

Technologie- und Gründerzentrum Freital GmbH, Freital Lagebericht 2020

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). Darüber hinaus erfolgte die Erweiterung des F2 Freitaler Technologieparks unter dem Projektnamen F2_A um ca. 26.000m² Gewerbefläche sowie die Vorbereitung des Projektes „F3 – Freitaler Technologiepark Ost“.

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 und Finanzierung der Bauvorhaben ist die Förderung aus Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe – Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur – durch den Freistaat Sachsen.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftlich wurde das Jahr 2020 maßgeblich durch die Ausbreitung sowie das Ergreifen von Maßnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus geprägt. Dies führte dazu, dass das Wirtschaftswachstum in Deutschland im Jahr 2020 erstmalig seit dem Jahr 2009 zurückgegangen ist.

Branchenspezifisch hat sich im Großraum der Landeshauptstadt Dresden die Ansiedlung von klein- und mittelständischen Unternehmen in den letzten Jahren positiv entwickelt. Die verkehrsgünstige Lage, hervorragende Erweiterungsmöglichkeiten, vollständige Medienererschließung einschließlich Breitband-Internet werden von Mietern und Interessenten geschätzt.

2.2 Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens

2.2.1 Geschäftsverlauf 2020

Die Geschäftsentwicklung verlief im F1 trotz der weltweiten Corona-Pandemie nahezu identisch mit dem Vorjahr. Wesentliche negative Auswirkungen auf die Vermietung aufgrund der Corona-Pandemie waren im Geschäftsjahr 2020 nicht zu verzeichnen. Der

Anlage 4

Vermietungsstand (unterschiedene Mietverträge) beträgt per 31. Dezember 2020 96,3 % (Vorjahr 92,5 %). Hierbei gilt es zu berücksichtigen, dass einige Mietverträge zwar zum Stichtag schon unterschrieben waren, aber erst im Jahr 2021 zu Mieterträgen führen werden. Aktuelle Verhandlungen mit Mietinteressenten und Erweiterungswünsche von Bestandsmietern verlaufen erfolversprechend.

Die Prüfung des im Februar 2016 gegenüber dem Fördermittelgeber für die Gesamtprojekte F1 und F2 eingereichten Mittelverwendungsnachweises konnte auch im Jahr 2020 noch nicht abgeschlossen werden.

Die Erschließungsarbeiten für das Projekt F2_A Erweiterung Freitaler Technologiepark haben 2018 begonnen und wurden in 2020 bis auf wenige Restleistungen fertig gestellt. In 2020 wurden zwei notariell beurkundete Kaufverträge über die Veräußerung von Grundstücken geschlossen, von denen bei einem Grundstück durch Zahlungseingang der wirtschaftliche Übergang auf den Käufer bereits vor dem Bilanzstichtag erfolgt ist. Zudem erfolgte für vier bereits im Jahr 2019 notariell beurkundete Kaufverträge im Jahr 2020 die Kaufpreiszahlung und damit der wirtschaftliche Übergang auf die jeweiligen Käufer. Der Vermarktungsstand (unterschiedene Grundstückskaufverträge) beträgt somit im F2_A Erweiterung Freitaler Technologiepark zum 31. Dezember 2020 ca. 66 % (Vorjahr 48,5 %).

Zudem wurden beginnend im Jahr 2018 durch getätigte Grunderwerbe die Voraussetzungen für die Umsetzung des 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 erneut mithilfe von Fördermitteln des Freistaates Sachsen erfolgen. Die Arbeiten zur Vorbereitung des notwendigen Fördermittelantrags haben bereits 2019 begonnen und wurden 2020 fortgesetzt. Eingereicht wurde der Fördermittelantrag am 1. April 2020. Nach Einreichung des Fördermittelantrages wurde vom Fördermittelgeber aufgrund der Corona-Pandemie ein Aufschlag in Höhe von 5 % auf den normalen Fördersatz von 85 % bekannt gegeben, woraufhin die Gesellschaft Ende des Jahres 2020 mit der Erarbeitung eines neuen Fördermittelantrages begonnen hat. Mit einem Zuwendungsbescheid des Freistaates Sachsen wird im ersten Halbjahr 2021 gerechnet. Die Erschließungsarbeiten werden voraussichtlich im Jahr 2021 beginnen.

Die Geschäftsführung beurteilt den Geschäftsverlauf insgesamt als positiv was zu einem erneut positiven Jahresergebnis führte.

2.1.2 Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2020 wurde insgesamt ein Jahresüberschuss von TEUR 236 erzielt, welcher deutlich über dem Vorjahresergebnis von TEUR 117 und dem prognostizierten Ergebnis liegt. Wesentliche Ursachen hierfür sind besonders die realisierten Buchgewinne infolge der Veräußerung von Grundstücken im F2_A sowie geringere Zinsaufwendungen für das Gesellschafterdarlehen mit der Stadt Freital.

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 2020 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 durch geleistete Tilgungszahlungen von TEUR 250 auf TEUR 250 gesunken. Insgesamt kann die TGF aus dem Darlehensrahmenvertrag einen Betrag von bis zu TEUR 2.850 in Anspruch nehmen. Zudem wurden erstmalig ab dem Jahr 2020 vertraglich vereinbarte Tilgungsbeträge aus dem Gesellschafterdarlehen mit der Stadt Freital geleistet.

2.1.4 Vermögenslage

Die Gesellschaft investierte im Berichtsjahr TEUR 47 (Vorjahr TEUR 156) in das Anlagevermögen. Die Zugänge betreffen das F1 Freitaler Technologiezentrum. Da die Abschreibungen auf das Anlagevermögen mit insgesamt TEUR 774 über den Zugängen des Jahres liegen, kommt es zum Bilanzstichtag insgesamt zu einem Absinken des Anlagevermögens auf TEUR 18.487 (Vorjahr TEUR 19.216). Demgegenüber steht auf der Passivseite der Sonderposten aus Zuschüssen zur Finanzierung des Anlagevermögens durch Zuschüsse des Freistaates Sachsen von TEUR 14.838 (Vorjahr TEUR 15.445).

Das Eigenkapital der Gesellschaft hat sich um TEUR 236 (Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2020) gegenüber dem Vorjahr erhöht. Die Eigenkapitalquote steigt zum Bilanzstichtag auf 3,9 % (Vorjahr 2,6 %).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern haben sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 474 verringert. Diese Veränderung resultiert im Wesentlichen aus der um TEUR 250 verringerten Inanspruchnahme des Darlehensrahmens der Großen Kreisstadt Freital sowie aus planmäßigen Tilgungsleistungen des Gesellschafterdarlehens. Das langfristige Gesellschafterdarlehen weist zum Bilanzstichtag einen Bestand von TEUR 3.599 (Vorjahr TEUR 3.850) aus.

3. Prognosebericht

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

Die Planung für 2021 geht von einem im Vergleich zum Jahr 2020 niedrigerem Jahresergebnis aus, welches ca. TEUR 148 betragen wird. Das niedrigere Ergebnis wird im Wesentlichen durch geringere Buchgewinne aus Grundstücksverkäufen entstehen. Inwieweit sich die andauernde weltweite Corona-Pandemie auf die wirtschaftliche Lage einzelner Mieter auswirken wird ist gegenwärtig nicht abzusehen. In der Prognose sind hierbei keine negativen Effekte berücksichtigt.

Für das Projekt F2_A und F3 sind Investitionen in das Umlaufvermögen von in Summe ca. TEUR 2.788 geplant. Dabei werden die Investitionen durch die beschiedenen Fördermittel und Eigenmittel finanziert. Mit weiteren Investitionen in das Projekt F3 wird erst begonnen, wenn ein positiver Fördermittelbescheid vorliegt.

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. Sollte sich der Trend der positiven Entwicklung von Ansiedlungen der klein- und mittelständischen Unternehmen im Großraum der Stadt Dresden weiter fortsetzen, könnte die Gesellschaft auch zukünftig an dieser Entwicklung teilhaben.

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 24. März 2021

Technologie- und Gründerzentrum Freital GmbH

Alexander Karrei
Geschäftsführer