

WBF-Wirtschaftsbetriebe Freital GmbH, Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft, Freital

Lagebericht für 2018

I. Grundlagen des Unternehmens

1. Geschäftsmodell des Unternehmens

Die WBF-Wirtschaftsbetriebe Freital GmbH (kurz „WBF“), übernimmt die Vermögensverwaltung, die Beteiligung oder die dauernde Verwaltung von Beteiligungen an anderen Unternehmen sowie deren Leitung und Kontrolle im Auftrag der Großen Kreisstadt Freital. Gesellschafter ist die Große Kreisstadt Freital mit 100 % der Geschäftsanteile.

Die WBF war im Jahre 2018 unverändert an folgenden Unternehmen beteiligt:

- TWF-Technische Werke Freital GmbH (kurz „TWF“) 99,0 %
- Freitaler Projektentwicklungsgesellschaft mbH (kurz „FPE“) 94,9 %
- FREITALER STROM+GAS GMBH (kurz „FSG“) 54,0 %
- Technologie- und Gründerzentrum Freital GmbH (kurz „TGF“) 25,0 %

2. Ziele und Strategien

Ziel der WBF ist die Bündelung und die gemeinsame Ausrichtung der einzelnen Ziele ihrer Tochterunternehmen.

Die WBF baut hierzu eine übergreifende Vernetzung auf und bietet eine Plattform für Informationsaustausch, Beratung und eine effiziente Zusammenarbeit zwischen und mit den Tochterunternehmen sowie der Großen Kreisstadt Freital.

II. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche, branchenspezifische Rahmenbedingungen

Das Wirtschaftswachstum in Deutschland ist das neunte Mal in Folge auch im Jahr 2018 um 1,5 %¹ gewachsen. Das Wachstum fiel jedoch geringer aus als im Vorjahres mit einer Höhe von 2,2 %² und im Jahr 2016 mit einer Höhe von 1,9 %³. Das etwas schwächere Wirtschaftswachstum hat jedoch keine Auswirkungen auf die gute ge-

¹ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2019/01/PD19_018_811.html

² https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2019/01/PD19_018_811.html

³ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2017/01/PD17_010_811.html

Anlage 4

samtwirtschaftliche Lage der Region um Freital und bildet im Allgemeinen eine positive Grundlage für die Entwicklung der Geschäftsfelder der Tochtergesellschaften. Ganz im Gegenteil führt die Konjunktur vor allem im Bauwesen zu noch mehr Kapazitätsengpässen und Baupreissteigerungen.

2. Geschäftsverlauf

Mit der Bildung der ertragssteuerlichen Organschaft im Jahr 2016, mit der WBF als Organträgerin und ihren Tochtergesellschaften, der TWF und FSG, als Organgesellschaften wurden die Voraussetzungen und Rahmenbedingungen geschaffen, dass die TWF den Pachtbetrieb der Freibäder in „Windi“ und „Zacke“ Anfang des Jahres 2018 übernehmen konnte. Mit der Übernahme des Pachtbetriebes konnte die erforderliche Instandhaltungsmaßnahme im „Zacke“ abgesichert und ein künftiger Weiterbetrieb der Freibäder in der Stadt Freital gesichert werden.

Durch die personenidentische Besetzung der Geschäftsführungen der FPE und TGF ist eine noch engere Verzahnung zwischen der FPE und TGF bei ihren vergleichbaren Geschäftsfeldern, der Erschließung und Vermarktung von Grundstücken, gelungen.

Die neue gesamtstrategische Betrachtungsweise und die noch engere Zusammenarbeit der TWF, FSG, FPE und TGF bei der Erschließung neuer Baugebiete wie zum Beispiel

- am ehemaligen Sächsischen Wolf,
- der Erweiterung des F2_A Freitaler Technologieparks oder
- dem Baugebiet an der Dölzschener Straße Ost in Freital Pesterwitz

sind Garant für die Findung der jeweils gesamtheitlich wirtschaftlichen und optimalen Lösung.

Die Wirtschaftskraft und Leistungsfähigkeit der Organschaft bieten das Potenzial für die Übernahme weiterer Aufgaben.

Die Vereinheitlichung des Finanz- und Rechnungswesen der Organgesellschaften ist dabei ein Ziel.

Zum Ende des Geschäftsjahres ist die Schaffung des Tätigkeitsbereiches Konzerncontrolling/Konzernrechnungswesen auf den Weg gebracht worden. Damit ist eine Voraussetzung für die Verbesserung der Dokumentation und die Vereinheitlichung des Risikomanagements im Konzern gegeben.

Weiterhin wird die Bildung einer umsatzsteuerlichen Organschaft der Aufbau eines zentralen Gebäudemanagements für städtische Gebäude angestrebt.

3. Lage

a) Ertragslage

Die Ertragslage im Geschäftsjahr 2018 wurde im Wesentlichen durch folgende Punkte beeinflusst:

1. Gewinnabführungen für das Geschäftsjahr 2018 der FSG in Höhe von TEUR 1.839 (Vj. TEUR 1.771).
2. Übernahme der Verluste der TWF für das Geschäftsjahr 2018 in Höhe von TEUR 487 (Vj. TEUR -419).
3. Einnahme von Mieterlösen in Höhe von TEUR 25 (Vj. TEUR 21)

Auf eine Zahlung einer Dividende aus dem Jahresüberschuss der FPE des Geschäftsjahres 2017 wurde zugunsten der weiteren Stärkung des Eigenkapitals der Tochtergesellschaft wie im Vorjahr verzichtet.

Aufgrund des Jahresfehlbetrages der TGF im Geschäftsjahr 2017 erfolgt analog 2016 keine Dividendenzahlungen.

Im Geschäftsjahr 2018 haben sich die Jahresergebnisse der Tochterunternehmen wie folgt entwickelt:

• FSG*	TEUR	2.767	(Vj. TEUR 2.733)
• TWF*	TEUR	-487	(Vj. TEUR 419)
• FPE:	TEUR	469	(Vj. TEUR 111)
• TGF:	TEUR	109	(Vj. TEUR-155)

* Jahresergebnis vor Gewinnabführung und Ausgleichszahlungen

Insgesamt wurde im Geschäftsjahr 2018 ein Jahresüberschuss von TEUR 676 (Vj. TEUR 1.367) erzielt. Die Erträge aus Beteiligungen und Ergebnisabführungsverträgen in Höhe von TEUR 1.839 (Vj. TEUR 2.190) fallen geringer aus, da die TWF im Jahr 2018 einen Verlust zu verzeichnen hat. Dieser ist dadurch begründet, dass die TWF im Jahr 2018 den Betrieb der Freibäder übernommen hat und vor Beginn der Badesaison eine größere Instandhaltung des Schwimmbeckens erforderlich war. Der Verlust wird entsprechend dem Ergebnisabführungsvertrag in Höhe von TEUR 487 durch die WBF übernommen und ausgeglichen. Folglich sind auch die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von TEUR 563 niedriger als im Vorjahr (Vj. TEUR 660).

Anlage 4

Das Jahresergebnis der FPE ist im Wesentlichen von den Erlösen aus Verkaufsgrundstücken sowie durch die Aufwendungen in Abhängigkeit des Baufortschritts neuer Erschließungsgebiete bestimmt.

Die TGF hat erstmalig im Geschäftsjahr 2018 einen Jahresüberschuss erwirtschaftet. Im Wesentlichen ist dies auf den Vermietungsstand von ca. 90 Prozent des F1 Freitaler Technologiezentrum zurückzuführen. Damit ist fast eine Vollvermietung zum Ende des Geschäftsjahres 2018 erreicht. Der Verkauf der Grundstücke im F2 Freitaler Technologiepark ist bis ein Grundstück abgeschlossen.

Die Geschäftsführung beurteilt den Geschäftsverlauf insgesamt als positiv.

b) Finanzlage

Die WBF und ihre Tochtergesellschaften waren jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Zur Überbrückung kurzfristiger Liquiditätsengpässe hat die WBF Darlehensrahmenverträge mit der FSG in Höhe von TEUR 1.000, mit der FPE in Höhe von TEUR 1.000 und mit der TWF in Höhe von TEUR 750 abgeschlossen. Im Geschäftsjahr 2018 haben die TWF und FPE diese zeitweise in Anspruch genommen. Zum Bilanzstichtag, 31.12.2018 war die Inanspruchnahme der Darlehensrahmenverträge Null. Weiterhin besteht ein Darlehensvertrag zwischen der WBF und der TGF mit einem Kreditrahmen von bis zu TEUR 150, welcher jedoch im Geschäftsjahr 2018 nicht in Anspruch genommen wurde.

Der Bestand an flüssigen Mitteln ist gegenüber dem Vorjahr gestiegen und beträgt TEUR 3.286 (Vj. TEUR 2.032). Der Zuwachs im Finanzmittelfonds in Höhe von TEUR 1.254 (Vj. TEUR -37) ergibt sich aus dem Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von TEUR 1.404 (Vj. TEUR 651) und dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von TEUR -150 (Vj. TEUR -688).

c) Vermögenslage

Die Bilanzsumme der Gesellschaft hat sich zum Bilanzstichtag um TEUR 1.035 auf TEUR 17.805 gegenüber dem Vorjahr erhöht.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden Investitionen in Finanzanlagen in Höhe von TEUR 150 (Vj. TEUR 688) getätigt. Hierbei handelt es sich um die jährliche Einzahlung in die Kapitalrücklage der FPE.

Die Finanzanlagen erhöhen sich damit insgesamt um TEUR 150 auf TEUR 12.423 (Vj. TEUR 12.273).

Die Eigenkapitalquote der WBF hat sich im Vergleich zum Vorjahr von 99 % auf 97 % leicht verringert.

Im Geschäftsjahr 2018 bestanden, wie auch im Vorjahr, keine Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

III. Prognosebericht

Der aktuelle Trend der Geschäftsentwicklung der FPE und der TGF wird positiv eingeschätzt.

Die FSG und die TWF werden sich, gestützt auf ihre gut ausgebildeten und motivierten Belegschaften sowie ihre im modernen Zustand befindlichen technischen Anlagen, gut am Markt behaupten können. Für das Geschäftsjahr 2019 ist jedoch mit einer etwas niedrigeren Gewinnabführung der Organgesellschaft FSG und einer etwas geringeren Verlustübernahme der Organgesellschaft TWF auszugehen. Zum einen hat die Regulierungsbehörde mit Beginn der 3. Regulierungsperiode der Netzentgelte Strom ab dem Jahr 2019, die Verzinsung des eingesetzten Eigenkapital der FSG gekürzt. Zum anderen hat die TWF mit der Übernahme des Pachtbetriebs der Freibäder „Windi“ und „Zacke“ ab dem Jahr 2018 ein Dauerverlustgeschäft übernommen. Es wird jedoch mit einem geringeren Jahresfehlbetrag gegenüber dem Vorjahr gerechnet, da im Geschäftsjahr 2019 kein einmaliger Aufwand für die Instandhaltung der Beckenfolie und des Beckenkopfes im Freibad „Zacke“ geplant ist.

Das erwartete Jahresergebnis der WBF für das Geschäftsjahr 2019 liegt infolgedessen bei ca. TEUR 535.

IV. Chancen- und Risikobericht

1. Risikobericht

Ertragsorientierte Risiken:

Die Ertragslage der WBF hängt in entscheidendem Maße von den erwirtschafteten Gewinnen der Tochtergesellschaften, insbesondere von der TWF und FSG ab. Bei allen Tochtergesellschaften werden die vorhandenen Risiken auf der Grundlage von Planungsrechnungen und Jahresabschlüssen regelmäßig analysiert, um gegebenenfalls notwendige Maßnahmen einzuleiten zu können. Für quantifizierbare Risiken wurden in den Gesellschaften entsprechende Rückstellungen gebildet. Von den Tochtergesellschaften erfolgen quartalsweise Berichterstattungen an die WBF.

Anlage 4

Branchenspezifische Risiken:

Branchenspezifische Risiken für die WBF bestehen indirekt in den branchenspezifischen Risiken der Tochtergesellschaften. Hierbei handelt es sich um die folgenden größten Risiken:

TWF – Risiko der Energiepreisentwicklung und Änderung der Bevölkerungsstruktur in Folge des demographischen Wandels. Dem gegenüber stehen Marktchancen im Bereich der Fernwärme in der Erschließung weiterer Kunden im Stadtgebiet von Freital durch die aktive Begleitung der gegenwärtigen Stadtsanierung und der Abstimmung mit den Eigentümern und Investoren.

TWF – Risiko eines Besucherrückgangs im FEZ "Hains". Durch attraktive Angebote für Kinder und Jugendliche sowie Familien und ein modernes Umfeld wird dieses Risiko aktuell gering eingeschätzt. Mit der Erweiterung des FEZ "Hains" und der Modernisierung des Eingangsbereiches sowie der Umkleidekabinen sind hierzu die Voraussetzungen geschaffen.

FSG – Beschaffungspreisrisiken aber auch Chancen beim Termineinkauf von Strom und Gas. Die Risiken auf der Beschaffungsseite werden durch eine strukturierte Beschaffung minimiert.

FPE – Aufgrund der hohen Nachfrage an Immobilien bestehen keine branchenspezifischen Risiken.

TGF – Das branchenspezifische Risiko liegt in der regionalen Entwicklung der Nachfrage nach Gewerbemieteinheiten und Gewerbegrundstücken. Aufgrund der angebotenen modernen Infrastruktur im F1 Freitaler Technologiezentrum bestehen gute Chancen einer Vollvermietung. Aktuell besteht eine gute Nachfrage nach Gewerbegrundstücken mit einer guten Verkehrsanbindung an Bus, Bahn und Autobahn.

Finanzwirtschaftliche Risiken:

Derzeit bestehen keine bestandsgefährdenden finanzwirtschaftlichen Risiken bei der WBF und ihren Tochtergesellschaften. Mögliche kurz und mittelfristige Liquiditätsengpässe in den Tochtergesellschaften sind gegenwärtig nicht erkennbar.

2. Chancenbericht

Chancen werden insbesondere in Verbindung mit der positiven Entwicklung der Tochtergesellschaften der WBF gesehen. Dies kann durch eine Stärkung eines zentralen Konzerncontrolling erreicht werden.

Durch eine mögliche Bildung einer umsatzsteuerlichen Organschaft im Stadtkonzern könnten weitere Einsparungen erzielt werden. Eine entsprechende verbindliche Auskunft wird beim Finanzamt gestellt.

Mit der Einführung des Cash-Managements zwischen der WBF und ihren Tochtergesellschaften sind die Voraussetzungen für eine effiziente Steuerung und Verteilung vorhandener Liquidität sowie weitere Einsparpotentiale geschaffen.

Der Ausbau der digitalen Infrastruktur in der Großen Kreisstadt Freital in einer koordinierten Zusammenarbeit aller Tochtergesellschaften bietet großes Potential zur nachhaltigen Steigerung der Attraktivität von Wohn- und Arbeitsqualität und ist ein Garant für eine positive Entwicklung aller städtischen Gesellschaften.

3. Gesamtaussage

Risiken, die die Entwicklung der Gesellschaft wesentlich beeinträchtigen könnten oder den Fortbestand der Gesellschaft gefährden könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

V. Angaben gemäß § 99 SächsGemO für den Beteiligungsbericht

Wir verweisen hierzu auf unsere Anlage zum Lagebericht.

Freital, 29. Mai 2019

Matthias Leuschner
Geschäftsführer