



RITZ 

RITZ Regionales Innovations- und
Technologietransfer Zentrum GmbH

Wirtschaftliche Lage 2025 und Freiwilligkeitsleistungen 2025 / 2026

Status Quo und Ausblick

Wirtschaftliche Lage 2025

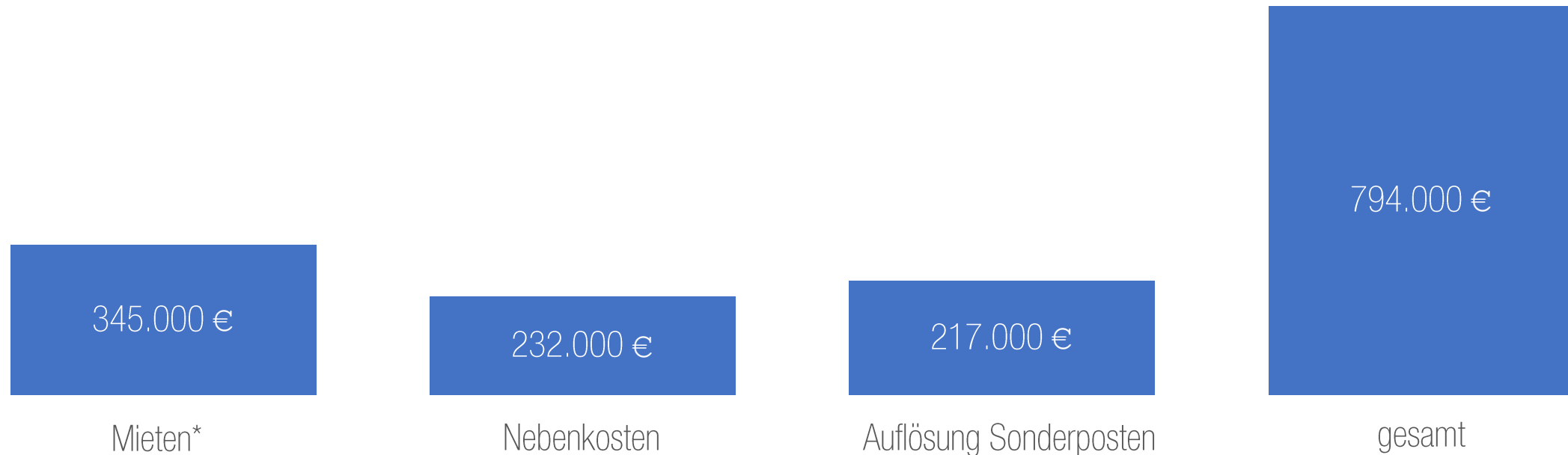
- **Strategieanpassung 2024:**
 - Anpassung aufgrund geänderter gesamtwirtschaftlicher Rahmendaten, unter Berücksichtigung der Förderbedingungen, zur weiteren nachhaltigen Steigerung der Geschäftsentwicklung → themenoffenes Innovationszentrum
- **Vermietung und Gebäudeattraktivität:**
 - Steigerung der dauerhaften Vermietung in 2024: +5% (ca. 78% Vermietungsquote, Stand: 3/2025)
 - Ertragssteigerung im Bereich Besprechungs-/Eventräume um 8 % → Erhöhung der Attraktivität des RITZ als Veranstaltungsort
 - Hohe Loyalität der Mieter mit dem RITZ (hoher Net-Promoter-Score bei durchgeführter Mieterumfrage)
 - Prämierung des RITZ im Wettbewerb „Beispielhaftes Bauen Bodenseekreis 2018 – 2024)
- **Darlehensstand:**
 - 6,34 Mio. € (Stand: 12/2024)
 - Bisher wurden 1,62 Mio. € mehr getilgt, als im ursprünglichen Tilgungsplan vorgesehen

Status Gebäude

- Q3 2024: Abschluss der Analysephase (Bestätigung: überplanmäßige Gebäudesetzungen führten zu Gebäudeschäden)
- Seit Q4 2024: Erarbeitung eines Sanierungskonzeptes mit dem Generalübernehmer (Ziel: Start der Sanierungsarbeiten ab Q3 2025)
- Nach aktueller juristischer Auffassung liegen die Kosten für das Sanierungskonzept beim Generalübernehmer
- Gebäudesituation hat bisher keinen Einfluss auf den reibungslosen Gebäudebetrieb und die Verkehrssicherheit

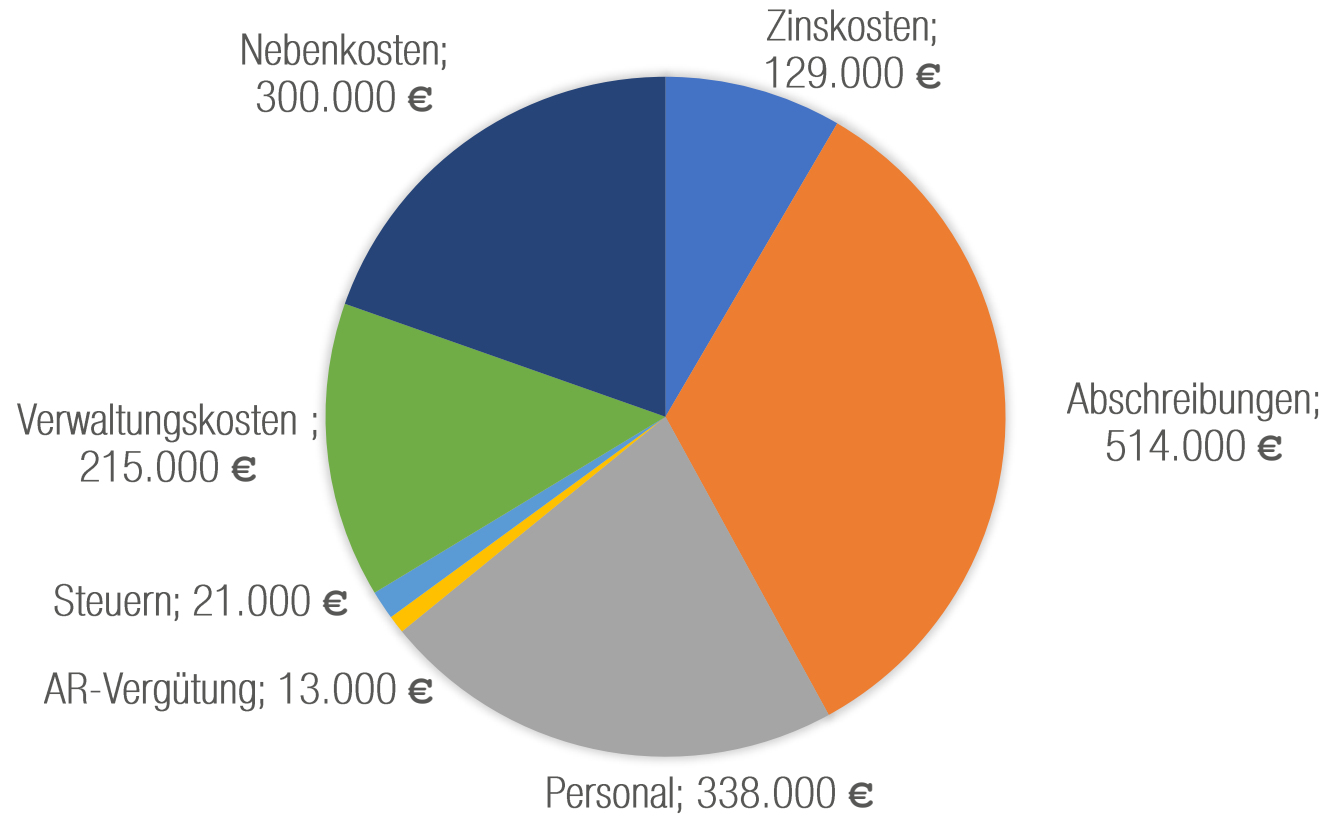
Wirtschaftsplan 2025 - Gesamterträge

- **Weitere Steigerung der durchschnittlichen Auslastung im Bereich der dauerhaften Vermietung und Veranstaltungsmanagements trotz:**
 - Auslaufender Mietverträge (Risiko 2025: ca. 9%)
 - Wirtschaftliche Rahmenbedingungen (Reduktion der Bereitschaft zur Anmietung von Flächen sowie Reduktion von Veranstaltungen)



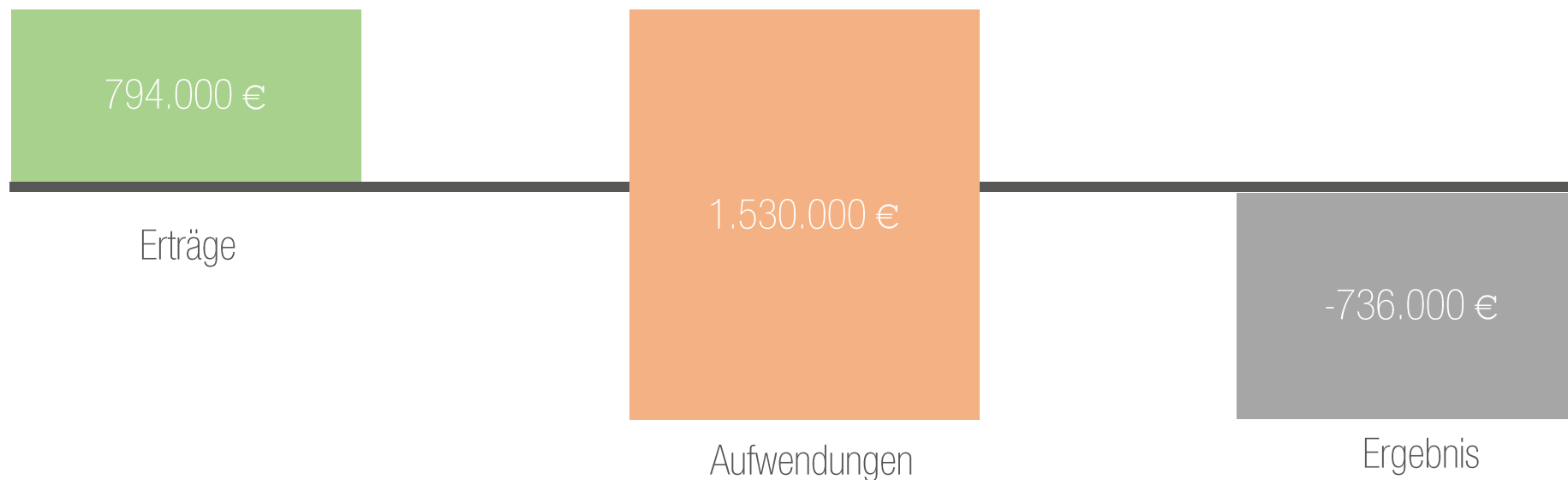
Der Wirtschaftsplan 2025 sieht Erträge in Höhe von 794.000 € vor.

Wirtschaftsplan 2025 - Gesamtaufwendungen



- Sehr hoher Anteil an nicht direkt beeinflussbaren Kosten: Zinsen und AfA = (42%)
- Lediglich 36% der Gesamtkosten werden für Personal und Verwaltungskosten benötigt

Wirtschaftsplan 2025 - Ergebnis



Zur Deckung des operativen Geschäftsbetriebes werden 2025 FWL in Höhe von 368.000 € je Gesellschafter benötigt.

Investitionsplan 2025

Investitionsvorhaben	Begründung	Kostenansatz
Telefonbox im Obergeschoss, West	gestiegene Nachfrage aufgrund Offenheit des Gebäudes und geforderter Vertraulichkeit; Ziel: Steigerung Arbeitsplatzqualität und Kundenzufriedenheit	14.000 €
Installation von neuen Bodentanks im Doppelboden	Ressourcenoptimierte- und materialschonende Bodenöffnung für Wartungsarbeiten; Ziel: Kostenoptimierung	5.000 €
bauliche Maßnahme zur Raumsegmentierung im EG (Maker Bereich), Änderung des baulichen Konzeptes (Abschnitt 1)	Veränderte Marktnachfrage fordert abgetrennte Teilbereiche, Ziel: Erhöhung des potenziellen Kundenkreises	25.000 €
neues Kühlelement für Cafeteria Box	Sicherung der Kühlkette bei Ausweitung des Angebotssortiments; Ziel: Ertragssteigerung aus Umsatzpacht und Kundenzufriedenheit	10.000 €
Gesamtplankosten 2025		54.000 €

Zur weiteren Steigerung der Gebäudequalität und Mieterzufriedenheit werden im Jahr 2025 Investitionszuschüsse i.H.v. 27.000 € je Gesellschafter benötigt

Wirtschaftsplan 2026 - Übersicht

	2025	Plan 2026
Erträge		
Mieterträge kalt	345.000 €	353.000 €
Erträge aus Nebenkosten	232.000 €	279.000 €
sonstige betriebliche Erlöse	217.000 €	217.000 €
gesamt	794.000 €	849.000 €
Aufwendungen		
Finanzierungskosten	-129.000 €	-124.000 €
AfA Gebäude	-514.000 €	-495.000 €
AfA techn. Einrichtungen und GWG		
Personalkosten	-338.000 €	-346.000 €
Verwaltungskosten	-215.000 €	-222.000 €
Vergütung AR	-13.000 €	-13.000 €
Nebenkosten Gebäudeunterhalt	-300.000 €	-340.000 €
Steuern	-21.000 €	-21.000 €
gesamt	-1.530.000 €	-1.561.000 €
Ergebnis	-736.000 €	-712.000 €

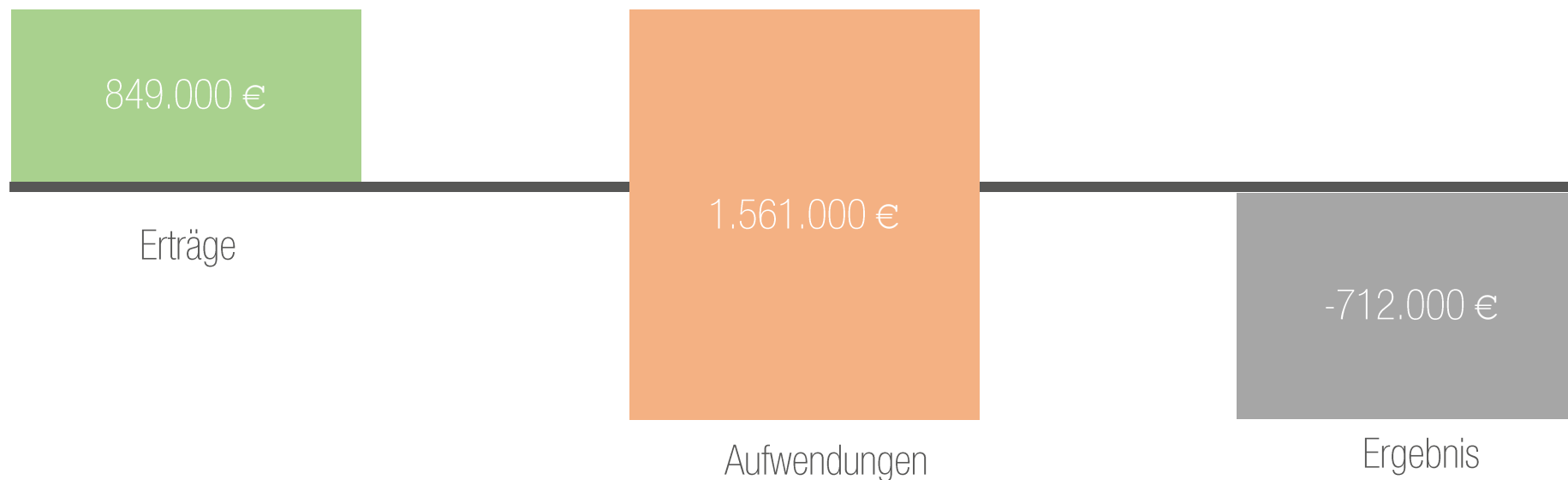
Erträge

- Steigerung Auslastungsquote (von 80% auf 85%) führt zu steigenden Mieterträgen und Erträgen aus Nebenkosten

Aufwand

- Zinsenreduzierungen durch kontinuierliche Sondertilgungen
- Personalkostensteigerung durch Gehaltsanpassungen
- Verwaltungskostensteigerung (3%)
- Nebenkostensteigerung aufgrund höherer Auslastung und weiteren Kostensteigerungen beim Gebäudeunterhalt

Wirtschaftsplan 2026 - Ergebnis



Zur Deckung des operativen Geschäftsbetriebes werden 2026 FWL in Höhe von 356.000 € je Gesellschafter benötigt.

Investitionsplan 2026

Investitionsvorhaben	Begründung	Kostenansatz
Telefonbox im Obergeschoss, Ost	gestiegene Nachfrage aufgrund Offenheit des Gebäudes und geforderter Vertraulichkeit; Ziel: Steigerung Arbeitsplatzqualität und Kundenzufriedenheit	14.000 €
bauliche Maßnahme zur Raumsegmentierung im EG (Maker Bereich), Änderung des baulichen Konzeptes (Abschnitt 2)	Veränderte Marktnachfrage fordert abgetrennte Teilbereiche; Ziel: Erhöhung des potenziellen Kundenkreises	25.000 €
Neuanschaffung von Möbelboxen im EG zur Erhöhung der Staufläche	Schaffung von Stauraum für Caterer aufgrund zu geringen Lagerkapazitäten im Gebäude; Ziel: Optimierung von Ordnung und Sauberkeit	10.000 €
Gesamtplankosten 2026		49.000 €

Zur weiteren Steigerung der Gebäudequalität und Mieterzufriedenheit werden im Jahr 2026 Investitionszuschüsse i.H.v. 24.500 € je Gesellschafter benötigt



VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT

