

Halbjahresfinanzbericht 2026

der Fernheizwerk Neukölln Aktiengesellschaft

Zwischenlagebericht

vom 1. Januar bis 30. Juni 2026

Grundlagen des Unternehmens

Geschäftsmodell

Die Fernheizwerk Neukölln Aktiengesellschaft (FHW) ist der traditionelle Fernwärmeversorger im großstädtischen Kerngebiet des Berliner Bezirks Neukölln. Am Weigandufer 49 erzeugt das Unternehmen Strom und Fernwärme. Dafür sorgen derzeit sechs Großkessel unter Einsatz von Holzpellets, Erdgas und Heizöl. Zusätzlich produzieren sechs Blockheizkraftwerke (BHKW) effizient Wärme und Strom in Kraft-Wärme-Kopplung (KWK). Dieser gekoppelte Erzeugungsprozess ermöglicht einen besonders hohen Ausnutzungsgrad der Brennstoffe. Eine PtH-Anlage sorgt für die notwendige Flexibilität im Zusammenspiel mit dem vorhandenen Wärmespeicher.

Unsere Fernwärme für Heizung und Warmwasserbereitung erreicht ein Stadtgebiet mit ca. 200.000 Einwohnern, eine komplette öffentliche Infrastruktur, drei große Geschäftsstraßen und ein Industrie- und Gewerbegebiet mit einer Fläche von ca. 280 ha. Unser Wärmenetz wächst stetig und reicht mittlerweile vom Landwehrkanal in Kreuzberg über die Grenzallee in Neukölln, Reuterkiez und Körnerpark bis an das Tempelhofer Feld in der Oderstraße.

Unsere Fernwärmekunden gehören zur Wohnungswirtschaft (85 %), sind öffentliche Einrichtungen (9 %) und Gewerbeobjekte (6 %). FHW verfügt nach eigenen Erhebungen über einen Anteil von annähernd einem Drittel am lokalen Wärmemarkt. Bei der Bereitstellung der Wärme entfällt auf die Hauptwettbewerbsenergie Erdgas rund die Hälfte, der Anteil von Heizöl verläuft rückläufig und auf den Einsatz von Steinkohle konnte verzichtet werden. Der hohe Marktanteil und unser stetig wachsendes Fernwärmenetz bilden die Grundlage unserer Geschäftstätigkeit.

In den nächsten Jahren steht Neuköllns ökologisch-soziale Wärmewende im Fokus. Infolgedessen werden aktuelle bedeutende Investitionen in die Erzeugeranlagen getätigt. So wurde der Ausstieg aus der Steinkohleverbrennung bereits realisiert. Dafür modernisieren und ersetzen wir im laufenden Betrieb unsere Wärmeerzeugungsanlagen am Standort durch neue, umweltfreundlichere Anlagen und integrieren verstärkt regenerative Energiequellen. Zudem ermutigen wir lokale Unternehmen, bei denen Verbrennungs- und Erhitzungsprozesse stattfinden, industrielle Abwärme in unser Fernwärmesystem einzuspeisen, um so die CO₂-Emissionen des FHW stetig zu senken.

Wirtschaftsbericht

Rahmenbedingungen

Nach einem zum Ende des Jahres 2025 einsetzenden Rückgang der Erdgaspreise führte der Nahost-Konflikt im 1. Quartal 2026 zu einem deutlichen Anstieg der Energiepreise. Dies hatte auch Einfluss auf die Marktpreise für Holzpellets. Da gleichzeitig auch die Strompreise angestiegen sind, konnten die höheren Erdgaskosten durch gestiegene Stromerlöse zum Teil kompensiert werden.

Neben den Energie- und Brennstoffpreisen wird der Geschäftsverlauf maßgeblich vom Wetter beeinflusst. Die Heizgradwerte, als branchenübliches Maß für die Witterungsverhältnisse, lagen im ersten Halbjahr 2026 12 % über dem Vorjahreswert. Es war somit kühler als im ersten Halbjahr 2025.

Die klimapolitischen Vorgaben des Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetzes (EWG Bln) bestimmen weiterhin den Transformationsprozess der Gesellschaft. Das Land Berlin sieht danach eine Minderung der CO₂-Emissionen um mindestens 70 Prozent bis 2030 und um mindestens 90 Prozent bis 2040 gegenüber 1990 sowie die vollständige Klimaneutralität bis 2045 vor. Für Fernwärmeversorgungsunternehmen enthält das EWG Bln regulative Vorgaben zur schrittweisen Dekarbonisierung der Fernwärme.

Am 27.01.2026 haben das Land Berlin und 22 landeseigene Unternehmen den Klimapakt 2025 - 2030 unterzeichnet, der Investitionen von rd. 13,6 Mrd. EUR bis 2030 u. a. in die Dekarbonisierung der Wärmeversorgung vorsieht. Weiterhin sieht das Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm (BEK 2030) unverändert eine Abkehr von fossilen Energieträgern und eine Minderung der CO₂-Emissionen vor. Die Beendigung der Energieerzeugung auf Basis von Steinkohle ist für Berlin weiterhin bis zum Jahr 2030 gesetzlich festgeschrieben. Das FHW konnte den Ausstieg bereits mit der Heizperiode 2022/2023 realisieren.

Seit dem 01.01.2024 verpflichtet zudem das bundesweite Wärmeplanungsgesetz (WPG) Großstädte wie Berlin zur kommunalen Wärmeplanung. Der Senat hat den gesamtstädtischen Wärmeplan Berlin am 16.06.2026 beschlossen. Dieser setzt für den innerstädtischen Bereich verstärkt auf die klimafreundliche Fernwärme. Langfristig sollen bis 2045 rund 50 % der verbleibenden Wärmenachfrage über Fernwärme-/Nahwärmenetze gedeckt werden. Für FHW als Fernwärmeversorger ergeben sich hieraus mittelbare Planungsimpulse für Netzausbau und Erzeugungsstruktur. Die weitere Qualifizierung des bereits digitalisierten Versorgungsnetzes und das Einbinden der Erzeugungsanlagen in ein, durch Künstliche Intelligenz (KI) gestütztes Gesamtsteuerungssystem steht unverändert im Fokus der Entwicklung.

FHW stellt sich diesen Herausforderungen, indem bei der Eigenerzeugung zunehmend auf umweltfreundlichere Brennstoffe gesetzt wird und kontinuierlich Maßnahmen für die Modernisierung von bestehenden Erzeugungsanlagen initiiert und umgesetzt werden. Es ist das erklärte Ziel von FHW, den Erzeugerpark auf eine emissionsarme und erneuerbaren Energien basierende Erzeugung umzustellen sowie in der Erzeugungsleistung zu wachsen, um dem generischen Wärmemarkt-Wachstum gerecht zu werden. Weiterhin gilt es u. a. die KWK-Ausschreibungsverordnung (KWKAusV), das Gebäudemodernisierungsgesetz (GmoG) sowie die Wärmelieferverordnung (WärmeLV) zu berücksichtigen.

Die geschäftlichen Rahmenbedingungen für die Fernheizwerk Neukölln AG gestalten sich im Vorjahresvergleich vor dem Hintergrund des Nahost-Konflikts herausfordernd. Durch den Einsatz flexibler Erzeugungsanlagen sowie einen breiten Brennstoffmix kann die FHW diesen Herausforderungen jedoch wirksam begegnen und die Ergebnisauswirkungen begrenzen.

Geschäftsverlauf

Produktions- und Leistungsentwicklung

Am Standort Weigandufer werden derzeit sechs Großkesselanlagen und sechs BHKW betrieben. Insgesamt ist eine Feuerungswärmeleistung von rund 187 MW installiert. Die Großkesselanlagen produzieren Wärme durch den Einsatz der Brennstoffe Holzpellets, Erdgas und Heizöl. Im Rahmen der Kraft-Wärme-Kopplung werden in den mit Erdgas betriebenen BHKW gleichzeitig Wärme und Strom erzeugt. Zusätzlich erfolgt am Standort Kiehlufer eine Wärmeeinkopplung aus dem Heiznetz Mitte der BEW Berliner Energie und Wärme GmbH. Das Leitungsnetz hat eine Trassenlänge von ca. 125 km und versorgt rd. 1.550 Wärmeübergabestationen.

Im ersten Halbjahr 2026 konnte das kontinuierliche Wachstum mit sechs Neuanschlüssen und einem Anschlusswert von 4,1 MW (Vorjahr: 1,2 MW) fortgesetzt werden. Zum 30. Juni 2026 ergab sich per Saldo ein Gesamtanschlusswert von rd. 316 MW (Vorjahr: 308 MW).

Durch die hohe Brennstoffflexibilität und optimierte Brennstoffbeschaffung hat das FHW den Brennstoff-Mix im ersten Halbjahr entsprechend der Anlagenverfügbarkeit, der Marktpreis- sowie der Witterungsbedingungen angepasst. Im Rahmen der Brennstoffeinsatzplanung wurde zum einen auf die Optimierung der Wärmegestehungskosten und zum anderen auf die Erreichung der angestrebten Effizienz- und Umweltkennziffern geachtet.

Angesichts der kühleren Witterung lag der Wärmeabsatz mit rund 283 GWh um 11 % über dem Niveau des Vorjahreszeitraums (255 GWh). Dabei lag die eigenerzeugte Wärme mit 213 GWh deutlich über dem Vorjahresniveau (170 GWh). Gleichzeitig wurde der Fremdwärmebezug entsprechend gesenkt und befand sich mit 92 GWh rund 14 % unter dem Vorjahreswert (107 GWh).

Für die Wärmeproduktion standen im ersten Halbjahr 2026 anders als im Vorjahreszeitraum beide Holzkessel zur Verfügung, sodass der Einsatz von Holzpellets um 29 % über dem Vorjahresniveau lag. Nach anfänglichen Störungen der neuen BHKW-Anlage konnte im ersten Halbjahr 2026 eine höhere Verfügbarkeit erreicht werden, wodurch mehr Erdgas eingesetzt wurde (+ 12 %). Aufgrund der besonders kalten Witterung im 1. Quartal wurde zu Spitzenlastzeiten auch Heizöl für die Wärmeproduktion eingesetzt, worauf im Vorjahr weitestgehend verzichtet werden konnte.

Entwicklung des Beschaffungsmarktes

Der Marktpreis für Erdgas lag im ersten Quartal deutlich unter dem Vorjahresquartal. Der sehr kalte

Jahresbeginn sowie der Ausbruch des Nahost-Konflikts Anfang März ließen die Erdgaspreise zwar wieder deutlich anziehen, sodass sie im ersten Halbjahr 2026 insgesamt über dem Niveau des Vorjahreszeitraums lagen (+3 %). Doch im verbrauchsstarken ersten Quartal profitierte FHW von den günstigeren Erdgaspreisen als im Vorjahreszeitraum. Der Ergebniseinfluss konnte darüber hinaus durch fixierte Termingeschäfte weiter begrenzt werden. Die Einsatzkosten für Holzpellets bewegten sich im Wesentlichen auf Vorjahresniveau.

Der Preis für den Wärmebezug orientiert sich neben einem Steinkohleindex und CO₂-Zertifikatepreisen im Wesentlichen an den Marktpreisen für Erdgas sowie als preisdämpfende Komponente an den Strompreisen. Im Ergebnis zeigt sich ein Rückgang des durchschnittlichen Wärmebezugspreises in Höhe von rd. 3 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum.

Die Materialkosten beliefen sich im ersten Halbjahr 2026 auf 27,4 Mio. € und lagen damit um 1,7 Mio. € bzw. rund 7 % über dem Vorjahreswert (25,7 Mio. €). Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus mengenbedingt höheren Einsatzkosten für Holz (+1,7 Mio. €) und Heizöl (+0,6 Mio. €), während die Wärmebezugskosten (-1,5 Mio. €) und die Erdgaskosten (-0,5 Mio. €) rückläufig waren. Der erhöhte Heizöleinsatz führte zudem zu einem gestiegenen CO₂-Aufwand (+0,6 Mio. €).

Neben den Brennstoffkosten erhöhten sich auch die Kosten für den Stromkauf (+0,5 Mio. €). Hintergrund ist die abgeschlossene Modernisierung aller KWK-BHKW, durch die die Anlagen nun förderfähig gemäß KWKG sind. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass die erzeugte Strommenge vollständig in das öffentliche Netz eingespeist wird und nicht mehr zur Eigenversorgung genutzt werden darf. Der für die Produktionsanlagen benötigte Strom muss daher extern bezogen werden.

Ertragslage

Aufgrund der für die Fernwärme geltenden Preisbildung, gekoppelt an die Indexentwicklung der relevanten Brennstoffmärkte, stieg der verbrauchsabhängige Arbeitspreis im Vorjahr kontinuierlich an, bevor er im Zuge sinkender Indizes zum April dieses Jahres deutlich nachgegeben hat. Im Ergebnis lag der durchschnittliche Arbeitspreis im ersten Halbjahr auf dem Niveau des Vorjahreszeitraums. Der gestiegene Wärmeabsatz führte allerdings zu einem Anstieg der Wärmeerlöse um rd. 3,5 Mio. € (+13 %) auf 31,4 Mio. €. Die Stromerlöse stiegen im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls an (+0,8 Mio. € bzw. +9 %). Die Gründe liegen in einer gesteigerten Einspeisemenge (+21 %) aufgrund der höheren Verfügbarkeit des neuen BHKW 10.

Insgesamt führen diese Entwicklungen zu einem Anstieg der Umsatzerlöse um 4,7 Mio. € auf 41,8 Mio. €.

Dem Anstieg der Umsatzerlöse standen um 1,7 Mio. € höhere Materialaufwendungen gegenüber. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum stieg der **Rohertrag** damit um 3,0 Mio. € auf 14,4 Mio. €.

Der Personalaufwand befindet sich mit 3,4 Mio. € um 9 % über dem Niveau des Vorjahreszeitraums. Am 30. Juni 2026 waren inklusive zwei Auszubildender **79 Mitarbeitende** (Vorjahr: 74) im Unternehmen beschäftigt.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen mit 2,6 Mio. € deutlich unter dem Vorjahreswert (3,2 Mio. €). Wesentliche Ursache sind die spürbar geringeren Instandhaltungsaufwendungen für die

Kesselanlagen (- 0,7 Mio. €), die durch höhere Instandhaltungskosten im Netzbereich (+ 0,2 Mio. €) teilweise kompensiert werden. Die sonstigen betrieblichen Erträge unterschreiten infolge geringerer Rückstellungsaufösungen das Vorjahresniveau um 0,2 Mio. €.

Auf Basis des gestiegenen Rohertrags (+ 3,0 Mio. €) sowie der beschriebenen Aufwands- und Ertragsentwicklung erhöht sich das EBT zum 30. Juni 2026 deutlich auf 5,4 Mio. € und liegt damit 3,2 Mio. € über dem Vorjahreswert (2,2 Mio. €).

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzrelationen zeigen weiterhin eine stabile Vermögensstruktur.

Die Investitionen in das Anlagevermögen lagen im ersten Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres bei insgesamt 4,7 Mio. € und damit im Bereich des Vorjahreszeitraums (4,8 Mio. €). Der wesentliche Teil der Investitionen entfiel mit rund 3,4 Mio. € in die Erweiterung und Transformation des Erzeugerparks. Für die hydraulische Optimierung des Versorgungsnetzes sowie den Bau neuer Kundenanlagen wurden 1,1 Mio. € verwendet. Insgesamt liegt das Anlagevermögen mit 82,9 Mio. € leicht über dem Niveau des Bilanzstichtages 2025 (81,3 Mio. €) und erreicht rund 73 % der Bilanzsumme (31. Dezember 2025: 72 %).

Die stetige Umsetzung des Investitionsprogramms wirken sich belastend auf die Liquidität aus. Der deutliche Rückgang der liquiden Mittel um 5,1 Mio. € auf 4,0 Mio. € im Vergleich zum 31.12.2025 resultiert aus dem Cashflow aus Investitionstätigkeit und Finanzierung von insgesamt - 6,5 Mio. €. Aufgrund der positiven Entwicklung des operativen Ergebnisses steigt der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit auf 1,4 Mio. € und liegt damit deutlich über dem Wert zum Vorjahreszeitpunkt (- 8,0 Mio. €). Für die Finanzierung der im Geschäftsjahr erfolgten bzw. noch ausstehenden Investitionen wurde ein zweiter Darlehensvertrag mit der BEW Berliner Energie und Wärme GmbH im 2. Quartal abgeschlossen. Das Darlehensvolumen beträgt bis zu 30 Mio. € und eine erste Tranche in Höhe von 15 Mio. € wurde im Juli 2026 ausgezahlt.

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft

Als Unternehmen der Wärmeversorgung ist die Ertragslage des Unternehmens in starkem Maße abhängig von der Entwicklung der Brennstoff-, CO₂- und Strompreise. Die im Zuge des Nahostkonflikts Anfang des Jahres einsetzenden Preisanstiege an den Energie- und Brennstoffmärkten führten bei stabilen Absatzpreisen noch zu keiner spürbaren Ergebnisbelastung. Die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2026 waren geprägt von einem absatzstarken ersten Quartal, wodurch die Wärmeerlöse das Vorjahresniveau übertrafen. Hinzu kamen höhere Stromerlöse aufgrund einer gesteigerten Stromeinspeisung. Dies hat einen im Vergleich zum Vorjahr höheren Rohertrag zur Folge. Für das Gesamtjahr rechnet FHW gleichwohl mit einem positiven Ergebnis, allerdings spürbar unterhalb des Vorjahresniveaus.

Kapitalmarkt

Die Marktkapitalisierung betrug zum Stichtag 30. Juni 2026 bei einem Aktienkurs von 18,80 €/Aktie 43,2 Mio. €. Im ersten Halbjahr 2026 bewegte sich der Kurs der Aktie zwischen 21,80 € und 18,60 €.

Gegen den von der Hauptversammlung der Fernheizwerk Neukölln AG am 11. Juni 2026 gefassten Beschluss zur Zahlung einer Dividende von EUR 0,60 je nennwertloser Stückaktie wurde Widerspruch zu Protokoll erklärt. Unter Wahrung der gesetzlichen Frist erhob ein Aktionär Klage gegen die Gesellschaft beim Landgericht Berlin II mit den Anträgen, die Nichtigkeit des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2025 und des von der Hauptversammlung vom 11. Juni 2026 gefassten Gewinnverwendungsbeschlusses festzustellen. Nach intensiver Prüfung hat sich die Gesellschaft zur Anerkennung der Klage entschieden. Folglich wird es zu einer Neuauflstellung des Jahresabschlusses 2025 sowie einer außerordentlichen Hauptversammlung zur Fassung eines neuen Gewinnverwendungsbeschlusses kommen. Die Neuauflstellung des Jahresabschlusses 2025 wirkt sich ausschließlich auf Bilanzposten innerhalb des Eigenkapitals aus und hat keine Ergebniswirkung. Bis zur Fassung des neuen Gewinnverwendungsbeschlusses unterliegt die Dividendenzahlung der Ausschüttungssperre.

Prognosebericht

Risiken und Chancen

Risiken

Die Fernheizwerk Neukölln AG verfügt über ein umfassendes internes Berichtswesen. Im Rahmen des Risikomanagements werden Einzelrisiken regelmäßig auf ihre Bestandsgefährdungspotenziale untersucht. Keines der identifizierten Einzelrisiken wurde als bestandsgefährdend eingestuft.

Chancen und Ausblick

Die Investitionen werden im Geschäftsjahr 2026 voraussichtlich rund 13,5 Mio. € betragen und liegen damit um rund 2,2 Mio. € über dem Vorjahresniveau. Es wird insbesondere in die Erweiterung und Transformation der Erzeugung (10,4 Mio. €) investiert. Vornehmlich werden diese Mittel für einen neuen Gaskessel und eine Gasturbine mit Abhitzeessel (5,6 Mio. €), eine zweite Power-to-Heat-Anlage (2,3 Mio. €), Modernisierungsmaßnahmen an den Bestandsanlagen (1,0 Mio. €) sowie einen kleineren Heizölspeicher (0,8 Mio. €) verwendet, da der bisherige Heizölspeicher im Zuge von Neubaumaßnahmen abgerissen werden muss. Weiterhin wird das Versorgungsnetz kontinuierlich hydraulisch optimiert und ausgebaut, wofür rd. 2,9 Mio. € im Berichtsjahr vorgesehen sind.

Für das Jahr 2026 wird von einem saldierten Anschlusswertzuwachs aus Neuanschlüssen und Erhöhungen bei gleichzeitigen Anschlusswertreduzierungen von rd. 4 MW (+ 1 %) ausgegangen. Als Folge einer bisher kühleren Witterung wird für das laufende Geschäftsjahr mit einem Wärmeabsatz in Höhe von rd. 473 GWh und damit rd. 4 % über dem Vorjahresniveau gerechnet. Das Niveau der

Absatzpreise wird durch einen spürbaren Anstieg in der zweiten Jahreshälfte im Wesentlichen auf Vorjahresniveaus liegen. In Summe werden Wärmeerlöse in Höhe von rd. 56,8 Mio. € und damit rd. 8 % über dem Niveau des Vorjahres (52,7 Mio. €) erwartet. Die Stromerlöse werden aufgrund einer höheren Stromeinspeisung sowie gestiegenen Strompreisen voraussichtlich um 22 % auf rd. 19,7 Mio. € steigen.

Im Ergebnis wird inklusive weiterer übriger Erlöse ein Anstieg des Gesamtumsatzes um 8,2 Mio. € (+ 12 %) auf 77,4 Mio. € prognostiziert.

Auf Seiten der Materialaufwendungen wird ebenfalls ein spürbarer Anstieg prognostiziert. Infolge von gestiegenen Erdgaspreisen wird ein Kostenanstieg für den Erdgaseinsatz in Höhe von 2,3 Mio. € (+ 13 %) im Vergleich zum Vorjahr prognostiziert. Die Einsatzkosten für Holz liegen preis- und mengenbedingt um 2,7 Mio. € (+33 %) über dem Vorjahresniveau. Aufgrund der kalten Witterung im ersten Quartal wurde mehr Heizöl eingesetzt, was entsprechend zu höheren Kosten im Vergleich zum Vorjahr führte (+0,5 Mio. €). Im Zuge eines deutlichen Rückgangs bei der Menge des Fernwärmebezugs sinken die Bezugskosten um 1,2 Mio. € (- 8 %). Infolge des höheren Heizöleinsatzes steigen die CO₂-Kosten um rd. 0,9 Mio. € gegenüber dem Vorjahreswert. Weitere Kostensteigerungen begründen sich durch höhere Strombezugskosten (+0,5 Mio. €) für Produktionsanlagen, da der am Standort produzierte Strom für eine KWK-Förderung der modernisierten KWK-BHKW vollständig in das Netz eingespeist werden muss und nicht mehr selbst verwendet werden darf.

Insgesamt wird ein Anstieg der Materialaufwendungen in Höhe von 6,2 Mio. € auf 51,4 Mio. € erwartet, was einen Anstieg im Vergleich zum Vorjahr von rd. 14 % bedeutet.

Basierend auf der dargestellten Entwicklung der Umsatzerlöse und der Materialaufwendungen wird ein Rohertrag von rd. 26,0 Mio. € erwartet und damit über dem Niveau des Vorjahres (24,0 Mio. €).

Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen wird mit einem Rückgang um 0,6 Mio. € auf 1,1 Mio. € geplant. Die Gründe liegen in geringeren Erlösen aus Rückstellungsaufösungen (- 0,3 Mio. €) und Wertberichtigungen (- 0,2 Mio. €).

Infolge von Neueinstellungen sowie der Tarifierpassung zum 1. Juni 2026 (auf Basis des Tarifabschlusses TV-V 2025) wird mit einem deutlich steigenden Personalaufwand (+ 0,9 Mio. €) gerechnet.

Die Instandhaltungsaufwendungen werden im Zuge von umfangreichen Reparatur- und Instandhaltungsmaßnahmen im Netzbereich (+ 1,2 Mio. €) sowie planmäßigen Revisionen von KWK-Anlagen (+ 0,4 Mio. €) deutlich über dem Vorjahresniveau liegen (+ 1,5 Mio. €). Ebenfalls wird mit höheren IT-Aufwendungen (+ 0,3 Mio. €) zur Härtung der IT-Sicherheitsinfrastruktur und sonstigen Personalkosten sowie Kosten für Leiharbeit (+ 0,2 Mio. €) gerechnet. Darüber hinaus werden aktuell Rückstellungen in Höhe von 0,4 Mio. € für die Abgabe von zusätzlichen CO₂-Zertifikaten gebildet, da ein Brennstofflieferant seiner Nachweispflicht gegenüber der Deutschen Emissionshandelsstelle (DEHSt) nicht vollumfänglich nachgekommen ist und das Risiko besteht, dass dies nicht bis zum Bilanzstichtag nachgeholt wird. Gleichzeitig wird bei den Beratungsleistungen (- 0,2 Mio. €) und Forderungsverlusten (- 0,1 Mio. €) eine Kostenentlastung erwartet. Insgesamt wird ein Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Vergleich zum Vorjahr um 2,0 Mio. € (+ 33 %) auf rd. 8,0 Mio. € prognostiziert.

Für das Geschäftsjahr 2026 erwartet die Fernheizwerk Neukölln AG trotz eines Anstiegs des Rohertrags (+ 2,2 Mio. €) einen Rückgang des Vorsteuerergebnisses (EBT) um rd. 1,5 Mio. € auf rd. 3,8 Mio. €. Ausschlaggebend für diese Entwicklung sind die höheren sonstigen betrieblichen Aufwendungen (+

2,0 Mio. €) und steigenden Personalkosten (+ 0,9 Mio. €) bei geringeren sonstigen betrieblichen Erträgen (- 0,6 Mio. €). Damit wird das im Lagebericht 2025 prognostizierte Vorsteuerergebnis von 3,7 Mio. € durch die aktuelle Entwicklung im Wesentlichen bestätigt.

Berlin, den 30. September 2026

FERNHEIZWERK NEUKÖLLN AKTIENGESELLSCHAFT

Annette Siering Harald Flügel

Vorständin Vorstand

Bilanz

der Fernheizwerk Neukölln Aktiengesellschaft

zum 30. Juni 2026

AKTIVA

		30.06.2026	31.12.2025
	€	€	T€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		513.001,00	596
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und Bauten	9.524.921,25		9.639
2. Technische Anlagen und Maschinen	22.717.963,00		22.490
3. Rohrnetz	32.268.991,34		32.926
4. Übergabestationen	6.664.557,00		6.769
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.327.377,14		1.409
6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	9.906.834,64		7.498
		82.410.644,37	80.732
		82.923.645,37	81.328
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe		6.487.230,79	6.358
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	9.815.761,88		4.437
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		0
3. Sonstige Vermögensgegenstände	9.030.689,95		9.432
		18.846.451,83	13.870
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.974.868,62	9.046
		29.308.551,24	29.273
C. Rechnungsabgrenzungsposten		1.799.047,08	1.907
		114.031.243,69	112.508

PASSIVA

		30.06.2026	31.12.2025
		€	T€
A. Eigenkapital			
I.	Gezeichnetes Kapital	5.980.000,00	5.980
II.	Kapitalrücklage	999.497,13	999
III.	Gewinnrücklagen		
	Andere Gewinnrücklagen *)	50.550.921,89	50.551
IV.	Bilanzgewinn *)	8.735.065,40	4.219
	Gewinnvortrag *)	4.219.104,19	2.408
	Periodenergebnis	4.515.961,21	1.811
	*)	66.265.484,42	61.749
B. Empfangene Bauzuschüsse		11.640.741,78	12.051
C. Rückstellungen			
	Sonstige Rückstellungen	6.172.221,17	6.081
D. Verbindlichkeiten			
1.	Erhaltene Anzahlungen	0,00	0
2.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	961.820,53	1.871
3.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	26.081.279,37	24.768
4.	Sonstige Verbindlichkeiten	1.822.398,79	4.899
		28.865.498,69	31.539
E. Passive latente Steuern		1.087.297,63	1.087
		114.031.243,69	112.508

*) Vorjahresangabe gemäß Neuaufstellung per 09.2026 (vor Testat)

Gewinn- und Verlustrechnung der Fernheizwerk Neukölln Aktiengesellschaft

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2026

		1. Halbjahr 2026	1. Halbjahr 2025
	€	€	T€
1. Umsatzerlöse		41.798.871,92	37.074
2. Sonstige betriebliche Erträge		568.467,09	836
		<u>42.367.339,01</u>	<u>37.910</u>
3. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	19.736.578,01		16.677
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	7.681.821,10		9.042
		<u>27.418.399,11</u>	<u>25.719</u>
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.801.296,82		2.570
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	619.689,54		560
davon für Altersversorgung: 138.119,60 € (Vorjahr: 129 T€)	-		
		<u>3.420.986,36</u>	<u>3.130</u>
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		3.121.963,62	3.322
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.645.501,89	3.163
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.239,11	5
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		353.981,79	404
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		881.949,73	1.447
10. Ergebnis nach Steuern		4.525.795,62	730
11. Sonstige Steuern		9.834,41	105
12. Periodenüberschuss		4.515.961,21	625
13. Einstellung in andere Gewinnrücklagen		0	0
14. Perioden-Bilanzgewinn		<u>4.515.961,21</u>	<u>625</u>

Verkürzter Anhang

vom 1. Januar bis 30. Juni 2026

Grundlagen der Rechnungslegung

Der Halbjahresfinanzbericht der Fernheizwerk Neukölln Aktiengesellschaft zum 30. Juni 2026 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und des Aktiengesetzes aufgestellt.

Für die Darstellung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Sofern hier nicht anders angegeben wurden die gleichen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Berechnungsmethoden wie im letzten Jahresabschluss angewendet. Diese sind im Geschäftsbericht 2025 (alt) auf den Seiten 52 ff. dargestellt.

Dieser Halbjahresfinanzbericht wurde weder entsprechend § 317 HGB geprüft noch einer prüferischen Durchsicht durch einen Abschlussprüfer unterzogen.

Erläuterungen zur Bilanz

Die Erläuterungen zur Bilanz beziehen sich auf wesentliche Veränderungen (über 0,1 Mio. €) der Beträge gegenüber dem letzten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025.

Sachanlagen

Die Sachanlagen befinden sich zum 30. Juni 2026 um rund 1,7 Mio. € über dem Niveau zu Jahresbeginn. Dem bisherigen Investitionsvolumen in Höhe von rund 4,7 Mio. €, insbesondere für die Erweiterung und Transformation des Erzeugerparks sowie den Einbau neuer Kundenanlagen, standen planmäßige Abschreibungen von rund 3,1 Mio. € gegenüber.

Vorräte

Die Vorräte erhöhten sich gegenüber dem Stand zum 31. Dezember 2025 um 0,1 Mio. €, maßgeblich aus Anzahlungen für Brennstoffe und CO₂-Zertifikate bei gleichzeitigem Verbrauch von Heizöl und Holzpellets zum Abschluss der vergangenen Heizperiode.

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen nahmen gegenüber dem Stand zum 31. Dezember 2025 um 5,4 Mio. € zu. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus stichtagsbedingt höheren Wärmelieferungen gegenüber geringeren Abschlagszahlungen der Kunden.

Die sonstigen Vermögensgegenstände werden mit 9,0 Mio. € um 0,4 Mio. € unter dem Niveau des Stichtages per 31. Dezember 2025 ausgewiesen. Die sonstigen Vermögensgegenstände setzen sich im Wesentlichen zusammen aus Forderungen und Abgrenzungen für Energiesteuererstattungen (2,0 Mio. €), Abgrenzungen für Ansprüche aus der Netzausbauförderung nach dem Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz (2,8 Mio. €), stichtagsbedingte Forderungsabgrenzungen (3,6 Mio. €), Forderungen aus Umsatzsteuererstattungen in Höhe von 0,2 Mio. € sowie gezahlte Kautionen für die Teilnahme unserer BHKW an KWK-Ausschreibungen für eine KWK-Förderung (0,4 Mio. €).

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

Die liquiden Mittel haben sich im Vergleich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2025 um 5,1 Mio. € vermindert und belaufen sich auf 4,0 Mio. €. Das deutliche Abschmelzen der liquiden Mittel ist maßgeblich auf die Investitions- und Finanzierungstätigkeiten zurückzuführen. Darüber hinaus führte das kalte erste Quartal zu hohen Brennstoffeinsatzkosten bei geringeren, weil auf Vorjahresverbräuchen basierten Abschlagszahlungen von Kunden.

Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Bei diesem Posten handelt es sich im Wesentlichen mit 1,4 Mio. € um einen Baukostenzuschuss aus 2022 zur Errichtung einer Gasstation im Zuge des Investitionsprojekts für das neue 10 MW BHKW sowie mit 0,4 Mio. € um Baukostenzuschüsse aus 2012 und 2013 zur Herstellung eines Mittelspannungs-Stromnetzanschlusses und einer Gasdruckanlage des örtlichen Gasnetzbetreibers. Die Auflösung erfolgt über 20 Jahre.

Empfangene Baukostenzuschüsse

Die empfangenen Baukostenzuschüsse verringerten sich gegenüber dem 31. Dezember 2025 um 0,4 Mio. €, i.W. aufgrund der ratierlichen Auflösung von Zuschüssen für die KWK-Netzausbauförderung.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ist stichtagsbedingt.

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Die Veränderung der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen um +1,3 Mio. € beruht auf dem stichtagsbezogenen Abrechnungsstand des Fernwärmebezugs von der BEW. Im Gegenzug wirkt die ratierliche Tilgung des langfristigen Darlehens der Gesellschafterin BEW Berliner Energie und Wärme GmbH in Höhe von 1,4 Mio. € mindernd. Neben dem noch offenen Darlehensbetrag in Höhe von 17,7 Mio. € sowie Verbindlichkeiten aus dem Fernwärmebezug (5,3 Mio. €) wurden per 30. Juni 2026 noch nicht abgerechnete Fernwärmelieferungen der BEW abgegrenzt (3,1 Mio. €).

Sonstige Verbindlichkeiten

Wesentliche Ursachen für die Abnahme des Postens um 3,1 Mio. € sind die Rücknahme der kreditorischen Debitoren (-4,8 Mio. €) bei gleichzeitig stichtagsbedingten Aufwandsabgrenzungen und Umsatzsteuerverbindlichkeiten (+1,7 Mio. €).

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bezüglich der Posten, die wesentlich (>0,1 Mio. €) von den Beträgen des ersten Halbjahres des Vorjahres abweichen, wird neben den folgenden Erläuterungen auf die Ausführungen zur Ertragslage im Zwischenlagebericht verwiesen.

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse sind im Vergleich zum Vorjahreszeitpunkt um 4,7 Mio. € gestiegen und setzen sich wie folgt zusammen:

	1. Halbjahr 2026	1. Halbjahr 2025

	T€	T€
Wärmeverkauf	31.361	27.876
Auflösung empfangener Baukostenzuschüsse	103	80
Stromeinspeisung	9.797	8.947
Vermietung und Übrige	538	171
	41.799	37.074

Die Umsatzerlöse aus dem Wärmeverkauf befinden sich mengenbedingt über dem Niveau des Vorjahreszeitraums (+13 % bzw. +3,5 Mio. €). Der in den BHKW produzierte Strom wird vollständig in das Netz des örtlichen Stromnetzbetreibers eingespeist. Der Anstieg der Erlöse aus der Stromvermarktung um 0,8 Mio. € (+9 %) auf 9,8 Mio. € resultiert aus einer höheren Einspeisung (+21%) aufgrund der besseren Verfügbarkeit des neuen BHKW 10.

Materialaufwand

Der Materialaufwand stieg gegenüber dem ersten Halbjahr 2025 von 25,7 Mio. € um 1,7 Mio. € (+7 %) auf 27,4 Mio. €. Wesentliche Gründe dafür waren höhere Kosten für den Einsatz von Holz (+1,7 Mio. €), Heizöl (+0,6 Mio. €) sowie den CO₂-Verbrauch (+0,6 Mio. €) bei rückläufigen Kosten für den Wärmebezug (-1,5 Mio. €) und den Erdgaseinsatz (-0,5 Mio. €). Gleichzeitig stiegen die Kosten für Stromkauf im Vergleich zum Vorjahr um 0,5 Mio. €.

Personalaufwand

Der Personalaufwand befindet sich im Zuge von Neueinstellungen um rund 0,3 Mio. € über dem Vorjahresniveau.

Sonstige betriebliche Erträge

Die Sonstigen betrieblichen Erträge befinden sich mit 0,6 Mio. € um rd. 0,2 Mio. € unter dem Vorjahresniveau. Der Rückgang basiert auf geringeren Rückstellungsaufösungen.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen befinden sich im Zuge geringerer Instandhaltungsaufwendungen für Kesselanlagen um 0,5 Mio. € und damit deutlich unterhalb des Vorjahresniveaus.

Sonstige Angaben

Angaben nach § 285 Nr. 16 HGB

Die Erklärung zur Beachtung des Deutschen Corporate Governance Kodex wurde gemäß § 161 AktG abgegeben und den Aktionären auf der Webseite des Unternehmens unter www.fhw-neukoelln.de dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht.

Wesentliche Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Mit nahestehenden Unternehmen und Personen wurden im Berichtszeitraum keine Geschäfte zu marktüblichen Bedingungen abgeschlossen.

Berlin, den 30. September 2026

FERNHEIZWERK NEUKÖLLN AKTIENGESELLSCHAFT

Annette Siering

Harald Flügel

Vorständin

Vorstand

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Wir versichern, dass nach bestem Wissen gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Zwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft vermittelt und im Zwischenlagebericht nach bestem Wissen der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.

Berlin, den 30. September 2026

FERNHEIZWERK NEUKÖLLN AKTIENGESELLSCHAFT

Annette Siering Harald Flügel

Vorständin Vorstand