

Technologie- und Gründerzentrum Freital GmbH, Freital Lagebericht 2022

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. 26.000 m² Gewerbefläche sowie die Entwicklung des Projektes „F3 – Freitaler Technologiepark Ost“ mit ca. 14.600 m².

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 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

Für die interne Steuerung der TGF werden als finanzielle Leistungsindikatoren primär das Jahresergebnis sowie die Umsatzerlöse und als nicht finanzieller Leistungsindikatoren der Vermietungsstand im F1 sowie die Vermarktungsstände in den Technologieparks verwendet.

2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftlich wurde das Jahr 2022 maßgeblich im ersten Quartal durch die abklingende Ausbreitung des Coronavirus sowie ganzjährig durch die Auswirkungen des Ukraine Konflikts und die damit hervorgerufene Energiekrise geprägt. Im Vergleich zum Vorjahr konnte die Gesamtwirtschaft in Deutschland dennoch um ca. 1,9 % wachsen (Vorjahr: Wachstum um 2,9 %).

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

Die Geschäftsentwicklung verlief im F1 trotz des Ukraine Konflikts nahezu identisch mit dem Vorjahr. Wesentliche negative Auswirkungen auf die Vermietung waren im Geschäftsjahr 2022 nicht zu verzeichnen. Der ertragswirksame Vermietungsstand beträgt per 31. Dezember 2022 95,7 % (Vorjahr 91,6 %) und liegt damit weiterhin auf einem sehr hohen Niveau. Aktuelle Verhandlungen mit Mietinteressenten und Erweiterungswünsche von Bestandsmietern laufen.

Die Prüfung des im Februar 2016 gegenüber dem Fördermittelgeber für die Gesamtprojekte F1 und F2 eingereichten Mittelverwendungsnachweises konnte auch im Jahr 2022 noch nicht abgeschlossen werden.

Die Gewerbegrundstücke für das Projekt F2_A Erweiterung Freitaler Technologiepark wurden in 2021 komplett fertig gestellt. Der Mittelverwendungsnachweis wurde Anfang Januar 2022 bei der Landesdirektion Sachsen eingereicht. In 2022 wurde ein notariell beurkundeter Kaufvertrag über die Veräußerung von Grundstücken geschlossen, von dem durch Zahlungseingang der wirtschaftliche Übergang auf den Käufer bereits vor dem Bilanzstichtag erfolgt ist. Der Vermarktungsstand (unterschriebene Grundstückskaufverträge) beträgt somit im F2_A Erweiterung Freitaler Technologiepark zum 31. Dezember 2022 ca. 81 % (Vorjahr ca. 72 %).

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 saniert bzw. erschlossen und schließlich Existenzgründern bzw. Unternehmen zur gewerblichen Nutzung zum Kauf angeboten werden (Verkaufsfläche ca. 14.600 m²). Die Projektrealisierung erfolgt erneut mithilfe von Fördermitteln des Freistaates Sachsen. Der Zuwendungsbescheid des Freistaates Sachsen erging schließlich am 11. Oktober 2021 und weist einen Fördersatz von 90 % aus. Mit den Erschließungsarbeiten für F3 wurde im Februar 2022 mit Baumfällarbeiten begonnen. Weiterhin wurden oberirdische Abrissarbeiten in den beiden Baufeldern Nord und Süd durchgeführt. Im weiteren Verlauf wurden im Baufeld Nord zwei nicht aktenkundige Altöltanks gefunden. Dabei sind ca. 20.000 Liter Altöl abgepumpt und entsorgt wurden. Nach dem Abpumpen wurde eingefüllter Bauschutt sichtbar. Im Baufeld Süd wurde weiterhin ein Schacht mit nicht aktenkundigem teerhaltigem Schlamm entdeckt. Die nicht geplanten Mehraufwendungen von ca. 203 TEUR wurden dem Fördermittelgeber im Oktober 2022 angezeigt. Schließlich erging am 21. November 2022 ein Änderungsbescheid mit einer 85 % Förderung der Mehrkosten.

Die Geschäftsführung beurteilt den Geschäftsverlauf insgesamt als positiv, was sich auch in einem erneuten positiven Jahresergebnis widerspiegelt.

2.3 Lage des Unternehmens

2.3.1 Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2022 wurde insgesamt ein Jahresüberschuss von TEUR 80 (Vorjahr TEUR 161) erzielt, welcher um TEUR 12 über dem prognostizierten Ergebnis liegt. Die Verbesserung gegenüber dem Plan resultiert insbesondere aus dem hohen Vermietungsstand im F1. Der Ergebnismrückgang um TEUR 81 im Vergleich zum Vorjahr wurde insbesondere durch eine Abschreibung auf die zum Verkauf bestimmten Grundstücke im F3 sowie durch gestiegene allgemeine Betriebs- und Verwaltungskosten verursacht.

Der Rückgang der Umsatzerlöse um TEUR 200 auf TEUR 1.090 im Vergleich zum Vorjahr ist im Wesentlichen auf die mit TEUR 244 geringeren Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken zurückzuführen. Gegenläufig wirkten sich die um TEUR 38 gestiegenen Vermietungserlöse aus.

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

2.3.2 Finanzlage

Die Liquidität der Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2022 jederzeit gesichert. Alle Zahlungsverpflichtungen konnten termingemäß unter Ausnutzung von Skonti erfüllt werden. Die Ausgaben wurden aus Eigenmitteln und Fördermitteln des Freistaates Sachsen finanziert. Die TGF hat in 2022 Tilgungszahlungen in Verbindung mit dem Gesellschafterdarlehen mit der Stadt Freital in Höhe von TEUR 205 geleistet. Zum Bilanzstichtag bestehen nicht in Anspruch genommene Kreditlinien bei Gesellschaftern in Höhe von TEUR 1.650.

2.3.3 Vermögenslage

Die Gesellschaft investierte im Berichtsjahr TEUR 45 (Vorjahr TEUR 27) 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 17.010 (Vorjahr TEUR 17.739). Demgegenüber steht auf der Passivseite der Sonderposten aus Zuschüssen zur Finanzierung des Anlagevermögens durch Zuschüsse des Freistaates Sachsen von TEUR 13.625 (Vorjahr TEUR 14.232).

Das Eigenkapital der Gesellschaft hat sich um TEUR 80 (Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2022) gegenüber dem Vorjahr erhöht. Die bilanzielle Eigenkapitalquote steigt zum Bilanzstichtag auf 5,3 % (Vorjahr 4,7 %).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern haben sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 205 verringert. Diese Veränderung resultiert aus der planmäßigen Tilgung des

Gesellschafterdarlehens. Das langfristige Gesellschafterdarlehen weist zum Bilanzstichtag einen Bestand von TEUR 3.190 (Vorjahr TEUR 3.396) aus.

3. Prognosebericht

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

Die Entwicklung der Gesamtumsatzerlöse ist abhängig von der Höhe der erzielbaren Erlöse aus Grundstücksverkäufen und dem Vermietungsstand im F1. Bei den Erlösen aus Grundstücksverkäufen ist eine Planung nur bedingt möglich und abhängig vom Vorankommen der Erschließungsmaßnahmen im Projekt F3. Die Planung für 2023 geht von einem im Vergleich zum Jahr 2022 niedrigerem Jahresergebnis aus, welches ca. TEUR 52 betragen wird. Das niedrigere Ergebnis begründet sich im Wesentlichen durch einen niedrigeren erwarteten Vermietungsstand und damit verbunden geringeren Mieteinnahmen im F1. Inwieweit sich die aktuellen Geschehnisse in der Ukraine auf die wirtschaftliche Lage einzelner Mieter und damit auch auf die Gesellschaft selbst auswirken kann, ist gegenwärtig nicht abzusehen. In der Prognose sind hierbei keine negativen Effekte berücksichtigt.

Für das Projekt F3 sind Investitionen in das Umlaufvermögen von in Summe ca. TEUR 2.840 geplant. Dabei werden die Investitionen durch die beschiedenen 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 verbliebenen Grundstücke positiv auf die Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft wirken. Zudem sind mit dem 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. Aufgrund der seit Beginn 2022 ansteigenden Zinskurve für Baufinanzierungen haben sich die Finanzierungsbedingungen für Bauprojekte von potentiellen gewerblichen Investoren verschlechtert. Dem begegnet die Gesellschaft, indem intensive Gespräche mit potenziellen Interessenten geführt werden. Weiterhin werden vor Realisierung einer Erschließungsmaßnahme Bedarfsermittlungen durchgeführt und der Markt für Baufinanzierungen (Zinsentwicklung) kontinuierlich beobachtet. 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 werden von der Gesellschaft als Risiko, aber auch als Chance gesehen. Durch die Nähe zu Dresden profitiert die Gesellschaft weiterhin vom dortigen Preisniveau der Gewerbeflächen- und Immobilienpreise.

Die Geschäftsleitung führt in einem regelmäßigen und dokumentierten Prozess (mindestens halbjährlich) 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:

- dokumentiertes Risikomanagementsystem
- 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 31. März 2023

Technologie- und Gründerzentrum Freital GmbH



Alexander Karrei
Geschäftsführer

Technologie- und Gründerzentrum Freital GmbH, Freital

Kennziffern gemäß § 99 SächsGemO für den Beteiligungsbericht (Anlage zum Lagebericht)

	2022	Veränderung	2021
	TEUR	TEUR	TEUR
1. Vermögensstruktur			
Abschreibungen	774	-1	775
Neuinvestitionen	45	18	27
Investitionsdeckung in %	1.720,0	-1.150,4	2.870,4
Anlagevermögen	17.010	-729	17.739
Gesamtkapital	19.399	-662	20.061
Anlagenintensität in %	87,7	-0,7	88,4
Fremdkapital ¹	18.370	-742	19.112
Bilanzsumme	19.399	-662	20.061
Fremdkapitalquote in %	94,7	-0,6	95,3
2. Kapitalstruktur			
Eigenkapital	1.029	80	949
Gesamtkapital	19.399	-662	20.061
Eigenkapitalquote in %	5,3	0,6	4,7
Eigenkapital	1.029	80	949
Jahresfehlbetrag	n/a	n/a	n/a
Eigenkapitalreichweite in Jahren	n/a	n/a	n/a

¹ das Fremdkapital enthält auch den Sonderposten, die Rückstellungen und den passiven Rechnungsabgrenzungsposten

	2022	Veränderung	2021
	TEUR	TEUR	TEUR
3. Liquidität			
Fremdkapital	18.370	-742	19.112
abzgl. monetäres Umlaufvermögen	1.459	-10	1.469
Effektivverschuldung in TEUR	16.911	-732	17.643
monetäres Umlaufvermögen ¹	1.459	-10	1.469
kurzfristiges Fremdkapital	1.719	71	1.648
kurzfristige Liquidität in %	84,9	-4,2	89,1
4. Rentabilität			
Jahresergebnis	80	-81	161
Eigenkapital	1.029	80	949
Eigenkapitalrentabilität in %	7,8	-9,2	17,0
Jahresergebnis			
+ Fremdkapitalzinsen	122	-87	209
Gesamtkapital	19.399	-662	20.061
Gesamtkapitalrentabilität in %	0,6	-0,4	1,0
5. Geschäftserfolg			
Umsatz	1.090	-201	1.291
Personalkosten	63	2	61
Arbeitsproduktivität in %	1.730,2	-386,2	2.116,4
Umsatz	1.090	-201	1.291
Anzahl der durchschnittlichen Mitarbeiter	1	0	1
Umsatzerlös je Mitarbeiter (Pro-Kopf-Umsatz)	1.090	-201	1.291

¹ monetäres Umlaufvermögen = Umlaufvermögen ohne Vorräte