

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

### **Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022**

---

#### **I. Grundlagen des Konzerns**

Die WBF-Wirtschaftsbetriebe Freital GmbH (kurz „WBF“ oder „Gesellschaft“) als Mutterunternehmen des Konzerns war im Jahre 2022 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 assoziiertes Unternehmen der WBF. Im Folgenden werden die Unternehmen der WBF zusammen als „Konzernunternehmen“ bezeichnet. Gesellschafter der WBF ist die Große Kreisstadt Freital mit 100 % der Geschäftsanteile.

Der Konzern ist im Wesentlichen in folgenden Geschäftsbereichen tätig:

- Versorgungsbereich
  - Strom-, Gas- und Wärmeversorgung
- Telekommunikation
- Freizeit- und Erholungsbereich (FEZ Hains sowie Freibäder der Stadt Freital)
- Geschäftsbesorgung für die Stadt Freital:
  - Sportstättenbetreuung, Betriebsführung Abwasserbetrieb, Gebäudebetreuung und Liegenschaftsmanagement, Straßenbeleuchtung
- Vermietung, Verpachtung sowie Erschließung und Vermarktung von Wohnbaugrundstücken
- Wirtschaftsförderung:
  - Errichtung und Betrieb des F1 Freitaler Technologiezentrums sowie Erschließung und Vermarktung von Grundstücks-/Gewerbeflächen als Angebot für Existenzgründer sowie klein- und mittelständige Unternehmen.
- Vermögens- und Beteiligungsverwaltung/-management

Im Geschäftsjahr 2022 waren ohne Berücksichtigung von Geschäftsführern, Aushilfen und Auszubildenden im Durchschnitt 176 Mitarbeiter im Konzern beschäftigt. Im Geschäftsbereich „Freizeit- und Erholung“ waren zudem ca. 87 Aushilfen/geringfügig Beschäftigte im Jahresdurchschnitt für den Konzern tätig.

Forschungs- und Entwicklungstätigkeiten werden im Konzern nicht durchgeführt.

## II. Wirtschaftsbericht

Für die interne Steuerung des Konzerns werden folgende Leistungsindikatoren verwendet:

- finanzielle Leistungsindikatoren
  - Konzernjahresüberschuss
  - Umsatzerlöse
- nicht finanzielle Leistungsindikatoren
  - kundenbezogene Kennzahlen
  - Vermietungs- und Vermarktungsstand

Bei der Erläuterung von Geschäftsverlauf und Lage des Konzerns werden teilweise auch Ausführungen zum assoziierten Unternehmen vorgenommen, da dieses eine wesentliche Bedeutung für die Lage des Konzerns hat.

### 1. Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftlich wurde das Jahr 2022 maßgeblich im ersten Quartal durch die abklingende Ausbreitung des Coronavirus sowie ganzjährig durch die Auswirkungen des Ukrainekonflikts und die damit hervorgerufene Energiekrise geprägt. Im Vergleich zum Vorjahr konnte die Gesamtwirtschaft in Deutschland dennoch um ca. 1,9 % wachsen (Vj.: 2,9 %). Direkte negative Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Konzern im ersten Quartal 2022 waren aber nur dort zu verzeichnen, wo coronabedingte Schließungen einzelner Geschäftsfelder, vorwiegend im Freizeit- und Dienstleistungsbereich, notwendig wurden.

Infolge der Diskussion um russische Rohstofflieferungen nach Europa in Verbindung mit dem Ausbruch des Ukrainekrieges im Februar 2022 entwickelte sich im Versorgungsbereich eine Energiekrise, die das Jahr 2022 maßgeblich prägte. Diese war unter anderem gekennzeichnet von einer Reduzierung russischer Erdgaslieferungen, sehr volatilen und steigenden Beschaffungspreisen an den Energiemärkten, steigenden Endkundenpreisen sowie Geschäftsaufgaben von Marktteilnehmern mit der Folge eines erheblichen Kundenzuwachses in der Grundversorgung Strom und Gas.

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 2022.

In den sonstigen Geschäftsfeldern bildete die bereits seit Jahren anhaltend gute Entwicklung der branchenspezifischen Rahmenbedingungen im Allgemeinen eine positive Grundlage für die Geschäftsentwicklung des Konzerns. Darüber hinaus ist die Nachfrage nach Immobilien weiterhin auf einem hohen Niveau, auch wenn das Zinsniveau im Jahr 2022 zunehmend angestiegen ist. Jedoch sind Kapazitätsengpässe und Baupreissteigerungen auch im Jahr 2022 weiterhin zu beobachten. Durch die Randlage zur Landeshauptstadt Dresden und der zunehmenden Knappheit von Baugrundstücken in der gesamten Region konnte die Stadt Freital profitieren.

## **2. Geschäftsverlauf und Lage des Konzerns**

Im Geschäftsjahr 2022 war die Entwicklung des Konzerns im Wesentlichen geprägt durch den Geschäftsverlauf in den einzelnen Geschäftsbereichen der Konzernunternehmen. Im Folgenden werden der Geschäftsverlauf und die Lage gemeinsam dargestellt.

### Versorgungsbereich und Telekommunikation

Die Auswirkungen der branchenbezogenen Rahmenbedingungen, hier insbesondere die Energiekrise, führten zu einer erheblichen Belastung der wirtschaftlichen Betätigung im Versorgungsbereich. Durch gezielte Maßnahmen konnte die Handlungsfähigkeit aber jederzeit sichergestellt werden.

Durch das Stromnetz flossen 126,4 Mio. kWh (Vj. 133,6 Mio. kWh). Die Nutzung des Gasnetzes lag mit 405,6 Mio. kWh (Vj. 459,7 Mio. kWh) ebenfalls unter dem Niveau des Vorjahres. Der Rückgang der Netzmenge Strom ist auf Verbrauchsrückgänge durch hohe Energiepreise und damit verbunden Energieeinsparungen zurückzuführen. Die Netzentgelte Strom blieben konstant und die Netzentgelte Gas sind im Vergleich zum Vorjahr gestiegen.

Im Jahr 2022 sank die Anzahl der Gaskunden weiter aufgrund des Rückbaus bestehender Gasanschlüsse im Mehrgeschosswohnungsbau im Rahmen von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Durch die Geschäftsaufgabe mehrerer Energielieferanten bzw. stark gestiegener Preise der Mitwettbewerber im Jahr 2022 stieg die Anzahl der Stromkunden leicht gegenüber dem Vorjahr.

Der Stromumsatz ist preisbedingt, insbesondere durch den Wegfall der EEG-Umlage zum 01.07.2022, im Vergleich zum Vorjahr leicht auf TEUR 20.088 gesunken. Der Gasumsatz ist preisbedingt, trotz einer Reduzierung der Absatzmenge, im Vergleich zum Vorjahr leicht auf TEUR 10.143 gestiegen.

Die Erlöse aus dem Verkauf von Fernwärme betragen insgesamt TEUR 5.101. Die Modernisierung des Heizhauses in Zauckerode wurde mit der Inbetriebnahme des zweiten BHKW's Anfang Dezember 2022 erfolgreich abgeschlossen. In der Anlage stehen jetzt 2 MW elektrische und ca. 9 MW thermische Erzeugerleistung zur Verfügung. Derzeit wird intensiv an der Optimierung der Fahrweise der Erzeugungsanlage gearbeitet, damit eine sichere, effiziente und umweltgerechte Wärmeversorgung des angeschlossenen Wohngebietes gewährleistet werden kann. Zudem konnte insgesamt im Bereich Wärmeversorgung die Stromeinspeisung der BHKW gegenüber dem Vorjahr gesteigert werden.

Hervorzuheben ist weiterhin die sehr gute Entwicklung der Sparte Telekommunikation. Durch die Erhöhung der Anzahl an versorgten Kunden sind auch die Umsatzerlöse mit insgesamt TEUR 2.384 deutlich angestiegen.

### Freizeit- und Erholungsbereich

Der deutliche Anstieg der Umsatzerlöse gegenüber dem Vorjahr ist auf die im ersten Quartal 2022 abklingende Corona-Pandemie (coronabedingte Schließung des FEZ Hains bis 15. Januar 2022; Veranstaltungen im Bereich Gastronomie bis Ende Februar 2022 mit

Einschränkungen) zurückzuführen. Im Jahr 2021 hingegen war das FEZ Hains nahezu sechs Monate komplett geschlossen. So konnten im Rest des Jahres 2022 in fast allen Bereichen überdurchschnittlich hohe Umsätze und Besucherströme verzeichnet werden. Des Weiteren trägt der Saunaumbau seine ersten Früchte. Die positiven Resonanzen und 25 % mehr Besucher im Vergleich zu 2019 (vor Coronapandemie) übertreffen die Erwartungen deutlich. Im Bereich Gastronomie konnten ebenfalls viele Veranstaltungen nachgeholt werden, sodass die Einnahmen insgesamt um ca. 20 % im Vergleich zu 2019 gesteigert werden konnten. Somit erhöhten sich die Umsatzerlöse im Geschäftsbereich stark von TEUR 2.302 im Vorjahr auf nunmehr insgesamt TEUR 4.806.

#### Vermietung, Verpachtung sowie Erschließung und Vermarktung von Wohnbaugrundstücken

Geprägt ist die Entwicklung im Wesentlichen von den Erlösen aus Verkaufsgrundstücken sowie durch die Aufwendungen in Abhängigkeit des Baufortschritts neuer Erschließungsgebiete. Wesentliche negative Auswirkungen auf die Vermietung sowie Vermarktung aufgrund des Ukraine Konflikts waren nicht zu verzeichnen. Der Verkauf erschlossener Grundstücke verlief nach Plan, sodass dadurch insgesamt TEUR 1.402 an Umsätzen erzielt werden konnten. Der Vermarktungsstand im Wohngebiet „An der Lindenallee“ beträgt nunmehr 64 % (Vorjahr: 52 %). Für die Erschließungsvorhaben „Rabenau – An der alten Ziegelei“ und „Freital – Alter Sportplatz Rudeltstraße“ sind im Jahr 2022 die Arbeiten für die Bebauungspläne weitergeführt worden. Auch für das Bebauungsplangebiet „Freital – Gitterseer Straße“ konnten erste vorbereitende Arbeiten angeschoben werden. Für die Gestaltung der Bestandsimmobilie „Gutshofbühne Pesterwitz - Am Dorfplatz 1“ wurde Anfang des Jahres 2022 die Baugenehmigung wirksam. Vorbereitende Planungs- und Instandhaltungsarbeiten begannen Mitte 2022.

#### Wirtschaftsförderung:

Der Geschäftsbereich Wirtschaftsförderung ist im Wesentlichen beim assoziierten Konzernunternehmen **TGF** angesiedelt.

Die Geschäftsentwicklung verlief im F1 Freitaler Technologiezentrum trotz des Ukraine Konflikts nahezu identisch mit dem Vorjahr. Wesentliche negative Auswirkungen auf die Vermietung waren nicht zu verzeichnen. Der ertragswirksame Vermietungsstand beträgt per 31. Dezember 2022 95,7 % (Vorjahr: 91,6 %). Die Gewerbegrundstücke für das Projekt F2\_A Erweiterung Freitaler Technologiepark wurden bereits in 2021 komplett fertiggestellt. Der Vermarktungsstand (unterschriebene Grundstückskaufverträge) beträgt zum 31. Dezember 2022 ca. 81 % (Vj. 72 %). Für das Projekt „F3 – Freitaler Technologiepark Ost“ ist Ende des Jahres 2021 der Fördermittelbescheid ergangen. Mit den Erschließungsarbeiten wurde im Februar 2022 begonnen. Der Fund von nicht aktenkundigen Altlasten (u.a. Altöltanks und teerhaltiger Schlamm) und die durch deren Beseitigung entstehenden Mehraufwendungen werden durch den Fördermittelgeber anteilig gemäß Änderungsbescheid vom November 2022 übernommen.

## Sonstige Geschäftsbereiche

Die übrigen Geschäftsbereiche, ausgenommen der dauerdefizitäre Bereich der Freibäder, erwirtschafteten nahezu ausgeglichene Ergebnisse.

In Bezug auf eigene Investitionsprojekte des Mutterunternehmens erhielt die WBF 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 des Freistaates Sachsen von ca. TEUR 1.070 und vorhandene Eigenmittel erfolgen. Nach Fertigstellung (voraussichtlich Mitte des Jahres 2024) erfolgt eine langfristige Verpachtung an einen Sportverein. Im Jahr 2022 wurden insgesamt 1.174 TEUR in das Projekt investiert. Die Finanzierung erfolgte durch Fördermittelabrufe in Höhe von TEUR 270 sowie durch vorhandene Eigenmittel.

### a) **Ertragslage**

Insgesamt wurde im Geschäftsjahr 2022 bei Umsatzerlösen von TEUR 51.307 ein Konzernjahresüberschuss von TEUR 1.853 erzielt, welcher damit deutlich über dem Prognose-/Planwert von TEUR 987 liegt. Grund hierfür ist im Wesentlichen die deutliche Verbesserung der Umsätze und demzufolge auch Deckungsbeiträge im Freizeit- und Erholungsbereich, insbesondere im FEZ Hains.

### b) **Finanzlage**

Der Konzern war jederzeit in der Lage, seinen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Zum Liquiditätsmanagement innerhalb des Konzerns existieren Darlehensrahmenverträge zwischen der WBF und FSW in Höhe von TEUR 1.000 und zwischen der WBF und TWF in Höhe von TEUR 1.250. Weiterhin besteht ein Darlehensrahmenvertrag zwischen der WBF und der TGF mit einem Kreditrahmen von bis zu TEUR 150.

Der Bestand im Finanzmittelfonds ist gegenüber dem Vorjahr gestiegen und beträgt TEUR 15.419 (Vj. TEUR 10.990). Der Zuwachs im Finanzmittelfonds in Höhe von TEUR 4.429 ergibt sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von TEUR 11.030, dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von TEUR - 6.346 sowie dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von TEUR - 255.

### c) **Vermögenslage**

Die Bilanzsumme des Konzerns beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 82.202.

Im Geschäftsjahr 2022 hat sich das Anlagevermögen bei Investitionen von TEUR 7.373, Buchwertabgängen von TEUR 26, Zuschreibungen von TEUR 20 und Abschreibungen von TEUR 4.376 auf TEUR 55.784 erhöht. Der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme beträgt somit ca. 67,9 %.

Das Konzerneigenkapital (inkl. nicht beherrschender Anteile) beträgt zum 31.12.2022 TEUR 39.553. Die Eigenkapitalquote des Konzerns liegt somit bei ca. 48,1 %. Die Verbindlichkeiten größer einem Jahr betragen TEUR 20.169 und beinhalten ausschließlich Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Der Konzern ist damit fristenkongruent finanziert, da langfristig gebundenes Vermögen durch langfristiges Kapital finanziert ist (goldene Bilanzregel).

#### d) **Gesamtaussage**

Die Geschäftsführung beurteilt den Geschäftsverlauf im Jahr 2022 insgesamt als positiv.

### **III. Prognosebericht**

Die künftige Entwicklung des Konzerns ist hauptsächlich von der wirtschaftlichen Entwicklung der einzelnen Geschäftsbereiche abhängig.

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. Im Versorgungsbereich, speziell im Strom- und Gasvertrieb, sind eine weitere Verschärfung des Wettbewerbes sowie neue gesetzliche und regulatorische Vorgaben zu erwarten. Auch die Herausforderungen an den Beschaffungsmärkten für Strom und Gas werden im Jahr 2023 weiter anhalten. Die Forderung zur zunehmenden Berücksichtigung von erneuerbaren Energien wird künftig umfangreiche Investitionen in die Netze erfordern und damit wesentlich auf die Finanz- und Ertragslage des Konzerns wirken.

Für das Geschäftsjahr 2023 wird damit gerechnet, dass die Umsatzerlöse mit insgesamt EUR 66,7 Mio. deutlich über denen des Jahres 2022 liegen. Wesentlicher Grund hierfür ist der Anstieg der Bezugspreise für Strom und Gas an den Beschaffungsmärkten mit direkter Auswirkung auf die Umsatzerlöse infolge kostendeckender Kalkulationen. Der Konzernjahresüberschuss wird trotz der deutlich gestiegenen Umsatzerlöse nur leicht über dem Vorjahr liegen und ca. EUR 1,9 Mio. betragen.

### **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 des Konzerns hängt in entscheidendem Maße von den erwirtschafteten Gewinnen der Konzernunternehmen bzw. der einzelnen Geschäftsbereiche ab. Bei allen Konzernunternehmen werden die vorhandenen Risiken auf der Grundlage von

Risikomanagementberichten, Planungsrechnungen und Jahresabschlüssen regelmäßig analysiert, um gegebenenfalls notwendige Maßnahmen einleiten zu können. Für quantifizierbare Risiken wurden in den Konzernunternehmen entsprechende Rückstellungen gebildet. Von den Konzernunternehmen erfolgen mindestens halbjährlich Berichterstattungen an die WBF.

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 bestehen für den Konzern in den (branchen-) spezifischen Risiken der Konzernunternehmen bzw. der einzelnen Geschäftsbereiche. Hierbei handelt es sich um die folgenden größten Risiken:

Versorgungsbereich und Telekommunikation

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.

Durch den geplanten Ausstieg aus der Erdgasversorgung in Deutschland im Jahr 2046 bestehen zusätzliche Risiken in der Verkürzung der Nutzung von Erdgasleitungsinfrastrukturen. Ein weiterer Ausbau von Erdgasinfrastrukturen ist zu vermeiden.

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 der Konzern 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 der Fernwärme 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. Der Konzern 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

Grubenwasser unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten untersucht.

Die Gasversorgung für das Jahr 2023 ist zum Großteil gesichert bzw. wird nach Entwicklung auf dem Gasmarkt weiter vervollständigt. Die guten Erfahrungen mit einem Mix aus langfristigem Einkauf und kurzfristiger Reaktion auf die Börsenpreisentwicklung soll auch für 2023 und die Folgejahre einen günstigen Gaspreis ermöglichen. 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. Diese notwendigen Veränderungen werden sich unter wirtschaftlichen und klimapolitischen Gesichtspunkten in der zukünftig notwendigen kommunalen Wärmeplanung wieder finden.

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 des Konzerns insgesamt. Der Aufbau eines Glasfasernetzes bietet sehr viele Möglichkeiten, digitale Systemdienstleistungen anbieten zu können. Die Chancen durch weitere Kundengewinnung überwiegen die Preisrisiken im Telekommunikationsbereich.

#### Freizeit- und Erholungsbereich

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.

#### Vermietung, Verpachtung sowie Erschließung und Vermarktung von Wohnbaugrundstücken

Die Randlage zur Landeshauptstadt Dresden bietet für Freital gute Chancen für die Entwicklung von Wohnstandorten. Die sich ab dem 2. Quartal 2022 verändernden Marktbedingungen für den Immobilienmarkt, u.a. Zinsanstieg, haben bei der Gesellschaft aber dennoch dazu geführt, dass das Risiko des Rückgangs der regionalen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken leicht angestiegen ist. Auch für Finanzierungen sind Zinsrisiken ein Thema.

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 des Konzerns wesentlich beeinträchtigen oder den Fortbestand der einzelnen Konzernunternehmen gefährden könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

Freital, 25. Oktober 2023

WBF-Wirtschaftsbetriebe Freital GmbH



Matthias Leuschner  
Geschäftsführer