

# Lagebericht 2019

zum 31.12.2019

## **RITZ Regionales Innovations- und Technologietransfer Zentrum GmbH**

Am Seemooser Horn 20  
88045 Friedrichshafen

### **1. Geschäftsverlauf**

Im Jahr 2019 stand für die RITZ Regionales Innovations- und Technologietransfer Zentrum GmbH (im Folgenden RITZ genannt) die planerische Umsetzung sowie das Vorantreiben der Bauaktivitäten zur Sicherstellung der fristgerechten Realisierung des Vorhabens im Fokus. Zudem lag das Augenmerk auf den Maßnahmen zum Anlauf der operativen Geschäftstätigkeit des RITZ ab dem Jahr 2021.

Die ersten Monate des Jahres 2019 waren geprägt von bau- und gebäudetechnischen Planungen zur Vorbereitung der Unterlagen für die Baugenehmigung sowie der damit verbundenen Ausgestaltung des Raumprogramms. Das Grundstück wurde Ende Februar an den Generalübernehmer i+RB Industrie- & Gewerbebau GmbH für die vertragsgemäße Bebauung übergeben. Nach Abschluss der Entwurfsplanung konnte der Bauantrag am 28. Februar 2019 eingereicht werden.

In den Monaten März und April wurden die Planungsgespräche für die Ausführungsplanung fortgesetzt. Darüber hinaus wurden erste Konzeptionen für ein Geschäftsmodell erarbeitet, welches die zukünftige Gebäudevermietung der unterschiedlichen Flächen im Gebäude ermöglichen soll.

Ebenfalls wurden die Planungsleistungen der Innenarchitektur vergeben und der gestalterische Innenausbau geplant. Außerdem wurden die daraus resultierenden Schnittstellen zu den Leistungen des Generalübernehmers eruiert und in die Planung aufgenommen.

Im Mai wurde die Baugenehmigung mit Auflagen in Bezug auf die Überarbeitung des Freiflächen- und Bepflanzungsplan sowie das Entwässerungsgesuch erteilt. Auf dem Grundstück wurde im Mai die Kampfmittelsondierung durchgeführt und letztendlich für die Bebauung freigegeben. Hierdurch konnte der Generalunternehmer

vertrags- und fristgerecht mit den baugrundverbessernden Maßnahmen beginnen. Im Anschluss daran wurden die sehr umfangreichen Tiefbauarbeiten zur Baugrundverbesserung durchgeführt, so dass die Rohbauarbeiten Mitte Juli beginnen konnten.

Das Raumkonzept für das RITZ Gebäude ist darauf ausgelegt, dass ein möglichst offener Austausch aller Nutzer durch das Gebäude begünstigt wird. Auf diese Weise wird sowohl die Netzwerkarbeit sowie die gemeinsame Kreativität zur Generierung von Innovation gefördert.

Neben dem offenen Raumkonzept wurde bei der Planung zudem auf einen hohen Grad an Standardisierung und Flexibilität Wert gelegt. Geschlossene Räumlichkeiten ergänzen das Angebot und schaffen somit Rückzugsmöglichkeiten, wenn dies der Prozessablauf erfordert. Außerdem befindet sich im Erdgeschoss ein Eventbereich, der für Veranstaltungen mit bis zu 400 Personen geeignet ist.

Neben der Gebäude- und Raumkonzeption wurde auch die Außenanlagenplanung vorangetrieben. In weiteren Planungsgesprächen konnte eine einheitliche Außenanlagengestaltung in Kooperation mit den Nachbargrundstückseigentümern dem Amt für Vermögen und Bau und der Stadt Friedrichshafen festgelegt werden. Die Fundament- und Gründungsarbeiten konnten bis Ende Oktober abgeschlossen werden, worauf mit der fristgerechten Erstellung der Stahlbetonwände und Stützen begonnen werden konnte. Die Stahlbetondecken über dem Erdgeschoss konnten bis Mitte November fertiggestellt werden. Danach erfolgte die Erstellung der Wände und Stützen im Obergeschoss.

In vielzähligen Planungsgesprächen wurden die weiteren Qualitäten und Quantitäten der technischen Komponenten sowie der Innenausstattung festgelegt. Die Baumaßnahme liegt zum Ende des Jahres 2019 vollumfänglich im Terminplan, wodurch die vertraglich zugesicherte Fertigstellung des Gebäudes seitens des Generalübernehmers i+RB Industrie- & Gewerbebau GmbH für Ende 2020 zu erwarten ist.

Seit dem 1. November 2018 wurde die Geschäftsführung im Rahmen eines Interimsmandates durch Frau Meske-Schubert verantwortet. Dieses Mandat für die Geschäftsführung endete vertragsgemäß am 31. Juli 2019. In einem mehrstufigen Rekrutierungsprozess konnte sich Herr Duram durchsetzen. Die Auswahl und der Vorschlag von Herrn Duram, als zukünftiger Geschäftsführer, wurde von dem Aufsichtsrat der RITZ GmbH in der Aufsichtsratssitzung vom 29. März 2019 bestätigt. Herr Duram ist seit 1. August 2019 als Geschäftsführer tätig.

Über das Jahr hinweg fanden eine Vielzahl an Gesprächen mit unterschiedlichen Akteuren (Startups, regionale Netzwerke, KMU, Großunternehmen und Einrichtungen) der Bodenseeregion, die zur RITZ-Strategie (Themenschwerpunkt Mobilität der

Zukunft und Digitalisierung) passen, statt. Ziel war es das RITZ und seine Strategie zu platzieren bzw. über Möglichkeiten der Zusammenarbeit (z.B. Anmietung von Flächen, Kooperationen) zu sprechen. Um weitere tiefere Kenntnisse über die Innovations- und Technologielandschaft der Region zu erhalten, wurde im Dezember eine Recherchearbeit in Anlehnung an die RITZ-Strategie an die VDI / VDE Innovation + Technik GmbH vergeben.

Mit dem PioneerPort, dem Gründungszentrum der Zeppelin Universität, wurde ein Letter of Intent unterzeichnet, der eine engere Zusammenarbeit zwischen dem RITZ und dem PioneerPort zur Förderung und Unterstützung von Startups vorsieht.

Für ein strategisches und strukturiertes Vorgehen bei der Mieterakquise wurde eine Mieterakquisestrategie erarbeitet, die u.a. eine starke Positionierung des RITZ als Innovationszentrum für die Themen Digitalisierung und Mobilität der Zukunft beinhaltet.

Hierzu zählt auch der Ausbau der Marketingaktivitäten des RITZ. So wurde u.a. für das RITZ ein Logo und der Slogan „The idea is not enough“ sowie eine Broschüre entwickelt, die zum einen über die Strategie und zum anderen über die räumlichen Möglichkeiten des Gebäudes informiert.

Zur weiteren Steigerung der Sichtbarkeit des RITZ in der digitalen Welt wurde mit der Erstellung der RITZ-Homepage begonnen ([www.ritz-innovationszentrum.com](http://www.ritz-innovationszentrum.com)).

## 2. Finanzbericht

Die RITZ GmbH befindet sich im Jahr 2019 weiterhin in der Aufbauphase. Der Gesellschaftsvertrag (§5) garantiert die Liquidität der Gesellschaft. Zur Sicherung des Geschäftsbetriebes werden seitens der beiden Gesellschafter Stadt Friedrichshafen und Landkreis Bodenseekreis Freiwilligkeitsleistungen getätigt. Im Februar, April, Juli, Oktober und Dezember erfolgten Abrufe von Freiwilligkeitsleistungen. In Summe ergaben sich im Geschäftsjahr 2019 sonstige betriebliche Erträge aus Freiwilligkeitsleistungen der Gesellschafter in Höhe von rund 460.000€. Die Zahlungen wurden von den Gesellschaftern je zur Hälfte getätigt. Die Überkompensation aus dem Jahr 2018 (6.000€) mit einbezogen, liegt der Abruf bei 466.000€. Die sich ergebende Überkompensation des Jahres 2019 in Höhe von 2.000 € wurde ertragsmindernd erfasst und unter den Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern verbucht.

Im Geschäftsjahr 2019 erfolgte ein Anstieg des Anlagevermögens um rund 2.254.000 € auf einen Buchwert von rund 2.977.000 € zum 31. Dezember 2019. Dies ist insbesondere auf die Begleichung der durch den Baustart und weiteren Bauverlauf

bedingten Abschlagszahlungen an den Generalübernehmer i+RB Industrie- & Gewerbebau GmbH zurückzuführen.

Die Finanzierung aller Kosten, die direkt dem Bau zuzuordnen sind, erfolgt mittels Finanzmitteln aus den Gesellschafterdarlehen und Fördermitteln. Die RITZ GmbH hat eine Kreditzusage in Höhe von 15,5 Mio. € von den Gesellschaftern. Das Bauvorhaben befindet sich zum 31.12.2019 vollumfänglich in dem geplanten Kostenrahmen.

Im Jahr 2019 erfolgten zur Finanzierung der Kosten, die direkt dem Bau zugerechnet werden können, die ersten Fördermittelabrufe bei der L-Bank. Insgesamt fanden 4 Abrufe statt. Zum Stichtag 31.12.2019 sind Fördermittel von rund 1.417.000 € abgerufen worden (Summe der zugesagten Fördergelder 7 Mio. €). Hiervon wurden im Jahr 2019 rund 865.000 € zum Zweck von Tilgungszahlungen für bereits abgerufene Darlehensbeträge aus den Gesellschafterdarlehen verwendet. Die Summe des 4. Fördermittelabrufes wurde aufgrund des Jahreswechsels umgehend zu Beginn des Jahres 2020 der Tilgung zugeführt.

Nach Verbuchung aller Aufwendungen und Erträge ergibt sich ein Jahresergebnis der RITZ GmbH aus der Geschäftstätigkeit 2019 in Höhe von rund 624 €. Dies entspricht der Auflage des Fördergeldgebers keine Gewinne zu erwirtschaften und steht nicht im Widerspruch zu diesem.

Der Bilanzgewinn beträgt unter Berücksichtigung des Gewinnvortrags aus dem Vorjahr 2.742,17 €.

### **3. Chancen und Risiken**

In den Gesprächen mit den geplanten Ankermietern dem Institut für Forschung, Weiterbildung, sowie Wissens- und Technologietransfer (IWT) und der Dualen Hochschule Baden-Württemberg (DHBW) wurde deutlich, dass von beiden Organisationen ein hohes Interesse an der Anmietung von Gebäudeflächen besteht. Dennoch ist das angestrebte Mietverhältnis noch unsicher:

- IWT:  
Zum aktuellen Zeitpunkt kann noch keine verlässliche Aussage über die vom IWT benötigten Flächen im RITZ getätigt werden.
- DHBW:  
Die Gespräche mit dem Amt für Vermögen und Bau befinden sich auf der Zielgerade. Jedoch ist ein Mietvertrag noch nicht unterschrieben.

In den oben erwähnten Gesprächen mit Unternehmen und Einrichtungen kam zu Tage, dass die aktuelle Wirtschaftslage, insbesondere der hohe Grad an

Verunsicherung in der Automobilwirtschaft und die zu erwartende weitere allgemeine konjunkturelle Abschwächung in den Unternehmen zu einer sehr vorsichtigen Haltung bezogen auf die Bereiche Innovation sowie Forschung- und Entwicklung führt. Diese

Entwicklungen werden aller Voraussicht nach das RITZ im Zuge der Flächenvermietung vor Herausforderungen stellen.

Auf dem Grundstück der RITZ GmbH befindet sich ein Kanal der Stadt Friedrichshafen, der aufgrund der Grundstücksbebauung verlegt werden musste. Aktuell besteht noch keine Einigung bzgl. der Kostentragung.

Im Kontext der im Jahr 2019 stattgefundenen Außenanlagenplanung (siehe Abschnitt Geschäftsverlauf) besteht für einen problemlosen Zugang der Mieter ins RITZ und die reibungslose Belieferung des RITZ ein Risiko, sofern die Stadt Friedrichshafen einer Herstellung der zur Erschließung des RITZ Gebäudes notwendigen Provisorien (Nord- und Südseite) nicht nachkommt. Momentan wird eine Rückmeldung im Mai 2020 nach der Freigabe des Doppelhaushaltes erwartet.

Die Kostenrückerstattung durch die Stadt Friedrichshafen an die RITZ i.H.v. rund 92.000 € netto für den Abtransport der belasteten Böden vom Grundstück der RITZ ist im Jahr 2019 nicht erfolgt. Die Kostenübernahme liegt, vertraglich geregelt, bei der Stadt Friedrichshafen. Die Kostenrückerstattung wird im 1. Halbjahr 2020 erwartet.

#### **4. Ausblick**

Die Fertigstellung des Gebäudes ist für Ende 2020 geplant. Bis zur Fertigstellung des Gebäudes der RITZ GmbH ist weiterhin mit keinen Einnahmen aus der Geschäftstätigkeit zu rechnen.

Im Jahr 2020 werden weitere Fördermittel der EU und das Landes Baden-Württemberg von der L-Bank abgerufen. Auch diese Mittel sollen unmittelbar der Darlehensrückzahlung als Sondertilgung zufließen.

Die Bauarbeiten für das Gebäude werden entsprechend des Bauzeitenplans weiter vorangetrieben. Im aktuellen Planungsstand wird eine Fertigstellung des Gebäudes im November 2020 gewährleistet. Eine Gefährdung der Bereitstellung der 7 Mio. Fördermittel aufgrund eines Bauverzuges besteht zum aktuellen Projektstand nicht. Es ist weiterhin darauf zu achten, dass die Bauaktivitäten entsprechend des Bauzeitenplans konsequent eingehalten werden, um die Fördermittelauszahlung sicherzustellen.

Kosten, die unmittelbar dem Bau zuzurechnen sind, werden mit Mitteln aus den Gesellschafterdarlehen finanziert. Für das Geschäftsjahr 2020 sind weiterer Abrufe von Geldern vorgesehen. Die Höhe beläuft sich auf die Restsumme der Gesellschafterdarlehen i.H.v. 12.000.000 €.

Die Aufwendungen aus der operativen Geschäftstätigkeit werden laut Gesellschaftsvertrag durch die Freiwilligkeitsleistungen der Gesellschafter gedeckt.

Für das Jahr 2020 wurden Freiwilligkeitsleistungen in Höhe von bis zu 250.000 € je Gesellschafter zugesagt.

Aktuell unterliegt die RITZ GmbH einer nicht abzugsfähigen Vorsteuer von 53 %. Es wird mit Nachdruck daran gearbeitet durch eine entsprechende Mieterstruktur den Anteil der Vorsteuerabzugsfähigkeit zu erhöhen.

Im 1. Quartal 2020 wird die Homepage zum weiteren Auf- und Ausbau der Marketingaktivitäten des RITZ live gehen. Zudem werden weitere Maßnahmen resultierend aus der erarbeiteten Mieterakquisestrategie ergriffen und durchgeführt, um einen möglichst hohen Auslastungsgrad von Beginn der operativen Geschäftstätigkeit im Jahr 2021 zu erzielen.

Seit Januar 2020 breitet sich in Deutschland überregional das Coronavirus aus. Hierbei handelt es sich um einen Vorgang von besonderer Bedeutung nach dem Stichtag. Der Baufortschritt des Gebäudes ist zum Zeitpunkt der Berichterstellung (April 2020) Corona bedingt nicht beeinflusst. Etwaige Auswirkungen auf den Faktor Vermietung lassen sich im April 2020 noch nicht konkret abschätzen.

Friedrichshafen, den 14. Mai 2020



Marian Duram  
Geschäftsführer