Technologie- und Gründerzentrum Freital GmbH, Freital
Lagebericht 2025

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

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Gesamtwirtschaft in Deutschland (preisbereinigtes Bruttoinlandsprodukt) um ca. 0,2 %[1] gewachsen (Vorjahr: Schrumpfung um ca. 0,2 %).

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 2025 weiter fortgesetzt. Zudem könnten sich die für die nächsten Jahre geplanten gewerblichen Neuansiedlungen im Dresdner Halbleiterstandort auch positiv auf die Umlandgemeinden auswirken.
Die verkehrsgünstige Lage, hervorragende Erweiterungsmöglichkeiten, vollständige Medienerschließung einschließlich Breitband-Internet werden von Mietern und Interessenten geschätzt.

[1] Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 017 vom 15. Januar 2026

2.2 Geschäftsverlauf

Die Geschäftsentwicklung verlief im F1 nahezu identisch mit dem Vorjahr. Wesentliche negative Auswirkungen auf die Vermietung waren im Geschäftsjahr 2025 nicht zu verzeichnen. Der ertragswirksame Vermietungsstand beträgt per 31. Dezember 2025 ca. 92,4 % (Vorjahr ca. 96,6 %) 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 2025 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 2025 wurde kein Grundstück verkauft.
Der Vermarktungsstand (unterschriebene Grundstückskaufverträge) beträgt somit im F2_A Erweiterung Freitaler Technologiepark zum 31. Dezember 2025 ca. 85,4 % (Vorjahr ca. 85,4 %).

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 %.
Im Jahr 2025 wurden einige wenige Restleistungen abgeschlossen. Der Schwerpunkt lag in der Vorbereitung der Vermarktung der Flächen, wodurch zwei notariell beurkundete Kaufverträge über die Veräußerung von Grundstücken geschlossen werden konnten, von denen durch Zahlungseingang der wirtschaftliche Übergang auf die Käufer bereits vor dem Bilanzstichtag erfolgt ist. Der Vermarktungsstand (unterschriebene Grundstückskaufverträge) beträgt somit im „F3 – Freitaler Technologiepark Ost“ zum 31. Dezember 2025 ca. 28,3 % (Vorjahr ca. 9,2 %).

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 2025 wurde insgesamt ein Jahresüberschuss von TEUR 64 (Vorjahr TEUR 65) erzielt, welcher um TEUR 28 über dem prognostizierten Ergebnis liegt. Das gegenüber dem Plan erhöhte Jahresergebnis ist insbesondere auf die gestiegenen Mieterlöse aufgrund des hohen Vermietungsstandes im F1 zurückzuführen. Gegenläufig wirkte sich insbesondere die zeitliche Verschiebung der Realisation von Buchgewinnen aus Grundstücksverkäufen in das Jahr 2026 aus.

Der Anstieg der Umsatzerlöse um TEUR 54 auf TEUR 1.288 im Vergleich zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus den um TEUR 6 gestiegenen Erlösen aus der Vermietungstätigkeit sowie den um TEUR 82 gestiegenen Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken. Die sonstigen Umsatzerlöse reduzierten sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 34.

Unter den sonstigen betrieblichen Erträgen wird die Auflösung des Sonderpostens für die erhaltenen Zuschüsse F1 in Höhe von TEUR 604 ausgewiesen.

2.3.2 Finanzlage

Die Liquidität der Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2025 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 2025 Tilgungszahlungen in Verbindung mit dem Gesellschafterdarlehen mit der Stadt Freital in Höhe von TEUR 212 sowie in Verbindung mit der vollständigen Rückzahlung einer kurzfristigen Kreditlinie in Höhe von TEUR 250 geleistet. Zum Bilanzstichtag bestehen nicht in Anspruch genommene Kreditlinien bei Gesellschaftern in Höhe von TEUR 2.800.

Der Bestand an flüssigen Mitteln ist gegenüber dem Vorjahr gesunken und beträgt TEUR 269 (Vj. TEUR 579). Die Abnahme im Finanzmittelfonds in Höhe von TEUR 310 ergibt sich aus der Summe des Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von TEUR 270, des Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von TEUR -71 sowie des Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von TEUR -509.

2.3.3 Vermögenslage

Die Gesellschaft investierte im Berichtsjahr TEUR 3 (Vorjahr TEUR 14) in das Anlagevermögen. Die Zugänge betreffen das F1 Freitaler Technologiezentrum. Da die Abschreibungen auf das Anlagevermögen mit insgesamt TEUR 762 über den Zugängen des Jahres liegen, kommt es zum Bilanzstichtag insgesamt zu einem Absinken des Anlagevermögens auf TEUR 14.740 (Vorjahr TEUR 15.498).

Demgegenüber steht auf der Passivseite der Sonderposten aus Zuschüssen zur Finanzierung des Anlagevermögens durch Zuschüsse des Freistaates Sachsen von TEUR 11.811 (Vorjahr TEUR 12.415).

Das Eigenkapital der Gesellschaft hat sich um TEUR 64 (Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2025) gegenüber dem Vorjahr erhöht. Die bilanzielle Eigenkapitalquote steigt zum Bilanzstichtag auf 7,2 % (Vorjahr 6,3 %).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern haben sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 462 vermindert. Diese Veränderung resultiert aus der planmäßigen Tilgung des Gesellschafterdarlehens in Höhe von TEUR 212 sowie der vollständigen Rückzahlung einer kurzfristigen Kreditlinie in Höhe von TEUR 250. Das langfristige Gesellschafterdarlehen weist zum Bilanzstichtag einen Bestand von TEUR 2.561 (Vorjahr TEUR 2.773) 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. Die Planung für 2026 geht von einem im Vergleich zum Jahr 2025 leicht verminderten Jahresergebnis aus, welches ca. TEUR 53 betragen wird. Das niedrigere Ergebnis begründet sich im Wesentlichen durch einen niedrigeren Planansatz bezüglich der Erlöse aus Vermietung und Verpachtung.

Inwieweit sich die aktuellen welt- bzw. wirtschaftspolitischen Geschehnisse 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.

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 sowie des F3 – Freitaler Technologiepark Ost wird der Verkauf der verbliebenen Grundstücke positiv auf die Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft wirken. Sollte sich der Trend der positiven Entwicklung von Ansiedlungen der klein- und mittelständischen Unternehmen (KMU) 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 hatten sich die Finanzierungsbedingungen für Bauprojekte von potentiellen gewerblichen Investoren verschlechtert. Seit dem Zinspeak in Q3 2023 und mehreren EZB Leitzinssenkungen in 2024 und 2025 verharren die Zinsen seit Anfang 2025 auf einem nahezu gleichen Niveau mit leicht ansteigender Tendenz. Zudem sind die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für KMU angespannt bzw. werden allgemein als zunehmend schwieriger empfunden. 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 23. März 2026

Technologie- und Gründerzentrum Freital GmbH

Alexander Karrei
Geschäftsführer

Technologie- und Gründerzentrum Freital GmbH, Freital

Kennziffern gemäß § 99 SächsGemO für den Beteiligungsbericht

		2025	Veränderung	2024
		TEUR	TEUR	TEUR
1.	**Vermögensstruktur**			
	Abschreibungen	762	1	761
	Neuinvestitionen	3	-11	14
	Investitionsdeckung in %	**25.400,0**	**19.964,3**	**5.435,7**
	Anlagevermögen	14.740	-758	15.498
	Gesamtkapital	16.290	-1.270	17.560
	Anlagenintensität in %	**90,5**	**2,2**	**88,3**
	Fremdkapital[1]	15.111	-1.335	16.446
	Bilanzsumme	16.290	-1.270	17.560
	Fremdkapitalquote in %	**92,8**	**-0,9**	**93,7**
2.	**Kapitalstruktur**			
	Eigenkapital	1.178	64	1.114
	Gesamtkapital	16.290	-1.270	17.560
	Eigenkapitalquote in %	**7,2**	**0,9**	**6,3**
	Eigenkapital	1.178	64	1.114
	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

	2025	Veränderung	2024
	TEUR	TEUR	TEUR
3. Liquidität			
Fremdkapital	15.111	-1.335	16.446
abzgl. monetäres Umlaufvermögen	322	-362	684
Effektivverschuldung in TEUR	**14.789**	**-973**	**15.762**
monetäres Umlaufvermögen[1]	322	-362	684
kurzfristiges Fremdkapital	931	-535	1.466
kurzfristige Liquidität in %	**34,6**	**-12,1**	**46,7**
4. Rentabilität			
Jahresergebnis	64	-1	65
Eigenkapital	1.178	64	1.114
Eigenkapitalrentabilität in %	**5,4**	**-0,4**	**5,8**
Jahresergebnis			
+ Fremdkapitalzinsen	111	-31	142
Gesamtkapital	16.290	-1.270	17.560
Gesamtkapitalrentabilität in %	**0,7**	**-0,1**	**0,8**
5. Geschäftserfolg			
Umsatz	1.288	53	1.235
Personalkosten	80	12	68
Arbeitsproduktivität in %	**1.610,0**	**-206,2**	**1.816,2**
Umsatz	1.288	53	1.235
Anzahl der durchschnittlichen Mitarbeiter	1	0	1
Umsatzerlös je Mitarbeiter (Pro-Kopf-Umsatz)	**1.288**	**53**	**1.235**

[1] monetäres Umlaufvermögen = Umlaufvermögen ohne Vorräte