

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

## **Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023**

---

### **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 2023 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.

Weiterhin erbringt die WBF für die Große Kreisstadt Freital im Rahmen eines IT-Servicevertrages IT-Dienstleistungen für die Schulen und Kindertageseinrichtungen der Stadt Freital.

#### **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**

Für die interne Steuerung der WBF werden als finanzielle Leistungsindikatoren primär das Jahresergebnis sowie das Beteiligungsergebnis verwendet. Die Steuerung über nicht finanzielle Leistungsindikatoren wird nicht in der WBF selbst, sondern in den Konzernunternehmen vorgenommen.

## 1. Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftlich wurde das Jahr 2023 maßgeblich durch die Auswirkungen des Ukraine Konflikts und die damit hervorgerufene Energiekrise geprägt. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Gesamtwirtschaft in Deutschland (preisbereinigtes Bruttoinlandsprodukt) um 0,3 %<sup>1</sup> gesunken (Vj. Wachstum um 1,9 %).

Nach dem Anstieg der Energiekosten ab dem 2. Halbjahr 2021 und dem Ausbruch des Ukrainekrieges im Februar 2022 kam es im Verlauf des Jahres 2023 zu einem deutlichen Rückgang der Energiekosten an den relevanten Handelsplätzen. Gleichzeitig kam es ab dem 2. Halbjahr 2023 zu einer Belebung des Wettbewerbs im Energiemarkt. Das führte zu Kundenabgängen an Mitbewerber im Strom- und Gasbereich, deren Auswirkungen insgesamt jedoch gering waren. Durch gezielte vertriebliche Maßnahmen wird versucht, dem Kundenschwund im Strom- und Gasbereich entgegen zu wirken.

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 sowie die kommunale Wärmeplanung die beherrschenden Themen auch im Geschäftsjahr 2023.

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.

Trotz des im Jahr 2023 bis ins dritte Quartal steigendem Zinsniveaus ist die Nachfrage nach Immobilien weiterhin auf einem stabilen, mittleren Niveau. Durch die Randlage zur Landeshauptstadt Dresden und der zunehmenden Knappheit von Baugrundstücken in der gesamten Region konnte die Stadt Freital profitieren. Zudem hat sich im Großraum Dresden die Ansiedlung von klein- und mittelständischen Unternehmen in den letzten Jahren positiv entwickelt. Dieser Trend konnte sich auch im Jahr 2023 weiter fortsetzen.

## 2. Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens

Im Geschäftsjahr 2023 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 2023 mit einem deutlich über dem Planwert und dem Vorjahr liegendem positiven Ergebnis (vor Ergebnisabführungsvertrag) abschließen.

Durch das Stromnetz flossen 119,5 Mio. kWh (Vj. 126,4 Mio. kWh). Die Nutzung des Gasnetzes lag mit 335,6 Mio. kWh (Vj. 405,6 Mio. kWh) ebenfalls unter dem Niveau des Vorjahres. Der Rückgang der Netzmengen ist auf Verbrauchsrückgänge durch hohe Energiepreise und Energieeinsparungen zurückzuführen. Die Netzentgelte Strom und die Netzentgelte Gas sind im Vergleich zum Vorjahr gestiegen.

---

<sup>1</sup> Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 038 vom 30. Januar 2024

Der Strom- bzw. Gasumsatz ist jeweils preisbedingt um 15,9 % bzw. 95,0 % angestiegen. Hervorzuheben ist weiterhin die sehr gute Entwicklung der Sparte Telekommunikation. Durch die Erhöhung der Anzahl an versorgten Kunden sind auch die Umsatzerlöse angestiegen.

In Folge des insgesamt sehr guten Ergebnisses des Geschäftsjahres 2023 konnte die FSW zur Erhöhung der Eigenkapitalquote eine Gewinnthesaurierung durch Einstellung in die Gewinnrücklagen in Höhe von TEUR 1.500 realisieren.

Die **TWF** erwirtschaftete im Jahr 2022 ein leicht negatives Jahresergebnis (vor Ergebnisabführungsvertrag), welches damit unter dem Planwert und deutlich unter dem Ergebnis des Vorjahres liegt.

Die extremen Schwankungen am Energiemarkt führten zu einer Überarbeitung der Kalkulation der Fernwärme. Infolgedessen mussten neue Preisblätter eingeführt und veröffentlicht werden, um darin eine neue Preisleitung abbilden zu können. Bedingt durch die Dynamik am Energiemarkt und die milde Witterung wurden im 4. Quartal 2023 geringere Umsatzerlöse als geplant erzielt. Dadurch kam es im Gesamtjahr zu einem äußerst ungünstigen Verhältnis zwischen Gasbezug als Hauptenergieeinsatzquelle und dem Fernwärmeabsatz. Außerdem konnten im Dezember 2023 die vorgesehenen Stromeinspeiserlöse nicht in der entsprechenden Höhe realisiert werden. In Summe führte dies zu einer deutlichen Reduzierung des Spartenergebnisses im Vergleich zu den Vorjahren mit wesentlicher Auswirkung auf die gesamte Ertragslage der TWF.

Das FEZ Hains blickt auf das erfolgreichste Geschäftsjahr seiner über 25jährigen Geschichte zurück. In allen Bereichen der Einrichtung konnten die Umsätze und Besucherzahlen gesteigert werden.

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

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 trotz des Ukraine Konflikts in Verbindung mit der Energiekrise waren nicht zu verzeichnen, sodass die Geschäftsentwicklung nahezu identisch mit dem Vorjahr verlief und insgesamt ein positives Jahresergebnis erzielt werden konnte, welches leicht über dem Planwert und leicht unter dem Vorjahresergebnis liegt. Der Verkauf erschlossener Grundstücke verlief nach Plan. Der Vermarktungsstand im Wohngebiet „An der Lindenallee“ beträgt nunmehr 72,5 % (Vorjahr: 63,5 %).

Für die Erschließungsvorhaben „Rabenau – An der alten Ziegelei“ und „Freital – Alter Sportplatz Rudeltstraße“ sind im Jahr 2023 die Arbeiten für die Bebauungspläne weitergeführt worden. Die Gestaltung und der Umbau der Bestandsimmobilie „Gutshofbühne Pesterwitz - Am Dorfplatz 1“ wurde im Jahr 2023 begonnen. Der Bautenstand beträgt zum 31. Dezember 2023 ca. 75%.

Eine Ausschüttung der FPE an die Gesellschafter aus dem Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2023 ist in Höhe von TEUR 161 (Anteil WBF: TEUR 153) im Jahr 2024 geplant.

Die **TGF** konnte im Geschäftsjahr 2023 erneut einen Jahresüberschuss erwirtschaften, welcher jedoch unterhalb des Vorjahresergebnisses und des Planwertes liegt. Der Ergebnisrückgang ist insbesondere auf eine zeitliche Verschiebung der Realisation von Buchgewinnen aus Grundstücksverkäufen in das Jahr 2024 sowie eine Abwertung auf die zum Verkauf bestimmten Grundstücke im F3 begründet.

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 2023 95,2 % (Vorjahr: 95,7 %).

Die Gewerbegrundstücke für das Projekt F2\_A Erweiterung Freitaler Technologiepark wurden in 2021 komplett fertiggestellt. Der Vermarktungsstand (unterschiedene Grundstückskaufverträge) beträgt zum 31. Dezember 2023 ca. 82,7 % (Vorjahr: 80,8 %).

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 und die durch deren Beseitigung entstehenden Mehraufwendungen werden durch den Fördermittelgeber anteilig gemäß Änderungsbescheid vom November 2022 und vom 21. November 2023 mit einem Fördersatz von jeweils 85% übernommen.

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 wird über Zuwendungen des Freistaates Sachsen von ca. TEUR 1.070 und vorhandene Eigenmittel der WBF erfolgen. Nach Fertigstellung (voraussichtlich Mitte des Jahres 2024) erfolgt eine langfristige Vermietung an einen Sportverein. Im Jahr 2023 investierte die WBF insgesamt TEUR 3.564 in das Projekt. Die Finanzierung erfolgte durch Fördermittelabrufe in Höhe von TEUR 400 sowie durch vorhandene Eigenmittel der Gesellschaft.

#### a) **Ertragslage**

Das Jahresergebnis der WBF spiegelt die wirtschaftlichen Erfolge der Konzernunternehmen wider. Hierbei ist insbesondere die Entwicklung des Beteiligungsergebnisses (Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen, Aufwendungen aus Verlustübernahmen und Gewinnausschüttungen) von entscheidender Bedeutung.

Insgesamt wurde im Geschäftsjahr 2023 ein Jahresüberschuss von TEUR 1.205 erzielt, welcher damit unter dem Jahresergebnis des Vorjahres von TEUR 1.584 und über dem in der Vorperiode berichteten Prognose-/Planwert von TEUR 802 liegt.

Die Verschlechterung des Jahresergebnisses gegenüber dem Vorjahr um TEUR 379 ist trotz des um TEUR 411 höheren Beteiligungsergebnisses im Wesentlichen bedingt durch den deutlichen Anstieg der Steuern vom Einkommen und vom Ertrag um TEUR 863. Die im Vergleich zum Vorjahr deutlich höhere Steuerquote liegt darin begründet, dass einerseits der durch die FSW thesaurierte Betrag von TEUR 1.500 bei der WBF als Organträger anteilig zu versteuern ist und andererseits im Organkreis ein Aktivüberhang an nicht aktivierten Steuerlatenzen existiert.

Die Verbesserung des Jahresergebnisses gegenüber dem in der Vorperiode berichteten Prognose-/Planwert um TEUR 403 ist im Wesentlichen auf das um TEUR 1.144 höhere Beteiligungsergebnis und damit um TEUR 827 gestiegene Steuern vom Einkommen und vom Ertrag zurückzuführen.

Die Ertragslage der Gesellschaft wurde im Jahr 2023 im Wesentlichen durch folgende Punkte beeinflusst:

1. Erträge aus dem mit der FSW geschlossenen Ergebnisabführungsvertrag für das Geschäftsjahr 2023 in Höhe von TEUR 2.918 (Vj. TEUR 1.648).
2. Verlustübernahme aus dem mit der TWF geschlossenen Ergebnisabführungsvertrag für das Geschäftsjahr 2023 in Höhe von TEUR 151 (Vj. TEUR 752 Ertrag aus Ergebnisabführung).
3. Erträge aus Gewinnausschüttungen der FPE in Höhe von TEUR 206 aus dem Jahresüberschuss der FPE für das Geschäftsjahr 2022.
4. Ertragsteuern in Höhe von TEUR 1.653 (Vj. 790 TEUR).

Im Geschäftsjahr 2023 haben sich die Jahresergebnisse der Konzernunternehmen wie folgt entwickelt:

• FSW*:	TEUR 5.324	(Vj. TEUR 2.596)
• TWF*:	TEUR -150	(Vj. TEUR 753)
• FPE:	TEUR 322	(Vj. TEUR 433)
• TGF:	TEUR 20	(Vj. TEUR 80)

\* Jahresergebnis vor Gewinnabführung, Ausgleichszahlungen und The-saurierung

Der von der TGF im Geschäftsjahr 2023 erzielte Jahresüberschuss wurde vollständig auf neue Rechnung vorgetragen, eine Gewinnausschüttung erfolgte, auch insbesondere aufgrund satzungsrechtlicher Vorgaben der TGF, nicht.

## 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, mit der TWF in Höhe von TEUR 1.250, mit der TGF in Höhe von TEUR 2.950 und der FPE in Höhe von TEUR 1.000 abgeschlossen. Zum 31. Dezember 2023 sind die Kreditlinien nicht in Anspruch genommen.

Der Bestand an flüssigen Mitteln ist gegenüber dem Vorjahr gesunken und beträgt TEUR 3.412 (Vj. TEUR 5.592). Der Abnahme im Finanzmittelfonds in Höhe von TEUR 2.180 ergibt sich aus der Summe des Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von TEUR -816, des Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von TEUR -534 sowie des Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von TEUR -830.

### c) **Vermögenslage**

Die Bilanzsumme der Gesellschaft hat sich zum Bilanzstichtag um TEUR 2.076 auf TEUR 24.042 gegenüber dem Vorjahr erhöht.

Im Geschäftsjahr 2023 hat sich das Anlagevermögen durch Investitionen, im Wesentlichen für das Projekt „Neubau Freitaler Sportzentrum – Stadion des Friedens“ (Sachanlagen - Anlagen im Bau) in Höhe von TEUR 3.564, von in Summe TEUR 3.609 und planmäßigen Abschreibungen von TEUR 16 um TEUR 3.593 auf TEUR 17.566 (Vj. TEUR 13.973) erhöht.

Die Eigenkapitalquote der WBF ist im Vergleich zum Vorjahr von 97,2 % auf 90,4 % gesunken. Im Geschäftsjahr 2023 bestanden, wie auch im Vorjahr, keine Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

### d) **Gesamtaussage**

Die Geschäftsführung beurteilt den Geschäftsverlauf im Jahr 2023 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 sowie neue gesetzliche und regulatorische Vorgaben zu erwarten. Auch die Herausforderungen an den Beschaffungsmärkten für Strom und Gas werden im Jahr 2024 weiter anhalten, wenngleich die starke Volatilität der Märkte und das hohe Preisniveau merklich abgenommen haben. Die Forderung zur zunehmenden Berücksichtigung von erneuerbaren Energien wird künftig umfangreiche Investitionen in die Netze erfordern und sich damit wesentlich auf die Finanz- und Ertragslage der FSW und TWF wirken. Zudem sorgt die politische Entscheidung zur Einstellung der Nutzung von Erdgas bis 2046 für steigende Netzentgelte im Gasbereich.

Für das Geschäftsjahr 2024 ist mit niedrigeren Erträgen aus den mit den Organgesellschaften FSW und TWF geschlossenen Ergebnisabführungsverträgen sowie von einer leicht niedrigeren Ausschüttung der FPE als im Jahr 2023 auszugehen. Das Beteiligungsergebnis der WBF wird entsprechend der Planung für das Jahr 2024 bei TEUR 2.295 und das Jahresergebnis bei TEUR 1.201 erwartet.

## 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 (Beteiligungsrisiken):

Die Ertragslage der WBF hängt in entscheidendem Maße von den erwirtschafteten Gewinnen der Tochterunternehmen, insbesondere von der TWF und FSW, und den Beteiligungen ab („Beteiligungsrisiken“). 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 Gesellschaften entsprechende Rückstellungen gebildet. Von den Konzernunternehmen erfolgen quartalsweise Berichterstattungen an die WBF.

Die aktuellen Entwicklungen in der Ukraine und die damit im Zusammenhang stehenden Auswirkungen auf den Energiemarkt 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:

#### **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.

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 und den einhergehenden politischen Entscheidungen zum Umbau der Energieversorgung auf erneuerbare bzw. alternative Energien 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 wesentliche Risiken bei der **Entwicklung der Erlösobergrenzen** für die Nutzung der Versorgungsnetze Strom und Gas. Zudem ist es möglich, dass durch neue regulatorische Anforderungen zusätzlicher Aufwand entsteht.

Im Bereich **Telekommunikation** bestehen Risiken durch den parallelen Glasfaserausbau durch mehrere Telekommunikationsnetzbetreiber. 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, digitale Systemdienstleistungen anbieten zu können. Die Chancen durch weitere Kundengewinnung überwiegen die möglichen Preisrisiken im Telekommunikationsbereich.

## **TWF**

Auswirkungen der **Inflation** sind derzeit in fast allen Lebensbereichen zu verzeichnen und in ihrer letzten Konsequenz für alle Geschäftsbereiche der TWF noch nicht annähernd final abschätzbar.

Es bestehen Risiken hinsichtlich der **Energiepreisentwicklung** und Änderungen der **Bevölkerungsstruktur** in Folge des demographischen Wandels. Demgegenüber stehen Marktchancen im Bereich der Fernwärme/Kalte-Nahwärme in der Erschließung weiterer Kunden im Stadtgebiet von Freital durch die aktive Begleitung der gegenwärtigen Stadt-sanierung und der Abstimmung mit den Eigentümern und Investoren. Mit der vom Gesetzgeber geforderten Kommunalen Wärmeplanung rücken Nahwärmeinseln immer mehr in den Mittelpunkt. Hierfür gilt es wirtschaftlich sinnvolle und damit von Bürger bezahlbare Lösungen zu finden. 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 Grubenwasser unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten untersucht. Die Gasversorgung für das Jahr 2024 ist zum Großteil gesichert bzw. wird nach Entwicklung auf dem Gasmarkt weiter vervollständigt. Die guten Erfahrungen mit einem Mix aus langfristigem Einkauf (Tranchenmodell) und kurzfristiger Reaktion auf die Börsenpreisentwicklung (Spotmarkt) soll auch für 2024 und die Folgejahre einen günstigen Gaspreis ermöglichen. Ziel dabei ist es eine noch schnellere Reaktionsmöglichkeit auf volatile Marktbewegungen zu 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.

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.

### **FPE**

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. Die Wahrscheinlichkeit des Nachfragerückgangs ist im Verlauf des Jahres 2023 weiter leicht angestiegen, wobei das Zinspeak im Herbst 2023 erreicht wurde.

### **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.

Aufgrund der seit Beginn 2022 ansteigenden Zinskurve für Baufinanzierungen, welche sich seit dem dritten Quartal 2023 stabilisiert hat, haben sich aber die Finanzierungsbedingungen für Bauprojekte von potentiellen gewerblichen Investoren verschlechtert. Dem begegnet die Gesellschaft, indem intensive Gespräche mit potenziellen Interessenten geführt werden. Weiterhin werden vor Realisierung einer Erschließungsmaßnahme Bedarfsermittlungen durchgeführt und der Markt für Baufinanzierungen (Zinsentwicklung) kontinuierlich beobachtet.

Die Entwicklung der Grundstückspreise und Gewerbemieten werden von der TGF als Risiko, aber auch als Chance gesehen. Durch die Nähe zu Dresden profitiert die Gesellschaft weiterhin vom dortigen Preisniveau der Gewerbeflächen- und Immobilienpreise.

#### c) Finanzwirtschaftliche Risiken:

Durch die Umsetzung des Projekts „Neubau Freitaler Sportzentrum – Stadion des Friedens“ wird es im Zeitraum der Mittelabflüsse für die Baukosten im Fertigstellungsjahr 2024 zu einer vorübergehenden, kurzzeitigen Abschmelzung der Liquidität und demzufolge einer „geplanten“ Verschlechterung der Finanzlage der WBF kommen. Bei Verzögerungen beim Eingang von Fördermitteln bzw. bei Ausbleiben von geplanten Beteiligungserträgen besteht potentiell das Risiko, dass hieraus Liquiditätsengpässe entstehen können. Im Hinblick auf die aktuell zu erwartenden Gesamtbaukosten von in Summe ca. TEUR 8.500 wird im Jahr 2024 mit zu zahlenden Investitionskosten von ca. TEUR 3.698 zu rechnen

sein. Auf Basis aktueller Liquiditätsplanungen kann dies jedoch komplett durch die vorhandene Liquidität der WBF und ohne die zusätzliche Aufnahme von langfristigem Fremdkapital finanziert werden.

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 (u.a. laufende BFH Verfahren zum steuerlichen Querverbund) werden laufend, auch in Zusammenarbeit mit dem Steuerberater, analysiert.

Insgesamt bestehen derzeit keine bestandsgefährdenden/existenzbedrohenden finanzwirtschaftlichen Risiken bei der WBF und ihren Konzernunternehmen. Mögliche kurz- und mittelfristige Liquiditätsengpässe sind in den Unternehmen der WBF Gruppe gegenwärtig nicht erkennbar.

## **2. Chancenbericht**

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

Durch die regelmäßige Abstimmung und Überwachung der Finanzlage 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.

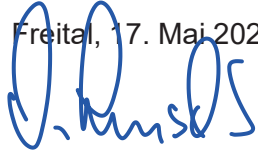
## **3. Gesamtaussage**

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.

Freitag, 17. Mai 2024



Matthias Leuschner

Geschäftsführer

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

---

	2023 TEUR	Veränderung TEUR	2022 TEUR
<b>1. Vermögensstruktur</b>			
<u>Anlagevermögen</u>	17.566	3.593	13.973
Gesamtkapital	24.042	2.076	21.966
<b>Anlagenintensität in %</b>	<b>73,1</b>	<b>9,5</b>	<b>63,6</b>
<b>2. Kapitalstruktur</b>			
<u>Eigenkapital</u>	21.722	375	21.347
Gesamtkapital	24.042	2.076	21.966
<b>Eigenkapitalquote in %</b>	<b>90,4</b>	<b>-6,8</b>	<b>97,2</b>
<u>Fremdkapital (inkl. Sonderposten)</u>	2.320	1.701	619
Bilanzsumme	24.042	2.076	21.966
<b>Fremdkapitalquote in %</b>	<b>9,6</b>	<b>6,8</b>	<b>2,8</b>
<b>3. Liquidität</b>			
<u>Fremdkapital (inkl. Sonderposten)</u>	2.320	1.701	619
Abzgl. Monetäres Umlaufvermögen	6.472	-1.521	7.993
<b>Effektivverschuldung in TEUR</b>	<b>-4.152</b>	<b>3.222</b>	<b>-7.374</b>
<u>Monetäres Umlaufvermögen</u>	6.472	-1.521	7.993
Kurzfristiges Fremdkapital	1.631	1.302	329
<b>Kurzfristige Liquidität in %</b>	<b>396,8</b>	<b>-2.032,7</b>	<b>2.429,5</b>

#### 4. Rentabilität

Jahresergebnis	1.205	-379	1.584
Eigenkapital	21.722	375	21.347
<b>Eigenkapitalrentabilität in %</b>	<b>5,5</b>	<b>-1,9</b>	<b>7,4</b>
Jahresergebnis + Fremdkapitalzinsen	1.205	-379	1.584
Gesamtkapital	24.042	2.076	21.966
<b>Gesamtkapitalrentabilität in %</b>	<b>5,0</b>	<b>-2,2</b>	<b>7,2</b>

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