

GESCHÄFTSBERICHT

Lagebericht



Morgen möglich machen.

Energie Mobilität Wohnen Freizeit Services


stadtwerke jena
GRUPPE

Lagebericht 2025

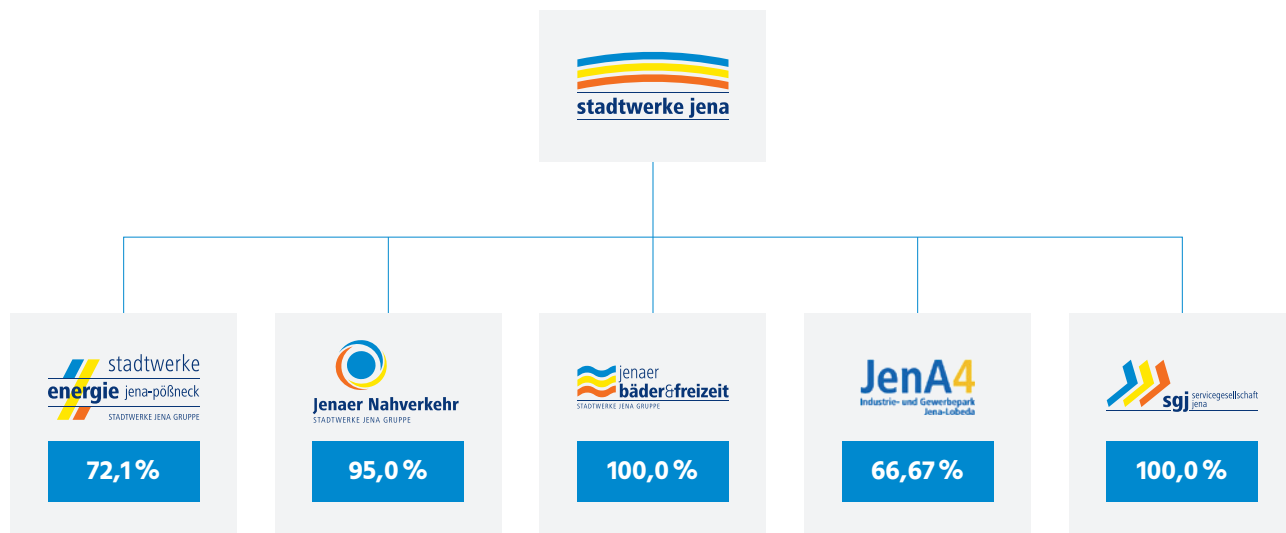
1 Grundlagen der Gruppe

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 23 vollkonsolidierte Unternehmen repräsentiert. Die vollkonsolidierten direkten Beteiligungen stellen sich wie folgt dar:



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



Beherrschungs- bzw. Ergebnisabführungsverträge bestehen mit dem Nahverkehr und der Bädergesellschaft. Mit den Stadtwerken Energie besteht ein Ergebnisabführungsvertrag.

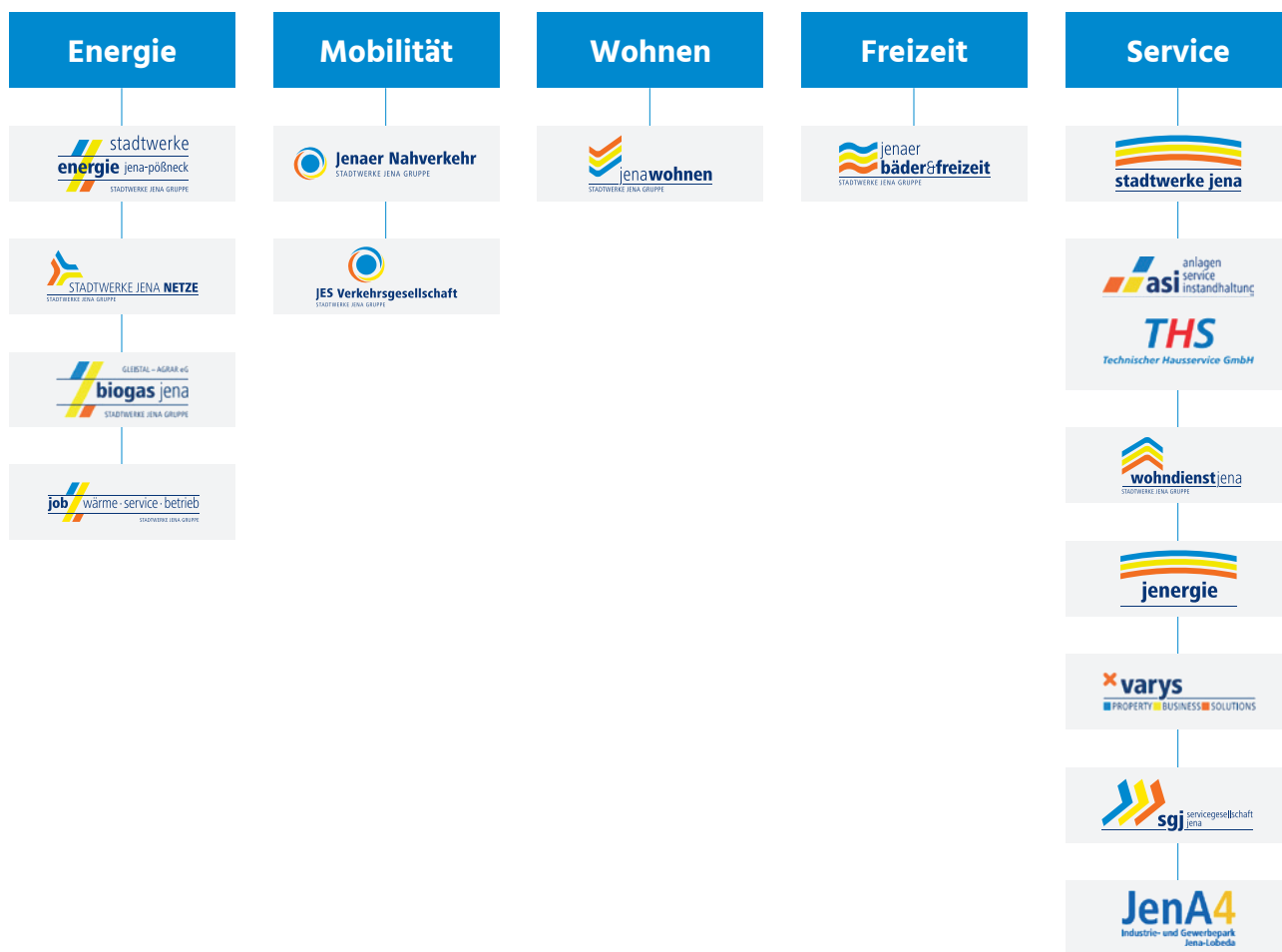
Durch Unternehmens- und Geschäftsbesorgungsverträge werden ein einheitliches Auftreten sowie eine abgestimmte Leitung der Tochter- und Enkelgesellschaften gesichert. Darüber hinaus sind als operativ tätige Tochterunternehmen der ASI die THS Technischer Hausservice GmbH (THS) und als Tochterunternehmen von jenawohnen die wohndienstjena GmbH (wohndienst) in den Konzernabschluss einbezogen. Inbegriffen ist auch die JES Verkehrsgesellschaft mbH, Eisenberg (JES) als 100%ige Tochter des Nahverkehrs.

Die Verkehrslandeplatz Jena-Schöngleina GmbH (Verkehrslandeplatz) wird unter den Beteiligungen und die SYSTA System-Automatisierung GmbH, Bad Köstritz (SYSTA), wird unter den Anteilen an verbundenen Unternehmen ausgewiesen.

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.

Die Anteile, die die Stadtwerke Energie an der Biogas Milda gehalten hatten, wurden an die Agrargenossenschaft Bucha veräußert; daher wurde die Gesellschaft im Geschäftsjahr entkonsolidiert.



1.1.3 Wesentliche Standorte

Sitz der Gruppenunternehmen ist Jena. Ausnahmen bilden die JES (Eisenberg) und die THS (Erfurt).

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 Infrastrukturdienstleistungen 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-/kapitalintensiven und dienstleistungsgeprägten Geschäften.

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 22 Städten und Gemeinden in der Region kümmern sich die Stadtwerke Netze darum, dass die Strom-, Wärme-, Erdgas- und IT-Netze technisch einwandfrei funktionieren, halten die Netze 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 in eigenen als auch in fremden Verteilnetzgebieten verkauft.

Die Stadtwerke Energie verstehen sich als Komplett Dienstleister und bieten ihren Kunden eine breite Dienstleistungspalette rund um Energie – von dezentralen Wärmelösungen, Solaranlagen, Batteriespeichern sowie Angeboten zur Elektromobilität bis hin zu Energiemanagementberatungen und Energieaudits für Unternehmen. Zu weiteren Geschäftsfeldern der Stadtwerke Energie zählen die Vermarktung von Glasfasernetzinfrastruktur sowie die Vermietung von Gewerbeimmobilien. Außerdem obliegen den Stadtwerken Energie kaufmännische Betriebsführungen.

Die wirtschaftlichen und technischen Herausforderungen, die sich aus der Energiewende ergeben, nehmen die Stadtwerke Energie bewusst an. Die langfristige Unternehmensstrategie beinhaltet die Transformation vom klassischen Energielieferanten zum führenden Energiepartner in Jena und in der Region. Neben der Weiterentwicklung und dem Ausbau der Kerngeschäfte Energievertrieb und Erzeugung, insbesondere in der Sparte Fernwärme, verfolgen die Stadtwerke Energie mit dem Angebot von energienahen Dienstleistungen und Produkten sowie integrierten Energielösungen eine weitere inhaltliche Verbreiterung.

Im Sinne des aktiven Klimaschutzes regt das Unternehmen seine Kunden seit Jahren zum Energiesparen 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 Fernwärmenetze in Jena, Pößneck, Blankenhain und über die Tochtergesellschaft job auch in Hermsdorf. Im Stadtgebiet von Jena setzen sie vorrangig auf Wärme, die durch umweltfreundliche Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) im Gas- und Dampfturbinen-Heizkraftwerk der Thüringer Energie AG, Erfurt (Thüringer Energie), erzeugt wird. Mit der Thüringer Energie besteht ein langfristiger Fernwärmeliefervertrag bis 2037. Die eigenen Wärme- und Stromerzeugungsanlagen (KWK-, Biogas-, PV-, Solarthermie-, Power-to-Heat-Anlagen) befinden sich in Jena, Pößneck, Blankenhain und Hermsdorf.

Darüber hinaus arbeiten die Stadtwerke Energie an der Transformation ihres Erzeugungsparks, um den steigenden gesetzlichen Anforderungen zur Dekarbonisierung gerecht zu werden.

Neben der Standardlieferung von Fernwärme bieten die Stadtwerke Energie über ihr Tochterunternehmen job weitere Möglichkeiten der Wärmeversorgung sowie des Wärmediensendes an. Letzterer umfasst die heizkörpergerechte Aufbereitung von Primärfernwärme, 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.

Darüber hinaus halten die Stadtwerke Energie strategische Beteiligungen an mehreren Projektgesellschaften im Bereich der Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien.

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 2023 bewirtschaftete jenawohnen insgesamt 14.362 (Vorjahr: 14.384) eigene Wohnungen, davon in Jena 13.961 (Vorjahr: 13.983), in Blankenhain 261 (Vorjahr: 261) und in Hermsdorf 140 (Vorjahr: 140) Wohnungen. Des Weiteren wurden 245 Gewerbeeinheiten, 2.807 Stellplätze und 941 Garagen vermietet.

Zur Realisierung der wichtigsten Aufgabe der jenawohnen, der Versorgung der Bürger und Bürgerinnen mit ausreichend angemessenem Wohnraum in guter Qualität, verfolgt jenawohnen eine entsprechende Investitionspolitik. jenawohnen investiert vor allem in die Sanierung und in den Umbau der Bestände sowie in den Neubau. Ziel ist, Wohn- und Lebensqualität für die Mieterinnen und Mieter zu erhalten und zu verbessern und den wirtschaftlichen Erfolg langfristig sicherzustellen. Auch die sozialen Belange werden in angemessener Weise berücksichtigt.

Mobilität

Das Segment Mobilität umfasst den Betrieb des öffentlichen Nahverkehrs in Jena über den Nahverkehr sowie im Saale-Holzland-Kreis über dessen Tochterunternehmen JES. Im Jahr 2023 wurde für die Zeit ab dem 01. Januar 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 der 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 rund 172 km.

Die JES erbringt ihre Leistungen mit durchschnittlich 74 Omnibussen (Vorjahr: 73).

Freizeit

Der Schwerpunkt im Freizeitsegment liegt im Betrieb des Freizeitbades „GalaxSea“ in Jena-Winzerla durch die Bädergesellschaft. Im Mittelpunkt stehen hierbei der Bade- und Saunabetrieb, der durch Schwimm-, Fitness- und Präventionskurse sowie Wellnessangebote und die gastronomische Versorgung ergänzt wird. Das Freizeitbad GalaxSea soll ab Mitte 2026 modernisiert, saniert und energetisch optimiert umgebaut werden. Die Wiedereröffnung ist für Anfang 2028 geplant.

Darüber hinaus betreibt die Bädergesellschaft die Freibäder Ost- und Südbad in Jena sowie die Sportschwimmhalle „Schwimmparadies“ in Jena-Lobeda. Die Sportschwimmhalle Jena-Lobeda wird überwiegend von Vereinen und Schulen genutzt.

Service

Dem Segment Service 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).

Das Leistungsangebot der 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 Geschäftsbauwerken. Der Bereich Services handelt als Dienstleister der Stadtwerke Jena Gruppe. Die Leistungen umfassen die Personalgestaltung im Sekretariats- und Empfangsbereich, die Vermietung von möblierten Wohnungen sowie 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 Heizkostenverteilabrechnung 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 arbeiten die **Stadtwerke Energie** gemeinsam mit ihren Tochtergesellschaften **jenawohnen** und **Stadtwerke Netze** seit 2022 im Forschungsprojekt JenErgieReal zusammen. Ziel ist es, Lösungen für eine bedarfsgerechte und kostengünstige Energiewende in Städten zu entwickeln und in der Praxis zu erproben. Das Bundeswirtschaftsministerium fördert die Umsetzung des Projektes JenErgieReal in Jena über einen Zeitraum von fünf Jahren mit rund 20 Millionen Euro. Dafür werden bis zum Jahr 2027 Erzeugungsanlagen, Speicher und Verbrauchseinrichtungen installiert. Diese neuen sowie bereits vorhandenen Erzeuger, Speicher und Verbraucher von Energie sollen über eine digitale Infrastruktur vernetzt und zu einem virtuellen Kraftwerk verbunden werden. So können sie abhängig von der jeweiligen Lastverteilung im Netz hochflexibel gesteuert werden.

Begleitforschungsmaßnahmen finden in Zusammenarbeit mit einer Hochschule statt. Im Jahr 2025 wurden im Rahmen des Forschungsprojektes JenErgieReal Investitionen in Ladeinfrastruktur für E-Mobilität sowie intelligente Fernwärme-Hausanschlussstationen gefördert. Für das Jahr 2026 ist die Errichtung eines Großbatteriespeichers und eines Pufferspeichers für Pkw-Ladeinfrastruktur geplant. Um auch der breiten Bevölkerung Einblicke in die Projektarbeit von JenErgieReal zu geben, wurde intensiv an der Ausstellung „ENERGIE – WAS UNS BEWEGT“ gearbeitet, die an verschiedenen Orten in Jena zu erleben sein wird. Ende Februar 2026 wurde eine Ausstellungsplattform am Engelplatz in Jena fertiggestellt. Am 01. April 2026 eröffnete das EnergieLabor in der Löbderstraße 6 in Jena seine Türen. In dem zentralen Showroom werden Erkenntnisse und Innovationen aus dem Reallabor anschaulich präsentiert, Hintergründe der Energiewende erläutert und konkrete Möglichkeiten der Mitgestaltung aufgezeigt. Ergänzt wird die Ausstellung durch Informationsstelen an acht Innovationsstandorten im Stadtgebiet.

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. Das Projekt wurde erfolgreich zum 31. Dezember 2025 abgeschlossen, und einzelne Produkte werden weiterbetrieben. Durch Angebote in den Bereichen Energiesparen, nachhaltige Mobilität und Ressourcenschonung soll die Energie- und Verkehrswende in Wohnquartieren vorangetrieben werden.

2 Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft befand sich im Jahr 2025 in einer Phase der Stagnation mit nur geringer Wachstumsrate. Eine verhaltene Investitionstätigkeit, hohe Finanzierungskosten, politische Unsicherheiten und Fachkräftemangel begrenzten das Wachstum. Die Inflationsrate lag bei rund 2 % und damit niedriger als in den Vorjahren.

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 dem Hintergrund der besonderen Rahmenbedingungen der jeweiligen Branchen, in denen die Konzerngesellschaften tätig sind, zu beurteilen. Für das Geschäftsjahr 2025 sind insbesondere die im Folgenden dargestellten Entwicklungen hervorzuheben.

In den vergangenen Jahren waren die **Energiemärkte** von hohen Preisniveaus und Schwankungsbreiten geprägt. Nach den starken Ausschlägen der Jahre 2021 und insbesondere 2022 setzte ein spürbarer Preisrückgang mit deutlich geringerer Volatilität ein. Diese Entwicklung hat sich im Jahr 2025 fortgesetzt und hielt bis zu Beginn des Jahres 2026 an. Mit dem Beginn des Angriffs der USA auf den Iran Anfang März 2026 kam es zu einem neuerlichen starken Preisanstieg an den Energiemärkten.

Die Gasversorgung in Deutschland war 2025 stabil, was unter anderem auf eine diversifizierte Importstruktur zurückzuführen ist. Trotz der stabilen Versorgungslage und einer seit 2022 sinkenden Preiskurve blieben die Beschaffungskosten für Erdgas auch 2025 insgesamt noch deutlich über dem Vorkrisenniveau von 2021. Die kriegerischen Auseinandersetzungen im Nahen Osten ab März 2026 führten zu einer weiteren deutlichen Verteuerung.

Die Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien legte im Jahr 2025 erneut zu. Ihr Anteil erreichte 56 %. Die langfristig wachsenden Erneuerbare-Energien-Kapazitäten wirkten dämpfend auf die Strompreisentwicklung. Insgesamt zeigte sich 2025 ein Strommarkt, der sich gegenüber den Krisenjahren 2021 und 2022 weiter beruhigt hat, jedoch weiterhin durch ein strukturell höheres Preisniveau sowie eine erhöhte Marktkomplexität gekennzeichnet ist. Für Stadtwerke wirkt sich der zunehmende Anteil der Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien unmittelbar auf die Beschaffung aus. Höhere volatile Einspeisemengen erfordern eine zunehmende Flexibilität im Portfoliomanagement und eine stärkere Integration kurzfristiger Handelsmechanismen. Die Regulierung von Strom- und Gasvertrieben in Deutschland ist durch ein dichtes Netz aus gesetzlichen Vorgaben, Marktaufsichten und Transparenzpflichten geprägt. Für Energievertriebe ergeben sich daraus umfangreiche Berichtspflichten, Transparenzanforderungen sowie Vorgaben zum kundenfreundlichen Marktverhalten. Die Regulierung schützt einerseits Verbraucherinnen und Verbraucher, erhöht aber gleichzeitig den administrativen Aufwand für Energieanbieter.

Auch die Digitalisierung stellt Energieversorger vor erhebliche organisatorische und technische Herausforderungen. Der Smart-Meter-Rollout, verpflichtende dynamische Tarife sowie neue Anforderungen an IT-Sicherheit und Datenmanagement erfordern hohe Investitionen in moderne

Systeme und digitale Prozesse. Für Energieversorger bedeutet dies, komplexe IT-Architekturen aufzubauen und gleichzeitig Cybersecurity, die Vernetzung der verschiedenen Systeme und Kundenfreundlichkeit sicherzustellen. Parallel dazu steigen die Erwartungen der Kundinnen und Kunden. Sie verlangen transparente Preisgestaltungen, digitale Self-Service-Portale, flexible Tarifmodelle, schnelle Reaktionszeiten sowie integrierte Energielösungen, etwa Kombinationen aus Photovoltaik, Speichern, Elektromobilität und Wärmelösungen.

Die Bekämpfung des Klimawandels zählt zu den zentralen politischen Prioritäten der Europäischen Union (EU). Zur Umsetzung der europäischen Vorgaben haben alle EU-Mitgliedsstaaten nationale Energie- und Klimapläne erstellt, die ihre jeweilige nationale Transformationsstrategie aufzeigen. In Deutschland wird die klimapolitische Agenda durch die Novelle des Klimaschutzgesetzes aus dem Jahr 2021 bestimmt. Dieses Gesetz gibt vor, dass Deutschland die Klimaneutralität bereits bis zum Jahr 2045 erreichen muss. Darüber hinaus enthält es verbindliche Zwischenziele.

Der beschriebene klimapolitische Rahmen unterliegt dabei Unsicherheiten. Mit der Europawahl 2024 geriet der europäische „Green Deal“ zunehmend unter politischen Druck. Traditionelle Ziele wie Stabilität und Wachstum rückten in den Vordergrund. Einzelne Regelungen des „Green Deals“ wurden inzwischen abgeschwächt oder verschoben. Grundsätzlich bleibt der „Green Deal“ die langfristige Strategie der EU. Die Zeitpläne der EU und der Mitgliedsstaaten für das Erreichen der Klimaneutralität bestehen fort. Klimapolitische Maßnahmen werden inzwischen jedoch stärker mit der Industriepolitik und der wirtschaftlichen Belastbarkeit abgestimmt.

Für die Stadtwerke Energie und ihre Tochtergesellschaften ergeben sich aus den klimapolitischen Vorgaben weitreichende Konsequenzen. Die Unternehmen stehen in den kommenden Jahren vor erheblichen Investitions- und Transformationsaufgaben, die notwendig sind, um einen entscheidenden Beitrag zur Dekarbonisierung der lokalen Energieversorgung und Infrastruktur zu leisten. Zentrale Handlungsfelder umfassen dabei insbesondere den Ausbau und die Modernisierung der Wärmenetze sowie die Umstellung auf klimaneutrale Wärmeerzeugungsanlagen.

Darüber hinaus erfordert die Energiewende erhebliche Investitionen in den Stromnetzausbau, um dem steigenden Anteil erneuerbarer Energien und dem veränderten Verbrauchsverhalten durch vor allem Elektromobilität und Wärmepumpen gerecht zu werden.

Auch der Gasbereich steht vor einem tiefgreifenden Strukturwandel. Die Gasnetze müssen perspektivisch von fossilem Erdgas auf klimaneutrale Gasalternativen, insbesondere Wasserstoff und Biogas, vorbereitet oder langfristig umgewidmet werden.

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 Kombination aus Technologie, Wissenschaft und Lehre, Gründergeist, Kultur und Leben im Grünen macht Jena zu einer einzigartigen und lebenswerten Stadt. Die strategischen Entscheidungen des Unternehmens sind im Kontext der aktuellen und zukünftigen Entwicklung Jenas zu sehen.

Auch 2025 blieb die Kostenentwicklung ein zentraler Belastungsfaktor für die Wohnungswirtschaft. Die Baupreise für Wohngebäude stiegen im Jahresverlauf um rund 3,1 % bis 3,2 %,

wodurch die Baukonjunktur angespannt blieb. Zwar erhöhte sich die Zahl der Baugenehmigungen auf rund 238.500 Wohnungen (+10,8 % gegenüber 2024), sie lag jedoch weiterhin deutlich unter dem langfristigen Bedarf. Die Finanzierungsbedingungen wirkten weiterhin investitionshemmend. Der seit Juni 2025 unveränderte Hauptrefinanzierungssatz der Europäischen Zentralbank von 2,15 % sorgte zwar für Planungssicherheit, brachte jedoch keine spürbare Entlastung bei den Bau- und Finanzierungskosten.

Insgesamt war das Jahr 2025 von moderaten Baukostensteigerungen, eingeschränkter Neubautätigkeit und zugleich stabiler Nachfrage im Mietsegment geprägt. Der Nachfrageüberhang hielt an, während Angebotsausweitungen weiterhin begrenzt blieben.

Der **öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV)** 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. Die Verkehrsunternehmen sind auf öffentliche Fördermittel angewiesen, um den Betrieb aufrechtzuerhalten und Investitionen zu tätigen.

Im Geschäftsjahr 2025 zählt insbesondere die wieder steigende Nachfrage nach Bus- und Straßenbahnangeboten zu den wesentlichen Einflussfaktoren. Die Zahl der zu befördernden Personen übertrifft erstmals das Niveau des Rekordjahres 2019 vor der Corona-Pandemie um 3,4 %. Ebenso spielt die Umsetzung der Ausgleichsmechanismen für das Deutschlandticket eine bedeutende Rolle.

Das Deutschlandticket stellt eine wesentliche Neuerung im öffentlichen Personennahverkehr dar und vereinfacht den bundesweiten Zugang zu Bus- und Bahnangeboten zu einem vergleichsweise niedrigen Preis. Neben der spürbaren Entlastung für Nutzer ergeben sich jedoch Herausforderungen, insbesondere hinsichtlich der Finanzierung der Verkehrsunternehmen. Die Einnahmen aus dem Ticket reichen häufig nicht aus, um die laufenden Betriebskosten zu decken, sodass ergänzende Fördermittel erforderlich sind. Die Finanzierung erfolgt überwiegend durch Zuschüsse von Bund, Ländern und Kommunen und ist teilweise mit Unsicherheiten verbunden. Zudem besteht das Risiko, dass die niedrigen Ticketpreise die Investitionsfähigkeit in moderne Fahrzeuge, Digitalisierung und Infrastruktur einschränken und damit notwendige Innovations- und Modernisierungsprozesse im ÖPNV verzögern.

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. Fördermittel unterstützen Investitionen in Modernisierung, Energieeffizienz und Barrierefreiheit, doch die Betriebskosten sind oft höher als die Einnahmen, was die wirtschaftliche Situation der Bädergesellschaften zusätzlich beeinflusst. Zudem stehen sie im Wettbewerb mit anderen Freizeitangeboten wie Fitnessstudios, Wellnesszentren oder Schwimm- und Freizeitbädern 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. Für die wirtschaftliche Tragfähigkeit sind Energie- und Wasserkosten ebenfalls entscheidend. Nachhaltigkeit und Umweltaspekte gewinnen zunehmend an Bedeutung, wodurch Investitionen in energiesparende Technologien und umweltfreundliche Materialien notwendig werden.

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 Wettbewerb auf dem deutschen Strom- und Gasvertriebsmarkt ist stark ausgeprägt und hat sich in den letzten Jahren weiter intensiviert. Kundinnen und Kunden können zwischen einer sehr großen Zahl von

Anbietern wählen. Laut Monitoringbericht 2025 der Bundesnetzagentur stehen etwa 140 Strom- und 110 Gasanbieter im Wettbewerb, während kein Unternehmen als marktbeherrschend gilt. Die Wechselbereitschaft der Verbraucher ist hoch. Laut Monitoringbericht wechselten im Jahr 2024 7,1 Millionen Strom- und 2,3 Millionen Gaskunden und -kundinnen ihre Anbieter; dies entspricht einer Wechselquote von etwa 15 % und stellt einen neuen Rekordwert dar. Mit der starken Präsenz von Onlinevergleichsportalen ist eine hohe Preistransparenz gegeben. Der Wechsel des Anbieters über diese Plattformen ist mit geringem Transaktionsaufwand verbunden. Gleichzeitig drängen neue digitale Angebote zur Vernetzung dezentraler Erzeuger und Verbraucher auf den Markt.

Die Anzahl der im zurückliegenden Jahr versorgten Lieferstellen der Stadtwerke Energie in den Sparten Strom und Gas erreichte weder die Vorjahreswerte noch und die Vorgaben aus der Wirtschaftsplanung.

Während im Privat- und Gewerbekundensegment die Vertragszahlen und Absatzmengen für Strom und Gas unter denen der Planung und des Vorjahres lagen, konnten die Zahlen im Bereich des Geschäftskundenvertriebs übertroffen werden. Weitere größere Kunden, insbesondere für neue Produktformen, konnten hinzugewonnen werden.

Mit Beginn des Jahres 2025 wurde die verpflichtende Einführung dynamischer Stromtarife relevant. Mit dem Tarif „Flex“ bieten die Stadtwerke Energie ihren Kunden die Möglichkeit, ihren Verbrauch an den Viertelstundenpreisen der Strombörse auszurichten.

Die Zahl der belieferten Anschlüsse in der Sparte Fernwärme lag im Jahr 2025 leicht über Plan sowie über dem Vorjahreswert. Dank gesunkener Bezugskosten haben sich die Fernwärmeverkaufspreise zum Jahresbeginn 2025 weiter von den Höchstständen der vergangenen Jahre entfernt.

Mit der vertrieblichen Erschließung der in der kommunalen Wärmeplanung definierten Fernwärmequartiere und Verdichtungsgebiete wurde begonnen. Die Reihenfolge der Kundenansprache ergibt sich aus der wirtschaftlichen Bewertung der Quartiere sowie den Bedarfen der in diesen Gebieten ansässigen Ankerkunden.

Wohnen

Zum Stichtag 31. Dezember 2025 bewirtschaftete jenawohnen insgesamt 14.362 (Vorjahr: 14.384) eigene Wohnungen. Der Marktanteil in Jena beträgt 23 % am gesamten Wohnungsbestand der Stadt Jena (Quelle: Jenaer Statistik, Quartalsbericht II/2025 – Bestand am 30. Juni 2025). Der Wohnungsbestand Jenas ist von Ende 2019 bis Juni 2025 um rund 830 Wohnungen von 59.700 auf 60.532 Einheiten angewachsen. In diesem Zeitraum betrug der jährliche Zuwachs an Wohnungen im Durchschnitt rund 150 Wohnungen.

Die durchschnittliche Miete aller Wohnungen für das Geschäftsjahr 2025 beträgt 6,38 €/m² (Vorjahr: 6,24 €/m²). Die durchschnittliche Wohnungsmiete für den Bestand (ohne Neubau) stieg um 2,3 % und beträgt 6,21 €/m² (Vorjahr: 6,07 €/m²). jenawohnen erfüllt zum 31. Dezember 2025 mit den Mietpreisen für 12.459 Wohnungen in Jena die Bedingungen des „Angemessenen Wohnraumes“ für die Kosten der Unterkunft nach den Festlegungen der Stadt Jena zum 1. Januar 2024. Das entspricht einem Anteil von rund 90 % aller Wohnungen, die jenawohnen in Jena bewirtschaftet. Die durchschnittliche Leerstandsquote im vermietbaren Bestand ist mit 1 % konstant auf einem sehr niedrigen Niveau.

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 Tarifsysteem 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 dem Einsatz von durchschnittlich 38 Straßenbahnen und 52 Bussen ist der Nahverkehr im Jahr 2025 nahezu alleiniger Verkehrsdienstleister im Stadtgebiet Jena.

Die JES ist 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 2025 23,3 Mio. Fahrgäste. Das entspricht einem Zuwachs von 10,4 % gegenüber dem Vorjahr (21,1 Mio. Fahrgäste). Erstmals übersteigt die Nachfrage nach ÖPNV-Leistungen das Niveau des Vor-Corona- und Rekordjahres 2019 (22,6 Mio. Fahrgäste) mit 3,4 %.

Im Saale-Holzland-Kreis nutzten im Geschäftsjahr 2025 insgesamt 1,66 Mio. Fahrgäste (Vorjahr: 1,91 Mio. Fahrgäste) die Fahrplanangebote der JES. Das entspricht einem Rückgang von 13 % gegenüber dem Vorjahr. Im Vergleich zum Vor-Corona-Jahr 2019 erhöhte sich die Zahl der beförderten Personen dennoch um 2,4 %. Damit setzte sich die insgesamt positive Entwicklung der Fahrgastzahlen fort.

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. in 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 den Themen Gesundheit und Wellness ausgebaut werden. Im Fokus der Jahre 2026 und 2027 stehen der energetische Umbau und die Sanierung des Freizeitbades GalaxSea.

Die Benutzungsentgelte der Bädergesellschaft sind in den Freibädern und der Sportschwimmhalle sozialverträglich 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. Unverändert stabil blieb die Nachfrage nach handwerklichen Leistungen im regionalen Umfeld, insbesondere in der Wartung, Instandsetzung und Modernisierung gebäudetechnischer Anlagen. Aufgrund der breiten und diversifizierten Aufstellung der ASI als zuverlässiger Partner in der Region war die Auftragslage im Geschäftsjahr 2025 insgesamt als sehr gut zu bezeichnen.

Die **wohndienst** verwaltet die größte Anzahl an Wohnungseigentumseinheiten 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. Weitere Grundstücksflächen im Jenaer Umland sollen angekauft und entwickelt werden.

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 2025 war die Servicegesellschaft in Jena für die Sammlung von Altglas und Leichtverpackungen sowie im Saale-Holzland-Kreis und im Landkreis Weimarer Land ausschließlich für Altglas beauftragt. Darüber hinaus erbringt die Servicegesellschaft verschiedene gewerbliche Dienstleistungen für den Kommunalservice Jena.

2.3 Geschäftsverlauf der Unternehmen der Stadtwerke Jena Gruppe

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	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Energie	246,2	230,2	207,1	180,6	31,1	33,3	15,4	15,3	184,4	192,7	420	433
Wohnen	92,3	100,7	23,1	20,6	12,8	12,8	15,9	16,6	491,8	517,9	175	168
Mobilität	34,8	36,2	13,8	13,8	31,1	32,0	13,1	14,1	215,7	224,6	503	502
Freizeit	6,3	6,6	2,0	2,4	5,3	5,0	1,6	2,3	26,8	26,2	143	140
Service	66,1	69,7	46,3	45,5	37,7	40,4	2,7	2,4	19,8	19,5	621	630
	445,7	443,4	292,3	262,9	118,0	123,5	48,7	50,7	938,5	980,9	1.862	1.873

Energie

Die Unternehmen des Segments Energie trugen zum Konzernerfolg folgende Ergebnisse vor Konsolidierung bei:

Die Stadtwerke Energie beendeten das Geschäftsjahr 2025 mit einem Jahresüberschuss vor Ausgleichszahlungen und Ergebnisabführung in Höhe von 33,8 Mio. € (Plan: 28,9 Mio. €).

Das Jahresergebnis der Stadtwerke Netze für 2025 betrug vor Ergebnisabführung 4,0 Mio. € und lag mit 0,5 Mio. € über dem geplanten Wert.

Die job erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2025 einen Jahresüberschuss in Höhe von 1,6 Mio. €, der gegenüber der Planung (1,4 Mio. €) um 0,2 Mio. € höher ausfiel.

Das Geschäftsjahr 2025 schloss für die Biogas Jena mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 0,8 Mio. € ab und lag damit 0,5 Mio. € über dem Planwert.

Aus dem **Strom-, Gas- und Fernwärmevertrieb** sowie aus **Erzeugung und Energiedienstleistungen** resultierte im Geschäftsjahr 2025 ein Rohertrag (Deckungsbeitrag I: variable Erlöse abzgl. variabler Kosten) in Höhe von 32,6 Mio. €, der damit um 4,2 Mio. € über dem Planansatz (28,4 Mio. €) lag.

Die abgesetzte Menge im Stromvertrieb lag mit 256 GWh um 7 GWh unter dem Plan. Gründe dafür waren ein Kundenrückgang und leicht niedrigere Durchschnittsverbräuche.

Im Gasvertrieb blieb die Kundenzahl nur leicht hinter den Erwartungen zurück. Die an die Kunden abgesetzte Menge belief sich auf 581 GWh und lag damit merklich über dem Planniveau von 543 GWh (+38 GWh gegenüber Plan). Während die Absatzmenge im Kleinkundensegment unter den Erwartungen lag (-13 GWh), verzeichnete das Großkundensegment einen deutlichen Anstieg (+50 GWh).

Im Fernwärmevertrieb wurden im vergangenen Geschäftsjahr zwar leicht mehr Marktlösungen beliefert als geplant, allerdings reduzierte sich die Absatzmenge von geplanten 393 GWh auf 371 GWh (-22 GWh).

Die berechneten Gradtagszahlen entsprachen im Jahr 2025 auf dem Mittelwert der letzten zehn Jahre. Der Mengenrückgang war daher vorrangig auf temperaturunabhängige Gründe zurückzuführen.

Der Rohertrag im **Netzbetrieb** (variable Erlöse abzüglich variabler Kosten) betrug im Stromnetz 18,6 Mio. € (Vorjahr: 16,4 Mio. €; Plan: 17,5 Mio. €). Der Rohertrag im Gasnetz lag bei 10,1 Mio. € (Vorjahr: 7,5 Mio. €; Plan: 9,5 Mio. €). Dieser Anstieg resultierte aus höheren Strom- und Gasdurchleitungsmengen im Vergleich zum Plan.

Die Rohmarge für **Wärmedienst** Fernwärme und Gas in Jena (2,8 Mio. €) lag leicht über dem Plan (+0,1 Mio. €). Der Rohertrag ist im Wesentlichen an die vertragliche Leistung gekoppelt. Der **Rohertrag für Energieerzeugung und -versorgung** mit regionalem Schwerpunkt in Hermsdorf (3,2 Mio. €) lag 0,1 Mio. € über dem Planniveau. Im Geschäftsjahr wurden periodenfremde Erträge aus Schadenerstattungen in Höhe von insgesamt +0,2 Mio. € vereinnahmt.



Wohnen
Jenawohnen beendete das Geschäftsjahr 2025 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 14,7 Mio. € (Plan: 13,9 Mio. €).

Die Umsatzerlöse aus Sollmieten für Wohnungen, Gewerbeeinheiten, Garagen und Stellplätze stiegen insgesamt um 1,2 Mio. € (nach Berücksichtigung von Erlösschmälerungen). Die gestiegenen Sollmieten ergaben 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 betrug 3,7 % (Vorjahr: 3,3 %) und lag leicht über der Prognose von 2,9 %.

Von den für 2025 prognostizierten Investitionen für den Neubau und Ankauf in Höhe von 7,5 Mio. € wurden 10,2 Mio. € abgerufen. Die Überschreitung des Investitionsplanes ergab sich hauptsächlich aus der Verschiebung des Grundstücksankaufes für die Theobald-Renner-Straße von 2024 in das Jahr 2025 (+2,4 Mio. €). Die für 2025 geplanten Investitionen in den Bestand in Höhe von 27,4 Mio. € wurden mit 32,8 Mio. € abgerufen. Die höheren Abrufe betrafen hauptsächlich den Baufortschritt sowie die Baukostensteigerungen für das Projekt Salvador-Allende-Platz 9 bis 23 (+5,6 Mio. €).

Außerdem flossen rund 11,7 Mio. € in die Instandhaltung und Instandsetzung von Bestandsobjekten. Bei den Baumaßnahmen zur Instandhaltung im Geschäftsjahr 2025 standen vor allem die Bestandserhaltung sowie sicherheitstechnische Maßnahmen im Vordergrund.

Mobilität

Der Nahverkehr schloss das Geschäftsjahr 2025 mit einem Jahresfehlbetrag vor Verlustausgleich von 16,4 Mio. € ab und verbesserte sich gegenüber dem Plan (18,0 Mio. €) um 1,6 Mio. €.

Die steigende Nachfrage im Linienverkehr führte zu einer Umsatzsteigerung von 2,0 Mio. €, die jedoch im Wesentlichen durch geringere Ausgleichszahlungen im Zusammenhang mit dem Deutschlandticket kompensiert wurde. Des Weiteren wirkten sich geringere Personalaufwendungen positiv auf das Jahresergebnis aus (–1,4 Mio. € gegenüber Plan), die hauptsächlich aus der Nichtbesetzung oder verzögerten Besetzung offener Stellen, ungeplanten Austritten sowie temporären Ausfällen resultierten. Ferner lagen Abschreibungsaufwendungen infolge verzögerter Lichtbahnlieferungen, die sonstigen betrieblichen Aufwendungen und Zinsaufwendungen durch verschobene Darlehensaufnahmen unter Planniveau.

Der Schwerpunkt der Investitionstätigkeit des Nahverkehrs lag im Geschäftsjahr weiterhin im Bereich der Umsetzung des Projektes „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 2025 ein Jahresergebnis von +0,1 Mio. € und übertraf damit leicht die Vorgaben des Wirtschaftsplanes mit einem erwarteten ausgeglichenen Jahresergebnis von 0,0 Mio. €. Die Veränderung war im Wesentlichen durch niedrigere Personalaufwendungen infolge unbesetzter Stellen und Langzeiterkrankungen im Fahrdienstbereich, geringere Abschreibungen sowie gemäßigte Kosten für den Dieselmotorkraftstoff begründet. Demgegenüber standen höhere Aufwendungen für Fremdwerkstattleistungen.

Die Investitionstätigkeit im Geschäftsjahr 2025 war insbesondere geprägt durch die Beschaffung eines Leitstellen- sowie eines Werkstattfahrzeugs, durch ein Upgrade des Fahrgeldmanagement- und Betriebsleitsystems (ITCS nextGen) sowie durch Investitionen in die Werkstattausstattung. Die Auslieferung der für das Geschäftsjahr bestellten vier neuen Busse zur langfristigen Werterhaltung des bestehenden Fuhrparks erfolgt erst im Jahr 2026.

Freizeit

Das Geschäftsjahr der Bädergesellschaft endete mit einem Jahresfehlbetrag vor Verlustausgleich von 5,2 Mio. €, der im Vergleich zum Planansatz (Jahresfehlbetrag: 6,2 Mio. €) um 1,0 Mio. € geringer ausfiel. Wesentlicher Grund für das bessere Ergebnis war die Auflösung von Rückstellungen für Risiken aus der Rückzahlung von Preisbremsen.

Im GalaxSea wurden im Jahr 2025 ca. 253.000 Besucher (Vorjahr: 244.000 Besucher) gezählt. Die Rekordzahlen von 2019 (300.000 Besucher) konnten somit noch nicht wieder erreicht werden. Die Umsatzerlöse im Bad- und Saunabetrieb stiegen im Jahr 2025 auf 2,6 Mio. € und lagen damit über dem Vorjahresniveau von 2,3 Mio. €. Ausschlaggebend hierfür war insbesondere eine Preisanpassung zum 1. Januar 2025. Die für das Geschäftsjahr 2025 geplanten Erlöse (2,9 Mio. €) konnten jedoch nicht erreicht werden.

Für die Freibadsaison waren im Jahr 2025 leicht geringere Durchschnittstemperaturen und eine niedrigere Anzahl an Sonnenstunden zu verzeichnen. Des Weiteren war der Juli sehr regnerisch. Dadurch lagen die Besucherzahlen niedriger als im Vorjahr. Das Ostbad hatte im Jahr 2025 70.000 Besucher (Vorjahr: 87.000 Besucher). Im Südbad waren es 48.000 Besucher (Vorjahr: 59.000 Besucher). Im Jahr 2025 blieben die Eintrittspreise unverändert. Trotz der geringeren Besucherzahlen lagen die Umsatzerlöse der Freibäder (Süd- und Ostbad) im Jahr 2025 mit 0,3 Mio. € auf Planniveau.

Das Schwimmparadies Jena hat sich im Jahr 2025 weiter als Wettkampfstätte der Vereine etabliert. Im Geschäftsjahr haben einige Wettkämpfe stattgefunden – unter anderem die Thüringer Hochschulmeisterschaften, ein Wasserballturnier, der Schwimmbadbeizentag der Deutschen Lebens-Rettungs-Gesellschaft (DLRG), die Jenaer Stadtmeisterschaften, die Meisterschaft im Rettungsschwimmen sowie der Schwimmwettkampf der Special Olympics. Des Weiteren gewann das Schwimmparadies den Public Value Award in der Kategorie Sporthallenbäder.

Im Jahr 2025 waren 175.000 Besucher (davon Schulen: ca. 35.000, Öffentlichkeit: ca. 64.000, Vereine und Sonstige: ca. 76.000; Vorjahr: 156.000) und ein Umsatz in Höhe von 1,1 Mio. € (Plan: 1,2 Mio. €) im Schwimmparadies Jena zu verzeichnen. Der Anstieg der Besucherzahl ergab sich aus mehr Besuchen durch Vereine sowie die Öffentlichkeit.

Der geplante Umsatz aus dem öffentlichen Badbetrieb sowie der geplante Umsatz aus Kursen wurden jedoch nicht erreicht.

Service

Insgesamt haben sich die Geschäftsfelder der **ASI** im Verlauf des Jahres 2025 positiv entwickelt. Wesentlichen Einfluss auf das erneut deutlich über Plan liegende Jahresergebnis hatte die Tatsache, dass deutlich mehr Projektabschlüsse realisiert werden konnten. Die Betriebsleistung (Umsatz und Bestandsveränderungen) erhöhte sich auf 60,5 Mio. € gegenüber dem Plan von 50,3 Mio. €. Im Ergebnis wurde ein um 1,9 Mio. € über Plan liegender Jahresüberschuss (6,0 Mio. €) erwirtschaftet. Die **THS** konnte aufgrund positiver Ergebnisse im Projektgeschäft ebenfalls das geplante Ergebnis von 0,6 Mio. € um 0,3 Mio. € übertreffen.

Für die **jENERGIE** lag im Berichtsjahr 2025 ein wesentlicher Schwerpunkt in der Weiterentwicklung der bestehenden Geschäftsmodelle sowie in der planmäßigen Fortführung der laufenden Projekte. Im Frühjahr 2025 konnte der Telemedizinraum in Betrieb genommen werden, sodass erste telemedizinische Sprechstunden durchgeführt werden konnten. Ein weiterer wesentlicher Fortschritt war die Installation und Inbetriebnahme der dachschonenden PV-Anlage als Pilotprojekt in Jena-Winzerla zu Beginn des Geschäftsjahres. Außerdem konnte das Projekt der Gesundheitsapartments erfolgreich abgeschlossen werden. Das Geschäftsjahr 2025 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 0,08 Mio. € ab und lag damit 0,03 Mio. € über dem Planwert.

Durch die **Stadtwerke Jena** wurden Umsatzerlöse im Rahmen der Betriebsführung für den Zweckverband JenaWasser in Höhe von 15,5 Mio. € (Vorjahr: 15,6 Mio. €) realisiert. Die Leistungen für den Zweckverband werden dabei neben den Stadtwerken Jena auch von den Stadtwerken Energie sowie den Stadtwerken Netze erbracht.

Die Geschäftstätigkeit der **varys** war durch die steigende Inflation und die hohe Preisabhängigkeit der Softwarebranche vor allem von weiteren Preissteigerungen geprägt. Der Geschäftsverlauf wurde maßgeblich durch die Projekt-, Dienstleistungs- und Softwarewartungsverträge mit Kunden sowie Partnerschaftsverträge mit Microsoft beeinflusst. Die Umsätze in Höhe von 4,0 Mio. € lagen leicht über denen des Vorjahres von 3,9 Mio. €. Das Jahresergebnis 2025 (–0,07 Mio. €) verbesserte sich gegenüber dem Vorjahr, war jedoch um 0,02 Mio. € schlechter als geplant (–0,04 Mio. €).

Die **Servicegesellschaft** beendete das Jahr 2025 mit einem Ergebnis von +0,03 Mio. €.

2.4 Lage

2.4.1 Ertragslage

Der Konzernjahresüberschuss beträgt 17,5 Mio. € (Vorjahr: 14,2 Mio. €). Die Betriebsleistung (497,2 Mio. €) liegt im Geschäftsjahr 8,1 Mio. € unter der des Vorjahres. Die korrespondierenden Betriebsaufwendungen (473,4 Mio. €) sind um 10,8 Mio. € niedriger als im Vorjahr. Das Finanzergebnis (–6,5 Mio. €), das periodenfremde Ergebnis (7,6 Mio. €) und der Ertragsteueraufwand (2025: 7,4 Mio. €; Vorjahr: 9,7 Mio. €) sind die weiteren Bestandteile für des Konzernjahresüberschusses.

Die periodengerechten Umsatzerlöse (441,6 Mio. €) entsprechen dem Niveau des Vorjahres (441,3 Mio. €). Die Verminderung der Betriebsleistung ist im Geschäftsjahr auf die Bestandsveränderung für noch nicht abgerechnete Betriebskosten (–7,8 Mio. €) und auf die zum Bilanzstichtag angefallenen Herstellungskosten für nicht abgeschlossene Projekte (–5,7 Mio. €) zurückzuführen. Dieser Verminderung stehen höhere interne Leistungen zum Anlagevermögen (+5,2 Mio. €) gegenüber.

Der Aufwandsbereich ist im Wesentlichen gekennzeichnet durch geringere periodengerechte Materialkosten (–28,9 Mio. €) bei gleichzeitig gestiegenem Personalaufwand (+5,5 Mio. €) sowie höheren sonstigen betrieblichen Aufwendungen.

Die Beschaffungskosten für das Segment Energie (Strom, Gas und Fernwärme) sanken gegenüber dem Vorjahr um 35,1 Mio. €, wogegen die Kosten für bezogene Leistungen um 6,5 Mio. € anstiegen. Die Personalkosten stiegen aufgrund von tariflichen Anpassungen. Die höheren planmäßigen Abschreibungen (1,6 Mio. €) sind eine direkte Folge der hohen Investitionstätigkeit des Konzerns. Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen (+ 10,9 Mio. €) ist vor allem auf die Absicherung der ungewissen energiewirtschaftlichen Risiken (5,1 Mio. €), die Stilllegung des Gasnetzes (2,3 Mio. €) sowie die Zuführung zu Insolvenzzrückstellungen (2,0 Mio. €) zurückzuführen.

Das Finanzergebnis ist mit 6,5 Mio. € negativ (Vorjahr: –1,8 Mio. €). Den um 1,4 Mio. € höheren Darlehenszinsen steht ein um 2,4 Mio. € geringeres Beteiligungsergebnis gegenüber. Darüber hinaus war im vorjährigen Beteiligungsergebnis der Gesellschafterzuschuss der Stadt Jena zum Verlustausgleich in Höhe von 1,4 Mio. € berücksichtigt, der im Geschäftsjahr 2025 nicht in Anspruch genommen werden musste.

Das um 3,3 Mio. € höhere periodenfremde Ergebnis ist signifikant durch die sonstigen betrieblichen Erträge (9,9 Mio. €) beeinflusst, die mit 7,7 Mio. € aus Rückstellungsaufösungen u. a. für Bewertungsanpassungen von Pensionsrückstellungen (2,6 Mio. €) und der Auflösung sonstiger Rückstellungen (5,0 Mio. €) resultieren.

2.4.2 Finanzlage

Liquidität

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

	Mio.€	Mio.€
	2024	2025
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	42,3	70,6
Cashflow aus Investitionstätigkeit	–75,4	–76,9
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	–10,7	27,4
Cashflow	–43,8	21,1

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 28,3 Mio. € über dem des Vorjahres. Ursache ist im Wesentlichen die Erhöhung der Rückstellungen, insbesondere im Bereich der ungewissen Verbindlichkeiten (7,9 Mio. €), sowie die stichtagsbedingte Veränderung der Verbindlichkeiten. Weiterhin sind Fördermittel gegenüber dem Freistaat Thüringen aus Zuwendungen, die zum Bilanzstichtag noch nicht in Anspruch genommen wurden (2,8 Mio. €), bilanziert. Außerdem trägt der gestiegene Konzernjahresüberschuss (+3,2 Mio. €) zum höheren Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit bei.

Der negative Cashflow aus **Investitionstätigkeit** (–76,9 Mio. €) ist insbesondere durch die hohen Investitionsauszahlungen im Bereich Mobilität (27,6 Mio. €, davon 12,5 Mio. € für die Neuanschaffung von Straßenbahnen), in die Modernisierung des Wohnungsbestandes (32,8 Mio. €) sowie im Segment Energie in technische Anlagen (22,9 Mio. €) gekennzeichnet. Demgegenüber stehen die Einzahlungen aus Investitionszuwendungen im Bereich Verkehr (8,7 Mio. €).

Der Cashflow aus der **Finanzierungstätigkeit** zeigt einen Zufluss von 27,4 Mio. €. Dem positiven Saldo von Aufnahme und Tilgung von Krediten (41,7 Mio. €) stehen Ausschüttungen in Höhe von 7,3 Mio. € gegenüber. Weiterhin belasten gezahlte Zinsen in Höhe von 9,3 Mio. € den Cashflow aus Finanzierungstätigkeit. Die Einzahlung der Gesellschafterin beläuft sich auf 4,8 Mio. €, und mit 2,2 Mio. € ist die Rückzahlung des nicht benötigten Zuschusses der Stadt Jena aus dem Vorjahr berücksichtigt.

Der positive Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit und Finanzierungstätigkeit reichte im Geschäftsjahr aus, um die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit abzudecken. Der Finanzmittelfonds hat sich 2025 von 90,4 Mio. € um 21,1 Mio. € auf 111,5 Mio. € erhöht. Dem Finanzmittelfonds sind ausschließlich die liquiden Mittel zugeordnet.

Die Liquidität der Stadtwerke Jena Gruppe war jederzeit gesichert.

An originären Finanzinstrumenten bestehen in der Stadtwerke 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.

2.4.3 Vermögenslage

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2025 beträgt 1.227,7 Mio. € (Vorjahr: 1.167,4 Mio. €).

Im Geschäftsjahr wurden 100,8 Mio. € (Vorjahr: 105,4 Mio. €) in das Anlagevermögen investiert, wobei sich die Investitionen für immaterielle Vermögensgegenstände auf 1,7 Mio. €, für Sachanlagen auf 97,5 Mio. € und für Finanzanlagen auf 1,6 Mio. € beliefen.

Die Investitionen in das Sachanlagevermögen überschreiten die Abschreibungen um 48,7 Mio. €. Der Anteil des Anlagevermögens liegt bei 79,9 % der Bilanzsumme. Der Zuwachs der flüssigen Mittel um 21,1 Mio. € führt zusammen mit dem Anstieg des Anlagevermögens zu einer Erhöhung der Bilanzsumme um 60,2 Mio. €.

Die Passivseite ist durch den Anteil des wirtschaftlichen Eigenkapitals an der Bilanzsumme von 49,5 % (Vorjahr: 48,3 %) gekennzeichnet. Dem wirtschaftlichen Eigenkapital werden neben dem bilanziellen Eigenkapital auch der Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung sowie 70,0 % (außer für Verkehr und Freizeit – 2025: 100 %; Vorjahr: 70 %) der Sonderposten für Investitionszuwendungen zugerechnet. Das wirtschaftliche Eigenkapital erhöhte

sich durch die Einstellung in die Gewinnrücklagen um 6,7 Mio. €. Der Eigenkapitalanteil des Sonderpostens erhöhte sich um 37,2 Mio. €. Die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr entfällt mit 29,3 Mio. € auf die veränderte Darstellung für Verkehr und Freizeit. Gegenläufig wirkt sich die planmäßige Auflösung des passivischen Unterschiedsbetrages (–4,4 Mio. €) aus.

Das langfristige Fremdkapital stieg um 49,8 Mio. €, das kurz- und mittelfristige Fremdkapital sank um 4,2 Mio. €. Die Erhöhung des langfristigen Fremdkapitals ist auf die Kreditaufnahmen in Höhe von 84,7 Mio. € im Geschäftsjahr zurückzuführen.

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 2025 als positiv ein. Der erwartete Konzernbilanzgewinn von 0,1 Mio. € (in gleicher Höhe wie der erwartete Jahresüberschuss der Muttergesellschaft) wurde mit dem ausgewiesenen Konzernbilanzgewinn übertroffen. Der von der Stadt Jena gezahlte Zuschuss von 4,8 Mio. € wurde zum Ergebnisausgleich der Stadtwerke Jena nicht benötigt. Der Konzernbilanzgewinn wird in gleicher Höhe wie der zum Jahresüberschuss der Muttergesellschaft mit 0,6 Mio. € 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. Zum 1. Quartal 2026 wurde CRISAM als neue zentrale Risikomanagementsoftware eingeführt.

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- und Projektrisiken sowie rechtliche und gesellschaftliche Risiken) und interne Risiken (Prozess- und Mitarbeiterisiken sowie technische und strategische Risiken) sowie Compliance-Themen kategorisiert, analysiert und bewertet.

Das **Risikohandbuch Energieeinkauf und -verkauf** dient dem Management der Risiken im Bereich des Absatzes und der 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.

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, das in den Dienstleistungsrichtlinien verankert ist. Die Compliance-Risiken sind Bestandteil der Risikoberichterstattung.

3.2 Bestandsgefährdende Risiken

Bestandsgefährdende Risiken für die Stadtwerke Jena Gruppe wurden im Geschäftsjahr 2025 nicht gesehen und werden auch derzeit nicht gesehen.

3.3 Angaben zu den einzelnen Chancen und Risiken

Das Konzernergebnis – und somit die Chancen und Risiken – der Stadtwerke Jena wird durch die bestehenden Ergebnisabführungs- bzw. Verlustübernahmeverträge in besonderem Maße von den Beteiligungsergebnissen der Stadtwerke Energie, des Nahverkehrs und der Bädergesellschaft beeinflusst. Die Chancen und Risiken sind in diesem Zusammenhang nach den Segmenten gegliedert.



Für die Stadtwerke Energie werden folgende unternehmensrelevanten Risiken identifiziert und bewertet.

Im Gas- und Stromvertrieb sind die Stadtwerke Energie nicht nur im Netzgebiet der Tochtergesellschaft 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. 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 langfristigen 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.

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 Risikopotenzial 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 ein Vielfaches der ursprünglichen Beschaffungskosten betragen. Um die Ausfallrisiken zu begrenzen, werden Handelspartner einer regelmäßigen Bonitätsanalyse unterzogen. Jedem Lieferanten ist ein maximales Kreditrisikolimit zugeordnet.

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, seinen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Preissteigerungen, Fachkräftemangel, sinkende Konsum- und Investitionsausgaben sowie der strukturelle Wandel in verschiedenen Industriezweigen vermindern die wirtschaftliche Leistungskraft vieler Unternehmen und lassen das Risiko von Unternehmensinsolvenzen steigen.

Im Februar 2026 hat die Bundesregierung mit dem Eckpunktepapier für eine Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes eine Neuausrichtung der Wärmewende eingeleitet. Der Anschluss an bestehende oder neue Fernwärmenetze wird vom Gesetzgeber zwar weiterhin als wichtiger Baustein der Wärmewende betrachtet, die Fernwärme steht jedoch künftig stärker im Wettbewerb mit anderen Heizlösungen.

Aus dem Gebäudemodernisierungsgesetz und der damit verbundenen Verpflichtung von Gebäudeeigentümern zum langfristigen Umstieg auf klimafreundliche Heizungssysteme ergeben sich nach wie vor 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 Stadtwerke Energie setzen in ihrer mittel- und langfristigen Planung darauf, diese Chancen zu nutzen und den Rückgang im Gasvertriebsgeschäft zu kompensieren.

Für künftige Investitionen in den Ausbau von Fernwärmenetzen und die Errichtung neuer Erzeugungsanlagen sowie für die mit diesen Investitionen in Zusammenhang stehenden Betriebskosten besteht jedoch das Risiko, dass diese nicht in ausreichendem Umfang an die Verbraucher weitergegeben werden können. Fernwärmeversorgungsunternehmen könnten durch Gesetze, Verordnungen und Verbraucherschützer (AVBFernwärmeV, Bundeskartellamt, Verbraucherzentralen) in der Wahl und der Gewichtung von Preisindizes und der Gestaltung von Preisanpassungsklauseln eingeschränkt werden; dies würde negativen Einfluss auf die Ertragserwartungen haben.

Die Risiken, die sich aus den strategischen Beteiligungen an Projektgesellschaften ergeben, bestehen in verminderten Winderträgen durch windschwache Jahre, hohen technischen Ausfallzeiten, einer Verschlechterung der EEG-Regelungen für Bestandsprojekte, verlorenen Projektentwicklungskosten für nicht realisierte Wind- und Solarprojekte sowie steigenden Preisen für Windparks, die sich in frühen Entwicklungsstadien befinden. Ein weiteres Risiko besteht in der fehlenden Verfügbarkeit geeigneter Flächen. Chancen bestehen in höheren Winderträgen, einer höheren Anlagenverfügbarkeit sowie einer positiven Entwicklung der Marktwerte für erneuerbare Energien. Bei erfolgreicher Umsetzung der Erzeugungsprojekte besteht die Chance, langfristig Ergebnisbeiträge zu leisten.

Die Risiken in Bezug auf die eigenen konventionellen Erzeugungsanlagen bestehen in einer geringeren als der 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 sowie aus einer kältebedingt überdurchschnittlichen Heiznachfrage ergeben.

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 anderem die Investitionen des Zeiss-Konzerns in den Standort Jena sowie die Bebauung des Inselplatzes.

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 wurden in den Fokus gerückt. Die Sanierungskonzepte für den Bestand enthalten außerdem verschiedene Maßnahmen zur Barrierereduzierung, wie den An- und Umbau von Aufzügen, die Errichtung von Rampen im Außenbereich oder barrierefreie Zugänge zum Haus und zu allen Bereichen der Außenanlagen. jenawohnen versteht die sich verändernde Altersstruktur als Chance für zukünftige Wohnmodelle. Dabei muss das Thema der spezifischen Formen der Altersarmut jedoch im Blickfeld bleiben, wenn Investitionsentscheidungen vorbereitet werden. Ziel ist es, bezahlbaren Wohnraum im Bestand zu erhalten, der dennoch die notwendige technische Ausstattung und Hilfsmittel für ältere Menschen bereithält.

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

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. Um den Forderungsausfall bei den Mieten weiter zu reduzieren, ist ein zentrales Forderungsmanagement eingerichtet, das alle Aktivitäten in diesem Bereich in der Abteilung Recht/Forderungsmanagement bündelt.

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

Mobilität

Für den Nahverkehr standen im Jahr 2025 die Instandhaltungsaufwendungen, der Ausfall von Ausgleichsleistungen sowie die Veränderung der Förder- und Finanzierungspraxis für den ÖPNV im Fokus der Risikobetrachtung.

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

Die Einführung und Fortführung des Deutschlandtickets veränderte die Einnahmestruktur des Nahverkehrs. Der Zuwachs an Fahrgästen kann die Einnahmefälle aus klassischen Ticket-

verkäufen aufgrund des festgelegten Preises nicht ausgleichen. Für die Jahre 2023 bis 2025 besteht hierfür ein Ausgleichsmechanismus seitens des Freistaates Thüringen, der ab dem Jahr 2026 umgestellt wird. Der Ausgleich soll pauschaliert und gedeckelt vorgenommen werden. Dies kann für das Unternehmen selbst nur durch höhere Anstrengungen beim Verkauf dieses Tickets kompensiert werden, was sich für den Jenaer Nahverkehr sowohl zu einem Risiko als auch zu einer Chance entwickeln kann. Ein Ausfall der Ausgleichsleistung nach § 45a PBefG bleibt weiterhin ein Risiko für den Jenaer Nahverkehr.

Ein weiteres Risiko besteht darin, dass Fördermittel und freiwillige Finanzhilfen gekürzt oder nicht mehr gezahlt werden und damit die Finanzierung nicht gesichert werden kann. Ferner besteht das Risiko, durch die gegenwärtigen Personalengpässe und die damit verbundenen unbesetzten Stellen die Aufgabenerfüllung im Fahrangebot nicht gewährleisten zu können.

Eine wesentliche Chance ergibt sich daraus, dass die Fahrgastzahlen im Vorjahresvergleich um 10,4 % und gegenüber dem bisherigen Nachwendefahrtgastrekordjahr 2019 um 3,4 % gestiegen sind. Weiterhin werden wesentliche Chancen durch den Einsatz der Lichtbahnen gesehen. Ziel ist es, unter den gegebenen finanziellen Bedingungen des Haushaltes der Stadt Jena die Fahrgastzahlen auf dem neuen Niveau zu halten oder weiter zu erhöhen sowie ein attraktives Leistungsangebot anzubieten, um den Trend des Umstiegs vom motorisierten Individualverkehr hin zum Umweltverbund beibehalten zu können.



Die Sportschwimmhalle befindet sich seit August 2023 in Betrieb, jedoch steht noch eine Nachtragsforderung eines Auftragnehmers 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 abschließend geprüft. Bis zum Abschluss der Prüfung der Unterlagen besteht das Risiko, dass Fördermittel zurückgezahlt werden müssen.

Ein erheblicher Kostenfaktor beim Betrieb der Bäder sind die Energiekosten für Fernwärme und Strom sowie die Kosten für Wasser und Abwasser. Die Bädergesellschaft wurde Ende 2023 im Energiemanagement nach ISO 50001 zertifiziert und hat im Wirtschaftsplan Energieeffizienz-Investitionsmaßnahmen beschlossen, um den Kostenerhöhungen entgegenzuwirken.

Als Anbieter von Dienstleistungen ist der Betrieb des Bades in hohem Maße vom eingesetzten Personal abhängig. 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, die Nachfolgeplanung und das Personalmarketing durchgeführt.

Bei der Umsetzung des Projektes zur energetischen Sanierung des Freizeitbades GalaxSea besteht das Risiko einer Überschreitung der geplanten Höhe der notwendigen Investitionen sowie einer Überschreitung der geplanten Schließzeit während des technischen Umbaus.

Es besteht das Risiko höherer Lohnkosten während der Umbauphase, da das Kurzarbeitergeld von der Arbeitsagentur nicht gewährt wurde. Zur Begrenzung der Kosten ist der entgeltliche Einsatz der Mitarbeiter an anderen Standorten bzw. in anderen Unternehmen vorgesehen.

Demgegenüber besteht die Chance, dass das Freizeitbad künftig mit geringeren Energiekosten betrieben werden kann und durch die Modernisierung die Attraktivität des Bades deutlich gesteigert wird. In der Folge könnten marktgerechte Preise und höhere Besucherzahlen zu einer verbesserten Kostendeckung beitragen.

Um weitere Chancen aktiv zu nutzen, werden unter anderem gezielte Marketingaktivitäten (z. B. Special-Tarife im Rahmen des Familien-Freitags) und Kooperationen (z. B. Sponsoring von Freibadeintritten für Kinder in den Sommerferien) innerhalb der Stadtwerke Jena Gruppe umgesetzt. Die weitere Etablierung der Dienstleistungen rund um Physiotherapieangebote wird vorangetrieben.



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

Chancen werden insbesondere in der stetigen Nachfrage nach Dienstleistungen im Bereich der Sanierung von Wohnimmobilien sowie im zusätzlichen Marktpotenzial durch Aufträge im Industriekundenbereich gesehen. Darüber hinaus eröffnen zusätzliche Bedarfe im Zuge der Energiewende sowie der Einführung neuer Technologien im Rahmen der Digitalisierung neue Möglichkeiten.

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 Gesellschaften 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 gegebenenfalls nicht vollständig an die Kunden weitergegeben werden können. Durch eine starke Aufstellung der Arbeitgebermarke sowie die Bindung der Stammbeslegschaft wird diesem Risiko entgegengewirkt.

Die größte Chance der **jENERGIE** ist das Modellprojekt „Smartes Quartier“ sowie das daraus abgeleitete Pilotprojekt in der Gotthard-Neumann-Straße in Jena und die dort zum Einsatz gebrachte Heizungssteuerung inklusive einer intelligenten Hausanschlussstation. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse sollen auf andere Quartiere übertragen werden, mit dem Ziel, attraktive Angebote für die Mieter bereitzustellen und hierdurch ertragsstarke neue Geschäftsfelder zu erschließen.

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 kontinuierlich wachsenden 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 den Risiken der Wissensüberalterung sowie des technischen Wandels.

Chancen der varys sind in der weiteren Intensivierung ihrer Geschäftstätigkeit zu sehen. Dies wird durch den weiteren Ausbau der Marktaktivitäten in den Bereichen Softwareentwicklung und Beratung sowie insbesondere durch speziell konzipierte Produkte für den immobilien- und wohnungswirtschaftlichen Markt und den 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, der Neugewinnung bzw. dem Verlust der zeitlich befristeten Verträge mit den dualen Systemen (Laufzeit max. 3 Jahre).

4 Prognosebericht

Für das Geschäftsjahr 2026 wird ein Konzernjahresüberschuss in Höhe von 15,1 Mio. € erwartet. Hier ist ein Zuschuss der Stadt Jena in Höhe von 9,3 Mio. € in die Planung eingeflossen. Im mittelfristigen Planungszeitraum bewegt sich der geplante Jahresüberschuss zwischen 13,0 und 14,9 Mio. €, wobei ebenfalls Zuschüsse der Stadt Jena von durchschnittlich 5,0 Mio. € zum Ausgleich des handelsrechtlichen Ergebnisses im Einzelabschluss der Stadtwerke Jena eingeplant sind..

Die möglichen Auswirkungen auf die künftige Geschäftsentwicklung der Stadtwerke Jena, welche sich aus unerwarteten politischen Entscheidungen sowie kriegerischen Auseinandersetzungen (z. B. Ukraine, Nahostkonflikt) und wirtschaftspolitischen Konflikten (z. B. Zollpolitik der USA) ergeben, können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend bewertet werden. Darüber hinaus bestehen für die künftige Entwicklung Risiken durch Preissteigerungen bei Material und Dienstleistungen sowie bei den Energiebezugskosten. Diese können negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf haben. Zurzeit wird nicht mit existenzgefährdenden Auswirkungen gerechnet.

Jena, 5. Juni 2026

Geschäftsführung

Claudia Budich

Tobias Wolfrum