

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

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

I. Grundlagen des Konzerns

Die WBF-Wirtschaftsbetriebe Freital GmbH (kurz „WBF“ oder „Gesellschaft“) als Mutterunternehmen des Konzerns war im Jahre 2024 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 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, IT Dienstleistungen für die Schulen und Kindertageseinrichtungen
- 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 2024 waren ohne Berücksichtigung von Geschäftsführern, Aushilfen und Auszubildenden im Durchschnitt 203 Mitarbeiter im Konzern beschäftigt. Im Geschäftsbereich „Freizeit- und Erholung“ waren zudem ca. 125 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

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

Die branchenspezifischen Rahmenbedingungen haben sich wie folgt entwickelt:

Versorgungsbereich - Strom, Gas und Wärme

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 einer 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 zu geringen Kundenabgängen an Wettbewerber. Dieser Trend wird sich voraussichtlich auch im Jahr 2025 fortsetzen. Dem wird durch verstärkte vertriebliche Maßnahmen entgegengewirkt.

Vor dem Hintergrund der Energiewende und regulatorischer Vorgaben gewinnt die Fern-

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

wärme 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.

Freizeit- und Erholungsbereich (FEZ Hains sowie Freibäder der Stadt Freital)

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.

Vermietung, Verpachtung sowie Erschließung und Vermarktung von Wohnbaugrundstücken und Wirtschaftsförderung

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.

Sonstige Geschäftsbereiche:

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.

2. Geschäftsverlauf und Lage des Konzerns

Im Geschäftsjahr 2024 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

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 die Netzentgelte Gas sind im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Der Stromumsatz ist preisbedingt, trotz einer Reduzierung der Absatzmenge, im Vergleich zum Vorjahr leicht auf TEUR 23.991 (Vj.

TEUR 23.365) angestiegen. Der Gasumsatz ist preisbedingt im Vergleich zum Vorjahr deutlich auf TEUR 12.570 (Vj. TEUR 16.405) gesunken.

Im Geschäftsbereich Wärmeversorgung (Fernwärme) wurden 50,9 MWh (Vj. 47,2 MWh) an die Wärmekunden abgesetzt. Die Erlöse aus dem Verkauf von Fernwärme betrugen insgesamt TEUR 8.842 (Vj. TEUR 8.233).

Hervorzuheben ist weiterhin die sehr gute Entwicklung der Sparte Telekommunikation. Durch die Erhöhung der Anzahl an versorgten Kunden auf nunmehr 4.948 (Vj. 4.757) sind auch die Umsatzerlöse mit insgesamt TEUR 2.847 (Vj. TEUR 2.731) deutlich angestiegen.

Freizeit- und Erholungsbereich

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. Die Umsatzerlöse erhöhten sich im Geschäftsbereich von TEUR 5.441 im Vorjahr auf nunmehr insgesamt TEUR 6.529. Die Geschäftsaufnahme in den Ballsälen Coßmannsdorf (BC) und Preisanpassungen im FEZ Hains führten zur Umsatzsteigerung.

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 waren im Geschäftsjahr 2024 nicht zu verzeichnen. Der Verkauf erschlossener Grundstücke verlief nach Plan, sodass dadurch insgesamt TEUR 1.187 (Vj. TEUR 1.141) an Umsätzen erzielt werden konnten. 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.

Wirtschaftsförderung

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

Die Geschäftsentwicklung verlief im F1 Freitaler Technologiezentrum 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

(unterschiedene Grundstückskaufverträge) beträgt zum 31. Dezember 2024 ca. 85,4 % (Vj. 82,7 %). Das Projekt „F3 – Freitaler Technologiepark Ost“ wurde zum Ende des Jahres 2024 erschließungsseitig bis auf wenige Restleistungen nahezu abgeschlossen. Der Vermarktungsstand (unterschiedene Grundstückskaufverträge) beträgt zum 31. Dezember 2024 ca. 9,2 % (Vorjahr ca. 0,0 %).

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 ist über Zuwendungen des Freistaates Sachsen von ca. TEUR 1.070 und vorhandene Eigenmittel erfolgt. Die Investitionsmaßnahme war zum Stichtag in ihren wesentlichen Punkten abgeschlossen, sodass die langfristige Vermietung an einen Sportverein planmäßig erfolgen konnte.

a) Ertragslage

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2024 Umsatzerlöse von TEUR 65.553 (Vj. TEUR 66.082) erwirtschaftet, die damit um ca. 2,6 % leicht über dem Prognose-/Planwert von TEUR 63.900 liegen.

Weiterhin sind die betrieblichen Aufwendungen im Vergleich zum Vorjahr deutlich angestiegen, hierbei insbesondere die Personalaufwendungen um ca. 14,6 % infolge der Einstellung neuer Mitarbeiter und aufgrund von Entgeltanpassungen. Dadurch verringerte sich das Betriebsergebnis auf TEUR 4.733 (Vj. TEUR 5.991). Die im Vergleich zum Vorjahr deutlich höhere Steuerquote liegt im Wesentlichen darin begründet, dass im Organkreis ein Aktivüberhang an nicht aktivierten Steuerlatenzen existiert, der sich zum Bilanzstichtag im Vergleich zum Vorjahr wesentlich auf nunmehr insgesamt TEUR 756 erhöht hat (Vj. TEUR 406).

Der Konzernjahresüberschuss beträgt TEUR 1.395 (Vj. TEUR 2.122) und liegt damit um ca. 16,2 % über dem Prognose-/Planwert von TEUR 1.200. Grund hierfür ist im Wesentlichen die Steigerung der Umsätze in den wesentlichen Geschäftsbereichen unter Erhöhung der Deckungsbeiträge.

b) Finanzlage

Der Konzern war jederzeit in der Lage, seinen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Zum Liquiditätsmanagement innerhalb des Konzerns existieren Darlehensrahmenverträge zwischen WBF und FSW in Höhe von TEUR 1.000, zwischen WBF und TWF in Höhe von TEUR 1.250, zwischen WBF und TGF in Höhe von TEUR 2.950 und zwischen WBF und FPE in Höhe von TEUR 1.000. Zum 31. Dezember 2024 sind die Kreditlinien nicht in Anspruch genommen.

Der Bestand im Finanzmittelfonds ist gegenüber dem Vorjahr gestiegen und beträgt TEUR 15.564 (Vj. TEUR 10.106). Die Zunahme im Finanzmittelfonds in Höhe von TEUR 5.458 ergibt sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von TEUR 14.923, dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von TEUR - 9.475 sowie dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von TEUR 10.

c) Vermögenslage

Die Bilanzsumme des Konzerns ist zum Bilanzstichtag stark angestiegen und beträgt TEUR 101.421 (Vj. TEUR 87.331).

Im Geschäftsjahr 2024 hat sich das Anlagevermögen bei Investitionen von TEUR 11.467 (Vj. TEUR 14.452) und Abschreibungen von TEUR 5.135 (Vj. TEUR 4.469) auf TEUR 72.003 (Vj. 65.769) erhöht. Der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme ist im Vergleich zum Vorjahr jedoch leicht gesunken und beträgt nunmehr ca. 71,0 % (Vj. 75,3 %). Diese Entwicklung hat ihre Ursache im Wesentlichen darin, dass das Umlaufvermögen stärker angestiegen ist als das Anlagevermögen, insbesondere aufgrund einer (stichtagsbedingten) Zunahme im Finanzmittelfonds um ca. TEUR 5.458.

Das Konzerneigenkapital (inkl. nicht beherrschender Anteile) beträgt zum 31.12.2024 TEUR 43.155 (Vj. TEUR 41.497). Die Eigenkapitalquote des Konzerns liegt, aufgrund des starken stichtagsbedingten Anstiegs der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, mit ca. 42,6 % deutlich unter dem Vorjahreswert von ca. 47,5 %. Die Verbindlichkeiten größer einem Jahr betragen TEUR 24.037 (Vj. TEUR 22.856) und beinhalten ausschließlich Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Der Deckungsgrad 2 beträgt hierbei unter Berücksichtigung des Sonderpostens für Zuschüsse und Zulagen ca. 107,0% (Vj. 109,0 %). 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 2024 insgesamt als positiv.

III. Prognosebericht

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

Der Konzern wird sich, gestützt auf seine gut ausgebildeten und motivierten Belegschaften sowie seine im modernen Zustand befindlichen (technischen) Anlagen, gut am Markt behaupten können.

Im Versorgungsbereich, speziell im Strom- und Gasvertrieb, führen jedoch 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 auf die künftige Finanz- und Ertragslage des Konzerns wirken. 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.

Der Bereich Freizeit und Gastronomie wird 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. Jedoch wird infolge der geplanten Übernahme des Betriebes des Kulturhauses Freital ein zusätzlicher Verlust der neuen Sparte von ca. 300 TEUR pro Jahr mit negativer Auswirkung auf die Ertrags- und Finanzlage des Konzerns erwartet. Der Verlust stellt jedoch eine nach § 8 Abs. 7 Satz 2 KStG steuerlich begünstigte dauerdefizitäre Tätigkeit dar.

Zusammenfassend wird für das Geschäftsjahr 2025 damit gerechnet, dass die Umsatzerlöse mit insgesamt ca. EUR 65,8 Mio. leicht über dem Niveau des Jahres 2024 liegen werden. Der Konzernjahresüberschuss wird unter dem Vorjahr liegen und ca. EUR 1,1 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.

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 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 der Konzern durch Kundenrückgewinnung und weiterer Kundenakquise in fremden Netzen begegnen. Nach gegenwärtiger Erkenntnislage bestehen weiterhin 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 der Wärmeversorgung bestehen Branchenspezifische Risiken der Wärmelieferung, insbesondere 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 erheblich beeinträchtigen und die Planungssicherheit verringern. Zudem bestehen wesentliche Risiken durch Witterungseinflüsse (Klimawandel) auf den Wärmeabsatz. Risiken aus

Wärmeabsatzverlusten kann der Konzern durch weitere Kundenakquise begegnen.

Im Bereich **Telekommunikation** bestehen Risiken durch den parallelen Glasfaserausbau durch mehrere Telekommunikationsnetzbetreiber. 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 möglichen Preisrisiken im Telekommunikationsbereich.

Freizeit- und Erholungsbereich

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.

Vermietung, Verpachtung sowie Erschließung und Vermarktung von Wohnbaugrundstücken

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.

Wirtschaftsförderung:

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 potenziellen gewerblichen Investoren verschlechtert. Dies wurde im Verlauf 2024 durch mehrere Zinssenkungen der EZB leicht abgemildert. Dem wird dadurch begegnet, 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 als Risiko, aber auch

als Chance gesehen. Durch die Nähe zu Dresden profitiert der Konzern weiterhin vom dortigen Preisniveau der Gewerbeflächen- und Immobilienpreise.

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 den Konzern ergeben. Die aktuellen Entwicklungen (u.a. laufende BFH-Verfahren zum steuerlichen Querverbund) werden laufend, auch in Zusammenarbeit mit dem Steuerberater, analysiert.

Derzeit bestehen keine bestandsgefährdenden finanzwirtschaftlichen Risiken im Konzern. Mögliche kurz- und mittelfristige Liquiditätsengpässe in den Konzernunternehmen sind gegenwärtig nicht erkennbar.

Ziel des Finanz- und Risikomanagements des Konzerns ist die Sicherung des Unternehmenserfolgs der Konzernunternehmen gegen finanzielle Risiken jeglicher Art. Beim Management der Finanzpositionen verfolgt der Konzern eine konservative Risikopolitik.

d) Fazit:

Die in den Geschäftsbereichen identifizierten Risiken erfordern eine vorausschauende und integrierte Risikomanagementstrategie. Zur Begrenzung potenzieller Auswirkungen ist die konsequente Umsetzung geeigneter Steuerungsmaßnahmen von zentraler Bedeutung. Dies umfasst insbesondere die Diversifizierung des Produkt- und Leistungsportfolios, die laufende Optimierung der Preisstrategien sowie die Entwicklung anpassungsfähiger Geschäftsmodelle, die flexibel auf sich verändernde Markt- und Wettbewerbsbedingungen reagieren können. Ein fortlaufendes Monitoring relevanter Markt-, Witterungs- und makroökonomischer Entwicklungen ist unerlässlich, um frühzeitig reagieren und die langfristige Stabilität der Geschäftstätigkeit gewährleisten zu können.

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 eine Chance für eine positive Entwicklung aller städtischen Gesellschaften. Insbesondere bietet hier der weitere Aufbau des Glasfasernetzes 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, 30. Oktober 2025

WBF-Wirtschaftsbetriebe Freital GmbH



Matthias Leuschner
Geschäftsführer