

WBF-Wirtschaftsbetriebe Freital GmbH, Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft, Freital Lagebericht für 2020

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 2020 unverändert an folgenden Unternehmen beteiligt:

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

Dabei sind gemäß Konzernrecht die TWF, FPE und FSW Tochterunternehmen und die TGF ein Beteiligungs- bzw. assoziiertes Unternehmen der WBF. Im Folgenden werden die Unternehmen der WBF zusammen als „Konzernunternehmen“ bezeichnet.

2. Ziele und Strategien

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

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

II. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche, branchenspezifische Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft ist im von der weltweiten Corona-Pandemie geprägten Krisenjahr 2020 nach einer zehnjährigen Wachstumsphase nun erstmals um ca. 5,0 %¹ (2019: +0,6 %²) gesunken. Das im Vergleich zum Vorjahr deutlich gesunkene Bruttoinlandsprodukt hatte wesentliche Auswirkungen auf die gesamtwirtschaftliche Lage in der Region um Freital.

Direkte negative Auswirkungen auf die Konzernunternehmen waren aber nur dort zu verzeichnen, wo aufgrund des „Lockdowns“ coronabedingte Schließungen einzelner Geschäftsfelder, vorwiegend im Freizeit- und Dienstleistungsbereich, notwendig wurden. In den sonstigen Geschäftsfeldern bildete die bereits seit Jahren anhaltend gute Entwicklung der branchenspezifischen Rahmenbedingungen im Allgemeinen eine positive Grundlage für die Geschäftsentwicklung der Konzernunternehmen. Darüber hinaus führte der auch im Geschäftsjahr 2020 anhaltende Boom im Bauwesen und dem Immobilienmarkt auf der einen Seite zu noch mehr Kapazitätsengpässen und Baupreissteigerungen und auf der anderen Seite zu einer erhöhten Nachfrage nach Wohnraum und Grundstücken.

2. Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens

Im Geschäftsjahr 2020 war die Entwicklung der WBF im Wesentlichen geprägt durch den Geschäftsverlauf der Tochterunternehmen FSW und TWF. Im Folgenden werden der Geschäftsverlauf und die Lage gemeinsam dargestellt.

a) Ertragslage

Das Ergebnis der WBF spiegelt die wirtschaftlichen Erfolge der Konzernunternehmen insbesondere in den Erträgen aus Ergebnisabführungsverträgen und den Aufwendungen aus Verlustübernahmen wider.

Insgesamt wurde im Geschäftsjahr 2020 ein Jahresüberschuss von TEUR 1.184 (Vj. TEUR 987) erzielt, welcher deutlich über dem in der Vorperiode berichteten Prognose-/Planwert von unter TEUR 894 liegt.

Die Ertragslage wurde im Wesentlichen durch folgende Punkte beeinflusst:

1. Erträge aus dem mit der FSW geschlossenen Ergebnisabführungsvertrag für das Geschäftsjahr 2020 in Höhe von TEUR 1.827 (Vj. TEUR 1.800).

¹ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/01/PD21_020_811.html

² https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/01/PD20_018_811.html

2. Verlustübernahme aus dem mit der TWF geschlossenen Ergebnisabführungsvertrag für das Geschäftsjahr 2020 in Höhe von TEUR 331 (Vj. TEUR 18 Ertrag aus Ergebnisabführung).
3. Erträge aus Gewinnausschüttungen der FPE in Höhe von TEUR 245 aus dem Jahresüberschuss der FPE für das Geschäftsjahr 2019
4. Mieterlöse in Höhe von TEUR 29 (Vj. TEUR 31)

Der von der TGF im Geschäftsjahr 2020 erzielte Jahresüberschuss wurde vollständig auf neue Rechnung vorgetragen, eine Gewinnausschüttung erfolgte, auch insbesondere aufgrund satzungsrechtlicher Vorgaben der TGF, nicht.

Im Geschäftsjahr 2020 haben sich die Jahresergebnisse der Konzernunternehmen wie folgt entwickelt:

- FSW*: TEUR 2.796 (Vj. TEUR 2.741)
- TWF*: TEUR -330 (Vj. TEUR 18)
- FPE: TEUR 526 (Vj. TEUR 517)
- TGF: TEUR 236 (Vj. TEUR 117)

* Jahresergebnis vor Gewinnabführung und Ausgleichszahlungen

Die Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen sind gegenüber dem Vorjahr um TEUR 9 auf TEUR 1.827 leicht gestiegen und entfallen mit TEUR 1.827 (Vj. TEUR 1.800) auf die FSW. Bei der TWF erfolgte in diesem Geschäftsjahr eine Verlustübernahme mit TEUR -331 (Vj. TEUR 18 Ertrag aus Ergebnisabführung).

Die FSW konnte das Geschäftsjahr 2020 mit einem positiven Ergebnis (vor Ergebnisabführungsvertrag) auf Vorjahresniveau beenden. Die Auswirkungen der Corona-Pandemie führten nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der wirtschaftlichen Betätigung der FSW. Durch gezielte Maßnahmen konnte die Handlungsfähigkeit im Unternehmen jederzeit gewährleistet werden. Das in Folge der Corona-Pandemie grundsätzlich verminderte Abnahmeverhalten im Industrie-, Gewerbe- sowie Dienstleistungssektor konnte insbesondere durch die gesteigerte Nachfrage eines einzelnen Großkunden kompensiert werden. Der Stromumsatz ist mengen- als auch preisbedingt um 4,7% gestiegen. Der Gasumsatz ist preisbedingt sowie aufgrund gestiegener Netznutzungsmengen leicht um 1,1% angestiegen. Hervorzuheben ist weiterhin die sehr gute Entwicklung der Sparte Telekommunikation. Weiterhin wurde für eine Stärkung der Wahrnehmung der FSW am Markt als junges, modernes, kommunales Versorgungsunternehmen mit Geschäftstätigkeiten, die weit über die Strom- und Gasversorgung hinausgehen, eine Umfirmierung von FREITALER STROM+GAS GMBH zur Freitaler Stadtwerke GmbH vorgenommen.

Anlage 4

Der bei der TWF im Jahr 2020 erzielte Jahresverlust (vor Ergebnisabführungsvertrag) muss in Höhe von TEUR 331 (Vj. TEUR 18) durch die WBF übernommen und ausgeglichen werden. Die Ergebnisverschlechterung ist auf die Corona-Pandemie bedingte Schließung des FEZ Hains und infolgedessen auf Mindereinnahmen von ca. 44 % bzw. ca. TEUR 1.712 zurückzuführen. Dadurch wurde das Jahresergebnis 2020 überdurchschnittlich stark belastet. Die Gewährung von Zuschüssen der SAB im Rahmen der „Bundesregelung Kleinbeihilfen“ (November- und Dezemberhilfen) in Höhe von ca. TEUR 571 sowie die Erstattung von verauslagtem Kurzarbeitergeld durch die Bundesagentur für Arbeit konnten die durch die Corona-Pandemie eingetretenen Verluste nur teilweise kompensieren.

Das Jahresergebnis der FPE ist im Wesentlichen von den Erlösen aus Verkaufsgrundstücken sowie durch die Aufwendungen in Abhängigkeit des Baufortschritts neuer Erschließungsgebiete bestimmt. Wesentliche negative Auswirkungen auf die Vermietung sowie Vermarktung aufgrund der Corona-Pandemie waren nicht zu verzeichnen. Der Verkauf erschlossener Grundstücke verlief nach Plan. Eine Ausschüttung der FPE an die Gesellschafter aus dem Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2020 ist in Höhe von TEUR 263 (Anteil WBF: TEUR 250) im Jahr 2021 geplant.

Die TGF konnte im Geschäftsjahr 2020 wieder einen Jahresüberschuss erwirtschaften, welcher deutlich über dem Vorjahresergebnis liegt. Wesentliche Ursachen hierfür sind besonders die realisierten Buchgewinne infolge der Veräußerung von Grundstücken im F2_A sowie geringere Zinsaufwendungen für das Gesellschafterdarlehen mit der Stadt Freital. Die Geschäftsentwicklung verlief im F1 Freitaler Technologiezentrum trotz der weltweiten Corona-Pandemie nahezu identisch mit dem Vorjahr. Wesentliche negative Auswirkungen auf die Vermietung aufgrund der Corona-Pandemie waren nicht zu verzeichnen.

Ferner erfolgte im Jahr 2020 eine Zuschreibung auf Finanzanlagen für die 25%-Beteiligung der WBF an der TGF in Höhe von 198 TEUR, welche in den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen ist. Hintergrund ist die positive Entwicklung der TGF in den letzten drei Jahren sowie die positiven Ergebnisprognosen für die kommenden Jahre laut der aktuellen Wirtschaftsplanung 2021 ff.

In Folge des geringeren Beteiligungsergebnisses sind auch die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag mit TEUR 607 im Vergleich zum Vorjahr (Vj. TEUR 687) gesunken.

b) Finanzlage

Die WBF und ihre Konzernunternehmen waren jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Zur Überbrückung kurzfristiger Liquiditätsengpässe hat die WBF Darlehensrahmenverträge mit der FSW in Höhe von TEUR 1.000 und mit der

TWF in Höhe von TEUR 750 abgeschlossen. Im Geschäftsjahr 2020 haben die TWF und FSW diese zeitweise in Anspruch genommen. Zum 31.12.2020 beträgt die Inanspruchnahme durch die TWF TEUR 750 und die FSW TEUR 0. Weiterhin besteht ein Darlehensrahmenvertrag zwischen der WBF und der TGF mit einem Kreditrahmen von bis zu TEUR 150, welcher jedoch im Geschäftsjahr 2020 nicht in Anspruch genommen wurde.

Der Bestand an flüssigen Mitteln ist gegenüber dem Vorjahr gestiegen und beträgt TEUR 4.263 (Vj. TEUR 3.944). Der Zuwachs im Finanzmittelfonds in Höhe von TEUR 319 ergibt sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von TEUR -700, dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von TEUR 1.319 sowie dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von TEUR -300.

c) Vermögenslage

Die Bilanzsumme der Gesellschaft hat sich zum Bilanzstichtag um TEUR 1.235 auf TEUR 19.646 gegenüber dem Vorjahr erhöht.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden Investitionen in das Anlagevermögen in Höhe von TEUR 0 (Vj. TEUR 88) getätigt. Diese betreffen ausschließlich Zugänge zum Sachanlagevermögen. Weiterhin hat sich das Finanzanlagevermögen um TEUR 198 durch eine Zuschreibung auf die Beteiligung an der TGF erhöht. Unter Berücksichtigung der Abschreibungen in Höhe von TEUR 4 hat sich somit das Anlagevermögen um TEUR 194 auf TEUR 12.797 (Vj. TEUR 12.603) erhöht.

Die Eigenkapitalquote der WBF ist im Vergleich zum Vorjahr von 99 % auf 97 % gesunken. Im Geschäftsjahr 2020 bestanden, wie auch im Vorjahr, keine Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

c) Gesamtaussage

Die Geschäftsführung beurteilt den Geschäftsverlauf insgesamt als positiv.

III. Prognosebericht

Die künftige Entwicklung der WBF ist hauptsächlich von der wirtschaftlichen Entwicklung der Konzernunternehmen abhängig. Der aktuelle Trend der Geschäftsentwicklung der FPE und der TGF wird positiv eingeschätzt. Die FSW 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.

Die Auswirkungen der aktuellen Corona-Pandemie auf die Ergebnisentwicklung der einzelnen Konzernunternehmen im Jahr 2021 bleibt abzuwarten. Für das Geschäftsjahr

Anlage 4

2021 ist mit etwas niedrigeren Erträgen aus dem mit der Organgesellschaft FSW geschlossenen Ergebnisabführungsvertrag und mit höheren Aufwendungen aus der Verlustübernahme für die Organgesellschaft TWF als noch im Jahr 2020 auszugehen. Aufgrund des sehr schwer einschätzbaren Verlaufs der aktuellen Corona-Pandemie und ihren Auswirkungen auf die Ergebnisse der Konzernunternehmen wird bei der WBF für das Geschäftsjahr 2021 mit einem positiven Jahresergebnis gerechnet, welches jedoch unter dem ursprünglichen Planwert laut Wirtschaftsplan 2021 (TEUR 779) liegen wird.

Dies wird im Wesentlichen durch den Wegfall von Umsätzen in den durch Corona bedingte Schließungen betroffenen Bereichen des FEZ Hains der TWF verursacht, welcher bereits in den Monaten Januar bis März 2021 eingetreten ist. Zur Überbrückung möglicher Liquiditätsengpässe hat die Gesellschafterin WBF zudem Anfang des Jahres 2021 den Darlehensrahmenvertrag mit der TWF von TEUR 750 auf TEUR 1.250 erhöht.

IV. Chancen- und Risikobericht

1. Risikobericht

a) Ertragsorientierte Risiken:

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

Das Coronavirus (SARS-CoV-2, COVID-19) wirkt sich mittlerweile weltweit auf das gesellschaftliche Leben und die Wirtschaft massiv aus. Diese besondere Situation verlangt außergewöhnliches Engagement, Flexibilität, Einsicht und Solidarität. Konkrete Auswirkungen auf das Erreichen der Geschäftsziele können zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht verlässlich prognostiziert werden.

b) Branchenspezifische Risiken:

Branchenspezifische Risiken für die WBF bestehen indirekt in den branchenspezifischen Risiken der Konzernunternehmen. 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 Be-

reich der Fernwärme/Kalte-Nahwärme 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“ und Entwicklungen im Wärmebereich. Aufgrund der aktuellen Corona-Pandemie ist für das Jahr 2021 mit einem Besucherrückgang zu rechnen. Durch attraktive Angebote für Kinder und Jugendliche sowie Familien und ein modernes Umfeld wird dieses Risiko nicht als langfristig eingeschätzt. Mit dem abgeschlossenen Umbau und Neugestaltung der Saunalandschaft im FEZ “Hains“ und dem neu errichteten Caravan-Stellplätzen sind hierzu die Voraussetzungen geschaffen. Im Wärmebereich sind alternative Energien, wissenschaftliche Entwicklungen und Energiespartetechnik weiter zu untersuchen und bei einer nachgewiesenen Wirtschaftlichkeit einzusetzen. Die Auswirkungen des Emissionshandels und die Primärenergiepreisentwicklung werden laufend analysiert, um sinnvoll über den Einsatz alternativer Energietechniken zu entscheiden.

FSW – Beschaffungspreisrisiken aber auch Chancen beim Termineinkauf von Strom und Gas. Die Risiken auf der Beschaffungsseite werden durch eine strukturierte Beschaffung minimiert. Zudem bestehen Wettbewerbsrisiken beim Absatz von Strom und Gas insbesondere aufgrund der Wechselbereitschaft der Kunden. Nach gegenwärtiger Erkenntnislage bestehen weiterhin wesentliche Risiken bei der Entwicklung der Erlösberggrenzen. Zudem ist es möglich, dass durch neue regulatorische Anforderungen zusätzlicher Aufwand entsteht. Im Bereich Telekommunikation würden Risiken nur bei parallelem Glasfaserausbau durch mehrere Telekommunikationsnetzbetreiber bestehen, dafür gibt es derzeit aber keine Anhaltspunkte. Positiv gestaltet sich jedoch weiterhin die Entwicklung des Telekommunikationsbereiches der FSW insgesamt.

FPE – Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Immobilien bestehen keine branchenspezifischen Risiken. Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Immobiliennachfrage sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht zu erwarten.

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 den aktuell hohen Vermietungsstand nahe der Vollvermietung zu halten. Aktuell besteht zudem eine gute Nachfrage nach Gewerbegrundstücken mit einer guten Verkehrsanbindung in Bezug auf Bus, Bahn und Autobahn.

c) Finanzwirtschaftliche Risiken:

Bisher ist seitens des Europäischen Gerichtshofes sowie der Europäischen Kommission noch keine abschließende Würdigung erfolgt, ob die Verrechnung von Gewinnen und Verlusten innerhalb des steuerlichen Querverbundes mit dem EU-Beihilferecht vereinbar

Anlage 4

ist. Sofern diesbezüglich ein Verstoß gegen das EU-Beihilferecht vorliegen würde, könnten sich hieraus steuerliche Risiken für die WBF ergeben.

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

2. Chancenbericht

Chancen werden insbesondere in Verbindung mit der positiven Entwicklung der Konzernunternehmen der WBF gesehen.

Mit der Einführung des Cash-Managements zwischen der WBF und ihren Konzernunternehmen 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 Konzernunternehmen bietet großes Potential zur nachhaltigen Steigerung der Attraktivität, Wohn- und Arbeitsqualität und ist ein Garant für eine positive Entwicklung aller städtischen Gesellschaften. Insbesondere bietet hier der weitere Aufbau des Glasfasernetztes durch die FSW vielseitige Möglichkeiten, Systemdienstleistungen rund um die Digitalisierung anbieten zu können.

3. Gesamtaussage

Risiken, die die Entwicklung der Gesellschaft wesentlich beeinträchtigen 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, 4. Mai 2021

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

Matthias Leuschner
Geschäftsführer