

**Unternehmenskonzept 2022-2026**  
der Beteiligungsunternehmen  
der Stadt Taucha



*Wohnen in Taucha.*

Stand: 17. September 2021

# Inhaltsverzeichnis

## Vorwort

<b>I.</b>	<b>Geschäftsfelder – Produkte und Dienstleistungen</b>	<b>4</b>
1.	Historische Betrachtung	4
2.	Zusammenspiel zwischen der Stadt Taucha und den Unternehmen	5
<b>II.</b>	<b>IBV Immobilienbetreuungs- und Verwaltungsgesellschaft Taucha mbH</b>	<b>5</b>
1.	Organisationsstruktur	5
1.1	Unternehmenszweck	5
1.2	Stammkapital der Gesellschaft	5
1.3	Organe der Gesellschaft	5
2.	Markt und Wettbewerbssituation	5
2.1	Wohnungswirtschaft	5
2.2	Investitionen / Finanzierungen	6
2.3	Leerstand	6
2.4	Mietniveau	6
2.5	Bürgschaften / Zuschüsse / Gesellschafterdarlehen	6
2.6	Dienstleistungen	7
2.7	PartheBad	7
2.8	Personal	7
3.	Zukünftige Entwicklung	7
3.1	Chancen / Risiken	7
3.2	Nachhaltigkeit	8
3.3	Leerstand	8
3.4	Wirtschaftlichkeit	8
3.5	PartheBad	9
3.6	Gewinnausschüttungen	9
<b>III.</b>	<b>GBV Grundbesitz- und Verwertungsgesellschaft Taucha mbH</b>	<b>9</b>
1.	Organisationsstruktur	9
1.1	Unternehmenszweck	9
1.2	Stammkapital der Gesellschaft	9
1.3	Organe der Gesellschaft	9
2.	Markt und Wettbewerbssituation	9
2.1	Erschließung von Wohn- und Gewerbestandorten	9
2.2	Kindertagesstätten	10
2.3	Sport- und Freizeitzentrum Taucha	10
2.4	Projektentwicklungen	10
2.5	Finanzierungen	10
2.6	Bürgschaften / Zuschüsse / Gesellschafterdarlehen	10
2.7	Personal	11

3.	Zukünftige Entwicklung	11
3.1	Chancen / Risiken	11
3.2	Nachhaltigkeit	11
3.3	Wirtschaftlichkeit	11
3.4	Gewinnausschüttungen	11
<b>IV.</b>	<b>Zusammenfassung der Ziele der Beteiligungsunternehmen</b>	<b>12</b>

## Vorwort

Bei dem vorliegenden Unternehmenskonzept handelt es sich um die Fortschreibung des zuletzt Mitte 2017 bestätigten Konzeptes für den Zeitraum 2017-2021.

Mit diesem neu erstellten Unternehmenskonzept werden die aktuelle Situation und die Geschäftstätigkeiten der Beteiligungsunternehmen dargestellt sowie die Ziele der Entwicklung bis 2026 formuliert.

### I. Geschäftsfelder - Produkte und Dienstleistungen

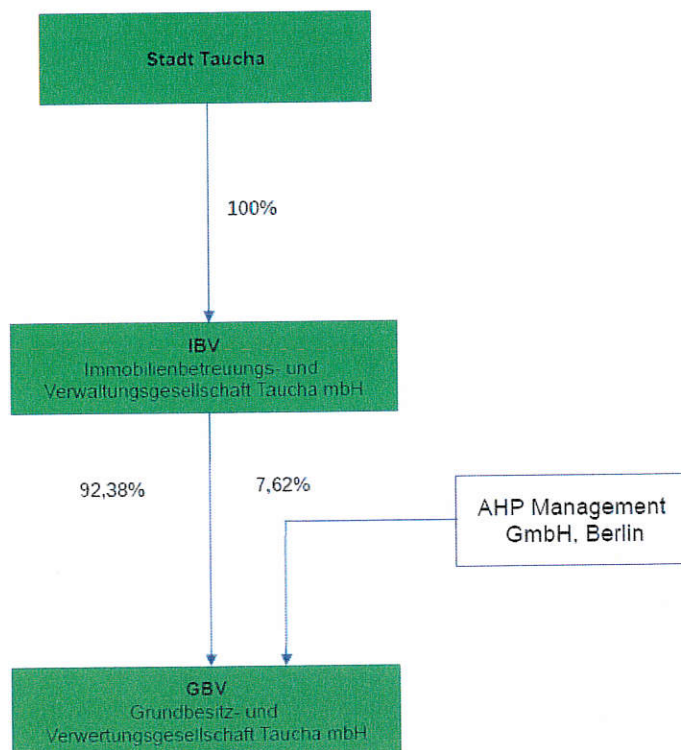
Seit 1990 sind kommunale Unternehmen in Taucha geschäftlich tätig. Die Geschäftsfelder der Beteiligungsunternehmen entsprechen uneingeschränkt den Festsetzungen des § 94a ff. der Sächsischen Gemeindeordnung.

Wesentliche Geschäftsfelder der Beteiligungsunternehmen sind:

- Verwaltung und Bewirtschaftung des kommunalen Wohnungsbestandes
- Gewährleistung der Grundversorgung an Wohnraum für die Tauchaer Bevölkerung
- Entwicklung und Vermarktung von Wohn- und Gewerbestandorten.

#### 1. Historische Betrachtung

In den letzten sechs Jahren wurde die Anzahl der Beteiligungsunternehmen aufgrund von Geschäftsaufgaben (AT gGmbH, VMG Taucha mbH) und durch Verschmelzung (GVT Taucha mbH) auf die nun vorliegende Struktur reduziert. Diese schlanke Struktur bildet eine gesunde Basis für die Bewältigung der Geschäftsfelder.



Der rechtlich geschützte und patentierte Markenname WOTa Wohnen in Taucha verbindet die Außendarstellung beider Unternehmen und ist inzwischen am lokalen Immobilienmarkt als Marketinginstrument ein fester Begriff.

## 2. Zusammenspiel zwischen der Stadt Taucha und den Unternehmen

In Ihrer Rolle als Gesellschafterin übernimmt die Stadt Taucha die Steuerung Ihrer kommunalen Unternehmen. Dazu trägt u. a. ein aktives Beteiligungsmanagement zwischen dem Fachbereich Finanzen und der Geschäftsführung bei.

Die Geschäftstätigkeit der Unternehmen ist auf langfristige Gewinnerzielungsabsicht ausgerichtet. Hierbei unterstützt die Stadt Taucha im Rahmen Ihrer Möglichkeiten aktiv Ihre Gesellschaften.

## II. IBV Immobilienbetreuungs- und Verwaltungsgesellschaft Taucha mbH

### 1. Organisationsstruktur

Die IBV Taucha mbH (nachfolgend IBV) ist ein wirtschaftlich agierendes Unternehmen, welches verantwortungsvoll und nachhaltig sozial orientiert am Tauchaer Wohnungsmarkt als Eigentümerin aktiv ist. Als kommunales Wohnungsunternehmen ist sie mitverantwortlich für preiswertes Wohnen in Taucha. Als Teil der Stadtgemeinschaft übernimmt die IBV eine gesellschaftliche Verantwortung und fördert kulturelle, sportliche und soziale Vereine bzw. Projekte.

#### 1.1 Unternehmenszweck

Die IBV wurde am 19.11.1992 gegründet. Der Stammsitz der Gesellschaft befindet sich am Kirchplatz 4 in 04425 Taucha. Die Eintragung der Gesellschaft im Handelsregister des Amtsgerichtes Leipzig erfolgte am 02.03.1993 unter HRB 7114. Aktueller Geschäftsführer ist Herr Gunnar Simon.

Gegenstand des Unternehmens ist die Verwaltung und Steuerung aller Unternehmen, an denen die Stadt Taucha beteiligt ist, sowie der Erwerb, die Errichtung und Unterhaltung von Wohn- und sonstigen Grundstücken im Bereich der Stadt Taucha. Mit der Errichtung von Bauwerken werden Bauunternehmen beauftragt. Die Gesellschaft ist zu allen Maßnahmen und Geschäften berechtigt, durch die der Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar gefördert werden kann

#### 1.2 Stammkapital und Gesellschafter

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 32.600,- €. Am Stammkapital der Gesellschaft ist die Stadt Taucha mit einer Stammeinlage in Höhe von 32.600,- € zu 100% beteiligt.

#### 1.3 Organe der Gesellschaft

Die Organe der Gesellschaft sind die Geschäftsführung, der Aufsichtsrat und die Gesellschafterversammlung. Der Aufsichtsrat setzt sich aus, durch den Stadtrat gewählten Vertretern, zusammen. Durch die nächsten Kommunalwahlen im Jahr 2024 kann es zu Veränderungen der Zusammensetzung der politischen Parteien im Stadtrat kommen. Hieraus können auch Interessensverschiebungen erwachsen.

## 2. Markt und Wettbewerbssituation

Im Vergleich zu anderen Städten und Gemeinden in Sachsen verfügt die IBV über keine direkte Konkurrenzsituation zu einer Genossenschaft oder einem größeren privaten Wohnungsanbieter in Taucha. Der Wohnimmobilienmarkt ist durch eine Vielzahl kleinteiliger Eigentümer bzw. Vermieter gekennzeichnet.

### 2.1 Wohnungswirtschaft

Die Gesellschaft bewirtschaftet den eigenen Immobilienbestand und verwaltet im Rahmen von Verwaltungsverträgen verschiedene Immobilien mit dem Schwerpunkt der wohnungswirtschaftlichen Nutzung. Zur Bewirtschaftung des eigenen Bestandes (Stand 31.12.2020 - 1.281 Wohn- und 24 Gewerbeeinheiten, vor allem in den Ärztehäusern sowie ca. 500 Garagen und Pkw-Stellplätze), gehört die kaufmännische Verwaltung und technische Betreuung der Objekte, insbesondere die

- Vermietung
- Mieterbetreuung
- Wohnungsabnahmen/-übergaben

- Mahnwesen
- Betriebskostenabrechnung
- Finanzbuchhaltung
- Instandhaltung
- Wartung
- Bauüberwachung
- Hausmeisterdienst.

Die Gesellschaft verfügt neben dem o. g. Kernbestand über zahlreiche Garagenhöfe, Einzelgaragen und freie Grundstücke. Diese sind weitestgehend als Baugrundstücke nutzbar oder können im Rahmen einer Bebauungsplanung baurechtlich als solche deklariert werden.

## 2.2 Investitionen / Finanzierungen

Die Gesellschaft investiert regelmäßig und bedarfsgerecht in den eigenen Wohnungsbestand. Der Anteil der sanierten Wohnungen am Gesamtbestand wurde seit Jahrzehnten kontinuierlich erhöht. Zum 30.06.2021 beträgt der Anteil 99,0%.

Bei den Objekt- und Wohnungsmodernisierungen orientiert sich die Gesellschaft an dem Bedarf. Dieser bestimmt sich durch die

- quantitative Bevölkerungsentwicklung insgesamt in der Stadt
- demographisch prognostizierte Bevölkerungsentwicklung
- Umfang und Zustand der technischen und sozialen Infrastruktur der Stadt
- Einkommensstruktur der Bevölkerung
- Standort der Bestandsobjekte.

Im Zeitraum bis 2026 stehen für die ersten Objekte sogenannte Zweitsanierung nach der Erstsanierung Anfang der 2000er Jahre an. Die Herausforderung liegt hier in der Nachhaltigkeit der Investition bezogen auf die gesetzliche Zielsetzung der Klimaneutralität bis 2045.

Bei Investitionen wird fortlaufend der Einsatz von Fördermitteln (Bundes-, Landesfördermittel sowie KfW-Programme) geprüft. Sofern Investitionen in den eigenen Immobilienbestand wirtschaftlich darstellbar sind erfolgt in Abhängigkeit der konkreten Maßnahme eine langfristige Refinanzierung.

## 2.3 Leerstand

Nach der Sanierung des Objektes Robert-Blum-Straße 13-23 verfügt die IBV durch Wohnungszusammenlegungen noch über 1.272 Wohnungen. Hiervon gelten ca. 40 Wohnungen als nicht marktaktiv bzw. vermietbar. Der Leerstand der Wohnungen resultiert aus den hohen Sanierungskosten der Herrichtung zur Vermietung.

Der Wohnungsleerstand über den Gesamtbestand liegt zum 30.06.2021 bei 5,5 %. Unter Berücksichtigung des nicht marktaktiven Bestandes ergibt sich eine bereinigte Leerstandsquote von ca. 3,0 %. Diese befindet sich auf einem bereits sehr guten Niveau und lässt sich aufgrund der normalen Fluktuation kaum reduzieren und somit mittelfristig als Zielmarke festsetzen.

## 2.4 Mietniveau

Die durchschnittliche Nettokaltmiete der Wohnungen mit Stand 30.06.2021 liegt bei 5,35 €/qm. Im Vergleich zur angrenzenden Großstadt Leipzig liegt diese 0,54 €/qm unter der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete von 5,89 €/qm gemäß des neu beschlossenen Mietspiegels 2020.

In der Verantwortung als kommunales Wohnungsunternehmen wird durch die IBV die Grundversorgung an Mietwohnraum in Taucha gewährleistet.

Der Anteil der Sollmieten aus Gewerbe und Sonstigen (u.a. Garagenhöfe, Stellplätze) spielt im Vergleich zum Wohnungsbestand und unter Betrachtung der Gesamtsollmiete mit nur 6,7% eine untergeordnete Rolle.

## 2.5 Bürgschaften / Zuschüsse / Gesellschafterdarlehen

Die IBV verfügt noch über zwei Bürgschaften der Stadt Taucha mit einem anfänglichen Volumen in Höhe von 1,883 Mio. €:

- Bürgschaft über 0,153 Mio. € gemäß Beschluss 367/2002 der Stadt Taucha im Gegenzug zu der vollständigen Übernahme eines Darlehens (Laufzeit bis 30.02.2037) durch die IBV in betragsidentischer Höhe
- Bürgschaft über 1,730 Mio. € gemäß Beschluss 422/2003 der Stadt Taucha zur Besicherung eines Modernisierungsdarlehens (Laufzeit bis 30.09.2042) der damaligen Sparkasse Delitzsch-Eilenburg.

Aktuell valutieren die Bürgschaften Stand 31.12.2020 mit insgesamt 1,316 Mio. €. Nach Auslaufen der Zinsbindung in 2023 ist beabsichtigt, die Bürgschaften der Stadt Taucha über die finanzierende Bank Sparkasse Leipzig umzufinanzieren bzw. zurückzuführen.

Zuschüsse für das Segment der Hausbewirtschaftung des Eigenbestandes sind nicht notwendig und vorgesehen. Für das Segment der Betreuung des PartheBades wird auf Pkt. 2.7 verwiesen.

Die Vergabe von Gesellschafterdarlehen ist in der Vergangenheit bisher nicht erfolgt. Aufgrund der wirtschaftlichen Gesamtsituation des Unternehmens wird davon ausgegangen, dass auch zukünftig keine Gesellschafterdarlehen in Anspruch genommen werden.

## 2.6 Dienstleistungen

Das Geschäftsfeld der Dienstleistungen umfasst im Wesentlichen:

- Fremdverwaltung inklusive WEG-Verwaltung
- Gebäude- und Liegenschaftsmanagement (GLM) für die Stadt Taucha

Das Segment wird fortlaufend einer Rentabilitätsbetrachtung unterzogen. Dabei werden bestehende Vergütungen schrittweise auf ein marktübliches Niveau gebracht. Unrentable Verwaltungen werden entsprechend fristgemäß beendet. Bei der Neuakquise wird ein Augenmerk auf auskömmliche Vergütungsstrukturen gelegt.

## 2.7 PartheBad

Die Gesellschaft ist seit 2006 Eigentümerin des PartheBades und betreibt dieses seit der Neu-/Wiedereröffnung im Sommer 2007 mit eigenem Personal. Auf Grundlage des Gesellschaftsvertrages erhält die IBV bis 2025 Investitionszuschüsse von der Stadt Taucha zur Tilgung des Investitionsdarlehens. Für die Betreuung erhält die IBV zusätzlich einen jährlich bis 2029 um 5,0% sinkenden Bewirtschaftungszuschuss.

Dieses Geschäftsfeld ist auch unter Berücksichtigung der Zuschüsse dauerhaft verlustreich. So plant die Gesellschaft nach Zuschuss jährlich mit Verlusten von ca. 100 T€ (in Wetterabhängigkeit der Umsatzerlöse aus den Eintrittsgeldern). Dies mindert dauerhaft das Gesamtjahresergebnis, die Liquidität der Gesellschaft sowie das Rating bei den finanzierenden Banken.

## 2.8 Personal

Die IBV verfügt aktuell über 19 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in den Bereichen Verwaltung, Buchhaltung, Technik, Hausmeister, PartheBad und Auszubildende. Eine signifikante Veränderung der Angestellten ist aufgrund der stetigen Geschäftstätigkeit nicht zu erwarten. Die mittelfristige Herausforderung für die IBV besteht darin, im Zuge des in den nächsten 5-7 Jahren anstehenden Generationswechsels in der Mitarbeiterschaft frühzeitig geeignete neue Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter als Nachfolger zu finden.

Die IBV sieht sich in der regionalen Verantwortung und bietet regelmäßig Ausbildungsplätze für die Bereiche Immobilienkaufmann (m/w/d) sowie Fachangestellte für Bäderbetriebe (m/w/d) an. Eine betriebliche Übernahme nach Abschluss der Ausbildung ist gewünscht, jedoch aufgrund der Unternehmensgröße nicht immer möglich.

Zusätzlich ist man akkreditierter Partner der Berufsakademie in Leipzig für den Studiengang

Immobilienwirtschaft. Dies ist ab 2021 auch für den Studiengang Service Engineering geplant.

### 3. Zukünftige Entwicklung

#### 3.1 Chancen / Risiken

Die Gesellschaft verfügt aktuell über einen Marktanteil an Wohneinheiten von ca. 15,0 % in Taucha. Dieser soll zukünftig mindestens gehalten werden. Als größtes Risiko für die IBV wird eine negative demografische Entwicklung zusammen mit dem Anstieg der Leerstandsquote > 10,0% gesehen. Aufgrund der Mikrolage im direkten Umfeld zur Großstadt Leipzig verbunden mit dem prognostizierten Wachstum wird das Risiko als gering eingeschätzt.

Gemäß der Gemeindestatistik 2020 für die Stadt Taucha (Gebietsstand 01.01.2020) liegt die Einwohnerzahl bei 15.745 sowie bei einem Gesamtwohnungsbestand von 8.309. Nach den vorliegenden Daten der 7. Fortschreibung der Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Freistaates Sachsen kann davon ausgegangen werden, dass sich die Bevölkerungsanzahl in den nächsten Jahren weiter deutlich positiv entwickeln wird. So wird im mittleren Szenario eine Einwohnerzahl bis 2035 von ca. 18.000 Einwohnern prognostiziert.

In Folge der positiven Bevölkerungsentwicklung, den Nachfragedaten und der stetig gesunkenen Leerstandsquote wird ein kontinuierlicher Ausbau des Eigenbestandes betrieben. Dabei besteht die Chance, die Erweiterung des Bestandes vorwiegend durch eigenständige Realisierung von Neubauprojekten im Bereich des Geschosswohnungsbaues vorzunehmen. Parallel wird, je nach Verfügbarkeit von geeigneten Immobilien, auch der Zukauf von Dritten für den Ausbau des Bestandsportfolios verfolgt.

#### 3.2 Nachhaltigkeit

Das Unternehmen stellt sich aktiv den gesetzlichen Herausforderungen der CO<sub>2</sub>-Neutralität bis ins Jahr 2045. Dabei wird bei Investitionsmaßnahmen der frühzeitige Einsatz von u. a. nachhaltigen und ressourcenschonenden Technologien, alternativer Baustoffe u. a. geprüft. Das Ziel der CO<sub>2</sub>-Klimaneutralität wird, sofern wirtschaftlich möglich, für die WOTa auf 2040 festgelegt.

#### 3.3 Leerstand

Der aktuell bei 5,5 % liegende Wohnungsleerstand soll weiter verringert werden. Hierzu scheint eine Zielleerstandsquote von 5,0 % erreichbar. Diese entspricht ungefähr der statistischen Gesamtleerstandsquote von 5,1 % gemäß Fortschreibung des Zensus 2011 für die Stadt Taucha.

#### 3.4 Wirtschaftlichkeit

Die Investitionen sowie größeren Instandhaltungsmaßnahmen in den Wohnungsbestand konnten in den letzten Jahren aus Eigenmitteln bestritten bzw. deren Finanzierung durch Eigenmittel erheblich begleitet werden.

Hinsichtlich der Liquiditätsentwicklung verfolgt die Gesellschaft nachstehende Ziele:

- Sicherstellung einer ständigen Barliquidität in Höhe von zwei Monatsnettokaltnieten
- Abbau der Darlehensverbindlichkeiten durch Nutzung von Umschuldungsmöglichkeiten und komplette Tilgung von Darlehensresten / Sondertilgungen
- Mietanpassungen im gesetzlich zulässigen Rahmen und unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation am regionalen Wohnungsmarkt
- ständige Überprüfung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen hinsichtlich ihres Umfangs und Effektivität.

#### 3.5 PartheBad

Aufgrund des Alters der technischen Anlagen und Gebäude seit der Sanierung 2006/07 ist zusätzlich mit einem steigenden (Ersatz-)Investitionsbedarf ab 2023 ff. zu rechnen. Zusätzliche Einnahmemöglichkeiten sind

hinsichtlich eines Austragungsortes für Veranstaltungen und Feiern zu prüfen. Dies könnte u.a. durch ein temporär errichtetes Zeltsystem erfolgen.

Im Zuge der Erstellung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (SEKo) „Zentrale Kernstadt“ hat die Stadt Taucha die Maßnahme des Neubaus eines Hallenbades mit aufgenommen. Mit der Maßnahme könnte sich das PartheBad als Ganzjahresbad neu aufstellen. Eine verlässliche finanzielle Basis bzw. Finanzierbarkeit der Maßnahme ist aktuell nicht gegeben.

### 3.6 Gewinnausschüttungen

Gewinnausschüttungen an die Gesellschafterin Stadt Taucha haben bisher nicht stattgefunden. Aufgrund der aktuellen Finanzkennzahlen, der Verschuldung pro qm Wohnfläche, der Kapitalausstattung und den bevorstehenden Investitionsaufgaben führen Gewinnausschüttungen zur Verringerung der Kapitalbasis und Veränderung bzw. Verschlechterung der Kennzahlen. So würden sich u.a. Konditionen für Refinanzierungen deutlich verschlechtern. Es ist von der Gesellschafterin Stadt Taucha auch zukünftig nicht vorgesehen Gewinnausschüttungen vorzunehmen.

## III. GBV Grundbesitz- und Verwertungsgesellschaft Taucha mbH

### 1. Organisationsstruktur

Die GBV Taucha mbH (nachfolgend GBV) ist ein wirtschaftlich agierendes Unternehmen, welches nachhaltig am Tauchaer Immobilienmarkt aktiv ist. Als Erschließungsgesellschaft übernimmt sie eine gesellschaftliche Verantwortung und fördert mit Ihrer Tätigkeit die Wohneigentumsquote.

#### 1.1 Unternehmenszweck

Die GBV wurde am 07.01.1991 gegründet. Der Stammsitz der Gesellschaft befindet sich am Kirchplatz 4 in 04425 Taucha. Die Eintragung der Gesellschaft im Handelsregister des Amtsgerichtes Leipzig erfolgte am 17.08.1992 unter HRB 5925. Aktueller Geschäftsführer ist Herr Gunnar Simon.

Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie die Verwaltung, die Baureifmachung, der Verkauf oder die Verpachtung bzw. Vermietung der Grundstücke sowie die Durchführung von Bauträgermaßnahmen und die Entwicklung und Betreibung von Sport- und Freizeiteinrichtungen. Die Gesellschaft ist zu allen Maßnahmen und Geschäften berechtigt, durch die der Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar gefördert werden kann.

#### 1.2 Stammkapital und Gesellschafter

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 25.600,- €. Am Stammkapital der Gesellschaft sind beteiligt:

- a) die IBV Immobilienbetreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH, mit einer Stammeinlage in Höhe von 23.650,- € (92,38%)
- b) die AHP Management GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 101759B, mit einer Stammeinlage in Höhe von 1.950,- € (7,62%)

#### 1.3 Organe der Gesellschaft

Die Organe der Gesellschaft sind die Geschäftsführung und die Gesellschafterversammlung.

## 2. Markt und Wettbewerbssituation

### 2.1 Erschließung von Wohn- und Gewerbestandorten

Die Erschließung von Wohn- und Gewerbestandorten ist das Kerngeschäft der Gesellschaft. Dabei konzentriert sich die Gesellschaft an den von der Stadt Taucha im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Potentialstandorten.

Die Abfolge der Erschließungen ist:

- Ermittlung des Bedarfs an Wohn- bzw. Gewerbegrundstücken
- Beurteilung der Wirtschaftlichkeit der Entwicklung eines Standortes
- Sicherstellung der Finanzierung
- Erwerb der benötigten Grundstücke
- Entwicklung eines Bebauungsplanes
- Planung und Durchführung der Erschließung
- Vermarktung der Grundstücke um Käufer an der Entwicklung der Stadt teilhaben zu lassen.

Bei der Ermittlung des Bedarfs an Grundstücken sind die vom Stadtrat der Stadt Taucha vorgegebenen Entwicklungsziele ausschlaggebend. Hierzu wurden in 2018 städtebauliche Leitlinien bis 2025 beschlossen. Für die GBV ergeben sich daraus konkrete eigene Entwicklungsprojekte.

Sie ist bestrebt, kontinuierlich strategischen Grunderwerb zu prüfen und zu tätigen.

## 2.2 Kindertagesstätten

Mit den im Eigentum befindlichen Einrichtungen St. Moritz und Kükennest verfügt die GBV über eine Expertise in dem Segment. Die Kindertagesstätten sind langfristig an die Stadt Taucha vermietet. Diese wiederum überträgt die Betreuung an freie Träger (u.a. Diakonie, DRK Leipziger-Land). Aktuell ist keine weitere Errichtung durch die GBV geplant. Gemeinsam mit der Stadt Taucha werden jedoch weitere Investitionen fortlaufend geprüft.

## 2.3 Sport- und Freizeitzentrum Taucha

Die GBV ist Eigentümerin des Sport- und Freizeitzentrums Taucha in der Kriekauer Straße in Taucha. Die 1999 errichtete und zuletzt 2019 modernisierte Sportstätte ist Heimstätte einer Vielzahl von Sportvereinen aus Taucha. Mit dem vorhandenen Angebot wird aktuell der Bedarf an Außensportstätten gedeckt.

Bei der stetig wachsenden Anzahl von Einwohnern ist die Weiterentwicklung (Ausbau) der Sportstätte notwendig. Dabei soll im nächsten Schritt das vorhandene Vereinsgebäude (mit Kabinen und zentralen Bereichen) durch einen Ersatzneubau erweitert werden.

## 2.4 Projektentwicklungen

Für die Entwicklungen im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung werden durch die GBV kontinuierlich strategische Grundstücksankäufe (in Abstimmung mit der Stadt Taucha) geprüft und getätigt.

Von der Gesellschaft werden insbesondere nachstehende Projekte im Zeitraum bis 2026 verfolgt:

- Entwicklungsgebiet „Friedrich-Ebert-Wiesen“
- Wohnungsbaustandort „Partheblick“
- Entwicklungsgebiet Dewitzer Straße
- Weiterentwicklung Sport- und Freizeitzentrum Taucha

## 2.5 Finanzierung

Entwicklungsprojekte der GBV werden aktuell überwiegend aus Eigenmitteln als auch ergänzend mit Darlehen finanziert. Die vorhandene Fremdverschuldung resultiert aus den Investitionsprojekten der Kindertagesstätten. Zur Absicherung der Verbindlichkeiten dienen die langfristig vorhandenen Erträge aus den Mietverträgen mit der Stadt Taucha.

## 2.6 Bürgschaften / Zuschüsse / Gesellschafterdarlehen

Die Gesellschaft verfügt über keine Bürgschaften der Stadt Taucha und erhält auch keine Zuschüsse von der Stadt Taucha. Aufgrund der aktuellen Geschäftslage und den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist nicht mit einer Inanspruchnahme zu rechnen.

Die Vergabe von Gesellschafterdarlehen ist in der Vergangenheit bisher nicht erfolgt. Aufgrund der wirtschaftlichen Gesamtsituation des Unternehmens wird davon ausgegangen, dass auch zukünftig keine Gesellschafterdarlehen in Anspruch genommen werden.

## 2.7 Personal

Die GBV unterhält kein eigenes Personal. Durch Geschäftsbesorgungsverträge mit der IBV werden die organisatorisch notwendigen Aufgaben übernommen.

## 3. Zukünftige Entwicklung

### 3.1 Chancen / Risiken

Die Gesellschaft befasst sich im Wesentlichen mit der Entwicklung von Wohn- und Gewerbestandorten. Als kommunale Gesellschaft ist die GBV gehalten, Vorratsgrundstücke zu sichern, um bei Ansiedlungswünschen schnell reagieren zu können. Aufgrund der bereits im Eigentum befindlichen und aktuell nicht mit Krediten belasteten Grundstücken ist mit keinen großen wirtschaftlichen Risiken in dem Entwicklungsbereich zu rechnen.

Investoren aus dem gewerblichen Bereich können Grundstücke lediglich nur noch kleinteilig am Standort Gewerbegebiet „An der Autobahn“ angeboten werden. Angebote an großflächigen Gewerbestandorten sind der Gesellschaft nicht mehr möglich.

Die Nachfrage nach Einfamilienhausstandorten ist anhaltend hoch. Es wird eingeschätzt, dass die Nachfrage mittelfristig konstant hoch bleiben wird und über die Angebotsseite nur partiell bedient werden kann. Die GBV verfügt aufgrund Ihrer strategischen Ankäufe der letzten Jahre über ausreichend gute Angebotsmöglichkeiten. Die Chancen weiterer positiver Entwicklungen sind daher vorhanden. Diese gilt es in enger Abstimmung mit der Stadt Taucha zu nutzen. In Zusammenarbeit mit der Stadt Taucha ist daher als Grundlage für zukünftige Projektrealisierungen die Fortschreibung der Leitlinien in den kommenden zwei Jahren vorgesehen.

Es ist weiter vorgesehen, jährlich einen Eigenheimstandort zu entwickeln und zu marktgerechten Konditionen anzubieten.

### 3.2 Nachhaltigkeit

Bei der Planung von neuen Wohnstandorten bzw. -gebieten werden sämtliche gesetzlichen Belange des Umweltschutzes, Baurecht usw. frühzeitig berücksichtigt. In Zusammenarbeit mit der Stadt Taucha werden kontinuierlich alle zusätzlichen Möglichkeiten wie Festsetzungen in Bebauungsplangebieten geprüft.

### 3.3 Wirtschaftlichkeit

Die umfangreichen Investitionen in die Projekterschließung konnten in den letzten Jahren aus Eigenmitteln bestritten bzw. deren Finanzierung durch Eigenmittel erheblich begleitet werden. Bei zukünftigen Entwicklungen bleibt die erste Zielstellung die Investitionen hauptsächlich aus Eigenmitteln zu bestreiten um unabhängig von Banken und Kreditinstituten zu sein.

Bei den Investitionen und der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung hat sich die GBV durch den jahrelangen strategischen Ankauf von Entwicklungsgrundstücken einen Vorteil verschafft.

### 3.4 Gewinnausschüttungen

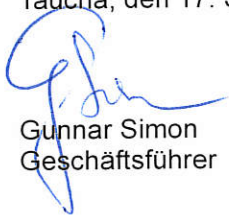
Gewinnausschüttungen an die Gesellschafterin Stadt Taucha haben bisher nicht stattgefunden. Aufgrund der ab 01. Juli 2021 neu vorhandenen Unternehmensstruktur besteht die Möglichkeit, dass Gewinne aus den verschiedenen Projekten an die IBV ausgeschüttet werden.

Diese könnten dazu dienen, dass notwendige Eigenkapital für die Investition in den Geschosswohnungsbau in ausreichender Höhe darzustellen.

#### IV. Zusammenfassung der Ziele der Beteiligungsunternehmen

1. Kontinuierliche Senkung der Leerstandsquote der IBV auf mittelfristig 5,0%
2. Sicherung eines Marktanteils der IBV von mindestens 15,0% der Wohnungen in Taucha
3. Realisierung von jährlich einem Wohnstandort durch die IBV/GBV
4. Sicherung und Ausbau des Sport- und Freizeitzentrums Taucha

Taucha, den 17. September 2021



Gunnar Simon  
Geschäftsführer



Tobias Meier  
Vorsitzender des Aufsichtsrates