

Technologie- und Gründerzentrum Freital GmbH, Freital Lagebericht 2019

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 Bestandsmietern verlaufen erfolgversprechend. Die verkehrsgünstige Lage, hervorragende Erweiterungsmöglichkeiten, vollständige Medienserschließung einschließlich Breitband-Internet werden von Mietern 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 2019

Im Geschäftsverlauf 2019 wurde ein Jahresüberschuss von TEUR 117 erzielt, der somit leicht über dem Vorjahresergebnis und dem prognostizierten Ergebnis liegt. Wesentliche Ursachen hierfür sind besonders die höheren Umsatzerlöse aus Vermietung im F1 und der damit verbundenen Verringerung der Leerstandskosten. Hinzu kommen weitere Einsparungen und Optimierungen auf der Aufwandseite. So entfällt die ursprünglich geplante Abrechnung einer Projektmanagerstelle über einen Dienstleistungsvertrag mit der Freitaler Projektentwicklungsgesellschaft mbH (FPE). Die Stelle ist bei der FPE aktuell nicht besetzt. Im Jahr 2019 konnte im F2 Freitaler Technologiepark das letzte noch freie

Anlage 4

Gewerbegrundstück verkauft werden. 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 Projekt F2_A Erweiterung Freitaler Technologiepark haben 2018 begonnen, wurden 2019 fortgesetzt und sind zu ca. 80 % fertig gestellt. In 2019 wurden fünf notariell beurkundete Kaufverträge über die Veräußerung von Grundstücken geschlossen. Für ein Grundstück ist der wirtschaftliche Übergang auf den Käufer bereits vor dem Bilanzstichtag erfolgt.

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 wurden in einem ersten Schritt 2018 die Grunderwerbe getätigt. Die Arbeiten zur Vorbereitung des notwendigen Fördermittelantrags haben 2019 begonnen. Mit einem Zuwendungsbescheid des Freistaates Sachsen wird Ende 2020 gerechnet. Die Erschließungsarbeiten werden voraussichtlich im Jahr 2021 beginnen.

Die Geschäftsführung beurteilt den Geschäftsverlauf insgesamt als positiv.

2.1.2 Ertragslage

Der Jahresüberschuss betrug im Geschäftsjahr 2019 TEUR 117 (Vorjahr TEUR 109).

Der Vermietungsstand (unterschriebene Mietverträge) beträgt per 31. Dezember 2019 92,5 % (Vorjahr 92,7 %). Der Vermarktungsstand im F2 Freitaler Technologiepark (unterschriebene Grundstückkaufverträge) beträgt per 31. Dezember 2019 ca. 98 % bezogen auf die veräußerbaren Flächen (Vorjahr 81,5 %).

Im F2_A Erweiterung Freitaler Technologiepark beträgt der Vermarktungsstand zum 31. Dezember 2019 (unterschriebene Grundstückkaufverträge) ca. 48,5 % (Vorjahr 0,0 %), davon sind ca. 4,0 % ertragswirksam.

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 2019 jederzeit gesichert. Alle Zahlungsverpflichtungen konnten termingemäß unter Ausnutzung von Skonti erfüllt werden. Die Ausgaben wurden aus Eigenmitteln und Fördermitteln des Freistaates Sachsen finanziert. Die Inanspruchnahme aus dem Darlehensrahmen der Stadt Freital am Bilanzstichtag ist im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 350 auf TEUR 500 gesunken. 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 156 (Vorjahr TEUR 84) in das Anlagevermögen. Die Zugänge betreffen das F1 Freitaler Technologiezentrum. Da die Abschreibungen auf das Anlagevermögen mit insgesamt TEUR 773 über den Zugängen des Jahres liegen, kommt es zum Bilanzstichtag insgesamt zu einem Absinken des Anlagevermögens auf TEUR 19.216 (Vorjahr TEUR 19.833). Demgegenüber steht auf der Passivseite der Sonderposten aus Zuschüssen zur Finanzierung des Anlagevermögens durch Zuschüsse des Freistaates Sachsen von TEUR 15.445 (Vorjahr TEUR 16.051).

Das Eigenkapital der Gesellschaft hat sich um TEUR 117 (Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2019) gegenüber dem Vorjahr erhöht. Die Eigenkapitalquote steigt zum Bilanzstichtag auf 2,6 % (Vorjahr 2,0 %).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern haben sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 327 verringert. Diese Veränderung resultiert aus der um TEUR 350 verringerten Inanspruchnahme des Darlehensrahmens der Großen Kreisstadt Freital sowie der um TEUR 23 erhöhten Zinsabgrenzung. Das langfristige Gesellschafterdarlehen weist zum Bilanzstichtag unverändert einen Bestand von TEUR 3.850 aus.

3. Prognosebericht

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

Die Planung für 2020 geht von einem im Vergleich zum Jahr 2019 leicht höheren Jahresergebnis aus. Das höhere Ergebnis wird im Wesentlichen durch geringere Zinsaufwendungen erreicht.

Für das Projekt F2_A Erweiterung Freitaler Technologiepark sind Investitionen in das Umlaufvermögen von ca. TEUR 1.129 geplant. Die Investitionen werden durch die verschiedenen Fördermittel 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_A Freitaler Technologiepark wird der Verkauf der Grundstücke positiv auf die Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft wirken. 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 und Gewerbemieten 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) Jahresergebnis 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 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 18. Februar 2020

Technologie- und Gründerzentrum Freital GmbH

Alexander Karrei
Geschäftsführer