

Lagebericht

Zum 31.12.2017

RITZ Regionales Innovations- und Technologietransfer Zentrum GmbH

c/o Stadt Friedrichshafen
Adenauerplatz 1
88045 Friedrichshafen

A Rahmenbedingungen und Geschäftsverlauf

Allgemeine Rahmenbedingungen

Die RITZ Regionales Innovations- und Technologietransfer Zentrum GmbH vertritt eines von 21 prämierten Leuchtturmprojekten aus dem RegioWIN-Wettbewerb in Baden-Württemberg. Beabsichtigt ist der Bau, die Finanzierung und der Betrieb eines Innovations- und Technologietransfer Zentrums in Friedrichshafen.

Ein Förderantrag für den Erhalt von EU- und Landeszuschüssen war fristgerecht im Januar 2016 eingereicht worden. Im September 2017 konnte der Eingang des Förderbescheids in Höhe von 7 Mio. EUR verzeichnet werden.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Im Jahr 2017 konnte die Weltwirtschaft einen Zuwachs von ca. 3% des BIP generieren. Sowohl in den Industrieländern wie auch in den Schwellenländern setzte sich die positive Entwicklung fort. Die gestiegene Produktion von Industriegütern und die stabilisierten Rohstoffpreise waren wesentliche Treiber.

In der Eurozone wuchs die Wirtschaft in 2017 um ca. 2,5 % und damit zum vierten Mal in Folge. Dies ist insbesondere auf den starken Außenhandel und die erhöhte Investitionsbereitschaft zurückzuführen. Unterstützend wirkte hierbei die Niedrigzinspolitik der europäischen Zentralbank. Zwar gab es politische Entwicklungen in internationalen Beziehungen sowie z.B. die Brexit-Verhandlungen, die Auswirkungen auf die Konjunktur blieben jedoch geringer als erwartet.

Die deutsche Wirtschaft konnte mit einem kräftigen Wachstum von 2,2 % das achte Jahr in Folge einen Zuwachs generieren und lag somit fast einen Prozentpunkt über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre (+1,3%). Begründet ist dies unter anderem durch die hohe Binnennachfrage im Konsum sowie die Steigerung der Investitionen. Mit Frankreich (+1,9%), Italien (+1,5%) und Spanien (+3,1 %) bildete die Entwicklung in Deutschland das Fundament des Wachstums in der Eurozone.

Geschäftsbedingungen und -verlauf

- Die RITZ Regionales Innovations- und Technologietransferzentrum GmbH wurde mit Gesellschaftsvertrag zum 21.01.2016 gegründet. Am 01. April 2016 wurde die Eintragung ins Handelsregister vorgenommen.
- Der originäre Unternehmenszweck der GmbH, der Bau und Betrieb von Innovations- und Technologietransferzentren im Bodenseekreis, wurde im Jahr 2017 aufgenommen.
- Die RITZ Regionales Innovations- und Technologietransfer Zentrum GmbH ist eine Gesellschaft in öffentlicher Trägerschaft.
- Die Gesellschafter sind jeweils zu 50 % die Stadt Friedrichshafen und der Landkreis Bodenseekreis.
- Organe sind die Gesellschafterversammlung, ein Aufsichtsrat bestehend aus 12 Mitglieder/innen sowie die Geschäftsführung.
- Aufsichtsratsvorsitzender ist bis zum 31.12.2018 Herr Lothar Wölflé, Landrat des Bodenseekreises.
- Seit dem 01. April 2016 gibt es mit Herrn Tobias Wedi einen organrechtlichen Geschäftsführer. Die Gesellschaft hat derzeit keine Beschäftigten.

Die RITZ Regionales Innovations- und Technologietransfer Zentrum GmbH steht im regionalen Markt (Region Bodensee-Oberschwaben) mit dem beabsichtigten Bau und Betrieb von Innovations- und Technologietransferzentren im Bodenseekreis in Bezug auf die Vermietung und das Angebot von Unterstützungsdienstleistungen für Jungunternehmer und Existenzgründer in einer Wettbewerbsposition zu bestehenden und von privater Seite angebotenen Büroflächen sowie im Bau befindlicher Immobilien (wie z.B. das KUP. Ravensburg) und neu geplanter Projekte. Das Wachstum an Bürokapazitäten und die Zunahme von Co-Working-Spaces kann allein auf lokaler Ebene zukünftig zu einer engeren Marktlage führen.

Der Geschäftsverlauf in 2017 war geprägt von erforderlichen Aufwendungen für den Betrieb der GmbH. Das originäre Geschäft des Unternehmens, der Bau, die Finanzierung und der Betrieb von Wissenschafts-, Innovations-, Start-Up- und Technologietransferzentren im Bodenseekreis, konnte nach Erteilung des Förderbescheids im September 2017 durch die Auslobung eines europaweiten Teilnahmewettbewerbs aufgenommen werden. Für die Vorbereitung und Begleitung des Verhandlungsverfahrens wurden Beratungsleistungen, die im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben stehen, in Anspruch genommen. Im Dezember 2017 wurden alle teilnehmenden Bieter nach Eignungsprüfung zur Abgabe eines ersten indikativen Angebots aufgefordert.

B Vermögens-, Finanz- und Ertragslage**Vermögens- und Finanzlage**

- Das gezeichnete Eigenkapital in Höhe von 25.000 EUR ist voll eingezahlt.
- Das Eigenkapital der RITZ Regionales Innovations- und Technologietransfer Zentrum GmbH betrug per 31. Dezember 2017 inklusive Bilanzgewinn 26.337,26 EUR (2016: 25.636,64 EUR).
- Die Liquidität der Gesellschaft ist durch entsprechende Regelungen im Gesellschaftsvertrag (§ 5) jederzeit sichergestellt.
- Die Bilanzsumme beträgt 166.142,28 EUR (2016: 85.775,22 EUR). Die Sachanlagen (geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau) überwiegen mit 104.453,15 EUR gegenüber dem Kassenbestand in Höhe von 54.084,17 EUR.
- Auf der Passivseite nimmt der Sonderposten für Investitionszuschüsse mit 104.153,15 EUR den größten Anteil ein.

Ertragslage

- Im Jahr 2017 konnten keine Erlöse erwirtschaftet werden. Umsatzerlöse werden erst nach baulicher Fertigstellung des Technologietransferzentrums zu erwarten sein.
- Die sonstigen betrieblichen Erträge (Freiwilligkeitsleistungen und Erstattungen der Gesellschafter) belaufen sich zum 31.12.2017 auf 96.846,85 EUR (2016: 65.765,14 EUR).
- Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen nehmen 63.207,68 EUR ein (2016: 18.920,32 EUR). Der Personalaufwand beträgt 14.668,30 EUR (2016: 0 EUR). Die Aufwendungen für bezogene Leistungen betragen 10.003,92 EUR (2016: 43.450,00 EUR).
- Der Jahresüberschuss für das Jahr 2017 lag bei 700,62 EUR (2016: 636,64 EUR). Der Bilanzgewinn beträgt unter Berücksichtigung des Gewinnvortrags aus dem Vorjahr 1.337,26 EUR.

C Prognose-, Chancen- und Risikobericht**Chancen- und Risikobericht**

Mit Fertigstellung des Regionalen Innovations- und Technologietransfer Zentrums kann Raum für kooperatives Miteinander verschiedener innovationsorientierter Einrichtungen entstehen und durch die physische Bündelung das überbetriebliche Engagement zur Innovationförderung im Bodenseekreis greifbar gemacht werden. Entsprechende Mieter wie Partner öffnen Türen für den gesamten Zyklus der Innovationsgenerierung. Hierdurch können Spill-Over-Effekte und Wertschöpfung für Friedrichshafen und den Bodenseekreis generiert werden. Durch seine Lage auf der einstigen Brachfläche Campus Fallenbrunnen kann das Zentrum die Konzentration wissensorientierter Einrichtungen in Wert setzen und als Kristallisationspunkt Impulsfunktionen für das regionale Innovationssystem ausüben.

Weitere Chancen sind unter anderem:

- Aktive Wirtschafts- und Standortförderung
- Schaffung von Arbeitsplätzen und Generieren von Wertschöpfung im Bodenseekreis
- Stärkung der Innovationskraft insbesondere von kleinen und mittelständischen Unternehmen
- Weiterentwicklung zu einem Forschungs- und Entwicklungsstandort
- Unterstützung des von den Unternehmen benötigten Technologietransfers
- Stärkung des Luft- und Raumfahrtstandortes (Cluster BodenseeAirea)

Mit Erhalt des Förderbescheids im September 2017 liegt die für die Umsetzung des Bauprojekts im Fallenbrunnen in Friedrichshafen benötigte Sicherheit vor. Die finanziellen Beiträge von der EU und vom Land Baden-Württemberg betragen bis zu insgesamt 7 Mio. EUR.

Gemäß aktuellem Generalablaufplan ist davon auszugehen, dass der Bau im 2. Halbjahr 2020 fertiggestellt wird. Eine Einmietung des Leuchtturmprojektes „BodenseeInnovativ“ (Förderung bis Ende 2020) wird weiterhin angestrebt. Letztere ist nicht zuletzt auch im eigenen Interesse gefordert, ihren Unternehmensweck, Innovationsberatung und Technologietransfer für kleine und mittlere Unternehmen, auch über den Förderhorizont hinaus wirtschaftlich erfüllen zu können. Finanzielle Risiken für die RITZ Regionales Innovations- und Technologietransfer Zentrum GmbH bestehen weiterhin durch einen ggf. möglichen Leerstand, welcher unter anderem auch aus der beschriebenen veränderten Marktsituation resultieren kann.

Ferner kann der bisher unterstellte 100%-ige Vorsteuerabzug wahrscheinlich nur zu ca. 50 % getätigt werden, da nicht alle potentiellen Mieter steuerbare Umsätze generieren (Abhängigkeit von Vorsteuerabzugsberechtigungen der Mieter). Hierdurch verteuert sich einerseits das Investitionsvolumen insgesamt und andererseits der nicht durch Fördermittel gedeckte Eigenanteil für die Gesellschafter Stadt Friedrichshafen und den Landkreis Bodenseekreis.

Das Gründungsgeschehen in Deutschland ist so gering wie noch nie. Das Beschäftigungshoch auf dem Arbeitsmarkt wirkt sich entsprechend aus. Lediglich 672.000 Personen wagten gemäß KfW-Gründermonitor 2017 im Jahr 2016 den Schritt in die Selbstständigkeit. Dies sind 91.000 weniger als im Jahr 2015 (2015: 763.000). Die Gründerquote lag folglich in 2016 nur noch bei 1,3 % (2015: 1,5 %).

Positiv zu bewerten ist die strukturelle Qualität der Gründer. Das Verhältnis von Chancengründungen, die eine konkrete Geschäftsidee umsetzen (310.000), zu Notgründungen aufgrund mangelnder Erwerbsalternativen (166.000) war noch nie besser. Chancengründungen lassen einen besonderen volkswirtschaftlichen Effekt erwarten, welcher auch den Wachstumsgründern zugeschrieben wird, welche mit 115.000 Personen 17 % der Gründungen im Jahr 2016 ausmachen. Wachstumsgründungen sind digitaler, innovativer und kapitalintensiver. Signifikant ist auch der Rückgang der Nebenerwerbsgründer (-12%).

Das konjunktur- und arbeitsmarktabhängige Gründungsgeschehen stellt ein branchentypisches Risiko dar, welchem durch die Verbindung unterschiedlicher innovationsorientierter Einrichtungen im RITZ auf regionaler Ebene versucht wird entgegen zu wirken.

Personalrisiken sind insofern gegeben, als dass weiterhin keine Stellvertreterregelung für die Geschäftsführung geregelt ist. Die GmbH hat außerdem aktuell noch keine Beschäftigten.

Weitere Risiken sind ferner:

- Förderrichtlinien begrenzen Mietverträge auf 5 Jahre, Verlängerungsoption nur in begründeten Ausnahmefällen
- 15-jährige Zweckbindung begrenzt Mieterauswahl
- Förderfähigkeit von einzelnen Flächen, wird erst nach Antragsbeurteilung durch Förderstelle geklärt

Prognosebericht

Es ist geplant das Verhandlungsverfahren mit den Bietern bis Herbst 2018 abzuschließen. Die Planung des obsiegenden Bieters ist sodann mit der L-Bank, der Staatsbank für Baden-Württemberg, abzustimmen. Danach kann die Beauftragung vorgenommen werden.

Im Anschluss an die Zuschlagserteilung kann mit der Genehmigungsplanung und anschließend mit dem Bau begonnen werden. Eine Fertigstellung des Gebäudes in 2020 ist realistisch.

Die wirtschaftliche Lage der GmbH wird sich bis zur Fertigstellung des Technologietransferzentrums nicht ändern, da vorab keine Umsatzerlöse generiert werden können. Baukosten werden anteilig über Fördermittel und Darlehen zu finanzieren sein.

Ergänzend erfolgt der Ausgleich der laufenden Kosten der GmbH durch Freiwilligkeitsleistungen der beiden Gesellschafter.

Friedrichshafen, 26. März 2018



Tobias Wedi
Geschäftsführer