



Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 und Lagebericht

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Eigenbetrieb Kommunale Immobilien Jena
Jena

Eigenbetrieb Kommunale Immobilien Jena, Jena

Bilanz zum 31. Dezember 2022

Aktiva	31.12.2022	31.12.2021
	€	€
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen	1.090.832,00	1.278.773,00
2. Geleistete Anzahlungen	158.000,00	0,00
	<u>1.248.832,00</u>	<u>1.278.773,00</u>
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohn-, Geschäfts- und anderen Bauten	326.231.638,99	328.668.989,49
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	16.184.857,86	16.196.568,03
3. Grundstücke mit Erbbaurechten und Pachtgaragen Dritter	8.429.155,31	8.503.186,31
4. Bauten auf fremden Grundstücken	3.355.280,00	1.525.442,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	700.431,40	701.180,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.788.115,43	2.954.478,47
7. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	57.594.922,62	31.213.465,03
	<u>415.284.401,61</u>	<u>389.763.309,33</u>
III. Finanzanlagen		
Beteiligungen	2.186.844,00	2.186.844,00
	<u>418.720.077,61</u>	<u>393.228.926,33</u>
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	14.660.000,00	13.285.000,00
2. Grundstücke des Umlaufvermögens	12.117.829,01	19.981.558,60
3. Geleistete Anzahlungen	112.784,83	0,00
	<u>26.890.613,84</u>	<u>33.266.558,60</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00; Vorjahr € 0,00)	448.419,81	469.143,78
2. Forderungen gegen die Stadt Jena, deren Eigenbetrieben und verbundenen Unternehmen (davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 1.690.504,17; Vorjahr € 4.079.192,68)	4.777.561,34	16.208.077,91
3. Sonstige Vermögensgegenstände (davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00; Vorjahr € 0,00)	2.579.984,66	1.529.215,32
	<u>7.805.965,81</u>	<u>18.206.437,01</u>
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	<u>1.316.002,00</u>	<u>4.129.807,85</u>
	<u>36.012.581,65</u>	<u>55.602.803,46</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>1.336.791,66</u>	<u>1.754.819,42</u>
	<u>456.069.450,92</u>	<u>450.586.549,21</u>

Passiva	31.12.2022	31.12.2021
	€	€
A. Eigenkapital		
I. Stammkapital	25.000,00	25.000,00
II. Rücklagen		
1. Allgemeine Rücklage	232.643.561,00	241.440.178,55
2. Zweckgebundene Rücklage	52.487.832,20	45.798.665,67
	<u>285.131.393,20</u>	<u>287.238.844,22</u>
III. Gewinn		
Jahresgewinn	4.748.878,49	6.705.698,84
	<u>289.905.271,69</u>	<u>293.969.543,06</u>
B. Sonderposten		
1. Sonderposten für Fördermittel	119.555.485,26	113.216.266,82
2. Sonderposten gem. §27 ThürEBV (Beamtenpensionen)	865.398,10	989.026,40
	<u>120.420.883,36</u>	<u>114.205.293,22</u>
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Verpflichtungen aus Dienst- und Arbeitsverhältnissen (Beihilfen)	539.731,00	551.486,00
2. Sonstige Rückstellungen	3.562.835,84	3.413.784,84
	<u>4.102.566,84</u>	<u>3.965.270,84</u>
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.195.175,00	6.674.325,00
(davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr € 3.300.150,00; Vorjahr € 2.669.652,52)		
(davon mit einer Restlaufzeit von über einem bis fünf Jahre € 2.895.025,00; Vorjahr € 3.995.175,00)		
2. Erhaltene Anzahlungen	19.780.183,22	16.712.932,74
(davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr € 19.780.183,22; Vorjahr € 16.712.932,74)		
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	78.817,71	67.639,30
(davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr € 78.817,71; Vorjahr € 67.639,30)		
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.207.844,18	6.095.545,93
(davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr € 5.207.844,18; Vorjahr € 6.095.545,93)		
5. Verbindlichkeiten gegenüber Stadt Jena, deren Eigenbetrieben und verbundenen Unternehmen	6.583.037,36	5.044.369,82
(davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr € 3.810.998,87; Vorjahr € 2.044.369,82)		
(davon mit einer Restlaufzeit von über einem bis fünf Jahre € 1.000.000,00; Vorjahr € 1.000.000,00)		
(davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren € 1.750.000,00; Vorjahr € 2.000.000,00)		
6. Sonstige Verbindlichkeiten	3.795.670,56	3.851.628,30
(davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr € 3.455.337,56; Vorjahr € 3.482.142,76)		
(davon mit einer Restlaufzeit von über einem bis fünf Jahre € 116.610,16; Vorjahr € 116.610,16)		
(davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren € 223.722,84; Vorjahr € 252.875,38)		
(davon aus Steuern € 0,00; Vorjahr € 0,00)		
(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 0,00; Vorjahr € 0,00)		
	<u>41.640.728,03</u>	<u>38.446.441,09</u>
E. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>1,00</u>	<u>1,00</u>
	<u>456.069.450,92</u>	<u>450.586.549,21</u>

Eigenbetrieb Kommunale Immobilien Jena, Jena

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022

	2022	2021
	€	€
1. Umsatzerlöse	40.624.463,81	40.693.608,52
2. Erhöhung des Bestandes an Vorräten	1.338.406,97	2.888.760,08
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	966.825,00	716.722,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	15.334.760,06	14.357.724,10
5. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe sowie bezogene Waren	-3.922.439,91	-4.235.896,09
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-23.421.193,29	-20.562.058,63
	<u>-27.343.633,20</u>	<u>-24.797.954,72</u>
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-9.480.826,13	-9.016.195,34
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-2.182.543,33	-2.172.571,63
(davon für Altersversorgung € 339.374,76; Vorjahr € 422.264,54)		
	<u>-11.663.369,46</u>	<u>-11.188.766,97</u>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-14.510.657,30	-14.113.747,87
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-992.944,82	-3.034.660,65
9. Erträge aus Beteiligungen	907.502,07	1.045.764,29
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	285.670,78	377.653,89
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-74.064,67	-73.886,63
(davon aus Aufzinsung € 14.758,00; Vorjahr € 14.621,00)		
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	<u>4.872.959,24</u>	<u>6.871.216,04</u>
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	143.612,20	-165.492,20
14. Sonstige Steuern	-19.531,45	-25,00
15. Jahresgewinn	<u>4.748.878,49</u>	<u>6.705.698,84</u>
nachrichtlich:		
Verwendung des Jahresergebnisses zur Einstellung in Rücklagen	4.726.556,31	6.689.166,53
zur Abführung an den Haushalt der Stadt Jena	22.322,18	16.532,31

Eigenbetrieb Kommunale Immobilien Jena, Jena**Anhang für das Wirtschaftsjahr 2022****1. Allgemeine Angaben**

Der Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr 2022 des Eigenbetriebes Kommunale Immobilien Jena, Jena (KIJ), wurde gemäß § 20 ThürEBV nach den allgemeinen Vorschriften, den Vorschriften über die Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, die Bewertung und über den Anhang, die nach dem Dritten Buch des HGB für den Jahresabschluss der großen Kapitalgesellschaften (in der am 1. Januar 2015 geltenden Fassung) und den ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften gelten, aufgestellt.

Die entsprechend § 22 ThürEBV erstellten Gewinn- und Verlustrechnungen der Betriebszweige des Eigenbetriebs sind in Abschnitt 4 C. des Anhangs ersichtlich. Sie sind einheitlich gegliedert.

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

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

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**Aktiva**

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

Entsprechend der Gesamtabchlussrichtlinie der Stadt Jena werden geleistete Investitionszuschüsse an andere Eigenbetriebe der Stadt Jena innerhalb der immateriellen Vermögensgegenstände ausgewiesen. Als geleistete Anzahlung innerhalb der immateriellen Vermögensgegenstände wird ein gewährter Zuschuss für eine noch nicht abgeschlossene Investition ausgewiesen.

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

Die planmäßigen Abschreibungen werden linear wie folgt vorgenommen:

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

Außerplanmäßige Abschreibungen wurden in 2022 in Höhe von 31 T€ vorgenommen und betreffen den im Folgejahr vorgesehenen Austausch der Rasenheizung im Stadionareal im Paradies.

Die den Abschreibungen zugrundeliegende Restnutzungsdauer einiger immaterieller Vermögensgegenstände (Software) wurde aufgrund beträchtlicher nachträglicher Anschaffungs- und Herstellungskosten verlängert.

Geleistete Anzahlungen sind zum Nennbetrag angesetzt.

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

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

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

Die geleisteten Anzahlungen werden zum Nennwert angesetzt.

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

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

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

Passiva

Die Eigenkapitalposten sind zum Nennbetrag angesetzt.

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

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

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

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

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

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

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

3. Erläuterungen zur Bilanz

A. Anlagevermögen

Die Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel dargestellt.

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

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

B. Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen betreffen noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 14.660 T€.

Die Forderungen gegen die Stadt Jena, andere Eigenbetriebe und verbundene Unternehmen (4.777 T€) entfällt mit 4.079 T€ auf Forderungen gegen die Stadt Jena, davon 4.079 T€ sonstige Forderungen, welche vor allem aus der Übernahme der städtischen Kredite im Rahmen des Entschuldungskonzepts resultieren. Darüber hinaus bestehen

Forderungen gegen andere Eigenbetriebe in Höhe von 698 T€; hierbei handelt es sich überwiegend um Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie ein kurzfristiges Darlehen.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten im Wesentlichen 1.241 T€ Forderungen aus abgerufenen und noch nicht überwiesenen Fördermitteln, 725 T€ gegen das Finanzamt (einschließlich im Folgejahr abzugsfähiger Vorsteuer) sowie debitorische Kreditoren in Höhe von 425 T€.

C. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten enthält einmalige Mietvorauszahlungen an Vermieter angemieteter Gemeinschaftsunterkünfte in Höhe von 486 T€, die über die jeweilige Mietzeit aufwandswirksam aufgelöst werden.

Darüber hinaus enthält der Posten 577 T€ gezahlte Baukostenzuschüsse an freie Träger von Kindertagesstätten, die auf Erbbaugrundstücken Kindertagesstätten errichten. Die Position wird entsprechend der Laufzeit des jeweiligen Erbbaurechts aufwandswirksam aufgelöst.

Weiterhin umfasst die Position geleistete Investitionszuschüsse an die JENARENA GmbH & Co. KG, Jena, und den SSC Jena e.V., Jena, für die jeweiligen Sportstätten im Umfang von 157 T€ sowie 5 T€ für die Thüringer Sozialakademie gGmbH.

Ferner sind noch Ausgaben bis zum Bilanzstichtag, die Aufwendungen für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen, in Höhe von 117 T€ im aktiven Rechnungsabgrenzungsposten enthalten.

D. Eigenkapital

Entwicklung des Eigenkapitals:

	Stamm- kapital €	Allgemeine Rücklage €	Zweckgebun- dene Rücklage €	Jahresüber- schuss €	Summe €
Stand zum 01.01.2022	25.000,00	241.440.178,55	45.798.665,67	6.705.698,84	293.969.543,06
Einlage	0,00	1.050,00	0,00	0,00	1.050,00
Entnahme	0,00	-8.797.667,55	0,00	0,00	-8.797.667,55
Einstellung in die Zweckgebundene Rücklage	0,00	0,00	6.689.166,53	-6.689.166,53	0,00
Ausschüttung	0,00	0,00	0,00	-16.532,31	-16.532,31
Jahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	4.748.878,49	4.748.878,49
Stand zum 31.12.2022	25.000,00	232.643.561,00	52.487.832,20	4.748.878,49	289.905.271,69

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

E. Sonderposten**- für Fördermittel**

Entwicklung des Sonderpostens:

Sonderposten Fördermittel:	€
Stand zum 01.01.2022	113.216.266,82
Zugänge im Wirtschaftsjahr	11.319.817,49
Auflösung im Wirtschaftsjahr	4.980.599,05
Stand 31.12.2022	119.555.485,26

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

- gemäß § 27 ThürEBV (Beamtenpensionen)

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

F. Rückstellungen

Entwicklung der Rückstellungen:

	Stand 01.01.2022 €	Verwendung €	Auflösung €	Verzinsung €	Zuführung €	Stand 31.12.2022 €
Rückstellungen für Verpflichtungen aus Dienst- und Arbeitsverhältnissen (Beihilfen)	551.486,00	27.433,00	0,00	15.166,00	512,00	539.731,00
Hausberg	2.630.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.630.000,00
Philosophenweg	120.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	120.000,00
Jahresabschlusskosten	19.000,00	19.000,00	0,00	0,00	31.500,00	31.500,00
Inselplatz/ Hortenkauflhaus	76.118,84	0,00	0,00	0,00	0,00	76.118,84
Rückständiger Urlaub	87.508,00	87.508,00			122.690,00	122.690,00
Jubiläen/ Gratifikationen	46.780,00	0,00	766,00	-271,00	2.260,00	48.003,00
Gleitzeitguthaben	156.069,00	156.069,00	0,00	0,00	205.432,00	205.432,00
Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	1.500,00	150,00	0,00	0,00	150,00	1.500,00
Altersteilzeit	276.809,00	79.410,00	0,00	-137,00	130.330,00	327.592,00
Sonstige	3.413.784,84	342.137,00	766,00	-408,00	492.362,00	3.562.835,84
	3.965.270,84	369.570,00	766,00	14.758,00	492.874,00	4.102.566,84

Bewertungsgrundlage für die Rückstellungen für Verpflichtungen aus Dienst- und Arbeitsverhältnissen (Beihilfen) ist ein versicherungsmathematisches Gutachten des zuständigen Kommunalen Versorgungsverbandes Thüringen. Ausgewiesen werden nach § 27 Thür EBV ab 2020 nur noch die mit dem Barwert bewerteten Anteile für die Beihilfeverpflichtungen gegenüber Beamten. Es wurde wie im Vorjahr nach § 27 Abs. 1 Nr. 4

ThürGemBV ein Rechnungszinssatz von 2,75 % sowie eine Steigerung der Bezüge von Aktiven und Versorgungsempfängern von 2,8 % (ab 01.12.2022) verwendet. Für die Rückstellungen für Altersteilzeit (ATZ) wurde ein Rechnungszinssatz von 2,75 % und ein Gehaltstrend von 2 % p. a. berücksichtigt.

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

G. Verbindlichkeiten

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Jena, deren Eigenbetrieben und verbundenen Unternehmen (6.583 T€) umfasst im Wesentlichen in Höhe von 3.000 T€ ein Darlehen der Stadt Jena, in Höhe von 1.919 T€ Verbindlichkeiten aus dem gemeinsamen Liquiditätsmanagement sowie in Höhe von 1.664 T€ Lieferungen und Leistungen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen ein unverzinsliches rückzahlbares Förderdarlehen der Thüringer Aufbaubank in Höhe von 369 T€. Ein weiteres unverzinsliches rückzahlbares Förderdarlehen wurde in 2017 durch den Fördermittelgeber in einen nicht rückzahlbaren Zuschuss umgewandelt. Die ersparten Darlehenstilgungen in Höhe des Restbuchwerts von 3.138 T€ werden unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen, solange die zweckentsprechende Verwendung mit der Bewilligungsbehörde noch nicht abgestimmt ist.

Zinsabgrenzungen werden in Höhe von 10 T€ bilanziert (davon gegenüber der Stadt Jena 6 T€).

H. Finanzinstrumente

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

I. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen längerfristige Miet- und Pachtverträge für städtisch und selbst genutzte Immobilien bzw. Ausstattung. Der jährliche Miet- und Pachtaufwand aus diesen Verträgen beläuft sich auf ca. 5.663 T€ p.a. (davon gegenüber verbundenen Unternehmen 223 T€).

Darüber hinaus bestehen Bestellobligo in Höhe von 34.800 T€ aus zum Stichtag begonnenen Investitionsvorhaben.

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

4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

A. Erträge

Die Umsatzerlöse gliedern sich wie folgt auf:

	2022 Euro	2021 Euro
Mieten (Gebäude, Raumausstattung)	17.396.291,57	15.716.578,74
Betriebskostenabrechnung	13.502.718,02	14.903.991,52
Grundstücksverkäufe	763.196,20	2.162.288,34
EDV/TK-Dienstleistungen	6.756.077,85	5.771.639,00
Verpachtung Gärten/Garagen u.ä.	1.504.418,66	1.459.192,35
Sonstiges	701.761,51	679.918,57
Summe Umsatzerlöse	40.624.463,81	40.693.608,52

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten mit 8.500 T€ einen städtischen Investitionszuschuss, 4.981 T€ Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens für Fördermittel, 853 T€ an erfolgswirksam vereinnahmten Fördermitteln sowie 124 T€ Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens für Beamtenpensionen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten periodenfremde Erträge in Höhe von 129 T€. Diese entfallen mit 70 T€ auf Erträge aus Anlagenabgängen, mit 17 T€ auf Erträge aus der Herabsetzung der Wertberichtigung auf Forderungen und mit 42 T€ auf weitere sonstige periodenfremde Erträge.

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge betreffen in Höhe von 232 T€ die Stadt Jena und verbundene Unternehmen.

B. Aufwendungen

Der Materialaufwand enthält 12.675 T€ Aufwand für Betriebskosten, der im Folgejahr auf die Mieter umgelegt wird, soweit er nicht leerstehende oder eigengenutzte Flächen betrifft, 6.143 T€ Instandhaltungsaufwand, 4.936 T€ Mieten, 2.268 T€ Aufwendungen im Betriebszweig EDV/TK, davon für Betriebskosten 24 T€ sowie 193 T€ Erschließungskosten bei Wohn- und Gewerbegebieten des Umlaufvermögens. Da die Grundsteuer im unmittelbaren Zusammenhang mit der Erbringung der Betriebsleistung steht und an die Mieter weiterberechnet wird, erfolgt der Ausweis im Posten Materialaufwand (107 T€; Vorjahr 110 T€).

Der Personalaufwand betrug 11.663 T€. Enthalten sind 3.656 T€ Aufwand für eigene Hausmeister und Reinigungskräfte, die als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden, soweit nicht leerstehende oder eigengenutzte Flächen betroffen sind.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen 993 T€; hiervon sind 93 T€ Buchwertabgänge bei Verkäufen des beweglichen Anlagevermögens (periodenfremder Aufwand).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten weitere periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 2 T€.

Unter dem Zinsaufwand werden aus der Aufzinsung von Rückstellungen 15 T€ ausgewiesen. Zudem sind in Höhe von 24 T€ Zinsaufwendungen gegenüber der Stadt Jena enthalten.

C. Betriebszweige

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

C.1 Betriebszweig Immobilien

Dem Betriebszweig Immobilien wird die Bewirtschaftung sämtlicher Grundstücke und Gebäude einschließlich der Sportstätten zugerechnet. Er ist mit 83 % Anteil an den gesamten Umsatzerlösen für das Unternehmen dominierend.

KIJ - Betriebszweig Immobilien		
Gewinn- und Verlustrechnung		
	2022	2021
	€	€
1. Umsatzerlöse (einschl. innerbetriebliche)	34.126.560,37	35.233.016,77
2. Veränderung des Bestandes an Vorräten	1.338.406,97	2.888.760,08
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	966.825,00	716.722,00
4. Sonstige betriebliche Erträge (einschl. innerbetriebliche)	15.432.553,15	14.575.096,63
5. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe sowie bezogene Waren	-3.872.082,66	-4.204.266,10
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-21.203.538,39	-18.716.142,51
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-7.688.760,74	-7.289.772,31
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-1.779.458,79	-1.668.496,93
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-12.895.454,12	-12.799.163,63
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen (einschl. innerbetriebliche)	-1.651.612,98	-3.689.765,01
Betriebsergebnis	2.773.437,81	5.045.988,98
9. Erträge aus Beteiligungen	907.502,07	1.045.764,29
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	286.059,02	377.653,89
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-74.064,67	-73.886,63
Finanzergebnis	1.119.496,42	1.349.531,55
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	3.892.934,23	6.395.520,53
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-143.612,20	-165.492,20
13. Sonstige Steuern	19.531,45	-25,00
Jahresgewinn	3.768.853,48	6.230.003,33

C.2 Betriebszweig EDV/TK-Dienstleistungen

Durch diesen Betriebszweig werden die EDV/TK-Dienstleistungen für die Stadtverwaltung, KIJ selbst sowie zwei weitere Eigenbetriebe erbracht. Der Leistungsaustausch mit dem Betriebszweig Immobilien (Erbringung der EDV/TK-Dienstleistungen für diesen, Bereitstellungen von Räumen sowie Verwaltungsleistungen) wird durch innerbetriebliche Verrechnungen abgebildet.

KIJ - Betriebszweig DV/TK-Dienstleistungen		
Gewinn- und Verlustrechnung		
	2022	2021
	€	€
1. Umsatzerlöse (einschl. innerbetriebliche)	7.454.251,03	6.399.234,43
2. Veränderung des Bestandes an Vorräten	0,00	0,00
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge (einschl. innerbetriebliche)	210.644,34	36.431,13
5. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe sowie bezogene Waren	-50.357,25	-31.629,99
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-2.217.654,90	-1.845.916,12
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-1.792.065,39	-1.726.423,03
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-403.084,54	-504.074,70
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-1.615.203,18	-1.314.584,24
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen (einschl. innerbetriebliche)	-606.116,86	-537.341,97
Betriebsergebnis	980.413,25	475.695,51
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	-388,24	
Finanzergebnis	-388,24	0,00
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	980.025,01	475.695,51
Jahresgewinn	980.025,01	475.695,51

Der Betriebszweig EDV/TK schließt mit einem deutlichen Gewinn ab, da durch die im Dezember 2019 durch den Stadtrat beschlossene rückwirkende Einlage zum 1. Januar 2019 der EDV/TK der Feuerwehr in den Eigenbetrieb, diese in der Kalkulation für die Geschäftsjahre 2019 und 2020 nicht berücksichtigt werden konnten. Das hat zu deutlichen Verlusten im Betriebszweig in 2019 und 2020 geführt. Diese Verluste wurden in den Jahren 2021 und 2022 in den Kalkulationen berücksichtigt und führen in Summe dazu, dass die Verluste der Jahre 2019 und 2020 durch Gewinne in den Jahren 2021 und 2022 ausgeglichen wurden.

C.3 Betriebszweig Wahrnehmung der sportinhaltenlichen Aufgaben

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

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

	2022 €	2021 €
1. Umsatzerlöse (einschl. innerbetriebliche)	1.634.320,41	2.144.426,57
2. Sonstige betriebliche Erträge (einschl. innerbetriebliche)	899,16	66.241,43
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe sowie bezogene Waren		
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-13.533,01	-4.430,58
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-81.000,00	-69.000,00
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung		
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände	-14.766,31	-16.342,00
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen (einschl. innerbetriebliche)	-1.329.499,94	-1.700.999,92
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.817,28	-1.394,61
Saldo (Überschuss)	194.603,03	418.500,89
Vorauszahlung Erlösauskehr an Stadtverwaltung	320.000,00	160.000,00
Restforderung / -verbindlichkeit gegenüber der Stadtverwaltung	125.396,97	-258.500,89

Durch die Übertragung der Betreiberverantwortung für das Ernst-Abbe-Stadion in 2021 fehlen die Einnahmen aus den Betriebskostenabrechnungen mit der FC Carl Zeiss Jena Spielbetriebs GmbH. Das führt nachhaltig zu geringeren Überschüssen aus der Verwaltung der Sportimmobilien. Dieser Effekt wurde in den unterjährigen Vorauszahlungen nicht berücksichtigt und führt für 2022 zu der ausgewiesenen hohen Rückforderung.

5. Sonstige Pflichtangaben

Das Honorar des Wirtschaftsprüfers für die Abschlussprüfung 2022 beträgt 25.250 € zuzüglich Umsatzsteuer. Andere Leistungen wurden durch ihn nicht erbracht.

Die Zahl der im Wirtschaftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer (Angestellte) betrug 201 (Vorjahr 196) Personen (davon 144 männliche und 57 weibliche Mitarbeiter). Außerdem wurden fünf (Vorjahr sieben) Auszubildende und drei (Vorjahr drei) Berufsakademie-Studenten beschäftigt.

6. Gewinnverwendung

Die Werkleitung schlägt vor, den Jahresgewinn in Höhe von 4.748.878,49 € zu 22.322,18 € an die Stadt Jena auszuschütten sowie in Höhe von 4.726.556,31 € den zweckgebundenen Rücklagen zuzuführen.

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

7. Mitglieder der Werkleitung

Frau Beate Wachenbrunner (Werkleiterin ab 1. Juli 2022)

Herr Karl-Hermann Kliewe (Werkleiter bis 30. September 2022)

Herr Thomas Stender (stellvertretender Werkleiter)

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

8. Stimmberechtigte Mitglieder des Werkausschusses

Herr Dr. Thomas Nitzsche, Oberbürgermeister

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

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

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

Herr Ralph Lenkert, Abgeordneter des Bundestages, Stadtrat (Die Linke), bis 16.09.2022

Dr. Beate Jonscher, Diplom-Philologin, Stadtrat (Die Linke), ab 16.09.2022

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

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

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

Frau Brünnhild Egge, Lizenzmanagerin, Stadträtin (CDU)

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

An die Werkausschussmitglieder wurden Sitzungsgelder und Aufwandsentschädigungen in Höhe von insgesamt 4.815,00 € gezahlt.

Jena, den 20. Juli 2023

Beate Wachenbrunner
Werkleiterin

Thomas Stender
Stellvertretender Werkleiter

Eigenbetrieb Kommunale Immobilien Jena, Jena

Entwicklung des Anlagevermögens für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					
	Stand 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Umgliederungen in das Umlaufvermögen	Stand 31.12.2022
	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
1. Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen	6.733.387,27	357.070,24	0,00	-10.908,00	0,00	7.079.549,51
2. Geleistete Anzahlung	0,00	158.000,00	0,00	0,00		158.000,00
	6.733.387,27	515.070,24	0,00	-10.908,00	0,00	7.237.549,51
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohn-, Geschäfts- und anderen Bauten	491.687.816,04	5.575.385,92	-3.459.775,55	4.121.470,20	0,00	497.924.896,61
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	16.438.264,09	27.269,27	-38.979,44	0,00	0,00	16.426.553,92
3. Grundstücke mit Erbbaurechten und Pachtgaragen Dritter	12.651.923,45	0,00	-1.000,00	0,00	0,00	12.650.923,45
4. Bauten auf fremden Grundstücken	3.814.700,19	54.396,79	0,00	2.265.065,72	0,00	6.134.162,70
5. Technische Anlagen und Maschinen	1.590.075,54	100.774,56	-458,00	60.000,00	0,00	1.750.392,10
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	17.499.143,37	1.212.223,96	-238.004,79	10.908,00	0,00	18.484.270,54
7. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	31.213.465,03	32.827.993,51	0,00	-6.446.535,92	0,00	57.594.922,62
	574.895.387,71	39.798.044,01	-3.738.217,78	10.908,00	0,00	610.966.121,94
III. Finanzanlagen						
Beteiligungen	2.186.844,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.186.844,00
	2.186.844,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.186.844,00
Anlagevermögen insgesamt	583.815.618,98	40.313.114,25	-3.738.217,78	0,00	0,00	620.390.515,45
nachrichtlich: Grundstücke des Umlaufvermögens	19.981.558,60	1.115.602,73	-8.979.332,32	0,00	0,00	12.117.829,01

Abschreibungen					Restbuchwerte		Kennzahlen	
Stand 01.01.2022	Abschreibung im Wirtschaftsjahr	Angesammelte Abschreibung für Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2022	Stand 31.12.2021	Stand 31.12.2022	Durchschnittl. Abschreibungs- satz	Durchschnittl. Restbuchwert
€	€	€	€	€	€	€	v.H	v.H.
5.454.614,27	545.010,24	0,00	-10.907,00	5.988.717,51	1.278.773,00	1.090.832,00	7,7	84,6
0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	158.000,00	0,0	0,0
5.454.614,27	545.010,24	0,00	-10.907,00	5.988.717,51	1.278.773,00	1.248.832,00	7,5	82,7
163.018.826,55	11.914.209,41	-3.201.547,73	-38.230,61	171.693.257,62	328.668.989,49	326.231.638,99	2,4	34,5
241.696,06	0,00	0,00	0,00	241.696,06	16.196.568,03	16.184.857,86	0,0	1,5
4.148.737,14	73.031,00	0,00	0,00	4.221.768,14	8.503.186,31	8.429.155,31	0,6	33,4
2.289.258,19	489.624,51	0,00	0,00	2.778.882,70	1.525.442,00	3.355.280,00	8,0	45,3
888.895,54	123.291,55	-457,00	38.230,61	1.049.960,70	701.180,00	700.431,40	7,0	60,0
14.544.664,90	1.365.490,59	-224.907,38	10.907,00	15.696.155,11	2.954.478,47	2.788.115,43	7,4	84,9
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	31.213.465,03	57.594.922,62	0,0	0,0
185.132.078,38	13.965.647,06	-3.426.912,11	10.907,00	195.681.720,33	389.763.309,33	415.284.401,61	2,3	32,0
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.186.844,00	2.186.844,00		
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.186.844,00	2.186.844,00		
190.586.692,65	14.510.657,30	-3.426.912,11	0,00	201.670.437,84	393.228.926,33	418.720.077,61		
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	19.981.558,60	12.117.829,01		

Eigenbetrieb Kommunale Immobilien Jena, Jena

Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2022

1. Geschäft und Rahmenbedingungen

1.1. Organisatorische und rechtliche Struktur

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

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

1.2. Wichtige Produkte (Dienstleistungen) und Geschäftsprozesse

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

Ferner wurden die unbebauten städtischen vermarktungsfähigen Grundstücke zu deren Entwicklung, Verkauf und Verpachtung in KIJ eingelegt. Diese Grundstücke werden durch KIJ im Sinne der Stadtentwicklung weiter entwickelt.

Auf der Grundlage mehrmonatiger Organisationsuntersuchungen hat sich die Verwaltungsspitze dazu entschlossen, die EDV- und Telekommunikationsdienstleistungen aus dem Eigenbetrieb herauszulösen und in einem optimierten Regiebetrieb fortzuführen. Im November 2022 hat der Stadtrat den diesbezüglichen formalen Beschluss gefasst. Damit gehören die EDV- und Telekommunikationsdienstleistungen ab dem 1. Januar 2023 nicht mehr zum Leistungsspektrum des Eigenbetriebs.

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

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

1.3. Marktstellung und Wettbewerbsposition

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

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

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

KIJ erzielte in 2022 82 % seines Umsatzes mit der Stadtverwaltung und anderen Eigenbetrieben.

1.4. Geschäftsverlauf und Investitionstätigkeit

Im Geschäftsjahr 2022 wurden Investitionen in Höhe von 39,8 Mio. € (Vorjahr 23,4 Mio. €) in das Sachanlagevermögen getätigt. Der Wirtschaftsplan 2022 sah deutlich höhere Investitionen vor.

Die wichtigsten Projekte betreffen folgende Maßnahmen:

- Im Schulbereich wurden für die Sanierung der TGS Triesnitz weitere 6,1 Mio. € zur Verfügung gestellt. Ferner wurde die Sanierung des Schulstandortes Erlanger Allee 151 planungsseitig fortgeführt. Dafür wurden 1,0 Mio. € investiert. Für den Schulstandort SBBSZ Göschwitz wurden 0,8 Mio. € zur Verfügung gestellt, im Wesentlichen für den Neubau einer Zufahrt und eines Parkplatzes als Folgemaßnahme für das fertiggestellte Gefahrenabwehrzentrum. Im Zuge der Umsetzung des Digitalpaktes wurden weitere 0,7 Mio. € bereitgestellt.
- Im Bereich Sport wurden in die Errichtung eines Leichtathletikstadions weitere 1,5 Mio. € investiert. Größte Investition war die Sanierung bzw. der Neubau des Fußballstadions im Ernst-Abbe-Sportfeld mit 8,5 Mio. €.
- Größte Investition im Bereich der Kindertagesstätten war mit 1,3 Mio. € die Sanierung der Kita "Dornröschen", gefolgt von der Kita "Regenbogen" mit Ausgaben in Höhe von 0,5 Mio. €.
- Im Zusammenhang mit der Realisierung einer Bibliothek mit angeschlossenem Bürgerservice wurden weitere Kosten in Höhe von 11,4 Mio. € aktiviert.
- In die Errichtung des Neubaus eines Jugendzentrums wurde 1,1 Mio. € investiert.

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

Ein weiterer wesentlicher Geschäftsvorfall im Wirtschaftsjahr 2022 war die Finalisierung der Erschließung des Wohnbaulandes „Am Oelste“. Hier wurden 0,3 Mio. € investiert.

Wie schon im Vorjahr blieben die Umsatzerlöse aus Grundstücksverkäufen in 2022 mit 0,8 Mio. € deutlich unter den Erwartungen. Darin enthalten ist der Verkauf einer Fläche im Gewerbegebiet Jena21 für 0,4 Mio. €.

2. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

2.1. Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 5.482 T€ auf 456.069 T€ erhöht. Die Vermögenslage ist unverändert durch das Anlagevermögen (418.720 T€; Vorjahr 393.229 T€) geprägt. Das Anlagevermögen ist zu 69,2 % (Vorjahr 74,8 %) durch Eigenkapital gedeckt. Unter Berücksichtigung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse und Beamtenpensionen zum Anlagevermögen (120.421 T€; Vorjahr 114.205 T€), liegt der Anlagendeckungsgrad bei 98,0 % (Vorjahr 103,8 %).

Die Erhöhung der Bilanzsumme resultiert auf der Aktivseite aus einer Zunahme des Anlagevermögens um 25.491 T€ bei gleichzeitiger Reduzierung des Umlaufvermögens (inkl. Rechnungsabgrenzungsposten) um 20.009 T€. Die Veränderung des Umlaufvermögens resultiert insbesondere aus der Verringerung der Forderungen gegen die Stadt Jena, deren Eigenbetrieben und verbundenen Unternehmen um 11.430 T€, der Verringerung der Vorräte um 6.376 T€ sowie einer Reduzierung der flüssigen Mittel um 2.814 T€. Für die Reduzierung der Forderungen gegen die Stadt Jena, deren Eigenbetrieben und verbundenen Unternehmen ist ursächlich der vollständige Abbau der im gemeinsamen Liquiditätsmanagement der Stadt angelegten frei verfügbaren Liquidität. Für die Reduzierung der Vorräte ist ursächlich die Übertragung der Grundstücke sowie die zugehörigen Baukosten für die verkehrliche Infrastruktur „Am Oelste“ (Straßen inkl. Gehwege und Parkstellflächen, Quartiersplatz, Pocketparks, Lärmschutzwand, Brunnen) aus dem Sondervermögen des Eigenbetriebes Kommunale Immobilien Jena in das Sondervermögen des Eigenbetriebes Kommunalservice Jena. Die Reduzierung der flüssigen Mittel ist Ausfluss der hohen Investitionsleistung zu Lasten der eigenen Liquidität.

Die Erhöhung der Bilanzsumme auf der Passivseite ergibt sich durch die Erhöhung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse und Beamtenpensionen um 6.216 T€ und einer stichtagsbedingten Erhöhung der Verbindlichkeiten um 3.331 T€ bei einer Verringerung des Eigenkapitals um 4.065 T€. Der Saldo der Verringerung des Eigenkapitals resultiert insbesondere aus der Entnahme der verkehrlichen Infrastruktur „Am Oelste“ einerseits und dem Jahresgewinn andererseits.

Die Vermögenslage ist geordnet; die Eigenkapitalquote beträgt 63,6 % (Vorjahr 65,2 %).

2.2. Finanzlage

Der Finanzmittelbestand entwickelte sich in 2022 wie folgt:

	T€	T€
Finanzmittelbestand am 1. Januar 2022		4.130
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	4.468	
Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	-31.446	
Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit	<u>24.164</u>	<u>-2.814</u>
Finanzmittelbestand am 31. Dezember 2022		<u>1.316</u>

Der Finanzmittelbestand zum 1. Januar 2022 wurde gegenüber dem Vorjahr angepasst, da die im gemeinsamen Liquiditätsmanagement mit der Stadt Jena gehaltene freie Liquidität nicht mehr im Finanzmittelbestand, sondern der Saldo aus Ein- und Auszahlungen in den Cashpool nunmehr in der Finanzierungstätigkeit auszuweisen ist. Im Finanzmittelbestand des Vorjahres waren 9.228 T€ Anlagen bei der Stadt Jena berücksichtigt.

Der **Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit (4.468 T€; Vorjahr 8.619 T€)** wird neben dem Jahresergebnis maßgeblich durch die Abschreibungen (14.511 T€; Vorjahr 14.114 T€) und die sonstigen zahlungsunwirksamen Aufwendungen und Erträge (-4.981 T€; Vorjahr -4.687 T€) erzielt. Hinzu kommt eine Umgliederung des ertragswirksam vereinnahmten Investitionszuschusses in Höhe von -8.500 T€ (Vorjahr -8.500 T€).

Der **Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit (-31.446 T€; Vorjahr -15.034 T€)** ergibt sich im Wesentlichen aus den Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen sowie der Umgliederung des ertragswirksam vereinnahmten Investitionszuschusses.

Der **Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit (24.164 T€; Vorjahr 5.197 T€)** resultiert im Wesentlichen aus Einzahlungen aus dem gemeinsamen Liquiditätsmanagementsystem mit der Stadt Jena (11.147 T€, Vorjahr 376 T€), den Zuflüssen von Fördermitteln (11.320 T€; Vorjahr 7.003 T€) und den Einzahlungen für Tilgungen im Rahmen der Entschuldung der Stadt Jena (2.296 T€; Vorjahr 3.076 T€).

Die Finanzlage ist geordnet. Die ständige Zahlungsfähigkeit war 2022 jederzeit gesichert. Allerdings wird angesichts des geplanten mittelfristigen Investitionsprogramms des Unternehmens die Aufnahme von Krediten erforderlich werden. Diese können im Rahmen des Entschuldungsprogramms lediglich von der Kernverwaltung oder im Rahmen von zins- und / oder tilgungsvergünstigten Förderdarlehen oder für rentierliche Investitionen aufgenommen werden.

2.3. Ertragslage

KIJ erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2022 ein Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit von 4.874 T€ (Vorjahr 6.871 T€) und einen Jahresgewinn von 4.750 T€ (Vorjahr 6.706 T€). Der Jahresgewinn liegt damit deutlich über dem Niveau des erwarteten Ergebnisses. Im Plan wurde ein Jahresgewinn von 819 T€ prognostiziert.

Der Jahresgewinn ergibt sich aus einem Betriebsergebnis von 3.738 T€ (Vorjahr 7.690 T€), einem Beteiligungsergebnis von 908 T€ (Vorjahr 1.046 T€), einem positiven Zinsergebnis von 211 T€ (Vorjahr 304 T€), einem positiven periodenfremden Ergebnis von 16 T€ (Vorjahr -2.169 T€) und Ertrag- sowie sonstigen Steuern von -124 T€ (Vorjahr -165 T€).

In 2022 stehen einer gegenüber dem Vorjahr um 293 T€ gesunkenen Betriebsleistung von 58.134 T€ um 3.662 T€ höhere Betriebsaufwendungen von 54.398 T€ gegenüber, die zu einer entsprechenden Reduzierung des Betriebsergebnisses um 3.952 T€ auf 3.738 T€ geführt haben.

Hauptursachen für die Reduzierung der Betriebsleistung sind die um 1.078 T€ gestiegenen sonstigen betrieblichen Erträge bei Reduzierung der Bestandsveränderung um 1.551 T€. Die Reduzierung der Bestandsveränderung ist im Wesentlichen Ausfluss der niedrigen Investitionen in das Vorratsvermögen. Zugleich stiegen die in den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesenen Erträge aus der Auflösung der Sonderposten sowie der erfolgswirksam vereinnahmten Fördermittel um 753 T€.

Bei den Betriebsaufwendungen sind im Materialaufwand deutlich höhere Aufwendungen für angemietete Objekte in Höhe von 1.376 T€ sowie um 1.750 T€ höhere Betriebskosten angefallen.

Das Beteiligungsergebnis umfasst die Gewinnausschüttungen der jenawohnen GmbH, Jena.

Das periodenfremde Ergebnis verbesserte sich um 2.185 T€. Das Vorjahr war durch außergewöhnlich hohe Anlagenabgänge gekennzeichnet.

Die detaillierte Gewinn- und Verlustrechnung nach Betriebszweigen ist entsprechend Thüringer Eigenbetriebsverordnung im Anhang dargestellt. Sowohl der Betriebszweig Immobilien hat mit einem positivem Jahresergebnis abgeschlossen (3.769 T€), als auch der Betriebszweig EDV/TK (980 T€). Der Gewinn im Betriebszweig EDV/TK kommt im Wesentlichen durch die Folgewirkungen der rückwirkenden Einlage zum 1. Januar 2019 der EDV/TK der Feuerwehr zustande, wobei die, durch die rückwirkende Einlage nicht kalkulierbaren Abschreibungen in den Folgejahren nachgeholt werden, um die Verluste der Jahre 2019 und 2020 auszugleichen. Dieses Ziel ist mit den Gewinnen in 2021 und 2022 erreicht worden.

2.4. Personal

KIJ beschäftigte im Jahresdurchschnitt 201 (Vorjahr 196) Personen in festen Arbeitsverhältnissen, die zum Jahresende (teilweise nicht in Vollzeitbeschäftigung bzw. in Altersteilzeit) 188,54 der ursprünglich 191,94 Planstellen (Vollbeschäftigtenäquivalente, VbE) besetzten. Dies sind 8,08 Stellen mehr als im Vorjahr. Der Personalaufwand ist unter Berücksichtigung der von den Tarifpartnern vereinbarten Gehaltssteigerungen der Mitarbeiter (1,8 %, zum 1. April 2022), sowie dem im Laufe des Jahres zusätzlich eingestellten Personal gegenüber dem Vorjahr um 4,2 % gestiegen.

Stellen (in Vollbeschäftigtenäquivalenten):

	Planstellen 2022					Planstellen 2021				
	Bereich			Ges.	davon besetzt	Bereich			Ges.	davon besetzt
	Immo- bilien	EDV	Sport- inhaltsl.			Immo- bilien	EDV	Sport- inhaltsl.		
Beamte	0,00	1,00	0,00	1,00	1,00	0,00	1,00	0,00	1,00	1,00
Beschäftigte nach TVÖD	159,06	30,88	1,00	190,94	187,54	155,28	29,88	1,00	186,16	179,46
SUMME	159,06	31,88	1,00	191,94	188,54	155,28	30,88	1,00	187,16	180,46

Personalkosten:

	2022		2021
	T€	in % von 2020	T€
Löhne und Gehälter	9.354	105,5%	8.868
Sozialabgaben	1.831	105,4%	1.738
Altersversorgung	339	80,3%	422
Beihilfen	12	92,3%	13
Aufwand/Ertrag(-) Rückstellung Altersteilzeit	51	83,6%	61
Sonst. Personalaufwendungen	76	87,4%	87
Summe	11.663	104,2%	11.189

2.5. Weitere Angaben nach § 24 Thüringer Eigenbetriebsverordnung

Zu § 24 ThürEBV Nr. 1 (Änderungen des Grundstücksbestandes), Nr. 3 (Anlagen im Bau), Nr. 4 (Entwicklung Eigenkapital und Rückstellungen) und Nr. 5 (Entwicklung der Umsatzerlöse) wird auf Anhang und Anlagenspiegel verwiesen. Nr. 2 (Bestand, Leistungsfähigkeit und Ausnutzungsgrad von Anlagen) ist auf KIJ nicht anwendbar.

3. Nachtragsbericht

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

4. Risiken und Chancen

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

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

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

Es sollten insbesondere betrachtet werden:

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

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

Probleme können längerfristig aus einer sinkenden Nachfrage nach öffentlichen Leistungen und damit nach den entsprechenden Immobilienangeboten entstehen. Zwar entwickelt sich der Wirtschaftsstandort Jena positiv, was stabile bis wachsende kommunale Steuereinnahmen und das Erreichen des Entschuldungszieles erwarten lässt. Jena wird sich aber nicht von seinem Umfeld abkoppeln können. Deshalb muss vor dem Hintergrund der gewachsenen Verschuldung von Bund und Land längerfristig damit gerechnet werden, dass sich die öffentliche Hand verstärkt aus der Finanzierung von Angeboten im Sozial-, Jugend- und Bildungsbereich zurückzieht. Die private Nachfrage wird dies nicht kompensieren können. Die städtische Bevölkerungsprognose beinhaltet eine optimistische Entwicklung, aber die Prognoseunsicherheiten bleiben groß und müssen auch vor dem Hintergrund des Szenarios 2030 jährlich hinterfragt werden, um zu eruieren, an welcher Stelle des Wachstumspfad sich die Stadt Jena gerade befindet. Die Geburtenzahlen sind gegenüber den Vorjahren in 2022 stark gesunken, so dass die Kapazität in Kindertagesstätten in Jena nach dem jüngsten Kindertagesstättenbedarfsplan mehr als ausreichend ist. Daraus leitet sich sogar eher ein Bedarf zum Abbau von vorhandenen Kapazitäten ab.

Die Tendenz eines negativen Saldos aus Zuzug und Wegzug von Einwohnern seit 2020 hat sich in 2022 wieder umgekehrt. Seit Jahresbeginn 2022 haben in Jena 7.637 Einwohner/innen ihren Hauptwohnsitz angemeldet, 6.477 haben ihn abgemeldet. Jena hat dadurch also 1.160 Einwohner/innen gewonnen. Der aktuelle Bevölkerungsbestand beträgt 108.857 Einwohner mit Hauptwohnsitz. Die Stadt Jena befindet sich damit aktuell wieder auf dem im Szenario 2030 unterstellten Wachstumspfad. Einzelne Indikatoren entwickeln sich sogar leicht besser. Es gilt die Indikatoren regelmäßig zu beobachten, um daraus ableiten zu können, welche Konsequenzen sich hieraus für die angedachte Investitionstätigkeit ergeben.

Aus der Fortschreibung des Schulnetzplanes der Stadt Jena für die Schuljahre 2021/22 bis 2025/26 ergeben sich präzisierte Anforderungen an die in den nächsten Jahren vorrangig einzuordnenden investiven Maßnahmen. Das bislang noch unsanierte Schulgebäude gemäß des Schulbausanierungsprogramms in Jena, die Gemeinschaftsschule "An der Triebnitz", wird im Laufe des Jahres 2023 saniert an die Schule übergeben werden können. Die Sanierung und der Erweiterungsneubau des Schulstandorts „Erlanger Allee 151“ hatte sich zeitlich wegen der unklaren Fördermittelsituation zunächst verschoben. Gleichwohl laufen seit 2020 die Planungen und sind in einem fortgeschrittenen Stadium. Beide Standorte waren bereits im vorherigen Schulnetzplan zur Sanierung vorgesehen. Neu hinzugekommen ist der Auftrag, für die Gemeinschaftsschule „Wenigenjena“ zu prüfen, welche schulischen Nutzungsmöglichkeiten die benachbarten „POM-Flächen“ kurz- und langfristig bieten sowie einen Variantenvergleich für schulische Lösungen auf dem Schulgelände selbst zu erstellen. Hier wurden in Abstimmung mit Schulverwaltung und beteiligter Schule gemeinsame Lösungen erarbeitet, welche in 2022 und 2023 umgesetzt wurden bzw. werden.

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

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

Eine neue Dynamik im Flüchtlingsgeschehen ist durch den Ukraine-Krieg entstanden. Dafür musste eine Sporthalle für die Unterbringung als Gemeinschaftsunterkunft hergerichtet werden. Ziel ist es, diese schnellstmöglich wieder für den ursprünglichen Nutzungszweck zur Verfügung zu stellen.

Es sind aktuell mehr Flüchtlinge in Jena, als die Stadt unterbringen kann. Das führt zu weitergehenden Anmietungen von Objekten. So ist Mitte 2022 die ehemalige Frauenklinik im Bachstraßenareal für diese Zwecke reaktiviert worden. Diese steht aber nur bis zum Jahresende 2023 zur Verfügung, so dass intensiv an alternativen Unterbringungsmöglichkeiten gearbeitet wird. Aus den bisherigen Lösungen ergaben sich keine finanziellen Zusatzbelastungen für den Eigenbetrieb, da die Kosten der Anmietung dem Dezernat 4 der Stadtverwaltung in Rechnung gestellt werden. Es gibt allerdings Überlegungen, Lösungen für eine weitere Gemeinschaftsunterkunft zu finden.

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

Schließlich wird auch die Erschließung von Wohn- und Gewerbeflächen zukünftig verstärkt liquide Mittel für die Zwischenfinanzierung erfordern. Hiervon wurde in der Vergangenheit wegen der guten finanziellen Ausstattung von KIJ nur eingeschränkt Gebrauch gemacht. Für die erforderlichen Grundstücksankäufe und -entwicklungen weisen das Gartenentwicklungskonzept und das Garagenentwicklungskonzept der Stadt sowie die Arbeitsplatz- und Gewerbeflächenprognose mehrere alternative Areale aus. Die Investitionen in diese Flächen können geleistet werden, sofern die politischen Rahmenbedingungen die Refinanzierung erwarten lassen. Im Technologiepark jena21 sind fast alle Flächen vermarktet, in 2022 wurde eine weitere Teilfläche verkauft. Die Vermarktung des Wohngebiets "Am Oelste" wurde gestartet. Erste Vermarktungsergebnisse werden sich nicht, wie ursprünglich geplant in 2022, sondern erst im Verlauf des Jahres 2023 zeigen.

Aufgrund der aktuellen Stadtratsbeschlüsse rückt zunehmend der Aspekt, städtische Flächen durch KIJ für sozialen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen, in das Blickfeld möglicher weiterer Betätigungen. Dies hätte einen unmittelbaren Einfluss auf die finanzielle Ausstattung von KIJ und die Möglichkeit investive Maßnahmen über Flächenverkäufe zu refinanzieren. Erste diesbezügliche Erfahrungen wurden bereits gesammelt und wurden auf Teilflächen des Wohngebiets „Am Oelste“ übertragen. Die ersten Baulose beinhalteten sowohl Parzellen für freifinanzierten als auch Parzellen für sozial gebundenen Wohnraum. Für

zwei der vier Parzellen ging ein Angebot ein, doch wurde vor dem Hintergrund der gestiegenen Baukosten und Zinskosten sowie der unsicheren Fördersituation um ein Moratorium seitens des Investors gebeten. Inzwischen wurde seitens des Investors signalisiert, das Bauvorhaben realisieren zu wollen, so dass ein erstes positives Vermarktungsergebnis vorliegt.

Aus der Übernahme der städtischen Kredite ergab sich zum Jahresende 2022 ein Liquiditätsrisiko von ca. 2,2 Mio. €, da die Kredite bei höheren Zahlungsrückständen von Stadt und Stadtwerke Jena GmbH zurück übertragen werden können. Die Stadtwerke Jena GmbH hat ihre diesbezügliche vertragliche Verpflichtung im Verlauf des Jahres 2021 vollständig erfüllt. Ausfälle durch die Stadt sind nicht zu erwarten und werden dazu führen, dass sich die Lücke sich bis 2024 kontinuierlich reduziert.

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

Unter Berücksichtigung der Bankbestände und des negativen Saldos aus dem gemeinsamen Liquiditätsmanagement mit der Stadt Jena verfügt der Eigenbetrieb über keine eigene Liquidität mehr. Der notwendige Liquiditätszufluss in 2023 ist aber durch bestehende Kontokorrentlinien bei verschiedenen Kreditinstituten und durch die Teilnahme am städtischen Cash-Pool aus heutiger Sicht sichergestellt. Unter Berücksichtigung des § 6a der Hauptsatzung der Stadt Jena werden, soweit notwendig, Bankkredite aufgenommen werden müssen. Mit den sich daraus abzeichnenden finanziellen Rahmenbedingungen sind Investitionen künftig grundsätzlich stärker nach verschiedenen Kriterien zu bewerten und zu priorisieren, um die sich daraus ergebenden wichtigen und notwendigen Investitionen umsetzen zu können.

Mit der Ausgliederung des IT-Bereich auf einen optimierten Regiebetrieb zum 1. Januar 2023 entfallen für den Eigenbetrieb zukünftig die organisatorischen Risiken aus diesem Bereich.

Für die zwingend notwendige Digitalisierung von Prozessen werden in den nächsten Jahren Investitionen erforderlich sein, um der beschleunigten technologischen Entwicklung, dem Arbeitskräftemangel und den wachsenden Anforderungen der Kunden gerecht zu werden.

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

5. Prognosebericht

Die voraussichtliche Entwicklung von KIJ ist eng verknüpft mit dem Gesellschaftszweck und den durch die Politik formulierten Zielstellungen. Insbesondere gehören zu den Leistungen des Eigenbetriebes die Bewirtschaftung und Erhaltung vorhandener Gebäude und baulicher Anlagen sowie die Planung und Projektsteuerung von Neubauten, Sanierungen und Abbrüchen. Die hieraus abzuleitenden Maßnahmen sind gegenüber den Vorjahren in 2023 unverändert.

Durch die Zeit der Corona-Pandemie ist der Eigenbetrieb ohne nennenswerte Beeinträchtigungen finanzieller Art hindurch gekommen. Am 5. Mai 2023 hob die WHO die internationale Gesundheitsnotlage auf, so dass wir davon ausgehen, dass das Corona-Virus in der Folgezeit beherrschbar sein sollte. Auch bei den Engpässen bei der Lieferung einzelner Materialien und in der Folge massiver Preissteigerungen in den Bauprojekten gibt es erste nachhaltige Tendenzen, dass sich der Preissteigerungsdruck abmildert. Die massiven Preissteigerungen in den letzten beiden Jahren nehmen gleichwohl einen Einfluss auf die finanziellen Möglichkeiten und in der Folge wahrscheinlich auch auf das Ergebnis. Hinzu kommt, dass der Bereich EDV- und Telekommunikationsdienstleistungen zum 1. Januar 2023 auf einen optimierten Regiebetrieb ausgelagert worden ist. Unter diesen Unsicherheiten ist es schwierig, eine solide Prognose für das Geschäftsjahr 2023 abzugeben.

Knapp 80 % der Umsätze wurden im Mittel der letzten Jahre jedes Jahr mit städtischen Einrichtungen und Eigenbetrieben erzielt und sorgen für eine hohe Konstanz bei den erzielbaren Umsatzerlösen. Korrespondierend dazu unterliegen auch die Aufwendungen, über die Jahre hinweg betrachtet, nur geringen Schwankungen. Sowohl die Umsatzerlöse als auch die Aufwendungen sollten sich deshalb unter Vernachlässigung möglicher Preiseffekte wegen der Engpässe bei den Materiallieferungen in 2023 in etwa auf dem Niveau des Jahres 2022 befinden. Ausdrücklich davon auszunehmen sind die Energiekosten, welche sich deutlich erhöhen sollten. Da diese als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden, hat das keinen Einfluss auf ein mögliches Ergebnis des Jahres 2023. Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass durch die Investitionen und die damit verbundenen zusätzlichen Mieteinnahmen sowie den üblichen Preissteigerungen bei den Betriebskosten in der Tendenz sowohl bei den Umsatzerlösen als auch bei den Aufwendungen durch die Bewirtschaftung zusätzlicher Objekte eine Steigerung zu erwarten ist. Vor diesem Hintergrund streben wir für 2023 aus diesem Anteil am Geschäft unverändert ein positives Jahresergebnis an, dessen Höhe stark beeinflusst wird von den Instandhaltungsanteilen in den Investitionen und damit den tatsächlichen Preissteigerungen für benötigte Materialien.

Das tatsächliche Jahresergebnis ist jedoch sehr stark von Art und Umfang der Grundstücksverkäufe abhängig. Der Einfluss dieser Verkäufe zeigt sich eindrücklich in den Jahresergebnissen der vergangenen Jahre. Da in der Planung für 2023 wieder höhere Umsatzerlöse erwartet werden, als sie in 2022 erzielt wurden, sollte aus den Grundstücksveräußerungen grundsätzlich ein im Vergleich zu 2022 positiver Effekt auf das Jahresergebnis 2023 erwartet werden können. Allerdings gibt es Bestrebungen seitens des Stadtrates, Grundstücke unter sozialen Aspekten verbilligt an bestimmte Kriterien erfüllende Familien zu veräußern oder auf den Verkauf sogar ganz zu verzichten, um Grundstücke im Erbbaurechtsweg zur Verfügung zu stellen. Ersteres hat bereits Einfluss auf die Vermarktung erster Flächen im Wohngebiet „Am Oelste“ genommen und Letzteres ist vorgesehen für die Vermarktung einer weiteren Fläche am Eichplatz.

Der Wirtschaftsplan 2023 sieht Investitionen in das Sachanlagevermögen vor, die deutlich über dem Investitionsvolumen des Jahres 2022 liegen. Davon entfallen 33,4 Mio. € auf Überhänge aus den bestätigten Wirtschaftsplänen der Vorjahre. Zur Finanzierung ist neben dem Finanzmittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit und vorhandenen eigenen Mitteln die Inanspruchnahme von Fördermitteln von rd. 33,4 Mio. € und eine Darlehensaufnahme von 29,0 Mio. € vorgesehen.

Jena, den 20. Juli 2023

Beate Wachenbrunner
Werkleiterin

Thomas Stender
Stellvertretender Werkleiter

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An den Eigenbetrieb Kommunale Immobilien Jena, Jena

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss des Eigenbetrieb Kommunale Immobilien Jena, Jena, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht des Eigenbetrieb Kommunale Immobilien Jena für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften der Thüringer Eigenbetriebsverordnung i. V. m. den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften (Handelsgesetzbuch in der zum 1. Januar 2015 geltenden Fassung) und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Eigenbetriebes zum 31. Dezember 2022 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebes. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den Vorschriften des § 24 Thüringer Eigenbetriebsverordnung i. V. m. den deutschen gesetzlichen Vorschriften (Handelsgesetzbuch in der zum 1. Januar 2015 geltenden Fassung) und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Hinweis zur Hervorhebung eines Sachverhalts – Angewandte Rechnungslegungsvorschriften

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

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den Vorschriften der Thüringer Eigenbetriebsverordnung i. V. m. den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften (Handelsgesetzbuch in der zum 1. Januar 2015 geltenden Fassung) in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebes vermittelt. Ferner 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 des Eigenbetriebes 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 des Eigenbetriebes vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den Vorschriften des § 24 Thüringer Eigenbetriebsverordnung i. V. m. den deutschen gesetzlichen Vorschriften (Handelsgesetzbuch in der zum 1. Januar 2015 geltenden Fassung) entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner 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 Vorschriften des § 24 Thüringer Eigenbetriebsverordnung i. V. m. mit den anzuwendenden deut-

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

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

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Eigenbetriebes zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Eigenbetrieb seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebes vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Eigenbetriebes.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Jena, den 14. August 2023

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Lauer
Wirtschaftsprüfer

Wolf
Wirtschaftsprüferin