



JAHRESBERICHT

Lagebericht

Lagebericht 2024

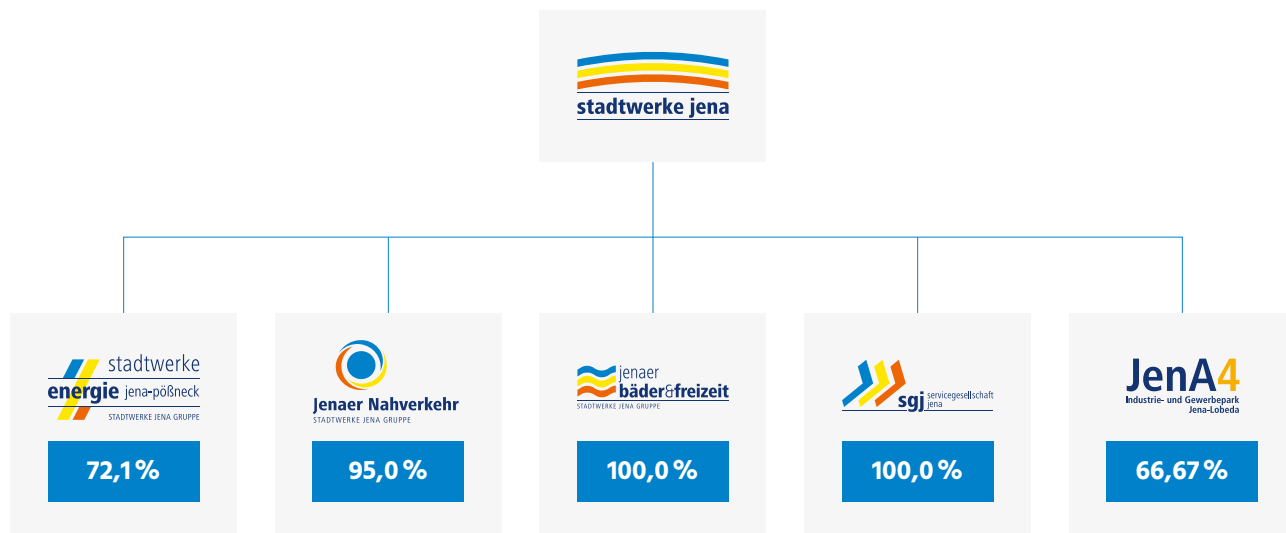
1 Grundlagen der Gruppe

1.1 Geschäftsmodell

1.1.1 Organisatorische und rechtliche Struktur

Die Stadtwerke Jena GmbH (Stadtwerke Jena) ist eine 100 %-ige kommunale Gesellschaft der Stadt Jena und als Beteiligungsholding für die wichtigsten städtischen Unternehmen der Daseinsvorsorge sowie für fiskalisierte Gesellschaften tätig.

Der Unternehmensverbund Stadtwerke Jena wird durch insgesamt 24 vollkonsolidierte Unternehmen repräsentiert. Die vollkonsolidierten direkten Beteiligungen stellen sich wie folgt dar:

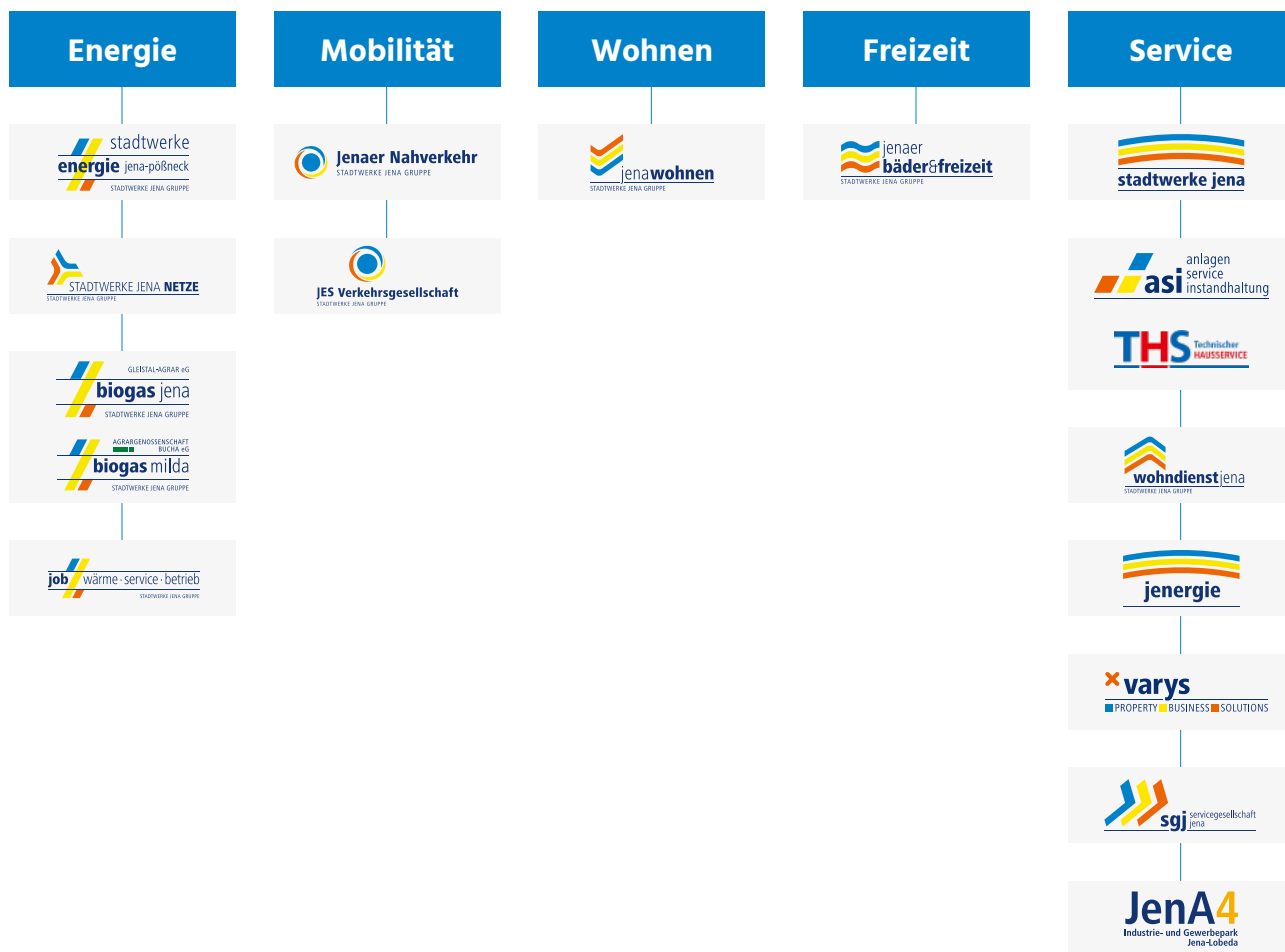


Zum Unternehmensverbund gehören als operativ tätige Beteiligungsunternehmen der Stadtwerke Energie folgende Unternehmen:



1.1.2 Wesentliche Segmente

Der Unternehmensverbund Stadtwerke Jena lässt sich in folgende wesentliche Segmente aufteilen. Diese Segmente werden über ihre zugeordneten legalen Einheiten gesteuert, eine separate Konzernplanung und –steuerung erfolgt nicht



1.1.3 Wesentliche Standorte

Sitz der Gruppenunternehmen ist Jena. Ausnahmen bilden die JES (Eisenberg), die THS (Erfurt) sowie die Biogas Milda (Zimmritz).

Der Tätigkeitsbereich der Stadtwerke Jena Gruppe ist regional geprägt. Über ihre Tochtergesellschaften und Beteiligungen sind die Stadtwerke Jena über das Stadtgebiet von Jena hinaus hauptsächlich im Saale-Holzland-Kreis, darunter in den Städten Dornburg-Camburg, Bürgel und Hermsdorf, aber auch in Pößneck, Magdala und Blankenhain tätig.

1.1.4 Produkte und Dienstleistungen

Die Stadtwerke Jena erbringen als ihre originäre Kerngeschäftstätigkeit **Managementleistungen** in Jena. Neben der Ausgestaltung von Unternehmensverträgen werden Dienstleistungen auf den Gebieten Personalbetreuung und Rechtsberatung, Governance und Gesundheitsmanagement, Innenrevision, Einkauf, Unternehmenskommunikation und Informationstechnologie für die Tochterunternehmen sowie den Zweckverband JenaWasser erbracht. Über die Stadtwerke Energie werden für die Unternehmensgruppe und den Zweckverband JenaWasser Leistungen im Bereich des Rechnungswesens, der Betriebswirtschaft (Controlling, Finanz-, Liquiditäts- und Risikomanagement), der energiewirtschaftlichen Dienstleistungen sowie der Organisation erbracht.

Die Unternehmen der Stadtwerke Jena Gruppe sind der Unternehmensverbund für **Infrastruktur-Dienstleistungen** in Jena und der Region. Ob Energie, Mobilität, Wohnen, Freizeit und Services – für die Kunden, Fahrgäste, Mieter und Partner sorgen die Unternehmen der Stadtwerke Jena Gruppe für eine funktionierende Infrastruktur, für Wohlfühl- und Lebensqualität.

Die Unternehmen der Stadtwerke Jena Gruppe liefern Leistungen aus einer Hand, unter einem gemeinsamen Dach – als Grundlage für effizientes Wirtschaften und einen verantwortungsbewussten Umgang mit Mitteln und Ressourcen. So trägt die Stadtwerke Jena Gruppe zum gesunden und nachhaltigen Wachstum der Region bei. Der Unternehmensverbund ist fest verwurzelt in der Region, die Ergebnisse des Wirtschaftens kommen der örtlichen und regionalen Gemeinschaft zugute. Die Stadtwerke Jena Gruppe sichert als zuverlässiger Arbeitgeber Arbeits- und Ausbildungsplätze, ist Auftraggeber für heimisches Handwerk, Gewerbe und Industrie.

Die Unternehmen der Stadtwerke Jena Gruppe engagieren sich gemeinsam für ein vielfältiges, lebendiges gesellschaftliches Umfeld. Sie fördern Projekte in Kultur, Sport, Sozialem und Umwelt, tragen soziale und ökologische Verantwortung.

Die Stärke der Gruppe besteht in der Kombination anlagen-/kapitalintensiver und dienstleistungsgeprägter Geschäfte.

Im Einzelnen werden folgende Dienstleistungen und Produkte erbracht und angeboten:



Das Geschäftsfeld Energie umfasst alle Wertschöpfungsstufen im Energiebereich. Die Unternehmen sind sowohl in der Erzeugung, im Netzbetrieb als auch im Vertrieb aktiv.

Im Kerngeschäft Netze werden die zugehörigen Verteilnetze für Strom und Gas (im Eigentum der Stadtwerke Netze) sowie für Fernwärme (im Eigentum der Stadtwerke Energie und der job) betrieben. In 23 Städten und Gemeinden in der Region kümmern sich die Stadtwerke Netze darum, dass die Strom-, Wärme-, Erdgas- und IT-Netze technisch einwandfrei funktionieren, halten das Netz instand und investieren bei Bedarf in den Ausbau.

Als Betriebsführer des Zweckverbandes JenaWasser sind die Stadtwerke Jena für die Umsetzung aller Aufgaben der Wasserversorgung und Abwasserentsorgung – mit Ausnahme

hoheitlicher Tätigkeiten – im Verbandsgebiet tätig. Ein Teil der kaufmännischen Dienstleistungen wird durch die Stadtwerke Energie erbracht. Die technische Betriebsführung für die Wassernetze und teilweise auch für die Abwassernetze wird durch die Stadtwerke Netze erbracht.

Im Kerngeschäft Vertrieb werden Strom und Erdgas von verschiedenen Anbietern bezogen und ohne Zwischenspeicherung sowohl im eigenen als auch in fremden Verteilnetzgebieten verkauft.

Die Stadtwerke Energie verstehen sich als Komplettdienstleister und bieten ihren Kunden eine breite Dienstleistungspalette rund um Energie - von dezentralen Wärmelösungen, Solaranlagen, Batteriespeichern sowie Angeboten zur Elektromobilität bis hin zu individueller Energieberatung für Unternehmen und Haushalte. Zu weiteren Geschäftsfeldern der Stadtwerke Energie zählen die Vermarktung von Glasfasernetz-Infrastruktur sowie die Vermietung von Gewerbeimmobilien. Außerdem obliegen der Stadtwerke Energie kaufmännische Betriebsführungen.

In der langfristigen Unternehmensstrategie sehen sich die Stadtwerke Energie als Partner, Macher und Impulsgeber. Die im Jahr 2022 neu formulierte Strategie beinhaltet die Transformation vom klassischen Energielieferanten zum führenden Energiepartner in Jena und in der Region. Neben der Weiterentwicklung des Kerngeschäfts Energie (Vertrieb, Erzeugung, Speicherung) werden sich die Stadtwerke Energie durch den Ausbau von Produkten und Dienstleistungen rund um das Thema Infrastruktur inhaltlich verbreitern. Durch die Stärkung regionaler Netzwerke in Jena und der Region auf den Ebenen Politik, Verwaltung und Unternehmen werden langfristige Kooperationen und Partnerschaften entstehen, die die Grundlage für die zukünftige Geschäftsentwicklung darstellen.

Im Sinne des aktiven Klimaschutzes regt das Unternehmen seine Kunden seit Jahren zum Energiesparen an, bietet Förderprogramme für umweltbewusste Maßnahmen an und verkauft seit dem Jahr 2013 an seine Privat- und Gewerbekunden ausschließlich Ökostrom. Auch im Geschäftskundenvertrieb bieten die Stadtwerke Energie ihren Kunden die Option des Bezugs von 100 % Ökostrom an.

Die Stadtwerke Energie unterhalten ein Fernwärmenetz in Jena, Pößneck, Blankenhain und über die Tochtergesellschaft job auch in Hermsdorf. Im Stadtgebiet von Jena setzen sie vorrangig auf Energie, die durch umweltfreundliche Kraft-Wärme-Koppelung (KWK) im Gas- und Dampfturbinen-Heizkraftwerk der Thüringer Energie AG, Erfurt (Thüringer Energie) generiert wird. Mit der Gesellschaft als Eigentümerin des Heizkraftwerkes in Jena-Winzerla besteht ein langfristiger Fernwärme-Liefervertrag bis 2037.

Darüber hinaus erzeugen die Stadtwerke Energie bzw. Tochtergesellschaften in der Biogasanlage Jena-Zwätzen (Biogas Jena) sowie in diversen Blockheizkraftwerken eigene Wärme. Am Standort Hermsdorf erfolgte die Umstellung der Wärmeversorgung auf eine moderne iKWK-Anlage.

Die Stadtwerke Energie halten strategische Beteiligungen an einer Offshore-Windparkgesellschaft (Trianel Windkraftwerk Borkum GmbH & Co. KG), an zwei Onshore Windkraftgesell-

schaften (Thüga Erneuerbare Energien GmbH & Co. KG bzw. Trianel Onshore Windkraftwerke GmbH & Co. KG) sowie an einer Projektgesellschaft für den Ausbau erneuerbarer Energien (Trianel Wind und Solar GmbH & Co. KG).

Neben der Standardlieferung von Fernwärme bieten die Stadtwerke Energie über ihr Tochter-Unternehmen job weitere Möglichkeiten der Wärmeversorgung sowie des Wärmediens-tes an. Letzterer umfasst die heizkörpergerechte Aufbereitung von Primär-Fernwärme, die Betreibung von haustechnischen Anlagen zur Wärmeerzeugung sowie die Erzeugung von Kälte. Zusätzlich werden Wartungs- und sonstige technische Dienstleistungen an diesen Anlagen sowie Contractingleistungen angeboten.

Wohnen

Im Segment Wohnen ist der Unternehmensverbund über sein Tochterunternehmen jenawohnen insbesondere auf dem Gebiet der Vermietung von Wohnraum in Jena, Blankenhain und Hermsdorf tätig. 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.

Weiterhin werden Gewerbeeinheiten, Stellplätze, Garagen und Gärten vermietet bzw. verpachtet.

Um die Stadtentwicklung in Jena aktiv mitzugestalten, beschäftigt sich jenawohnen neben der Entwicklung der 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. Auf die positiven Rahmenbedingungen und den steigenden Bedarf an Wohnraum in Jena reagierte jenawohnen mit einem anspruchsvollen Neubauprogramm. Seit 2015 wurden 490 Wohnungen erfolgreich fertiggestellt. Aktuell befinden sich ca. 220 weitere Wohneinheiten in Neubauvorhaben in Vorbereitung.

Mobilität

Das Segment Mobilität umfasst den Betrieb des öffentlichen Nahverkehrs in Jena über den Nahverkehr sowie im Saale-Holzland-Kreis über dessen Tochterunternehmen JES. In Jena erfolgt die Leistungserbringung bis Ende 2023 auf Grundlage einer Betrauung der Stadt Jena aus dem Jahre 2009 und der daraufhin erteilten Linienkonzessionen. In 2023 wurde für die Zeit ab dem 01.01.2024 ein öffentlicher Dienstleistungsauftrag (öDA) für 22,5 Jahre zwischen der Stadt Jena und dem Jenaer Nahverkehr als Basis für die Leistungserbringung abgeschlossen.

Mit seiner modernen Fahrzeugflotte, den Linien und Netzen sowie attraktiven Tarifen und Angeboten gestaltet der Nahverkehr den öffentlichen Verkehr in der Stadt Jena. Im Saale-Holzland-Kreis wird diese Aufgabe durch die JES auf Basis eines bis Mitte 2027 laufenden öDA und den in diesem Rahmen erteilten 37 Linienkonzessionen wahrgenommen.

Das Verkehrsnetz umfasst in Jena entsprechend den erteilten Konzessionen fünf Straßenbahn- und fünfzehn Buslinien mit einer einfachen Linienlänge von insgesamt 165,5 km.

Die JES erbringt ihre Leistungen mit durchschnittlich 73 Omnibussen.

Freizeit

Der Schwerpunkt im Freizeitsegment liegt im Betrieb des Freizeitbades „GalaxSea“ in Jena-Winzerla durch die Bädergesellschaft. Im Vordergrund steht dabei der Bade- und Saunabetrieb, der durch Schwimm-, Fitness- und Präventionskurse sowie Wellnessangebote und die gastronomische Versorgung ergänzt wird.

Die Bädergesellschaft betreibt darüber hinaus die Freibäder Ost- und Südbad in Jena sowie die Sportschwimmhalle „Schwimmparadies“ in Jena-Lobeda. Die Sportschwimmhalle Jena-Lobeda wird vorrangig von Vereinen und von Schulen genutzt. Die 50-Meter-Sportschwimmhalle wurde nach einer Bauzeit von 3 Jahren im Jahr 2023 eröffnet.

Service

Dem Segment Services ist eine Vielzahl an unterschiedlichen Unternehmen zugeordnet. **ASI** und **THS** erbringen ihre Leistungen insbesondere im Bereich Anlageninstandhaltung sowie im Projektgeschäft für den Unternehmensverbund und Dritte (Elektrotechnik, Heizung, Lüftung, Sanitär).

Die Tochtergesellschaft der jenawohnen, die **wohndienst**, 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.

varys ist als Dienstleister auf den Märkten der Immobilien- und Energiewirtschaft tätig. Das Produkt- und Dienstleistungsspektrum umfasst hierbei Softwareentwicklung, Consulting und Anwendungsberatung, IT- sowie Mess- und Abrechnungsdienstleistungen. Die Gesellschaft entwickelt und vermarktet eigene Softwaresysteme auf Basis von Microsoft-Technologien. Hierzu zählen ein ganzheitliches Enterprise Resource Planning System für die Immobilienwirtschaft (varyhome®) sowie ein Softwaresystem zur Heizkostenverteilerabrechnung und Messdienstleistung (varyheat®).

Das Tochterunternehmen **JenA4** ist eine Projektgesellschaft. Ihr Ziel ist die Entwicklung, Erschließung und Vermarktung von Liegenschaften in der Stadt Jena und in ihrer näheren Umgebung zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben. Die JenA4 vermarktet derzeit Grundstücke im „JenA4-Industrie- und Gewerbepark Lobeda-Süd“ sowie in der Gemeinde Rothenstein.

Die **Servicegesellschaft** erbringt vorwiegend Dienstleistungen auf dem Gebiet der Abfallwirtschaft. Diese umfassen Sammel- und Logistikleistungen für das duale System (Leichtverpackungen, Altpapier und Glas) und für den Kommunalservice Jena (Sortierung von Kunststoffabfällen, Abfallbehälterserviceleistungen) auf der Basis von Leistungsverträgen.

1.2 Forschung und Entwicklung

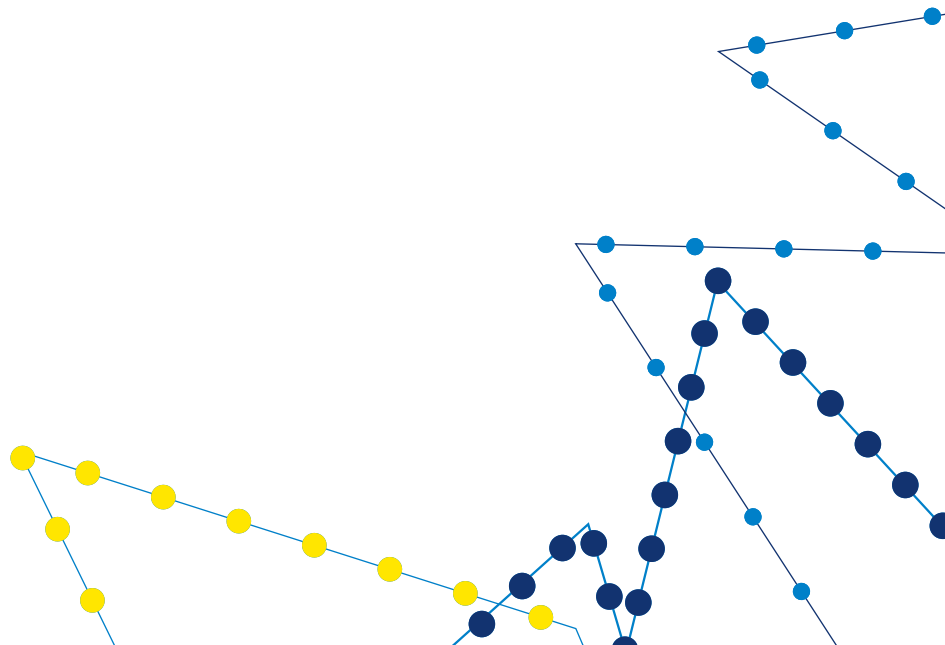
Mit Partnern aus Wohnungswirtschaft, Wissenschaft und Industrie sowie die Stadt Jena arbeiten die **Stadtwerke Energie**, die **Stadtwerke Jena Netze** und **jenawohnen** im Forschungsprojekt JenErgieReal zusammen. Ziel ist es, Lösungen für eine bedarfsgerechte und kostengünstige Energiewende in Städten zu entwickeln und in der Praxis zu erproben. In diesem Jahr wurde die Machbarkeits- und Konzeptionsphase beendet und es konnten konkrete Zwischenergebnisse, aber auch wichtige Erkenntnisse zu regulatorischen Hemmnissen oder zu inzwischen veränderten gesetzlichen Rahmenbedingungen, aufgezeigt werden.

Im kommenden Jahr startet die Phase der konkreten Umsetzung und es sind erste Investitionen wie das Verbauen von intelligenten Hausanschlussstationen (iHAST), Ladestationen und regelbaren Ortsnetztransformatoren geplant. Um das Reallabor für die Bevölkerung greifbar zu machen, entsteht im Zentrum Jenas ein Showroom der Energiewende, der Ergebnisse und Erkenntnisse aus dem Projekt zeigen soll.

Das Bundeswirtschaftsministerium fördert die Umsetzung des Projektes JenErgieReal, mit einem Gesamtvolumen von 40 Mio. €, in Jena über einen Zeitraum von fünf Jahren mit rund 20,7 Millionen Euro.

Die **JENERGIE** hat das Ziel, innovative Ideen und Konzepte für smarte Quartiere zu entwickeln. Die Lerneffekte aus dem Modellprojekt „Smartes Quartier Jena-Lobeda“ sollen der Grundstein dafür sein, innovative Dienstleistungen anderen regionalen Wohnungsgesellschaften und Unternehmen in und um Jena anzubieten. Durch Angebote in den Bereichen Energiesparen, nachhaltige Mobilität und Ressourcenschonung soll die Energie- und Verkehrswende in Wohnquartieren vorangetrieben werden.

Entwicklungsleistungen wurden weiterhin von der Tochtergesellschaft varys im Bereich Konzeption und Weiterentwicklung ihrer Softwarelösungen varyhome® und varyheat® vorgenommen.



2 Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Aufgrund ihrer Tätigkeitsfelder werden die Unternehmen der Stadtwerke Jena Gruppe in hohem Maße von politischen Entscheidungen, auf Kommunal-, Landes- und Bundesebene, berührt. Darüber hinaus ist die Entwicklung vor den besonderen Rahmenbedingungen der jeweiligen Branchen, in denen die Konzerngesellschaften tätig sind, zu beurteilen. Für das Geschäftsjahr 2024 sind hierbei insbesondere die im Folgenden dargestellten Entwicklungen hervorzuheben.

Die branchenspezifischen Rahmenbedingungen in der **Energiewirtschaft** sind weiterhin geprägt von einer hohen Taktrate an extern induzierten Veränderungen, insbesondere mit Blick auf die politischen und gesetzlichen Rahmenbedingungen. Die Umsetzung von gesetzlichen Vorgaben und die Anpassung an die vielfältigen Herausforderungen stellen hohe Anforderungen an die Energiewirtschaft insgesamt und damit auch an die Stadtwerke Energie. Eine weitere Herausforderung stellt zuletzt außerdem die angespannte Haushaltslage auf Bundesebene dar, die maßgeblich durch das Urteil des Bundesverfassungsgerichts zum Klima- und Transformationsfonds verschärft wurde. Weiterhin hat der Bruch der Ampel-Koalition Ende 2024 zu zusätzlichen Unsicherheiten hinsichtlich der energiepolitischen Rahmenbedingungen geführt. Von der Koalition angekündigte Vorhaben wie beispielsweise die Änderung der AVBFernwärmeV wurden so in der Legislaturperiode nicht mehr angegangen.

Bereits im Jahr 2021 waren die Energiemärkte geprägt von Preisanstiegen und Volatilitäten. Mit dem russischen Angriffskrieg gegen die Ukraine kam es 2022 zu zusätzlichen Turbulenzen in Form von erhöhten Versorgungsrisiken und Preisausschlägen. Im Vergleich hat die bereits im Jahr 2023 zu verzeichnende Entspannung an den Energiemärkten auch im Jahr 2024 angehalten. Die Situation der Gasversorgung hat sich insgesamt stabilisiert. Dennoch ist das Preisniveau beispielsweise bei Erdgas nicht auf das Niveau von 2021 zurückgekehrt. Auch die Stromversorgung in Deutschland war ungeachtet des finalen Atomausstiegs im Jahr 2024 weiterhin stabil und geprägt von anhaltend steigenden Erneuerbare-Energien-Anteilen.

Weiterhin werden die energiepolitischen Rahmenbedingungen maßgeblich von den Klimazielen auf den verschiedenen politischen Ebenen bestimmt. Dies betrifft auf EU-Ebene Verordnungen und Richtlinien, welche zur Erreichung der Klimaziele der EU beitragen sollen, u. a. die Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden. Dieses supranationale Recht hat auch Auswirkungen auf die rechtlichen Rahmenbedingungen in Deutschland. Auf Bundesebene traten im Jahr 2024 u. a. das Gebäudeenergiegesetz und das Wärmeplanungsgesetz in Kraft.

Auch auf kommunaler Ebene sind Klimaschutzmaßnahmen von erheblicher Bedeutung für die Stadtwerke Energie. Im Jahr 2024 erfolgte die Erarbeitung einer kommunalen Wärmeplanung in Jena. Der Erarbeitungsprozess wurde im ersten Quartal 2025 beendet. Die kommunale Wärmeplanung hat erhebliche Auswirkungen auf die Stadtwerke Energie, weshalb sich die Stadtwerke Jena Netze als Tochtergesellschaft der Stadtwerke Energie in den Prozess der Erarbeitung aktiv eingebracht hat. Insbesondere dürfte die Bedeutung von zunehmend dekarbonisierten Wärmenetzen in den kommenden Jahren deutlich steigen. Weiterhin werden auf kommunaler Ebene

die Maßnahmen des Klima-Aktionsplanes sukzessive umgesetzt. Dieser wurde als Folge des Stadtratsbeschlusses über die angestrebte Klimaneutralität der Stadt Jena bis zum Jahr 2035 im Jahr 2022 unter Federführung der Stadt Jena erarbeitet und im April 2023 vom Stadtrat beschlossen. Zu den Maßnahmen zählt auch die im Januar 2025 erfolgte Gründung einer kommunalen Klimaschutzagentur. jenawohnen ist als Tochtergesellschaft der Stadtwerke Energie eine der Gesellschafter. Die Stadtwerke Energie werden im Aufsichtsrat vertreten sein.

Nicht zuletzt bedingt durch die politischen und gesellschaftlichen Diskussionen, die rund um die Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) geführt wurden, hat das Interesse an der Fernwärme von verschiedenen Seiten zugenommen. Seitens der Politik gelten Wärmenetze als wichtige Säule der Wärmewende. Die im Rahmen des Fernwärmegipfels des Bundeswirtschafts- und Klimaschutzministeriums sowie des Bundesbauministeriums im Juni 2023 abgegebene Erklärung sieht vor, dass mittelfristig jährlich mindestens 100.000 Gebäude an die Fernwärme angeschlossen werden sollen. Der Ausbau und die Verdichtung bestehender Fernwärmenetze sind dabei von einer Reihe von Rahmenbedingungen abhängig, nicht zuletzt von den Planungs- und Baukapazitäten.

Parallel zur Weiterentwicklung der Fernwärmenetze der Stadtwerke Energie laufen die Planungen für den Umbau des Erzeugungsparks, um den steigenden gesetzlichen Dekarbonisierungsanforderungen gerecht zu werden. Die im Rahmen der Anforderungen des § 8 Abs. 5 ThürKlimaG bis Ende 2022 von der Stadtwerke Energie und ihren Tochtergesellschaften Stadtwerke Netze und job erstellten Wärmenetzstrategien bilden eine Grundlage für die im Jahr 2024 begonnene Erstellung von Transformationsplänen gemäß Bundesförderung für effiziente Wärmenetze (BEW). Erste Ergebnisse werden voraussichtlich für das Jahr 2025 erwartet.

Im Vergleich zu den Vorjahren, in denen der Markthochlauf der Elektromobilität kontinuierlich Fahrt aufnahm, war das Jahr 2024 geprägt von Kaufzurückhaltung, maßgeblich verursacht durch den abrupten Wegfall der E-Auto-Förderung Ende 2023. Im Verlauf des Jahres stabilisierte sich der Markt auf niedrigerem Niveau.

Die Rahmenbedingungen im Bereich **Wohnen** sind insbesondere durch die Bevölkerungsentwicklung und die Kosten für Bau und Instandhaltung geprägt.

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.

Die Bauinvestitionen sanken preisbereinigt insgesamt um 3,5 %. Nichtstaatliche Bauinvestitionen sanken zum vierten Mal in Folge (-4,3 %). Dies ist 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.

Der öffentliche **Personennahverkehr** in Deutschland befindet sich in einer dynamischen Phase, die von verschiedenen Faktoren geprägt ist. Einer der wichtigsten Aspekte ist die zunehmende Bedeutung der Nachhaltigkeit und der Klimaschutzmaßnahmen. Dies führt zu erheblichen Investitionen in die Infrastruktur und die Fahrzeugflotte. Die Bundesregierung fördert teilweise den Ausbau umweltfreundlicher Verkehrsmittel, insbesondere den Ausbau des Schienenverkehrs und den Einsatz von Elektrobussen, um die CO₂-Emissionen zu reduzieren.

Ein weiterer wichtiger Punkt ist die Digitalisierung. Moderne Technologien werden zunehmend integriert, um den Service für die Fahrgäste zu verbessern, etwa durch Echtzeitinformationen, digitale Ticketing-Systeme und smarte Steuerung der Verkehrsflüsse. Diese Entwicklungen tragen dazu bei, den ÖPNV attraktiver zu machen und mehr Menschen zum Umstieg auf umweltfreundliche Verkehrsmittel zu bewegen.

Gleichzeitig steht der ÖPNV vor Herausforderungen wie steigenden Kosten, insbesondere durch Energiepreise und Personal. Die Verkehrsunternehmen sind auf öffentliche Fördermittel angewiesen, um den Betrieb aufrechtzuerhalten und Investitionen zu tätigen.

Das Deutschlandticket ist eine wichtige Neuerung im öffentlichen Personennahverkehr in Deutschland und bringt einige Besonderheiten mit sich. Es handelt sich um ein bundesweit gültiges Ticket, das den Zugang zu Bus, Bahn und Regionalverkehr deutlich vereinfacht und kostengünstiger macht. Gleichzeitig gibt es auch einige Herausforderungen, insbesondere im Hinblick auf die Finanzierung für Verkehrsunternehmen. Ein zentrales Problem ist, dass die Einnahmen aus dem Ticket selbst oft nicht ausreichen, um die tatsächlichen Kosten des Betriebs zu decken. Die Ticketpreise sind bewusst niedrig gehalten, um eine breite Akzeptanz zu fördern.

Das bedeutet, dass Verkehrsunternehmen auf zusätzliche Fördermittel angewiesen sind, um den Betrieb aufrechtzuerhalten. Die Finanzierungslast wird dabei häufig auf Bund, Länder und Kommunen verteilt, was zu Unsicherheiten und teilweise unzureichender Unterstützung führen kann. Zudem besteht die Gefahr, dass durch die niedrigen Ticketpreise die Investitionsfähigkeit in moderne Fahrzeuge, Digitalisierung und Infrastruktur geschwächt wird. Ohne ausreichende finanzielle Mittel könnten Innovationen und nachhaltige Verbesserungen im ÖPNV ins Stocken geraten.

Öffentliche **Bäder** sind in Deutschland Teil der Daseinsvorsorge der Kommunen und Imagefaktor im Standortwettbewerb um Bürger und Touristen. Die öffentlichen Bäder bieten die nötigen Wasserflächen für das Schul- und Vereinsschwimmen sowie preiswerte und attraktive Schwimm- und Bademöglichkeiten für die Allgemeinheit.

Die branchenspezifischen Rahmenbedingungen für öffentliche Freizeitbäder und Bädergesellschaften sind vielfältig und prägen maßgeblich die Art und Weise, wie diese Einrichtungen betrieben werden. Ein zentraler Punkt sind die gesetzlichen Vorgaben und Sicherheitsstandards, die sicherstellen sollen, dass die Wasserqualität, die Sicherheit der Besucher und die Hygiene stets gewährleistet sind. Hierzu gehören strenge Vorschriften bezüglich Wasseraufbereitung, Rettungsdiensten und baulicher Sicherheit.

Die Finanzierung stellt eine weitere wichtige Herausforderung dar, da viele Bäder auf öffentliche Mittel angewiesen sind. Diese Fördermittel unterstützen Investitionen in Modernisierung, Energieeffizienz und Barrierefreiheit, doch die Betriebskosten sind oft höher als die Einnahmen, was die wirtschaftliche Situation der Bädergesellschaften beeinflusst. Zudem stehen sie im Wettbewerb

mit anderen Freizeitangeboten wie Fitnessstudios, Wellnesszentren oder Schwimm- und Freibädern in der Region. Das Freizeitverhalten der Bevölkerung, Trends im Gesundheits- und Wellnessbereich sowie demografische Veränderungen wirken sich direkt auf die Nachfrage aus.

Ein bedeutender Einflussfaktor ist auch die Saisonalität, da viele Bäder nur zu bestimmten Jahreszeiten genutzt werden. Hallenbäder bieten hier Vorteile, sind aber in der Regel mit höheren Betriebskosten verbunden. Energie- und Wasserkosten sind ebenfalls entscheidend, um wirtschaftlich tragfähig zu bleiben. Nachhaltigkeit und Umweltaspekte gewinnen zunehmend an Bedeutung, was Investitionen in energiesparende Technologien und umweltfreundliche Materialien notwendig macht.

Darüber hinaus spielen gesetzliche Vorgaben und gesellschaftliche Erwartungen eine Rolle, insbesondere in Bezug auf Barrierefreiheit und Inklusion. Die Ausstattung und Infrastruktur müssen so gestaltet sein, dass sie allen Menschen den Zugang ermöglichen. Das Personal ist ebenfalls ein wichtiger Faktor; qualifizierte Fachkräfte wie Schwimmlehrer, Rettungsschwimmer und Technikpersonal sind essenziell, der Fachkräftemangel kann die Betriebsführung erschweren.

2.2 Wettbewerbssituation und Marktstellung der Gruppenunternehmen

Energie

Der Netzzugang und die Netzentgelte sind staatlich reguliert, um allen Marktteilnehmern den diskriminierungsfreien Zugang zum Strom- und Gasnetz zu ermöglichen. Die Regulierungsaufsicht nimmt für Strom die Bundesnetzagentur (BNetzA) wahr und bei Gas die Regulierungskammer des Freistaates Thüringen. Mit dieser Regulierung wird die Möglichkeit zu einem chancengleichen und funktionsfähigen Wettbewerb auf den Märkten außerhalb des Netzes eröffnet. Die Stadtwerke Netze haben die Konzessionen für den Gas- und Stromnetzbetrieb in 23 Städten und Gemeinden. Das Versorgungsgebiet umfasst eine Fläche von 368 km² und ca. 150.720 betreute Einwohner.

Geschäftsjahr 2024 sowohl unter den Planvorgaben als auch unter den Vorjahresständen. Die im Risikohandbuch verankerte langfristige Beschaffungsstrategie der Stadtwerke Energie bedeutete für das Lieferjahr 2024 einen Preisnachteil gegenüber Wettbewerbern mit kurzfristigeren Beschaffungshorizonten. Durch Online-Vergleichsportale ist eine hohe Preistransparenz gegeben. Zahlreiche bundesweit agierende Strom- und Gasanbieter werben im Netzgebiet der Stadtwerke Energie um Neukunden. Der Wechsel des Strom- und Gasanbieters über die Vergleichsplattformen ist für Kunden mit geringem Transaktionsaufwand verbunden. Die Konditionen einiger Wettbewerber liegen selbst unterhalb der kurzfristig realisierbaren Beschaffungspreise für Energie. Mit hohen Bonuszahlungen versuchen diese Anbieter ihre Kundenbestände kurzfristig zu erhöhen. Die Stadtwerke Energie beteiligen sich nicht an diesem aggressiven Preiswettbewerb. Im Mittelpunkt der Marketingaktivitäten stehen bei den Stadtwerken Energie die Themen Regionalität, Zuverlässigkeit sowie eine stabile und faire Preispolitik.

Auch in der Sparte Geschäftskundenvertrieb konnten die Kundenzahlen im Geschäftsjahr 2024 die Planannahmen und das Vorjahresniveau nicht erreichen. Unter anderem durch innovative Vertriebsprodukte konnten die Durchschnittsmargen erhöht und die Ertragserwartungen übertroffen werden.

Einhergehend mit dem Hochlauf der Elektromobilität und der Verbreitung von Wärmepumpen zur Gebäudebeheizung wird der Stromverbrauch im Privat- und Gewerbekundenbereich ansteigen. Gleichzeitig ist der Trend zur Eigenerzeugung von Strom mittels Photovoltaik in Verbindung mit Speichersystemen ungebrochen. Im Saldo gehen die Stadtwerke Energie von konstanten Durchschnittsverbräuchen ihrer Kunden aus.

Entlang des Transformationspfades für den Umbau der Wärmeversorgung wird es zu einem Rückbau der Gasnetze und zu einer Verdrängung von fossilem Erdgas als Energieträger kommen. Vor diesem Hintergrund werden die Kundenzahlen in der Sparte Gas in den kommenden Jahren zurückgehen.

Fernwärme liefern die Stadtwerke Energie in Jena, Blankenhain und Pößneck. In Hermsdorf erfolgt die Belieferung über die Tochtergesellschaft job. Hauptproduzent für die Fernwärme in Jena ist die Thüringer Energie AG (Thüringer Energie). Mit der Gesellschaft als Eigentümerin des Heizkraftwerkes in Jena-Winzerla besteht ein langfristiger Fernwärme-Liefervertrag bis 2037. Weitere Fernwärmemengen werden in eigenen Blockheizkraftwerk (BHKW), einer Biogasanlage und einer Solarthermie-Anlage erzeugt. Aktuell werden 98 % der Fernwärme in Jena, Pößneck, Hermsdorf und Blankenhain aus fossilem Erdgas erzeugt. Der Transformationspfad für eine grüne Fernwärmeversorgung bis zum Jahr 2040 sieht die künftige Wärmeerzeugung mittels Großwärmepumpe, Geo- und Solarthermie, Biogas und Wasserstoff vor.

Die Zahl der belieferten Fernwärmeanschlüsse im Jahr 2024 bewegte sich auf dem Niveau des Plans und des Vorjahres. Dank gesunkener Bezugskosten haben sich die Fernwärmeverkaufspreise zum Jahresbeginn 2024 deutlich von den Höchstständen des Jahres 2023 entfernt. Hauptenergieträger für die Wärmeerzeugung im Kraftwerk der TEAG ist Erdgas. Mit gesunkenen Erdgaspreisen haben sich die Bezugskosten für die Fernwärme aus dem Kraftwerk der TEAG für die Stadtwerke Energie reduziert und werden an die Fernwärmekunden weitergegeben.

Mit dem beschriebenen Rückbau der Erdgasnetze wird die Fernwärme nach aktueller Einschätzung und nach Maßgabe der klimapolitischen Agenda an Bedeutung zunehmen. Der Anschluss an das Fernwärmenetz wird für ehemals gasversorgte Mieter und Hauseigentümer die Alternative zur bisherigen Heizungsform darstellen.

Aus den übergeordneten energiepolitischen Zielsetzungen Dekarbonisierung und Digitalisierung ergeben sich für Energieversorger Wachstumsmöglichkeiten in den Bereichen **Energiedienstleistungen und Erzeugung**. In den Bereichen dezentrale Energieversorgungslösungen, Elektromobilität, Photovoltaik, Energieeffizienz sind die Stadtwerke Energie bereits seit Jahren aktiv. Mit dem Ziel, diese Geschäftsfelder auszubauen und sich in diesen Wachstumsmärkten langfristig strategisch zu positionieren, wurden diese Themen in einem eigenen Bereich gebündelt und personell verstärkt.

Wohnen

Zum Stichtag 31. Dezember 2024 bewirtschaftete jenawohnen insgesamt 14.384 (Vorjahr: 14.412) eigene Wohnungen. Der Marktanteil in Jena beträgt 23 % am gesamten Wohnungsbestand der Stadt Jena.

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.

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). 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.

Mobilität

Sowohl der Nahverkehr als auch die JES sind Partner im Verkehrsverbund Mittelthüringen (VMT), dessen Ziel es ist, den regionalen Nahverkehr als einfache, umweltfreundliche und preiswerte Mobilitätslösung anzubieten. Ein einheitliches Tarifsystem bietet dem

Fahrgast die Möglichkeit mit nur einem Ticket Bus, Bahn und Straßenbahn im gesamten Verbundgebiet zu nutzen. Der VMT besteht gegenwärtig aus 15 Verkehrsunternehmen und umfasst den ÖPNV in vier Städten und fünf Landkreisen in Mittelthüringen.

Mit seinen durchschnittlich 38 Straßenbahnen und 52 Bussen ist der Nahverkehr im Jahr 2024 nahezu alleiniger Verkehrsdienstleister im Stadtgebiet Jena.

Die JES ist mit durchschnittlich 73 eingesetzten Omnibussen wesentlicher Dienstleister für den ÖPNV im Saale-Holzland-Kreis. Ergänzende Leistungen erbringen wenige Bus- und Taxiunternehmen, die u.a. auch als Nachauftragnehmer für die JES tätig sind.

Der Nahverkehr beförderte im Jahr 2024 21,1 Mio. Fahrgäste. Das entspricht einem Zuwachs von 5% gegenüber dem Vorjahr (20,2 Mio. Fahrgäste) und 94 % der im Jahr 2019 beförderten Fahrgäste (22,6 Mio.).

Im Saale-Holzland-Kreis nutzten im Geschäftsjahr ca. 1,91 Mio. Kunden die Fahrplanangebote der JES, was einer Steigerung von 4,7 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Mit Blick auf das Vor-Corona-Jahr 2019 verzeichneten die Fahrgastzahlen einen Anstieg um 17,7 %.

Freizeit

Die Beliebtheit der öffentlichen Bäder ist insgesamt ungebrochen groß. Die Bäder stehen im Wettbewerb zu anderen Freibädern, Freizeitbädern und Sportbädern im regionalen Umfeld bzw. Thüringen.

Die Herausforderung besteht darin, aktuelle Trends zu identifizieren und das Personal dafür zu qualifizieren. Marketingziel ist neben der Erhöhung des Bekanntheitsgrades der Marke „GalaxSea“ die Erhöhung der Besucherzahlen. Das Angebot soll zielgruppengenaue in den unterschiedlichen Bereichen Erlebnis-, Sport- und Freibad sowie Saunawelt und entsprechend der Themen Gesundheit und Wellness ausgebaut werden. In Jena werden durch die Bädergesellschaft zwei Freibäder, ein Freizeitbad und eine Sportschwimmhalle betrieben.

Die Benutzungsentgelte der Bädergesellschaft sind in den Freibädern und der Sportschwimmhalle sozial verträglich gestaltet, da die Gesellschaft auf die Erfüllung eines öffentlichen Zwecks ausgerichtet ist. Sie möchte allen gesellschaftlichen Gruppen ein attraktives, dem Zeitgeist für moderne Sport-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen entsprechendes, dabei aber auch bezahlbares Bäder- und Saunaangebot ermöglichen.

Service

Die **varys** betreut Kunden im immobilienwirtschaftlichen Bereich sowie Kunden der Energieversorgung im gesamten Bundesgebiet. Wesentliche Mitbewerber der Gesellschaft sind in gleichen Marktsegmenten tätige Softwarehäuser sowie Mess- und Abrechnungsdienstleister.

Die Marktstellung der **ASI** in der Region Jena bzw. der **THS** in Erfurt ist unverändert sehr stabil, beide Unternehmen gehören zu den führenden handwerklichen Betrieben in Thüringen. Die Investitionstätigkeiten haben sich auf Grund der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen verringert. Dem steht eine stabile regionale Nachfrage nach Wartungen, Sanierungen und Modernisierungen in den Branchen Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik sowie Elektro- und Sicherheitstechnik und den erneuerbaren Energien gegenüber. Die diversifizierte Ausrichtung der ASI und THS trägt dazu bei, dass die Auftragslage insgesamt als ausreichend zu bezeichnen ist.

Die **wohndienst** verwaltet die größte Anzahl an Einheiten von Wohnungseigentum im Vergleich zu den Mitbewerbern am Standort Jena und steht im Wettbewerb mit zahlreichen privaten Haus- und Immobilienverwaltern.

Die **JenA4** ist regional tätig. Ihr Ziel ist die Entwicklung, Erschließung und Vermarktung der Liegenschaften in der Stadt Jena und in ihrer näheren Umgebung zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben. Die JenA4 vermarktet derzeit Grundstücke im „JenA4-Industrie- und Gewerbepark Lobeda-Süd“. Flächen in Rothenstein werden gemeinsam mit der Gemeinde Rothenstein entwickelt.

Die **Servicegesellschaft** bewegt sich mit ihrem Dienstleistungsangebot auf dem Wettbewerbsmarkt, nimmt jedoch keine Aufgaben wahr, die einem öffentlichen Zweck der Stadt Jena dienen. Im Geschäftsjahr 2024 war die Servicegesellschaft in Jena für die Sammlung von Altglas und Leichtverpackung sowie im Saale-Holzland-Kreis und Landkreis Weimarer Land ausschließlich für Altglas beauftragt.

2.3 Geschäftsverlauf der Unternehmen der Stadtwerke Gruppe

Die Stadtwerke Jena Gruppe erwirtschaftete einen Jahresumsatz von 445,7 Mio. € (Vorjahr 492,7 Mio. €).

Die Entwicklung der **Segmente** wird anhand folgender Kennzahlen dargestellt:

	Umsatz in Mio. €		Material- aufwand in Mio. €		Personal- aufwand in Mio. €		Abschrei- bungen in Mio. €		Anlage- vermögen in Mio. €		Mitarbeiter	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Energie	246,2	293,3	207,1	251,5	31,1	28,6	15,4	14,1	184,4	178,1	420	402
Wohnen	92,3	90,1	23,1	19,5	12,8	11,6	15,9	15,8	491,8	477,0	175	173
Mobilität	34,8	35,4	13,8	12,0	31,1	27,4	13,1	10,3	215,7	186,6	503	505
Freizeit	6,3	5,5	2,0	1,6	5,3	4,8	1,6	1,2	26,8	26,9	143	129
Service	66,1	68,4	46,3	38,5	37,7	34,2	2,7	2,5	19,8	16,7	621	603
	445,7	492,7	292,3	323,1	118,0	106,6	48,7	43,9	938,5	885,3	1.862	1.812

Energie

Aus dem **Strom- und Gasvertrieb** sowie der **Fernwärme und Erzeugung** resultiert im Geschäftsjahr 2024 ein Rohertrag (Deckungsbeitrag I: variable Erlöse abzgl. variable Kosten) in Höhe von 24,5 Mio. €, der damit um 0,8 Mio. € unter dem Planansatz (25,3 Mio. €) liegt.

Die abgesetzte Menge im Stromvertrieb liegt mit 260 GWh um 15 GWh unter dem Plan. Die für das Jahr geplanten Kundenzahlen konnten in 2024 nicht erreicht werden und sind der Grund für die Mengenabweichung.

Im Gasvertrieb blieb die Kundenzahl mit -814 hinter den Erwartungen zurück. Dies und die milden Temperaturen führten zum Rückgang der Verkaufsmenge 557 GWh (Plan 599 GWh). Der Abverkauf des Beschaffungsüberschusses trägt zu dem deutlich unter Plan liegenden Rohertrag im Gas bei. Witterungsbedingt lag der Heizbedarf im Jahr 2024 deutlich unter den Erwartungen. Statt einer geplanten Absatzmenge von 406 GWh wurden nur 364 GWh erreicht. Ungeplante periodenfremde Effekte sowie die geringeren Fernwärmeverluste sind u.a. Gründe für den über Plan liegenden Rohertrag.

Der Rohertrag im **Netzbetrieb** (variable Erlöse abzüglich variabler Kosten) beträgt im Stromnetz 16,4 Mio. € (Vorjahr: 15,0 Mio. €; Plan: 16,3 Mio. €). Der Rohertrag im Gasnetz liegt bei 7,5 Mio. € (Vorjahr 6,9 Mio. €; Plan 8,4 Mio. €).

Leicht rückgängige Umsatzerlöse aufgrund geringerer Durchleitungsmengen werden durch höhere Netznutzungsentgelte im Strom und den Rückgang der Kosten für das vorgelagerten Netz kompensiert. Die Mengenrückgänge sind auf überdurchschnittlich warme Temperaturen

im gesamten Jahr 2024 zurückzuführen. Zudem ist ein anhaltendes Sparverhalten der SLP-Kunden sowie der RLM-Kunden aufgrund der gestiegenen Preise zu verzeichnen. Die nicht erzielten Umsatzerlöse aus Netznutzungsentgelten werden über den Saldo des Regulierungskontos ab dem Jahr 2027 über drei Jahre hinweg erlöst.

In der **job** im **Betriebsteil Jena** beträgt das Ergebnis vor Steuern 1,5 Mio. € (+0,6 Mio. € ggü. Plan). Die Rohmarge für Wärmedienst Fernwärme und Gas liegt um 0,6 Mio. € über dem Plan von 2,5 Mio. €. Ursache hierfür ist im Wesentlichen die Umstellung auf die neuen Wärmedienst-Plus-Tarife. Den Wärmedienstkunden wurde ein vergünstigter Arbeits- und Leistungspreis gegen eine Neuvertrags-Laufzeit von 8 Jahren angeboten. Im Geschäftsjahr haben nur ca. 58 % das neue Angebot mit den günstigeren Preisen und der längeren Laufzeit angenommen.

Im **Betriebsteil Hermsdorf** der job liegt das Ergebnis vor Steuern bei 0,3 Mio. € (-0,7 Mio. € ggü. Plan). Hierfür ist im Wesentlichen ein niedrigerer Rohertrag verantwortlich. Grund ist zum einen ein geringerer Wärmeabsatz und damit -umsatz, bedingt durch ein deutlich wärmeres Jahr (-0,2 Mio. €). Marktbedingt wurde die Power-to-heat-Anlage weniger aufgerufen und damit weniger Umsatz als geplant erzielt (-0,1 Mio. €). Darüber hinaus liegen die eingespeisten Strommengen sowie die Strom-Spotmarktpreise unter den Planannahmen. Es wurden entsprechend niedrigere Umsatzerlöse aus Stromvergütungen (-0,8 Mio. €) erzielt. Kompensierend liegen marktbedingt die Gasbezugskosten auf Grund niedrigerer Preise unter dem Plan (+0,5 Mio. €).

Wohnen

Jenawohnen beendet das Geschäftsjahr 2024 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 13,8 Mio. €.

Die Umsatzerlöse aus Sollmieten für Wohnungen, Gewerbeeinheiten, Garagen und Stellplätze stiegen insgesamt um 1,2 Mio. € (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 %.

Von den für 2024 prognostizierten Investitionen für den Neubau und Ankauf in Höhe von 8,6 Mio. € konnten 1,2 Mio. € 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 29,1 Mio. € wurden mit 32,2 Mio. € vollständig abgerufen. Die höheren Abrufe für die Sanierung des Salvador-Allende-Platzes 9 – 23 und der Ziegelerstraße 17 – 19 betreffen Überhänge aus den Jahren 2022 und 2023. Der schnellere Baufortschritt der Fassadenarbeiten in der Fritz-Ritter-Straße 2 – 14 begründet ebenfalls höhere Ausgaben im Geschäftsjahr 2024.

Außerdem flossen rund 11,3 Mio. € in die Instandhaltung und Instandsetzung von Bestandsobjekten. Bei den Baumaßnahmen im Geschäftsjahr 2024 standen vor allem die Bestandserhaltung sowie sicherheitstechnische Maßnahmen im Vordergrund.

Mobilität

Der Nahverkehr schließt das Geschäftsjahr 2024 mit einem Jahresfehlbetrag vor Ergebnisausgleich von -15,8 Mio. € ab und liegt damit um 0,6 Mio. € besser als der Plan (-16,4 Mio. €). Neben den Ausgleichszahlungen aus dem Verkauf des Deutschlandtickets (7,1 Mio. €) wirken auch unerwartet höhere Finanzhilfen des Freistaates (+1,6 Mio. €) sowie eine deutlich gestiegene Diesel- und Energiepreisunterstützung (+1,0 Mio. €) auf die positive Entwicklung des Jahresergebnisses. Geringere Abschreibungen aufgrund längerer Umsetzungszeiten bei den geplanten Investitionen (-0,4 Mio. €) sind ebenfalls positive Ergebnisbeiträge im Jahr 2024, werden jedoch in der Zukunft als Aufwand anfallen.

Der Schwerpunkt der Investitionstätigkeit des Nahverkehrs lag im Geschäftsjahr weiterhin im Bereich der Umsetzung des Projekts „Lichtbahn“ und der Planung des neuen Großprojektes „Linie 1“. Das Projekt Linie 1 beinhaltet eine nachhaltige Investition in den Ausbau der Infrastruktur des Nahverkehrs innerhalb der Stadt Jena. Schwerpunkte liegen auf dem barrierefreien Umbau der Straßenbahnhaltestellen und der Erweiterung des Gleisnetzes um 1,1 km bis in das Wohngebiet Himmelreich im Norden der Stadt Jena.

Die JES erzielte im Geschäftsjahr 2024 ein Jahresergebnis von +0,3 Mio. €, was nahezu dem Vorjahresniveau (+0,2 Mio. €) entspricht. Die Veränderung ist im Wesentlichen durch die Ausgleichszahlung für den Verkauf des Deutschlandtickets begründet. Zudem wirkten sich unerwartete höhere Finanzhilfen über den Aufgabenträger als auch geringere Kosten für Dieselmotorkraftstoffe positiv auf den Geschäftsverlauf aus.

Besonderes Augenmerk bei der Investitionstätigkeit lag vor dem Hintergrund des Zeitbedarfes bei der Beschaffung von neuen Omnibussen auf der Sanierung und langfristigen Werterhaltung des bestehenden Fuhrparks.

Freizeit

Die Besucherzahlen im Freizeitbad „GalaxSea“ und in den Freibädern sind von saisonbedingten Schwankungen und Einflussfaktoren, wie beispielsweise dem Wetter, abhängig. Im GalaxSea wurden im Jahr 2024 ca. 244.000 Besuchern (VJ: 251.000 Besucher) gezählt. Die Rekordzahlen aus 2019 (300.000 Besucher) konnten somit noch nicht wieder erreicht werden. Die Umsatzerlöse im Bad- und Saunabetrieb liegen im Jahr 2024 (2,3 Mio. €) trotzdem leicht über dem Umsatz des Vorjahres (2,2 Mio. €), da zum 01.01.2024 eine Preiserhöhung durchgeführt wurde. Die für das Geschäftsjahr 2024 geplanten Erlöse (2,5 Mio. €) konnten jedoch nicht erreicht werden.

Für die Freibadsaison herrschten 2024, wie auch im Vorjahr, hinsichtlich Durchschnittstemperaturen und Anzahl Sonnenstunden, vergleichbar gute Rahmenbedingungen. Das Ostbad hatte im Jahr 2024 87.000 Besucher (VJ: 77.000 Besucher). Im Südbad waren 59.000 Besucher (VJ: 54.000 Besucher). Im Jahr 2024 fand eine Erhöhung der Freibadtarife statt. Verbunden mit höheren Besucherzahlen führte dies in den Freibädern (Süd- und Ostbad) zu Umsatzerlösen in Höhe von 0,4 Mio. € über dem Niveau des Vorjahres (Ist 2023: 0,3 Mio. €) führten.

Im Jahr 2024 war das Schwimmparadies vollständig im Regelbetrieb. Es waren 156.000 Besucher (davon Schulen ca. 34.000, Öffentlichkeit ca. 54.000, Vereine und Sonstige ca. 68.000) und ein Umsatz in Höhe von 998 T€ (Plan 1.620 T€) zu verzeichnen. Der geplante Umsatz aus öffentlichem Badbetrieb sowie der geplante Umsatz aus Kursen wurde nicht erreicht.

Service

Insgesamt haben sich die Geschäftsfelder der **ASI** im Verlaufe des Jahres 2024 differenziert und in Summe positiv entwickelt. Wesentlichen Einfluss auf das erneut deutlich über Plan liegende Jahresergebnis ist die Tatsache, dass in erheblichen Maße Ergebnisse aus in Vorjahren begonnen Projekten, realisiert werden konnten. Die Betriebsleistung (Umsatz und Bestandsveränderungen) erhöhte sich auf 53,7 Mio. € gegenüber dem Plan von 52,8 Mio. € und zahlt somit auch auf den um 0,9 Mio. € höher als in der Planung liegenden Jahresüberschuss (5,1 Mio. €) ein. Die THS konnte aufgrund positiver Ergebnisse im Projektgeschäft das geplante Ergebnis von 1,1 Mio. € mit 0,5 Mio. € ebenfalls übertreffen.

Für die **jENERGIE** lag im Berichtsjahr 2024 ein wesentlicher Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit in der finalen Beendigung des Projektes „Smartes Quartier Jena-Lobeda“. Das Frühjahr 2024 war geprägt durch die Fertigstellung und den Bezug des dritten Bauabschnitts, Ziege-
sarstraße 17 und 19.

Durch die **Stadtwerke Jena** wurden Umsatzerlöse im Rahmen der Betriebsführung für den Zweckverband JenaWasser in Höhe von 15,6 Mio. € (Vorjahr: 15,3 Mio. €) realisiert. Die Leistung für den Zweckverband werden dabei neben den Stadtwerken Jena auch von der Energie sowie der Netzgesellschaft erbracht.

Die Geschäftstätigkeit der **varys** wurde durch den Fachkräftemangel, einer steigenden Inflation und als Folge der anhaltenden Kriegssituation in der Ukraine von weiteren Preissteigerungen geprägt. Der Geschäftsverlauf wurde maßgeblich durch die Projekt-, Dienstleistungs- und Softwarewartungsverträge mit Kunden sowie Partnerschaftsverträge mit Microsoft beeinflusst. Die Umsätze mit 3,9 Mio. € liegen unter dem Vorjahr von 4,3 Mio. €.

Die **SGJ** beendete das Jahr 2024 mit einem Ergebnis von +0,08 Mio. €.

2.4 Lage

2.4.1 Ertragslage

Der Konzernjahresüberschuss beträgt 14,2 Mio. € (Vorjahr: 32,3 Mio. €). Die Betriebsleistung (505,3 Mio. €) liegt im Geschäftsjahr mit 20,8 Mio. € unter der des Vorjahres. Die korrespondierenden Betriebsaufwendungen (484,8 Mio. €) sind um 15,8 Mio. € niedriger als im Vorjahr.

Die Umsatzerlöse (441,3 Mio. €) liegen deutlich unter dem Niveau des Vorjahres (486,2 Mio. €) und sind damit u.a. für die um 20,8 Mio. € niedrigere Betriebsleistung verantwortlich. Die entscheidenden Umsatzrückgänge resultieren sowohl aus Absatz- sowie auch Preisrückgängen im Segment Energie. Dem gesunkenen Umsatz stehen die Veränderung der geleisteten Vorauszahlungen von Betriebs- und Heizkosten (+ 6,0 Mio. €) sowie die Veränderung der zum Bilanzstichtag angefallenen Herstellungskosten für nicht abgeschlossene Projekte (+7,1 Mio. €) entgegen.

Der Aufwandsbereich ist gekennzeichnet durch geringere Materialkosten (-27,3 Mio. €) bei gleichzeitig gestiegenem Personalaufwand (+11,4 Mio. €) sowie höheren Abschreibungen (+4,7 Mio. €). Die Beschaffungskosten für das Segment Energie (Strom, Gas und Fernwärme) sanken gegenüber dem Vorjahr um 44,3 Mio. €, wogegen die Kosten für bezogene Leistungen um 9,3 Mio. € anstiegen. Die Personalkosten entwickelten sich auf Grund von freiwilliger und tariflicher Anpassung. Die höheren Abschreibungen sind eine direkte Folge der hohen Investitionstätigkeit des Konzerns in den Jahren 2023 und 2024.

Das Finanzergebnis ist mit 1,8 Mio. € negativ (Vorjahr: -2,5 Mio. €). Den um 1,6 Mio. € höheren Darlehenszinsen stehen ein um 0,7 höheres Beteiligungsergebnis sowie der Zuschuss der Stadt Jena zur Verlustübernahme mit 1,4 Mio. € gegenüber.

Die Aufwandskorrekturen der Erhaltungsrücklage die im Vorjahr den Konzernjahresüberschuss in Höhe von 11,5 Mio. € positiv beeinflusst hatte, war ein einmaliger Vorgang.

2.4.2 Finanzlage

Liquidität

Die Stadtwerke Jena betreiben einen Cash- und Kapitalpool. Dabei nehmen die Stadtwerke Energie die Rolle als dessen Geschäftsbesorger wahr.

Kernziel des Finanzmanagements innerhalb der Stadtwerke Jena Gruppe ist die Deckung des kurz-, mittel- und langfristigen Finanzbedarfs der teilnehmenden Gesellschaften bei gleichzeitiger Förderung der Rentabilität, Unabhängigkeit und Nachhaltigkeit.

Das Finanzmanagement der Stadtwerke Jena Gruppe umfasst den gesamten Finanzierungsprozess. Darin eingeschlossen sind u. a. die Bestandsverwaltung der Darlehensverträge, die Bewertung und Steuerung des Kreditportfolios sowie die Auswahl der Finanzierungsinstrumente. Grundlage für die optimale Abwicklung des Finanzierungsprozesses für die Stadtwerke Jena bildet eine kurz- und mittelfristige Finanzplanung.

Die aus der Kapitalflussrechnung abgeleiteten Cashflows werden im Folgenden dargestellt:

	T€	T€
	2024	2023
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	42,3	73,7
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	-75,4	-71,4
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	-10,7	37,6
Cash Flow	-43,8	39,9

Die Stadtwerke Jena Gruppe erwirtschaftete - wie in den vorangegangenen Geschäftsjahren auch - einen positiven Cashflow aus der **laufenden Geschäftstätigkeit**. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit liegt um 31,4 Mio. € unter dem des Vorjahres. Ursache ist im Wesentlichen die stichtagsbedingte Veränderung der Verbindlichkeiten und der sonstigen Vermögensgegenständen, die hier zugeordnet sind. Außerdem trägt der geringere Konzernjahresüberschuss zum niedrigeren Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit bei.

Der negative Cashflow aus **Investitionstätigkeit** (-75,4 Mio. €) ist insbesondere durch die hohen Investitionsauszahlungen im Bereich Mobilität (37,9 Mio. €, davon 23,0 Mio. € in die Neuanschaffung von Straßenbahnen), in die Modernisierung des Wohnungsbestandes (32,2 Mio. €) sowie im Segment Energie in technischen Anlagen (13,7 Mio. €) gekennzeichnet. Dem gegenüber stehen die Einzahlungen aus Investitionszuwendungen im Bereich Verkehr (20,9 Mio. €).

Der Cashflow aus der **Finanzierungstätigkeit** zeigt einen Abfluss von -10,7 Mio. €. Der positiven Bilanz aus Aufnahme und Tilgung von Krediten (5,4 Mio. €) stehen Ausschüttungen in Höhe von 10,5 Mio. € gegenüber. Weiterhin belasten gezahlte Zinsen in Höhe von 9,6 Mio. € den Cashflow aus Finanzierungstätigkeit. Einzahlungen von Gesellschaftern belaufen sich auf 4,0 Mio. €.

Der positive Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit und Finanzierungstätigkeit reichte im Geschäftsjahr nicht aus, um die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit abzudecken. Der Finanzmittelfonds ist 2024 von 134,2 Mio. € um 43,8 Mio. € auf 90,4 Mio. € gesunken. Die Liquidität der Stadtwerke Jena Gruppe war jederzeit gesichert.

An originären Finanzinstrumenten bestehen in der Stadtwerken Jena Gruppe Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sowie Verbindlichkeiten. Unterjährige Geldanlagen und -aufnahmen erfolgen hauptsächlich über den Cash- und Kapitalpool der Stadtwerke Jena Gruppe. Der Einsatz von derivativen Finanzinstrumenten ist in der Konzernfinanzrichtlinie geregelt. Seit dem Geschäftsjahr 2017 wurden in der Stadtwerke Jena Gruppe Derivate in Form von Caps und Zinsswaps zur Absicherung von Finanzverbindlichkeiten eingesetzt.

2.4.3 Vermögenslage

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2024 beträgt 1.167 Mio. € (Vorjahr: 1.162 Mio. €).

Im Geschäftsjahr wurden ins Anlagevermögen 105,4 Mio. € (Vorjahr: 108,7 Mio. €) investiert, wobei sich die Investitionen für immaterielle Vermögensgegenstände auf 1,7 Mio. €, für Sachanlagen auf 102,8 Mio. € und für Finanzanlagen auf 0,9 Mio. € beliefen.

Die Investitionen in das Sachanlagevermögen überschreiten um 56,7 Mio. € die Abschreibungen. Der Anteil des Anlagevermögens liegt bei 80,4 % der Bilanzsumme. Der Verbrauch der flüssigen Mittel (43,8 Mio. €) steht dem Vermögensanstieg aus Investitionen entgegen.

Die Passivseite ist durch den Anteil des wirtschaftlichen Eigenkapitals an der Bilanzsumme von 48,3 % (Vorjahr: 47,2 %) gekennzeichnet. Dem wirtschaftlichen Eigenkapital werden neben dem bilanziellen Eigenkapital auch der Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung sowie 70,0 % der Sonderposten für Investitionszuwendungen zugerechnet. Das wirtschaftliche Eigenkapital veränderte sich durch die Einstellung in die Gewinnrücklagen (10,4 Mio. €). In Höhe von 5,0 Mio. € sind die Gewinnrücklagen durch die Thesaurierung des Vorjahresergebnisses der Stadtwerke Jena erhöht. Der Eigenkapitalanteil des Sonderpostens erhöht sich um 14,3 Mio. €. Gegenläufig wirken sich die planmäßige Auflösung des passivischen Unterschiedsbetrages (-4,6 Mio. €) aus.

Das langfristige Fremdkapital sank um 18,1 Mio. € und das kurz- und mittelfristige Fremdkapital stieg um 13,3 Mio. €.

Geleaste, gepachtete, gemietete oder selbst geschaffene immaterielle Vermögensgegenstände, die für die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage von wesentlicher Bedeutung sind, gibt es nicht.

Die Konzernleitung schätzt die Entwicklung des Konzerns im Geschäftsjahr 2024 als positiv ein. Der von der Stadt Jena gezahlte Zuschuss von 3,9 Mio. € wurde nur zu 1,4 Mio. € zum Ergebnisausgleich der Stadtwerke Jena benötigt. Der Konzernbilanzgewinn wird gleichlaufend zum Jahresüberschuss der Muttergesellschaft mit 0,00 € ausgewiesen.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns ist stabil und bietet gute Voraussetzungen für die weitere planmäßige Entwicklung des Konzerns.

3 Chancen- und Risikobericht

3.1 Angaben zum Risikomanagementsystem

Die **Risikoberichterstattung** als Bestandteil des konzernübergreifenden Risikomanagementsystems ist integraler Bestandteil der Unternehmenssteuerung der Unternehmen der Stadtwerke Jena Gruppe und wird laufend an die sich verändernden Rahmenbedingungen angepasst. Dieses System gewährleistet ein rechtzeitiges Erkennen von Risiken, die fortlaufende Risikoanalyse und -bewertung, um rechtzeitig gegensteuernde Maßnahmen einleiten zu können.

Es besteht eine **Dienstanweisung zum Risikomanagementsystem**, in der die Risikogrundsätze des Konzerns niedergelegt sind. In dieser Dienstanweisung sind die Berichterstattungspflichten und die Intervalle der Berichtspflicht festgelegt. Risikopotenziale werden für externe Risiken (Markt-, Beteiligungs-, Projekt-, rechtliche und gesellschaftliche Risiken) und interne Risiken (Prozess-, Mitarbeiter-, technische und strategische Risiken) kategorisiert, analysiert und bewertet.

Frühwarnsignale nach Art und Umfang wurden für alle Gesellschaften dezentral in den jeweiligen Unternehmensbereichen definiert. Mit deren Hilfe können bestandsgefährdende Risiken rechtzeitig erkannt werden. Die Compliance-Risiken sind Bestandteil der Risikoberichterstattung.

Das **Risikohandbuch Energieeinkauf und -verkauf** dient dem Management der Risiken im Bereich Absatz und Beschaffung von Strom und Gas und unterliegt einer laufenden Aktualisierung. Der Energieeinkauf für Strom und Gas erfolgt auf Grundlage einer verabschiedeten Beschaffungsstrategie. Offene Positionen dürfen nur bis zur Höhe definierter Risikolimits entstehen. Absatzprognosen werden regelmäßig aktualisiert.

Das Risikomanagement der Energiebeschaffungsaktivitäten der Stadtwerke Energie nimmt einen wesentlichen Platz im Risikomanagement des gesamten Unternehmens ein. Die wesentlichen beeinflussbaren Risikoelemente an den Energiemärkten sind unvorhersehbare Preis- und Bedarfsschwankungen beim Vertriebslastgang sowie Ausfallrisiken auf Lieferantenseite. Das Risikomanagement im Bereich Energiebeschaffung hat die Aufgabe, diese Risiken durch geeignete Techniken und Instrumente transparent zu machen, sie zu begrenzen und somit den langfristigen Unternehmenserfolg der Stadtwerke Energie sicherzustellen. Die Richtlinie dokumentiert die identifizierten Risiken und legt Kontrollmethoden sowie Steuerungsmaßnahmen fest, um den kontrollierten Umgang mit den Risiken in der Energiebeschaffung zu gewährleisten.

So wie unvorhersehbare Preis- und Bedarfsschwankungen beim Vertriebslastgang als Risiken eingestuft werden, können sie unter günstigen Umständen jedoch für die Stadtwerke Energie auch Chancen bieten. Sie zu erkennen und zu nutzen, ist ebenfalls Inhalt und Ziel des genannten Risikohandbuchs Energiebeschaffung sowie der Konzerneinkaufsordnung.

In der Stadtwerke Jena Gruppe dürfen nur im Rahmen der Konzernfinanzrichtlinie ausdrücklich zugelassene Finanzinstrumente eingesetzt werden (Positivliste). Neue Finanzinstrumente, die in der Positivliste nicht genannt sind, bedürfen der Genehmigung durch die Geschäftsführung der Stadtwerke Jena. Von den Gesellschaften dürfen ausschließlich Zinssicherungsinstrumente zur Begrenzung des Zinsrisikos und zur Optimierung des Finanzportfolios eingesetzt werden.

Es besteht ein umfassendes Compliance-Management-System, welches in den Dienstweisungen verankert ist. Die Compliance-Risiken sind Bestandteil der Risikoberichterstattung.

3.2 Bestandsgefährdende Risiken

Bestandsgefährdende Risiken für die Stadtwerke Jena Gruppe wurden im Geschäftsjahr 2024 nicht gesehen und werden auch derzeit nicht gesehen.

3.3 Angaben zu den einzelnen Chancen und Risiken

Das Konzernergebnis – und somit Chancen und Risiken – der Stadtwerke Jena werden durch die bestehenden Ergebnisabführungs- bzw. Verlustübernahmeverträge in besonderem Maße von den Beteiligungsergebnissen der Stadtwerke Energie, dem Nahverkehr und der Bädergesellschaft beeinflusst. Die Chancen und Risiken sind in diesem Zusammenhang nach diesen Unternehmen gegliedert.



Entsprechend dem Risikokatalog wurden die folgenden für die Stadtwerke Energie unternehmensrelevanten Risiken identifiziert und bewertet.

Im Gas- und Stromvertrieb sind die Stadtwerke Energie nicht nur im Netzgebiet der Tochter Stadtwerke Netze, sondern auch regional und überregional aktiv. Grundsätzlich haben die Stadtwerke Energie mit ihrem Marktanteil bei den Privat- und Gewerbekunden eine gute Ausgangsbasis, um dem starken Verdrängungswettbewerb standzuhalten. Oberste Priorität für den Strom- und Gasvertrieb haben die Bindung von Bestandskunden und die Kundenneugewinnung im eigenen Netz. Hier können die Stärken der Stadtwerke Energie, wie Image, Service und Kundennähe besonders wirkungsvoll eingebracht werden, um die Marktanteile zu verteidigen. Die Kooperation mit externen Dienstleistern schafft die Voraussetzungen für einen wirtschaftlichen Gas- und Strombezug einschließlich des erforderlichen Portfoliomanagements. Dennoch besteht das Risiko sinkender Marktanteile im eigenen Netz sowie sinkender Margen. In Phasen langfristig fallender Großhandelspreise haben Wettbewerber mit kurzfristigeren Beschaffungsstrategien einen Kostenvorteil. Bei langfristig steigenden Beschaffungspreisen haben die Stadtwerke Energie gegenüber Wettbewerbern mit kurzfristiger Beschaffungspolitik einen Wettbewerbsvorteil und damit die Chance steigende Kundenzahlen zu realisieren.

Grundsätzlich besteht im Strom- und Gasvertrieb ein hoher Preiswettbewerb. Durch Online-Preisvergleichsportale herrscht eine hohe Preistransparenz. Bundesweit agierende Anbieter können ihre Angebote ohne hohe Transaktionskosten im Netzgebiet der Stadtwerke Energie platzieren.

Mit zunehmender Digitalisierung, dem Hochlauf der Elektromobilität und dem verstärkten Einsatz von Wärmepumpen zu Heizzwecken steigt dauerhaft die Stromnachfrage der Verbraucher. Hier bieten sich vertriebliche Chancen in Bezug auf die Gewinnung neuer Kunden und die Erhöhung der Absatzmengen. Der anhaltende Trend zur Eigenerzeugung mittels Photovoltaik könnte diesen Effekt kompensieren.

Mit dem Vertrieb von Strom und Gas gehen branchentypische Beschaffungsrisiken einher. Marktpreisänderungen offener Positionen und Abweichungen zwischen Prognose- und Ist-Absätzen können erhebliche negative Ergebnisauswirkungen haben. Unvorhergesehene Bedarfsschwankungen ergeben sich regelmäßig aus Temperaturabweichungen von Normjahreswerten. Risiken aus Bedarfsschwankungen gehen darüber hinaus von ungeplanten Kundenabgängen aus. Für die Stadtwerke Energie können sich daraus erhebliche finanzielle Nachteile aus Margen- und Beschaffungsverlusten ergeben. Ein durch verstärkten Wettbewerb ausgelöster Kundenrückgang führt bei sinkenden Energiepreisen dazu, dass Mengen zu Preisen abverkauft werden müssen, die unter den Beschaffungskosten liegen.

Mit ungeplanten Marktpreis- und Bedarfsänderungen können sich unter günstigen Umständen auch Ergebnisvorteile ergeben. So wie unerwartete Minderabsätze bei gesunkenen Preisen zu Beschaffungsnachteilen führen, können Mehrabsätze ungeplante Gewinne aus dem preisgünstigen Zukauf fehlender Mengen mit sich bringen.

Bei einem langfristigen Preisanstieg für Strom und Gas besteht ein Risikopotential für Lieferantenausfälle im Energiehandel. In der Vergangenheit zu günstigen Konditionen beschaffte Terminmarktmengen müssen bei Ausfall eines oder mehrerer Lieferanten zu höheren Preisen nachbeschafft werden. Die Kosten für die Ersatzbeschaffung können je nach Zeitpunkt des Vertragsabschlusses um ein Vielfaches über den ursprünglichen Konditionen liegen. Um die Ausfallrisiken zu begrenzen, werden Handelspartner einer regelmäßigen Bonitätsanalyse unterzogen. Jedem Lieferanten ist ein maximales Kreditrisikolimit zugeordnet. Die Höhe der Kreditausfallrisiken wird fortlaufend überwacht.

Risiken werden darüber hinaus im Hinblick auf Forderungsausfälle gesehen. Ein Teil der Geschäfts- und Privatkunden könnte durch die tendenziell gestiegenen Energiepreise sowie die allgemeine Teuerung Schwierigkeiten haben, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Preissteigerungen, Fachkräftemangel, sinkende Konsum- und Investitionsausgaben sowie der strukturelle Wandel in vielen Industriezweigen vermindern die wirtschaftliche Leistungskraft vieler Unternehmen und lassen das Risiko von Unternehmensinsolvenzen steigen.

Die Energiewirtschaft ist durch regulatorische Eingriffe und häufige Anpassungen von Gesetzen und Verordnungen geprägt. Aus deren hoher Komplexität ergeben sich mögliche Regelungslücken und Interpretationsspielräume, welche Risiken hinsichtlich der Rechtssicherheit darstellen können.

In der Sparte Fernwärme ergeben sich mögliche Risiken vor dem Hintergrund der in der Langfristbetrachtung gestiegenen Verkaufspreise. Es könnte das Risiko der Nichtakzeptanz der Fernwärmepreise bestehen.

Beim Erreichen der gesetzlich festgelegten Dekarbonisierungsziele kommt der Fernwärme eine entscheidende Bedeutung zu. Für viele Gebäudeeigentümer wird der Anschluss an bestehende oder neue Fernwärmenetze eine Alternative zu bisherigen Gas- und Ölheizungen darstellen. Vor diesem Hintergrund ist die Preispolitik von Fernwärmeversorgungsunternehmen in den besonderen Fokus von Politik und Verbraucherschutz gerückt.

Aus der Novelle des Gebäudeenergiegesetzes und der damit verbundenen Verpflichtung von Gebäudeeigentümern zum langfristigen Umstieg auf klimafreundliche Heizungssysteme ergeben sich Chancen für die Stadtwerke Energie, neue Fernwärmekunden zu gewinnen, zum einen durch die Verdichtung und den Ausbau der bestehenden Fernwärmenetze, zum anderen durch Angebote zu klimaneutralen dezentralen Wärmelösungen.

Die Risiken in Bezug auf die eigenen konventionellen Erzeugungsanlagen bestehen in einer geringeren als geplanten technischen Verfügbarkeit sowie in rückläufigen preisbedingten Erlösen für die Strom- und Wärmevermarktung. Tendenziell milder ausfallende Heizperioden können langfristig die Wärmenachfrage reduzieren. Gleiches gilt für den Fernwärme- und Gasabsatz im Vertriebsgeschäft. Wirtschaftliche Chancen können sich aus steigenden Strom- und Wärmepreisen ergeben sowie aus einer kältebedingt überdurchschnittlichen Heiznachfrage.

Für die strategischen Beteiligungen der Stadtwerke Energie können sich Risiken aus u. a. verminderten Winderträgen, hohen technischen Ausfallzeiten sowie steigende Preise für Wind und Solarparks ergeben. Chancen bestehen in höheren Winderträgen, höhere Anlagenverfügbarkeit sowie aus einer positiven Entwicklung der Marktwerte für Erneuerbare Energien.

Wohnen

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.

Jenawohnen versteht den demografischen Wandel, der trotz des anhaltend hohen Anteils an Studierenden auch in Jena deutlich wird, als Herausforderung und Chance. Die Errichtung betreuter Wohnformen für ältere und pflegebedürftige Menschen sowie die Entwicklung neuer Konzepte und Dienstleistungen in diesem Bereich wurde in den Fokus gerückt.

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 wurde 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.

Mobilität

Wie auch im Jahr 2023 standen bei dem Nahverkehr im Jahr 2024 die Großprojekte des Streckenausbaus und der „Lichtbahn“ bzw. die Erreichung der weiteren Meilensteine dieser Großprojekte im Fokus der Risikobetrachtung. Insbesondere die Sicherstellung der bereits zugesagten Fördermittel, d.h. die Steuerung deren Auszahlung und die Nachweisführung der Verwendung, um Rückzahlungen zu vermeiden, waren relevante Themen. Bis zur abschließenden Prüfung bleibt das Risiko einer Fördermittelrückzahlung existent. Mit Blick auf derartige Investitionsprojekte werden ebenfalls die Risiken möglicher Lieferkettenunterbrechungen sowie Engpässe in der Materialbeschaffung zu berücksichtigen sein.

Betrachtet man das Instandhaltungsgeschehen für das Bestandsstraßenbahnnetz, besteht das Risiko, dass höhere Erhaltungs- und Instandhaltungsaufwendungen vorzunehmen sind, sich deren Fördermöglichkeiten jedoch als unzureichend erweisen könnten.

Die Einführung und Fortführung des Deutschlandtickets verändert die Einnahmestruktur des Nahverkehrs. Der eher moderate Zuwachs an Fahrgästen kann die Einnahmeausfälle aus klassischen Ticketverkäufen aufgrund des festgelegten Preises nicht ausgleichen. Für die Jahre 2023 bis 2025 gibt es dafür einen Ausgleichsmechanismus seitens des Freistaates Thüringen, der das Risiko für Unternehmen auf die Sicherstellung der unterjährigen Liquidität begrenzt. Da die Finanzierung des D-Tickets seitens Bund und Land zunächst über einen kurzfristigen Zeitraum (bis 2025) abgesichert ist, stellt die Unsicherheit zur damit verbundenen künftigen Einnahmeabsicherung ein weiteres Risiko dar.

Eine Chance für den ÖPNV ist die weiter steigende Anzahl an Fahrgästen (Steigerung von 5% zum Vorjahr). Durch eine attraktive Preisgestaltung soll das Interesse am ÖPNV gesteigert werden und der Umstieg vom Motorisierten Individualverkehr (MIV) hin zum Umweltverbund erleichtert werden. Obwohl die Infrastruktur für Fußgänger und Radfahrer in Jena konsequent verbessert wird, können durch ein attraktives Angebot aus Straßenbahn- und Busverkehr unter wirtschaftlichen Verhältnissen die Fahrgastzahlen erhöht werden.

Freizeit

Die Sportschwimmhalle der **Bädergesellschaft** befindet sich seit August 2023 in Betrieb, jedoch steht noch eine Nachtragsforderungen von einem Auftragnehmer im Raum, gegen die sich die Bädergesellschaft gerichtlich wehrt. Somit besteht noch das Risiko einer Budgetüberschreitung.

Weiterhin sind die Unterlagen für den Nachweis der förderfähigen Kosten zur Prüfung durch den Fördermittelgeber eingereicht, aber noch nicht durch diesen geprüft. Bis zum Abschluss der Prüfung der Unterlagen besteht das Risiko, dass die Fördermittel teilweise zurückgezahlt werden müssen.

Ein erheblicher Kostenfaktor bei der Betreibung der Bäder sind die Energiekosten für Fernwärme und Strom sowie die Kosten für Wasser und Abwasserentsorgung. Die Bädergesellschaft wurde Ende 2023 im Energiemanagement der ISO 50001 zertifiziert und hat im Wirtschaftsplan Energie-Effizienz-Investitionsmaßnahmen beschlossen, um den Kosten erhöhungen entgegenzuwirken.

Als Anbieter von Dienstleistungen ist der Betrieb des Bades in hohem Maße abhängig vom eingesetzten Personal. In der Risikoberichterstattung wird aus diesem Grund über das Motivationsrisiko sowie das Austrittsrisiko berichtet. Um diese Risiken zu minimieren, werden gezielte Gegenmaßnahmen, wie der Einsatz von Mitarbeiterbindungsinstrumenten, Nachfolgeplanung und Personalmarketing, durchgeführt.

Bei der Umsetzung des Projektes energetische Sanierung Freizeitbad GalaxSea besteht das Risiko der Überschreitung der geplanten Höhe für die notwendigen Investitionen. Weiterhin besteht das Risiko, dass während der Umbauphase die Mitarbeiter nicht, wie geplant, an andere Unternehmen verliehen werden können oder alternativ Kurzarbeit beantragt werden kann, sodass zusätzliche Kostenbelastungen anfallen.

Demgegenüber steht u.a. jedoch die Chance, dass das Freizeitbad künftig mit geringeren Energiekosten betrieben werden kann und aufgrund der Modernisierung deutlich attraktiver ist und entsprechend mit höheren marktgerechten Preisen und höheren Besucherzahlen zu einer verbesserten Kostendeckung beitragen kann.

Um diese Chancen aktiv zu nutzen, werden unter anderem gezielte Marketingaktivitäten und Kooperationen innerhalb der Stadtwerke Jena Gruppe (z. B. FamilienAboCard) umgesetzt. Zur Steigerung der Attraktivität werden Investitions- und Instandhaltungsmaßnahmen in Freibädern durchgeführt. Die weitere Etablierung der Dienstleistungen um Physiotherapieangebote wird vorangetrieben.



Die durch die **ASI** und **THS** erbrachten technischen Dienstleistungen unterliegen im Projektgeschäft dem Risiko und gleichzeitig den Chancen der Marktentwicklung.

Chancen werden insbesondere in der nachhaltig starken Nachfrage nach Immobilien und damit verbundenen Dienstleistungen in der Region sowie in zusätzlichen Bedarfen im Zuge der Umsetzung der Energiewende sowie der Digitalisierung gesehen.

Auch der zunehmende Rückgang der Anzahl der Handwerksfirmen wird bei gleichbleibender Nachfrage zu Chancen führen. Positiv wirkt sich dabei die konsequente regionale Ausrichtung des Geschäftes der Gesellschaft aus. Dies fördert die Nachhaltigkeit der Kundenbeziehungen sowie den Erhalt und die Gewinnung neuer Fachkräfte.

Die aktuellen Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt bergen das Risiko des Fachkräftemangels. Neben fehlenden Ressourcen können sich hieraus auch ungeplante Steigerungen der Personalkosten ergeben, die ggf. nicht oder nicht vollständig an die Kunden weitergegeben werden können. Durch eine starke Aufstellung der Arbeitgebermarke sowie die Bindung der Stammbesatzung wird diesem Risiko entgegengewirkt.

Die Chance der **JENERGIE** ist das Modellprojekt „Smartes Quartier“ und die dort zum Einsatz gebrachte Heizungssteuerung inklusive einer intelligenten Hausanschlussstationum diese auf andere Quartiere zu übertragen.

Die **varys** geht davon aus, dass in der Immobilienwirtschaft auch zukünftig der Einsatz effizienter und wirtschaftlicher Software eine strategische Bedeutung für Unternehmen und die gesamte Branche haben wird. Daher rechnet die Gesellschaft in diesem Umfeld weiterhin mit einem kontinuierlichen Geschäft. Entsprechend existieren sowohl Risiken als auch Chancen hinsichtlich des Vertriebes, der Qualität und Preisbildung von Produkten und Dienstleistungen sowie der Gewinnung von qualifiziertem Personal.

Risiken für die künftige Geschäftsentwicklung ergeben sich insbesondere aus der Verfügbarkeit von Personal. Die **varys** begegnet durch kontinuierliche Weiterentwicklung ihrer Produkte sowie durch einen permanenten Auf- und Ausbau von Know-how die Risiken der Wissensüberalterung sowie des technischen Wandels.

Die Chancen der **varys** sind in der weiteren Intensivierung ihrer Geschäftstätigkeit zu sehen. Dies wird durch einen weiteren Ausbau der Marktaktivitäten hinsichtlich Softwareentwicklungen und Beratung, insbesondere speziell konzipierter Produkte auf dem Immobilien- und wohnungswirtschaftlichen sowie Energieversorgungsmarkt realisiert.

Für die **JenA4** bestehen sowohl Chancen als auch Risiken in den am Markt erzielbaren Grundstückspreisen im Verhältnis zu den Anschaffungs- und Erschließungskosten. Bei den Flächen in Rothenstein besteht das Risiko, dass die Gemeinde kein Planungsrecht schafft, das eine Bebauung ermöglicht und eine Erschließung als Gewerbegebiet somit nicht möglich wäre.

Chancen und Risiken für die Servicegesellschaft liegen insbesondere in der Verlängerung, Neugewinnung bzw. dem Verlust von Verträgen mit den Dualen Systemen.

4 Prognosebericht

Für das Geschäftsjahr 2025 wird ein Konzernbilanzgewinn - gleichlautend zum erwarteten Jahresüberschuss der Muttergesellschaft - in Höhe von 0,1 Mio. € erwartet. Im mittelfristigen Planungszeitraum bleibt das Ergebnis bei 0,0 Mio. € (2029).

Die Auswirkungen auf die künftige Geschäftsentwicklung, die sich aus dem andauernden russischen Angriffskrieg in der Ukraine ergeben, können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend bewertet werden. Auch wenn im Laufe des Geschäftsjahres 2024 eine deutliche 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 Stadtwerke Jena und ihrer Tochtergesellschaften haben. Zurzeit wird nicht mit existenzgefährdenden Auswirkungen gerechnet.

Jena, 23. Mai 2025

Geschäftsführung

Claudia Budich

Tobias Wolfrum