

Technologie- und Gründerzentrum Freital GmbH, Freital Lagebericht 2018

1. Grundlagen des Unternehmens

Die Gründung der Gesellschaft Technologie- und Gründerzentrum Freital GmbH (im Folgenden kurz „TGF“ genannt) erfolgte mit der Aufgabe der Errichtung und dem Betrieb des Technologie- und Gründerzentrums (F1 Freitaler Technologiezentrum) und der Erschließung eines Technologie- und Gewerbeparks (F2 Freitaler Technologiepark). Gegenwärtig wird der F2 Freitaler Technologiepark unter dem Projektnamen F2_A um ca. 26.000m² Gewerbefläche erweitert. Mit der Realisierung der Projekte auf innerstädtischen Industrieflächen werden städtebauliche Zielstellungen und gleichzeitig wesentliche Impulse für die Wirtschaftsförderung gesetzt. Erstmals entstehen komplexe Büro- und Gewerbeflächen als Angebot für Existenzgründer sowie klein- und mittelständige Unternehmen.

Wesentliche Grundlage für die Umsetzung des Bauvorhabens ist die Förderung aus Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe – Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur – durch den Freistaat Sachsen.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Im Großraum der Landeshauptstadt Dresden hat sich die Ansiedlung von klein- und mittelständischen Unternehmen in den letzten Jahren positiv entwickelt. Die Gesellschaft kann zukünftig an dieser Entwicklung teilhaben. Aktuelle Verhandlungen mit Mietinteressenten und Erweiterungswünsche von Bestandsmieterinnen verlaufen erfolgversprechend. Die verkehrsgünstige Lage, hervorragende Erweiterungsmöglichkeiten, vollständige Medienerschließung einschließlich Breitband-Internet werden von Mieterinnen und Interessenten geschätzt. Wesentliche Veränderungen der Rahmenbedingungen gegenüber dem Vorjahr sind insgesamt nicht zu verzeichnen.

2.2 Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens

2.2.1 Geschäftsverlauf 2018

Im Geschäftsverlauf 2018 wurde ein Jahresüberschuss von TEUR 109 erzielt, der deutlich über dem Planergebnis von TEUR -121 liegt. Wesentliche Ursachen hierfür sind besonders die deutlich gesteigerten Umsatzerlöse aus Vermietung im F1 und der damit verbundenen Verringerung der Leerstandskosten. Hinzu kommen weitere Einsparungen und Optimierungen auf der Aufwandsseite. Begünstigend wirken sich weiterhin sogenannte Einmaleffekte aus. So entfällt die ursprünglich geplante Abrechnung einer Projektmanagerstelle (TEUR 35) über einen Dienstleistungsvertrag mit der Freitaler Projektentwicklungsgesellschaft mbH (FPE). Die Stelle ist bei der FPE nicht mehr

Anlage 4

besetzt. Weiterhin wurde die im Jahr 2017 gebildete Rückstellung für Prozesskosten (TEUR 28) anteilig mit einem Betrag von TEUR 25 aufgelöst, da die anhängigen Gerichtsverfahren teilweise abgeschlossen wurden.

Im Jahr 2018 wurde im F2 Freitaler Technologiepark ein im Jahr 2017 notariell beurkundeter Grundstückskaufvertrag wirksam (wirtschaftlicher Eigentumsübergang). Weiterhin wurden Restleistungen im Zusammenhang mit dem Verkauf und der Parzellierung der Grundstücke erbracht.

Im Februar 2016 konnte die Gesellschaft gegenüber dem Fördermittelgeber für die Gesamtprojekte F1 und F2 den Mittelverwendungsnachweis einreichen. Die Prüfung ist noch nicht abgeschlossen.

Die wesentlichen Erschließungsarbeiten für das neue Projekt F2_A Erweiterung Freitaler Technologiepark haben 2018 begonnen und sind zu ca. 40 % fertig gestellt.

Zudem wurden im Jahr 2018 die Voraussetzungen für die Umsetzung des neuen Projektes „F3 – Freitaler Technologiepark Ost“ geschaffen. Hierbei sollen analog den Projekten F2 sowie F2_A innerstädtische ehemalige Industrieflächen mit einer Gesamtgröße von ca. 15.998 m² von der TGF erworben, anschließend saniert bzw. erschlossen und schließlich Existenzgründern bzw. Unternehmen zur gewerblichen Nutzung zum Kauf angeboten werden. Die Projektrealisierung soll wiederum mithilfe von Fördermitteln des Freistaates Sachsen erfolgen. Hierzu war es in einem ersten Schritt erforderlich, im Jahr 2018 zwei Grunderwerbe über insgesamt TEUR 100 zu tätigen. Die Arbeiten zur Vorbereitung des notwendigen Fördermittelantrags haben Ende 2018 begonnen. Die Erschließungsarbeiten werden voraussichtlich im Jahr 2020/2021 beginnen.

Die Geschäftsführung beurteilt den Geschäftsverlauf insgesamt als positiv.

2.1.2 Ertragslage

Der Jahresüberschuss betrug im Geschäftsjahr 2018 TEUR 109 (Vorjahr Jahresfehlbetrag TEUR 155).

Der Vermietungsstand (unterschiedene Mietverträge) beträgt per 31. Dezember 2018 92,7 % (Vorjahr 90,2 %). Der Vermarktungsstand (unterschiedene Grundstückkaufverträge) beträgt per 31. Dezember 2018 81,5 % (Vorjahr 81,5 %).

Unter den sonstigen betrieblichen Erträgen wird die Auflösung des Sonderpostens für die erhaltenen Zuschüsse F1 gezeigt.

2.1.3 Finanzlage

Die Liquidität der Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2018 jederzeit gesichert. Alle Zahlungsverpflichtungen konnten termingemäß unter Ausnutzung von Skonti erfüllt werden. Die Ausgaben wurden aus Eigenmitteln, Fördermitteln des Freistaates Sachsen finanziert. Die Inanspruchnahme aus dem Darlehensrahmen der Stadt Freital (TEUR 850) hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert. Insgesamt kann die TGF aus dem Darlehensrahmenvertrag einen Betrag von bis zu TEUR 2.850 in Anspruch nehmen.

2.1.4 Vermögenslage

Die Gesellschaft investierte im Berichtsjahr TEUR 84 (Vorjahr TEUR 394) in das Anlagevermögen. Die Zugänge betreffen fast ausschließlich das F1 Freitaler Technologiezentrum. Da die Abschreibungen auf das Anlagevermögen mit insgesamt TEUR 791 über den Zugängen des Jahres liegen, kommt es zum Bilanzstichtag insgesamt zu einem Absinken des Anlagevermögens auf TEUR 19.833 (Vorjahr TEUR 20.568). Demgegenüber steht auf der Passivseite der Sonderposten aus Zuschüssen zur Finanzierung des Anlagevermögens durch Zuschüsse des Freistaates Sachsen von TEUR 16.051 (Vorjahr TEUR 16.657).

Das Eigenkapital der Gesellschaft hat sich um TEUR 109 (Jahresüberschuss 2018) gegenüber dem Vorjahr erhöht. Die Eigenkapitalquote steigt zum Bilanzstichtag auf 2,0 % (Vorjahr 1,5 %).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern sind zum Vorjahr unverändert. Es wird das langfristige Gesellschafterdarlehen (TEUR 3.850) sowie der in Anspruch genommene Darlehensrahmen der Großen Kreisstadt Freital (TEUR 850) ausgewiesen.

3. Prognosebericht

In Abhängigkeit vom weiteren Vermietungs- und Vermarktungserfolg erwartet die TGF eine positive Geschäftsentwicklung.

Die Planung für 2019 geht jedoch von einem im Vergleich zum Jahr 2018 leicht sinkenden Jahresergebnis aus. Hierbei sind geringere Erlöse aus der Vermietung sowie Verkaufserlöse von Gewerbeflächen des F2_A Erweiterung Freitaler Technologiepark berücksichtigt.

Für das Projekt F2_A Erweiterung Freitaler Technologiepark sind Investitionen in das Umlaufvermögen von TEUR 2.000 geplant. Die Investitionen werden durch die verschiedenen Fördermittel, Gesellschafterdarlehen und Eigenmittel finanziert.

4. Chancen- und Risikobericht

Die Gesellschaft sieht ihr Chancenpotenzial im Vermietungserfolg des F1 Freitaler Technologiezentrums, welcher durch Vorverträge und Marketingmaßnahmen sichergestellt werden soll. Im Bereich des F2 Freitaler Technologiepark wird der Verkauf der letzten freien Grundstücke positiv auf die Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft wirken. Für weitere Gewerbeansiedlungen führt die Gesellschaft aktuell die Erweiterung des Freitaler Technologieparks (F2_A) durch. Erste Verkäufe sind auch hier für 2019 zu erwarten, welche sich ebenfalls positiv auf die Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft auswirken werden. Zudem sind mit dem neuen Projekt F3 weitere Chancen für die Gesellschaft und damit auch für die Stadt Freital realisierbar.

Für die TGF besteht hinsichtlich erfolgreicher Vermietung und Verkauf ein Risiko. Dem begegnet die Gesellschaft, indem intensive Gespräche mit potenziellen Interessenten geführt werden. Da diese Sachverhalte hohe Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der TGF haben, hat die Gesellschaft zur Absicherung gegen dieses Liquiditätsrisiko und zur Aufrechterhaltung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit einen fortlaufenden Liquiditätsplan erstellt, der permanent an die aktuellen Änderungen angepasst wird.

Die Entwicklung der Grundstückspreise wird von der Gesellschaft als Risiko, aber auch als Chance gesehen. Durch die Nähe zum Raum Dresden haben die Immobilienpreise eine steigende Tendenz.

Die Geschäftsleitung führt in einem regelmäßigen Prozess Risikobeurteilungen durch und stellt sicher, dass bestandsgefährdende Risiken rechtzeitig erkannt werden. Zur Überwachung bestandsgefährdender Risiken hat die Geschäftsführung insbesondere die Liquiditätssituation sowie das (voraussichtliche) Betriebsergebnis der Gesellschaft als Frühwarnsignale definiert.

Bestandsgefährdende Risiken sind für die Gesellschaft aus Sicht der Geschäftsführung derzeit nicht erkennbar.

Im Einzelnen wurden folgende Maßnahmen zur Erkennung bestandsgefährdender Risiken ergriffen:

- regelmäßige Liquiditätskontrollen,
- regelmäßige Plan-Ist-Vergleiche,
- regelmäßig stattfindende Projektbesprechungen, in denen über Planungs- und Steuerungsthemen diskutiert wird sowie Lösungsvorschläge erarbeitet werden,
- Beurteilung von Risiken aus möglichen Rückzahlungen von Fördermitteln am Ende des Förderzeitraumes gemäß Nebenbestimmungen des Fördermittelbescheides.

5. Angaben gemäß § 99 SächsGemO für den Beteiligungsbericht

Wir verweisen hierzu auf unsere Anlage zum Lagebericht.

Freital, den 11. März 2019

Technologie- und Gründerzentrum Freital GmbH

Alexander Karrei
Geschäftsführer