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

Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025

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 2025 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 Kunstrasen-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] gewachsen (Vj. Schrumpfung um ca. 0,2 %).

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 2025 war die Preisentwicklung für Strom und Erdgas an der EEX von einer volatilen Seitwärtsbewegung geprägt. Marktdaten beschreiben das Jahr als eine Phase, in der extreme kurzfristige Schwankungen (Volatilität) ohne einen langfristig dominanten Aufwärts- oder Abwärtstrend (Seitwärtsbewegung) auftraten.
Die an der EEX gehandelten Strompreise für die Jahre 2026 ff. verliefen im Jahresverlauf in einer Spanne von ca. 15 Euro/MWh und lagen am Jahresende ca. 5 Euro/MWh unter dem Niveau wie zu Jahresbeginn. Die an der EEX gehandelten Erdgaspreise für die Jahre 2026 ff. verzeichneten im Jahresdurchschnitt 2025 einen Rückgang und lagen am Jahresende mit 11 EUR/MWh für das Cal-26 unter dem Preis von 40 EUR/MWh zu Jahresbeginn. 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 bereits seit 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 2025 bei der FSW zu Kundenabgängen an Wettbewerber. Dem wird durch verstärkte vertriebliche Maßnahmen entgegengewirkt.

TWF
Vor dem Hintergrund der Energiewende und regulatorischer Vorgaben gewinnt die Fernwärme als nachhaltige Wärmeversorgungsoption zunehmend an Bedeutung. Die Preisentwicklung für fossile Brennstoffe war im Jahr 2025 weiterhin volatil und hat damit maßgeblichen Einfluss auf die Kostenstruktur der Fernwärmeversorgung. Technologische

[1] Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 017 vom 15. Januar 2026

Fortschritte und das steigende Kundeninteresse an nachhaltiger Wärmeversorgung bieten Chancen zur Effizienzsteigerung in der Fernwärmeversorgung, erfordern jedoch aufgrund strenger gesetzlicher Vorgaben erhebliche Investitionen. Die Rahmenbedingungen für die Fernwärme in Freital sind daher im Jahr 2024 von einem dynamischen Umfeld geprägt.
Trotz dass die gesamtwirtschaftliche Situation in Deutschland im Jahr 2025 von rezessiven Tendenzen geprägt war, hat sich die Inflationsrate rückläufig entwickelt und so zu einer Stabilisierung der Kaufkraft geführt was sich wiederum positiv auf die Ausgaben der privaten Haushalte für Freizeit, Sport und Kultur auswirken könnte. 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**
Seit dem Zinspeak in Q3 2023 und mehreren EZB Leitzinssenkungen in 2024 und 2025 verharren die Zinsen seit Anfang 2025 auf einem nahezu gleichen Niveau mit leicht ansteigender Tendenz. Die für die Bauzinsen sehr wichtige Entwicklung der deutschen Pfandbriefrenditen ist seitdem ebenso rückläufig, wobei sich aktuell eine Seitwärtsbewegung zeigt.
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 2025 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 2025 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.

Im Geschäftsjahr 2025 haben sich die Jahresergebnisse der Konzernunternehmen wie folgt entwickelt:

- FSW*: TEUR 4.455 (Vj. TEUR 3.857)
- TWF*: TEUR 67 (Vj. TEUR 14)
- FPE: TEUR 157 (Vj. TEUR 328)
- TGF**: TEUR 64 (Vj. TEUR 65)

* Jahresergebnis vor Gewinnabführung, Ausgleichszahlungen und Thesaurierung

** Der von der TGF im Geschäftsjahr 2025 erzielte Jahresüberschuss wurde vollständig auf neue Rechnung vorgetragen, eine Gewinnausschüttung erfolgte, auch insbesondere aufgrund satzungsrechtlicher Vorgaben der TGF, nicht.

Die **FSW** konnte das Geschäftsjahr 2025 mit einem deutlich über dem Planwert und dem Vorjahr liegendem positiven Ergebnis (vor Ergebnisabführungsvertrag) abschließen.
Durch das Stromnetz flossen 106,4 Mio. kWh (Vj. 113,7 Mio. kWh). Der Rückgang der Netzmenge ist insbesondere auf Verbrauchsrückgänge bei einzelnen Großkunden zurückzuführen. Die Nutzung des Gasnetzes lag mit 331,2 Mio. kWh (Vj. 308,7 Mio. kWh) witterungsbedingt über dem Niveau des Vorjahres. Die Netzentgelte Strom und Gas sind im Vergleich zum Vorjahr konstant geblieben.
Der Stromumsatz ist mengenbedingt, insbesondere durch die zusätzliche Belieferung eines Großkunden, um 3,4 % gestiegen. Der Gasumsatz ist preisbedingt, trotz gestiegener Vertriebsmengen, um 5,2 % gesunken. Umsatzseitig konnte der Planwert für Strom und Gas insgesamt übertroffen werden.

Die **TWF** erwirtschaftete im Jahr 2025 ein leicht positives Jahresergebnis (vor Ergebnisabführungsvertrag), welches damit deutlich über dem negativen Planwert und leicht über dem positiven Ergebnis des Vorjahres liegt.
Im Bereich Fernwärme wurden 56,7 MWh (Vj. 50,9 MWh) an die Wärmekunden abgesetzt. Der Wärmeumsatz einschließlich Stromeinspeisung ist preisbedingt um 5,8 % gestiegen. Im Bereich Freizeit und Erholung besuchten die Schwimmhalle 131,0 Tsd. (Vj. 132,8 Tsd.), die Sauna 66,5 Tsd. (Vj. 62,4 Tsd.) und die Eisbahn 61,5 Tsd. (Vj. 63,0 Tsd.) Besucher. Der Umsatz im Bereich FEZ Hains und Gastronomie ist um 11,5 % gestiegen, was insbesondere auf den vollständigen Geschäftsbetrieb in den Ballsälen Coßmannsdorf sowie auf Preisanpassungen im FEZ Hains zurückzuführen ist. Diese Entwicklungen führten insgesamt zu über dem Vorjahr sowie dem Planwert 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. Die Geschäftsentwicklung verlief Im Geschäftsjahr 2025 nahezu identisch mit dem Vorjahr und führte insgesamt zu einem positiven Jahresergebnis, welches jedoch unter dem Prognosewert und unter dem Vorjahresergebnisses liegt. Wesentlich für diese Entwicklung waren geringere Umsatzerlöse aus Grundstücksverkäufen. Der Vermarktungsstand im Wohngebiet „An der Lindenallee“ beträgt nunmehr 89,6 % (Vorjahr: 82,0 %).

Eine Ausschüttung der FPE an die Gesellschafter aus dem Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2025 ist in Höhe von TEUR 79 (Anteil WBF: TEUR 75) im Jahr 2026 nach Feststellung des Jahresabschlusses der FPE geplant.

Die **TGF** konnte im Geschäftsjahr 2025 erneut einen Jahresüberschuss erwirtschaften, welcher auf dem Niveau des Vorjahresergebnisses 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 2025 92,4 % (Vorjahr: 96,6 %). Die Gewerbegrundstücke für das Projekt F2_A Erweiterung Freitaler Technologiepark wurden in 2021 komplett fertiggestellt. Der Vermarktungsstand (unterschriebene Grundstückskaufverträge) beträgt zum 31. Dezember 2025 unverändert ca. 85,4 % (Vorjahr: 85,4 %). Beim Projekt „F3 – Freitaler Technologiepark Ost“ wurden im Jahr 2025 wenige Restleistungen abgeschlossen. Der Schwerpunkt lag in der Vorbereitung der Vermarktung der Flächen. Der Vermarktungsstand (unterschriebene Grundstückskaufverträge) beträgt zum 31. Dezember 2025 ca. 28,3 % (Vorjahr ca. 9,2 %).

In Bezug auf eigene Projekte der **WBF** verläuft die Vermietung des Funktionsgebäudes und des Kunstrasen-Großspielfeldes im Stadion des Friedens an den Sportverein seit dessen Fertigstellung im Jahr 2024 planmäßig. Die Gesamtumsätze der WBF liegen unter Berücksichtigung der Erträge aus dem IT-Servicevertrag mit der Stadt Freital und sonstigen Weiterberechnungen über Planniveau.

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.

Die Ertragslage der Gesellschaft wurde im Jahr 2025 im Wesentlichen durch folgende Punkte beeinflusst:

1. **Beteiligungsergebnis** in Höhe von TEUR 2.875 (Vj. TEUR 2.862)
   - Erträge aus dem mit der FSW geschlossenen Ergebnisabführungsvertrag für das Geschäftsjahr 2025 in Höhe von TEUR 2.654 (Vj. TEUR 2.697)
   - Erträge aus dem mit der TWF geschlossenen Ergebnisabführungsvertrag für das Geschäftsjahr 2025 in Höhe von TEUR 66 (Vj. TEUR 12)
   - Erträge aus Gewinnausschüttungen der FPE in Höhe von TEUR 156 (Vj. TEUR 153) aus dem Jahresüberschuss der FPE für das Geschäftsjahr 2024

2. **Ertragsteuern** in Höhe von TEUR 1.411 (Vj. 1.312 TEUR)

Insgesamt wurde im Geschäftsjahr 2025 durch die WBF ein Jahresüberschuss von TEUR 1.058 erzielt, welcher zwar leicht mit ca. 13% unter dem Jahresergebnis des Vorjahres (TEUR 1.220) aber ca. 18% über dem in der Vorperiode berichteten Prognose-/Planwert (TEUR 897) liegt.
Die Verschlechterung des Betriebsergebnisses gegenüber dem Vorjahr um TEUR 70 ist im Wesentlichen bedingt durch die erstmalig ganzjährig wirksamen Abschreibungen des Funktionsgebäudes im Stadion des Friedens und einem dadurch bedingten Anstieg derselben um TEUR 159 sowie einem Anstieg der Personalaufwendungen um 85 TEUR. Der aufwandsbedingte korrespondierende Anstieg der Umsatzerlöse um 181 TEUR konnte diese Entwicklung jedoch nicht vollständig kompensieren.
Unter Berücksichtigung des nur leicht über dem Vorjahr liegenden Beteiligungsergebnisses sowie der Ertragsteuern wurde schließlich ein Jahresergebnis unterhalb des Vorjahresniveau erzielt. Grund dafür ist der Anstieg der Steuern vom Einkommen und vom Ertrag um 99 TEUR im Vergleich zum Vorjahreswert. Die trotz eines geringeren Vorsteuerergebnisses höhere Steuerquote liegt im Wesentlichen darin begründet, dass einerseits der durch die FSW im Jahresabschluss 2025 thesaurierte Betrag von TEUR 500 bei der WBF als Organträger im Steuerjahr 2025 anteilig zu versteuern ist und andererseits im Organkreis ein Aktivüberhang an nicht aktivierten Steuerlatenzen (= künftige Steuerentlastungen) in Höhe von TEUR 895 (Vj. TEUR 756) existiert, der im Allgemeinen zur hohen Steuerquote der WBF führte.

Die Verbesserung des Jahresergebnisses gegenüber dem in der Vorperiode berichteten Prognose-/Planwert um TEUR 161 ist im Wesentlichen auf das um 922 TEUR höhere Beteiligungsergebnis, und damit um TEUR 877 gestiegene Steuern vom Einkommen und vom Ertrag zurückzuführen.

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 2025 sind die Kreditlinien nicht in Anspruch genommen.

Der Bestand an flüssigen Mitteln ist gegenüber dem Vorjahr gestiegen und beträgt TEUR 2.294 (Vj. TEUR 2.057). Die Erhöhung im Finanzmittelfonds in Höhe von TEUR 237 ergibt sich aus der Summe des Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von TEUR -2.316, des Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von TEUR 2.562 sowie des Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von TEUR -9.

c) **Vermögenslage**

Die Bilanzsumme der Gesellschaft hat sich zum Bilanzstichtag um TEUR 390 auf TEUR 26.877 gegenüber dem Vorjahr erhöht.

Im Geschäftsjahr 2025 hat sich das Anlagevermögen durch Investitionen, im Wesentlichen für das Projekt „Neubau Freitaler Sportzentrum – Stadion des Friedens“, in Höhe von 336 TEUR und planmäßigen Abschreibungen von 332 TEUR um TEUR 4 auf TEUR 21.161 (Vj. TEUR 21.157) erhöht.

Die Eigenkapitalquote der WBF ist im Vergleich zum Vorjahr von 86,6 % auf 89,3 % gestiegen. Im Geschäftsjahr 2025 bestanden, wie auch im Vorjahr, keine Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

d) **Gesamtaussage**

Die Geschäftsführung beurteilt den Geschäftsverlauf im Jahr 2025 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 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 neue Netzentgelte im Gasbereich.
Darüber hinaus ist eine weitere Verschärfung des Wettbewerbes im Strom- und Gasvertrieb zu erwarten. Infolgedessen ist mit einem anhaltenden Preisdruck sowie steigenden Anforderungen an Produktdifferenzierung und Kundenbindung zu rechnen. Zugleich ist davon auszugehen, dass die fortschreitende Digitalisierung und zunehmenden Individualisierung von Energiedienstleistungen das Nachfrageverhalten der Kunden weiter verändern. Flexible Tarife, digitale Vertriebskanäle und ergänzende Serviceleistungen werden daher zunehmend an Bedeutung gewinnen und traditionelle Angebotsstrukturen ergänzen beziehungsweise teilweise ersetzen.

Bei der TWF wird zudem der Bereich Freizeit und Gastronomie zunehmend an Bedeutung gewinnen, nicht zuletzt auch durch die Übernahme des Geschäftsbetriebs 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 2026 mit niedrigeren Erträgen aus den mit den Organgesellschaften FSW und TWF geschlossenen Ergebnisabführungsverträgen sowie von einer niedrigeren Ausschüttung der FPE als im Jahr 2025 auszugehen. Das Beteiligungsergebnis der WBF wird gemäß der Planung für das Jahr 2026 dementsprechend niedriger bei TEUR 1.920 und das Jahresergebnis bei TEUR 740 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. Effizienzsteigerungen sowie ein bewussterer Umgang mit Energie dürften insgesamt zu einem rückläufigen Energieverbrauch und damit zu sinkenden Absatzmengen beitragen. Darüber hinaus ist im Strombereich ein zunehmender Ausbau dezentraler Erzeugungsstrukturen zu beobachten. Insbesondere der verstärkte Einsatz von Kleinsterzeugungsanlagen, wie Balkonkraftwerken (Photovoltaik-Kleinanlagen), wird voraussichtlich zu einem weiteren Rückgang sowohl der Absatzmengen als auch der durchgeleiteten Netzmengen führen.

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 und Photovoltaik, mit dem Ziel den Einsatz fossiler Energieträger zu minimieren, untersucht.
Die Entwicklungen an den Energiemärkten stellen erhebliche Risiken für die Ertragslage im Bereich Wärme dar. Die Unsicherheiten in Bezug auf die Preisentwicklung, auch vor dem Hintergrund des Irankriegs, können zu langfristig steigenden Kosten führen, die sich negativ auf die Wettbewerbsfähigkeit auswirken. Zudem können technologische Veränderungen im Energiebereich zu einer Reduzierung der Absatzmengen führen. Künftige Investitionsentscheidungen werden zudem erheblich durch häufig wechselnde politische Rahmenbedingungen erschwert.
Nach gegenwärtiger Erkenntnislage bestehen wesentliche Risiken durch Witterungseinflüsse (Klimawandel) und kurzfristige gesetzliche Veränderungen auf den Wärmeabsatz. Risiken aus Wärmeabsatzverlusten kann durch weitere Kundenakquise begegnet werden.

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 und 2025 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 hatten sich die Finanzierungsbedingungen für Bauprojekte von potentiellen gewerblichen Investoren verschlechtert. Seit dem Zinspeak in Q3 2023 und mehreren EZB Leitzinssenkungen in 2024 und 2025 verharren die Zinsen seit Anfang 2025 auf einem nahezu gleichen Niveau mit leicht ansteigender Tendenz. Zudem sind die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für KMU angespannt bzw. werden allgemein als zunehmend schwieriger empfunden. 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:

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 und zur sog. Kettenzusammenfassung) 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.

Gemeinsame Projekte in einer koordinierten Zusammenarbeit aller Konzernunternehmen bieten großes Potential zur nachhaltigen Steigerung der Attraktivität, Wohn- und Arbeitsqualität und sind ein Garant für eine positive Entwicklung aller städtischen Gesellschaften und der Stadt Freital. Insbesondere bietet hier der weitere Aufbau des Glasfasernetztes durch die FSW vielseitige Möglichkeiten, Systemdienstleistungen rund um die Digitalisierung anbieten zu können.

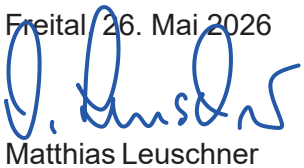
3. Gesamtaussage

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, 26. Mai 2026



Matthias Leuschner

Geschäftsführer

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

	2025 TEUR	Veränderung TEUR	2024 TEUR
1. Vermögensstruktur			
Anlagevermögen	21.161	4	21.157
Gesamtkapital	26.877	390	26.487
Anlagenintensität in %	**78,7**	**-1,2**	**79,9**
2. Kapitalstruktur			
Eigenkapital	24.000	1.058	22.942
Gesamtkapital	26.877	390	26.487
Eigenkapitalquote in %	**89,3**	**2,7**	**86,6**
Fremdkapital (inkl. Sonderposten)	2.877	-667	3.544
Bilanzsumme	26.877	390	26.487
Fremdkapitalquote in %	**10,7**	**-2,7**	**13,4**
3. Liquidität			
Fremdkapital (inkl. Sonderposten)	2.877	-667	3.544
Abzgl. Monetäres Umlaufvermögen	5.714	386	5.328
Effektivverschuldung in TEUR	**-2.837**	**-1.054**	**-1.783**
Monetäres Umlaufvermögen	5.714	386	5.328
Kurzfristiges Fremdkapital	1.978	-632	2.610
Kurzfristige Liquidität in %	**289**	**85**	**204**

4. Rentabilität

Jahresergebnis	1.058	-162	1.220
Eigenkapital	24.000	1.058	22.942
Eigenkapitalrentabilität in %	**4,4**	**-0,9**	**5,3**
Jahresergebnis + Fremdkapitalzinsen	1.058	-162	1.220
Gesamtkapital	26.877	390	26.487
Gesamtkapitalrentabilität in %	**3,9**	**-0,7**	**4,6**

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