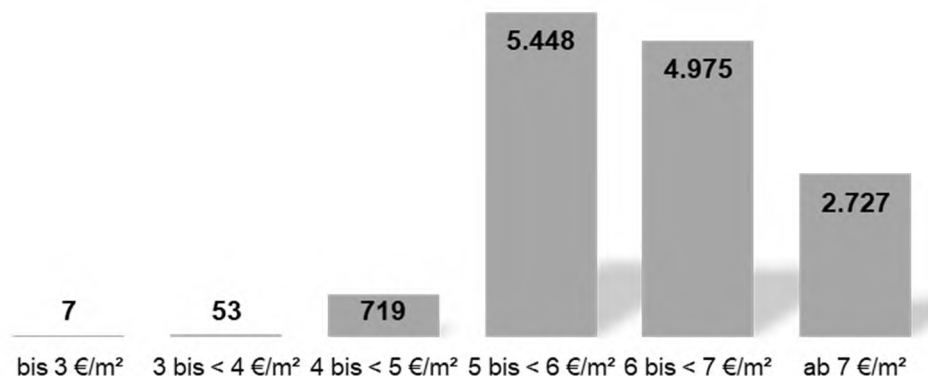
Die **Umsatzerlöse aus Sollmieten** für Wohnungen, Gewerbeeinheiten, Garagen und Stellplätze stiegen insgesamt um T€ 1.178 (vor Berücksichtigung von Erlösschmälerungen). Die gestiegenen Sollmieten ergeben sich neben der Folgevermietung bei Fluktuation und der Wiedervermietung nach Komplexsanierungen auch aus Mieterhöhungen für bestehende Mietverträge. Der Anteil der gesamten Erlösschmälerungen an der Jahressollmiete beträgt 3,3 % (Vorjahr: 2,9 %) und liegt leicht über der Prognose von 3,0 %.

Umsatzerlöse aus Mieten	Ist 2024 T€	Ist 2023 T€
Sollmieten	68.467	67.289
Erlösschmälerungen	-2.249	-1.964
Ist-Mieten	66.218	65.325

Die durchschnittliche Miete aller Wohnungen für das Geschäftsjahr 2024 beträgt 6,24 €/m² (Vorjahr: 6,11 €/m²). Die **durchschnittliche Wohnungsmiete für den Bestand** (ohne Neubau) **stieg um 2,0 % und beträgt 6,07 €/m²** (Vorjahr: 5,95 €/m²). Sie entspricht der Prognose.

jenawohnen erfüllt zum 31.12.2024 mit den Mietpreisen für 12.640 Wohnungen in Jena die Bedingungen des „Angemessenen Wohnraumes“ für die Kosten der Unterkunft nach den Festlegungen der Stadt Jena zum 01.01.2024. Das entspricht einem Anteil von rund 90 % aller Wohnungen, die jenawohnen in Jena bewirtschaftet.

Anzahl der Wohnungen in den Mietpreinsniveaus 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 Fernwärme, für Müllgrundgebühren, Gebühren für Wasser, Abwasser und Niederschlagswasser sowie für Servicegebühren der

Wärmemessdienste um T€ 5.490 höher aus als im Vorjahr. Diese Aufwendungen werden im Folgejahr den Mietern weiterberechnet.

Die von jenawohnen zu tragenden **laufenden Instandhaltungskosten** (Fremdleistungen abzüglich Versicherungserstattungen) betragen T€ 11.342 (Vorjahr: T€ 11.327). Die durchschnittlichen Instandhaltungskosten pro Jahr und m² Nutzfläche liegen mit 12,47 €/m² auf dem Niveau des Vorjahres (Vorjahr: 12,45 €/m²). Außerdem enthält die Position „Instandhaltungsaufwendungen“ laufende Kosten für die Instandsetzung der Wohneigentumsanlagen.

Neben den dargestellten laufenden Instandhaltungskosten leistete jenawohnen Zuführungen zur Erhaltungsrücklage für die Eigentumswohnungen und Gewerbeeinheiten in den Wohneigentumsanlagen von T€ 2.224 (Vorjahr: T€ 2.684). Dies betrifft 1.563 Einheiten zum 31.12.2024. Der Ausweis der Erhaltungsrücklage erfolgt seit 2023 als sonstiger Vermögensgegenstand.

Die **Personalaufwendungen** erhöhten sich hauptsächlich durch die Gewährung der Inflationsausgleichsprämie und die Anpassungen des Tarifvertrages ab Juli 2024 sowie durch tariflich festgeschriebene Stufenanpassungen in den Gehaltsgruppen.

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

Die **übrigen Betriebsaufwendungen** enthalten neben den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** (T€ 5.716), die nicht im neutralen Ergebnis abgebildet sind, nicht umlegbare Betriebs- und Heizkosten (T€ 1.081) sowie die Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen (T€ 431).

Das **Zinsergebnis** stieg gegenüber dem Vorjahr an (T€ -879). Ursächlich sind umfangreiche Neuvaluierungen seit 2022, die sich aufgrund gestiegener Zinssätze für Baudarlehen im Zinsaufwand niederschlagen.

Das **neutrale/periodenfremde Ergebnis** enthält die Erträge aus Zuschreibungen auf das Anlagevermögen (T€ +1.270), aus Anlageverkäufen (T€ +254), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (T€ +111) sowie periodenfremde Erträge (T€ +277). Darüber hinaus ist das zurückgestellte Risiko einer möglichen Nachzahlung für Gewerbesteuer aufgrund der möglichen rückwirkenden Versagung der erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung für den Veranlagungszeitraum 2023 mit T€ 1.160 und für den Veranlagungszeitraum 2024 mit T€ 1.076 enthalten.

Enthalten ist außerdem der Saldo aus den Veränderungen der einzelwertberichtigen Mietforderungen (T€ +119).

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2024 ein **gutes Jahresergebnis** erreicht hat. Die Geschäftsleitung beurteilt die Ertragslage als zufriedenstellend.

3.2 Finanzlage

Die **Bilanzsumme** zum 31.12.2024 beträgt T€ 547.875 (Vorjahr: T€ 525.665).

Das bilanzielle **Eigenkapital** verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 2.214 auf T€ 301.378. Auszahlungen aus Darlehen für Investitionen und Ankauf führen zu einer Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um T€ 12.252. Die bilanzielle **Eigenkapitalquote** sank leicht auf 55,0 % (Vorjahr: 57,8 %).

Kapitalstruktur	Ist 31.12.2024		Ist 31.12.2023	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital (abzüglich Ausschüttung)	287.622	52	285.622	54
Langfristiges Fremdkapital	192.848	35	180.427	34
Sonstige kurzfristige Passiva	67.405	13	59.617	12
Gesamtkapital	547.875	100	525.665	100

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

Im Geschäftsjahr 2024 erfolgten Neuvaluierungen in Höhe von T€ 22.873. Zusätzlich fanden Umschuldungen in Höhe von T€ 7.667 statt. Diese betreffen die Ablösung variabler Vorfinanzierungen (T€ 6.472) sowie die Umschuldung eines KfW-Darlehens zu einem Hypothekendarlehen (T€ 1.194). Planmäßige Tilgungen wurden in Höhe von T€ 10.255 geleistet.

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

Kapitalflussrechnung	Ist 2024 T€	Ist 2023 T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	38.064	30.505
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-33.035	-27.772
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-7.567	-10.076
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	-2.538	-7.342
Finanzmittelbestand zum 01.01. des Geschäftsjahres	-499	6.843
Liquide Mittel zum 31.12.	6.963	4.501
Verbindlichkeiten aus Kapitalpool zum 31.12.	-10.000	-5.000
Finanzmittelbestand zum 31.12. des Geschäftsjahres	-3.037	-499

Die Ermittlung der Cashflows erfolgt seit 2023 nach DRS 21. jenawohnen nimmt seit dem 16.05.2006 am Cash- und Kapitalpool der Stadtwerke Jena GmbH teil und war und ist zu jeder Zeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Der ausgewiesene Finanzmittelbestand zum 31.12.2024 wird durch T€ 10.000 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 31.12.2024		Ist 31.12.2023	
	T€	%	T€	%
Langfristige Vermögensgegenstände	495.925	91	476.968	91
Kurzfristige Aktiva	51.950	9	48.697	9
Gesamtvermögen	547.875	100	525.665	100

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden T€**33.485** (Vorjahr: T€ 28.990) **in das Sachanlagevermögen investiert**, davon T€ 32.214 (Vorjahr: T€ 27.153) in die Modernisierung von Gebäuden und T€ 1.118 (Vorjahr: T€ 1.728) in den Neubau und Ankauf. Die Investitionen überstiegen die Abschreibungen und Anlagenabgänge, weshalb der Buchwert des langfristigen Vermögens zunahm. Die Erhaltungsrücklage für eigene Eigentumswohnungen ist als sonstiger Vermögensgegenstand abgebildet.

Für die Folgejahre ist die weitere Aufnahme langfristiger Kredite zur Finanzierung der jeweiligen Investitionen vorgesehen. Insgesamt liegen zum Bilanzstichtag bereits Darlehensverträge oder verbindliche Angebote in Höhe von T€ 72.655 zur Finanzierung der Bauvorhaben vor, von denen bis zum Bilanzstichtag T€ 49.066 noch nicht abgerufen waren.

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

Die Vermögenslage ist geordnet.

4 Chancen- und Risikobericht

4.1 Risiken der künftigen Entwicklung

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

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

Im Geschäftsjahr 2024 wurden 36 Risiken (Vorperiode 34) gemeldet, davon wurden gemäß Dienstweisung 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 31.12.2024 stellen sich wie folgt dar:

- Baukostenrisiko Neubau und Sanierung
- Kostenentwicklung Instandhaltung, Instandsetzung
- Kostensteigerung oder Begrenzung von Erlösen durch neue gesetzliche Bestimmungen
- Forderungsausfall und Mietausfallrisiko
- IT-Sicherheit (Sicherheit der Informationstechnik)
- Complianceverstöße im Bereich Immobilienrecht und Verkehrssicherungspflicht
- Mietersicherheit, Brand und Schäden durch technisches oder menschliches Versagen

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

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

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

4.2 Chancen der künftigen Entwicklung

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

Bevölkerungsentwicklung

Wir stützen uns weiterhin auf die Erkenntnisse aus der Jenaer Bevölkerungsprognose 2019 und auf die aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung des Thüringer Landesamtes für Statistik aus dem Jahr 2023, wonach Jena bis 2035/2040 wachsen wird. Dabei geht die Bevölkerungsprognose im Zeitraum von 2018 bis 2040 von Zuwächsen der Einwohner von 1,4 % aus.^{21,22}

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."²³ 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 **Demenzentrums** 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

²¹ Bevölkerungsprognose 2019 der Stadt Jena vom 09.04.2019

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

²³ Haushaltsprognose 2019 der Stadt Jena vom 27.01.2020

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. Die Sanierung der Ziegesarstraße 9 – 19 in Lobeda Ost wurde bis 2024 erfolgreich durchgeführt. Die Teilprojekte intelligentes Wohnen und Energie, Mobilität, Tele-Medizin und Gesundheit sowie Einkauf und Logistik wurden erfolgreich umgesetzt. Es entstanden 241 moderne Wohnungen, 9 Service Apartments und 16 Gewerbe. 143 Wohnungen sind mietpreis- und belegungsgebunden. Die Wohnungen des letzten Bauabschnittes wurden Mitte 2024 bezogen.

Großwohnsiedlungen

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

Wohnraumförderung

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

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

An diesem Standort werden rund **290 Wohnungen** im Zeitraum von 2023 bis 2029 umfangreich saniert, teilweise umgebaut und **mietpreis- und belegungsgebunden** vermietet. Durch das Zusammenlegen von kleineren Einheiten entstehen hier größere Familienwohnungen, die verstärkt nachgefragt werden.

Im Jahr 2024 wurde ein weiterer **Fördermittelantrag für den sozialen Wohnungsbau** für das Objekt **Friedrich-Zucker-Straße 2 a-d** in Jena-Winzerla mit **56 Wohnungen** eingereicht. In dem Objekt erfolgt im Jahr 2025 eine Strangsanierung, der Anbau einer Wärmedämmung sowie der Anbau von zwei Aufzügen. Die Sanierung erfolgt im bewohnten Zustand. Es wurde ein Darlehen in Höhe von T€ 2.700 sowie ein Zuschuss in Höhe von T€ 1.200 beantragt. Der vorzeitige Baubeginn wurde genehmigt, die Bewilligung steht noch aus.

Insgesamt werden so rund **490 belegungsgebundene Wohnungen bis 2029** entstehen.

Im Jahr 2024 haben wir uns zudem mit zwei weiteren Sanierungsvorhaben im Bestand um Fördermittel aus diesem Programm beworben. Eine Aufnahme in die Programmaufstellung sowie die Aufforderung zur Antragsabgabe stehen noch aus.

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. **Im Jahr 2024 wurden Zuschüsse aus diesem Programm in Höhe von T€188 ausgezahlt.**

5 Prognosebericht

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

Die 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 Geschäftsjahr 2024 eine Entspannung an den Energiemärkten zu verzeichnen war, bestehen für die künftige Entwicklung weiterhin erhebliche Risiken. Preissteigerungen für Material und Dienstleistungen sowie die Zahlungsunfähigkeit von Geschäftspartnern können weitere negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf der jenawohnen haben. Die Planung für die künftigen Geschäftsjahre birgt daher nicht unerhebliche Unsicherheiten. Zurzeit wird nicht mit existenzgefährdenden Auswirkungen gerechnet.

Die auf die Mieter umlegbaren Betriebs- und Heizkosten für 2024 haben sich gegenüber 2023 um rund 21 % erhöht, die Prognosen gingen von einer durchschnittlichen Steigerung um ca. 29 % für 2024 aus. Die Ursache der Steigerung ist im Wegfall der Preisbremsen für Fernwärme, Gas und Strom begründet.

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, die Investition in ein **neues Verwaltungsgebäude von SCHOTT** in Jena sowie die Investitionen **des Zeiss-Konzerns** in den Bau eines neuen zentralen **Firmenstandortes in Jena West** und einen neuen **Produktionsstandort in Isserstedt** in direktem Umfeld Jenas.

Das E-Commerce Unternehmen „DotSource“ hat mit dem **Neubau des DotSource-Campus in der Saalbahnhofstraße** begonnen. Das mittelständische Unternehmen will bis zu 100 Mio. € investieren. Hier entstehen 10.000 m² Bürofläche, ein Supermarkt, ein Restaurant und ein kleiner Park mit Veranstaltungsfläche sowie eine Tiefgarage mit zwei Ebenen. Außerdem ist der Bau von 50 Wohnungen geplant.²⁴

Auch **Analytik Jena** investiert in seinen Standort Jena-Göschwitz. Hier entsteht bis voraussichtlich Herbst 2025 das künftige Hauptgebäude des neuen Analytik Jena-Campus mit Produktions-, Lager- und Büroflächen sowie Laborflächen. Mit den zusätzlichen 15.000 m² Nettogrundflächen entsteht Platz für insgesamt rund 550 Arbeitsplätze.²⁵

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

²⁴ www.mdr.de Thüringen, 21. März 2024: Software-Unternehmen kann Großbaustelle in Jena starten

²⁵ <https://www.analytik-jena.de/neubauprojekte/>

Für die Geschäftsjahre 2025 bis 2029 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**.

Insgesamt sind in der Unternehmensplanung **von 2025 bis 2029 Investitionen in Höhe von T€213.497** für Sanierungen im Bestand, Neubau sowie den Grundstücksankauf für zukünftige Projekte geplant. Potenzielle Projekte für Komplexsanierungen mit Leerzug und Bestandssanierungen sind in die Planung eingeflossen.

Die Fremdkapitalaufnahme für die Projektfinanzierung beträgt von 2025 bis 2029 rund 172 Mio. € und wird mit 85 % Fremdkapitalanteil der Projektkosten kalkuliert. Zusätzlich wurde ein Liquiditätsbedarf von bis zu 25 Mio. € p.a. ermittelt für die eine Unternehmensfinanzierung angezeigt ist.

Für die **Sanierung und Entwicklung des Bestandes** sind bis 2029 insgesamt **T€155.973** geplant. Die Investitionen fließen zum überwiegenden Teil in unsere Großwohnsiedlungen in Lobeda und Winzlerla.

Im Planungszeitraum 2025 bis 2029 ist die Fertigstellung des **Neubaus von 24 Wohnungen und Gewerbeflächen** am „Neuen Saaltor“ vorgesehen. Die geplanten Investitionen für die Neubauprojekte insgesamt in diesem Zeitraum betragen **T€57.524**. 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 **Hermisdorf** im Jahr 2022 schafften wir weitere Potentiale der Grundstücksentwicklung. jenawohnen sieht gute Möglichkeiten, von der vorhandenen Verbindung der beiden Städte zu profitieren und auch die Stadt-Umlandkooperation zu stärken und weiterzuentwickeln.

Für die laufende **Instandhaltung des Bestandes** werden **jährlich rund T€11.700** kalkuliert. Darin enthalten sind Aufwendungen 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 **6,20 €/m²** im Jahr 2025 auf **6,81 €/m²** im Jahr 2029 ohne Berücksichtigung der Mietenzuwächse für den Neubau. Die geplante Steigerung beträgt durchschnittlich jährlich 2,35 %.

Die Kalkulation des Leerstandes geht mit entsprechenden Mietausfällen in die Planungsrechnung ein. Für 2025 unterstellt die Planung einen Anteil von 2,9 % Erlösschmälerungen an der Sollmiete bei einem Leerstand von 3,1 %. Die Erlösschmälerungen und Leerstände sind durch geplante Leerzüge für Komplexsanierungen in den Wohnungen begründet.

Die für das Geschäftsjahr 2025 geplanten Erweiterungsinvestitionen in Höhe von **T€34.859** enthalten **T€7.450 für Neubauprojekte und zukünftige Projektentwicklungen**, darunter der Neubau „Neues Saaltor“ und die Wohnanlage in der Theobald-Renner-Straße, das Kooperationsprojekt mit der Lebenshilfe Weimar in Blankenhain sowie das Quartier Hufelandweg.

Für **Bestandssanierungen und Komplexsanierungen** mit Leerzug werden **T€27.409** für 2025 im Wesentlichen für folgende Projekte bereitgestellt: Salvador-Allende-Platz 9 – 23, Friedrich-Zucker-Straße 2a – 2d, Juri-Gagarin-Straße 20 – 24, Am Rähmen 27, Frauengasse 19 – 21, Fritz-Ritter-Straße 2 – 14, Musäusring 38 a – c, Christian-Speck-Straße 22 – 28 in Blankenhain.

Die **Umsatzerlöse aus Mieten** für Wohnungen, Gewerbeeinheiten, Garagen und Stellplätze sind für das Geschäftsjahr 2025 mit T€70.058 vor Erlösschmälerungen aus Leerstand und Mietminderungen geplant.

Die durchschnittliche Miete aller Wohnungen für das Geschäftsjahr 2025 wird voraussichtlich bei 6,38 €/m² liegen. Die **durchschnittliche Wohnungsmiete im Bestand ohne Neubaumieten ist mit 6,20 €/m²** kalkuliert.

Für das Geschäftsjahr 2025 erwarten wir ein Jahresergebnis nach Steuern von T€13.872. Insgesamt rechnet jenawohnen mit einem **weiteren positiven Geschäftsverlauf** im Planungszeitraum.

6 Umwelt, ökologische und soziale Verantwortung

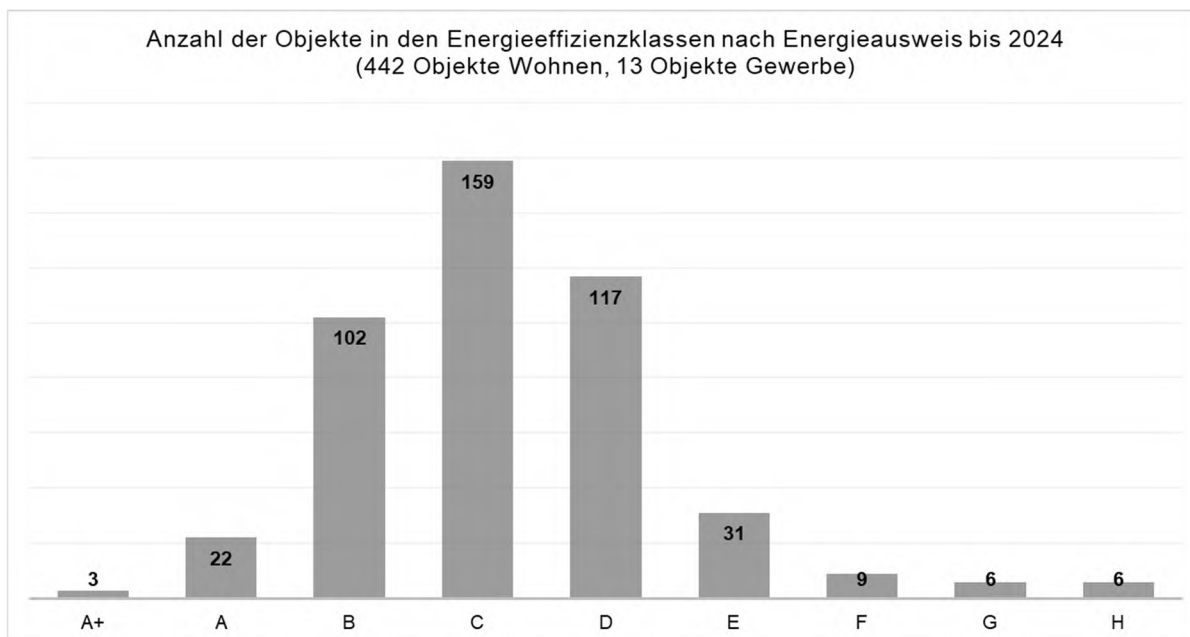
Der Bericht über die Prüfung der **CO₂-Bilanzierung** für das Geschäftsjahr 2021 und 2022 für jenawohnen liegt vor. Für die Zertifizierung für das Geschäftsjahr 2023 liegt die Datengrundlage vor, der Bericht wird derzeit erstellt.

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

	Einheit	2020	2021	2022	2023
CO₂-Emissionen des Wohnungsbestands (market-based-Ansatz)					
Gesamtemissionen: für Scope 1 & 2:	t	11.405	11.556	9.618	9.701
Endenergiebilanz des Wohnungsbestands					
Gesamter Energieverbrauch des Wohnungsbestandes	MWh	82.297	92.314	76.284	75.504
Davon Fernwärme	MWh	71.845	81.419	66.955	64.418
Kennzahlen des Wohnungsbestandes					
CO ₂ -Emissionen je Wohnfläche für Scope 1 & 2	kg/CO ₂ äq/m ² a	13,5	13,1	10,9	11,0
Energieverbrauch je Wohnfläche	kWh/m ² a	97,4	104,4	86,2	85,4

Ab 2021 wurden auch eigengenutzte Bestände in die Betrachtung einbezogen. Das betrifft eine Fläche von ca. 6.000 m².

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



Die jenawohnen erstellt aktuell, mit Unterstützung der iwB (Immobilienwirtschaftliche Beratung GmbH, Braunschweig) einen **Klimapfad**, welcher das Ziel hat, den Gebäudebestand bis 2045 treibhausgasneutral zu betreiben. Dabei hat sich die jenawohnen zum Ziel gesetzt, die branchenübliche Klimaneutralitätsdefinition von $< 7 \text{ kg CO}_2/\text{m}^2$ Wohnfläche deutlich zu unterschreiten.

Eine erste Zielvorgabe des Klimagesetzes wurde bereits erfüllt. So konnten die Emissionen unseres Bestandes gegenüber 1990 bereits heute um über 65% reduziert werden. Die Zielvorgabe laut Thüringer Klimagesetz erfordert eine Reduktion um 65% bis 2030 gegenüber 1990.²⁶

Im Rahmen des Klimaaktionsplanes der Stadt Jena wurde als Zieljahr für die Klimaneutralität bereits das Jahr 2035 ausgewiesen.²⁷ Auch für diese Zielvorgabe wird ein weiterer Klimapfad erstellt, der dabei helfen soll, die Umsetzbarkeit dieser Zielvorgabe realistisch zu prüfen. Die Fertigstellung der strategischen Pfade ist Mitte 2025 geplant.

Die wesentlichen **Dekarbonisierungshebel** sieht die jenawohnen in der Dekarbonisierung der Wärmeversorgung und der Energieverbrauchsreduktion. Der größte Hebel liegt dabei in der Dekarbonisierung der Fernwärme, welche schrittweise gesetzlich vorgeschrieben ist. Der Freistaat Thüringen soll bis zum Jahr 2040 seinen Energiebedarf in der Gesamtbilanz durch einen Mix aus erneuerbaren Energien vollständig decken können.²⁸ Über 90 % der Bestände der jenawohnen sind bereits an ein bestehendes Fernwärmenetz angeschlossen und werden so bei der Umstellung der Fernwärme von der Nutzung erneuerbarer Energien profitieren. Bestände, die aktuell noch nicht an ein Fernwärmenetz angeschlossen sind, aber in zukünftig geplanten Fernwärmeausbaubereichen liegen, sollen sukzessive angeschlossen werden.

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

²⁶ <https://umwelt.thueringen.de/themen/klima/klimagesetz/>

²⁷ https://umwelt.jena.de/system/files/2023-04/Klima_Aktionsplan_Bericht.pdf

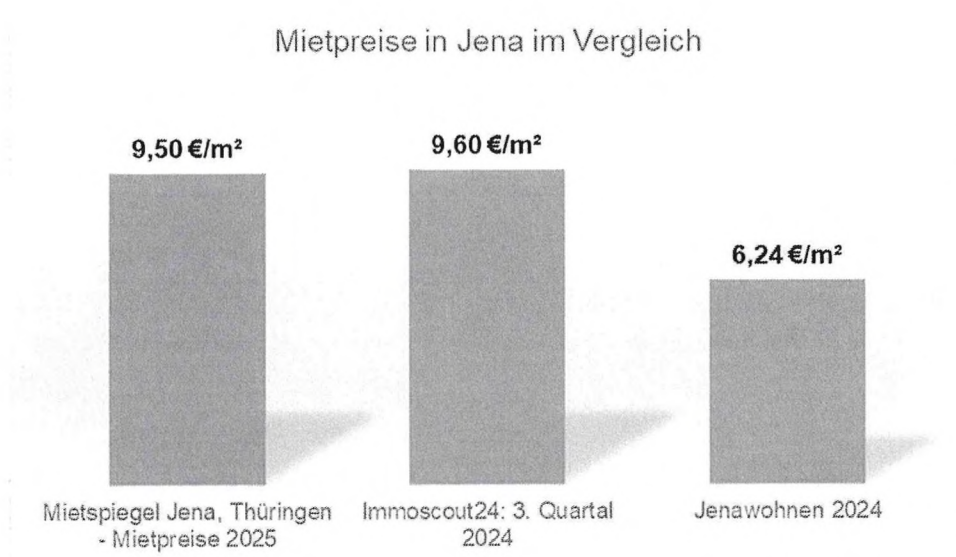
²⁸ <https://umwelt.thueringen.de/themen/klima/klimagesetz/>

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

Soziale Verantwortung

Wir handeln gemäß unserer Satzung und berücksichtigen bei der Bereitstellung von Mietwohnungen soziale Belange in angemessener Weise. 90 % der Wohnungen, die jenawohnen in Jena bewirtschaftet, erfüllen die Bedingungen des „Angemessenen Wohnraumes“ für die Kosten der Unterkunft der Stadt Jena. Für 80 % der Wohnungen liegt die Nettokaltmiete zwischen 3,00 €/m² und 7,00 €/m² im Monat. 45 % der Wohnungen kosten weniger als 6,00 €/m² monatlich.

Außerdem werden 332 belegungsgebundene Wohnungen bereitgestellt. Im Stadtteil Lobeda Ost werden von 2025 bis 2029 ca. 300 belegungsgebundenen Wohnungen durch Sanierung neu geschaffen, in Winzerla werden ca. 60 belegungsgebundenen Wohnungen durch Sanierung entstehen. Die durchschnittliche Sollmiete der jenawohnen beträgt für das Geschäftsjahr 2024 6,24 €/m². Für den aktuell gültigen Mietspiegel von 2023 wird eine Durchschnittsmiete von 9,50 €/m² für Jena angegeben.²⁹ Für das 3. Quartal 2024 ermittelt Immobilienscout24 einen durchschnittlichen Mietpreis von 9,60 €/m².³⁰



Jena, den 5. Mai 2025

T. Wolfrum
Tobias Wolfrum
Geschäftsführer

²⁹ <https://www.aktueller-mietspiegel.de/bundesland/Thueringen/ort/Jena/>

³⁰ <https://www.immobilienscout24.de/immobilienpreise/thueringen/jena/mietspiegel?mso-ckid=061b9ea596c56c692c208bbd977d6d89&mapCenter=50.922537%2C11.58588%2C11.486807279742152>



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 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der jenawohnen GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 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.



WIRTSCHAFTSPRÜFUNG

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 Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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



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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.



WIRTSCHAFTSPRÜFUNG

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Erfurt, 5. Mai 2025

BBH AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft


Dr. Martin Karl
Wirtschaftsprüfer


Bianca Engel
Wirtschaftsprüferin



Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2024

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüferinnen, 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 in Textform vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber. Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.

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 Vereinbarung in Textform.

(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 Folgen 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 Erklärung in gesetzlicher Schriftform oder einer sonstigen vom Wirtschaftsprüfer bestimmten Form 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 in gesetzlicher Schriftform oder Textform darzustellen hat, ist allein diese Darstellung maßgebend. Entwürfe solcher Darstellungen sind

unverbindlich. Sofern nicht anders gesetzlich vorgesehen oder vertraglich vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie in Textform 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 in Textform erteilten 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 Fehlschlägen, 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 Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Ein Nacherfüllungsanspruch aus Abs. 1 muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Nacherfüllungsansprüche 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) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist der Anspruch des Auftraggebers aus dem zwischen ihm und dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis auf Ersatz eines fahrlässig verursachten Schadens, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt. Gleiches gilt für Ansprüche, die Dritte aus oder im Zusammenhang mit dem Vertragsverhältnis gegenüber dem Wirtschaftsprüfer geltend machen.

(3) 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.

(4) Der Höchstbetrag nach Abs. 2 bezieht sich auf einen einzelnen Schadensfall. Ein einzelner Schadensfall 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.

(5) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der in Textform erklärten 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.

(6) § 323 HGB bleibt von den Regelungen in Abs. 2 bis 5 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 in gesetzlicher Schriftform erteilter 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 wesentliche 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 Vereinbarung in Textform umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- a) Ausarbeitung und elektronische Übermittlung der Jahressteuererklärungen, einschließlich E-Bilanzen, für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlichen 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 Vereinbarungen in Textform die unter Abs. 3 Buchst. d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Sofern der Wirtschaftsprüfer auch Steuerberater ist und die Steuerberatervergütungsverordnung 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 und Einheitsbewertung 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 und Grunderwerbsteuer,
- b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,
- c) die beratende und gutachtliche 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 Auslagensatz 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 Auslagensatz 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.