

WBF-Wirtschaftsbetriebe Freital GmbH, Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft, Freital Lagebericht für 2021

I. Grundlagen des Unternehmens

1. Geschäftsmodell des Unternehmens

Die WBF-Wirtschaftsbetriebe Freital GmbH (kurz „WBF“ oder „Gesellschaft“), 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 2021 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“) 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

Gesamtwirtschaftlich wurde das Jahr 2021 maßgeblich durch die seit dem Jahr 2020 anhaltende Ausbreitung des Coronavirus sowie das Ergreifen von Maßnahmen zur Bekämpfung geprägt. Im Vergleich zum Vorjahr konnte sich die Gesamtwirtschaft in Deutschland aber wieder erholen und um ca. 2,9 % wachsen (Vorjahr: Rückgang um 4,6 %).

Direkte negative Auswirkungen der Corona-Pandemie 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 2021 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.

Zudem sind im Versorgungsbereich die Herausforderungen der in Deutschland eingeleiteten Energiewende einschließlich dem geplanten Kohleausstieg neben der Diskussion möglicher Auswirkungen der Digitalisierung auf die Versorgungssicherheit der Energieversorgungsanlagen die beherrschenden Themen auch im Geschäftsjahr 2021.

2. Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens

Im Geschäftsjahr 2021 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.

Die **FSW** konnte das Geschäftsjahr 2021, trotz der sehr herausfordernden Situation auf den Beschaffungsmärkten mit einem positiven Ergebnis (vor Ergebnisabführungsvertrag) leicht unter 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.

Die an der EEX gehandelten Strompreise für die Jahre 2022 ff. waren im Jahresverlauf von hoher Volatilität geprägt und lagen am Jahresende um ca. 200,00 EUR/MWh höher als zu Jahresbeginn. Die an der EEX gehandelten Erdgaspreise für die Jahre 2021 ff. stiegen im Jahresdurchschnitt 2021 ebenfalls deutlich an und lagen am Jahresende mit über 90 EUR/MWh deutlich über den Preisen zu Jahresbeginn. Auslöser hierfür waren die erhöhte Nachfrage an Energie, geringe Erdgaspeicherfüllstände in Europa und

geopolitische Spannungen. Verschärfend wirkten die gegenüber den Vorjahren verringerten Gasflüsse aus Russland und die Diskussionen um die Erdgaspipeline Nordstream II. Die gehandelten Strom- und Erdgaspreise lagen außerhalb der erwarteten Entwicklung. Die Preise für den Strom-Energieverbrauch konnten in Summe aber konstant gehalten werden. Die Einführung der CO₂-Bepreisung auf Erdgas führt zu deutlich steigenden Kosten für den Gas-Energieverbrauch. Die hohen Energiepreise führten Ende des Jahres zu vermehrten Geschäftsaufgaben von Energielieferanten. Die Aufnahme der Kunden in die Grundversorgung stellte für die FSW eine große Herausforderung dar.

Die Netzentgelte Strom und Gas sind im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Der Stromumsatz ist mengen- als auch preisbedingt um 5,2 % gestiegen. Der Gasumsatz ist ebenfalls mengen- als auch preisbedingt deutlich um 19,7% angestiegen. Hervorzuheben ist weiterhin die sehr gute Entwicklung der Sparte Telekommunikation.

Der bei der **TWF** im Jahr 2021 erzielte Jahresverlust (vor Ergebnisabführungsvertrag) muss in Höhe von TEUR 874 (Vj. TEUR 331) durch die WBF übernommen und ausgeglichen werden. Die Ergebnisverschlechterung ist im Wesentlichen auf die Corona-Pandemie bedingte Schließung des FEZ Hains für insgesamt 6 Monate im ersten, zweiten und vierten Quartal und infolgedessen auf Mindereinnahmen von ca. 14% bzw. ca. TEUR 312 gegenüber dem Vorjahr zurückzuführen. Im Vergleich zu einem Regelgeschäftsjahr (2019) konnten nur ca. 50 % der Erlöse im FEZ Hains generiert werden. Dadurch wurde das Jahresergebnis 2021 überdurchschnittlich stark belastet. Um die damit einhergehenden Einnahmeausfälle zu mindern, wurde durch Mitarbeiter des FEZ ein Corona Testzentrum betrieben. Die erhaltenen Zuschüsse der Agentur für Arbeit für verauslagtes Kurzarbeitergeld minderten gleichfalls den Verlust. Beträchtlich auf das erzielte Jahresergebnis wirkte sich aus, dass die TWF für das Jahr 2021 keinerlei SAB Zuschüsse zum Ausgleich des coronabedingten Verlustes erhalten hat (Vorjahr TEUR 571).

Die nicht von den Ausfällen betroffenen Unternehmensteile erwirtschafteten in ihren Sparten erneut die erwarteten positiven Erträge, konnten jedoch den eingetretenen Jahresfehlbetrag nicht vollständig ausgleichen. Die Abteilung Wärmeversorgung steigerte im Berichtsjahr (inklusive Stromeinspeisung, Innenumsatz und sonstige Erlöse) den Gesamtumsatz auf TEUR 5.975 (Vorjahr TEUR 5.390).

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 2021 ist in Höhe von TEUR 170 (Anteil WBF: TEUR 161) im Jahr 2022 geplant.

Für das Erschließungsvorhaben „Rabenau – An der alten Ziegelei“ konnte im Jahr 2021

Anlage 4

auch der letzte notwendige Grunderwerb vollzogen werden. Weiterhin sind bereits vorbereitende Arbeiten zur Aufstellung des Bebauungsplans getätigt worden. Beim Erschließungsvorhaben „Freital – Alter Sportplatz Rudeltstraße“ wurde der Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes im Oktober 2021 bei der Stadt Freital eingereicht. Auch für das Bebauungsplangebiet „Freital – Gitterseer Straße“ konnten erste vorbereitende Arbeiten angeschoben werden.

Die **TGF** konnte im Geschäftsjahr 2021 erneut einen Jahresüberschuss erwirtschaften, welcher jedoch unterhalb des Vorjahresergebnisses liegt. Der Ergebnsrückgang im Vergleich zum Vorjahr wurde insbesondere durch höhere Aufwendungen in Verbindung mit dem Betrieb des F1 verursacht. 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.

Die Erschließungsarbeiten für das Projekt F2_A Erweiterung Freitaler Technologiepark haben 2018 begonnen und wurden in 2021 komplett fertig gestellt. Der Vermarktungsstand (unterschiedene Grundstückskaufverträge) beträgt zum 31. Dezember 2021 ca. 72 % (Vorjahr 66 %). Für das Projekt „F3 – Freitaler Technologiepark Ost“ ist Ende des Jahres 2021 der Fördermittelbescheid ergangen. Die Erschließungsarbeiten beginnen Anfang des zweiten Quartals 2022.

In Bezug auf eigene Projekte der **WBF** erhielt die Gesellschaft im November 2021 den Fördermittelbescheid des Freistaates Sachsen (Richtlinie „investive Sportförderung“) für das Projekt „Neubau Freitaler Sportzentrum – Stadion des Friedens“. Die Finanzierung der Baukosten in Höhe von ca. TEUR 5.000 wird über Zuwendungen von ca. 1.070 TEUR und vorhandene Eigenmittel der WBF erfolgen. Nach Fertigstellung (voraussichtlich Anfang 2024) erfolgt eine langfristige Verpachtung an einen Sportverein.

Weiterhin wurde im Jahr 2021 das Gewerbeobjekt „Lutherstr. 16“ (Mieter: Stadt Freital) von der WBF an die städtische Wohnungsgesellschaft Freital mbH (WGF) verkauft. Perspektivisch plant die WGF, das gesamte Gebäude für die Unterbringung des Hausmeisterstützpunktes der WGF zu nutzen.

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 2021 ein Jahresüberschuss von TEUR 619 (Vj. TEUR 1.184) erzielt, welcher damit in etwa auf dem Niveau des in der Vorperiode berichteten Prognose-/Planwerts von „unter TEUR 779“ liegt.

Die Ertragslage der Gesellschaft wurde im Wesentlichen durch folgende Punkte beeinflusst:

1. Erträge aus dem mit der FSW geschlossenen Ergebnisabführungsvertrag für das Geschäftsjahr 2021 in Höhe von TEUR 1.828 (Vj. TEUR 1.827).
2. Verlustübernahme aus dem mit der TWF geschlossenen Ergebnisabführungsvertrag für das Geschäftsjahr 2021 in Höhe von TEUR 874 (Vj. TEUR 331).
3. Erträge aus Gewinnausschüttungen der FPE in Höhe von TEUR 250 aus dem Jahresüberschuss der FPE für das Geschäftsjahr 2020.
4. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (Mieterlöse und Erlöse aus Betriebskostenabrechnungen) in Höhe von TEUR 10 (Vj. TEUR 29).
5. Gewinn aus dem Verkauf des Grundstücks "Lutherstraße 16" in Höhe von TEUR 27.

Im Geschäftsjahr 2021 haben sich die Jahresergebnisse der Konzernunternehmen wie folgt entwickelt:

- FSW*: TEUR 2.734 (Vj. TEUR 2.796)
- TWF*: TEUR -873 (Vj. TEUR -330)
- FPE: TEUR 339 (Vj. TEUR 526)
- TGF: TEUR 161 (Vj. TEUR 236)

* Jahresergebnis vor Gewinnabführung und Ausgleichszahlungen

Die Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen sind gegenüber dem Vorjahr um TEUR 1 auf TEUR 1.828 leicht gestiegen und entfallen mit TEUR 1.828 (Vj. TEUR 1.827) auf die FSW. Bei der TWF erfolgte wie bereits im Vorjahr eine Verlustübernahme mit TEUR -874 (Vj. TEUR -331).

Der von der TGF im Geschäftsjahr 2021 erzielte Jahresüberschuss wurde vollständig auf neue Rechnung vorgetragen, eine Gewinnausschüttung erfolgte, auch insbesondere aufgrund satzungsrechtlicher Vorgaben der TGF, nicht.

Ferner erfolgte im Jahr 2021 eine Zuschreibung auf Finanzanlagen für die 25%-Beteiligung der WBF an der TGF in Höhe von 38 TEUR, welche in den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen ist. Hintergrund ist die positive Entwicklung der TGF in den letzten Jahren sowie die positiven Ergebnisprognosen für die kommenden Jahre laut der aktuellen Wirtschaftsplanung 2022 ff.

Anlage 4

In Folge des geringeren Beteiligungsergebnisses sind auch die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag mit TEUR 464 im Vergleich zum Vorjahr (Vj. TEUR 607, davon TEUR 57 Nachzahlungen auf Vorjahre) gesunkenen.

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 1.250 abgeschlossen. Im Geschäftsjahr 2021 hat die TWF diese zeitweise in Anspruch genommen. Zum 31.12.2021 beträgt die Inanspruchnahme durch die TWF TEUR 1.150 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 2021 nicht in Anspruch genommen wurde.

Der Bestand an flüssigen Mitteln ist gegenüber dem Vorjahr gestiegen und beträgt TEUR 4.963 (Vj. TEUR 4.263). Der Zuwachs im Finanzmittelfonds in Höhe von TEUR 700 ergibt sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von TEUR -721, dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von TEUR 1.410 sowie dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von TEUR 11.

c) Vermögenslage

Die Bilanzsumme der Gesellschaft hat sich zum Bilanzstichtag um TEUR 1.096 auf TEUR 20.742 gegenüber dem Vorjahr erhöht.

Im Geschäftsjahr 2021 wurde das Anlagevermögen durch den Abgang der Lutherstraße 16 in Höhe von TEUR 88 verringert. Weiterhin hat sich das Finanzanlagevermögen um TEUR 38 durch eine Zuschreibung auf die Beteiligung an der TGF erhöht. Unter Berücksichtigung des Zuganges der Anlagen im Bau in Höhe von TEUR 53 hat sich somit das Anlagevermögen um TEUR 3 auf TEUR 12.800 (Vj. TEUR 12.797) erhöht.

Die Eigenkapitalquote der WBF ist im Vergleich zum Vorjahr von 97 % auf 95 % gesunken. Im Geschäftsjahr 2021 bestanden, wie auch im Vorjahr, keine Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

d) 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. Darüber hinaus ist eine weitere Verschärfung des Wettbewerbes im Strom- und Gasvertrieb zu erwarten.

Die Auswirkungen der aktuellen Corona-Pandemie und die Geschehnisse in der Ukraine auf die Ergebnisentwicklung der einzelnen Konzernunternehmen im Jahr 2022 ff. bleibt abzuwarten und kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht verlässlich prognostiziert werden.

Für das Geschäftsjahr 2022 ist mit etwas niedrigeren Erträgen aus dem mit der Organgesellschaft FSW geschlossenen Ergebnisabführungsvertrag und mit niedrigeren Aufwendungen aus der Verlustübernahme für die Organgesellschaft TWF als noch im Jahr 2021 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 2022 mit einem positiven Jahresergebnis gerechnet, welches jedoch unter dem ursprünglichen Planwert laut Wirtschaftsplan 2022 (TEUR 834) 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 im ersten Quartal 2022 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.

Weiterhin wird es durch die Umsetzung des Projekts „Neubau Freitaler Sportzentrum – Stadion des Friedens“ im Zeitraum der Mittelabflüsse für die Baukosten zu einer vorübergehenden, kurzzeitigen Abschmelzung der Liquidität und demzufolge einer Verschlechterung der Finanzlage kommen.

IV. Chancen- und Risikobericht

Im Folgenden wird die Berichterstattung über Risiken (Risikobericht) teilweise gemeinsam mit der Berichterstattung über Chancen (Chancenbericht) vorgenommen.

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

Anlage 4

Risiken wurden in den Gesellschaften entsprechende Rückstellungen gebildet. Von den Konzernunternehmen erfolgen quartalsweise Berichterstattungen an die WBF.

Das Coronavirus (SARS-CoV-2, COVID-19) und die aktuellen Entwicklungen in der Ukraine wirken sich mittlerweile massiv auf das gesellschaftliche Leben und die Wirtschaft 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 (branchen-) spezifischen Risiken der Konzernunternehmen. Hierbei handelt es sich um die folgenden größten Risiken:

TWF

Die Auswirkungen der Corona Pandemie und des Ukrainekrieges sind bereits in fast allen Lebensbereichen spürbar und in ihrer Konsequenz für alle Geschäftsbereiche der TWF noch nicht annähernd abschätzbar.

Es bestehen Risiken hinsichtlich der **Energiepreisentwicklung** und Änderungen der **Bevölkerungsstruktur** in Folge des demographischen Wandels. Dem gegenüber stehen Marktchancen im Bereich 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. Der kontinuierliche Aus- und Umbau der Fernwärme trägt der technischen Entwicklung auf den Energiemärkten Rechnung. Die TWF ist bestrebt der Wirtschaftlichkeitslücke der Erzeugung erneuerbarer und klimaneutraler Wärme gegenüber der aus fossilen Brennstoffen mit der Nutzung der zur Verfügung stehenden Fördermittel zu begegnen. Für die zukünftigen Bauvorhaben wird der Einsatz der Geothermie, Photovoltaik, Wasserstoff und Grundwasser unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten untersucht.

Die Gasversorgung für das Jahr 2022 ist gesichert. Der Einkauf für 2023 erfolgte bisher für ein Drittel der Jahresmenge. Für den weiteren Bezug wird die Börsenpreisentwicklung täglich beobachtet. Die übrige weltweite Wirtschaftslage und die unterschiedlichsten internationalen Ereignisse wirken sich laufend auf die Energie- und Rohstoffmärkte aus. Ständige Veränderungen innerhalb der EU-Gesetzgebung und die nationalen Gesetzesnovellen und Anpassungen sind zu beobachten und anzuwenden. Sie beeinflussen die Lieferbedingungen und Energiepreise. Alternative Energien, wissenschaftliche Entwicklungen und Energiesparteknik sind weiter zu untersuchen und bei einer nachgewiesenen Wirtschaftlichkeit einzusetzen. Der in ganz Deutschland vorgesehene Städteumbau mit seinen Besonderheiten für Freital und die nunmehr intensivere Hinwendung zu erneuerbaren Energien wird auch eine Strukturveränderung mit sich bringen.

Weiterhin besteht das Risiko eines **Besucherrückgangs im FEZ "Hains"**. Die ständige Analyse der Besucher nach Altersgruppen, nach Wohnregion und nach den Interessen

im FEZ Hains wird laufend durchgeführt und beeinflusst maßgeblich die Umbau- und Modernisierungsarbeiten. Damit sollen die Angebote den sich immer wieder verändernden Interessen der Zielgruppen Rechnung tragen und das FEZ weiterhin als ein attraktives Freizeitzentrum mit positiver Außenwirkung für die Stadt Freital werben.

FSW

Es bestehen **Beschaffungspreisrisiken** aber auch Chancen beim Termineinkauf von Strom und Gas. Bei Risiken auf der Beschaffungsseite können durch die Anwendung der strukturierten Beschaffung aktuelle Marktpreise ausgenutzt werden und flexibel auf Mengenänderungen reagiert werden.

Zudem bestehen **Wettbewerbsrisiken** beim Absatz von Strom und Gas insbesondere aufgrund der Wechselbereitschaft der Kunden. Die Auswirkungen der aktuellen Preisentwicklungen an den Energiemärkten werden zu langfristig steigenden Preisen und damit einhergehenden technologischen Veränderungen beim Einsatz von Energie führen. Diese Entwicklungen führen zu einer Reduzierung der Absatzmengen. Risiken aus Kundenverlusten im Stammgebiet kann die Gesellschaft durch Kundenrückgewinnung und weiterer Kundenakquise in fremden Netzen begegnen. Nach gegenwärtiger Erkenntnislage bestehen weiterhin wesentliche Risiken bei der **Entwicklung der Erlösobergrenzen**. 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. Weiterhin ist mit sinkenden Preisen zu rechnen. Durch die Öffnung des Glasfasernetzes für andere Telekommunikationsanbieter wird eine höhere Netzauslastung angestrebt. Positiv gestaltet sich jedoch weiterhin die Entwicklung des Telekommunikationsbereiches der FSW insgesamt. Der Aufbau eines Glasfasernetzes bietet sehr viele Möglichkeiten, Systemdienstleistungen rund um die Digitalisierung anbieten zu können. Die Chancen durch weitere Kundengewinnung überwiegen die Preisrisiken im Telekommunikationsbereich.

FPE

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Immobilien und der Nähe zu Dresden 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 zu halten. Aktuell besteht zudem eine gute Nachfrage nach Gewerbegrundstücken mit einer guten Verkehrsanbindung in Bezug auf Bus, Bahn und Autobahn. Die Entwicklung der Grundstückspreise und Gewerbemieten werden von der

Anlage 4

TGF als Risiko, aber auch als Chance gesehen. Durch die Nähe zu Dresden haben die Immobilienpreise ein hohes Niveau.

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 ist. Sofern diesbezüglich ein Verstoß gegen das EU-Beihilferecht vorliegen würde, könnten sich hieraus steuerliche Risiken für die WBF ergeben. Die aktuellen Entwicklungen werden laufend, auch in Zusammenarbeit mit dem Steuerberater, analysiert.

Derzeit bestehen keine bestandsgefährdenden finanzwirtschaftlichen Risiken bei der WBF und ihren Konzernunternehmen. Mögliche kurz und mittelfristige Liquiditätsengpässe in den Tochter- und Beteiligungsunternehmen 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 Glasfasernetzes 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, 5. Mai 2022

Matthias Leuschner
Geschäftsführer

WBF-Wirtschaftsbetriebe Freital GmbH, Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft, Freital
Kennziffern gemäß § 99 SächsGemO für den Beteiligungsbericht

	2021 <u>TEUR</u>	Veränderung <u>TEUR</u>	2020 <u>TEUR</u>
1. Vermögensstruktur			
<u>Anlagevermögen</u>	12.799,7	2,5	12.797,2
<u>Gesamtkapital</u>	20.741,9	1.095,8	19.646,1
Anlagenintensität in %	61,7	-3,4	65,1
2. Kapitalstruktur			
<u>Eigenkapital</u>	19.763,7	618,6	19.145,1
<u>Gesamtkapital</u>	20.741,9	1.095,8	19.646,1
Eigenkapitalquote in %	95,3	-2,1	97,4
<u>Fremdkapital (inkl. Sonderposten)</u>	978,2	477,2	501,0
<u>Bilanzsumme</u>	20.741,9	1.095,8	19.646,1
Fremdkapitalquote in %	4,7	2,1	2,6
3. Liquidität			
<u>Fremdkapital (inkl. Sonderposten)</u>	978,2	477,2	501,0
<u>Abzgl. Monetäres Umlaufvermögen</u>	7.942,1	1.101,8	6.840,3
Effektivverschuldung in TEUR	-6.963,9	-624,6	-6.339,3
<u>Monetäres Umlaufvermögen</u>	7.942,1	1.101,8	6.840,3
<u>Kurzfristiges Fremdkapital</u>	961,8	460,8	501,0
Kurzfristige Liquidität in %	825,8	-539,5	1.365,3

4. Rentabilität

<u>Jahresergebnis</u>	618,5	-565,9	1.184,4
Eigenkapital	19.763,7	618,6	19.145,1
Eigenkapitalrentabilität in %	3,1	-3,1	6,2
<u>Jahresergebnis + Fremdkapitalzinsen</u>	618,5	-557,8	1.1874,4
Gesamtkapital	20.741,9	1.095,8	19.646,1
Gesamtkapitalrentabilität in %	3,0	-3,0	6,0

Die Kennzahlen "Eigenkapitalreichweite in Jahren", "Investitionsdeckung in %", "Arbeitsproduktivität" und "Umsatzerlöse je Mitarbeiter" wurden aufgrund der eingeschränkten Aussagekraft nicht ausgewiesen.