

Lagebericht 2020

zum 31.12.2020

RITZ Regionales Innovations- und Technologietransfer Zentrum GmbH

Am Seemooser Horn 20
88045 Friedrichshafen

1. Geschäftsverlauf

Im Jahr 2020 stand für die RITZ Regionales Innovations- und Technologietransfer Zentrum GmbH (im Folgenden RITZ genannt) die weitere planerische Umsetzung sowie das Vorantreiben der Bauaktivitäten zur Sicherstellung der fristgerechten Realisierung des Vorhabens im Fokus. Der Bau des RITZ wurde unter Einhaltung des Zeitplans Anfang Dezember 2020 fertiggestellt und die baurechtliche Abnahme erteilt. Zudem lag das Augenmerk auf der Vorbereitung des operativen Geschäftsbetriebes des RITZ ab dem 01.01.2021.

Die Corona-Pandemie hatte herausfordernde Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit des RITZ im Jahr 2020.

1.1 Bauvorhaben

Erfreulicherweise hatte die Pandemie und die in diesem Zusammenhang von der Bundesregierung bzw. Landesregierung erlassenen Maßnahmen über das gesamte Jahr betrachtet keine negativen Auswirkungen auf den Baufortschritt des RITZ. Dies ist auch der Implementierung von unterschiedlichen Maßnahmen im Rahmen des Projektmanagement sowie eines konsequenten Risikomanagements im Hinblick auf den Baufortschritt und etwaiger Beeinträchtigungen des Baugewerbes geschuldet. Im gesamten Jahresverlauf wurden im Kontext des Planungsfortschrittes mit dem Generalübernehmer qualitätssteigernde Maßnahmen diskutiert und beschlossen sowie dann in die jeweiligen Baufortschritte integriert.

Im 1. Quartal 2020 konnten die Rohbauarbeiten des RITZ Gebäudes planungsgemäß abgeschlossen werden. Zudem wurde gemeinsam mit Fachplanern ein ganzheitliches Sicherheitskonzept für die differente und innovationsorientierte Mieterstruktur im Innen- und Außenbereich des RITZ entwickelt. Weitere Kernthemen waren die Definition der medientechnischen Ausstattung im RITZ, Planungen diverser Innenmöbel (z.B. Cafeteria sowie erste Gespräche über ein analoges und digitales Leit- und Orientierungssystem (Signaletik).

Im 2. Quartal wurde das Gebäude durch die Montage der Verglasungen und Holzwände geschlossen. Im Anschluss begannen die Montagearbeiten der Haustechnik. Für die notwendigen Inneneinrichtungen wurde ein ganzheitliches Möblierungskonzept erarbeitet, welches die Büromöbel- und Veranstaltungsraumausstattungen sowie Möbel für die Cafeteria und die Kommunikationsbereiche umfasst.

Im 3. Quartal starteten die Innenausbauarbeiten und die Installation der Haustechnik wurden fortgesetzt. Die europaweiten Ausschreibungen erfolgten im Juli und August. Die Vergabe fand im September statt, so dass gewährleistet werden konnte, dass diese zum Start des Geschäftsbetriebes vor Ort waren. Ebenfalls wurde mit den Kanalisations- und Außenanlagenarbeiten begonnen, die Dachbegrünungsarbeiten durchgeführt sowie die Photovoltaikanlage installiert. Darüber hinaus fanden verschiedene Aktivitäten zur Vorbereitung der Gebäude Funktionalität (u.a. Strom, Wasser, Internet) ab dem operativen Start 2021 statt.

Im 4. Quartal wurden die umfangreichen Innenausbau- und Außenanlagenarbeiten sowie die Technikinstallationen mit Hochdruck fortgesetzt und abgeschlossen.

1.2 Unternehmensaufbau / Operatives Geschäft:

Im Jahr 2020 fanden eine Vielzahl an Gesprächen mit unterschiedlichen Akteuren (Startups, regionale Netzwerke, KMU, Großunternehmen und Einrichtungen) der Bodenseeregion und darüber hinaus, statt. Die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Wirtschaft erschwerten die Mieterakquise Tätigkeiten im Jahr 2020 jedoch erheblich. Die Fokussierung der Unternehmen auf ihr Kerngeschäft sowie die zu beobachtende Kostensensibilität, ließen bei potentiellen Mietern die Themen Innovation, FuE oder auch das Initiieren von neuen Projekten in den Hintergrund rücken.

Außerdem war es vor dem Hintergrund der Pandemie nicht möglich diverse Veranstaltungen zur Information über das RITZ durchzuführen.

Die Mietvertragsgespräche mit den beiden Ankermietern IWT Wirtschaft und Technik GmbH und der Dualen Hochschule Baden-Württemberg (DHBW) konnten hin dessen erfolgreich abgeschlossen werden. Beide Institutionen sind zum 1. Januar 2021 als Mieter in das RITZ eingezogen. Trotz der schwierigen Rahmenbedingungen konnten zudem weitere Verträge abgeschlossen werden.

Ein wichtiger Meilenstein für den Auf- und Ausbau der Marketingaktivitäten bzw. der Sichtbarkeit des RITZ erfolgte im März, als das Go-Live der RITZ Internetpräsenz (www.ritz-innovationszentrum.com) vollzogen wurde. Zudem wurde die Homepage über das Jahr hinweg kontinuierlich weiterentwickelt und über Social Media Beiträge die Bekanntheit des RITZ weiter gesteigert.

Zur Bewältigung der vielfältigen Aufgaben im Geschäftsbetrieb wurden durch den Aufsichtsrat im September (Gebäudemanagement) und im Dezember (Marketing, Kommunikation und Veranstaltungen) zwei Stellen freigegeben, die im Jahr 2021 besetzt werden sollen.

2. Finanzbericht

Im Geschäftsjahr 2020 erfolgte eine Steigerung des Anlagevermögens um rund 11.024.000 €. Es ergibt sich somit ein Buchwert von rund 14.002.000 € zum 31. Dezember 2020. Dies ist in erster Linie durch Zahlungen an den Generalübernehmer i+RB Industrie- & Gewerbebau GmbH begründet. Zugleich sind Zahlungen an weitere Firmen/Gewerke, die im Auftrag der RITZ GmbH tätig waren (Themen: u.a. Medien- und Sicherheitstechnik, Möblierung, Schreinerarbeiten), berücksichtigt.

Die Finanzierung aller Kosten, die direkt dem Bau zuzuordnen sind, erfolgt mittels Finanzmitteln aus den Gesellschafterdarlehen und Fördermitteln. Das Bauvorhaben befindet sich zum 31.12.2020 vollumfänglich in dem geplanten Kostenrahmen.

Im Jahr 2020 erfolgten zur Finanzierung der Kosten, die direkt dem Bau zugerechnet werden können, Fördermittelabrufe bei der L-Bank. Zum Stichtag 31.12.2020 sind Fördermittel von rund 5.285.000 € abgerufen worden. Dieser Betrag wurde zum Zweck von Sondertilgungszahlungen für bereits abgerufene Darlehnsbeträge aus den Gesellschafterdarlehen verwendet.

In den Monaten August und September 2020 fand eine Prüfung der RITZ GmbH durch die Oberfinanzdirektion Karlsruhe (EU-Finanzkontrollen) statt. Bei der Prüfung ging es um die Fragestellung, ob die Fördergelder der Europäischen Union (EU) gemäß den Verordnungen und Vorschriften der EU sowie der landesrechtlichen Vorschriften verwendet worden sind. Geprüft wurde das gesamte Vergabeverfahren an den Generalübernehmer i+RB sowie der erste Fördermittelabruf (April 2019). Die Prüfung wurde ohne Beanstandungen abgeschlossen.

Die RITZ GmbH befindet sich im Jahr 2020 weiterhin in der Aufbauphase. Der Gesellschaftsvertrag (§5) garantiert durch Freiwilligkeitsleistungen der Gesellschafter die Liquidität der Gesellschaft. Zur Sicherung des Geschäftsbetriebes werden seitens der beiden Gesellschafter Stadt Friedrichshafen und Landkreis Bodenseekreis Freiwilligkeitsleistungen getätigt. In Summe ergaben sich im Geschäftsjahr 2020 sonstige betriebliche Erträge aus Freiwilligkeitsleistungen der Gesellschafter (inkl. Überkompensation aus dem Geschäftsjahr 2019) in Höhe von 500.000 €. Die Zahlungen wurden von den Gesellschaftern je zur Hälfte getätigt.

Hinzu kommt die, analog zur Gebäudeabschreibung stattfindende, ertragswirksame Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse (erhaltene Fördermittel). Diese erfolgte erstmals entsprechend den steuerrechtlichen Vorschriften nach Fertigstellung des bezuschussten Vermögensgegenstandes im Dezember 2020 (rund 13.500 €).

Nach Verbuchung aller Aufwendungen und Erträge ergibt sich ein Jahresergebnis der RITZ GmbH aus der Geschäftstätigkeit 2020 in Höhe von rund 702 €. 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 den Vorjahren 3.444 €.

3. Chancen und Risiken

Die weiteren Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die wirtschaftliche Lage der Unternehmen, eine Angebotssteigerung an verfügbaren Büroflächen sowie der Faktor „Homeoffice“, welcher im Zuge der Pandemie immer präsenter wurde und ggf. zu einem gewissen Anteil bleiben wird, stellen im Zuge der Flächenvermietung Herausforderungen in den kommenden Jahren für das RITZ dar.

Zugleich bildet die Situation von sich ändernden Arbeitsstrukturen auch eine Chance für das RITZ. So bietet das RITZ sowohl räumlich, durch verschiedenste und flexible Büroflächenkonstellation, als auch durch individuelle Mietdauern, interessante Möglichkeiten für Unternehmen.

In den Gesprächen mit den Ankermietern der IWT Wirtschaft und Technik GmbH und der Dualen Hochschule Baden-Württemberg wurde der mögliche Bedarf an weiteren Flächen im RITZ geäußert. Hier gibt es zum Betrachtungszeitpunkt noch keine finalen Aussagen, da Zusagen von Fördergeldgebern noch offen sind, so dass diese Bereiche im RITZ zunächst erst reserviert wurden.

4. Ausblick 2021

Die zentrale Aufgabe in den ersten Monaten des Jahres 2021 ist es im Gebäudekontext die Einstellungen der technischen Anlagen im Hinblick auf ökologische und ökonomische Messgrößen zu optimieren. Außerdem wird das Gebäude mit einem WLAN-Netz ausgeleuchtet. Diese u.a. hierbei entstehenden direkt dem Bau zuzuordnen Kosten werden mit Mitteln aus den Gesellschafterdarlehen finanziert werden.

Im Jahr 2021 werden die restlichen Fördermittel der EU und das Landes Baden-Württemberg bis zum Betrag von 7 Mio. € von der L-Bank abgerufen. Auch diese Mittel sollen unmittelbar der Darlehensrückzahlung als Sondertilgung zufließen.

Wie auch in den vergangenen Jahren werden auch in 2021 Freiwilligkeitsleistungen für die operative Geschäftstätigkeit der Gesellschaft durch die Stadt Friedrichshafen und den Landkreis Bodenseekreis getätigt. Entsprechende Zusagen sind gemacht (noch unter Gremienvorbehalt).

Es wird mit Nachdruck daran gearbeitet durch eine entsprechende Mieterstruktur den Anteil der Vorsteuerabzugsfähigkeit zu erhöhen.

Zur weiteren Steigerung des Vermietungsgrades im RITZ werden Gespräche mit Interessenten weiter fortgeführt und neue Kontakte sollen aufgebaut werden.

Zudem wird weiter an einem Konzept und einem Aufbau eines Makerspace im RITZ gearbeitet. Hierfür bedarf es aller Voraussicht nach Unternehmenskooperationen. Ebenso gilt es ein eigenes Veranstaltungskonzept im Zuge des Vernetzungsgedankens zu konzipieren und im Verlauf des Jahres 2021, sofern der Pandemieverlauf dies ermöglicht, zu erproben.

Die offenen Personalstellen sollen möglichst zeitnah im Jahr 2021 besetzt werden, um die Geschäftsentwicklung weiter positiv voranzutreiben.

Friedrichshafen, den 5. Mai 2021



Marian Duram
Geschäftsführer