



# Wirtschaftsplan

---

**Technologie- und Gründerzentrum Freital GmbH**

**für das Wirtschaftsjahr vom**

**01.01.2023 - 31.12.2023**

---

# Inhaltsverzeichnis

---

## Allgemeine Ausführungen

## Wirtschaftsplan

1.	Inhalte der Geschäftstätigkeit und strategische Entwicklung - Vorbericht .....	1
2.	Erfolgsplan.....	2
3.	Bilanzplan .....	8
4.	Investitionsprogramm .....	10
5.	Liquiditätsplan .....	12
6.	Finanzplan.....	13
7.	Stellenübersicht.....	13

---

# Abbildungsverzeichnis

---

Abbildung 1 - Erfolgsplan .....	3
Abbildung 2 - Umsatzerlöse .....	4
Abbildung 3 - Grundstücksverkäufe.....	4
Abbildung 4 - Buchgewinne aus Grundstücksverkäufen.....	4
Abbildung 5 - Bestandsveränderung .....	5
Abbildung 6 - sonstige betriebliche Erträge .....	5
Abbildung 7 - Materialaufwand .....	5
Abbildung 8 - sonstige betriebliche Aufwendungen .....	7
Abbildung 9 - Bilanzplan.....	8
Abbildung 10 - Anlagevermögen .....	8
Abbildung 11 - Vorräte .....	9
Abbildung 12 - Verbindlichkeiten Gesellschafter.....	10
Abbildung 13 - Investitionen Anlagevermögen.....	11
Abbildung 14 - Investitionen Umlaufvermögen .....	11
Abbildung 15 - Liquiditätsplan .....	12
Abbildung 16 - Kreditlinien.....	13
Abbildung 17 - Stellenübersicht.....	13

## Allgemeine Ausführungen

Unter Zugrundelegung der kommunalen Gesetzgebung im Freistaat Sachsen (u. a. Gemeindeordnung des Freistaates Sachsen – SächsGemO sowie der Sächsischen Eigenbetriebsverordnung – SächsEigBVO) sowie den satzungsgemäßen Regelungen zum Wirtschaftsplan in den Unternehmen der Großen Kreisstadt Freital („Stadt Freital“) wurde die nachfolgende Wirtschaftsplandokumentation anhand der Vorgabe „einheitliche standardisierte Wirtschaftsplanung für Unternehmen mit Beteiligung der Stadt Freital“ erarbeitet.

Der Wirtschaftsplan beinhaltet dabei folgende Plandokumente: **Erfolgsplan, Bilanzplan, Investitionsprogramm, Liquiditätsplan** sowie **Stellenübersicht**.

Diesen Plandokumenten, die im Einzelnen auch verbal erläutert werden, wurde ein Vorbericht vorangestellt. Schwerpunktmäßig wird in diesem Vorbericht auf folgende Aspekte eingegangen:

- den Stand und die voraussichtliche Entwicklung der Aufgaben, die durch das Unternehmen wahrgenommen werden – auch vor dem Hintergrund der von der Stadt Freital übertragenen Aufgaben,
- die zur Aufgabenerfüllung eingesetzten Mittel und Strategien sowie
- die voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens unter Zugrundelegung der einzelnen o. g. Plandokumente.

Der Vorbericht (Abschnitt 1) und die o. g. Plandokumente (Abbildungen 1 ff.) einschließlich der verbalen Erläuterung (Abschnitte 2 bis 7) stellen den Wirtschaftsplan des Unternehmens dar.

Die in diesem Abschnitt enthaltenen „Allgemeinen Ausführungen“ sowie die in den Anlagen zusammengefassten zusätzlichen Informationen richten sich ausschließlich an die Adressaten des Wirtschaftsplanes (Gesellschafter, Beteiligungscontrolling bzw. Finanz- und Verwaltungsausschuss der Stadt Freital, Aufsichtsräte).

Der Wirtschaftsplan (für das betreffende Planjahr) ist unter Berücksichtigung der Vorjahresergebnisse (festgestellte Ergebnisse im Prüfbericht zum Jahresabschluss und Daten des Wirtschaftsplanes des Vorjahres), der bisherigen Erkenntnisse (V-Ist) und des Planes zum laufenden Geschäftsjahr sowie der bekannten Entwicklungen für das Planjahr sowie dem Planjahr folgenden vier Geschäftsjahren aufgestellt worden. Die Berücksichtigung des Vorjahresergebnisses und der Daten des Wirtschaftsplanes des Vorjahres erfolgten ergänzend zum Zwecke des Vergleiches bzw. als Daten- und Informationsgrundlage für die Erstellung des Beteiligungsberichts der Stadt Freital.

Freital, den 21.10.2022



Alexander Karrei  
Geschäftsführer

---

## Wirtschaftsplan

### 1. Inhalte der Geschäftstätigkeit und strategische Entwicklung - Vorbericht

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).

Im Wirtschaftsjahr 2018 haben mit dem Projekt F2\_A Erweiterung Freitaler Technologiepark weitere Erschließungsarbeiten begonnen, welche 2020 weitestgehend fertig gestellt worden sind.

Mit dem Projekt F3 Freitaler Technologiepark Ost wurden 2018 die Voraussetzungen für zukünftige gewerbliche Ansiedlungen auf den Weg gebracht. Hier wurden entsprechende Beschlüsse der Gremien (Stadtrat, Aufsichtsrat) gefasst. Ein entsprechender Fördermittelantrag ist im März 2020 eingereicht worden. Die Zuwendungsbescheid vom 11.10.2021 ist am 18.10.2021 bei der TGF eingegangen. Der Fördersatz beträgt 90% der förderfähigen Kosten. Die Arbeiten am Projekt haben im Sommer 2022 am Baufeld Nord und im Herbst 2022 am Baufeld Süd begonnen.

Ein eventuell weiteres Projekt „F4 Freitaler Projekt Porzeline“ ruht gegenwärtig. Zum einen hat der Eigentümer einen anderen Investor, welcher wohl bereit ist, einen hohen Kaufpreis zu zahlen (Stand Frühjahr 2022). Zum anderen müssen künftige Projekte unter dem Gesichtspunkt der energetischen Sanierung neu bewertet werden. Nur energetisch hochwertig sanierte Objekte, welche in der Sanierung deutlich teurer sind als niederschwellig sanierte, lassen sich noch rentabel vermieten.

Mit der Realisierung der Projekte auf innerstädtischen Industrieflächen werden städtebauliche Zielstellungen und gleichzeitig wesentliche Impulse für die Wirtschaftsförderung gesetzt. Es entstehen komplexe Büro- und Gewerbeflächen als Angebot für Existenzgründer sowie klein- und mittelständische Unternehmen.

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

## 2. Erfolgsplan

Im Vergleich zum Plan 2022 wird im V\_IST 2022 voraussichtlich ein um 14 TEUR höheres Jahresergebnis von 82 TEUR erreicht. Diese voraussichtliche Ergebnisverbesserung ist insbesondere auf um 74 TEUR höhere Mieterlöse aus dem F1 Freitaler Technologiezentrum (im Folgenden kurz „F1“ genannt) zurückzuführen. Gegenläufig wirken sich insbesondere die erhöhten Aufwendungen für den Betrieb des F1 (Betriebskosten, Renovierungen bei Mieterwechsel und Kostenumlagen) aus.

Abweichend zur Planung für das Jahr 2022 liegen die Erschließungskosten im F3 Freitaler Technologiepark Ost (im Folgenden kurz „F3“ genannt) aufgrund von Umordnungen in der Bauausführung mit voraussichtlich 1.400 TEUR deutlich unter dem Planansatz von 3.371 TEUR. Dies führt in der Folge auch zu niedrigeren Erträgen aus verwendeten Zuschüssen sowie einer Reduzierung der Bestandsveränderung. Auf den Jahresüberschuss des Jahres 2022 ergeben sich aus dieser zeitlichen Verschiebung jedoch keine Auswirkungen. Diese Umordnungen / Anpassungen des Bauablaufs (Baufeld Nord Beginn Sommer 2022, Baufeld Süd Herbst 2022) waren u.a. aus artenschutzrechtlichen Gründen sowie wegen der deutlich größeren Herausforderungen hinsichtlich der Altlasten im Baufeld Nord notwendig.

Für das Jahr 2023 wird mit einem Jahresüberschuss von 52 TEUR geplant. Der Rückgang gegenüber dem V\_IST 2022 um 30 TEUR resultiert insbesondere aus niedrigeren geplanten Mieterlösen im F1 in Höhe von 65 TEUR, da für den Planungszeitraum eine durchschnittliche Vermietungsquote von 85% angesetzt wird. Zudem wird mit 25 TEUR höheren Aufwendungen für Reparaturen sowie 11 TEUR höheren Aufwendungen aus nicht umlagefähigen Betriebskosten geplant. Gegenläufig wirken insbesondere die Buchgewinne aus Grundstücksverkäufen des F2A für 2023, welche voraussichtlich um 82 TEUR über dem V\_IST 2022 liegen.

Im Rahmen der in 2021 abgeschlossenen Betriebsprüfung für die Jahre 2015 bis 2017 wurden durch die TGF erstmalig steuerliche Spartenrechnungen für die Geschäftsjahre 2011 bis 2017 erstellt. Unter Fortschreibung der Spartergebnisse für die Jahre 2018 bis 2021 sowie unter Berücksichtigung des V\_IST 2022 werden die kumulierten steuerlichen Verlustvorträge in der Sparte F1 voraussichtlich am Ende des Geschäftsjahres 2022 vollständig in Anspruch genommen sein. Dies führt im Ergebnis dazu, dass die TGF im Jahr 2022 erstmalig Aufwendungen aus der Zuführung zur Rückstellung Mehrerlöse für das F1 (rechtliche Grundlage: Nebenbestimmung im Zuwendungsbescheid F1 - „Gewinnabschöpfung“) in Höhe von 22 TEUR unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausweist. In den Jahren 2023 bis 2027 liegen die entsprechenden Aufwendungen aus der Rückstellungszuführung jeweils zwischen 3 TEUR bis 1 TEUR pro Jahr.

Die geplante Ergebnisentwicklung wird im nachfolgenden Erfolgsplan dargestellt.

Lfd. Nr.	Angaben in EUR	IST	PLAN	V-IST 9+3	PLAN	PLAN Folgejahre			
		2021	2022	2022	2023	2024	2025	2026	2027
1.	Umsatzerlöse	1.290.758	1.055.938	1.086.866	1.396.568	1.490.052	1.343.052	1.068.845	977.555
2.	Bestandsveränderung	-296.907	402.848	184.238	163.513	-434.718	-350.829	-97.175	3.046
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>I.</b>	<b>Gesamtleistung (Summe 1. bis 3.)</b>	<b>993.851</b>	<b>1.458.785</b>	<b>1.271.104</b>	<b>1.560.081</b>	<b>1.055.333</b>	<b>992.223</b>	<b>971.670</b>	<b>980.600</b>
4.	Sonstige betriebliche Erträge	732.589	3.448.759	1.781.328	2.938.740	859.507	619.507	619.507	619.507
5.	Materialaufwand	452.770	3.768.344	1.822.857	3.314.555	778.351	482.165	486.016	489.906
a	Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe ...	0	0	0	0	0	0	0	0
b	Aufwendungen für bezogene Leistungen	452.770	3.768.344	1.822.857	3.314.555	778.351	482.165	486.016	489.906
6.	Personalaufwand	60.690	62.013	61.741	63.794	65.389	67.024	68.699	70.417
a	Löhne und Gehälter	48.626	49.508	49.112	50.745	52.014	53.314	54.647	56.013
b	soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung ...	12.064	12.506	12.629	13.049	13.375	13.709	14.052	14.403
7.	Abschreibungen	774.562	770.993	774.914	770.993	765.897	764.940	751.695	752.438
a	auf imm. Vgg. des Anlagevermögens und Sachanlagen	774.562	770.993	774.914	770.993	765.897	764.940	751.695	752.438
b	auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens ...	0	0	0	0	0	0	0	0
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	208.524	175.523	247.940	237.796	235.951	232.938	223.189	218.383
<b>II.</b>	<b>Betriebsergebnis (Summe I. + 4. - 5. bis 8.)</b>	<b>229.893</b>	<b>130.670</b>	<b>144.980</b>	<b>111.682</b>	<b>69.252</b>	<b>64.664</b>	<b>61.578</b>	<b>68.962</b>
9.	Erträge aus Beteiligungen / Gewinnabführung	0	0	0	0	0	0	0	0
10.	Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen ...	0	0	0	0	0	0	0	0
11.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	0	0	0	0	0	0	0
12.	Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere ...	0	0	0	0	0	0	0	0
13.	Aufwendungen aus Verlustübernahmen	0	0	0	0	0	0	0	0
14.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	47.600	42.919	42.169	40.003	37.813	35.601	25.865	23.606
<b>III.</b>	<b>Finanzergebnis (Summe 9. bis 11. - 12. bis 14.)</b>	<b>-47.600</b>	<b>-42.919</b>	<b>-42.169</b>	<b>-40.003</b>	<b>-37.813</b>	<b>-35.601</b>	<b>-25.865</b>	<b>-23.606</b>
<b>IV.</b>	<b>Ergebnis vor Steuern (Summe II. + III.)</b>	<b>182.293</b>	<b>87.751</b>	<b>102.811</b>	<b>71.680</b>	<b>31.439</b>	<b>29.063</b>	<b>35.712</b>	<b>45.356</b>
15.	Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>V.</b>	<b>Ergebnis nach Steuern (Summe IV. - 15.)</b>	<b>182.293</b>	<b>87.751</b>	<b>102.811</b>	<b>71.680</b>	<b>31.439</b>	<b>29.063</b>	<b>35.712</b>	<b>45.356</b>
16.	Sonstige Steuern	20.799	20.000	20.799	20.000	19.000	18.000	17.000	17.000
<b>VI.</b>	<b>Ergebnis ohne Ergebnisabführung (V. - 16.)</b>	<b>161.495</b>	<b>67.751</b>	<b>82.012</b>	<b>51.680</b>	<b>12.439</b>	<b>11.063</b>	<b>18.712</b>	<b>28.356</b>
17.	Ausgleichszahlung an Minderheitsheitsgesellschafter	0	0	0	0	0	0	0	0
18.	Auf Grund Gewinnabführungsvertrag abgeführter Gewinn	0	0	0	0	0	0	0	0
19.	Erträge aus Verlustübernahme	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>VII.</b>	<b>Jahresübersch. / -fehlbetr. (VI. - 17. - 18 + 19.)</b>	<b>161.495</b>	<b>67.751</b>	<b>82.012</b>	<b>51.680</b>	<b>12.439</b>	<b>11.063</b>	<b>18.712</b>	<b>28.356</b>

Abbildung 1 - Erfolgsplan

Im Folgenden werden die wesentlichen Positionen des Erfolgsplans näher erläutert:

Umsatzerlöse

Wie in der nachfolgenden Übersicht dargestellt resultieren die Umsatzerlöse insbesondere aus der Vermietung von Gewerbeflächen im F1, dem Verkauf von Gewerbegrundstücken sowie Erlösen aus Betriebskostenabrechnungen.

Lfd. Nr.	Angaben in EUR	IST 2021	PLAN 2022	V-IST 9+3 2022	PLAN 2023	PLAN Folgejahre			
						2024	2025	2026	2027
<b>1.</b>	<b>Umsatzerlöse</b>								
	Vermietung und Verpachtung								
	Mieterlöse	605.349	570.920	640.255	580.957	586.766	592.634	598.560	604.546
	Stellplätze	38.841	36.209	43.802	39.745	40.143	40.544	40.950	41.359
	sonstige Vermietungs- und Verpachtungserlöse	25.555	20.000	16.885	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
	Summe	669.745	627.128	700.942	635.702	641.909	648.178	654.510	660.905
	Betriebskosten (Umlagen)	277.333	250.069	282.271	269.136	307.692	310.648	313.634	316.650
	Verkauf von Grundstücken	343.680	178.740	100.123	491.730	540.450	384.225	100.701	0
	Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	0	0	3.529	0	0	0	0	0
	Übrige neutrale Umsatzerlöse	0	0	0	0	0	0	0	0
	<b>Summe Umsatzerlöse</b>	<b>1.290.758</b>	<b>1.055.938</b>	<b>1.086.866</b>	<b>1.396.568</b>	<b>1.490.052</b>	<b>1.343.052</b>	<b>1.068.845</b>	<b>977.555</b>

Abbildung 2 - Umsatzerlöse

Für das V\_IST 2022 werden im F1 ein durchschnittlicher Vermietungsstand von 94% sowie Mieterlöse von 640 TEUR erwartet. Unter Berücksichtigung der Erlöse aus Stellplatzmieten sowie sonstigen Vermietungs- und Verpachtungserlösen ergeben sich im V\_IST 2022 Umsatzerlöse aus der Vermietung und Verpachtung von 701 TEUR. Dem Planungszeitraum 2023 bis 2027 wird ein durchschnittlicher Vermietungsstand von 85% zu Grunde gelegt, was zu einer Verminderung der Mieterlöse im Vergleich zum V\_IST 2022 führt. Im Rahmen der Planung wird zudem eine jährliche Steigerung der Mieterlöse von 1% berücksichtigt.

Die geplanten Erlöse aus Grundstücksverkäufen stellen sich wie folgt dar:

Jahr	F2		F2_A		F3		Gesamt	
	Abgang Fläche in m <sup>2</sup>	Umsatzerlöse in EUR	Abgang Fläche in m <sup>2</sup>	Umsatzerlöse in EUR	Abgang Fläche in m <sup>2</sup>	Umsatzerlöse in EUR	Abgang Fläche in m <sup>2</sup>	Umsatzerlöse in EUR
2022 (V_IST)	0	0	1.716	100.123	0	0	1.716	100.123
2023	477	28.620	4.856	291.360	2.290	171.750	7.623	491.730
2024	0	0	0	0	7.206	540.450	7.206	540.450
2025	0	0	0	0	5.123	384.225	5.123	384.225
2026	0	0	1.503	100.701	0	0	1.503	100.701
2027	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summe</b>	<b>477</b>	<b>28.620</b>	<b>8.075</b>	<b>492.184</b>	<b>14.619</b>	<b>1.096.425</b>	<b>23.171</b>	<b>1.617.229</b>

Abbildung 3 - Grundstücksverkäufe

Die geplanten Veräußerungspreise liegen beim F2 Freitaler Technologiepark (im Folgenden kurz „F2“ genannt) sowie F2A bei 60 EUR/m<sup>2</sup> und beim F3 bei 75 EUR/m<sup>2</sup>. Da die Übergabe der Infrastrukturf lächen nach Abschluss des jeweiligen Projektes unentgeltlich an die Stadt Freital erfolgen wird, wurden die entsprechenden Flächen in der oben aufgeführten Darstellung nicht berücksichtigt.

Die Buchgewinne aus Grundstücksverkäufen entwickeln sich im Planungszeitraum wie folgt:

	IST 2021	PLAN 2022	V-IST 9+3 2022	PLAN 2023	PLAN Folgejahre			
					2024	2025	2026	2027
Umsatz aus Grundstücksverkäufen laufendes Jahr	343.680	178.740	100.123	491.730	540.450	384.225	100.701	0
Buchwertabgang	-258.022	-141.257	-86.478	-395.791	-497.674	-353.814	-100.190	0
Buchgewinn	85.658	37.483	13.645	95.939	42.776	30.411	511	0

Abbildung 4 - Buchgewinne aus Grundstücksverkäufen

Bestandsveränderung

Der Posten Bestandsveränderung setzt sich aus der Veränderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie aus den noch nicht abgerechneten Betriebskosten zusammen und entwickelt sich im Planungszeitraum wie folgt:

	IST	PLAN	V-IST 9+3	PLAN	PLAN Folgejahre			
	2021	2022	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Erschließungskosten abzgl. Zuschüsse	-44.886	541.748	259.580	520.747	60.000	0	0	0
Buchwertabgang verkaufte Grundstücke	-258.022	-141.257	-86.478	-395.791	-497.674	-353.814	-100.190	0
Aktivierung Betriebskosten lfd. Jahr	258.000	250.069	269.136	307.692	310.648	313.634	316.650	319.695
Buchwertabgang Betriebskosten (Vorjahr)	-252.000	-247.712	-258.000	-269.136	-307.692	-310.648	-313.634	-316.650
	<b>-296.907</b>	<b>402.848</b>	<b>184.238</b>	<b>163.513</b>	<b>-434.718</b>	<b>-350.829</b>	<b>-97.175</b>	<b>3.046</b>

Abbildung 5 - Bestandsveränderung

Sonstige betriebliche Erträge

Der in der Bilanz gebildete Sonderposten beinhaltet Fördermittel des Freistaates Sachsen für den Neubau des F1. Die Auflösung des Sonderpostens erfolgt planmäßig über die Nutzungsdauer des F1 und beträgt im Planungszeitraum konstant 607 TEUR pro Jahr. Darüber hinaus werden unter den sonstigen betrieblichen Erträgen insbesondere die verwendeten Zuschüsse auf die im Geschäftsjahr angefallenen Erschließungskosten ausgewiesen. Bezüglich der Entwicklung der Zuschüsse verweisen wir insbesondere auf die Ausführungen zu den zum Verkauf bestimmten Grundstücken im Bilanzplan in Abschnitt 3.

Lfd. Nr.	Angaben in EUR	IST 2021	PLAN 2022	V-IST 9+3 2022	PLAN 2023	PLAN Folgejahre			
						2024	2025	2026	2027
<b>4.</b>	<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>								
	Auflösung Sonderposten (planmäßig)	606.507	606.507	606.507	606.507	606.507	606.507	606.507	606.507
	Erträge aus Verkauf von Anlagevermögen	0	0	0	0	0	0	0	0
	Erträge aus Auflösung von Rückstellungen	4.393	8.000	11.217	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000
	sonstige betriebliche Erträge aus Grundstücken	8.558	0	2.416	0	0	0	0	0
	Zuschüsse	104.178	2.829.252	1.143.292	2.319.233	240.000	0	0	0
	Versicherungsentschädigungen	0	0	0	0	0	0	0	0
	Übrige sonstige Erträge (nicht neutral)	877	0	454	0	0	0	0	0
	Neutrale sonstige Erträge	8.076	5.000	17.443	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
	<b>Summe sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>732.589</b>	<b>3.448.759</b>	<b>1.781.328</b>	<b>2.938.740</b>	<b>859.507</b>	<b>619.507</b>	<b>619.507</b>	<b>619.507</b>

Abbildung 6 - sonstige betriebliche Erträge

Materialaufwand

Die Materialaufwendungen entwickeln sich im Planungszeitraum wie folgt:

Lfd. Nr.	Angaben in EUR	IST 2021	PLAN 2022	V-IST 9+3 2022	PLAN 2023	PLAN Folgejahre			
						2024	2025	2026	2027
<b>5.</b>	<b>Materialaufwand</b>								
a	Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe ...	0	0	0	0	0	0	0	0
b	Aufwendungen für bezogene Leistungen								
	F1 - Anteil der Betriebskosten aus bezogenen Leistungen	314.103	305.344	328.326	377.575	381.351	385.165	389.016	392.906
	F1 - Reparaturen	51.595	55.000	35.490	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000
	F1 - Renovierungskosten bei Mieterwechsel	24.883	35.000	53.591	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000
	F1 - Aufwand für Hausbewirtschaftung	2.898	2.000	2.577	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
	F2 - Aufwand für Verkaufsgrundstücke	0	0	0	0	0	0	0	0
	F2A - Aufwand für Verkaufsgrundstücke	29.886	0	2.872	0	0	0	0	0
	F3 - Aufwand für Verkaufsgrundstücke	29.407	3.371.000	1.400.000	2.839.980	300.000	0	0	0
	Summe	452.770	3.768.344	1.822.857	3.314.555	778.351	482.165	486.016	489.906
	<b>Summe Materialaufwand</b>	<b>452.770</b>	<b>3.768.344</b>	<b>1.822.857</b>	<b>3.314.555</b>	<b>778.351</b>	<b>482.165</b>	<b>486.016</b>	<b>489.906</b>

Abbildung 7 - Materialaufwand

Der Materialaufwand beinhaltet die in einem Jahr anfallenden Betriebskosten des laufenden Geschäftsjahres für das F1. Die anteilige Weiterberechnung der Betriebskosten erfolgt im

Folgejahr über die Betriebskostenabrechnung gegenüber den Mietern. Die abgerechneten Kosten werden in den Umsatzerlösen aus Betriebskosten (Umlagen) des jeweiligen Folgejahres ausgewiesen.

Ein wesentlicher Bestandteil des Materialaufwandes resultiert zudem aus Aufwendungen für die Erschließung der Grundstücke zur Erweiterung des F3. Bezüglich der Entwicklung der Erschließungskosten verweisen wir insbesondere auf die Ausführungen zu den zum Verkauf bestimmten Grundstücken im Bilanzplan in Abschnitt 3.

#### Personalaufwand

Mit der Neubestellung von Herrn Karrei zum Geschäftsführer der TGF zum 01.01.2017 übt er diese Funktion als Doppelfunktion zu seiner Geschäftsführertätigkeit bei der Freitaler Projektentwicklungsgesellschaft mbH aus. Da die Gehaltszahlung vollständig durch die FPE erfolgt, findet auf Basis eines geschlossenen Dienstleistungsvertrages eine anteilige Weiterberechnung von der FPE an die TGF (auf Basis des tatsächlichen Arbeitsaufwandes) statt. Der Aufwand aus der Weiterberechnung wird im sonstigen betrieblichen Aufwand unter Kostenumlagen/Dienstleistungen (bzgl. der auf das F1 sowie die Wahrnehmung der Geschäftsführertätigkeit anfallenden Arbeitsstunden) bzw. unter den Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke im Materialaufwand (bzgl. der auf das F2, F2A bzw. F3 anfallenden Arbeitsstunden) ausgewiesen. Aktivierungsfähige Leistungen werden als Zugang zum Sachanlagevermögen bzw. zu den zum Verkauf bestimmten Grundstücken erfasst.

Der Personalaufwand der TGF beinhaltet demnach ausschließlich die Aufwendungen für die Vollzeitstelle der Assistentin der Geschäftsführung inklusive aller sozialen Abgaben. Der Planung wurde die durchschnittliche Personalkostensteigerung für vergleichbare Tätigkeiten in den anderen städtischen Gesellschaften zugrunde gelegt.

#### Abschreibungen

Unter dieser Position werden die planmäßigen Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen ausgewiesen.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Lfd. Nr.	Angaben in EUR	IST 2021	PLAN 2022	V-IST 9+3 2022	PLAN 2023	PLAN Folgejahre			
						2024	2025	2026	2027
<b>8.</b>	<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>								
	Mieten und Raumkosten	0	0	0	0	0	0	0	0
	Bürobedarf	2.564	3.000	2.142	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
	Personalleasing	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gebühren, Beiträge und Abgaben	2.964	4.000	5.231	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
	Versicherungen	2.735	3.000	2.103	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
	Kostenumlagen, Dienstleistungen	108.592	60.000	130.096	130.000	130.000	130.000	130.000	130.000
	EDV	22.665	20.000	23.291	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
	Jahresabschluss- und Prüfungskosten	15.191	12.000	15.191	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
	sonstiger Beratungsaufwand, Rechtsberatung	3.835	2.000	0	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
	Notar-, Gerichts- und Prozesskosten	2.554	2.000	0	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
	Aufsichtsratsvergütungen	8.650	6.750	6.750	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000
	Telefon, Fax, Porto	3.207	4.000	2.909	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000
	Wasser, Energie, Reinigung Büro-/ Konferenzräume TGF	2.614	4.000	3.700	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000
	Werbung, Öffentlichkeitsarbeit, Spenden	3.797	5.000	5.500	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
	Reisekosten	0	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
	Aufwendungen Verkaufsgrundstücke	22.550	14.000	14.667	17.022	15.708	13.263	4.127	0
	Weiterbildung	0	1.000	0	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
	Fahrzeugkosten	0	0	0	0	0	0	0	0
	Übrige sonstige Aufwendungen (nicht neutral)	5.631	3.000	8.570	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
	Zuführung Rückstellung Mehrerlöse F1	0	25.773	21.789	3.773	3.243	2.675	2.062	1.383
	Neutrale sonstige Aufwendungen	978	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
	<b>Summe sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>208.524</b>	<b>175.523</b>	<b>247.940</b>	<b>237.796</b>	<b>235.951</b>	<b>232.938</b>	<b>223.189</b>	<b>218.383</b>

**Abbildung 8 - sonstige betriebliche Aufwendungen**

Die erhöhten Aufwendungen für Kostenumlagen und Dienstleistungen resultieren insbesondere aus gestiegenen Weiterberechnungen in Verbindung mit bezogenen kaufmännischen Dienstleistungen.

Wie bereits erläutert, werden im V\_IST 2022 sowie in den Folgejahren erstmalig Zuführungen zu der Rückstellung für Mehrerlöse aus der Vermietungstätigkeit im F1 berücksichtigt. Der Rückstellungsbildung liegt die im Zuwendungsbescheid für das F1 verankerte Gewinnabschöpfung am Ende der Mittelbindungsfrist im Jahr 2038 zu Grunde. Die Ermittlung des jährlichen Mehrerlöses erfolgt hilfsweise auf Basis der für steuerliche Zwecke zu erstellenden Spartenrechnung. Aufgrund des langfristigen Charakters der Rückstellung ist eine entsprechende Abzinsung vorzunehmen.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsaufwendungen entfallen insbesondere auf ein langfristiges Gesellschafterdarlehen der Stadt Freital zur Deckung des Eigenanteils für das Projekt F1.

Darüber hinaus sind Zinsen für die Inanspruchnahme von zeitweise benötigter Liquidität aus dem Darlehensrahmen mit der Stadt Freital in Abhängigkeit von den zeitlich anfallenden Erschließungskosten des Projekts F3, den Zahlungseingängen beantragter Fördermittel und dem Zeitverlauf des Verkaufs von Grundstücken sowie Bereitstellungsentgelte berücksichtigt.

Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern beinhalten im Wesentlichen die Grundsteuer.

### 3. Bilanzplan

Dem Wirtschaftsplan liegt die folgende Bilanzplanung zugrunde:

Lfd. Nr.	Angaben in EUR	IST 2020	IST 2021	PLAN 2022	V-IST 9+3 2022	PLAN 2023	PLAN Folgejahre			
							2024	2025	2026	2027
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände	11.236	8.027	10.005	7.374	6.796	6.587	6.587	6.587	6.587
II.	Sachanlagen	18.475.577	17.730.785	16.988.900	16.978.025	16.229.109	15.484.921	14.741.481	14.011.286	13.280.347
III.	Finanzanlagen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>A.</b>	<b>Anlagevermögen</b>	<b>18.486.813</b>	<b>17.738.812</b>	<b>16.998.905</b>	<b>16.985.398</b>	<b>16.235.905</b>	<b>15.491.508</b>	<b>14.748.068</b>	<b>14.017.873</b>	<b>13.286.934</b>
I.	Vorräte	1.148.527	851.620	1.356.586	1.035.858	1.199.371	764.653	413.824	316.650	319.695
1.	Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.	Unfert. Erz./Leist., Betriebsk., zum Verkauf best. Grundsücke	1.148.527	851.620	1.356.586	1.035.858	1.199.371	764.653	413.824	316.650	319.695
3.	Fertige Erzeugnisse und Waren	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.	Geleistete Anzahlungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	51.908	39.852	35.000	35.000	1.035.485	35.000	35.000	35.000	35.000
1.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	12.345	4.337	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
2.	Forderungen gegen nahestehende Personen	0	289	0	0	0	0	0	0	0
3.	Sonstige Vermögensgegenstände	39.562	35.226	30.000	30.000	1.030.485	30.000	30.000	30.000	30.000
III.	Wertpapiere	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IV.	Kassenbestand, Bundesbankguth., Guth. bei Kreditinstituten	564.680	1.428.857	515.858	516.518	97.714	576.802	866.403	893.905	828.637
<b>B.</b>	<b>Umlaufvermögen</b>	<b>1.765.116</b>	<b>2.320.329</b>	<b>1.907.443</b>	<b>1.587.376</b>	<b>2.332.570</b>	<b>1.376.455</b>	<b>1.315.227</b>	<b>1.245.555</b>	<b>1.183.332</b>
<b>C.</b>	<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>2.058</b>	<b>2.058</b>	<b>2.000</b>						
	<b>AKTIVA</b>	<b>20.253.986</b>	<b>20.061.199</b>	<b>18.908.349</b>	<b>18.574.774</b>	<b>18.570.475</b>	<b>16.869.963</b>	<b>16.065.295</b>	<b>15.265.427</b>	<b>14.472.266</b>
I.	Gezeichnetes Kapital, Festkapital	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
II.	Kapitalrücklage, allgemeine Rücklage	2.026.846	2.026.846	2.026.846	2.026.846	2.026.846	2.026.846	2.026.846	2.026.846	2.026.846
III.	Gewinnrücklagen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IV.	Bilanzgewinn/-verlust	-1.263.974	-1.102.479	-1.046.918	-1.020.467	-969.787	-956.348	-945.286	-926.573	-898.217
<b>A.</b>	<b>Eigenkapital</b>	<b>787.873</b>	<b>949.367</b>	<b>1.004.928</b>	<b>1.031.379</b>	<b>1.083.059</b>	<b>1.095.498</b>	<b>1.106.561</b>	<b>1.125.273</b>	<b>1.153.629</b>
<b>B.</b>	<b>Sonderposten aus Zulagen, Zuschüssen bzw. BKZ</b>	<b>14.838.245</b>	<b>14.231.738</b>	<b>13.625.231</b>	<b>13.625.231</b>	<b>13.018.724</b>	<b>12.412.217</b>	<b>11.805.711</b>	<b>11.199.204</b>	<b>10.592.697</b>
1.	Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.	Steuerrückstellungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.	Sonstige Rückstellungen	55.639	67.173	105.773	80.000	83.773	87.016	89.691	91.752	93.136
<b>C.</b>	<b>Rückstellungen</b>	<b>55.639</b>	<b>67.173</b>	<b>105.773</b>	<b>80.000</b>	<b>83.773</b>	<b>87.016</b>	<b>89.691</b>	<b>91.752</b>	<b>93.136</b>
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.	Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	284.147	286.102	280.000	280.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000
3.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	260.611	266.222	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000
4.	Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen	3.848.934	3.395.747	3.690.416	3.190.416	3.882.919	2.773.232	2.561.333	2.347.199	2.130.805
5.	Sonstige Verbindlichkeiten	155.800	842.735	0	165.748	0	0	0	0	0
<b>D.</b>	<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>4.549.492</b>	<b>4.790.806</b>	<b>4.170.416</b>	<b>3.836.164</b>	<b>4.382.919</b>	<b>3.273.232</b>	<b>3.061.333</b>	<b>2.847.199</b>	<b>2.630.805</b>
<b>E.</b>	<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>22.738</b>	<b>22.114</b>	<b>2.000</b>						
	<b>PASSIVA</b>	<b>20.253.986</b>	<b>20.061.199</b>	<b>18.908.349</b>	<b>18.574.774</b>	<b>18.570.475</b>	<b>16.869.963</b>	<b>16.065.295</b>	<b>15.265.427</b>	<b>14.472.266</b>

Abbildung 9 - Bilanzplan

Im Folgenden werden die wesentlichen Positionen des Bilanzplans näher erläutert:

#### Anlagevermögen

Die geplante Entwicklung des Anlagevermögens wird in nachfolgender Abbildung dargestellt:

Lfd. Nr.	Angaben in EUR	IST 2021	PLAN 2022	V-IST 9+3 2022	PLAN 2023	PLAN Folgejahre			
						2024	2025	2026	2027
<b>I.</b>	<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>								
	Restbuchwert 1.1.	11.236	10.583	8.027	7.374	6.796	6.587	6.587	6.587
	<b>Investitionen</b>	0	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500
	Anlagenabgänge (Restbuchwert)	0	0	0	0	0	0	0	0
	Planmäßige Abschreibungen [A]	3.209	2.078	2.153	2.078	1.709	1.500	1.500	1.500
	Außerplanmäßige Abschreibungen [B]	0	0	0	0	0	0	0	0
	Zuschreibungen	0	0	0	0	0	0	0	0
	<b>Restbuchwert 31.12.</b>	<b>8.027</b>	<b>10.005</b>	<b>7.374</b>	<b>6.796</b>	<b>6.587</b>	<b>6.587</b>	<b>6.587</b>	<b>6.587</b>
<b>II.</b>	<b>Sachanlagen</b>								
	Restbuchwert 1.1.	18.475.577	17.737.816	17.730.785	16.978.025	16.229.109	15.484.921	14.741.481	14.011.286
	<b>Investitionen</b>	26.567	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
	Anlagenabgänge (Restbuchwert)	5	0	0	0	0	0	0	0
	Planmäßige Abschreibungen [A]	771.353	768.916	772.761	768.916	764.188	763.440	750.195	750.938
	Außerplanmäßige Abschreibungen [B]	0	0	0	0	0	0	0	0
	Zuschreibungen	0	0	0	0	0	0	0	0
	<b>Restbuchwert 31.12.</b>	<b>17.730.785</b>	<b>16.988.900</b>	<b>16.978.025</b>	<b>16.229.109</b>	<b>15.484.921</b>	<b>14.741.481</b>	<b>14.011.286</b>	<b>13.280.347</b>

Abbildung 10 - Anlagevermögen

Bzgl. der geplanten Zugänge zum Anlagevermögen verweisen wir auf unsere entsprechenden Ausführungen zum Investitionsprogramm in Abschnitt 4.

## Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen der TGF wird maßgeblich durch die unter dem Vorratsvermögen ausgewiesenen noch nicht abgerechneten Betriebskosten und den zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie dem Bestand an liquiden Mitteln geprägt. Bzgl. der Entwicklung der liquiden Mittel verweisen wir auf unsere Darstellung des Liquiditätsplans in Abschnitt 5.

Die folgende Abbildung stellt die Entwicklung des Vorratsvermögens im Planungszeitraum dar:

	IST 2021	PLAN 2022	V-IST 9+3 2022	PLAN 2023	2024	PLAN Folgejahre		
						2025	2026	2027
<b>Baugebiet F2</b>								
<b>Fläche Verkaufsgrundstücke in qm</b>								
Stand 1.1.	477	477	477	477	0	0	0	0
+ Zugänge	0	0	0	0	0	0	0	0
./. Abgänge	0	0	0	-477	0	0	0	0
Stand 31.12.	477	477	477	0	0	0	0	0
<b>Buchwert in EUR</b>								
Stand 1.1.	30.798	30.828	30.798	30.798	0	0	0	0
+ Zugänge (AK/HK)	0	0	0	0	0	0	0	0
./. Zuschüsse	0	0	0	0	0	0	0	0
./. Abgänge	0	0	0	-30.798	0	0	0	0
Stand 31.12.	30.798	30.828	30.798	0	0	0	0	0
<b>Baugebiet F2_A</b>								
<b>Fläche Verkaufsgrundstücke in qm</b>								
Stand 1.1.	13.905	9.370	8.075	6.359	1.503	1.503	1.503	0
+ Zugänge	0	0	0	0	0	0	0	0
./. Abgänge	-5.830	-2.979	-1.716	-4.856	0	0	-1.503	0
Stand 31.12.	8.075	6.391	6.359	1.503	1.503	1.503	0	0
<b>Buchwert in EUR</b>								
Stand 1.1.	633.132	438.308	401.778	318.172	100.190	100.190	100.190	0
+ Zugänge (AK/HK)	29.886	0	2.872	0	0	0	0	0
./. Zuschüsse	-3.218	0	0	0	0	0	0	0
./. Abgänge	-258.022	-141.257	-86.478	-217.981	0	0	-174.190	0
./. Außerplanmäßige Abschreibung (Porzeline)	0	0	0	0	0	0	74.000	0
Stand 31.12. (inkl. außerplanm. AfA-Porzelline)	401.778	297.051	318.172	100.190	100.190	100.190	0	0
<b>Baugebiet - F3</b>								
<b>Fläche Verkaufsgrundstücke in qm</b>								
Stand 1.1.	14.619	14.619	14.619	14.619	12.329	5.123	0	0
+ Zugänge	0	0	0	0	0	0	0	0
./. Abgänge	0	0	0	-2.290	-7.206	-5.123	0	0
Stand 31.12.	14.619	14.619	14.619	12.329	5.123	0	0	0
<b>Buchwert in EUR</b>								
Stand 1.1.	232.598	236.890	161.045	417.753	791.488	353.814	0	0
+ Zugänge (AK/HK)	29.407	3.371.000	1.400.000	2.839.980	300.000	0	0	0
./. Zuschüsse	-100.960	-2.829.252	-1.143.292	-2.319.233	-240.000	0	0	0
./. Abgänge	0	0	0	-147.012	-497.674	-353.814	0	0
Stand 31.12.	161.045	778.637	417.753	791.488	353.814	0	0	0
<b>noch nicht abgerechnete Betriebskosten</b>								
Stand 1.1.	252.000	247.712	258.000	269.136	307.692	310.648	313.634	316.650
Zugänge (Abgrenzung Betriebskosten für lfd. Jahr)	258.000	250.069	269.136	307.692	310.648	313.634	316.650	319.695
Abgänge (Auflösung Abgrenzung Vorjahr)	-252.000	-247.712	-258.000	-269.136	-307.692	-310.648	-313.634	-316.650
Stand 31.12.	258.000	250.069	269.136	307.692	310.648	313.634	316.650	319.695
<b>GESAMT 31.12.</b>	<b>851.620</b>	<b>1.356.586</b>	<b>1.035.858</b>	<b>1.199.371</b>	<b>764.653</b>	<b>413.824</b>	<b>316.650</b>	<b>319.695</b>

## Abbildung 11 - Vorräte

Der Abschluss der Erschließung (Restleistungen) des F2A ist in 2021 erfolgt. Der Verkauf der verbleibenden Restflächen des F2 und F2A ist für das Jahr 2023 geplant.

Der aktuellen Planung für das F3 liegt der Zuwendungsbescheid der Landesdirektion Dresden vom 11. Oktober 2021 zu Grunde. Der Zuwendungsbescheid berücksichtigt bei

Gesamtprojektkosten von 4.502 TEUR und förderfähigen Ausgaben von 3.959 TEUR einen Zuwendungsbetrag von 3.563 TEUR. Hieraus resultiert ein Eigenmittelanteil in Höhe von 939 TEUR. Gemäß aktueller Planung wird mit Mehraufwendungen in Höhe von 300 TEUR und einer hierauf entfallenden Zuwendung von 240 TEUR gerechnet, welche im Planjahr 2024 dargestellt wurden.

In den jeweiligen Baugebieten enthaltene Infrastrukturf lächen werden grundsätzlich mit 1 EUR bewertet, da diese nach Abschluss des Projektes unentgeltlich an die Stadt Freital übertragen werden.

### Eigenkapital

Aufgrund der geplanten positiven Jahresergebnisse im Planungszeitraum und der jeweiligen Verrechnung mit dem bestehenden Verlustvertrag wird ein kontinuierlicher Anstieg des Eigenkapitals erwartet.

### Sonderposten

Der für Fördermittel in Verbindung mit dem Neubau des F1 gebildete Sonderposten wird planmäßig über die Nutzungsdauer des F1 aufgelöst. Die Auflösung beträgt im Planungszeitraum konstant 607 TEUR pro Jahr.

### Rückstellungen

Die Rückstellungen beinhalten insbesondere Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen, Jahresabschluss- und Prüfungskosten sowie ab 2022 die Rückstellung für Mehrerlöse im F1.

### Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten resultieren insbesondere aus erhaltenen Anzahlungen auf Betriebskosten sowie Verbindlichkeiten aus der Finanzierungstätigkeit gegenüber der Stadt Freital.

Die Entwicklung der Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Freital stellt sich wie folgt dar:

Lfd. Nr.	IST 2021	PLAN 2022	V-IST 9+3 2022	PLAN 2023	PLAN Folgejahre			
Angaben in EUR	2021	2022	2022	2023	2024	2025	2026	2027
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter</b>								
davon verzinsliche Darlehen Stadt	3.395.747	3.190.416	3.190.416	2.982.919	2.773.232	2.561.333	2.347.199	2.130.805
davon verzinsliche Liquiditätshilfen Stadt Freital	0	500.000	0	900.000	0	0	0	0
Zugang im Geschäftsjahr Darlehen Stadt Freital	0	0	0	0	0	0	0	0
Zugang im Geschäftsjahr Liquiditätshilfen Stadt Freital	0	500.000	0	900.000	0	0	0	0
Tilgung im Geschäftsjahr Stadt Darlehen	-203.187	-205.331	-205.331	-207.497	-209.687	-211.899	-214.135	-216.394
Tilgung im Geschäftsjahr Stadt Liquiditätshilfen	-250.000	0	0	0	-900.000	0	0	0
<b>Zinsaufwand im Geschäftsjahr</b>	47.600	42.919	42.169	40.003	37.813	35.601	25.865	23.606

Abbildung 12 - Verbindlichkeiten Gesellschafter

Bezüglich weiterer Ausführungen zu den Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Freital verweisen wir auf den Liquiditätsplan in Abschnitt 5.

## 4. Investitionsprogramm

### Anlagevermögen

Für den mieterspezifischen Ausbau im F1 sind für die Jahre 2023 bis 2027 10 TEUR pro Jahr geplant. Darüber hinaus berücksichtigt der Plan Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände in Höhe von jährlich 1,5 TEUR und in Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von jährlich 10 TEUR.

Angaben in EUR	IST	PLAN	V-IST 9+3	PLAN	PLAN Folgejahre			
	2021	2022	2022	2023	2024	2025	2026	2027
<b>Investitionen</b>								
immaterielle Vermögensgegenstände								
- immaterielle Vermögensgegenstände	0	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500
<b>Sachanlagen</b>								
- Herstellungskosten F1	13.745	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
- GWG, Betriebs- und Geschäftsausstattung	12.822	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
- aktivierte Eigenleistungen	0	0	0	0	0	0	0	0
- Sonstiges	0	0	0	0	0	0	0	0
- Hüttengrundbach	0	0	0	0	0	0	0	0
- Parkplatz	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summe</b>	<b>26.567</b>	<b>20.000</b>	<b>20.000</b>	<b>20.000</b>	<b>20.000</b>	<b>20.000</b>	<b>20.000</b>	<b>20.000</b>
<b>Finanzanlagen</b>								
- Finanzanlagen	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Investitionen Anlagevermögen gesamt</b>	<b>26.567</b>	<b>21.500</b>	<b>21.500</b>	<b>21.500</b>	<b>21.500</b>	<b>21.500</b>	<b>21.500</b>	<b>21.500</b>

Abbildung 13 - Investitionen Anlagevermögen

### Umlaufvermögen

Die Investitionen für die Erschließung von zum Verkauf bestimmten Grundstücken stellen sich im Planungszeitraum wie folgt dar:

Angaben in EUR	IST	PLAN	V-IST 9+3	PLAN	PLAN Folgejahre			
	2021	2022	2022	2023	2024	2025	2026	2027
<b>Projekte Umlaufvermögen</b>								
- Baugebiet - F2	0	0	0	0	0	0	0	0
- Baugebiet - F2_A	29.886	0	2.872	0	0	0	0	0
- Baugebiet - F3	29.407	3.371.000	1.400.000	2.839.980	300.000	0	0	0
<b>Investitionen Umlaufvermögen gesamt</b>	<b>59.292</b>	<b>3.371.000</b>	<b>1.402.872</b>	<b>2.839.980</b>	<b>300.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Abbildung 14 - Investitionen Umlaufvermögen

Die Erschließungskosten für die Projekte F2, F2A und F3 sind liquiditätswirksam und werden im Materialaufwand unter den Aufwendungen für bezogene Leistungen ausgewiesen.

Die Erschließungskosten sind jedoch nicht ergebniswirksam, da sie in gleicher Höhe den Bestand an Vorräten der Verkaufsgrundstücke erhöhen. Diese Erhöhung führt zu einer positiven Bestandsveränderung. Im Falle von erhaltenen Fördermitteln erhöht sich der Bestand um die Differenz der Erschließungskosten abzüglich der erhaltenen Fördermittel (positive Bestandsveränderung). Die erhaltenen Fördermittel selbst sind in den sonstigen betrieblichen Erträgen enthalten.

Bezüglich weiterführender Ausführungen zu den einzelnen Projekten verweisen wir auf unsere Ausführungen zum Umlaufvermögen im Rahmen des Bilanzplans in Abschnitt 3.

## 5. Liquiditätsplan

Der Liquiditätsplan stellt sich in der Gliederung nach DRS 21 wie folgt dar:

Lfd. Nr.	Angaben in EUR	IST 2021	PLAN 2022	V-IST 9+3 2022	PLAN 2023	2024	2025	2026	2027
1.	Periodenergebnis	161.495	67.751	82.012	51.680	12.439	11.063	18.712	28.356
2.	+/- Abschr./Zuschr. auf Gg. des Anlagevermögens	774.562	770.993	774.914	770.993	765.897	764.940	751.695	752.438
3.	+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	11.534	25.773	12.827	3.773	3.243	2.675	2.062	1.383
4.	+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-606.507	-606.507	-606.507	-606.507	-606.507	-606.507	-606.507	-606.507
5.	-/+ Zun./Abn. der Vorräte, der Ford. aus L&L, anderer Aktiva	308.963	-402.848	353.964	2.235	434.721	350.829	97.175	-3.046
6.	+/- Zun./Abn. der Verb. aus L&L, anderer Passiva	26.602	0	-769.425	-145.748	0	0	0	0
7.	-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gg. des Anlageverm.	5	0	0	0	0	0	0	0
8.	+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	47.600	42.919	42.169	40.003	37.813	35.601	25.865	23.606
9.	- Erträge aus Zuschüssen des Freistaates Sachsen	-104.178	-2.829.252	-1.143.292	-2.319.233	-240.000	0	0	0
10.	+ Aufwendungen für Erschließungskosten	59.292	3.371.000	1.402.872	2.839.980	300.000	0	0	0
11.	- Beteiligungserträge	0	0	0	0	0	0	0	0
15.	= <b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit*</b>	<b>679.369</b>	<b>439.830</b>	<b>149.534</b>	<b>637.176</b>	<b>707.606</b>	<b>558.600</b>	<b>289.002</b>	<b>196.231</b>
16.	+ Einzahl. aus Abg. von Gg. des immat. AV und von Sachanlagen	0	0	0	0	0	0	0	0
17.	- Auszahl. für Invest. in das immat. AV und in Sachanlagen	-26.567	-21.500	-21.500	-21.500	-21.500	-21.500	-21.500	-21.500
20.	+ Einzahl. aus Abg. von Gg. des Finanzanlagevermögens	0	0	0	0	0	0	0	0
21.	- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlageverm.**	0	0	0	0	0	0	0	0
22.	- Auszahlungen für Erschließung der zum Verkauf bestimmten Liegenschaften	-59.292	-3.371.000	-1.402.872	-2.839.980	-300.000	0	0	0
28.	+ erhaltene Zinsen	0	0	0	0	0	0	0	0
29.	+ erhaltene Beteiligungserträge/Dividenden	0	0	0	0	0	0	0	0
30.	= <b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-85.859</b>	<b>-3.392.500</b>	<b>-1.424.372</b>	<b>-2.861.480</b>	<b>-321.500</b>	<b>-21.500</b>	<b>-21.500</b>	<b>-21.500</b>
31.	+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	0	0	0	0	0	0	0	0
33.	- Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen	0	0	0	0	0	0	0	0
35.1	+ Einzahl. aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten KI	0	0	0	0	0	0	0	0
35.2	+ Einzahl. aus der Aufnahme von Liquiditätshilfen Stadt Freital	0	500.000	0	900.000	0	0	0	0
36.1	- Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten KI	0	0	0	0	0	0	0	0
36.2	- Auszahlungen aus der Tilgung Darlehen Stadt Freital	-203.187	-205.331	-205.331	-207.497	-209.687	-211.899	-214.135	-216.394
36.3	- Auszahlungen aus der Tilgung Liquiditätshilfen Stadt Freital	-250.000	0	0	0	-900.000	0	0	0
37.	+ Einzahl. aus erh. Zuschüssen/Zuwendungen f. Investitionen	771.453	2.829.252	610.000	1.153.000	1.240.482	0	0	0
40.	- gezahlte Zinsen	-47.600	-42.919	-42.169	-40.003	-37.813	-35.601	-25.865	-23.606
41.	- Gezahlte Dividenden	0	0	0	0	0	0	0	0
43.	= <b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>270.667</b>	<b>3.081.002</b>	<b>362.500</b>	<b>1.805.500</b>	<b>92.982</b>	<b>-247.500</b>	<b>-240.000</b>	<b>-240.000</b>
44.	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	864.176	128.332	-912.338	-418.804	479.088	289.600	27.502	-65.269
45.	+/- Wechselkurs- und bewertungsbed. Änder. d. Finanzmittelfonds	0	0	0	0	0	0	0	0
46.	+/- Konsolidierungskreisbed. Änderungen des Finanzmittelfonds	0	0	0	0	0	0	0	0
47.	+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	564.680	387.526	1.428.857	516.518	97.714	576.802	866.403	893.905
48.	= <b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>1.428.857</b>	<b>515.858</b>	<b>516.518</b>	<b>97.714</b>	<b>576.802</b>	<b>866.403</b>	<b>893.905</b>	<b>828.637</b>

Abbildung 15 - Liquiditätsplan

### Langfristige Absicherung der Finanzierung

Die langfristige Finanzierung der TGF erfolgt insbesondere durch das Gesellschafterdarlehen mit der Stadt Freital. Das Gesellschafterdarlehen wird mit 1,05% p.a. verzinst und wird zum 31.12.2022 eine Restschuld in Höhe von 3.190 TEUR aufweisen.

Darüber hinaus wurde am 17. Dezember 2021 ein Darlehensrahmenvertrag mit der Stadt Freital geschlossen, um insbesondere den zeitweise bestehenden Liquiditätsbedarf in Abhängigkeit von den anfallenden Erschließungskosten des Projekts F3, den Zahlungseingängen beantragter Fördermittel und dem Zeitverlauf des Verkaufs von Grundstücken decken zu können. In diesem Zusammenhang ist im Rahmen der Liquiditätsplanung die Inanspruchnahme von 900 TEUR über den Darlehensrahmen mit der Stadt Freital im Jahr 2023 geplant. Die Tilgung soll vollständig im Jahr 2024 erfolgen.

Die nachfolgende Übersicht enthält eine Darstellung der Kreditlinien:

Lfd. Nr.	Angaben in EUR	IST	PLAN	V-IST 9+3	PLAN	PLAN Folgejahre				
		2021	2022	2022	2023	2024	2025	2026	2027	
<b>nachrichtlich - Übersicht Kreditlinien</b>										
	bestehende Kreditlinien Banken	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	In Anspruch genommen Banken	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	bestehende Kreditlinien Stadt Freital	2.850.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000	0	0	0
	In Anspruch genommen Stadt Freital	0	500.000	0	900.000	0	0	0	0	0
	bestehende Kreditlinien WBF	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000
	In Anspruch genommen WBF	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	<b>Freie Linien zum Stichtag</b>	<b>3.000.000</b>	<b>1.150.000</b>	<b>1.650.000</b>	<b>750.000</b>	<b>1.650.000</b>	<b>1.650.000</b>	<b>150.000</b>	<b>150.000</b>	<b>150.000</b>

Abbildung 16 - Kreditlinien

## 6. Finanzplan

Die nach § 20 Abs. 1 SächsEigBVO geforderten Angaben im Finanzplan zu Erträgen und Aufwendungen sowie zu Mittelzu- und -abflüssen sind im Erfolgsplan bzw. Liquiditätsplan enthalten. Bezüglich des Investitionsprogrammes verweisen wir auf Abschnitt 4.

## 7. Stellenübersicht

Die der Planung zugrunde gelegte Stellenübersicht stellt sich wie folgt dar:

Angaben in VZÄ*	IST	PLAN	V-IST 9+3	PLAN	PLAN Folgejahre			
	2021	2022	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Betriebsleitung, Geschäftsführung**	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
Allgemeine Verwaltung	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Auszubildende***	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Summe VZÄ</b>	<b>1,50</b>	<b>1,50</b>	<b>1,50</b>	<b>1,50</b>	<b>1,50</b>	<b>1,50</b>	<b>1,50</b>	<b>1,50</b>

\*) VZÄ = Vollzeitäquivalent, bei Beschäftigten entspricht ein VZÄ einer regelmäßigen Wochenarbeitszeit von 40 Stunden

\*\*) Entlohnung des Geschäftsführers erfolgt vollständig durch FPE (es erfolgt eine anteilige Weiterverrechnung an TGF)

\*\*) 1 Auszubildender = 0,25 VZÄ

Abbildung 17 - Stellenübersicht

Die Gesellschaft hat einen Geschäftsführer in Personalunion und eine Assistentin der Geschäftsführung in Vollzeit angestellt. Die Entlohnung des Geschäftsführers ist mit der 100-prozentigen Zahlung des Geschäftsführergehaltes der FPE abgegolten. Bzgl. der vorgenommenen Weiterberechnung der Aufwendungen von der FPE an die TGF verweisen wir auf unsere Ausführungen zum Personalaufwand im Rahmen des Erfolgsplans im Abschnitt 2.

Zur Erfüllung der Aufgaben der TGF werden zusätzlich Dienstleistungen von Firmen der Region, darunter auch städtische Unternehmen, erbracht.