

Stadt Markkleeberg

# Beteiligungsbericht

Geschäftsjahr 2023



## Impressum

Stadt Markkleeberg  
Büro des Oberbürgermeisters  
Beteiligungsmanagement/Referentin Ulrike Witt  
Rathausplatz 1  
04416 Markkleeberg  
Telefon 0341/3533209  
E-Mail [ulrike.witt@markkleeberg.de](mailto:ulrike.witt@markkleeberg.de)

Fotos: André Kempner/Ulrike Witt

# Beteiligungsbericht der Stadt Markkleeberg für das Jahr 2023

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Übersicht der Beteiligungen der Stadt Markkleeberg	
1.1 Beteiligungen an Unternehmen in Rechtsformen des Privatrechts	4
1.2 Beteiligungen an Zweckverbänden und Beteiligungsgesellschaften	4
2. Einzeldarstellung der Beteiligungen an Unternehmen	
2.1 Wohnungsbaugesellschaft Markkleeberg mbH (WBG)	5
2.2 agra-Messepark Markkleeberg Betriebsgesellschaft mbH (agra)	10
2.3 Markkleeberger Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH (MGV)	11
2.4 Entwicklungsgesellschaft für Gewerbe und Wohnen mbH (EGW)	15
2.5 Wärmeversorgung Wachau GmbH (WvW)	22
2.6 KBE – Kommunale Beteiligungsgesellschaft an der enviaM	24
2.7 Breitband GmbH Landkreis Leipzig	28
2.8 FEO – Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH	30
3. Einzeldarstellung der Beteiligungen an Zweckverbänden	
3.1 Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Leipzig – Land (ZV WALL)	32
3.2 Zweckverband Kommunales Forum Südraum Leipzig	33
3.3 Zweckverband kommunaler Anteilseigner Sachsen an der Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH (FEO)	34
4. Finanzbeziehungen zwischen der Stadt Markkleeberg und den Beteiligungsgesellschaften	35
5. Anlagen	37

- I**            **Übersicht Beteiligungen** der Stadt Markkleeberg an Unternehmen  
in privater Rechtsform und Zweckverbänden
- II**            Wirtschaftskennzahlen **WBG 2023**  
Bilanz  
Gewinn- und Verlustrechnung  
Fünfjahresübersicht  
Plan-Ist-Vergleich
- III**            Wirtschaftskennzahlen **agra 2023**  
Bilanz  
Gewinn- und Verlustrechnung
- IV**            Wirtschaftskennzahlen **MGV 2023**  
Bilanz  
Gewinn- und Verlustrechnung  
Plan-Ist-Vergleich
- V**             Wirtschaftskennzahlen **EGW 2023**  
Bilanz  
Gewinn- und Verlustrechnung  
Fünfjahresübersicht  
Plan-Ist-Vergleich  
Mittelfristplanung
- VI**            Wirtschaftskennzahlen **WvW 2023**  
Bilanz  
Gewinn- und Verlustrechnung  
Leistungskennziffern
- VII**            Wirtschaftskennzahlen **KBE 2023**  
Bilanz  
Gewinn- und Verlustrechnung  
Leistungskennziffern
- VIII**            Wirtschaftskennzahlen **Breitband GmbH 2023**  
Bilanz  
Gewinn- und Verlustrechnung
- IX**            Wirtschaftskennzahlen **FEO 2023**  
Bilanz  
Gewinn- und Verlustrechnung
- X**             Informationen zu **Zweckverbänden 2023**
- 1 ZV WALL**  
                  **2 ZV Kommunales Forum Südraum Leipzig**  
                  **3 Zweckverband FEO**
- XI**            **Finanzbeziehungen** – Mietverträge Stadt-WBG

## **1. Übersicht der Beteiligungen der Stadt Markkleeberg**

### **1.1 Beteiligung an Unternehmen in Rechtsformen des Privatrechts**

Die Stadt Markkleeberg war 2023 **unmittelbar** an folgenden Gesellschaften beteiligt:

- 100 Prozent an der Wohnungsbaugesellschaft Markkleeberg mbH (WBG)
- 33,33 Prozent an der Entwicklungsgesellschaft für Gewerbe und Wohnen mbH (EGW)
- 100 Prozent an der agra Messepark Betriebsgesellschaft Markkleeberg mbH (agra)
- 1,6 Prozent an der Breitband GmbH Landkreis Leipzig
- 0,594 Prozent an der KBE – Kommunale Beteiligungsgesellschaft an der enviaM
- 0,363 Prozent an der Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH

**Mittelbare** Beteiligungen der Stadt Markkleeberg ergaben sich aus den Beteiligungen der WBG. Diese war unmittelbar und mittelbar an folgenden Gesellschaften beteiligt:

- 100 Prozent an der Markkleeberger Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH (MGV)
- 66,67 Prozent an der Entwicklungsgesellschaft für Gewerbe und Wohnen mbH (EGW), diese hält wiederum:
  - 51 Prozent an der Wärmeversorgung Wachau mbH (WvW)

Die unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen der Stadt Markkleeberg an Unternehmen in privaten Rechtsformen zum Stichtag 31.12.2023 siehe auch **Anlage I**.

### **1.2. Beteiligung an Zweckverbänden**

Die Stadt Markkleeberg war **unmittelbar** an folgenden Zweckverbänden und Beteiligungsgesellschaften beteiligt - siehe auch **Anlage I**:

- 12,821 Prozent am Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Leipzig-Land (ZV WALL)
- 15,968 Prozent der Stimmrechte am Zweckverband Kommunales Forum Südraum Leipzig (ZV KFSL)
- 1,389 Prozent der Stimmrechte am Zweckverband kommunaler Anteilseigner Sachsen an der Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH (ZV FEO)

## 2. Einzeldarstellung der Beteiligungen

### 2.1 Wohnungsbaugesellschaft Markkleeberg mbH (WBG)

#### Geschäftsmodell

Die im Jahr 1991 gegründete WBG ist ein 100-prozentiges Tochterunternehmen der Stadt Markkleeberg. Der Geschäftszweck liegt in der gewinnorientierten Bewirtschaftung, Sanierung und Vermietung eigener Wohn- und Gewerbeobjekte im Stadtgebiet. Vorteil für die Stadt: Sie kann als Gesellschafter ihre städtebaulichen und infrastrukturellen Ziele bei Wohn- und Gewerbeimmobilien durchsetzen.



Abbildung 1 Der Firmensitz Rathausstraße 26.

Die WBG ist alleinige Gesellschafterin der Markkleeberger Grundstücksverwaltungsgesellschaft (MGV), deren Geschäftszweck in der Durchführung von Serviceleistungen im Bereich Wohnungswirtschaft besteht. Von 2006 bis 2022 war die WBG auch alleinige Gesellschafterin der Entwicklungsgesellschaft für Gewerbe und Wohnen mbH (EGW), deren Geschäftsfeld die Bewirtschaftung des Gewerbegebietes Wachau sowie der Markkleeberger Seen mit ihren umliegenden Strand- und Freiflächen ist. Zum 1.1.2023 hat die Stadt Markkleeberg ihren Regiebetrieb Kanupark in die EGW eingebracht. Damit haben sich die Geschäftsanteile verändert: Die WBG hält seither nur noch 66,7 Prozent, die Stadt Markkleeberg 33,3 Prozent an der EGW.

#### Zahlen und Fakten

Firmensitz	Rathausstraße 26, 04416 Markkleeberg
Stammkapital	6.200.000 Euro
Mitarbeiter	16
Geschäftsführer	Olaf Schlegel (ab 03/2023), Jana Thomas (03/2016-02/2023)
Kontakt	<a href="http://www.wbg-markkleeberg.de">www.wbg-markkleeberg.de</a>

## Aufsichtsrat

Vorsitzender Karsten Schütze, Oberbürgermeister der Stadt Markkleeberg  
Stellvertreter Gerhard Pötzsch, Stadtrat, Rentner  
Rolf Müller, Stadtrat, Rentner  
Anne-Katrin Seyfarth, Stadträtin, Rechtsanwältin  
Joachim Schruth, Stadtrat, Umwelttechniker  
Dr. Olaf Winne, Stadtrat, Geschäftsführer

### *Beratende Mitglieder:*

Kerstin Kaiser, Stadtverwaltung, Stabsstelle Wirtschaftsförderung  
Rosemarie Jahn, Stadträtin, Sozialarbeiterin  
Margit Kaschny, Stadtverwaltung, Leiterin des Amtes für Soziales, Schule und Sport

## Lage der Gesellschaft

Die Situation der WBG ist durch einen gut funktionierenden Wohnungsmarkt in Markkleeberg geprägt, auf dem die Gesellschaft mit einem fast durchsanierten Wohnungsbestand eine geringe Leerstandsquote von circa drei Prozent erreicht. Der Marktanteil am Wohnungsbestand in Markkleeberg beträgt knapp 17 Prozent. Damit erfüllt die WBG eine wichtige Aufgabe der Daseinsvorsorge – die Bereitstellung von Wohnraum für Bürger unterschiedlicher sozialer Schichten. Die Mieten wurden auf Vergleichsmietenbasis in den vergangenen Jahren leicht angehoben, der Umsatz der WBG damit erhöht.

## Geschäftsverlauf

Das Hauptgeschäft der WBG, die Vermietung des eigenen Wohnungsbestandes, verlief im Geschäftsjahr 2023 ohne Probleme. Aufgrund von Mietanpassungen und der Neuvermietung der Wohnanlage Sonnesiedlung 1a mit 81 barrierefreien Wohnungen ab 1.6.2023 stiegen die Mieteinnahmen als Hauptumsatzquelle des Unternehmens auf 11,2 Millionen Euro (im Vorjahr 10,9 Millionen Euro).

Die Bewirtschaftung der Wohnungen und Gewerberäume erfolgte durch 16 Mitarbeiter.

<b>Bestand Eigentum WBG</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Wohnungen	2.212	2.132
Wohnfläche in Quadratmeter	131.246	126.718
Gewerbeeinheiten	141	134
Gewerbefläche Quadratmeter	19.565	19.206
Garagen und Stellplätze	1.031	978

Das Jahr 2023 wurde mit einem Jahresüberschuss von 2.191.000 Euro abgeschlossen. Dieser resultiert aus dem Betriebsergebnis von 2.573.000 Euro und Zinserträgen in Höhe von 42.000 Euro, die durch das neutrale Ergebnis von -53.000 Euro sowie Ertragssteuern in Höhe von -371.000 Euro vermindert wurden. Das Jahresergebnis ist gegenüber dem Vorjahr um 788.000 Euro gestiegen, was im Wesentlichen durch den um 190.000 Euro verminderten Betriebsaufwand sowie die um 322.000 Euro gestiegenen Mieterlöse begründet ist.

#### Wesentliche Investitionen im Geschäftsjahr 2023:

- Fertigstellung Neubau Service-Wohnen Sonnesiedlung 1a mit 81 barrierefreien Wohnungen für Senioren, Vermietung ab 1.6.2023 **4.107.000 Euro**
- Baubeginn Neubau Nahkauf Großstädteln, Hauptstraße **2.084.000 Euro**
- Laufende Modernisierung Stadthaus Raschwitz Straße 31, Büros für Stadtverwaltung - Übergabe April/Mai 2024 **914.000 Euro**
- Fertigstellung Neubau Garagen Am Park in Gaschwitz, Vermietung ab 1.8.2023 **262.000 Euro**
- Bauvorbereitung Projekt Neubau Rathausstraße 27 **124.000 Euro**
- Laufender Balkonanbau in der Städtelner Straße **100.000 Euro**



Abbildung 2 Der Rohbau für das neue Nahkauf-Objekt im August 2024.

Die Aufwendungen für Neubau und Modernisierungen inklusive kleinerer Vorhaben beliefen sich auf insgesamt 7.608.000 Euro. Zur Finanzierung von Anlagevermögen wurden Kredite aufgenommen.

Die Finanzanlagen umfassen die Beteiligungen an der MGW in Höhe von 69.000 Euro und der EGW mit 1.912.000 Euro. Im Jahr 2023 wurde das Stammkapital der EGW im Zu-

sammenhang mit der Sacheinlage Kanupark durch die Stadt Markkleeberg um 15.000 Euro auf 45.000 Euro erhöht.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten entwickelten sich 2023 wie folgt:

<b>Stand 1.1.2023</b>	<b>25.300.000 Euro</b>
Aufnahme von Darlehen für Modernisierungen	5.953.000 Euro
Tilgungen	-2.265.000 Euro
<b>Stand 31.12.2023</b>	<b>28.988.000 Euro</b>

Unter den Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter Stadt Markkleeberg sind zwei Darlehen in Höhe von ursprünglich 1,1 Millionen Euro mit einer Laufzeit von zehn Jahren ausgewiesen. Im Berichtsjahr wurden planmäßig 112.000 Euro getilgt, verblieben sind zum Bilanzstichtag 641.000 Euro.

Die Vermögenslage der Gesellschaft war mit einer Eigenkapitalquote von 69,1 Prozent gut, die Liquidität ausgewogen und die Zahlungsfähigkeit jederzeit gewährleistet. Insgesamt ist das eine außerordentlich sichere Grundlage für die weitere Tätigkeit des Unternehmens. Im Vergleich mit anderen kommunalen Wohnungsunternehmen in Sachsen nimmt die WBG einen Spitzenplatz ein.

Zum Stichtag 31.12.2023 standen 64 Wohnungen mit insgesamt 3.779,84 Quadratmeter Wohnfläche leer. Bei einer vermietbaren Gesamtwohnfläche von 131.245,60 Quadratmetern ergab sich eine Stichtags-Leerstandsquote von 2,9 Prozent. Im Vorjahr waren es noch 1,5 Prozent gewesen. Insbesondere durch altersbedingt höhere Leerstände und eingeschränkte Handwerkerkapazitäten hat sich die Leerstandsquote erhöht. Die WBG hat organisatorisch und personell reagiert um perspektivisch eine Reduzierung zu erreichen.

Die offenen Mietforderungen betragen 228.000 Euro per 31.12.2022. Das entspricht 1,6 Prozent der Umsatzerlöse im Jahr 2023. Wirtschaftlich bedenklich ist der Betrag nicht. Zum 31.12.2022 lagen die Mietschulden mit 234.000 Euro bei 1,5 Prozent der jährlichen Umsatzerlöse. Schwierigkeiten mit der Mietzahlung hatten vor allem sozial schwächere Mietergruppen. Damit die von den Sozialämtern gewährten Mietzuschüsse auch tatsächlich an den Vermieter gehen, was in Einzelfällen nicht immer der Fall ist, steht die WBG in engem Kontakt mit dem Jobcenter. Im Bereich Markkleeberg ist dieses für die Vergabe der Mietzuschüsse zuständig.

Detaillierte Zahlen siehe **Anlage II**.

## **Prognose**

Im Jahr 2024 ist Europa und die Welt weiterhin durch den Ukraine-Krieg sowie die Konflikte in Nahost gekennzeichnet, die insbesondere Auswirkungen auf die Energiepreise und Beeinträchtigungen der weltweitweiten Handelswege haben. Außerdem setzt sich der Fachkräftemangel als Auswirkung der demografischen Entwicklung fort. Es wird damit gerechnet, dass die genannten Faktoren einen negativen Einfluss sowohl auf die Kosten der Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen als auch auf die Ausführungszeit haben können.

Markkleeberg ist ein bevorzugter Wohnstandort, der in den vergangenen Jahren durch erhebliche Zuzüge gekennzeichnet war. Insofern ist die Nachfrage nach Mietwohnungen bei der WBG gleichbleibend hoch und kann nicht immer sofort befriedigt werden. Damit ist die Vermietbarkeit des eigenen Wohnungsbestandes grundsätzlich gesichert.

Mit Beginn des Jahres 2024 waren alle Wohnungen in der Sonnesiedlung 1a vermietet. Ab Mitte 2025 geht der Neubau des Wohn- und Geschäftshauses in Markkleeberg-Großstädteln am Standort des ehemaligen Nahkauf-Marktes in die Vermietung.

Die WBG plant zwei Bauvorhaben im Bereich der Neuen Mitte - ein Geschäftshaus mit Fahrradgarage in der Rathausstraße 27 und den Bau eines Wohn- und Geschäftskomplexes gegenüber der Rathausgalerie (Neue Mitte - Entwicklungsgebiet I). Im Entwicklungsgebiet I soll der Bau voraussichtlich Ende 2026 beginnen und Ende 2028 fertig sein. Für die Rathausstraße 27 sollte eigentlich Baubeginn im März 2025 sein. Es wurde sogar schon ein Bauantrag gestellt. Inzwischen ist das Projekt aufgrund der hohen Kosten für die Lückenbebauung auf ungewisse Zeit verschoben worden.

Chancen und Risiken liegen darin, auf die demografischen Entwicklungen und die sich dadurch ändernden Anforderungen auf dem Wohnungsmarkt frühzeitig und richtig zu reagieren. Der Erfolg der Gesellschaft wird wesentlich von nachfragegerechten Investitionsentscheidungen abhängen. Die WBG wird durch regelmäßige Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten, verbunden mit einer weiteren Verbesserung des Wohnkomforts, auf eine gute Vermietbarkeit ihres Wohnungsbestandes hinwirken.

Im Geschäftsjahr 2024 wird bei vergleichbarer Geschäftsentwicklung wie im abgelaufenen Jahr 2023 mit einem Gewinn von 123.000 Euro gerechnet. Mit dem bisherigen Geschäftsverlauf ist davon auszugehen, dass dieses Ziel erreicht wird.



Abbildung 3 Das Service-Wohnen Sonnesiedlung 1a aus der Vogelperspektive.

## **2.2 agra-Messepark Markkleeberg Betriebsgesellschaft mbH (agra)**

### **Geschäftsmodell**

Die agra-Messepark Markkleeberg Betriebsgesellschaft mbH wurde 1990 für die Verwaltung, Bewirtschaftung, Entwicklung und Vermarktung von Immobilien auf dem agra-Gelände gegründet – zuständig vor allem für Gebäude und Liegenschaften im Eigentum der Stadt Markkleeberg. Die Gesellschaft ist aus der ehemaligen Landwirtschaftsausstellung der DDR hervorgegangen und bewirtschaftete bis 2003 das agra-Ausstellungsgelände und den angrenzenden agra-Park.

### **Zahlen und Fakten**

Firmensitz	Rathausplatz 1, 04416 Markkleeberg
Stammkapital	25.564,59 Euro
Geschäftsführer	Jana Thomas (03/2016-02/2023), Olaf Schlegel (ab 03/2023)
Kontakt BM-Büro	0341/3533274

### **Lage der Gesellschaft**

Die wirtschaftliche Tätigkeit ruht seit 2004. Die agra hat kein eigenes Vermögen und keinen Aufsichtsrat.

### **Geschäftsverlauf**

Geschäftsvorfälle gab es im Jahr 2023 nur vereinzelt im Zusammenhang mit Vorgängen aus den Vorjahren. Da es sich um eine Kleinstkapitalgesellschaft im Sinne §267a HGB handelt, wurde von der Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung Merito ein Jahresabschluss ohne Anhang erstellt. In der Bilanz sind zum 31.12.2023 noch 643,26 Euro ausgewiesen.

Die Bilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr siehe **Anlage III**.

### **Prognose**

Eine Löschung der Gesellschaft erfolgte bislang nicht, um sie im Zuge einer Bundes- oder Landesgartenschau auf dem agra-Gelände wieder beleben zu können. Die Stadt Markkleeberg ist mit Leipzig wegen einer langfristigen gemeinsamen Bewerbung im Gespräch.

## 2.3 Markkleeberger Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH (MGV)

### Geschäftsmodell

Die im Jahr 1992 gegründete Markkleeberger Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH (MGV) ist ein 100-prozentiges Tochterunternehmen der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Markkleeberg mbH (WBG). Die Geschäftstätigkeit gliedert sich in drei Bereiche:

- Hausmeisterleistungen, insbesondere für das Mutterunternehmen WBG,
- soziale Betreuungsleistungen für das WBG-Service-Wohnen,
- Bewirtschaftung und Verwaltung von Immobilien Dritter.

Die Gesellschaft verfolgt neben dem für jedes Wirtschaftsunternehmen obligaten Gewinn das Ziel, die Bewirtschaftung der Immobilien ihrer Muttergesellschaft sicher und für deren Mieter kostengünstig zu gestalten.



Abbildung 4 MGVB-Mitarbeiter bieten Service für Haus und Hof.

### Zahlen und Fakten

Firmensitz	Rathausstraße 26, 04416 Markkleeberg
Stammkapital	30.000 Euro
Geschäftsführer	Jana Thomas (03/2016-02/2023), Olaf Schlegel (ab 03/2023)
Kontakt	<a href="http://www.mgv-markkleeberg.de">www.mgv-markkleeberg.de</a>

### Aufsichtsrat

Die Zusammensetzung des MGV-Aufsichtsrates entspricht dem der Muttergesellschaft WBG.

### Lage der Gesellschaft

Die Wohnungswirtschaft ist ein relativ stabiler Wirtschaftsbereich und unterliegt in ihrer Entwicklung keinen größeren Schwankungen. Markkleeberg ist ein bevorzugter Wohnstandort mit einer hohen Nachfrage nach Wohnraum in allen Segmenten. Insofern kann die MGV ihre Geschäftstätigkeit auf stabilen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen aus-

üben. Mit ihrer Tätigkeit steht sie in Konkurrenz zu anderen Dienstleistungsunternehmen in der Region und muss auf strikte Wirtschaftlichkeit achten.

Verwalteter Immobilienbestand:

<b>Eigentum Stadt Marktleeburg</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Wohnungen	3	3
Gewerbeeinheiten	2	2
Garagen und Stellplätze	36	44
<b>Eigentum privater Dritter</b>		
Wohnungen	593	512
Gewerbeeinheiten	52	31
Garagen und Stellplätze	149	56

Neben dem Geschäftsführer waren im Jahr 2023 durchschnittlich 19 Mitarbeiter – 7 kaufmännische Angestellte und 12 Hausmeister/Reinigungskräfte – bei der Gesellschaft angestellt.

### **Geschäftsverlauf**

Im Berichtsjahr 2023 ist ein Verlust in Höhe von 101.524,83 Euro entstanden, 2022 waren es noch 176.407,90 Euro. Dieser wurde durch Entnahme aus anderen Gewinnrücklagen ausgeglichen.

Im Geschäftsbereich **Hausmeisterdienste** belief sich der Verlust in 2023 auf 97.000 Euro. Dieser ist im Wesentlichen auf folgende Ursachen zurückzuführen:

- **Zahlung einer Inflationsprämie an alle Mitarbeiter**  
Die MGV lehnt sich bei Lohn- und Gehaltszahlungen an die Tarifabschlüsse im öffentlichen Dienst an. Insbesondere die Inflationsprämie von 3000 Euro war im Wirtschaftsplan nicht berücksichtigt. Auch unter Beachtung des Lohnniveaus wurde entschieden, die Prämie trotzdem in voller Höhe zu zahlen. Aufgrund des hohen Krankenstandes blieben die Personalaufwendungen insgesamt nahezu im Rahmen der Planung.
- **Fremdreinigung der Treppenhäuser in der Sonnesiedlung**  
Es war geplant mit der Inbetriebnahme des Gebäudes Sonnesiedlung 1a die Reinigung durch die Hausmeister selbst zu übernehmen. Durch ein hohes Arbeitsaufkommen bei der Übernahme des Gebäudes von der WBG nach Fertigstellung und im Zusammenhang mit den Einzügen der Mieter war dies jedoch im Jahr 2023 nicht möglich.
- **Abrechnung von Zusatzleistungen**  
Mindererträge resultieren aus geringeren Winterdienstleistungen aufgrund des milden Winters. Außerdem war es aufgrund von Krankheiten nicht möglich Zusatzaufträge durch das eigene Team auszuführen.

Im Geschäftsbereich **Service Wohnen** entstand ein Verlust in Höhe von 34.000 Euro. Durch den Bezug des Neubaus Seniorenwohnen Sonnesiedlung 1a im Laufe des Jahres 2023 konnten die Personalkosten durch notwendige Einstellungen nicht adäquat über Erträge aus der Betreuungspauschale kompensiert werden. Außerdem entstanden einmalige Aufwendungen für die Ausstattung und Abschreibung der Gemeinschaftsräume.

Der Geschäftsbereich **Immobilienverwaltung** verzeichnete in 2023 einen Gewinn von 30.000 Euro.

Zur Vermögens- und Finanzlage: Die Bilanzsumme hat sich gegenüber 2022 um 137.000 Euro bzw. um 10,3 Prozent vermindert. Die Änderung beruht im Wesentlichen auf dem Jahresfehlbetrag (Minderung des Eigenkapitals um 101.000 Euro), der liquiditätswirksam war (Minderung liquide Mittel um 100.000 Euro). Investitionen in das Anlagevermögen in Höhe von 90.000 Euro haben die Abschreibungen von 75.000 Euro überstiegen.

Das Darlehen an die WBG wurde planmäßig getilgt.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen waren im Vorjahr stichtagsbedingt durch den Kauf von Ausstattung für das Betreute Wohnen, die stichtagsnah abgerechnet wurden und daher noch nicht beglichen waren, erhöht.

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen der MGV betragen am Bilanzstichtag 70.000 Euro, davon bestehen 48.000 Euro gegenüber verbundenen Unternehmen (Gesellschafter). Sie betreffen insbesondere Miet-, Leasing- und Wartungsverträge.

Nach dem Bilanzbild ist die Vermögenslage der Gesellschaft geordnet. Das Eigenkapital hat sich durch den Jahresfehlbetrag vermindert. Sein Anteil an der etwas reduzierten Bilanzsumme beträgt 97,3 Prozent, im Vorjahr waren es noch 94,9 Prozent. Das Anlagevermögen ist vollständig durch Eigenkapital finanziert.

Die Finanzlage hat sich, gemessen am Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit, verbessert. Hier wirkt sich der verminderte Jahresfehlbetrag aus. Jedoch konnte kein positiver Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit erzielt werden.

Die Investitionen in das Anlagevermögen waren im Vorjahr nicht vollständig liquiditätswirksam - 24.000 Euro ohne Vorsteuer in den Verbindlichkeiten. Diese Auszahlungen fielen im Berichtsjahr an.

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben.

Zur Ertragslage: Die Umsatzerlöse haben sich einerseits durch die allgemeine Anhebung der Entgelte in den Bereichen Hausverwaltung und Hausmeisterleistungen sowie Grünpflege zum 1. Juli 2022 auch in 2023 erhöht.

Daneben hat die Gesellschaft im Berichtsjahr für die Aufwendungen im Rahmen der Neuvermietungen in der Sonnesiedlung 1a einmalige Entgelte von 93.000 Euro (in andere Umsatzerlöse) erhalten. Im Zuge dieser Einzüge in das Service Wohnen stiegen auch die Erlöse aus Betreuungstätigkeit um 51.000 Euro auf 140.000 Euro an. Damit konnte der Plan erreicht werden.

Bei der Hauswarttätigkeit stiegen die Erlöse insgesamt nur um 39.000 Euro auf 593.000 Euro an. Dies liegt deutlich unter den geplanten Erlösen von 742.000 Euro. Das geplante Auftragsvolumen konnte in diesem Bereich nicht abgearbeitet werden.

Der Anstieg der Personalaufwendungen betrifft den nunmehr ganzjährig wirkenden Personalaufbau für das Projekt Sonnesiedlung 1a, Anstiege in der Entlohnung sowie die Zahlung der Inflationsausgleichsprämie.

Der Anstieg bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen betrifft hauptsächlich die (Erst-)Ausstattung aber auch laufende Projekte des Service Wohnens – Gesamtaufwand 54.000 Euro, im Vorjahr 35.000 Euro, die nur in Höhe von 5000 Euro geplant waren.

Insgesamt konnte der Jahresfehlbetrag um 75.000 Euro auf 101.000 Euro verringert werden.

Aus der Vermögens- und Kapitalstruktur geht hervor, dass das Unternehmen auf soliden wirtschaftlichen Grundlagen steht. Aufgrund der guten finanziellen Gesamtsituation der MGV durch regelmäßige Einnahmen und ausreichende Bankbestände war die Zahlungsfähigkeit zu jeder Zeit gesichert.

Detaillierte Zahlen siehe **Anlage IV**.

### **Prognose**

Die in den letzten Jahren aufgebaute Geschäftsstruktur der MGV wird im Geschäftsjahr 2024 im Wesentlichen beibehalten. Im Zusammenhang mit einem Personalabgang wurde entschieden, statt einer Neubesetzung das Geschäftsfeld Wohneigentümergeinschaft/WEG-Verwaltung aktuell nicht mehr zu bedienen. Die bestehenden Verwalterverträge konnten alle zum 31.12.2023 gekündigt und die WEG-Verträge an andere Verwaltungen übergeben werden.

Dank der gesicherten Verträge mit der Muttergesellschaft WBG ist die Geschäftsgrundlage für den Geschäftsbereich Hausmeisterdienste stabil. Die im Jahr 2023 noch nicht abgerechneten Leistungen im Bereich Grünflächenpflege wurden im 1. Quartal 2024 abgerechnet. In Abhängigkeit von den durchzuführenden Aufgaben, einer Normalisierung der Tätigkeit im Service Wohnen sowie einer Anpassung der Leistungspreise in allen Bereichen wird 2024 mit einem positiven Ergebnis dieses Bereichs gerechnet.

Für den Geschäftsbereich Immobilienverwaltung wird durch die bestehenden Verträge auch in den folgenden Jahren mit einem positiven Ergebnis gerechnet.

Im Segment Service Wohnen wird in 2024 mit einem positiven Ergebnis gerechnet, weil die Service Pauschale von 81 Wohnungen für zwölf Monate einfließt und somit die Personalkosten vollumfänglich trägt. Zudem sind Investitionen weitgehend abgeschlossen.

Die Liquidität in den Geschäftsjahren 2024 und 2025 ist aufgrund der geplanten Einnahmen und Ausgaben sowie ausreichender Bankbestände gesichert.

## 2.4 Entwicklungsgesellschaft für Gewerbe und Wohnen mbH (EGW)

### Geschäftsmodell

Die EGW mbH ist maßgeblich in den Aufgabenbereichen Betreuung und Bewirtschaftung von eigenen Flächen/Grundstücken sowie Grundstücken der Stadt Markkleeberg tätig. Mit der Eingliederung des Kanuparks Markkleeberg zum 1.1.2023 hat der Geschäftsbereich Betreuung von Freizeit(sport)anlagen deutlich an Gewicht gewonnen.

Die EGW ist zu 51 Prozent an der Tochtergesellschaft Wärmeversorgung Wachau (WvW) beteiligt. Die anderen 49 Prozent hält die enviaM.

### Zahlen und Fakten

Firmensitz	Magdeborner Straße 1,04416 Markkleeberg
Stammkapital	30.000 Euro
Geschäftsführer	Christoph Kirsten
Kontakt/E-Mail	<a href="mailto:c.kirsten@egw-markkleeberg.de">c.kirsten@egw-markkleeberg.de</a>

### Aufsichtsrat

Vorsitzender Karsten Schütze, Oberbürgermeister der Stadt Markkleeberg  
Stellvertreter Gerhard Pöttsch, Stadtrat, Rentner  
Anne-Katrin Seyfarth, Stadträtin, Rechtsanwältin  
Rolf Müller, Stadtrat, Rentner  
Joachim Schruth, Stadtrat, Umwelttechniker  
Dr. Olaf Winne, Stadtrat, Geschäftsführer

#### *Beratende Mitglieder:*

Kerstin Kaiser, Stadtverwaltung, Stabsstelle Wirtschaftsförderung  
Rosemarie Jahn, Stadträtin, Sozialarbeiterin  
Margit Kaschny, Stadtverwaltung, Leiterin des Amtes für Soziales, Schule und Sport

### Lage der Gesellschaft

Im Geschäftsjahr 2023 konnte trotz deutlicher Mehrbelastung aufgrund der Integration des Kanuparks Markkleeberg in die EGW mbH eine stabile Bewirtschaftung der Kerngeschäftsfelder durchgeführt werden:

- Bewirtschaftung Gewerbegebiet Wachau-Nord
- Bewirtschaftung Betriebsgebäude
- Techn. Betrieb Fernwärmeerzeugung für Wärmeversorgung Wachau GmbH (WvW)
- Bewirtschaftung Markkleeberger See – seit 2018 Vertrag mit LMBV zu Auslaufbauwerk einschließlich Pumpanlage
- Bewirtschaftung Cospudener See
- Bewirtschaftung Kanupark-Schleuse – seit 2018 Vertrag mit LMBV zu Wassermanagement
- Betreuung Kletterpark Markkleeberg/Adventure-Golfanlage
- Betreuung Kanupark Markkleeberg

## Markkleeberger See/Schleuse/Kanupark

Die seit März 2021 bestehende Sperrung des Störmthaler Kanals und die damit verbundene Stilllegung der Kanupark-Schleuse galt auch das komplette Geschäftsjahr 2023. Die ursprünglich für Herbst 2022 avisierten Untersuchungsergebnisse zur Ursachenforschung lagen erst im Sommer 2023 vor. Als Ursache wurde eine Kombination aus ungünstigen geotechnischen Randbedingungen, ungünstigen hydrogeologischen Verhältnissen und nachteiligen Plananpassungen festgestellt. In Auswertung des Gutachtens ist seitens der Aufsichtsbehörden eine Machbarkeitsstudie angeregt worden. Kern der Studie ist die Überprüfung der Wirtschaftlichkeit einer möglichen Sanierung des Schleusenbauwerks nebst Umfeld. Mit Ergebnissen wird nicht vor August 2025 gerechnet.



Abbildung 5 Der Störmthaler Kanal mit der Kanuparkschleuse – seit März 2021 geht hier nichts mehr.

Es gibt aktuell weder Aussagen zu einem möglichen Sanierungskonzept noch zum Termin der Wiederinbetriebnahme für die touristische Nutzung. Die Auswirkungen sind nach wie vor schwer abschätzbar. Die seit Stilllegung der Schleuse angepassten Bewirtschaftungsverträge mit der Stadt Markkleeberg und dem Tagebausanierer LMBV sind im Jahr 2023 fortgeführt worden. Die Bewirtschaftung der Kanupark-Schleuse hat für die EGW aktuell keine negativen finanziellen Auswirkungen. Aufwendungen werden vollständig von der LMBV und der Stadt Markkleeberg getragen. Neben dem Imageverlust schlagen reduzierte bzw. gänzlich ausbleibende Einnahmen zu Buche.

Die Übertragung des Eigentums und der Bewirtschaftung des Kanuparks an die EGW wurde im Jahr 2023 vollständig umgesetzt. Das als städtischer Regiebetrieb Kanupark Markkleeberg geführte Unternehmen wurde gegen die Gewährung von Gesellschaftsrechten aus der Stadt Markkleeberg ausgegliedert. Dafür wurde das Stammkapital der EGW durch Beschluss der Gesellschafterversammlung durch Neuausgabe eines Geschäftsanteils Nr. 2 im Nennbetrag von 15.000 Euro auf 45.000 Euro erhöht und die Stadt Markkleeberg zur Übernahme des Geschäftsanteils gegen Einbringung des Regiebetriebs Kanupark Markkleeberg im Wege der Gesamtrechtsnachfolge durch Ausgliederung zugelassen.

Im Zuge der Ausgliederung erfolgte der Personalübergang von vier der sechs zum Jahresende 2022 noch im Kanupark tätigen Mitarbeiter in die EGW zum 1.1.2023.

Darüber hinaus ist mit der Stadt Markkleeberg eine Nutzungsvereinbarung zur Sicherung der Ansprüche der im Kanupark trainierenden Leistungssportler in der olympischen Sportart Kanu-Slalom geschlossen worden. Neben der Zahlung einer jährlichen Pacht für die Bereitstellung der Anlage beinhaltet die Vereinbarung auch Regelungen zur Übernahme der Betriebskosten, die im Rahmen des Trainings anfallen. Zudem wurde ein Betriebs- und Bewirtschaftungsvertrag für die im Kanupark befindliche WC-Anlage geschlossen, die im Eigentum der Stadt Markkleeberg bleibt.

Bei den im Eigentum der EGW befindlichen Freizeit(sport)einrichtungen Kanupark, Adventure-Golfanlage und Kletterpark hat sich der während der Corona-Pandemie etablierte Trend zum Urlaub daheim nicht weiter verstetigt. Vermehrt werden wieder Reisen ins Ausland unternommen, so dass ein Nachfragerückgang in einigen Bereichen zu verzeichnen ist.

### **Gewerbepark Wachau-Nord**

Die Umsetzung der Bewirtschaftungsaufgaben im GWG Wachau-Nord, im Betriebsgebäude und dem technischen Betrieb der Fernwärmeversorgung im Auftrag der WvW GmbH erfolgen unter dem Aspekt, die Versorgungssicherheit und Zufriedenheit der Gewerbetreibenden im GWG Wachau-Nord zu gewährleisten sowie für Ordnung und Sauberkeit zu sorgen. Um dies weiter auf hohem Niveau realisieren zu können, bedarf es einer sukzessiven Modernisierung der Infrastruktur im GWG Wachau-Nord (Infrastrukturkanal, Straßen, Regenwassersystem) und im Betriebsgebäude.

Es wird weiter daran festgehalten, das Grundstück Flurstück Nr. 136/85 (Solar GmbH) zurückzunehmen. Um den Prozess zu beschleunigen, wurde im Mai 2023 eine Klage wegen Rückabwicklung des Grundstückskaufvertrages bei Gericht eingereicht. Eine Klärung des Sachverhalts konnte bis Ende 2023 nicht herbeigeführt werden. Ein Gerichtstermin ist für Februar 2025 angesetzt.



Abbildung 6 Das Gewerbegebiet Wachau.

### **Geschäftsverlauf**

Die EGW mbH kann auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2023 zurückblicken. Aufgrund der Einbringung des Kanuparks Markkleeberg zum 1.1.2023 ist das Jahr allerdings nur bedingt mit dem Vorjahr vergleichbar.

Es wurde ein Jahresüberschuss von 360.045,94 Euro erwirtschaftet. Die Umsatzerlöse in Höhe von 2.879.000 Euro sind um 1.349.000 Euro höher als im Jahr 2022 (1.530.000 Euro) ausgefallen. Beim Materialaufwand kam es gegenüber 2022 (662.000 Euro) zu einer deutlichen Erhöhung der Aufwendungen in Höhe von 712.000 Euro auf nunmehr 1.374.000 Euro.

Die Personalkosten haben sich um 443.000 Euro erhöht. Maßgeblich waren:

- Übernahme von vier Mitarbeitern der Stadtverwaltung Markkleeberg im Rahmen der Eingliederung des Kanuparks unter Fortbestand der Gehälter/Gehaltsbestandteile gemäß TVÖD VKA für die Übergangszeit von einem Jahr (Betriebsübergang nach §613a BGB);
- Neueinstellung von vier Mitarbeitern im Kanupark (Besetzung vakanter Stellen aufgrund des Verbleibs von Mitarbeitern in der Stadtverwaltung), eines Mitarbeiters im Kletterpark zur Absicherung des täglichen Freizeitsportbetriebs sowie eines Mitarbeiters im Bereich Seenbewirtschaftung aufgrund des rentenbedingten Ausscheidens einer langjährigen Arbeitskraft;
- notwendige Anpassung des allgemeinen Lohnniveaus mit Blick auf die ab 1.1.2024 für alle Mitarbeiter geltenden allgemeinen Arbeitsbedingungen;
- Zahlung eines Inflationsausgleichsbetrages von 1800 Euro an alle Festangestellten.

Während in den vergangenen Jahren vorwiegend Umsätze im Zusammenhang mit der Betreuung und Bewirtschaftung des GWG Wachau-Nord sowie des Markkleeberger und Cospudener Sees erzielt wurden, zeichnet seit 1.1.2023 der Kanupark mit Freizeitangeboten und der Leistungssport-Verpachtung für einen Großteil der Umsätze verantwortlich.

Folgende Netto-Haupteinnahmen gab es im Jahr 2023:

- Zuschüsse durch Stadt Markkleeberg	
+ aus Zuschussvereinbarung	290.000 Euro
+ aus Geschäftsbesorgungsvertrag	45.700 Euro
- Einnahmen aus Betreuung/Bewirtschaftung Markkleeberger See	330.500 Euro
- Parkplatzeinnahmen Markkleeberger See	402.600 Euro
- Einnahmen aus Betreuung/Bewirtschaftung Cospudener See	61.100 Euro
- Parkplatzeinnahmen Cospudener See	195.500 Euro
- Einnahmen Freizeitsportangebote und Gewerbe Kanupark	973.800 Euro
- Einnahmen Verpachtung Leistungssport (inkl. Betriebskosten) Kanupark	475.400 Euro
- Einnahmen Kletterpark/Verweil- und Adventure-Golf-Anlage	159.100 Euro
- Einnahmen Mieten/Unterhaltung/Bewirtschaftung GWG Wachau-Nord	296.300 Euro

Demgegenüber stehen Aufwendungen durch Betreuung und Bewirtschaftung der Seen:

- Kosten Gewässerverbund – Schleuse/Hubbrücke	36.500 Euro
- WC-Anlagen – nur Markkleeberger See	54.800 Euro
- Straßen und Grünflächen	142.100 Euro
- Parkplatzbewirtschaftung	32.700 Euro
- Wach- und Schutzdienst	63.000 Euro
- Strandbereiche	43.900 Euro
- Müllentsorgung	16.400 Euro

Aufwendungen im Zusammenhang mit den im Eigentum der EGW stehenden Freizeitanlagen – ohne Personal und Abschreibungen:

- |                                    |              |
|------------------------------------|--------------|
| - Kanupark                         | 748.000 Euro |
| - Kletterpark/Adventure-Golfanlage | 48.100 Euro  |

Die Finanzlage der EGW – inklusive Liquidität und Vermögen - ist stabil. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wurden 2023 vertragsgerecht bedient: Sie beliefen sich zum 31.12.2023 auf 262.500 Euro. Das Eigenkapital hat zum gleichen Zeitpunkt 5.805.761,65 Euro betragen, die Eigenkapitalquote 86,8 Prozent. Damit hat sie sich gegenüber 2022 geringfügig um 1,6 Prozentpunkte erhöht.

Die Tochter WvW weist für 2023 einen Umsatzerlös von 2.333.000 Euro aus, 633.000 Euro mehr als 2022. Das Plus ist im Wesentlichen auf die Gaspreisbedingte Wärmearbeitspreisentwicklung zurückzuführen. Der Wärmeabsatz sank aufgrund der zurückhaltenden Abnahme durch die Kunden um 16 Prozent gegenüber 2022. Die Kundenstruktur ist stabil geblieben. Das Geschäftsjahr 2023 erfüllte operativ nicht die Erwartungen der Gesellschaft. Sowohl der Wärmeabsatz als auch der KWK-Anteil (Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen) an der Wärmeproduktion waren deutlich rückläufig. Letzteres ist dem Ausfall des BHKW über einen Großteil des Jahres geschuldet. Mit Beginn des 4. Quartals 2023 wurde die Preisgleitung für den Wärmearbeitspreis angepasst. Es wurde ein Markt-element (Wärmepreisindex) aufgenommen und die Formel für die Preisgleitung vereinfacht. Die WvW erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2023 ein Jahresergebnis in Höhe von -89.000 Euro, im Jahr 2022 war es noch ein Überschuss von 66.000 Euro.

Detaillierte Zahlen siehe **Anlage V**.

## Prognose

Nach Ausscheiden des langjährigen Geschäftsführers Claus Mann aus der Geschäftsführung zum 31.12.2022 sowie dem Unternehmen zum 31.03.2023 wurde die Gesellschaft im Jahr 2023 durch den Geschäftsführer Christoph Kirsten sowie den Prokuristen Bernd Walther geführt. Neben der Übergangszeit mit zwei Geschäftsführern im Zeitraum April bis Dezember 2022 sicherte die über viele Jahre erworbene und insbesondere im Bereich der Seenbewirtschaftung sehr umfangreiche Expertise von Bernd Walther einen reibungslosen Übergang in der Geschäftsführung.

## Risiken

Durch Anpassungen bei den Preisen und beim Zuschuss der Stadt Markkleeberg konnten die mit der schwierigen **weltpolitischen Lage** verbundenen hohen Kosten abgefangen werden. Aufgrund der personalintensiven Tätigkeitsfelder der EGW bleibt die angespannte Situation auf dem Arbeitsmarkt (Fachkräftemangel, Lohnsteigerungen, Mindestlohn für Saisonarbeiter) ein nicht zu unterschätzendes Risiko.

Im Dezember 2023 musste der **Kletterpark** aufgrund seines baulichen Zustandes zurückgebaut werden. Der Wiederaufbau und die Erweiterung unter Einsatz eines langlebigeren Materials (Stahl statt Holz) hat sich als problematisch erwiesen. Die Fertigstellung der neuen Kletteranlage ist nach aktuellem Stand für April 2025 vorgesehen. Gründe für den Verzug liegen einerseits an der umfangreicheren Planung und Verzögerungen bei der Genehmigung durch das Landratsamt. Andererseits wurden bei der Ausschreibung keine wirtschaftlichen Ergebnisse erzielt, so dass zeitintensive Bietergespräche geführt werden mussten. Im Ergebnis

konnten einzelne Leistungen aus dem Generalauftrag heraus und kostengünstiger regional vergeben werden. Zum anderen ist es aufgrund der Verschiebung der Bauaktivitäten in den Herbst/Winter 2024/25 möglich, den Anteil der Eigenleistungen zu steigern, was sich positiv auf die Gesamtkosten auswirkt. Trotz aller kostenoptimierenden Maßnahmen (Einsparungen in Höhe von 342.000 Euro im Vergleich zum Ausschreibungsergebnis) übersteigen die Gesamtkosten in Höhe von aktuell 1.188.000 Euro den Planungsansatz von 900.000 Euro deutlich, so dass es der Zustimmung des Aufsichtsrates im August 2024 bedurfte.

Eine weitere Herausforderung ist die Sicherung der **Wasserqualität im Kanupark**. Durch den Wiederanstieg des Grundwassers nach Beendigung des Tagebaus im Süden von Leipzig kommt es zu Flutungen von Erdschichten, die Jahrzehnte trocken lagen. Feinste Sedimente werden ausgespült, die sich bei Kontakt mit Luft rotbraun färben (Eisenausfällung). Der Kanupark ist aufgrund seiner Lage am südlichen Ende des Markkleeberger Sees und westlich der ehemaligen Abbruchkante des Tagebaus Espenhain besonders betroffen, da die Grundwasserleiter von Süden nach Norden strömen und der Kanupark das erste „Hindernis“ darstellt. Die Entwicklungen werden bereits seit 2018 beobachtet. In den vergangenen beiden Jahren hat sich der Prozess verstärkt. Das rotbraune Wasser ist gesundheitlich unbedenklich, ästhetisch aber ein deutliches Manko.



Abbildung 7 Das „braune“ Wasser hat Spuren im Wildwasserkanal hinterlassen.

Ebenso problematisch verhält es sich mit dem **steigenden Grundwasserpegel**, die nach aktuellen Erkenntnissen bereits deutlich über den Prognosen für die Pegelstände aus dem Jahr 2004, also vor Bau des Kanuparks, liegen. Bereits im Winter 2022/23 kam es zum „Aufschwimmen“ der unteren Abschnitte der Wildwasserstrecken. Mittels Entlastungsbohrungen konnte die Standsicherheit übergangsweise gewährleistet werden. Aufgrund der aktuellen Zielprognosen ist in den kommenden Jahren mit einem weiter steigenden Grundwasserdruck zu rechnen, so dass dringender Handlungsbedarf in den unteren Bereichen der Wildwasserstrecken besteht. Bereits seit Anfang 2023 wird mit einem auf Wasserbau spezialisierten Planungsbüro an Lösungsansätzen gearbeitet. Für die dauerhafte Gewährleistung der Standsicherheit ist neben dem Beschweren der Kanalabschnitte mit Betonverfüllungen oder -elementen auch die Verankerung mit Bohrpfählen geplant.

Der **Braunfärbung** kann nur mit dem vermehrten Austausch des Wassers in den und aus dem Markkleeberger See begegnet werden. Dafür braucht es mindestens

eine weitere Wasseraustrittsstelle am Ufer, von der Wasser direkt vom Wettkampfkanal in den See gelangt und gleichzeitig „Frischwasser“ vom See durch die bestehende Öffnung des Zielbeckens in den Kanupark strömt. Die notwendige Änderung der wasserrechtlichen Genehmigung ist bereits mit der Unteren Wasserbehörde/Landkreis Leipzig besprochen.

Für die Umsetzung (Sicherung der unteren Abschnitte der beiden Wildwasserkanäle und Erhöhung des Wasseraustausches) sind nach ersten Kostenschätzungen in den Wirtschaftsjahren 2024 bis 2026 insgesamt 950.000 Euro (netto) eingeplant. Gemäß des Ausgliederungsvertrages kann die Stadt Markkleeberg zur Mitfinanzierung herangezogen werden. Die Stadt prüft bereits mögliche Einschränkungen wegen EU-beihilferechtlicher Belange.

Die aktuelle Lage der Tochter **Wärmeversorgung Wachau GmbH (WvW)**, insbesondere mit Blick auf die Liquidität der Gesellschaft, birgt das Risiko, die WvW mit einem Überbrückungsdarlehen oder der Erhöhung des Eigenkapitals stützen zu müssen. Im Jahr 2023 war dies, nicht zuletzt aufgrund der positiven Auswirkungen des Erdgas-Wärme-Preis-Bremsen-Gesetzes für die WvW-Kunden, nicht nötig. Einzig für die alternativlose Anschaffung eines neuen Heizkessels musste ein Gesellschafterdarlehen in Höhe von 229.500 Euro (Anteil der EGW) im Jahr 2023 gewährt werden. Eine unzureichende Liquidität der WvW hätte für die EGW mögliche verspätete Zahlungseingänge oder Forderungsausfälle insbesondere hinsichtlich Durchleitungsentgelte oder Mieteinnahmen zur Folge.

## **Chancen**

Aufgrund von Preissteigerungen, Lohnanpassungen und erhöhten Materialkosten ist für den Zeitraum des Doppelhaushalts 2023/2024 von der Stadt Markkleeberg ein deutlich höherer Zuschuss bewilligt worden. Basis ist die Zuschussvereinbarung vom 3.2.2015. Die Einnahmen aus Parkplatzbewirtschaftung, Vermietung und Verpachtung an den Seen sowie die Verträge mit dem Grundstückseigentümer im Gewerbepark (z.B. Regenwassereinleitverträge, Bewirtschaftungsverträge, Verträge zur Benutzung des Infrastrukturkanals) ermöglichen die Sicherstellung der Bewirtschaftungsaufgaben.

Die aufgrund der Eingliederung des Kanuparks im Jahr 2023 begonnene Bündelung der Freizeitsportangebote hat 2024 durch den Rückbau und Wiederaufbau des Kletterparks einen Dämpfer erhalten. Mit Blick auf die Wiedereröffnung des Kletterparks im Frühjahr 2025 und auf lange Sicht mit der Eröffnung der Jugendherberge in unmittelbarer Nachbarschaft zum Kanupark/Kletterpark im Frühjahr/Sommer 2026 wird diese aber deutlich gewinnen.

## **Fazit**

Trotz der Risiken ist die Gesellschaft aufgrund der stabilen finanziellen Lage nicht gefährdet.

## **2.5 Wärmeversorgung Wachau GmbH (WvW)**

### **Geschäftsmodell**

Gegründet 1993, versorgt die WvW Kunden am Gewerbestandort Wachau mit Heißwasser und Wärme. Sie betreibt im Geschäftsgebäude der EGW ein Blockheizkraftwerk (BHKW). Seit 2020 wird das BHKW an enviaM verpachtet. 51 Prozent der Geschäftsanteile der WvW hält die Entwicklungsgesellschaft für Gewerbe und Wohnen mbH (EGW), die übrigen 49 Prozent gehören der enviaM. Die WvW beschäftigt keine eigenen Mitarbeiter. Die beiden Geschäftsführer sind Angestellte ihrer Mutterfirmen. Die Betriebsführung erfolgt durch Mitarbeiter der EGW, die dafür eine Vergütung erhalten.

### **Zahlen und Fakten**

Firmensitz	Magdeborner Straße 1, 04416 Markkleeberg/OT Wachau
Stammkapital:	520.000 Euro
Geschäftsführer	Christoph Kirsten, Dirk Niehuus
Kontakt	wwwwachau@t-online.de

### **Lage der Gesellschaft**

Der Geschäftserfolg der WvW wird ganz wesentlich durch den Wärmeabsatz, also die Witterung, beeinflusst. Wirtschaftliche Chancen und Risiken bestehen im Betrieb des BHKW 235 kWel auf eigene Rechnung. Das BHKW war allerdings wie schon 2022 auch den Großteil des Geschäftsjahres 2023 nicht verfügbar. Eigentlich sollte die Instandsetzung im 1. Halbjahr 2023 erfolgen.

Darüber hinaus ergeben sich Risiken für die WvW aus der Zahlungswilligkeit und -fähigkeit der Wärmekunden im Zuge der noch immer hohen Wärmearbeitspreise. Dies führt insbesondere preisbedingt zu hohen Forderungsverlustrisiken. Für das Jahr 2023 wurden deshalb aus kaufmännischer Vorsicht entsprechend hohe Wertberichtigungen auf nicht gezahlte Kundenforderungen vorgenommen.

Weder durch Einzelrisiken noch durch aggregierte Positionen bestanden für die WvW Risiken im Berichtszeitraum, die den Fortbestand des Unternehmens gefährdet hätten.

### **Geschäftsverlauf**

Das Geschäftsjahr 2023 weist insgesamt einen gegenüber dem Vorjahr um 633.000 Euro höheren Umsatzerlös in Höhe von 2.333.000 Euro aus. Der Mehrumsatz ist wesentlich auf die Gaspreisbedingte Wärmearbeitspreisentwicklung im Jahr 2023 zurückzuführen. Der Wärmeabsatz sank hingegen deutlich um 16 Prozent gegenüber 2022. Grund ist die zurückhaltende Abnahme der Kunden gewesen.

Die Kundenstruktur in Bezug auf die Wärmeversorgung am Standort blieb stabil. Das Geschäftsjahr 2023 erreichte operativ nicht die Erwartungen der Gesellschaft. Sowohl der Wärmeabsatz als auch der KWK-Anteil (Kraft-Wärme-Kopplung) an der Wärmeproduktion waren deutlich rückläufig. Letzteres ist auf eine in weiten Teilen des Geschäftsjahres technisch bedingte Nichtverfügbarkeit des BHKW 235KWel zurückzuführen.

Abrechnungsseitig stand die Gesellschaft vor der Herausforderung, das Gesetz zur Einführung von Preisbremsen für leitungsgebundenes Erdgas und Wärme (EWPBG) zur Unterstützung der Wärmevertragspreise umzusetzen. Darüber hinaus wurde ein hohes Augenmerk auf das Forderungsmanagement gelegt. In Einzelfällen wurden Kanzleien beauftragt, unterstützend zu agieren.

Mit Beginn des 4. Quartals 2023 wurde die für den Standort gültige bestehende Preisgleitung für den Wärmearbeitspreis angepasst. Es wurde ein Marktelement (Wärmepreisindex) aufgenommen und die Formel für die Preisgleitung insgesamt vereinfacht.

Die Gesellschaft erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2023 ein negatives Jahresergebnis in Höhe von -89.000 Euro, im Vorjahr war es noch ein Jahresüberschuss in Höhe von 66.000 Euro.

Das Anlagevermögen macht zum 31.12.2023 einen Anteil von 33,0 Prozent am Gesamtvermögen der Gesellschaft aus. Der Abnutzungsgrad betrug 85,4 Prozent. Die 2017/18 getätigten Investitionen wurden durch ein Gesellschafterdarlehen in Höhe von 275.000 Euro mit einer Laufzeit von zehn Jahren finanziert. Die 2020 getätigten Investitionen in Höhe von 208.000 Euro, im Wesentlichen der Wärmeanschluss des Globus-Marktes, wurden über Eigenmittel dargestellt.

Darüber hinaus wurde die mit enviaM bestehende Cashpool-Vereinbarung durch ein quotales, endfälliges Gesellschafterdarlehen mit einer Laufzeit von zehn Jahren abgelöst. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit belief sich auf -247.000 Euro.

Die WvW führt nur Investitionen durch, um die wirtschaftliche Situation nachhaltig zu verbessern bzw. die Versorgungsverpflichtung gegenüber den Wärmekunden zu sichern. Im Geschäftsjahr 2023 wurden keine nennenswerten Investitionen durchgeführt.

Detaillierte Zahlen siehe **Anlage VI**.

### **Prognose**

Im Geschäftsjahr 2024 hat die Gesellschaft zirka 450.000 Euro in einen neuen Gaskessel investiert. Die Finanzierung erfolgte über quotale Gesellschafterdarlehen. Die Investition wurde erforderlich, da der alte Kessel seine technische Nutzungsdauer erreicht hatte und ab 2025 neue Abgasgrenzwerte einzuhalten sind.

Die Gesellschaft erwartet für 2024 im Zuge der preisbedingt unterstellten fortlaufenden Absatzschwäche ein leicht negatives Ergebnis. Bei der Prognose des Wärmeabsatzes ist zudem von vergleichbaren Durchschnittstemperaturen analog dem Geschäftsjahr 2023 ausgegangen worden. Planabweichungen können sich aus positiven und/oder negativen Temperaturabweichungen bzw. aus der Änderung des Wärmeabsatzes ergeben.

## 2.6. KBE – Kommunale Beteiligungsgesellschaft an der enviaM

### Geschäftsmodell

Die KBE – Kommunale Beteiligungsgesellschaft an der enviaM hat die Aufgabe, die Aktienanteile der kommunalen Gesellschafter an der enviaM AG zu verwalten und deren Stimmrechte in der Hauptversammlung und dem Aufsichtsrat zu vertreten. Sie wird in allen Angelegenheiten von gemeinsamem Interesse der Gesellschafter tätig und vertritt diese gegenüber der enviaM AG. Über die KBE erfolgt auch die Ausschüttung und Verteilung der Dividenden an die kommunalen Anteilseigner.

Die Stadt Markkleeberg ist mit insgesamt 335 Städten und Gemeinden aus vier Bundesländern (Brandenburg, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen) Gesellschafterin der KBE. Sie halten zusammen 21,55 Prozent der Aktien. Hinzu kommen 26 Treugeber mit 1,02 Prozent der Aktien. Zusammen sind das 22,57 Prozent der Aktien.

Die KBE achtet unabhängig von täglichen Ereignissen und äußeren Einflüssen auf die Einhaltung folgender kommunaler Ziele:

- Die enviaM muss ein eigenständiges kommunal mitbestimmtes Unternehmen bleiben.
- Die enviaM-Gruppe sichert Arbeitsplätze und Ausbildungsplätze in der Region.
- Die enviaM erzeugt eine nachhaltige Wertschöpfung für die Region.
- Die Dividendenkontinuität ist ein wichtiges Instrument für die Haushalte der Kommunen.
- Die enviaM steht für gemeinsames und partnerschaftliches Engagement für die Energiewende.
- Eine Vereinbarung sichert die Gewerbesteuer für alle regionalversorgten Städte und Gemeinden.

### Zahlen und Fakten

Geschäftsstelle	Glacisstraße 3, 01099 Dresden
Gründung	2002
Geschäftsführer	Mike Ruckh
Kontakt	<a href="http://www.kbe-enviam.de">www.kbe-enviam.de</a> , <a href="mailto:mike.ruckh@kombq.de">mike.ruckh@kombq.de</a>

Die Gesellschafterversammlung der KBE hat am 3. November 2023 den Jahresabschluss zum 30. Juni 2023 festgestellt. **Wichtig:** Durch das vom Geschäftsjahr abweichende Wirtschaftsjahr der KBE ist die Feststellung Grundlage für den Beteiligungsbericht 2023. Grundsätzlich ist bei einem abweichenden Wirtschaftsjahr für den Beteiligungsbericht immer der Jahresabschluss des Kalenderjahres maßgebend, indem das Geschäftsjahr endet, d.h. auch für den Beteiligungsbericht der Kommunen.

### Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der KBE hat 18 Mitglieder. Der Oberbürgermeister der Stadt Markkleeberg, Karsten Schütze, ist 1. Stellvertreter des Aufsichtsratsvorsitzenden. Die Amtszeit beträgt fünf Jahre und endet mit der Feststellung des Jahresabschlusses zum 30. Juni

2024. Besteller Abschlussprüfer sind Schell & Block Wirtschaftsprüfer/Steuerberater in 01099 Dresden, Königsbrücker Straße 7.

Zudem ist die KBE im Aufsichtsrat der enviaM mit vier Mitgliedern und in den Aufsichtsräten der MITGAS und der MITNETZ STROM mit je einem Mitglied vertreten. Der Oberbürgermeister der Stadt Markkleeberg, Karsten Schütze, gehört dem Aufsichtsrat der enviaM an. Durch die Mitwirkung in den Aufsichtsräten besteht ein unmittelbarer Einfluss auf enviaM und deren größte Tochtergesellschaften.

## **Lage der Gesellschaft**

Die KBE ist mit 56.007286 Aktien im Aktienbuch der envia Mitteldeutsche Energie AG (enviaM) eingetragen. Von diesen Aktien werden 2.529.387 enviaM-Aktien treuhänderisch durch die KBE verwaltet. Der eigene Aktienbestand der KBE beträgt 53.477.899 enviaM-Aktien. Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Aktienbestand nicht verändert. Bis zum Ende des Geschäftsjahres 30. Juni 2023 wurden keine Geschäftsanteile gekündigt und der KBE zum Kauf angeboten.

**Konsortialgespräche:** Im Wirtschaftsjahr 2022/23 fanden zwei Konsortialgespräche mit E.ON statt. Im Rahmen des 8. Nachtrags zur Konsortialvereinbarung zwischen KBE, KBM (Kommunale Managementgesellschaft für Energiebeteiligungen mbH) und E.ON wurden die regionalen Wertschöpfungsprojekte PEN@enviaM – Plattform für Datenkommerzialisierung, [TowerCo@E.ON](#) – 5G-Ausbau und EngineeringDL@enviaM - Ausgründung eines Ingenieurdienstleisters initiiert. Damit steigt die Werthaltigkeit der Unternehmensgruppe und der Beteiligungen.

**Verwendung kommunaler Investitionstopf für das Jahr 2022:** Die Digitalisierung der Ortsnetzstationen ist mit einem Budget von 7,8 Millionen Euro abgeschlossen, das Projekt Breitbandausbau Erzgebirge mit 30 Millionen Euro in der Umsetzung. Noch offen sind die Sparten Datacenter (6 Millionen Euro), Mobilität/Infrastruktur (6 Millionen Euro), Erzeugung Solarpark (5 Millionen Euro) und Wasserstoffinitiative (5,2 Millionen Euro). Aufgrund von Verzögerungen bei Materiallieferungen und schleppenden Genehmigungsverfahren ist von einer Streckung des Verwendungszeitraumes (2021-2024) auszugehen.

**Strategische Ausrichtung:** Die strategische Ausrichtung der enviaM-Gruppe innerhalb des E.ON Konzerns bildet den Schwerpunkt der Konsortialgespräche. Aufgrund der zunehmenden Unwägbarkeiten mit der die Politik die Energieversorger konfrontiert, ist es wichtig, die strategische Ausrichtung nicht zu verlieren. Gleichzeitig ist eine schnelle Anpassung an die jeweiligen Gegebenheiten wichtig.

**Dividendenerwartung enviaM 2023 – Ausschüttung 2024:** Die Hauptversammlung der enviaM hat am 31. Mai 2023 den Beschluss gefasst, 0,65 Euro/enviaM-Aktie aus dem Ergebnis des Wirtschaftsjahres 2022 auszuschütten. Für die Mittelfristplanung wurde Dividendenkontinuität angenommen. Trotz Verwerfungen im Energiebereich durch den Ukraine-Krieg wurde 2022 durch enviaM ein sehr gutes Betriebsergebnis erwirtschaftet, das die Ausschüttung rechtfertigt. Für 2023 zeichnet sich auch ein positives Ergebnis ab.

**Zinswende – keine Vorabausschüttung 2023:** Aufgrund drohender Strafzinsen wurde in den letzten Jahren von der Möglichkeit der Vorabausschüttung Gebrauch gemacht. Jetzt hat sich der Kapitalmarkt radikal gedreht: Aus Strafzinsen sind Guthabenzinsen geworden. Der Aufsichtsrat hat daher in seiner Sitzung am 3. März 2023 beschlossen, keine Vorabausschüttung vorzunehmen und die der KBE im Juni zugeflossene Dividende in Höhe von 34.760.634,35 Euro bis zur Gesellschafterversammlung verzinst anzulegen.

**Gewerbesteuerzerlegung für Veranlagungszeiträume 2020 bis 2024:** Die Vereinbarung der kommunalen Anteilseigner KBE und KBM, dem Finanzamt Chemnitz und der

enviaM endet am 31. Dezember 2024. Für die Städte und Gemeinden im Konzessionsgebiet ist es wichtig, dass die Vereinbarung, wonach die Gewerbesteuer der enviaM nach dem Schlüssel 60 Prozent Stromabsatz im Versorgungsgebiet und 40 Prozent Löhne aufzuteilen ist, beibehalten wird. Jede Stadt und Gemeinde im Versorgungsgebiet partizipiert so an der Gewerbesteuer. Es laufen Gespräche zwischen KBE/KBM und enviaM, um die bestehende Vereinbarung ab 1. Januar 2025 um fünf Jahre zu verlängern.

## **Geschäftsverlauf**

Die Gesellschafterversammlung der KBE hatte am 4. November 2022 beschlossen, für das Geschäftsjahr 2021/22 das festgestellte Jahresergebnis zum 30. Juni 2022 und einen Teil der Gewinnrücklage mit insgesamt 35 Millionen Euro an die Gesellschafter auszuschütten. Aufgrund der Situation am Kapitalmarkt und der fehlenden Möglichkeit, die Dividende ohne Strafzins anzulegen, erfolgte nach Beschluss des Aufsichtsrates vom 5. Mai 2022 eine Vorabausschüttung in Höhe von 34 Millionen Euro im Mai 2022. Am 6. Dezember 2022 erfolgte die Restausschüttung aus dem Bilanzgewinn in Höhe von 1 Million Euro.

Nach dem vorliegenden Wirtschafts-, Ertrags- und Finanzplan 2022/23 ist für das Wirtschaftsjahr 2022/23 eine Ausschüttung in Höhe von insgesamt 35 Millionen Euro geplant. Über die endgültige Ausschüttung entscheidet die Gesellschafterversammlung am 3. November 2023.

Grundlage für die Beurteilung der Vermögens- und Finanzlage der KBE ist die Beteiligung an der enviaM. Der Wert der Beteiligung an der enviaM ist, wie im Gutachten AC Christes & Partner GmbH bestätigt, positiv einzustufen. Nach der vorliegenden Mittelfristplanung ist die Ertragskraft der enviaM stabil, wenngleich für die Sicherung der künftigen Ertragskraft neue Einnahmequellen erschlossen werden müssen. Der Aufbau neuer Geschäftsfelder sowie die Entwicklung neuer Produkte und Dienstleistungen tragen zur Stabilität und Ertragskraft maßgeblich bei, erhöhen allerdings den Investitionsbedarf enorm. Für den Mittelfristzeitraum wird Dividendenkontinuität prognostiziert.

Risiken für die künftigen Dividendeneinnahmen bilden nach wie vor eine Reihe noch ausstehender gesetzlicher Regelungen und Verordnungen, die dazu führen könnten, dass die Ertragskraft sinkt, da weiterhin verstärkt Investitionen sowohl in die Versorgungsnetze durch den massiven Ausbau der erneuerbaren Energien als auch in die E-Mobilität/Ladeinfrastruktur notwendig sein werden. Hier besteht seitens der Politik Handlungsbedarf. Die Energiebranche braucht insoweit Planungssicherheit und auskömmliche Renditen, um zukunftsorientiert ihre Aufgaben erfüllen zu können. Ebenso müssen Genehmigungsverfahren beschleunigt und auf ein notwendiges Maß reduziert werden.

Der Aufbau neuer Geschäftsfelder und die Erhöhung des Digitalisierungsgrades sind unabdingbare Voraussetzungen für die Stabilität und Werthaltigkeit des Unternehmens enviaM. Künstliche Intelligenz wird bei der Zunahme von PV-Anlagen und Windparks eine große Rolle spielen. Das kostet Geld und Zeit. Die Politik muss Rahmenbedingungen schaffen, die flexibles Handeln ermöglichen.

Der Neuabschluss bei Konzessionsverträgen trägt zur Stabilität und Werthaltigkeit des Unternehmens bei. Die kommunalen Anteilseigner KBE und KBM unterstützen enviaM und erwarten dafür von ihrem Regionalunternehmen, dass die Netze zukunftsfähig ausgebaut werden, um der Aufgabe Daseinsvorsorge Strom gerecht zu werden.

Die Bundesnetzagentur ist bereit, den Eigenkapitalzins für Neuanlagen auf 7,09 Prozent zu erhöhen. Ein Schritt in die richtige Richtung, der aber nicht reichen wird. Zumal für Altanlagen der Zins bei 3,51 Prozent bleiben soll.

Die KBE hat keine Darlehensverpflichtungen. Die Vermögens- und Finanzlage ist geordnet. Die Gesellschaft verfügt über Rücklagen, die in den nächsten Jahren die Kontinuität der Ausschüttung gewährleisten. Für Ankäufe von Geschäftsanteilen wurde mittelfristig ein Betrag von jährlich 200.000 Euro eingeplant. Weitere Ankäufe wären aus der Rücklage möglich. Die laufenden Kosten entsprechen mit Anpassungen dem bisherigen Niveau bzw. werden in der Mittelfristplanung transparent dargestellt.

Die Bilanzsumme für den Berichtszeitraum 2022/23 hat 513.565.000 Euro betragen. Die Umsatzerlöse sind geringfügig von 73.000 Euro auf 71.000 Euro gesunken, das Jahresergebnis wiederum ist von 40.280.000 Euro auf 34.053.000 Euro gesunken.

Detaillierte Zahlen siehe **Anlage VII**.

## **Prognose**

### ***Erhöhter Investitions-, Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand für Ausbau des Versorgungsnetzes und Digitalisierung***

Der Trend zum Ausbau erneuerbarer Energien hat sich deutlich verstärkt. Der Ukraine-Krieg und die Angst vor einer drohenden Gasmangellage haben wie ein Booster gewirkt. Immer mehr dezentrale Anlagen speisen ins Netz der MITNETZ STROM ein. Neben den Großanlagen gewinnen die Kleinanlagen im Bereich Photovoltaik, insbesondere bei den Privathaushalten und der öffentlichen Hand, an Bedeutung. Das Versorgungsnetz wird sukzessive zum Entsorgungsnetz für eigenerzeugte Energie, die in die Ballungszentren abtransportiert werden muss. Die Stabilität des Netzes ist vielen Einflüssen ausgesetzt.

Hinzu kommt die Notwendigkeit einer vorzeitigen Wärmewende. War ursprünglich Gas als Brückenenergie nach dem Kohleausstieg favorisiert, geht der Trend jetzt stark Richtung Wärmepumpe/Geothermie und möglicherweise Wasserstoff. Die Leistungsabnahme im Stromnetz wird deutlich steigen bei gleichzeitiger Zunahme von Schwankungen im Netz.

Netzausbau auf der 110-KV-Ebene, der Mittel- und Niederspannung sind die Konsequenz. Umspannwerke müssen auf den erhöhten Bedarf angepasst werden. Digitalisierung und Elektromobilität sind Herausforderungen, die zu bewältigen sind. Auch Smart Meter und Breitbandausbau für das Gigawelt-Zeitalter fordern einen erhöhten Investitionsbedarf.

Durch die aktive Vermarktung energienaher Dienstleistungen, vor allem im Bereich der dezentralen Energieversorgung, werden neue Geschäftsfelder erschlossen, die ebenfalls Investitionen erfordern. enviaM wird mehr und mehr zum Energiewende-Dienstleister.

Die Akzeptanz der Bevölkerung für den Ausbau der erneuerbaren Energien steigt (wenn auch aus der Not heraus). Die Strom- und Gaspreise für Endverbraucher, Geschäfts- und Gewerbekunden sowie Industrie sind getrieben durch den Krieg aber auch durch relativ hohe Steuern und Abgaben im europäischen Vergleich hoch.

## **2.7. Breitband GmbH Landkreis Leipzig**

### **Geschäftsmodell**

Ziel ist die flächendeckende Versorgung von privaten Haushalten und Gewerbebetrieben in den Städten und Gemeinden des Landkreises Leipzig und deren Ortsteilen mit hochleistungsfähigen Breitbandanschlüssen durch Planung, Errichtung und Betrieb der erforderlichen Netzinfrastruktur (Betreibermodell). Dabei soll die Finanzierung entsprechend der Beschlussfassung der Gesellschafter ohne finanzielle Eigenmittel des Landkreises und der beteiligten Kommunen erfolgen, sondern ausschließlich über Fördermittel, die Bund und Freistaat Sachsen zur Verfügung stellen.

### **Zahlen und Fakten**

Firmensitz	Stauffenbergstraße 4, 04552 Borna
Gründung	19.09.2019
Stammkapital	25.000 Euro
Geschäftsführerin	Katrin Friebe
Kontakt	<a href="http://www.landkreisleipzig.de/breitband.html">www.landkreisleipzig.de/breitband.html</a>

### **Aufsichtsrat**

Die Breitband GmbH Landkreis Leipzig hat einen Aufsichtsrat. Vorsitzender ist Landrat Henry Graichen. Die Stadt Markkleeberg ist als Gesellschafter mit einem Anteil von 1,6 Prozent gleich 400 Euro vertreten.

### **Lage der Gesellschaft**

Die Breitband GmbH hatte im Jahr 2023 Kosten des laufenden Geschäftsbetriebes, insbesondere im Zusammenhang mit der Beantragung von Fördermitteln und der Vorbereitung und Durchführung der Ausschreibung der Leistungen eines Netzbetreibers, der Leistungen zur Planung und zum Bau eines Netzes sowie zur Projektsteuerung. Die Ausgaben wurden durch Mittel des Landkreises aus §22b Abs.4a und 4b Sächsisches Finanzausgleichsgesetz (SächsFAG) gedeckt.

Aufgrund der eingeworbenen Finanzmittel und der FAG-Mittel – bei geringen Ausgaben – ist die finanzielle Situation der Breitband GmbH gut. Die Gesellschaft weist eine angemessene Eigenkapitaldecke auf.

Die Gesellschaft geht mit ihrem Geschäftszweck – der Errichtung von Breitbandnetzen – bewusst Risiken ein. Dazu zählen:

- fehlende bzw. versagte Fördermittel für den Netzausbau,
- Fehlschlagen von Zwischenfinanzierungen,
- Baukostenüberschreitungen,
- Unterdeckungen im laufenden Betrieb der zu errichtenden Breitbandnetze, unter anderem aufgrund des Rückgangs der Bevölkerung im ländlichen Raum.

Die Gesellschaft geht davon aus, dass die Risiken beherrschbar sind, indem Bauaufträge erst ausgelöst werden, wenn die Finanzierung gesichert ist.

## **Geschäftsverlauf**

Als am 17. Oktober 2022 die Beendigung des Aufrufs zur Gigabit-Richtlinie durch das Bundesministerium für Digitales und Verkehr erfolgte, wurde sofort das Graue-Flecken-Programm nicht weiterverfolgt und erneut die Arbeiten für die Ausschreibungserstellung „Betrieb und Errichtung des Weiße-Flecken-Netzes“ unter Berücksichtigung des Markterkundungsverfahrens vom Graue-Flecken-Programm gestartet.

Im Mai 2023 erfolgte die Bekanntmachung der Vergabe „Betrieb eines NGA-Breitbandnetzes im Landkreis Leipzig“ und zum vorläufig bewilligten Weiße-Flecken-Programm ein Änderungsantrag unter Hinzunahme der Adressen mit Vortrieb & Upgrade + 15 Prozent Synergieupgrade bei Bund und Land.

Ende August 2023 erfolgte die Ausschreibung „Leistungen der Projektsteuerung und der Bauoberleitung beim Bau eines flächendeckenden Breitbandnetzes im Landkreis Leipzig in den Losen Nord und Süd“.

Parallel dazu wurde laut der neuen Förderrichtlinie `Gigabit 2.0` (Dunkelgraue-Flecken-Programm) Mitte 2023 ein weiteres Markterkundungsverfahren gestartet und ausgewertet, so dass am 25. September 2023 die Unterlagen im Gigabit-Portal des Bundes eingereicht werden konnten. Das Förderprogramm wurde allerdings in gesamt Deutschland weitaus überzogen, womit vorrangig nur sogenannte Fast-Lane-Projekte eine Chance hatten. Da die Auswertung des Antrages der Breitband GmbH nur 140 statt der zu erreichenden 300 Punkte ergab, wurde dieser im 1. Aufruf abgelehnt; das heißt mit der Möglichkeit einer erneuten Beantragung im Jahr 2024.

Detaillierte Zahlen siehe **Anlage VIII**.

## **Prognose**

Nachdem der bisherige Änderungsantrag zum Weiße-Flecken-Programm aus dem Mai 2023 mit Hinzunahme Vortrieb & Upgrade aus inhaltlichen Gründen zurückgezogen werden musste, soll dieser bis Mitte März 2024 beim Bund neu eingereicht werden.

Wird diesem Änderungsantrag bis Ende 2. Quartal 2024 seitens PwC (Bund) zugestimmt, wäre damit die Bezuschlagung der Ausschreibungen Netzbetreiber und Projektsteuerungsleistungen möglich.

Danach könnte das Ausschreibungsverfahren Planung & Bau gestartet werden, so dass mit einem Baubeginn des geförderten Breitbandnetzes im Landkreis Leipzig nicht vor Ende 2024 zu rechnen wäre.

Inwieweit im Jahr 2024 ein neuer Förderaufruf zum Infrastrukturprojekt Gigabit 2.0 (Dunkelgraue-Flecken-Programm) gestartet wird, nach Rückzug und gleichzeitiger Überführung der Antragsdaten in einen neuen Antrag, und unter welchen Vorgaben, bleibt abzuwarten.

## 2.8 FEO – Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH

### Geschäftsmodell

Die Kernaufgabe des Unternehmens besteht in der Gewinnung und Aufbereitung von Grund- und Oberflächenwasser zu Trinkwasser sowie dessen Verteilung an die an das Fernwassersystem angeschlossenen Zweckverbände, Wasserversorgungsunternehmen und große industrielle Direktabnehmer. Damit ist das Unternehmen ein wichtiger Baustein der Daseinsvorsorge in den Ländern Sachsen-Anhalt, Sachsen und in Teilen Nordthüringens. Dokumentiert wird dies auch durch die kommunale Gesellschafterstruktur des Unternehmens. Die Leitlinien der Unternehmenspolitik sind Basis des Handelns:

- sichere Wasserversorgung,
- sozialverträgliche Entgelte,
- angemessene Substanzerhaltung und
- Berücksichtigung des Umweltschutzes und der Nachhaltigkeit.

### Zahlen und Fakten

Verbandssitz	Naundorfer Straße 46, 04860 Torgau
Gründung	1990
Aufsichtsratsvorsitzender	Matthias Lux
Geschäftsführer	Dr. Dirk Brinschwitz, Jan Wollenberg
Kontakt	<a href="http://www.feo.de">www.feo.de</a> , info@feo.de

Insgesamt waren 59 Städte, Gemeinden und Zweckverbände im Jahr 2023 Gesellschafter und hielten 40,62 Prozent an der FEO. Auf die Stadt Markkleeberg entfielen Mitte 2023 genau 0,36 Prozent. Oberbürgermeister Karsten Schütze ist Mitglied des Aufsichtsrates.

### Wirtschaftliche Lage und Geschäftsverlauf

Die wirtschaftliche Entwicklung der FEO ist im Geschäftsjahr 2023 insgesamt stabil verlaufen. Da die gestiegenen Aufwendungen den Erlös überschreiten, wird ein Jahresergebnis in Höhe von -222.000 Euro erreicht. Im Vergleich zum Planwert in Höhe von -281.000 Euro ist eine leichte Ergebnisverbesserung zu verzeichnen.

Gegenüber dem Vorjahr waren deutliche Kostensteigerungen für Material und Fremdleistungen zu verzeichnen sowie gesunkene Erlöse aus der Stromerzeugung und Einspeisung nach dem Gesetz für erneuerbare Energien. Ursächlich für den überplanmäßigen Materialaufwand in Höhe von 19,5 Millionen Euro, ein Plus von 5 Prozent, waren insbesondere preisbedingte Aufwandssteigerungen beim Strombezug in Höhe von 1,7 Millionen Euro sowie anhaltend hohe Beschaffungs- und Baupreise.

Obwohl der Trinkwasserabsatz mit 81,3 Millionen Kubikmeter um 0,2 Millionen Kubikmeter unterhalb der Planung gelegen hat, haben sich die Trinkwassererlöse in Höhe von 47,9 Millionen Euro besser als geplant entwickelt. Ursächlich war die im Planansatz nicht enthaltene Erhöhung der Wasserentnahmeabgabe in Sachsen, die mit 1,7 Millionen Euro (27 Prozent) weiterberechnet wurde.

Weitere Umsatzerlöse erzielte die Gesellschaft durch die Erzeugung von 8,5 GWh regenerativem Strom (1,3 Millionen Euro), jedoch weniger als in der Wirtschaftsplanung angesetzt. Aufgrund sinkender Strompreise (Vermarktung zu gesunkenen Börsenpreisen) im Jahr 2023 wurden um 0,6 Millionen Euro weniger Erlöse aus der Stromerzeugung und

Einspeisung erzielt als geplant. Für Trinkwasser- und andere Kunden aus dem Versorgungssystem wurden Labordienstleistungen in Höhe von 157.000 Euro erbracht.

Infolge der Investitionstätigkeit des Unternehmens werden aktivierte Eigenleistungen in Höhe von 2,8 Millionen Euro ausgewiesen. Ein Plus von 8 Prozent zum Plan. Die sonstigen betrieblichen Erträge fallen mit 1,3 Millionen Euro um 48 Prozent höher aus als geplant, insbesondere bedingt durch die Stromsteuererstattung.

Die Bilanzsumme der FEO ist gegenüber dem Vorjahr erheblich angewachsen und beträgt nun 188,1 Millionen Euro. Das Unternehmen hat im Jahr 2023 insbesondere 15,3 Millionen Euro in Sachanlagen investiert und planmäßige Abschreibungen vorgenommen, woraus ein Anlagevermögen in Höhe von 172,2 Millionen Euro resultiert. Für die Beteiligung an der 2023 gegründeten WWB Wasserwerk Besitz- und Betriebsgesellschaft mbH wurde das Stammkapital gemäß Gesellschaftsvertrag eingelegt sowie die Einzahlung in die Kapitalrücklage in Höhe von 1,15 Millionen Euro vorgenommen. An Finanzanlagen sind für die 50-prozentige Beteiligung 1.163.000 Euro bilanziert.

Das Umlaufvermögen stieg ebenfalls gegenüber dem Vorjahr an, insbesondere die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (diese enthalten auch weiterberechnetes höheres Wasserentnahmeentgelt bzw. -abgabe) sowie die liquiden Mittel. Die Liquidität der Gesellschaft war jederzeit gesichert. Der relativ hohe Liquiditätsbestand in Höhe von circa 4 Millionen Euro (Vorjahr 3,1 Millionen Euro) hängt mit den verspäteten und schlecht planbaren Investitionsrechnungen zum Jahresende zusammen. Ein weiterer Punkt sind Verschiebungen im Investitionsbereich in das Folgejahr aufgrund von Lieferengpässen.

Die Eigenkapitalquote ist aufgrund der Finanzierungstätigkeit auf 69,9 Prozent gesunken (Vorjahr 73,9 Prozent). Kreditmittel zur Teilfinanzierung notwendiger Investitionen wurden im Jahr 2023 in Höhe von insgesamt 10 Millionen Euro abgerufen. Vorhandene Kredite wurden in Höhe von 2,8 Millionen Euro getilgt. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich zum Bilanzstichtag auf 40,7 Millionen Euro erhöht (Vorjahr 33,6 Millionen Euro).

Detaillierte Zahlen siehe **Anlage IX**.

## **Prognose**

Die Gesellschaft prognostiziert ein stabiles Absatzniveau von zirka 81 Millionen Kubikmeter und Chancen aus zusätzlichen Fernwasserabsätzen an den gewerblichen oder Industriebereich. Es liegen entsprechende Anfragen vor. Dafür sind allerdings Anlagenanpassungen (Aufbereitungs- und Transportkapazitäten) im Rahmen des Fernwasserentwicklungskonzeptes erforderlich. Für das Geschäftsjahr 2024 wird mit einem Jahresüberschuss von 1,3 Millionen Euro gerechnet. Mittelfristig dürften sich die Jahresergebnisse bei den aktuellen Rahmenbedingungen im Bereich von 1,0 bis 1,4 Millionen Euro bewegen. Aktuelle Krisen wie Ukraine-Krieg, Inflation und Zinsniveau können sich negativ auf die Kosten- und Erlössituation des Unternehmens auswirken und somit die Höhe des Jahresergebnisses beeinflussen.

### **3. Informationen zur Beteiligung an Zweckverbänden**

#### **3.1 Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Leipzig-Land (ZV WALL)**

##### **Aufgabe**

Der Zweckverband ist Anteilseigner an den Kommunalen Wasserwerken Leipzig GmbH und hält 25,35 Prozent an diesem Unternehmen. Der Zweckverband hat die Aufgabe, für seine Mitglieder im vom Zweckverband betroffenen Gebiet die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung durchzuführen bzw. zu organisieren.

Die Stadt Markkleeberg ist mit 13 weiteren Städten bzw. Gemeinden des Leipziger Umlandes Mitglied in diesem Zweckverband und hielt im Jahr 2023 entsprechend der Einwohnerzahl 12,82 Prozent der Anteile bzw. 25 von 195 Stimmen.

##### **Zahlen und Fakten**

Verbandssitz	Prager Straße 36, 04317 Leipzig
Gründungsjahr	1991
Verbandsvorsitzender	Karsten Schütze, Oberbürgermeister der Stadt Markkleeberg
Geschäftsführerin	Jeanine Höse
Kontakt	<a href="http://www.zvwall.de">www.zvwall.de</a>

Detaillierte Informationen finden Sie in der **Anlage X.1**. Diese enthält Auszüge aus dem Beteiligungsbericht des Zweckverbandes 2023.

## 3.2 Zweckverband Kommunales Forum Südraum Leipzig

### Aufgabe

Der Zweckverband hat das Ziel, die durch den Braunkohleabbau in Anspruch genommene Region im Südraum Leipzig zu entwickeln.

Es wird:

- der Ausbau der Verkehrs- und technischen Infrastruktur,
- die Entwicklung als Wirtschafts- und Lebensraum,
- die wasserwirtschaftliche Sanierung,
- die Landschaftsgestaltung,
- die Förderung des Tourismus und
- zu Fragen der Flächenverfügbarkeit

abgestimmt, beraten und vertreten.

Dabei greift der Zweckverband nicht in die Zuständigkeiten und Befugnisse der Kommunen und bestehenden Zweckverbände ein. Die Bearbeitung der genannten Themen berücksichtigt die kommunale Planungshoheit und die bergbaulich bedingte Spezifik des Südraums. Das Kommunale Forum ist Träger bzw. Auftraggeber für die sich aus oben genanntem Zweck ergebenden Projekte.

Die Stadt Markkleeberg war im Geschäftsjahr 2023 mit elf weiteren Städten und Gemeinden sowie dem Landkreis Leipzig Mitglied im Zweckverband und hält 25 von 157 Stimmen, das sind 15,968 Prozent.

### Zahlen und Fakten

Verbandssitz	Rathausplatz 1, 04416 Markkleeberg
Gründungsjahr	1996
Verbandsvorsitzender	Karsten Schütze
Geschäftsführerin	Dr. Steffi Raatzsch
Kontakt	<a href="http://www.kommunalesforum.de">www.kommunalesforum.de</a>

Detaillierte Informationen finden Sie in **Anlage X.2**.

### **3.3 Zweckverband kommunaler Anteilseigner Sachsen an der Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH (FEO)**

#### **Aufgabe**

Der Zweckverband hat die Aufgabe für und anstelle seiner Mitglieder die Gesellschafterrechte in der Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH zur Sicherung und Förderung der öffentlichen Wasserversorgung gemäß §44 Sächsisches Wassergesetz einheitlich wahrzunehmen und auszuüben.

Die Fernwasserversorgung Elbe-Ostharz GmbH hat derzeit 66 Anteilseigner, Städte und Gemeinden aus den Bundesländern Sachsen und Sachsen-Anhalt. Die Stadt Markkleeberg hält 1,389 Prozent der Stimmrechte im Jahr 2023. Über Kapital verfügt der Zweckverband FEO nicht. Oberbürgermeister Karsten Schütze sitzt in der Verbandsversammlung.

#### **Zahlen und Fakten**

Verbandssitz	c/o Stadt Leipzig, Martin-Luther-Ring 4-6, 04109 Leipzig
Gründung	2020
Organ	Verbandsversammlung
Verbandsvorsitzender	Ulrich Hörning
Kontakt	<a href="http://www.leipzig.de">www.leipzig.de</a>

Detaillierte Informationen finden Sie in **Anlage IX** zur FEO – Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH.

#### **4. Finanzbeziehungen zwischen der Stadt Markkleeberg und den Beteiligungsgesellschaften**

Die Stadt Markkleeberg hat im Jahr 2023 weder Verluste ihrer Gesellschaften abgedeckt noch Gewinnabführungen durch die Gesellschaften erhalten. Es wurden auch keine sonstigen Vergünstigungen wie Rabatte, unentgeltliche Leistungen oder Forderungsverzichte gewährt.

##### **1. Wohnungsbaugesellschaft mbH (WBG)**

Dem kommunalen Tochterunternehmen Wohnungsbaugesellschaft Markkleeberg mbH (WBG) wurden zwei Kredite gewährt. Hintergrund: Aufgrund der hohen liquiden Mittel der Stadt im Jahr 2019 musste diese Verwarentgelte an die Banken zahlen. Mit den Krediten konnte die WBG Umschuldungen für die Gebäude Offenbachstraße 1-3 und Rathausstraße 13 vornehmen, die Stadt gleichzeitig die Verwarentgelte reduzieren.

##### ***Darlehensvertrag vom 26.09.2019***

Darlehensbetrag	520.000,00 EUR
Zinssatz	0,42 %
Zinsfestschreibung bis	30.09.2029
Fälligkeiten für Tilgung und Zins	Jährlich 30.03., 30.06., 30.09., 30.12.
Vierteljährliche Annuität	13.650,00 EUR
Restschuld zum 31.12.2023	295.350,90 EUR
Restschuld zum 31.12.2024	241.907,27 EUR

##### ***Darlehensvertrag vom 19.12.2019***

Darlehensbetrag	580.000,00 EUR
Zinssatz	0,61 %
Zinsfestschreibung bis	30.12.2029
Fälligkeiten für Tilgung und Zins	Jährlich 30.03., 30.06., 30.09., 30.12.
Vierteljährliche Annuität	15.384,50 EUR
Restschuld zum 31.12.2023	345.327,52 EUR
Restschuld zum 31.12.2024	285.759,93 EUR

##### ***Grundstück Kita Wasserturm***

Die Stadt Markkleeberg hat Grundstücke für den Ersatzneubau der Kita Wasserturm in die WBG eingelegt. Die WBG hat sich wiederum an den Abrisskosten der alten Kita Wasserturm beteiligt. Die Forderung für die Abrisskosten ist 2022 gebucht worden und die Zahlung des Anteils erfolgte 2023 in Höhe von 335.875,60 Euro. Den Stadtratsbeschluss finden Sie im Anhang.

##### ***Mietverhältnisse***

Die Stadt Markkleeberg hat mehrere Objekte von der WBG gemietet. Dazu zählen der Jugendklub Gaschwitz in der Hauptstraße 308/altes Gemeindeamt, Büroräume in der Böhlener Straße 52, eine Belegwohnung in der Böhlener Straße 54, das Stadtarchiv/Haus

Nr. 20 in der Hauptstraße 130-134/Gewerbegebiet Großstädteln, die Verbraucherzentrale in der Rathausstraße 13, die Kita Alleskönner in der Hauptstraße 284 in Gaschwitz und der Mülltonnenplatz in der Rathausstraße 42a-d. Eine detaillierte Aufstellung der Mieten finden Sie in **Anlage XI**.

Im Jahr 2023 wurden durch die Stadt Markkleeberg keine investiven Zuschüsse an die Wohnungsbaugesellschaft Markkleeberg mbH gezahlt.

## **2. Entwicklungsgesellschaft für Gewerbe und Wohnen mbH (EGW)**

Mit der Eingemeindung der Gemeinde Wachau und der damit verbundenen Übernahme der EGW und der RWA (jetzt MGW) übernahm die Stadt Markkleeberg Bürgschaften der Gemeinde Wachau für diese Gesellschaften. Nach Umstrukturierungen und Umschuldungen zwischen den Gesellschaften valutierten diese durch Bürgschaften der Stadt besicherten Darlehen der EGW bei der Commerzbank per 31.12.2022 noch in einer Gesamthöhe von 312.500 Euro, per 31.12.2023 noch bei 262.500 Euro. Damit sinken die Verbindlichkeiten kontinuierlich weiter.