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

Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024

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. Zudem erzielt die WBF Erlöse aus der Vermietung und Verpachtung des Funktionsgebäudes und des Großspielfeldes im Stadion des Friedens.

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

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Gesamtwirtschaft in Deutschland (preisbereinigtes Bruttoinlandsprodukt) um ca. 0,2 %[1] gesunken (Vj. Schrumpfung um ca. 0,3 %).

In Bezug auf branchenspezifische Rahmenbedingungen sind insbesondere jene der Konzernunternehmen für die WBF maßgeblich, da diese die Geschäftsentwicklung der einzelnen Unternehmen und damit die Gewinnabführungen/Verlustausgleiche sowie mögliche Gewinnausschütten beeinflussen.

FSW
Im Geschäftsjahr 2024 war die Preisentwicklung für Strom und Erdgas an der EEX von einer Seitwärtsbewegung geprägt. Die an der EEX gehandelten Strompreise für die Lieferjahre 2025 ff. blieben über das Jahr hinweg stabil, während die Erdgaspreise für die Lieferjahre 2025 ff. nach eine Seitwärtsbewegung zum Jahresende hin deutlich sanken. Gleichzeitig stiegen im Strombereich die Belastungen durch Abgaben und Steuern und im Gasbereich die Netzentgelte für die Nutzung der vorgelagerten Netzebenen gegenüber dem Vorjahr an.

Hinsichtlich der Wettbewerbssituation im Energiemarkt setzte sich die seit dem 2. Halbjahr 2023 beobachtete Wettbewerbsbelebung fort. Neue Stromanbieter, die insbesondere aufgrund der Ankündigung der Einführung dynamischer Tarife in Deutschland im Zusammenhang mit dem Smart-Meter-Rollout den Markt betraten, führten im Jahr 2024 bei der FSW zu geringen Kundenabgängen an Wettbewerber. Dieser Trend wird sich voraussichtlich auch im Jahr 2025 fortsetzen. Dem wird durch verstärkte vertriebliche Maßnahmen entgegengewirkt.

TWF
Vor dem Hintergrund der Energiewende und regulatorischer Vorgaben gewinnt die Fernwärme als nachhaltige Energiequelle zunehmend an Bedeutung. Die Preisentwicklung für fossile Brennstoffe war im Jahr 2024 weiterhin volatil. Technologische Fortschritte und das steigende Kundeninteresse an nachhaltiger Wärmeversorgung bieten Chancen zur Effizienzsteigerung in der Fernwärmeversorgung, erfordern jedoch aufgrund strenger gesetzlicher Vorgaben erhebliche Investitionen.

[1] Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 039 vom 30. Januar 2025

Im Sport- und Freizeitbereich könnten sich die Stabilisierung der gesamtwirtschaftlichen Lage in Deutschland und die sinkende Inflation positiv auf die Ausgaben für Freizeit- und Sportaktivitäten auswirken. In Freital wirken sich demografische Veränderungen und ein wachsendes Gesundheitsbewusstsein in der Bevölkerung positiv auf die Nachfrage im Bereich Sport und Freizeit aus.

FPE und **TGF**
Das Zinsniveau hat sich seit dem Zinspeak in Q3 2023 verbessert (mehrere EZB Leitzinssenkungen in 2024; Entwicklung der deutschen Pfandbriefrenditen ebenso rückläufig). Die Nachfrage nach Immobilien ist weiterhin auf einem stabilen, mittleren Niveau. Darüber hinaus profitiert die Stadt Freital durch die Randlage zur Landeshauptstadt Dresden und der zunehmenden Knappheit von Baugrundstücken in der gesamten Region. Weiterhin hat sich im Großraum der Landeshauptstadt Dresden die Ansiedlung von klein- und mittelständischen Unternehmen in den letzten Jahren positiv entwickelt. Dieser Trend hat sich auch im Jahr 2024 weiter fortgesetzt. Zudem könnten sich die für die nächsten Jahre geplanten gewerblichen Neuansiedlungen im Dresdner Halbleiterstandort auch positiv auf die Umlandgemeinden auswirken.

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.

2. Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens

Im Geschäftsjahr 2024 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 2024 mit einem deutlich über dem Planwert liegendem positiven Ergebnis (vor Ergebnisabführungsvertrag) abschließen, jedoch unter dem Vorjahresergebnis.
Durch das Stromnetz flossen 113,7 Mio. kWh (Vj. 119,5 Mio. kWh). Die Nutzung des Gasnetzes lag mit 308,7 Mio. kWh (Vj. 335,6 Mio. kWh) ebenfalls unter dem Niveau des Vorjahres. Der Rückgang der Netzmengen ist insbesondere auf Verbrauchsrückgänge bei einzelnen Großkunden zurückzuführen. Die Netzentgelte Strom und Gas sind im Vergleich zum Vorjahr gestiegen.
Der Stromumsatz ist preisbedingt, trotz einer Reduzierung der Absatzmenge, um 3,4 % gestiegen. Der Gasumsatz ist preisbedingt um 18,1 % gesunken.

Die **TWF** erwirtschaftete im Jahr 2024 ein leicht positives Jahresergebnis (vor Ergebnisabführungsvertrag), welches damit leicht unter dem Planwert und deutlich über dem negativen Ergebnis des Vorjahres liegt.

Im Bereich Fernwärme wurden 50,9 MWh (Vj. 47,2 MWh) an die Wärmekunden abgesetzt. Der Wärmeumsatz einschließlich Stromeinspeisung ist preisbedingt um 3,4% gestiegen. Im Bereich Freizeit und Erholung besuchten die Schwimmhalle 132,8 Tsd. (Vj. 132,5 Tsd.), die Sauna 62,4 Tsd. (Vj. 65,6 Tsd.) und die Eisbahn 63,0 Tsd. (Vj. 61,0 Tsd.) Besucher. Der Umsatz im Bereich FEZ Hains und Gastronomie ist um 20% gestiegen. Diese Entwicklungen führten insgesamt zu über dem Vorjahr liegenden Umsatzerlösen.

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 waren im Geschäftsjahr 2024 nicht zu verzeichnen, sodass die Geschäftsentwicklung nahezu identisch mit dem Vorjahr verlief und insgesamt ein positives Jahresergebnis erzielt werden konnte, welches leicht über dem Prognosewert und nahezu auf dem Niveau des Vorjahresergebnisses liegt. Der Verkauf erschlossener Grundstücke verlief nach Plan. Der Vermarktungsstand im Wohngebiet „An der Lindenallee“ beträgt nunmehr 82,0 % (Vorjahr: 72,5 %).
Für das Erschließungsvorhaben „Rabenau – An der alten Ziegelei“ haben die Erschließungsarbeiten im Frühjahr 2024 begonnen und werden voraussichtlich ca. ein Jahr andauern. Für das Erschließungsvorhaben „Freital – Alter Sportplatz Rudeltstraße“ sind im Jahr 2024 die Arbeiten für den Bebauungsplan weitergeführt worden. Die Gestaltung und der Umbau der Bestandsimmobilie „Gutshofbühne Pesterwitz - Am Dorfplatz 1“ wurde im Wesentlichen im Jahr 2024 abgeschlossen.
Eine Ausschüttung der FPE an die Gesellschafter aus dem Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2024 ist in Höhe von TEUR 164 (Anteil WBF: TEUR 156) im Jahr 2025 geplant.

Die **TGF** konnte im Geschäftsjahr 2024 erneut einen Jahresüberschuss erwirtschaften, welcher über dem Vorjahresergebnis und über dem Planwert liegt.
Die Geschäftsentwicklung verlief im F1 nahezu identisch mit dem Vorjahr. Wesentliche negative Auswirkungen auf die Vermietung waren nicht zu verzeichnen. Der ertragswirksame Vermietungsstand beträgt per 31. Dezember 2024 96,6 % (Vorjahr: 95,2 %).
Die Gewerbegrundstücke für das Projekt F2_A Erweiterung Freitaler Technologiepark wurden in 2021 komplett fertiggestellt. Der Vermarktungsstand (unterschriebene Grundstückskaufverträge) beträgt zum 31. Dezember 2024 ca. 85,4 % (Vorjahr: 82,7 %).
Das Projekt „F3 – Freitaler Technologiepark Ost“ wurde zum Ende des Jahres 2024 erschließungsseitig bis auf wenige Restleistungen nahezu abgeschlossen. Der Vermarktungsstand (unterschriebene Grundstückskaufverträge) beträgt zum 31. Dezember 2024 ca. 9,2 % (Vorjahr ca. 0,0 %).

In Bezug auf eigene Projekte der **WBF** erhielt die Gesellschaft im November 2021 den Fördermittelbescheid des Freistaates Sachsen (Richtline „investive Sportförderung“) für das Projekt „Neubau Freitaler Sportzentrum – Stadion des Friedens“. Die Finanzierung der Baukosten ist über Zuwendungen des Freistaates Sachsen von ca. TEUR 1.070 und

vorhandene Eigenmittel der WBF erfolgt. Die Investitionsmaßnahme war zum Stichtag in ihren wesentlichen Punkten abgeschlossen, sodass die langfristige Vermietung an einen Sportverein planmäßig erfolgen konnte.

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 2024 ein Jahresüberschuss von TEUR 1.220 erzielt, welcher damit leicht über dem Jahresergebnis des Vorjahres (TEUR 1.205) und leicht über dem in der Vorperiode berichteten Prognose-/Planwert (TEUR 1.201) liegt.

Die Verschlechterung des Betriebsergebnisses gegenüber dem Vorjahr um TEUR 176 ist im Wesentlichen bedingt durch die erstmalige Aktivierung des Funktionsgebäudes im Stadion des Friedens und einem dadurch bedingten Anstieg der planmäßigen Abschreibungen um ca. TEUR 157.
Unter Berücksichtigung des nur leicht unter dem Vorjahr liegenden Beteiligungsergebnisses konnte dennoch ein Jahresergebnis auf Vorjahresniveau erzielt werden. Grund dafür ist der Rückgang der Steuern vom Einkommen und vom Ertrag um 341 TEUR im Vergleich zum Vorjahreswert. Die geringere Steuerquote liegt im Wesentlichen darin begründet, dass einerseits der durch die FSW im Jahresabschluss 2023 thesaurierte Betrag von TEUR 1.500 bei der WBF als Organträger im Steuerjahr 2023 anteilig zu versteuern war und andererseits im Organkreis ein Aktivüberhang an nicht aktivierten Steuerlatenzen (= künftige Steuerentlastungen) in Höhe von TEUR 757 (Vj. TEUR 406) existiert, der im Allgemeinen zur hohen Steuerquote der WBF in den Jahren 2023 und 2024 führte.

Die Ertragslage der Gesellschaft wurde im Jahr 2024 im Wesentlichen durch folgende Punkte beeinflusst:

1. **Beteiligungsergebnis** in Höhe von TEUR 2.862 (Vj. TEUR 2.972)
   - Erträge aus dem mit der FSW geschlossenen Ergebnisabführungsvertrag für das Geschäftsjahr 2024 in Höhe von TEUR 2.697 (Vj. TEUR 2.918)
   - Erträge aus dem mit der TWF geschlossenen Ergebnisabführungsvertrag für das Geschäftsjahr 2024 in Höhe von TEUR 12 (Vj. TEUR 151 Verlustübernahme)
   - Erträge aus Gewinnausschüttungen der FPE in Höhe von TEUR 153 (Vj. TEUR 206) aus dem Jahresüberschuss der FPE für das Geschäftsjahr 2023

2. **Ertragsteuern** in Höhe von TEUR 1.312 (Vj. 1.653 TEUR)

Im Geschäftsjahr 2024 haben sich die Jahresergebnisse der Konzernunternehmen wie folgt entwickelt:

- FSW*: TEUR 3.857 (Vj. TEUR 5.324)
- TWF*: TEUR 14 (Vj. TEUR -150)
- FPE: TEUR 328 (Vj. TEUR 322)
- TGF: TEUR 65 (Vj. TEUR 20)

* Jahresergebnis vor Gewinnabführung, Ausgleichszahlungen und Thesaurierung

Der von der TGF im Geschäftsjahr 2024 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 2024 sind die Kreditlinien nicht in Anspruch genommen.

Der Bestand an flüssigen Mitteln ist gegenüber dem Vorjahr gesunken und beträgt TEUR 2.057 (Vj. TEUR 3.412). Die Abnahme im Finanzmittelfonds in Höhe von TEUR 1.355 ergibt sich aus der Summe des Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von TEUR -923, des Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von TEUR -428 sowie des Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von TEUR -4.

c) **Vermögenslage**

Die Bilanzsumme der Gesellschaft hat sich zum Bilanzstichtag um TEUR 2.445 auf TEUR 26.487 gegenüber dem Vorjahr erhöht.

Im Geschäftsjahr 2024 hat sich das Anlagevermögen durch Investitionen, im Wesentlichen für das Projekt „Neubau Freitaler Sportzentrum – Stadion des Friedens“, in Höhe von 3.763 TEUR und planmäßigen Abschreibungen von 173 TEUR um TEUR 3.591 auf TEUR 21.157 (Vj. TEUR 17.566) erhöht.

Die Eigenkapitalquote der WBF ist im Vergleich zum Vorjahr von 90,4 % auf 86,6 % gesunken. Im Geschäftsjahr 2024 bestanden, wie auch im Vorjahr, keine Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

d) **Gesamtaussage**

Die Geschäftsführung beurteilt den Geschäftsverlauf im Jahr 2024 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. Jedoch führen insbesondere neue gesetzliche und regulatorische Vorgaben zu tendenziell sinkenden Netznutzungsentgelten und Deckungsbeiträgen sowie einem steigenden administrativen Aufwand, deren Erfüllung mit zusätzlichem Ressourcen- und Kostenaufwand einhergeht. Die politischen Forderungen zur zunehmenden Berücksichtigung von erneuerbaren Energien im Strom- und Wärmebereich sowie die zunehmende Verbreitung der E-Mobilität wird künftig umfangreiche Investitionen in die Netze erfordern und damit die künftige Finanz- und Ertragslage der FSW und TWF belasten. Zudem sorgt die politische Entscheidung zur Einstellung der Nutzung von Erdgas bis 2046 für steigende Netzentgelte im Gasbereich.
Darüber hinaus ist eine weitere Verschärfung des Wettbewerbes im Strom- und Gasvertrieb zu erwarten. Zugleich ist davon auszugehen, dass die fortschreitende Digitalisierung und eine wachsende Nachfrage nach individualisierten Produkten spürbare Veränderungen bei den klassischen Angeboten mit sich bringen wird.

Bei der TWF wird zudem der Bereich Freizeit und Gastronomie zunehmend an Bedeutung gewinnen, nicht zuletzt auch durch die ab 1. Januar 2025 geplante Übernahme des Betriebes des Kulturhaus Freital. Damit wird das bestehende Angebot in den Bereichen Kultur, Sport und Freizeit gezielt erweitert und Potenzial für eine weiterhin positive Entwicklung der Sparte Gastronomie geschaffen.

Zusammenfassend ist für das Geschäftsjahr 2025 mit niedrigeren Erträgen aus den mit den Organgesellschaften FSW und TWF geschlossenen Ergebnisabführungsverträgen sowie von einer Ausschüttung der FPE auf Niveau des Jahres 2024 auszugehen. Bei der TWF wird insbesondere aus der zum 1. Januar 2025 geplanten Übernahme des Betriebes des Kulturhauses Freital ein zusätzlicher Verlust der neuen Sparte von ca. 300 TEUR erwartet, welcher jedoch eine nach § 8 Abs. 7 Satz 2 KStG steuerlich begünstigte dauerdefizitäre Tätigkeit darstellt.

Das Beteiligungsergebnis der WBF wird gemäß der Planung für das Jahr 2025 dementsprechend niedriger bei ca. TEUR 1.953 und das Jahresergebnis bei TEUR 897 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.

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 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. Der zunehmende Aufbau von Kleinsterzeugungsanlagen (Balkon-PVA) führt zu einem Rückgang von Absatz- und Netzmengen im Strombereich. 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 Versorgungnetze Strom und Gas. Zudem ist es möglich, dass durch neue regulatorische Anforderungen zusätzlicher Aufwand entsteht.

Im Bereich Telekommunikation bestehen Risiken durch den parallelem Glasfaserausbau durch mehrere Telekommunikationsnetzbetreiber. 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

Branchenspezifische Risiken der Wärmelieferung sind das Marktpreis- und Mengenrisiko sowie das Strukturierungsrisiko bei der Beschaffung und dem Absatz von Primärenergie. Die Risiken auf der Beschaffungsseite werden durch eine strukturierte Beschaffung minimiert. Steigende Börsenstrompreise führen zu steigenden Erlösen bei der Stromeinspeisung. Für zukünftige Wärmelösungen wird der Einsatz der Geothermie, Photovoltaik und Nutzung von industrieller Abwärme, mit dem Ziel den Einsatz fossiler Energieträger zu minimieren, untersucht.

Die Preisentwicklungen an den Energiemärkten sowie die politischen Entscheidungen zum Umbau der Energieversorgung auf erneuerbare und alternative Energien stellen erhebliche Risiken für unsere Ertragslage im Bereich Wärme dar. Die Unsicherheiten in Bezug auf die Preisentwicklung können zu langfristig steigenden Kosten führen, die sich negativ auf die Wettbewerbsfähigkeit auswirken. Zudem können technologische Veränderungen, die den Einsatz von Energie betreffen, zu einer Reduzierung der Absatzmengen führen. Diese Entwicklungen könnten die Einnahmen der TWF erheblich beeinträchtigen und die Planungssicherheit verringern.

Nach gegenwärtiger Erkenntnislage sehen wir wesentliche Risiken durch Witterungseinflüsse (Klimawandel) auf den Wärmeabsatz. Risiken aus Wärmeabsatzverlusten kann die Gesellschaft durch weiter Kundenakquise begegnen.

Im Bereich Freizeit, Gastronomie und Sport bestehen das Witterungs- und Marktnachfragerisiko. Diese Unsicherheiten können die Planung und das Management der Angebote erschweren. Die Kombination aus den oben genannten Faktoren führt zu einer erhöhten Volatilität der Erträge. Fluktuierende Einnahmen können die finanzielle Planung und die Investitionsfähigkeit beeinträchtigen. Durch die Schaffung weiterer Angebote im Bereich Freizeit und Gastronomie können neue Kundengruppen angesprochen und zur Nutzung dieser Angebote animiert werden. Dabei spielen aktuelle Trends und ein breites Angebotsspektrum eine wichtige Rolle.

Im Freizeit- und Gastronomiebereich überwiegen insgesamt die Chancen durch weitere Nutzung bestehender und neuer Angebote gegenüber den Preisrisiken.

Die identifizierten Risiken im Bereich Wärme sowie im Freizeit- und Gastronomiebereich erfordern eine proaktive Risikomanagementstrategie. Es ist entscheidend, geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um die Auswirkungen dieser Risiken zu minimieren, sei es durch Diversifizierung der Angebote, Anpassung der Preisstrategien oder durch die Entwicklung von flexiblen Geschäftsmodellen, die auf sich ändernde Marktbedingungen reagieren können. Ein kontinuierliches Monitoring der Markt- und Witterungsbedingungen sowie der wirtschaftlichen Lage wird notwendig sein, um rechtzeitig auf Veränderungen reagieren zu können.

FPE

Die Randlage zur Landeshauptstadt Dresden bietet für Freital gute Chancen für die Entwicklung von Wohnstandorten. Die seit Beginn 2022 ansteigende Zinskurve für Baufinanzierungen, deren Zinspeak im dritten Quartal 2023 zu verzeichnen war, hat dazu geführt,

dass das Risiko des Rückgangs der regionalen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken leicht angestiegen ist. Dieses Risiko wurde im Verlauf 2024 durch mehrere Zinssenkungen der EZB leicht abgemildert.

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, deren Zinspeak im dritten Quartal 2023 zu verzeichnen war, haben sich die Finanzierungsbedingungen für Bauprojekte von potentiellen gewerblichen Investoren verschlechtert. Dies wurde im Verlauf 2024 durch mehrere Zinssenkungen der EZB leicht abgemildert. 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“ und den damit verbundenen Liquiditätsabflüssen zur Finanzierung der Baukosten kommt es planmäßig zu einer vorübergehenden, kurzzeitigen Abschmelzung der Liquidität und demzufolge einer „geplanten“ Verschlechterung der Finanzlage der WBF. Bei Verzögerungen beim Eingang von Fördermitteln bzw. bei Ausbleiben von geplanten Beteiligungserträgen besteht potentiell das Risiko, dass hieraus Liquiditätsengpässe entstehen können. Auf Basis der aktuellen Liquiditätsvorausschau bis Ende 2025 kann die Abfinanzierung des Projektes aber vollumfänglich über die Inanspruchnahme vorhandener Liquidität erfolgen.

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 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, 23. Mai 2025

Matthias Leuschner

Geschäftsführer

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

	2024 TEUR	Veränderung TEUR	2023 TEUR
1. Vermögensstruktur			
Anlagevermögen	21.157	3.591	17.566
Gesamtkapital	26.487	2.445	24.042
Anlagenintensität in %	**79,9**	**6,8**	**73,1**
2. Kapitalstruktur			
Eigenkapital	22.942	1.220	21.722
Gesamtkapital	26.487	2.445	24.042
Eigenkapitalquote in %	**86,6**	**-3,8**	**90,4**
Fremdkapital (inkl. Sonderposten)	3.544	1.224	2.320
Bilanzsumme	26.487	2.445	24.042
Fremdkapitalquote in %	**13,4**	**3,8**	**9,6**
3. Liquidität			
Fremdkapital (inkl. Sonderposten)	3.544	1.224	2.320
Abzgl. Monetäres Umlaufvermögen	5.328	-1.144	6.472
Effektivverschuldung in TEUR	**-1.783**	**2.369**	**-4.152**
Monetäres Umlaufvermögen	5.328	-1.144	6.472
Kurzfristiges Fremdkapital	2.610	979	1.631
Kurzfristige Liquidität in %	**204**	**-193**	**397**

4. Rentabilität

Jahresergebnis	1.220	15	1.205
Eigenkapital	22.942	1.220	21.722
Eigenkapitalrentabilität in %	**5,3**	**-0,2**	**5,5**
Jahresergebnis + Fremdkapitalzinsen	1.220	15	1.205
Gesamtkapital	26.487	2.445	24.042
Gesamtkapitalrentabilität in %	**4,6**	**-0,4**	**5,0**

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