

Technologie- und Gründerzentrum Freital GmbH, Freital Lagebericht 2023

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 2023 maßgeblich durch die Auswirkungen des Ukraine Konflikts und die damit hervorgerufene Energiekrise geprägt. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Gesamtwirtschaft in Deutschland (preisbereinigtes Bruttoinlandsprodukt) um ca. 0,3 %¹ gesunken (Vorjahr: Wachstum um ca. 1,9 %).

Branchenspezifisch hat sich im Großraum der Landeshauptstadt Dresden die Ansiedlung von klein- und mittelständischen Unternehmen in den letzten Jahren positiv entwickelt. Dieser Trend hat sich auch im Jahr 2023 weiter fortgesetzt.

Die verkehrsgünstige Lage, hervorragende Erweiterungsmöglichkeiten, vollständige Medieneerschließung einschließlich Breitband-Internet werden von Mietern und Interessenten geschätzt.

¹ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 038 vom 30. Januar 2024

2.2 Geschäftsverlauf

Die Geschäftsentwicklung verlief im F1 trotz des Ukraine Konflikts und der Energiekrise nahezu identisch mit dem Vorjahr. Die hohen Gaspreise haben sich bezogen auf die Wärmeversorgung nur unwesentlich auf die Gesellschaft ausgewirkt, da der überwiegende Wärmebedarf über Geothermie abgedeckt wird.

Wesentliche negative Auswirkungen auf die Vermietung waren im Geschäftsjahr 2023 daher nicht zu verzeichnen. Der ertragswirksame Vermietungsstand beträgt per 31. Dezember 2023 ca. 95,2 % (Vorjahr ca. 95,7 %) und liegt damit weiterhin auf einem sehr hohen Niveau. Aktuelle Verhandlungen mit Mietinteressenten und Erweiterungswünsche von Bestandsmieterern laufen.

Die Prüfung des im Februar 2016 gegenüber dem Fördermittelgeber für die Gesamtprojekte F1 und F2 eingereichten Mittelverwendungsnachweises konnte auch im Jahr 2023 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 2023 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 2023 ca. 82,7 % (Vorjahr ca. 80,8 %).

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 wurde im Februar 2022 begonnen. Im weiteren Verlauf wurden auf den Baufeldern Nord und Süd neben den im Jahr 2022 zusätzlich zu Tage getretenen Altlasten (Förderzusage Mehraufwendungen TEUR 203 durch Änderungsbescheid vom 21. November 2022 mit einer 85 % Förderung der Mehrkosten) weitere umfangreiche Mengen derselben gefunden. Dies führte zu weiteren Mehrkosten von ca. TEUR 1.000 welche der Landesdirektion ebenfalls angezeigt wurden. Ein entsprechender Bescheid mit Anerkennung dieser Mehrkosten erging am 21. November 2023 mit einem Fördersatz von 85 %.

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 2023 wurde insgesamt ein Jahresüberschuss von TEUR 20 (Vorjahr TEUR 80) erzielt, welcher um TEUR 32 unter dem prognostizierten Ergebnis liegt. Das gegenüber dem Plan verminderte Jahresergebnis ist insbesondere auf die zeitliche Verschiebung der Realisation von Buchgewinnen aus Grundstücksverkäufen in das Jahr 2024 sowie auf eine außerplanmäßige Abschreibung auf die zum Verkauf bestimmten Grundstücke im F3 zurückzuführen. Gegenläufig wirkten sich insbesondere die gegenüber dem Plan gestiegenen Mieterlöse aus dem hohen Vermietungsstand im F1 aus.

Der Rückgang der Umsatzerlöse um TEUR 76 auf TEUR 1.014 im Vergleich zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen auf die mit TEUR 65 geringeren Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken.

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 2023 jederzeit gesichert. Alle Zahlungsverpflichtungen konnten termingemäß unter Ausnutzung von Skonti erfüllt werden. Die Ausgaben wurden aus Eigenmitteln, Fördermitteln des Freistaates Sachsen sowie der Inanspruchnahme von Kreditlinien von Gesellschaftern finanziert. Die TGF hat in 2023 Tilgungszahlungen in Verbindung mit dem Gesellschafterdarlehen mit der Stadt Freital in Höhe von TEUR 207 geleistet. Zum Bilanzstichtag bestehen nicht in Anspruch genommene Kreditlinien bei Gesellschaftern in Höhe von TEUR 3.300.

2.3.3 Vermögenslage

Die Gesellschaft investierte im Berichtsjahr TEUR 11 (Vorjahr TEUR 45) 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 16.246 (Vorjahr TEUR 17.010). Demgegenüber steht auf der Passivseite der Sonderposten aus Zuschüssen zur Finanzierung des Anlagevermögens durch Zuschüsse des Freistaates Sachsen von TEUR 13.019 (Vorjahr TEUR 13.625).

Das Eigenkapital der Gesellschaft hat sich um TEUR 20 (Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2023) gegenüber dem Vorjahr erhöht. Die bilanzielle Eigenkapitalquote steigt zum Bilanzstichtag auf 5,6 % (Vorjahr 5,3 %).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern haben sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 793 erhöht. Diese Veränderung resultiert aus der planmäßigen Tilgung des Gesellschafterdarlehens in Höhe von TEUR 207 sowie der Inanspruchnahme einer Kreditlinie in Höhe von TEUR 1.000 (Vorjahr TEUR 0). Das langfristige Gesellschafterdarlehen weist zum Bilanzstichtag einen Bestand von TEUR 2.983 (Vorjahr TEUR 3.190) 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 2024 geht von einem im Vergleich zum Jahr 2023 leicht höherem Jahresergebnis aus, welches ca. TEUR 53 betragen wird. Das höhere Ergebnis begründet sich im Wesentlichen durch höhere Buchgewinne aus den Grundstücksverkäufen.

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 1.241 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, welche sich seit dem dritten Quartal 2023 stabilisiert hat, 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:

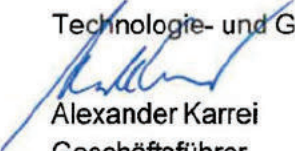
- dokumentiertes Risikomanagementsystem
- regelmäßige Liquiditätskontrollen,
- regelmäßige Plan-Ist-Vergleiche,
- regelmäßig stattfindende Projektbesprechungen, in denen über Planungs- und Steuerungsthemen diskutiert sowie Lösungsvorschläge erarbeitet werden,
- Beurteilung von Risiken aus möglichen Rückzahlungen 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 8. April 2024

Technologie- und Gründerzentrum Freital GmbH



Alexander Karrei
Geschäftsführer

Technologie- und Gründerzentrum Freital GmbH, Freital

Kennziffern gemäß § 99 SächsGemO für den Beteiligungsbericht

	2023	Veränderung	2022
	TEUR	TEUR	TEUR
1. Vermögensstruktur			
Abschreibungen	774	0	774
Neuinvestitionen	11	-34	45
Investitionsdeckung in %	7.036,4	5.316,4	1.720,0
Anlagevermögen	16.246	-764	17.010
Gesamtkapital	18.729	-670	19.399
Anlagenintensität in %	86,7	-1,0	87,7
Fremdkapital ¹	17.680	-690	18.370
Bilanzsumme	18.729	-670	19.399
Fremdkapitalquote in %	94,4	-0,3	94,7
2. Kapitalstruktur			
Eigenkapital	1.049	20	1.029
Gesamtkapital	18.729	-670	19.399
Eigenkapitalquote in %	5,6	0,3	5,3
Eigenkapital	1.049	20	1.029
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

	2023	Veränderung	2022
	TEUR	TEUR	TEUR
3. Liquidität			
Fremdkapital	17.680	-690	18.370
abzgl. monetäres Umlaufvermögen	1.240	-219	1.459
Effektivverschuldung in TEUR	16.440	-471	16.911
monetäres Umlaufvermögen ¹	1.240	-219	1.459
kurzfristiges Fremdkapital	1.884	165	1.719
kurzfristige Liquidität in %	65,8	-19,1	84,9
4. Rentabilität			
Jahresergebnis	20	-60	80
Eigenkapital	1.049	20	1.029
Eigenkapitalrentabilität in %	1,9	-5,9	7,8
Jahresergebnis + Fremdkapitalzinsen	78	-44	122
Gesamtkapital	18.729	-670	19.399
Gesamtkapitalrentabilität in %	0,4	-0,2	0,6
5. Geschäftserfolg			
Umsatz	1.014	-76	1.090
Personalkosten	66	3	63
Arbeitsproduktivität in %	1.536,4	-193,8	1.730,2
Umsatz	1.014	-76	1.090
Anzahl der durchschnittlichen Mitarbeiter	1	0	1
Umsatzerlös je Mitarbeiter (Pro-Kopf-Umsatz)	1.014	-76	1.090

¹ monetäres Umlaufvermögen = Umlaufvermögen ohne Vorräte