



Beteiligungsbericht  
der Stadt Markranstädt  
für das Geschäftsjahr 2021

Stand: 31.10.2022

# Inhaltsverzeichnis

---

1	Vorwort	5
2	Abkürzungsverzeichnis	9
3	Beteiligungen der Stadt Markranstädt im Überblick gemäß § 99 Abs. 2 Nr. 1 Sächs GemO (Beteiligungsübersicht mit Angabe der Rechtsform, Unternehmensgegenstand und -zweck, Stamm- und Grundkapital, prozentualer Anteil der Stadt Markranstädt)	13
4	Finanzbeziehungen der Stadt Markranstädt und den Unternehmen gemäß § 99 Abs. 2 Nr. 2 SächsGemO (Angabe aller Gewinnabführungen, Verlustabdeckungen, sonst. Zuschüssen, gewährte Vergünstigungen, übernommene Bürgschaften, sonst. Gewährleistungen)	17
5	Lageberichte über den Geschäftsverlauf im Geschäftsjahr 2021 gemäß § 99 Abs. 2 Nr. 3 SächsGemO	
5.1	Lagebericht Breitband GmbH Landkreis Leipzig	21
5.2	Lagebericht Kommunale Beteiligungsgesellschaft mbH an der envia M (KBE)	25
5.3	Lagebericht envia M	31
5.4	Lagebericht Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Leipzig Land (ZV WALL)	37
5.5	Lagebericht Zweckverband Kommunale Informationsverarbeitung Sachsen (KISA)	41
5.6	Lagebericht Zweckverband Erholungsgebiet Kulkwitzer See (ZEG)	45
6	Unternehmen in Privatrechtsform gemäß § 99 Abs. 3 SächsGemO	
6.1	Markranstädter Bau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft mbH (MBWV)	
6.1.1	Organe der MBWV gemäß § 99 Abs. 3 Nr. 1 SächsGemO	49
6.1.2	Ausgewählte Bilanz- und Leistungskennzahlen der MBWV für das Geschäftsjahr 2021 gemäß § 99 Abs. 3 Nr. 2 SächsGemO	53
6.1.3	Lagebericht der MBWV mit wesentlichen Sachverhalten gemäß § 99 Abs. 3 Nr. 3 SächsGemO	57
6.2	Wohnservice Markranstädt GmbH (WSM)	
6.2.1	Organe der WSM gemäß § 99 Abs. 3 Nr. 1 SächsGemO	65
6.2.2	Ausgewählte Bilanz- und Leistungskennzahlen der WSM für das Geschäftsjahr 2021 gemäß § 99 Abs. 3 Nr. 2 SächsGemO	69
6.2.3	Lagebericht der WSM mit wesentlichen Sachverhalten gemäß § 99 Abs. 3 Nr. 3 SächsGemO	73
7	Formelverzeichnis	79

# Inhaltsverzeichnis

---

8	Erläuterung der wichtigsten Fachbegriffe	83
9	Anlagen	87



# 1 Vorwort



## Vorwort

Der § 99 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) regelt die Grundsätze der Beteiligungsverwaltung der Gemeinde.

In § 99 Abs. 1 SächsGemO heißt es, dass die Gemeinde die Voraussetzungen schafft, um die Unternehmen, an denen sie unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, zu steuern und zu überwachen sowie auf ihre Veranlassung die in diesen Unternehmen tätigen Aufsichtsratsmitgliedern bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben zu unterstützen.

Dieser Absatz soll zum Ausdruck bringen, dass die Beteiligungsverwaltung angesichts der Größenordnung des in den kommunalen Unternehmen gebundenen öffentlichen Vermögens und der Bedeutung der Unternehmen für die kommunale Aufgabenerfüllung besondere Wichtigkeit beigemessen wird.

Mit der Pflicht zur Erstellung von Beteiligungsberichten soll mehr Transparenz der Gemeindeverwaltung hinsichtlich ihrer Aufgabenerfüllung durch ausgegliederte, organisatorisch und finanzwirtschaftlich verselbständigte Organisationseinheiten erreicht werden. Durch eine komprimierte Darstellung sollen die Gemeinderäte mit den notwendigen Informationen versorgt werden, damit sie ihrer Lenkungsfunktion nachkommen können.

Als Beteiligungsberichtsunternehmen werden vom Gesetzgeber die Eigenbetriebe und Unternehmen in der Rechtsform des privaten Rechts benannt. Dies sind alle Tochter- und Enkelunternehmen der Gemeinde.

Der nachfolgende Beteiligungsbericht betrifft das Geschäftsjahr 2021 und ist nach den Regeln des § 99 SächsGemO mit Stand 31.10.2022 aufgestellt.

Markranstädt, 20.12.2022



N. Stitterich  
Bürgermeisterin





## 2 Abkürzungsverzeichnis



## 2. Abkürzungsverzeichnis

AG	Aktiengesellschaft
AHK	Anschaffungs- und Herstellungskosten
AV	Anlagevermögen
Doppik	doppelte Buchführung in Konten
EK	Eigenkapital
EÖB	Eröffnungsbilanz
EU	Europäische Union
FB	Fehlbetrag
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GmbHG	Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung
GF	Geschäftsführer
GK	Gesamtkapital
GuV	Gewinn- und Verlustrechnung
HGB	Handelsgesetzbuch
JÜ	Jahresüberschuss
KBE	Kommunale Beteiligungsgesellschaft an der envia M
KfW	Kreditanstalt für Wiederaufbau
KISA	Zweckverband Kommunale Informationsverarbeitung Sachsen
MBWW	Markranstädter Bau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft mbH
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
RAP	Rechnungsabgrenzungsposten
SächsEigBVO	Eigenbetriebsverordnung des Freistaates Sachsen
SächsGemO	Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen
SächsKomHVO	Kommunale Haushaltsverordnung des Freistaates Sachsen
SMWA	Staatsministerium für Wirtschaft und Arbeit
UV	Umlaufvermögen
Vblk	Verbindlichkeiten
VG	Vermögensgegenstand / Vermögensgegenstände
ZEG	Zweckverband Erholungsgebiet Kulkwitzer See
ZV WALL	Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Leipzig Land



- 3 Beteiligungen der Stadt Markranstädt im Überblick gemäß § 99 Abs. 2 Nr. 1 Sächs GemO (Beteiligungsübersicht mit Angabe der Rechtsform, Unternehmensgegenstand und -zweck, Stamm- und Grundkapital, prozentualer Anteil der Stadt Markranstädt)



### 3. Beteiligungen der Stadt Markranstädt im Überblick gemäß § 99 Abs. 2 Nr. 1 SächsGemO

#### Unmittelbare Beteiligungen

MBWV Markranstädter Bau- und Wohnungs- verwaltungsgesellschaft mbH	Breitband GmbH Landkreis Leipzig	KBE Kommunale Beteiligungs- gesellschaft mbH an der envia M	envia M Mitteldeutsche Energie AG	ZV WALL Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Leipzig Land	KISA Zweckverband Kommunale Informations-verarbeitung Sachsen	ZEG Zweckverband Naherholungsgebiet "Kulkwitzer See"
Rechtsform: Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Rechtsform: Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Rechtsform: Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Rechtsform: Aktiengesellschaft	Rechtsform: Körperschaft des öffentlichen Rechts	Rechtsform: Körperschaft des öffentlichen Rechts	Rechtsform: Körperschaft des öffentlichen Rechts
Unternehmenszweck/ -gegenstand: Vermietung/Verpachtung sowie Verwaltung von Wohnungen und gewerblichen Objekten	Unternehmenszweck/ -gegenstand: flächendeckende Versorgung der Städte und Gemeinden des Landkreises Leipzig mit hochleistungsfähigen Breitbandanschlüssen	Unternehmenszweck/ -gegenstand: Erwerb/Verwaltung von Aktien insbesondere der envia M und die Wahrnehmung der daraus entstehenden Rechte und Pflichten	Unternehmenszweck/ -gegenstand: Erzeugung, Verteilung, Handel und Vertrieb von Strom, Gas, Wärme und Energiedienstleistungen	Unternehmenszweck/ -gegenstand: Sicherstellung Trinkwasserversorgung/Ab- wasserbeseitigung für und anstelle seiner Mitglieder	Unternehmenszweck/ -gegenstand: Erbringung IT- Dienstleistungen an Verbandmitglieder	Unternehmenszweck/ -gegenstand: Gestaltung, Bewirtschaftung und Entwicklung des Verbandsgebietes bezüglich Naherholung und Tourismus
Stammkapital: <b>1.050.000,00 €</b>	Stammkapital: <b>25.000,00 €</b>	Stammkapital: <b>54.134.451,00 €</b>	Stammkapital: <b>635.187.200,00 €</b>	Stimmverhältnis: 16 von 192 Stimmen	Stimmverhältnis: 20 von 3.024 Stimmen	Stimmverhältnis: 4 von 8 Stimmen
Anteil der Stadt: 100,00 %	Anteil der Stadt: 1,60 %	Anteil der Stadt: 0,6865 %	Anteil der Stadt: 0,0137 %	Anteil der Stadt: 8,3333 %	Anteil der Stadt: 0,6610 %	Anteil der Stadt: 50,00 %

Die Stadt Markranstädt ist über die unmittelbaren Beteiligungen mittelbar beteiligt an:

#### Mittelbare Beteiligungen

- WSM Wohnservice Markranstädt GmbH	- keine	- envia M Mitteldeutsche Energie AG	- Die Finanzbeziehungen zwischen der Stadt Markranstädt und enviaM betreffen (bezüglich der Beteiligungen) ausschließlich die Dividendenansprüche der Stadt Markranstädt	- KISA - Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH - Sportbäder Leipzig GmbH - Wassergut Canitz GmbH - Bau+Service Leipzig GmbH	- KDN GmbH - Lecos GmbH - ProVitaKo eG - Komm24 GmbH	- keine
--	---------	--	---	--	---	---------





- 4            Finanzbeziehungen der Stadt Markranstädt und den Unternehmen gemäß § 99 Abs. 2 Nr. 2 SächsGemO  
(Angabe aller Gewinnabführungen, Verlustabdeckungen, sonst. Zuschüssen, gewährte Vergünstigungen, übernommene Bürgschaften, sonst. Gewährleistungen)



4. Finanzbeziehungen der Stadt Markranstädt und den Unternehmen gemäß § 99 Abs. 2 Nr. 2 SächsGemO

	eingebra- chtes Stammkapital	Gewinnabführung an die Stadt	Verlustdeckungen durch die Stadt	sonstige Zuschüsse	übernommene Bürgschaften	sonstig gewährte Vergünstigungen	Umlagen
MBWV Markranstädter Bau- und Wohnungsverwaltungs- gesellschaft mbH	1.050.000,00 €		-	-	-	-	-
Breitband GmbH Landkreis Leipzig	400,00 €	-	-	-	-	-	-
KBE Kommunale Beteiligungsgesellschaft mbH an der envia M	365.965,00 €	204.808,72 € Dividende	-	-	-	-	-
envia M Mitteldeutsche Energie AG	33.882 Stückaktien	26.089,14 € Dividende	-	-	-	-	-
ZV WALL Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Leipzig Land	-	681.992,01 € Ausgleichszahlung	-	-	-	-	576.448,91 € Straßenentwässer- ungsumlage
KISA Zweckverband Kommunale Informationsverarbeitung Sachsen	-	-	-	-	-	-	-
ZEG Zweckverband Naherholungsgebiet "Kulkwitzer See"	-	-	-	-	-	-	16.000,00 € Umlage



5 Lageberichte über den Geschäftsverlauf im  
Geschäftsjahr 2021 gemäß § 99 Abs. 2 Nr. 3  
SächsGemO

5.1 Lagebericht Breitband GmbH Landkreis Leipzig



## 5.1 Lagebericht Breitband GmbH Landkreis Leipzig

Die Gesellschaft wurde mit notariellem Gesellschafterbeschluss vom 19.09.2019 gegründet. Die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 15.10.2019.

Als Geschäftsführerin wurde Frau Katrin Friebe bestellt. Sie ist von den Beschränkungen des § 181 Alt. 2 BGB befreit, d.h. sie darf Geschäfte mit sich als Vertreter eines Dritten vornehmen, jedoch keine Geschäfte mit sich im eigenen Namen.

Die Geschäftsführung und der Aufsichtsrat erhielten durch Beschluss (Umlaufbeschluss) der Gesellschafterversammlung vom 03.02.2020 jeweils eine Geschäfts- und Zuständigkeitsordnung.

Gegenstand des Unternehmens ist die flächendeckende Versorgung von privaten Haushalten und Gewerbebetrieben in den Städten und Gemeinden des Landkreises Leipzig und deren Ortsteile mit hochleistungsfähigen Breitbandanschlüssen durch Planung, Errichtung und Betrieb der hierzu erforderlichen passiven Telekommunikationsinfrastruktur sowie deren Unterhaltung und Verwaltung, insbesondere durch Vermietung an einen oder mehrere Vertragspartner sowie die damit verbundene Akquisition von Fördermitteln.

Die Finanzierung soll, entsprechend der Beschlussfassung der Gesellschafter, ohne finanzielle Eigenmittel des Landkreises und der beteiligten Kommunen erfolgen, sondern ausschließlich über Fördermittel, die der Bund und der Freistaat Sachsen zur Verfügung stellen, sichergestellt werden.

Die Gesellschaft ist zum Abschlussstichtag als kleine Kapitalgesellschaft i. S. d. § 267 Abs. 1 und 4 HGB einzustufen. Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 für das Geschäftsjahr 2021 wurde nach den handelsrechtlich geltenden Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages aufgestellt und zeigt die Vermögens-, Finanz- und Schuldenlage stichtagsbezogen auf.

Der anteilige Wert der Beteiligung an der Breitband GmbH Landkreis Leipzig wurde erstmalig im Jahresabschluss 2019 als Finanzanlage in die Bilanz der Stadt Markranstädt in Höhe von 400 EUR aufgenommen

Die Beteiligung der Stadt Markranstädt hat einen Gesellschaftsanteil von 1,6 %. Hierfür wurden bei der Gründung der Gesellschaft 400 EUR Stammkapital eingebracht.

### Unternehmensvorgänge von besonderer Bedeutung

Das erste Quartal 2021 war geprägt durch intensive Bemühungen, die Ausschreibungen für **techn./juristische Unterstützungsleistungen zur „Erstellung und Begleitung von Ausschreibungen für Planung, Bau und Betrieb eines Breitbandnetzes zur Versorgung der weißen Flecken“ mit der Vergabestelle des Landratsamtes zu erstellen.** Mit Inkrafttreten der Gigabitrichtlinie des Bundes (auch „graue Flecken Programm) am 26.4.2021 wurden diese Aktivitäten zunächst gestoppt, um mit den Projektträgern des Bundes abzustimmen, inwieweit sich ggf. beide Programme kombinieren lassen. Insbesondere der Wechsel der Projektträger von ateneKOM zu PWC erschwerte es, hierzu eine einheitliche Meinung einzuholen.

Am 10.5.2021 wurde eine neue Markterkundung gemäß der Gigabitrichtlinie eingeleitet, welche bis zum 18.8.2021 den im Landkreis Leipzig tätigen Telekommunikationsunternehmen die Gelegenheit gab, ihre aktuellen und geplanten Ausbauabsichten bekannt zu geben. Am Markterkundungsverfahren beteiligten sich 8 Telekommunikationsunternehmen.

**Allerdings wurde im Sommer 2021 deutlich, dass zum „graue Flecken“ Programm aktuell und auf absehbare Zeit keine Aussagen zu einer Kofinanzierung des Freistaates Sachsen zu erwarten seien.** Ohne eine solche Kofinanzierung würden sich die Kosten für den Landkreis auf ca. 40% der

Gesamtinvestitionskosten belaufen, bei einer geschätzten Höhe von ca. 180 Mio. € **also auf ca. 72 Mio. €**. Diese Belastung wurde als nicht leistbar eingeschätzt, so dass im August entschieden wurde, das „weiße Flecken Programm“ ohne Verknüpfung zum „graue Flecken Programm“ weiterzuführen.

Mit der Kanzlei WIRTSCHAFTSTRAT Recht wurde der Fördermittelantrag für techn./juristische Beratungsdienstleistungen nach DIOS beim Land Sachsen der Höhe und der Laufzeit nach aktualisiert. Der Zuwendungsbescheid der Landesdirektion Sachsen erging dazu am 22.12.2021 in beantragter Höhe.

Die Gesellschaft hatte im Jahr 2021 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.

Die Ausgaben wurden durch Mittel des Landkreises Leipzig aus § 22b Abs. 4a SächsFAG gedeckt. Diese Konstellation ergab für das Jahr 2021 eine sichere Finanzlage.

#### Künftige Entwicklung im kommenden Geschäftsjahr

Hauptziel für das Jahr 2022 ist die Durchführung der Ausschreibungen für die Planung, den Bau und **den Betrieb des landkreisweiten Breitbandnetzes zur Versorgung der „weißen Flecken“**. Die notwendigen Unterstützungsdienstleistungen dazu starteten am 01.12.2021 und sollen bis Dezember 2022 abgeschlossen sein.

Die Ausschreibungen zum Betrieb des Netzes werden in der ersten Jahreshälfte 2022 durchgeführt. In der zweiten Hälfte 2022 werden die Ausschreibungen zu Planung und Bau des Netzes durchgeführt. Da das Ausbauprojekt des Landkreises auf Grund der benötigten Fördermittel des Bundes in zwei Projektgebiete aufgeteilt werden musste, sind die genannten Ausschreibungen je Projektgebiet durchzuführen, also insgesamt vier. Die genannten Ausschreibungen sind als europaweite Ausschreibungen durchzuführen.

Eine weitere dringende Aufgabe für das Jahr 2022 muss die Klärung der Einbindung der Aktivitäten **zum „graue Flecken Programm“ in die laufenden Maßnahmen sein. Im Rahmen dieses Programmes** ist mit ca. 13.000 förderfähigen Adressen zu rechnen.

Mit ihrem Geschäftszweck der Errichtung von Breitbandnetzen geht die Gesellschaft folgende Risiken ein:

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

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



## 5.2 Lagebericht Kommunale Beteiligungsgesellschaft mbH an der envia M (KBE)



## 5.2 Lagebericht Kommunale Beteiligungsgesellschaft mbH an der enviaM (KBE)

Im Jahre 1995 wurden die Kommunale Beteiligungsgesellschaft mbH an der Energieversorgung Südsachsen (KBS) und die Kommunale Beteiligungsgesellschaft mbH an der westsächsischen Energieversorgung (KBW) vom Sächsischen Städte- und Gemeindetag (SSG) gegründet, um die Beteiligungen der damals über 1.000 Städte und Gemeinden zu bündeln.

Zum Stichtag 31. Dezember 2021 hat die KBE einen Anteil an der enviaM in Höhe von 22,57 %, davon werden 1,02 % = 2.529.387 Aktien treuhänderisch gehalten.

Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb und die Verwaltung von Aktien, insbesondere der enviaM, und die Wahrnehmung aller Rechte und Pflichten, die sich aus der Beteiligung an diesen Aktiengesellschaften ergeben, sowie alle unmittelbar damit im Zusammenhang stehenden Geschäfte, insbesondere die Wahrnehmung und Sicherung der kommunal- und aktienrechtlich zulässigen Interessenvertretung der Gesellschafter bei der enviaM.

Die KBE ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH). Die Gesellschaft hat einen Aufsichtsrat, der die ihm gesetzlich und satzungsmäßig zugeschriebenen Aufgaben wahrnimmt. Die Gesellschaft hat einen Geschäftsführer.

Die KBE stellt jährlich zum 31.12. des Jahres eine Abschlussbilanz auf, die die Vermögens-, Finanz- und Schuldenlage stichtagsbezogen aufzeigt. Der anteilige Wert der Beteiligung an der KBE wurde als Finanzanlage in die EÖB der Stadt Markranstädt aufgenommen und seither in jeden aufgestellten Jahresabschluss aktualisiert. Im letzten aufgestellten Jahresabschluss für das Haushaltsjahr 2019 liegt der Wert der städtischen Beteiligung an der KBE bei 1.802 TEUR.

### Unternehmensvorgänge von besonderer Bedeutung

Im Wirtschaftsjahr 2020/2021 fanden insgesamt 5 Konsortialgespräche und eine Reihe von Verhandlungsgesprächen zur Anpassung des Konsortialvertrages mit E.ON statt. Vorwiegend waren diese Gespräche geprägt von Fragen der künftigen Zusammenarbeit der kommunalen Anteilseigner KBE und KBM mit E.ON, der Integration von enviaM in den E.ON-Konzern und der Mitwirkung der kommunalen Anteilseigner in der enviaM-Gruppe. Die Gespräche und Verhandlungen mündeten im 8. Nachtrag zur Konsortialvereinbarung.

Der 8. Nachtrag zur Konsortialvereinbarung wurde am 17. März 2021 von den Vertragspartnern KBE, KBM und E.ON nach Zustimmung des Aufsichtsrates der KBE und KBM unterzeichnet. Die Gesellschafter wurden durch Gesellschafterbrief vom 9. November 2020, 17. Februar 2021 und 29. April 2021 über den Stand der Verhandlungen und das Verhandlungspaket informiert. Der 8. Nachtrag zum Konsortialvertrag trat am 30. April 2021 in Kraft.

Die kommunalen Anteilseigner KBE und KBM stärken mit diesem Nachtrag die Mitwirkungsrechte in der enviaM-Gruppe mit einem gemeinsamen 6. Aufsichtsratssitz im Aufsichtsrat der enviaM, einem 3. Sitz im Aufsichtsrat der MITNETZ STROM sowie der Bildung von Regionalbeiräten MITNETZ in den einzelnen Netzregionen.

KBE und KBM konnten ihr Aktienpaket an der enviaM mit dem Kompensationsbetrag für die Aufgabe der Putoption ausbauen. Für die KBE bedeutet dies eine Erhöhung des Aktienpakets um 979.920 enviaM-Aktien.

Die Putoption wurde im Rahmen des 8. Nachtrags zur Konsortialvereinbarung aufgegeben. Dafür erhielt KBE einen Kompensationsbetrag in Höhe von 19.598.403 EURO sowie weitere Mitwirkungsrechte in den Aufsichtsräten und Wertschöpfungsprojekte in der enviaM-Gruppe, die

die Werthaltigkeit stabilisieren bzw. ausbauen. Der Erwerb des Aktienpakets mit 979.920 enviaM-Aktien wurde dadurch möglich, ohne dass die Gesellschafter dafür eigene Mittel einsetzen mussten.

Die Hauptversammlung der enviaM hat am 22. April 2021 den Beschluss gefasst, 0,65 EURO/enviaM-Aktie aus dem Ergebnis des Wirtschaftsjahres 2020 auszuschütten. Für die Mittelfristplanung wurde Dividendenkontinuität mit 0,65 EURO/enviaM-Aktie angenommen.

Der Vorstand enviaM kann aufgrund der Corona-Pandemie und den damit verbundenen Risiken für die Gesamtwirtschaft derzeit keine Aussage zur Ausschüttung 2022 treffen. Die Konsortialpartner KBE, KBM und E.ON gehen jedoch davon aus, dass die vereinbarten Ausschüttungsziele, ggf. unter Einbeziehung der Gewinnrücklagen, erreicht werden.

Die Geschäftsstelle hat eine schmale Personaldecke mit einer Geschäftsführerin und einer Mitarbeiterin. 50% der Personalkosten werden der Koordinierungsstelle kommunal zugeordnet und dort zu 40% von der KBM und zu 60% von der KBE getragen. Die rechtliche und steuerrechtliche Beratung wird extern eingekauft.

Die Geschäftsführerin scheidet zum 31. Dezember 2021 auf eigenen Wunsch aus. Der Nachfolger, Herr Mike Ruckh, wird zum 1. Oktober 2021 zunächst zum Prokuristen und sodann zum 1. Januar 2022 zum Geschäftsführer bestellt.

Der Aufsichtsrat der KBE wurde in der Gesellschafterversammlung am 8. November 2019 neu gewählt. Im Wirtschaftsjahr 2020/2021 schieden die Mitglieder Thomas Eulenberger und Bernd Meyer aus dem Aufsichtsrat aus. Als neue Mitglieder wurden in der Gesellschafterversammlung am 6. November 2020 bis zum Ende der Wahlzeit des bestehenden Aufsichtsrates Herr Volker Schneider und Herr Alexander Troll gewählt.

Bis zum 30. Juni 2021 gab es keine Kündigung von Geschäftsanteilen und damit keinen Ankauf durch die KBE.

### Künftige Entwicklung im kommenden Geschäftsjahr

Der Trend zum Ausbau erneuerbarer Energien ist ungebrochen. Immer mehr dezentrale Anlagen speisen in das Netz der MITNETZ STROM ein. Neben den Großanlagen gewinnen die Kleinanlagen im Bereich der Photovoltaik, insbesondere im Bereich der Privathaushalte und der öffentlichen Hand, immer mehr an Bedeutung. Das Versorgungsnetz wird zunehmend zum Entsorgungsnetz für eigenerzeugte Energie, die in die Ballungszentren abtransportiert werden muss.

Die Gewährleistung dieser Transportwege wird auch in Zukunft den Investitionsbedarf bestimmen. Der Netzausbau auf der 110-KV-Ebene, der Mittel- und Niederspannung sind die Konsequenz daraus. Umspannwerke müssen dem erhöhten Bedarf angepasst werden. Digitalisierung und Elektromobilität sind neue Herausforderungen, die zu bewältigen sind. Auch der Breitbandausbau für das Gigawelt-Zeitalter fordert einen erhöhten Investitionsbedarf.

Der Konsortialvertrag sichert die Eigenständigkeit und die Personalhoheit von enviaM. Die Wertschöpfung in den Regionen und die damit verbundenen Arbeitsplätze werden ein wichtiges Kriterium bleiben. Die kommunalen Anteilseignergesellschaften KBE und KBM müssen darauf achten, dass die Vereinbarungen der Konsortialvereinbarung eingehalten werden.

Der Neuabschluss von Konzessionsverträgen trägt wesentlich zur Stabilität und Werthaltigkeit des Unternehmens bei. Die kommunalen Anteilseignergesellschaften unterstützen enviaM beim Neuabschluss dieser Verträge und erwarten dafür von enviaM als ihrem Regionalunternehmen, dass die Netze zukunftsfähig ausgebaut werden, um der Aufgabe Daseinsvorsorge Strom gerecht zu werden.

Die Dividende ist die Grundlage für das Wirken der KBE. Aus dem Eigeninteresse heraus muss gemeinsam dafür Sorge getragen werden, dass die Dividendenkontinuität sowie die Werthaltigkeit der Beteiligung feste Bestandteile in der Zukunft bleiben. Die Mitwirkung in den Aufsichtsräten, bei Beteiligungsbericht KBE 2020/2021 Strategiegesprächen und in den sonstigen Gremien ist wichtiger denn je, um die Zukunft der enviaM-Gruppe und damit auch die eigene Zukunft mitgestalten zu können.



## 5.3 Lagebericht envia M





### 5.3 Lagebericht enviaM

Die enviaM mit Sitz in Chemnitz ist ein vertikal integrierter Energiedienstleister. Die Gesellschaft hält zahlreiche Beteiligungen. enviaM und ihre Beteiligungen nehmen im Wesentlichen die Aufgaben Erzeugung, Verteilung, Handel und Vertrieb von Strom, Gas, Wärme und Energiedienstleistungen wahr.

Tätigkeitsschwerpunkt der Gesellschaft ist der Vertrieb von Energie und den damit verbundenen Dienstleistungen. Zudem ist enviaM Eigentümerin eines Elektrizitätsverteilernetzes und verpachtet dieses im Wesentlichen an die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (im Folgenden auch kurz „MITNETZ STROM“ genannt) an der enviaM 100 % der Anteile hält.

Die enviaM ist eine Aktiengesellschaft (AG). Die Gesellschaft hat einen Aufsichtsrat, der die ihm gesetzlich und satzungsmäßig zugeschriebenen Aufgaben wahrnimmt. Außerdem hat die Gesellschaft einen Beirat, der sich aus Vertretern von Kommunen, Industrie, Wissenschaft und Verbänden der Region zusammensetzt.

Zum 31.12.2021 ist enviaM an 67 Gesellschaften in direkter Form beteiligt. Daneben bestehen mittelbare Beteiligungen.

Die enviaM stellt jährlich zum 31.12. des Jahres eine Abschlussbilanz auf, die die Vermögens-, Finanz- und Schuldenlage stichtagsbezogen aufzeigt. Der anteilige Wert der Beteiligung an der enviaM wurde als Finanzanlage in die EÖB der Stadt Markranstädt aufgenommen und seither in jeden aufgestellten Jahresabschluss aktualisiert. Im letzten aufgestellten Jahresabschluss für das Haushaltsjahr 2019 liegt der Wert der städtischen Beteiligung an der enviaM bei 169 TEUR.

#### Unternehmensvorgänge von besonderer Bedeutung

Das Zurückfahren der Industrieproduktion und die Corona-Lockdowns hatten den Bruttostromverbrauch im Jahr 2020 sinken lassen. Im Jahr 2021 bewegte sich der Verbrauch wieder nahezu auf dem Niveau des Vor-Corona-Jahres 2019. Auf lange Sicht geht der Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft e.V. von einem deutlichen Anstieg des Stromverbrauchs durch den steigenden Bedarf durch Elektroautos, Wärmepumpen und die Wasserstoffproduktion aus.

Am 20. Juli 2021 ist die Novelle des Erneuerbare-Energien-Gesetzes in Kraft getreten. Mittels dieser Novelle wurden die Ausschreibungsmengen für Windenergieanlagen an Land auf vier GW und für Photovoltaik auf sechs GW angehoben. Zugleich wurde die Möglichkeit geschaffen, Kommunen auch an Photovoltaik -Freiflächenanlagen finanziell zu beteiligen. Zudem wurden die Ausschreibungsverfahren zur Anschlussförderung für Windenergieanlagen an Land gestrichen.

Im Zuge der Entscheidung zum Energiewirtschaftsgesetz hat es auch einige wesentliche Verbesserungen für den Ausbau der Erneuerbaren Energien gegeben. So werden neben dem Anheben des Ausschreibungsvolumens für Wind an Land und Photovoltaik künftig nicht bezuschlagte Volumina bereits im Folgejahr zusätzlich neu ausgeschrieben. Vorgesehen ist zudem die weitere Absenkung der EEG-Umlage in den kommenden Jahren durch Kostentragung aus dem Bundeshaushalt.

Das Geschäftsjahr 2021 war in der ersten Jahreshälfte vor allem aufgrund der Corona-Pandemie von einer sehr volatilen Marktlage geprägt. In der zweiten Jahreshälfte führte insbesondere der extreme Preisanstieg am Gasmarkt zu einer deutlichen Verteuerung am Strommarkt. So erhöhte sich der Terminmarktpreis für die Megawattstunde (MWh) Grundlaststrom für das Lieferjahr 2022 an der

**Strombörse European Power Exchange auf durchschnittlich 88,42 € pro MWh (2020: 40,17 € pro MWh).** Der Preis für Spitzenlaststrom verteuerte sich im Geschäftsjahr auf durchschnittlich 107,23 € pro MWh (2020: 49,07 € pro MWh).

Insgesamt führte auch ein stark gestiegener CO<sub>2</sub>-Preis im Jahr 2021 zu einer deutlichen Verteuerung der Energieerzeugung. Ein dramatischer Anstieg der Gaspreise zum Ende des Geschäftsjahres führte zu Terminmarktpreisen für Grundlaststrom für das Lieferjahr 2022 von teils über 300 € pro MWh.

Die Kundenzahlen im Segment Privat- und Gewerbekunden der enviaM sind im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

In den Segmenten Geschäftskunden und Weiterverteiler des Business-to-Business Vertriebes blieb die Wettbewerbssituation gegenüber den Vorjahren weiterhin angespannt.

Anders als die Verbrauchspreise steigen im neuen Jahr die Grundpreise für Strom. Von der Erhöhung der Grundpreise zum Jahreswechsel sind alle Privat- und Gewerbekunden von enviaM mit modernen Messeinrichtungen in der Grundversorgung und daran angelehnte Sonderprodukte im Netzgebiet der MITNETZ STROM betroffen.

Ursache für die Anpassung der Grundpreise sind die gestiegenen Kosten für den Messstellenbetrieb aufgrund der Einführung digitaler Stromzähler.

Im Geschäftsjahr 2021 erfolgten umfangreiche Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Dies betraf im Hochspannungsnetz überwiegend Stahlbau- und Korrosionsschutzmaßnahmen, Isolatoren- und Armaturenwechsel sowie Fundamentreparaturen.

Der Ausbau der erneuerbaren Energien machte weiterhin umfangreiche Netzanpassungen erforderlich. Wie in den vergangenen Jahren lag auch in 2021 der Investitionsschwerpunkt im Ausbau und der Verstärkung des Verteilernetzes für die Leistungsaufnahme und den Transport erneuerbarer Energien.

**Eine besondere Herausforderung im Netzbetrieb brachte das Sturmtief „Ignatz“ am 21.10.2021.** Über 300 Störungen im Netzgebiet von MITNETZ Strom führten leider dazu, dass einzelne Kunden auch von längeren Versorgungsunterbrechungen betroffen waren.

Während der Flutkatastrophe leistete MITNETZ Strom Unterstützung in den Hochwasserregionen in Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz. So wurden zur Hilfe insgesamt 35 Netzmitarbeiter aus unterschiedlichen Regionen des MITNETZ STROM-Netzgebietes mit Einsatzfahrzeugen in die Flutregionen geschickt. Das Unternehmen unterstützt mit zehn Netzersatzanlagen und erforderlichen Arbeitsmaterial die Netzbetreiber vor Ort zur schnellstmöglichen Herstellung der elektrischen Infrastruktur.

Im Geschäftsjahr 2021 hat die enviaM 51 % der Anteile an der Macherener Bau- und Elektrogenossenschaft mbH erworben.

Weder durch Einzelrisiken noch durch gehäufte negative Entwicklungen bestanden für enviaM im Berichtszeitraum Risiken, die den Fortbestand des Unternehmens gefährdeten. Derartige Risiken sind auch für das Geschäftsjahr 2022 aktuell nicht erkennbar.

#### Künftige Entwicklung im kommenden Geschäftsjahr

Gesicherte Konzessionen sind die Basis für das Netzgeschäft und die Partnerschaft von enviaM und den Kommunen. Das Vertrauen der Kommunen in die Leistungsfähigkeit von enviaM zeigt sich in

den Neuabschlüssen von Konzessionsverträgen. Im Geschäftsjahr 2021 wurden trotz des anhaltend hohen Wettbewerbs Stromkonzessionsverträge mit einer Reihe von Kommunen abgeschlossen.

Die zum 1. Januar 2021 in Kraft getretene Novelle des Erneuerbaren Energie Gesetzes gibt den Rahmen für den weiteren Ausbau der erneuerbaren Energien in Deutschland vor. Ziel ist es, bis 2030 65 % erneuerbare Energien im Strommix zu erreichen. Bis 2050 soll dann der gesamte deutsche Strommix treibhausgasneutral sein.

Zentraler Erfolgsfaktor für das Erreichen der Klimaziele ist ein schneller Ausbau der erneuerbaren Energien. Als übergeordnetes Ziel wird für 2030 ein Anteil der erneuerbaren Energien von 80 Prozent, bezogen auf einen erwarteten Stromverbrauch zwischen 680 und 750 TWh, angestrebt. Mit einem schnelleren Ausbau der erneuerbaren Energien muss auch der Netzausbau beschleunigt und verbindlicher gestaltet werden.

Die Bundesnetzagentur und die Netzbetreiber werden beauftragt, einen über den aktuellen Netzentwicklungsplan hinausgehenden Plan für ein Klimaneutralitätsnetz zu berechnen. Der Bundesbedarfsplan soll entsprechend fortgeschrieben werden. Die Planungs- und Genehmigungsverfahren für den Ausbau der erneuerbaren Energien und auch der Netze sollen deutlich beschleunigt werden.

Bei der Elektromobilität steht der Ausbau der öffentlichen Ladepunkte in den nächsten Jahren im Fokus. Zugleich soll der Ausbau der Schnellladeinfrastruktur beschleunigt werden und der Masterplan Ladeinfrastruktur zügig überarbeitet werden.

enviaM erwartet für das Geschäftsjahr 2022 wegen des Trends zur zunehmenden Eigenversorgung durch erneuerbare Energien und dem verschärften Wettbewerb bei Geschäftskunden und Weiterverteilern rückläufige leitungsgebundene Energiebezüge ihrer Kunden.

Wachstumspotenzial sieht das Unternehmen im Bereich der Dienstleistungserbringung. Die Digitalisierung gibt hierzu entscheidende Impulse. Im Zusammenhang mit der Einführung moderner Messeinrichtungen und intelligenter Messsysteme werden neue Produkte und Dienstleistungen auf Basiszeit- und variabler Tarife für den Einstieg unserer Kunden in die digitale Energiewelt entwickelt.

Die enviaM-Gruppe verfolgt weiterhin das ambitionierte Ziel, 2030 der führende Energie- und Infrastrukturdienstleister Ostdeutschlands zu sein. Als dieser ist sie erster Ansprechpartner für Bürger, Unternehmen und Kommunen in der Region.



## 5.4 Lagebericht Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Leipzig Land (ZV WALL)



## 5.4 Lagebericht Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Leipzig Land (ZV WALL)

Der ZV WALL ist eine Körperschaft des öffentlichen Rechts und hat die Aufgabe, für und anstelle seiner Mitglieder das vom ZV umfasste Gebiet der Trinkwasserversorgung hinsichtlich der öffentlichen Wasserversorgung und der Abwasserversorgung hinsichtlich der öffentlichen Abwasserbeseitigung durchzuführen.

Der ZV WALL unterhält unmittelbare Beteiligungen in Höhe von 25,35 % an der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH sowie in Höhe von 0,195 % am Zweckverband Kommunale Informationsverarbeitung Sachsen. Mittelbar ist der ZV WALL über die Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH an 6 weiteren Gesellschaften beteiligt.

Die Wirtschaftsführung erfolgt nach den Regeln der Doppik. Dazu hat der ZV WALL zum 01.01.2013 eine Eröffnungsbilanz aufgestellt, die die Vermögens-, Finanz- und Schuldenlage des ZV stichtagsbezogen aufzeigt. Der anteilige Wert der Beteiligung am ZV WALL wurde als Finanzanlage in die EÖB der Stadt Markranstädt aufgenommen und seither in jeden aufgestellten Jahresabschluss aktualisiert. Im letzten aufgestellten Jahresabschluss für das Haushaltsjahr 2019 liegt der Wert der städtischen Beteiligung an ZV WALL bei 8.058 TEUR.

### Unternehmensvorgänge von besonderer Bedeutung

Am 21.05.2021 trat die Neufassung der Verbandssatzung des ZV WALL in Kraft.

Mit dem Ausbau der Kläranlage Rosental, dem Kanalisierungsprogramm und dem Wasserkonzept sind langfristige strategische Schwerpunktsetzungen erfolgt, die nun durch abgestimmte organisatorische und technische Maßnahmen schrittweise umgesetzt werden müssen. Die damit verbundenen finanziellen Aufwendungen stellen gegenüber den Vorjahren deutlich höhere Anforderungen an die Wirtschaftsführung der Leipzig Wasserwerke GmbH.

Der ZV WALL hat als Gesellschafter verstärkt Verantwortung übernommen, mit der Umsetzung dieser Maßnahmen die langfristige Sicherung der Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung sicherzustellen.

**Im Rahmen der kommunalen Gemeinschaftsaufgabe „Risikomanagement Starkregen“ haben die Leipziger Wasserwerke GmbH im Geschäftsjahr 2021 die Rolle des Projektsteuerers für die Erweiterung des bisherigen Modells, welches im Jahr 2020 veröffentlicht wurde, auf dem Gebiet des ZV WALL übernommen.**

Das Vorhaben hat zum Ziel, wissenschaftlich fundierte Ansätze zur Starkregenprävention zu entwickeln und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Schwerpunkt im Geschäftsjahr 2021 war die Erstellung des digitalen Modells für das Gebiet des ZV WALL. Auf dieser Grundlage wird anschließend die Starkregensimulation durchgeführt. Das Institut für Wasserbau und Siedlungswasserwirtschaft GmbH (IWS) an der HTWK ist am Projekt wesentlich beteiligt.

Die Erkenntnisse aus dem Projekt Starkregen sollen künftig in einem übergeordneten Lenkungsnetzwerk zum Thema „Wassersensible Stadtentwicklung“ einfließen.

### Künftige Entwicklung im kommenden Geschäftsjahr

Zukünftig werden urbane Entwicklungen nur unter Berücksichtigung des Gesamtkomplexes Trinkwasser-Abwasser-Niederschlagswasser möglich sein. Die Niederschlagswasserbeseitigung wird zu einem wesentlichen Entscheidungskriterium bei den Genehmigungsverfahren für neue Wohn- und Gewerbestandorte.

Bei der Haushaltsführung des ZV WALL stehen die kommunalrechtlichen Prüfungen der doppelten Jahresabschlüsse und die termingerechte Aufstellung des Haushaltsplanes im Mittelpunkt. Im Jahr 2021 wurde der Jahresabschluss 2017 aufgestellt, örtlich geprüft und durch die Verbandsversammlung festgestellt.

Vorausschauend in das Jahr 2022 kann festgestellt werden, dass der Jahresabschluss 2018 örtlich geprüft und durch die Verbandsversammlung festgestellt wurde. Der Jahresabschluss 2019 ist aufgestellt und örtlich geprüft, der Jahresabschluss 2020 ist aufgestellt.

Ab dem Jahresabschluss 2018 ist die KOMM-TREU GmbH für die Prüfung der Jahresabschlüsse vertraglich gebunden.



## 5.5 Lagebericht Zweckverband Kommunale Informationsverarbeitung Sachsen (KISA)



## 5.5 Lagebericht Zweckverband Kommunale Informationsverarbeitung Sachsen (KISA)

KISA ist der kommunale IT-Dienstleister im Freistaat Sachsen. Der Zweckverband unterstützt hauptsächlich Landkreise, Städte, Gemeinden und sonstige Einrichtungen in öffentlich-rechtlicher Trägerschaft mit IT-Lösungen.

**Er bildete sich 2004 durch Vereinigung der sächsischen Zweckverbände „Datenverarbeitung in Südsachsen“ (DVS), „Kommunale Datenverarbeitung Ostsachsen“ (KDO) und „Kommunale Datenverarbeitung Westsachsen“ (ZKDW).**

KISA stellt seinen Mitgliedern Datenverarbeitungsverfahren, Datenübertragungsnetze, Datenverarbeitungsleistungen und zugehörige Serviceleistungen zur Erledigung oder Vereinfachung von Verwaltungsaufgaben mit technikerunterstützter Informationsverarbeitung zur Verfügung, welche die Mitglieder ganz oder teilweise in freier Entscheidung nutzen können

KISA unterhält 4 unmittelbare Beteiligungen an der Kommunalen Datennetz GmbH, der Lecos GmbH, der ProVitako eG sowie der Komm24 GmbH.

Die KISA unterhält zum Ende des Geschäftsjahres 2021 insgesamt 277 Mitglieder und beschäftigte am 31.12.2021 insgesamt 142 Mitarbeiter.

Gemäß § 58 Abs. 2 SächsKomZG i. V. m. § 17 Abs. 1 der Verbandssatzung finden die für Eigenbetriebe geltenden Vorschriften für die Wirtschaftsführung und das Rechnungswesen von KISA unmittelbare Anwendung. Gemäß SächsEigBVO gelten darüber hinaus auch die Vorschriften der SächsGemO sowie die sonstigen für Gemeinden maßgebenden Vorschriften. Gemäß Abschnitt 4 der SächsEigBVO vom 16.12.2013 ist für den Schluss eines jeden Wirtschaftsjahres ein aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang bestehender Jahresabschluss sowie ein Lagebericht aufzustellen. Dabei sind die Vorschriften des HGB sowie der SächsEigBVO zu beachten.

Die Stadt Markranstädt betrachtete die städtische Beteiligung an KISA für den Zeitraum von 2013 bis 2016 als dauerhaft verloren.

Seit 2017 kann KISA den Ausgleich des bilanziellen Fehlbetrages nachweisen. Ein geringer Gewinn konnte erwirtschaftet werden, sodass die Stadt Markranstädt erstmals in 2017 einen geringen anteiligen Beteiligungswert in Höhe von 8 TEUR ausweist. Im letzten aufgestellten Jahresabschluss der Stadt Markranstädt für das Haushaltsjahr 2019 wird der anteilige Beteiligungswert an der KISA mit knapp 17 TEUR ausgewiesen.

### Unternehmensvorgänge von besonderer Bedeutung

KISA erzielte im Wirtschaftsjahr 2021 Umsatzerlöse in Höhe von 27.213 TEUR. Die Umsatzerlöse betreffen die Bereitstellung kommunaler IT-Lösungen für die Verbandsmitglieder sowie für Dritte und setzen sich zusammen aus Materialverkäufen, Beratungsleistungen, Schulungsleistungen sowie aus Erträgen bestehender Verträge.

Die Umsatzerlöse lagen damit um 2.887 TEUR über der Festsetzung des Wirtschaftsplanes und um 7.638 TEUR über dem Ergebnis des Vorjahres 2020.

Die Erhöhung der Umsätze ist insbesondere dem Anstieg der Technikverkäufe im Fachbereich Schulen im Zusammenhang mit der Mobile-Endgeräte-Förderung sowie der Lehrer-Endgeräte-Förderung zuzuschreiben.

Es wurden sonstige betriebliche Erträge von 174 TEUR erzielt, bei denen es sich um Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und der Auflösung eines Zuschusses handelt.

Aufwendungen entstanden in Gesamthöhe von 24.466 TEUR und liegen damit um 3.755 TEUR höher als die Aufwendungen des Wirtschaftsplanes. Die Ursachen hierfür sind in einem erhöhten

Materialaufwand sowie höhere Kosten für Kurierdienste, Postdienstleistungen und der Inanspruchnahme fremder Rechnerleistungen zu finden.

Das Wirtschaftsjahr 2021 endete mit einem Jahresüberschuss von 1.085 TEUR und liegt damit um 1.080 TEUR über den Festsetzungen des Wirtschaftsplanes 2021.

Eine Umlage wurde im Jahr 2021 von den Verbandsmitgliedern nicht erhoben.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten belaufen sich zum 31.12.2021 auf insgesamt 2.665 TEUR und setzen sich ausschließlich aus aufgenommenen Investitionskrediten abzüglich der ordentlichen Tilgung zusammen. Für im Jahr 2021 neu aufgenommene Kredite in Höhe von 1.400 TEUR fielen noch keine Tilgungsleistungen an.

KISA verfügt zum 31.12.2021 über einen Kassenbestand von 6.780 TEUR.

Die Liquidität des Zweckverbandes war während des Wirtschaftsjahres 2021 gewährleistet, der Kassenkredit musste nicht in Anspruch genommen werden.

Der Bestand der Kapitalrücklage beläuft sich zum 31.12.2021 auf 839 TEUR und ist in dieser Höhe seit 31.12.2013 unverändert. Darüber hinaus weist die Abschlussbilanz der KISA Gewinnrücklagen von 1.533 TEUR aus.

#### Künftige Entwicklung im kommenden Geschäftsjahr

KISA will als Partner für alle Fragen rund um die Entwicklung der kommunalen IT und der digitalen Verwaltung sowohl dem Land als auch seinen Mitgliedern vollumfänglich zur Verfügung zu stehen. Das Controlling und die entwickelte IT-Strategie werden in den Folgejahren weiterentwickelt und ausgebaut.

Die kommenden Haushaltsplanungen sollen keine Erhebung von Umlagen und keine Aufnahme von Kassenkrediten vorsehen. Kreditneuaufnahmen für Investitionen sind zu überdenken und deren Finanzierung in den Folgejahren sicher zu stellen.

Wichtigstes Ziel muss sein, dass KISA aus eigener Kraft ausreichendes Eigenkapital erlangt, um geschäftsfähig zu bleiben.

In der Zukunft muss die Ertragskraft der KISA weiterhin stabilisiert werden, um zu einer nachhaltigen Geschäftsentwicklung zu kommen.

Die Verbandsversammlung ist gehalten, eine erneute Schieflage des ZV zu vermeiden.

## 5.6 Lagebericht Zweckverband Erholungsgebiet Kulkwitzer See (ZEG)



## 5.6 Lagebericht Zweckverband Erholungsgebiet Kulkwitzer See (ZEG)

Die Stadt Markranstädt und die Stadt Leipzig bilden den Zweckverband Naherholungsgebiet Kulkwitzer See (ZEG). Der ZEG ist eine Körperschaft des öffentlichen Rechts. Er verwaltet seine Angelegenheiten im Rahmen der Gesetze und auf der Grundlage der Verbandssatzung in eigener Verantwortung. Der ZEG nimmt seine Aufgaben kostendeckend ohne Gewinnabsicht wahr. Der ZEG erfüllt anstelle seiner Mitglieder alle Aufgaben zur Gestaltung, Bewirtschaftung und Entwicklung des Verbandsgebietes bezüglich der Naherholung und des Tourismus. Der ZEG unterhält keine unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligungen.

Der ZEG hat in den Haushaltsjahren bis 2012 seine Jahresabschlüsse sowie Beteiligungsberichte nach den Vorschriften der SächsEigBVO erstellt. Beginnend mit dem 01.01.2013 muss die Rechnungslegung nach den Vorschriften der SächsGemO sowie der SächsKomHVO erfolgen, da mangels eigener unternehmerischer Tätigkeit eine Wirtschaftsführung des Zweckverbandes nach dem Sächsischen Eigenbetriebsrecht nicht mehr gerechtfertigt ist.

Der ZEG hat daraufhin zum 01.01.2013 eine EÖB nach den Regeln der Doppik (SächsGemO; SächsKomHVO) aufgestellt, die die Vermögens-, Finanz- und Schuldenlage des ZEG stichtagsbezogen aufzeigt. Die EÖB wurde durch die Verbandsversammlung des ZEG am 11.09.2020 beschlossen. Die neuen Werte wurden im Jahresabschluss der Stadt Markranstädt für das Haushaltsjahr 2018 als Korrektur der EÖB berücksichtigt. Im letzten festgestellten Jahresabschluss der Stadt Markranstädt für das Haushaltsjahr 2019 beträgt die Höhe der Finanzanlage für den ZEG 1.643 TEUR.

Die Jahresabschlüsse für den Zeitraum 2013 bis 2021 sind aufgestellt und durch die Verbandsversammlung beschlossen. Die Jahresabschlüsse schließen allesamt mit einem positiven Ergebnis ab. Sofern durch die örtliche Prüfung die Bilanzzahlen bestätigt werden, kann von einem positiven Trend bei der Haushaltsausführung des ZEG gesprochen werden. Die Beteiligung der Stadt Markranstädt am ZEG entwickelt sich entsprechend.

Seit 2013 liegt kein Beteiligungsbericht des ZEG vor. Aus diesem Grund stellt sich die Bewertung der Beteiligung der Stadt Markranstädt am ZEG als schwierig dar. Aus den Jahresabschlüssen kann ein Fazit über die finanzielle Entwicklung des ZEG geschlossen werden. Ein Lagebericht, der den Geschäftsverlauf und die Lage des ZEG so darstellt, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Gesamtbild vermittelt wird, fehlt. Unternehmensvorgänge von besonderer Bedeutung, die während des letzten Geschäftsjahres eingetreten sind sowie die voraussichtliche Entwicklung des ZEG für das kommende Geschäftsjahr kann nur schwerlich eingeschätzt werden.

Die Stadt Markranstädt schätzt folgende Risiken bezüglich der Beteiligung am ZEG ein:

Der Geschäftsbesorgervertrag mit der Leipzig Seen Projektmanagement GmbH endet am 31.12.2022. Insofern ist durch die Verbandsversammlung die wichtige Entscheidung zu treffen, inwieweit der Geschäftsbesorgervertrag verlängert wird. Sofern keine Einigung zwischen den Vertragspartnern erreicht wird, ist die bisherige Bewirtschaftung, die durch den Geschäftsbesorger gewährleistet wurde, durch die beiden Städte Leipzig und Markranstädt zu erbringen.

Die beiden Städte Leipzig und Markranstädt forcieren die Auflösung des Zweckverbandes. Auch ein eventuelles Ausscheiden der Stadt Markranstädt aus dem Verband wird in Erwägung gezogen. Dazu ist eine Vermögensauseinandersetzung notwendig. Die in den Verband eingebrachten Besitzstände müssen mit aktuellen Werten an die beiden Städte zurückfließen. Dabei handelt es

sich um Grundstücke, Gebäude und Infrastrukturvermögen. Hier kann von einem Vermögenszuwachs für die Verbandsstädte gesprochen werden. Demgegenüber steht die Pflicht zur Ausbuchung der Finanzanlage aus der Bilanz in voller Höhe zum Zeitpunkt der Auflösung bzw. des Ausscheidens. Hier entsteht ein Aufwand, der innerhalb des Ergebnishaushalts auszugleichen ist. Im Falle der Stadt Markranstädt hätte dieser Aufwand eine aktuelle Höhe von 1.643 TEUR. Ein Ausgleich im Doppelhaushalt 2022 / 2023 ist derzeit nicht darstellbar.



- 6 Unternehmen in Privatrechtsform gemäß § 99 Abs. 3 SächsGemO
- 6.1 Markranstädter Bau- und  
Wohnungsverwaltungsgesellschaft mbH (MBWV)
- 6.1.1 Organe der MBWV  
gemäß § 99 Abs. 3 Nr. 1 SächsGemO



### 6.1.1 Organe der MBWV gemäß § 99 Abs. 3 Nr. 1 SächsGemo

Organe der Gesellschaft:	Gesellschafterversammlung Aufsichtsrat Geschäftsführer
Zusammensetzung der Organe:	Gesellschafterversammlung Stadt Markranstädt (100 %-ige Gesellschafterin) vertreten durch den Bürgermeister  Mitglieder Aufsichtsrat Dr. Volker Kirschner – Vorsitzender Beate Lehmann Frank Michael Unverricht Bodo Walther Matthias Prautzsch  Geschäftsführer Dipl.-Ing. (FH) Frank Sparschuh
Anzahl Mitarbeiter:	durchschnittlich 9 (ohne Azubi und Geschäftsführer)
Wirtschaftsprüfer:	WIBERA Wirtschaftsberatung AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Querstraße 13 04103 Leipzig



## 6.1.2 Ausgewählte Bilanz- und Leistungskennzahlen der MBWV für das Geschäftsjahr 2021 gemäß § 99 Abs. 3 Nr. 2 SächsGemO



6.1.2 Ausgewählte Bilanz- und Leistungskennzahlen der MBWV für das Geschäftsjahr 2021 gemäß § 99 Abs. 3 Nr. 2 SächsGemO

	Ist 2019	Ist 2020	Plan 2021	Ist 2021
Vermögenssituation				
Investitionsdeckung (%)	77,3%	37,8%	24,0%	25,3%
Vermögensstruktur (%)	87,6%	85,3%	88,0%	86,5%
Kapitalstruktur				
Eigenkapitalquote (%)	46,0%	52,0%	50,0%	49,1%
Fremdkapitalquote (%)	48,5%	47,4%	49,0%	49,7%
Verschuldungsgrad (%)	106,0%	87,0%	keine Angabe	95,0%
Eigenkapitalreichweite (%)	entfällt	entfällt	entfällt	entfällt
Liquidität				
Effektivverschuldung (TEUR)	12.065	11.644	13.454	13.965
kurzfristige Liquidität (%)	128,4%	171,3%	212,0%	141,4%
Rentabilität				
Eigenkapitalrendite (%)	3,3%	9,6%	4,0%	3,2%
Gesamtkapitalrendite (%)	2,4%	5,2%	2,0%	2,2%
Geschäftserfolg				
Pro-Kopf-Umsatz (TEUR)	459	411	588	490
Arbeitsproduktivität	10,5	9,3	11,4	9,1





### 6.1.3 Lagebericht der MBWV mit wesentlichen Sachverhalten gemäß § 99 Abs. 3 Nr. 3 SächsGemO



### 6.1.3 Lagebericht MBWV mit wesentlichen Sachverhalten gemäß § 99 Abs. 3 Nr. 3 SächsGemO

#### Unternehmensvorgänge von besonderer Bedeutung

Es fielen Instandhaltungskosten in Höhe von 575 TEUR an. Diese entstanden vor allem durch Mieterwechsel. Die Gesellschaft schätzt ein, dass der Instandhaltungsaufwand in den kommenden Jahren gleichbleibend bei ca. 600 TEUR ausfallen wird. Grund dafür ist die allgemeine Gebäudesubstanz, die umfangreiche Maßnahmen dieser Art erforderlich macht. Diese stete Instandhaltung des Wohnungsbestandes ist wichtig, um eine gute und dauerhafte Marktfähigkeit der Immobilienbestände zu gewährleisten.

Kosten für Investitionen der MBWV beliefen sich im Geschäftsjahr 2021 auf 3.610 TEUR.

Davon entfielen:

- 2.781 TEUR für Fortführung der **Neubauvorhaben der Mietwohnobjekte „Lützner Straße / Schmäler Weg“ und „Krakauer Straße 1a, 1b“**
- 155 TEUR für Erwerb unbebauter Grundstücke
- 84 TEUR für Errichtung von Außenanlagen
- 19 TEUR für Beginn der Errichtung von Garagen
- 542 TEUR für Investitionen in Wohngebäude
- 21 TEUR für Bauvorbereitungskosten
- 8 TEUR für Betriebs- und Geschäftsausstattungen

Zur Finanzierung dieser Investitionskosten dienten der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von 1.366 TEUR, die Gewinnabführung der WSM von 261 TEUR, Einzahlungen aus dem Verkauf von Grundstücken in Höhe von 24 TEUR sowie erhaltene Zinsen von 23 TEUR.

Noch nicht veräußerte Wohnbaugrundstücke stehen mit einem Bilanzwert von 157 TEUR zum Verkauf zur Verfügung. Außerdem werden 31 TEUR für Anschaffungsnebenkosten für unbebaute **Grundstücke des Erschließungsprojekts „Glasauer Weg“ im OT Großlehna und „Alte Gärtnerei“ im OT Quesitz** ausgewiesen.

Für den Ankauf eines bebauten Grundstücks wurden durch die Gesellschaft 250 TEUR investiert. Die Liegenschaft wird im Umlaufvermögen gehalten.

Im Jahr 2021 kam es zur Auszahlung eines Darlehens in Höhe von 2.730 TEUR.

Auf planmäßige Tilgungsleistungen entfielen im Jahr 2021 insgesamt 905 TEUR. Zinszahlungen wurden in Höhe von 265 TEUR vorgenommen.

Die sonstigen Rückstellungen der MBWV erhöhen sich auf 436 TEUR (Vorjahr 393 TEUR).

Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus der Zuführung noch anfallender Aufwendungen für die im Geschäftsjahr 2021 realisierten Grundstücksverkäufe aus dem Umlaufvermögen.

Steuerrückstellungen in Höhe von 236 TEUR (Vorjahr 149 TEUR) enthalten 119 TEUR für drohende Gewerbesteuerbelastungen sowie 117 TEUR für drohende Körperschaftssteuer- und Solidaritätszuschlagszahlungen.

Es ist ein Wohnungsleerstand von 3,2 % (Vorjahr 3,3 %) zu verzeichnen. Der verbleibende Leerstand begründet sich auf Mieterwechsel und ist hauptsächlich durch die lokale Mieternachfrage bedingt. Dieser Umstand ist durch die MBWV kaum beeinflussbar.

Ab dem Geschäftsjahr 2021 übernimmt die MBWV im Auftrag der Stadt Markranstädt die Verwaltungsleistungen für verschiedene städtische Liegenschaften. Hierbei handelt es sich um ca.

800 Verträge, die nun durch die MBWV geführt werden. Daraus generierte die Gesellschaft Umsätze von knapp 49 TEUR.

### Künftige Entwicklung im kommenden Geschäftsjahr

Die Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien, insbesondere die Instandhaltung und Vermarktung des Wohnungskernbestandes werden Hauptaufgabe der MBWV bleiben. Dabei sind Maßnahmen hinsichtlich der Verbesserung von Wohnungsgrundrissen sowie der bestehenden Gebäudesubstanz (z.B. Anbau Balkone, Fassadensanierung, Dachgeschossausbau usw.) geplant.

Die Schwerpunkte der Investitionstätigkeit der MBWV liegen im Jahr 2022 im Dachgeschossausbau in drei Wohngebäuden. Außerdem sind weitere planerische Vorleistungen für die Erstellung eines Bebauungsplanes sowie die weitere Gestaltung des Wohnumfeldes für verschiedene Mietwohnobjekte geplant. Des Weiteren plant die Gesellschaft die Errichtung mehrerer Fertigteilgaragen.

Ein weiteres Hauptziel der Gesellschaft für die nächsten Geschäftsjahre liegt im Bereich der Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien, insbesondere in der Instandhaltung und Vermarktung des Kernbestandes. Dabei sind weiterführende Maßnahmen hinsichtlich der Verbesserung von Wohnungsgrundrissen sowie der bestehenden Gebäudesubstanz, z.B. durch den Anbau von Balkonen, der Fassadensanierung, dem Dachgeschossausbau und dem Anbau von Aufzugsanlagen, vorgesehen.

Die MBWV beabsichtigt in den kommenden Jahren die Erhöhung der Grundmiete (Kaltmiete) im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete. Die Mieterhöhungen werden bei bestehenden Mietverträgen mit einem Alter ab 10 Jahren erforderlich, um allgemeine Kostensteigerungen ausgleichen zu können und gleichzeitig die bestehenden Mietpreisunterschiede in den einzelnen Mietobjekten zu glätten.

Die Erschließungsprojekte „Glasauer Weg“ im OT Großlehna und „Alte Gärtnerei“ im OT Quesitz werden durch die MBWV weiter vorangetrieben.

Als ein Ziel definiert die Gesellschaft den Ankauf von Grundstücken mit der Möglichkeit der kurzfristigen Mietwohnbebauung und als Vorhaltevermögen, da die Gesellschaft kurzfristig den Mietwohnungsbedarf auf ca. 150 WE bzw. mittel- bis langfristig auf ca. 400 WE in und um Markranstädt schätzt.

### Erläuterung von Bilanz- und Leistungskennzahlen

#### Vermögenssituation

##### Kennzahl – Investitionsdeckung

*Die Investitionsdeckung ist ein Gradmesser für das Wachstum bzw. die Schrumpfung eines Unternehmens. Dabei werden die Abschreibungen und die getätigten Investitionen ins Verhältnis gesetzt. Die Investitionsdeckung zeigt, ob die Investitionen ausreichen, um den abschreibungsbedingten Werteverzehr innerhalb einer Periode auszugleichen. Eine Investitionsdeckungsquote über 100 % bedeutet eine Unterinvestition in der beobachteten Periode. Aussagekraft erhält die Kennzahl erst bei einer mehrjährigen Betrachtungsweise, da unregelmäßige Investitionen möglich sind. Liegt die Investitionsdeckungsquote (längerfristig) unter 100 % kann von einer Kapazitätsausweitung innerhalb des Unternehmens gesprochen werden.*

Die MBWV liegt bei der Investitionsdeckungsquote im Jahresergebnis 2021 mit 25,3 % über der Planzahl von 24,0 %. Eine Unterinvestition hat nicht stattgefunden. Es wird davon ausgegangen, dass sich dieser Trend fortsetzt, da die MBWV in den kommenden Geschäftsjahren kostenintensive Investitionen plant.

#### Kennzahl – Vermögensstruktur

*Bei der Vermögensstruktur wird in Anlagenintensität und Umlaufintensität unterschieden. Die Anlagenintensität sagt aus, wie hoch der Anteil des Anlagevermögens am Gesamtvermögen eines Unternehmens ist. Die Umlaufintensität zeigt an, wie hoch der Anteil des Umlaufvermögens am Gesamtvermögen in einem Unternehmen ist.*

Die für die MBWV ermittelte Kennzahl zeigt den Anteil des Anlagevermögens am Gesamtvermögen. Der Anteil ist seit 2016 (91,5 %) bis 2021 (86,5 %) bilanziell betrachtet relativ hoch. Die MBWV ist mit ihrem Wohnungsbestand ein anlagenintensives Unternehmen.

#### Kapitalstruktur

##### Kennzahl – Eigenkapitalquote

*Die Eigenkapitalquote gibt das prozentuale Verhältnis zwischen Eigenkapital und Bilanzsumme eines Unternehmens an. Je höher die Eigenkapitalquote, umso höher ist die finanzielle Stabilität des Unternehmens und die Unabhängigkeit gegenüber Fremdkapitalgebern. Banken bewerten daher die Bonität eines Unternehmens bei hoher Eigenkapitalquote höher.*

Die Eigenkapitalquote der MBWV liegt im Jahresergebnis 2021 bei 49,1 %. Der Plan für 2021 sah eine Eigenkapitalquote von 50 % vor. Es kann von einem soliden Eigenkapital gesprochen werden.

##### Kennzahl – Fremdkapitalquote

*Die Fremdkapitalquote gibt das prozentuale Verhältnis zwischen Fremdkapital und Bilanzsumme eines Unternehmens an. Sie dient im Unternehmen selbst als Grundlage für Finanzierungsentscheidungen. Darüber hinaus interessiert sie externe Wettbewerber, Kreditinstitute, andere Gläubiger, Ratingagenturen und Gesellschafter (Aktionäre). Diese haben ein Interesse daran, die Kreditwürdigkeit jederzeit messen zu können.*

*Es gibt keinen Maßstab dafür, wie hoch die Fremdkapitalquote maximal sein darf. Nach Körperschaftsteuerrichtlinien sollte das Fremdkapital höchstens 70 % der Aktiva erreichen.*

In den Jahren von 2016 bis 2021 liegt die Fremdkapitalquote der MBWV bei durchschnittlich 50,6 %. Darlehen wurden getilgt, jedoch auch neue Darlehen aufgenommen. Die Kennzahl zeigt, dass das Vermögen der MBWV zu rund der Hälfte fremdfinanziert ist.

##### Kennzahl – Verschuldungsgrad

*Der Verschuldungsgrad zeigt die Relation von Fremdkapital zu Eigenkapital an und gibt damit Auskunft über die Finanzierungsstruktur. Der Verschuldungsgrad ist eine alternative Kennzahl zur Eigenkapital- und Fremdkapitalquote. Grundsätzlich gilt: Je höher der Verschuldungsgrad, desto abhängiger ist das Unternehmen von Fremdkapitalgebern.*

*Deshalb ist ein niedriger Verschuldungsgrad oft erstrebenswert.*

Eine aus der Praxis stammende Faustregel besagt, dass der Verschuldungsgrad (bei Nichtbanken) nicht höher sein soll als 2:1 (200 %), also das Fremdkapital nicht mehr als das Doppelte des Eigenkapitals betragen soll. Die MBWV weist für das Geschäftsjahr 2021 eine Eigenkapitalquote von 49,4 % aus, der Verschuldungsgrad liegt bei 95 %. Der Verschuldungsgrad ist im Gegensatz zum Jahr 2020 um 8 % gestiegen und beträgt ungefähr das Doppelte der Eigenkapitalquote.

#### Kennzahl – Eigenkapitalreichweite

*Die Eigenkapitalreichweite gibt an, um das wievielfache das Eigenkapital größer ist als der Jahresfehlbetrag. Die Kennzahl kann lediglich Anwendung finden, wenn ein Jahresfehlbetrag aber kein Jahresüberschuss vorliegt.*

Das Geschäftsjahr 2021 der MBWV schließt ohne Fehlbetrag ab, sodass diese Kennzahl keine Anwendung findet.

#### Liquidität

##### Kennzahl – Effektivverschuldung

*Die Effektivverschuldung ist die Differenz aus Verbindlichkeiten und kurzfristigem Umlaufvermögen. Sie gibt Auskunft darüber, wie hoch die Verschuldung wäre, wenn sämtliche kurzfristig in liquide Mittel umwandelbare Vermögensgegenstände unmittelbar zur Schuldentilgung eingesetzt würden.*

In Bezug auf die MBWV würde nach Einsatz aller kurzfristig zur Verfügung stehenden liquiden Mittel die Höhe der noch verbleibenden Verschuldung 13.965 TEUR betragen.

In den Jahren 2016 (13.064 TEUR) bis 2018 (10.786 TEUR) ist die Effektivverschuldung der MBWV zurückgegangen. Seit 2019 steigt sie wiederum an. Für die kommenden Jahre sollte der Abbau der Effektivverschuldung ein maßgebliches Ziel sein.

##### Kennzahl - Kurzfristige Liquidität (1. Grad)

*Die Liquidität 1. Grades gibt das Verhältnis der liquiden Mittel zu den kurzfristigen Verbindlichkeiten eines Unternehmens an und erlaubt damit eine Analyse darüber, inwieweit ein Unternehmen seine derzeitigen kurzfristigen Zahlungsverpflichtungen allein durch seine liquiden Mittel erfüllen kann.*

Die kurzfristige Liquidität der MBWV zum 31.12.2021 liegt bei 141,4 %. Damit kann, auf diesen Stichtag bezogen, die Aussage getroffen werden, dass die kurzfristigen Zahlungsverpflichtungen der MBWV durch die liquiden Mittel erfüllt werden können.

#### Rentabilität

##### Kennzahl – Eigenkapitalrendite

*Die Kennzahl Eigenkapitalrendite wird auch als Unternehmerrentabilität bezeichnet. Sie ergibt sich aus dem Verhältnis von Gewinn (Jahresüberschuss) zum Eigenkapital. Diese Kennzahl bringt die Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals zum Ausdruck.*

*Die Eigenkapitalrendite zählt, besonders für all jene, die Anteile am Unternehmen halten, zu einer der wichtigsten Kennzahlen überhaupt. Sie ist immer im Zusammenhang mit der Eigen- und Fremdkapitalquote sowie dem Verschuldungsgrad zu betrachten.*

Aus Sicht der Stadt Markranstädt steht im Fokus, welche Verzinsung sie auf das eingesetzte Kapital bekommt.

Einen konkreten Zielwert für eine ideale Eigenkapitalrendite gibt es nicht. Grundsätzlich kann gesagt werden, dass die Rendite höher sein soll, als jene von langfristig am Kapitalmarkt angelegten Geldanlagen (Termingelder). Typischerweise sollte die Eigenkapitalrendite bei über 10 Prozent liegen.

Die Eigenkapitalrendite der MBWV liegt für das Geschäftsjahr 2021 bei 3,2 %. Dieser Wert bewegt sich zwar unter 10 Prozent, ist jedoch höher als die zurzeit am Geldmarkt erzielten Zinsen für langfristige Geldanlagen.

#### Kennzahl – Gesamtkapitalrendite

*Die Gesamtkapitalrendite gibt die "Verzinsung" des gesamten in einem Unternehmen eingesetzten Kapitals, das sich aus Eigenkapital und Fremdkapital zusammensetzt, an.*

*Die Gesamtkapitalrendite beantwortet die Frage: "Wie rentabel arbeitet das gesamte im Unternehmen eingesetzte Kapital?". Je höher die erzielte Gesamtkapitalrendite ist, desto effizienter wird das Kapital eingesetzt.*

Aus betriebswirtschaftlicher Sicht sollte die Gesamtkapitalrendite über mehrere Jahre gesehen größer sein als der Zinssatz, den man für risikoarme Anlagen erhält (Mindestrendite).

Die Gesamtkapitalrendite der MBWV liegt im Geschäftsjahr 2021 bei 2,2 % und hat sich damit im Vergleich zum Jahr 2020 (5,2 %) mehr als halbiert. Der Wert ist dennoch aufgrund der derzeitigen Niedrigzinsphase am Kapitalmarkt höher als die erzielbaren Zinsen für risikoarme Anlagen.

#### Kennzahl – Pro-Kopf-Umsatz

*Die Kennzahl Umsatz pro Mitarbeiter erhält man, wenn der Umsatz durch die Anzahl der in der betrachteten Periode durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter geteilt wird. Für die Anzahl der Mitarbeiter wird dabei das Vollzeitäquivalent – VzÄ verwendet.*

Der Pro-Kopf-Umsatz der MBWV ist seit 2016 mit 429 TEUR bis 2021 mit 490 TEUR stabil geblieben. Diese Entwicklung ist als positiv zu betrachten.

#### Kennzahl – Arbeitsproduktivität

*Die Arbeitsproduktivität ist eine volkswirtschaftliche Kennzahl, die das Verhältnis aus der Produktionsmenge (hier: Umsatzerlöse) und dem Arbeitseinsatz (hier: Personalkosten) wiedergibt. Die Arbeitsproduktivität wird definiert als Kenngröße für die Leistungsfähigkeit eines Unternehmens und ist Maßstab für dessen Wettbewerbsfähigkeit.*

Die Arbeitsproduktivität der MBWV liegt im Jahr 2021 bei 9,1. In Auswertung dieser Kennzahl kann die Aussage getroffen werden, dass für jeden Euro Personalkosten die neunfache Menge an Umsatzerlösen erzielt wird. Dies ist als positiv zu betrachten.





## 6.2 Wohnservice Markranstädt GmbH (WSM)

### 6.2.1 Organe der WSM gemäß § 99 Abs. 3 Nr. 1 SächsGemO



## 6.2.1 Organe der WSM gemäß § 99 Abs. 3 Nr. 1 SächsGemo

Organe der Gesellschaft:	Gesellschafterversammlung Aufsichtsrat Geschäftsführer
Zusammensetzung der Organe:	Gesellschafterversammlung MBWW (100 %-ige Gesellschafterin) vertreten durch den Geschäftsführer
	Mitglieder Aufsichtsrat Dr. Volker Kirschner – Vorsitzender Beate Lehmann Michael Unverricht Bodo Walther Matthias Prautzsch
	Geschäftsführer Dipl.-Ing. (FH) Frank Sparschuh
Anzahl Mitarbeiter:	durchschnittlich 29 (ohne Azubi und Geschäftsführer)
Wirtschaftsprüfer:	WIBERA Wirtschaftsberatung AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Querstraße 13 04103 Leipzig



## 6.2.2 Ausgewählte Bilanz- und Leistungskennzahlen der WSM für das Geschäftsjahr 2021 gemäß § 99 Abs. 3 Nr. 2 SächsGemO



## 6.1.2 Ausgewählte Bilanz- und Leistungskennzahlen der WSM für das Geschäftsjahr 2021 gemäß § 99 Abs. 3 Nr. 2 SächsGemO

	Ist 2019	Ist 2020	Plan 2021	Ist 2021
Vermögenssituation				
Investitionsdeckung (%)	876,0%	88,4%	20,0%	26,4%
Vermögensstruktur (%)	10,0%	7,1%	25,0%	29,1%
Kapitalstruktur				
Eigenkapitalquote (%)	26,8%	16,6%	28,0%	24,4%
Fremdkapitalquote (%)	73,2%	83,4%	72,0%	75,6%
Verschuldungsgrad (%)	239,2%	459,1%	keine Angabe	267,4%
Eigenkapitalreichweite (%)	entfällt	entfällt	entfällt	entfällt
Liquidität				
Effektivverschuldung (EUR)	-36.032	-7.122	-8.000	16.422
kurzfristige Liquidität (%)	120,0%	102,0%	104,0%	74,9%
Rentabilität				
Eigenkapitalrendite (%)*	169,8%	348,4%	0,0%	240,2%
Gesamtkapitalrendite (%)	2,2%	1,6%	2,0%	2,0%
Geschäftserfolg				
Pro-Kopf-Umsatz (TEUR)	48	61	53	53
Arbeitsproduktivität	1,8	2,0	1,7	1,7

\* vor Ergebnisabführung an MBWW





### 6.2.3 Lagebericht der WSM mit wesentlichen Sachverhalten gemäß § 99 Abs. 3 Nr. 3 SächsGemO



### 6.2.3 Lagebericht WSM mit wesentlichen Sachverhalten gemäß § 99 Abs. 3 Nr. 3 SächsGemO

#### Unternehmensvorgänge von besonderer Bedeutung

Die Leistungserbringung der WSM, als Tochtergesellschaft der MBWV war im Geschäftsjahr 2021 durch die Erfüllung vorhandener Aufträge des bestehenden Kundenportfolios geprägt.

Neben den unverändert für die MBWV erbrachten gewerblichen Dienstleistungen aus dem Bereich des Gebäudemanagements, des Hausmeisterdienstes und der Durchführung von Kleinreparaturen für die im Eigentum der MBWV befindlichen und von ihr verwalteten Objekte, erbrachte die WSM auch im Geschäftsjahr 2021 hauptsächlich Dienstleistungen der städtischen Grün- und Grundstückspflege sowie Teilleistungen des kommunalen Winterdienstes für die Stadt Markranstädt.

Das Jahresergebnis vor Gewinnabführung von 179 TEUR wird aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages an die MBWV ausgekehrt.

#### Künftige Entwicklung im kommenden Geschäftsjahr

Die im vorherigen Absatz dargelegten Leistungen werden auch in den kommenden Geschäftsjahren das Kerngeschäft der WSM bestimmen.

Es wird von erhöhten Umsatzerlösen ausgegangen, die im Wesentlichen aus dem im Dezember 2019 unterzeichneten längerfristigen Vertrag (5 Jahre) zwischen MBWV und der Stadt Markranstädt zur Grünflächenpflege resultieren. Die WSM ist als Subunternehmerin zur Erfüllung der vertraglichen Leistungen beauftragt.

Außerdem wird durch die Gesellschaft angestrebt, andere Kundenbeziehungen mittels Dienstleistungsverträgen zu knüpfen.

#### Erläuterung von Bilanz- und Leistungskennzahlen

##### Vermögenssituation

##### Kennzahl – Investitionsdeckung

*Die Investitionsdeckung ist ein Gradmesser für das Wachstum bzw. die Schrumpfung eines Unternehmens. Dabei werden die Abschreibungen und die getätigten Investitionen ins Verhältnis gesetzt. Die Investitionsdeckung zeigt, ob die Investitionen ausreichen, um den abschreibungsbedingten Werteverzehr innerhalb einer Periode auszugleichen. Eine Investitionsdeckungsquote über 100 % bedeutet eine Unterinvestition in der beobachteten Periode. Aussagekraft erhält die Kennzahl erst bei einer mehrjährigen Betrachtungsweise, da unregelmäßige Investitionen möglich sind. Liegt die Investitionsdeckungsquote (längerfristig) unter 100 % kann von einer Kapazitätsausweitung innerhalb des Unternehmens gesprochen werden.*

Die WSM wies von 2016 bis 2019 eine deutlich über 100 % liegende Investitionsdeckung aus. Das bedeutete, dass die Neuinvestitionen bei weitem geringer waren als der Werteverzehr des Sachanlagevermögens durch die Abschreibungen. Der Wert des Sachanlagevermögens der WSM, das aus Betriebs- und Geschäftsausstattung besteht, schrumpfte bisher stetig.

Im Geschäftsjahr 2021 weist die WSM eine Investitionsdeckung von 24,6 % aus.

Das bedeutet, dass die Abschreibungen für das Sachanlagevermögen vollständig durch Neuinvestitionen gedeckt sind. Diese Entwicklung sollte beibehalten werden.

## Kennzahl – Vermögensstruktur

*Bei der Vermögensstruktur wird in Anlagenintensität und Umlaufintensität unterschieden. Die Anlagenintensität sagt aus, wie hoch der Anteil des Anlagevermögens am Gesamtvermögen eines Unternehmens ist. Die Umlaufintensität zeigt an, wie hoch der Anteil des Umlaufvermögens am Gesamtvermögen in einem Unternehmen ist.*

Die für die WSM ermittelte Kennzahl zeigt den Anteil des Anlagevermögens am Gesamtvermögen. Der Anteil ist seit 2016 (60,0 %) bis 2021 (29,1 %) stark rückläufig. Das ist darauf zurück zu führen, dass in den letzten Jahren die getätigten Investitionen rückläufig waren. In diesem Zusammenhang wird auf die Auswertung der Kennzahl – Investitionsdeckung verwiesen.

Sofern in den kommenden Jahren eine Investitionsdeckung erreicht wird, wird sich auch der prozentuale Anteil des Anlagevermögens am Gesamtvermögen erhöhen.

## Kapitalstruktur

### Kennzahl – Eigenkapitalquote

*Die Eigenkapitalquote gibt das prozentuale Verhältnis zwischen Eigenkapital und Bilanzsumme eines Unternehmens an. Je höher die Eigenkapitalquote, umso höher ist die finanzielle Stabilität des Unternehmens und die Unabhängigkeit gegenüber Fremdkapitalgebern. Banken bewerten daher die Bonität eines Unternehmens bei hoher Eigenkapitalquote höher.*

Die Eigenkapitalquote der WSM ist seit 2016 mit 35,9 % bis 2021 auf 24,4 % geschrumpft. Auch diese Entwicklung ist u.a. auf die rückläufigen Investitionen zurück zu führen. Dadurch verringert sich der Wert des Eigenkapitals äquivalent. Die Eigenkapitalquote sollte nicht unter 30 % sinken.

### Kennzahl – Fremdkapitalquote

*Die Fremdkapitalquote gibt das prozentuale Verhältnis zwischen Fremdkapital und Bilanzsumme eines Unternehmens an. Sie dient im Unternehmen selbst als Grundlage für Finanzierungsentscheidungen. Darüber hinaus interessiert sie externe Wettbewerber, Kreditinstitute, andere Gläubiger, Ratingagenturen und Gesellschafter (Aktionäre). Diese haben ein Interesse daran, die Kreditwürdigkeit jederzeit messen zu können.*

*Es gibt keinen Maßstab dafür, wie hoch die Fremdkapitalquote maximal sein darf. Nach Körperschaftsteuerrichtlinien sollte das Fremdkapital höchstens 70 % der Aktiva erreichen.*

Im Gegensatz zum Vorjahr hat sich die Fremdkapitalquote der WSM von 83,4 % auf 75,6 % verringert. Das Fremdkapital besteht hauptsächlich aus Verbindlichkeiten gegenüber der MBWW, die aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages an diese auszuführen sind.

### Kennzahl – Verschuldungsgrad

*Der Verschuldungsgrad zeigt die Relation von Fremdkapital zu Eigenkapital an und gibt damit Auskunft über die Finanzierungsstruktur. Der Verschuldungsgrad ist eine alternative Kennzahl zur Eigenkapital- und Fremdkapitalquote. Grundsätzlich gilt: Je höher der Verschuldungsgrad, desto abhängiger ist das Unternehmen von Fremdkapitalgebern.*

*Deshalb ist ein niedriger Verschuldungsgrad oft erstrebenswert.*

Eine aus der Praxis stammende Faustregel besagt, dass der Verschuldungsgrad (bei Nichtbanken) nicht höher sein soll als 2:1 (200 %), also das Fremdkapital nicht mehr als das Doppelte des

Eigenkapitals betragen soll. Die WSM weist für das Geschäftsjahr 2021 eine Eigenkapitalquote von 24,4 % aus, der Verschuldungsgrad hingegen liegt bei 267,4 %.

Hierzu wird auf die bereits unter der Kennzahl Fremdkapitalquote gemachten Ausführungen verwiesen.

Aufgrund der Tatsache, dass der Gewinnabführungsbetrag und andere an die MBWV abzuführende Beträge bilanziell als Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesen werden, erhöht sich der Verschuldungsgrad, abstrakt zum Bilanzstichtag gesehen, auf eine sehr hohe Quote. Die Verbindlichkeiten haben jedoch eine Laufzeit von unter einem Jahr, sodass sich das Verhältnis zwischen Eigen- und Fremdkapital innerhalb des Geschäftsjahres wieder ausgewogen gestaltet.

#### Kennzahl – Eigenkapitalreichweite

*Die Eigenkapitalreichweite gibt an, um das wievielfache das Eigenkapital größer ist als der Jahresfehlbetrag. Die Kennzahl kann lediglich Anwendung finden, wenn ein Jahresfehlbetrag aber kein Jahresüberschuss vorliegt.*

Das Geschäftsjahr 2021 der WSM schließt ohne Fehlbetrag ab, sodass diese Kennzahl keine Anwendung findet.

#### Liquidität

##### Kennzahl – Effektivverschuldung

*Die Effektivverschuldung ist die Differenz aus Verbindlichkeiten und kurzfristigem Umlaufvermögen. Sie gibt Auskunft darüber, wie hoch die Verschuldung wäre, wenn sämtliche kurzfristig in liquide Mittel umwandelbare Vermögensgegenstände unmittelbar zur Schuldentilgung eingesetzt würden.*

In Bezug auf die WSM kann die Aussage getroffen werden, dass nach Einsatz aller kurzfristig zur Verfügung stehenden liquiden Mittel eine restliche Verschuldung von 16.422 TEUR existieren würde.

##### Kennzahl - Kurzfristige Liquidität (1. Grad)

*Die Liquidität 1. Grades gibt das Verhältnis der liquiden (flüssigen) Mittel zu den kurzfristigen Verbindlichkeiten eines Unternehmens an und erlaubt damit eine Analyse darüber, inwieweit ein Unternehmen seine derzeitigen kurzfristigen Zahlungsverpflichtungen allein durch seine liquiden Mittel erfüllen kann.*

Die kurzfristige Liquidität der MBWV zum 31.12.2021 liegt bei 74,9 %. Damit kann, auf diesen Stichtag bezogen, die Aussage getroffen werden, dass die kurzfristigen Zahlungsverpflichtungen der MBWV lediglich zu 74,9 % durch die liquiden Mittel erfüllt werden können.

#### Rentabilität

##### Kennzahl – Eigenkapitalrendite

*Die Kennzahl Eigenkapitalrendite wird auch als Unternehmerrentabilität bezeichnet. Sie ergibt sich aus dem Verhältnis von Gewinn (Jahresüberschuss) zum Eigenkapital. Diese Kennzahl bringt die Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals zum Ausdruck.*

*Die Eigenkapitalrendite zählt, besonders für all jene, die Anteile am Unternehmen halten, zu einer der wichtigsten Kennzahlen überhaupt. Sie ist immer im Zusammenhang mit der Eigen- und Fremdkapitalquote sowie dem Verschuldungsgrad zu betrachten.*

Einen konkreten Zielwert für eine ideale Eigenkapitalrendite gibt es nicht. Grundsätzlich kann gesagt werden, dass die Rendite höher sein soll, als jene von langfristig am Kapitalmarkt angelegten Geldanlagen (Termingelder). Typischerweise sollte die Eigenkapitalrendite bei über 10 Prozent liegen.

Die Eigenkapitalrendite der WSM liegt für das Geschäftsjahr 2021 bei 240,2 % (vor Ergebnisabführung an die MBWV). Dieser Wert bewegt sich um ein Vielfaches höher als die zurzeit am Geldmarkt erzielten Zinsen für langfristige Geldanlagen.

#### Kennzahl – Gesamtkapitalrendite

*Die Gesamtkapitalrendite gibt die "Verzinsung" des gesamten in einem Unternehmen eingesetzten Kapitals, das sich aus Eigenkapital und Fremdkapital zusammensetzt, an.*

*Die Gesamtkapitalrendite beantwortet die Frage: "Wie rentabel arbeitet das gesamte im Unternehmen eingesetzte Kapital?". Je höher die erzielte Gesamtkapitalrendite ist, desto effizienter wird das Kapital eingesetzt.*

Aus betriebswirtschaftlicher Sicht sollte die Gesamtkapitalrendite über mehrere Jahre gesehen größer sein als der Zinssatz, den man für risikoarme Anlagen erhält (Mindestrendite).

Die Gesamtkapitalrendite der WSM liegt im Geschäftsjahr 2021 bei 2,0 % und hat sich damit seit dem Jahr 2016 mit 3,4 % verringert. Der Wert ist aufgrund der derzeitigen Niedrigzinsphase am Kapitalmarkt höher als die erzielbaren Zinsen für risikoarme Anlagen.

#### Kennzahl – Pro-Kopf-Umsatz

*Die Kennzahl Umsatz pro Mitarbeiter erhält man, wenn der Umsatz durch die Anzahl der in der betrachteten Periode durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter geteilt wird. Für die Anzahl der Mitarbeiter wird dabei das Vollzeitäquivalent – VzÄ verwendet.*

Der Pro-Kopf-Umsatz der WSM ist seit 2016 mit 49 TEUR bis 2021 mit 53 TEUR stabil geblieben. Diese Entwicklung ist als positiv zu betrachten.

#### Kennzahl – Arbeitsproduktivität

*Die Arbeitsproduktivität ist eine volkswirtschaftliche Kennzahl, die das Verhältnis aus der Produktionsmenge (hier: Umsatzerlöse) und dem Arbeitseinsatz (hier: Personalkosten) wiedergibt.*

*Die Arbeitsproduktivität wird definiert als Kenngröße für die Leistungsfähigkeit eines Unternehmens und ist Maßstab für dessen Wettbewerbsfähigkeit.*

Die Arbeitsproduktivität der WSM liegt seit 2016 stabil bei durchschnittlich 1,86. In Auswertung dieser Kennzahl kann die Aussage getroffen werden, dass für jeden Euro Personalkosten die knapp doppelte Menge an Umsatzerlösen erzielt wird.

# 7 Formelverzeichnis





## 7. Formelverzeichnis

### Vermögenssituation

$$\text{Investitionsdeckung in \%} = \frac{\text{Abschreibung}}{\text{Investitionen ins Anlagevermögen}} \times 100$$

$$\text{Vermögensstruktur in \%} = \frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Gesamtkapital}} \times 100$$

### Kapitalstruktur

$$\text{Eigenkapitalquote in \%} = \frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}} \times 100$$

$$\text{Fremdkapitalquote in \%} = \frac{\text{Fremdkapital}}{\text{Bilanzsumme}} \times 100$$

$$\text{Verschuldungsgrad in \%} = \frac{\text{Fremdkapital}}{\text{Eigenkapital}} \times 100$$

$$\text{Eigenkapitalreichweite in \%} = \frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Jahresfehlbetrag}} \times 100$$

### Liquidität

$$\text{Effektivverschuldung} = \text{Verbindlichkeiten} - \text{Umlaufvermögen}$$

$$\text{Kurzfristige Liquidität (1. Grad) in \%} = \frac{\text{flüssige Mittel}}{\text{kurzfristige Verbindlichkeiten}} \times 100$$

## Rentabilität

$$\text{Eigenkapitalrendite in \%} = \frac{\text{Jahresergebnis}}{\text{Eigenkapital}} \times 100$$

$$\text{Gesamtkapitalrendite in \%} = \frac{\text{Jahresergebnis} + \text{Zinsen Fremdkapital}}{\text{Gesamtkapital}} \times 100$$

## Geschäftserfolg

$$\text{Pro-Kopf-Umsatz} = \frac{\text{Umsatz}}{\text{Mitarbeiteranzahl}}$$

$$\text{Arbeitsproduktivität} = \frac{\text{Umsatz}}{\text{Personalkosten}}$$

## 8 Erläuterung der wichtigsten Fachbegriffe



## 8. Erläuterungen der wichtigsten Fachbegriffe

Abschreibungen	Aufwand, der durch die Wertminderung bei VG verursacht wird
Anlagevermögen	VG, die zur dauerhaften Nutzung bestimmt sind
Bilanz	Vermögensaufstellung aufgeteilt in Aktiva (Mittelverwendung) und Passiva (Mittelherkunft)
Bilanzsummen	die Schlusssummen der linken (Aktiva) und rechten (Passiva) Seite der Bilanz, die wertmäßig gleich hoch sind
Eigenkapital	eigenes Vermögen, unterteilt in Rücklagen, Jahresüberschüsse, Jahresfehlbeträge
Gewinn-Verlustrechnung	Gegenüberstellung von Erträgen und Aufwendungen innerhalb einer Abrechnungsperiode (mindestens 1 Jahr)
Gezeichnetes Kapital	ursprüngliche Einlage des Unternehmens, mit der das Unternehmen haftet
Investitionen	Auszahlungen für die Mehrung des AV
Konsolidierung	Abbau und Begrenzung von Defiziten
Liquidität	Zahlungsfähigkeit
Rücklagen	Reserven in der Form von Eigenkapital, das nicht als gezeichnetes Kapital, Gewinnvortrag oder Jahresüberschuss ausgewiesen wird
Rückstellungen	Verbindlichkeiten oder Aufwendungen, die im Geschäftsjahr wirtschaftlich verursacht wurden und der Fälligkeit und der Höhe nach ungewiss sind
Umlaufvermögen	VG, die nur zu einer vorübergehenden Nutzung dienen
Verbindlichkeiten	Leistungsverpflichtungen, die rechtlich erzwingbar sind und eine wirtschaftliche Belastung darstellen
Verbundene Unternehmen	Unternehmen, die der Kommune als Tochterunternehmen gegenüberstehen
Vermögen	alle wirtschaftlichen Werte mit zukünftigem Nutzen, die selbstständig bewertbar und selbstständig verkehrsfähig, das heißt einzeln veräußerbar sind



# 9 Anlagen





## 9. Anlagen

- Beteiligungsbericht 2021 der Markranstädter Bau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft mbh (MBWV)
  
- Beteiligungsbericht 2021 der Wohnservice Markranstädt GmbH (WSM)
  
- Prüfbericht 2021 der Breitband GmbH Landkreis Leipzig
  
- Beteiligungsbericht 2021 der Kommunalen Beteiligungsgesellschaft mbH an der enviaM (KBE)
  
- Geschäftsbericht 2021 der enviaM
  
- Beteiligungsbericht 2021 des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Leipzig Land (ZV WALL)
  
- Beteiligungsbericht 2021 des Zweckverbandes Kommunale Informationsverarbeitung Sachsen (KISA)