

STADT FRIEDRICHSHAFEN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2021 / V 00065	Ausfertigungen: Stadt- und Stiftungspflege
Dienststelle: Stadt- und Stiftungspflege Aktenzeichen: STP BTV Asb/Bay	11.06.2021, Unterschrift:
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen): <input type="checkbox"/> BM Stauber _____ <input checked="" type="checkbox"/> EBM Dr. Köhler _____ <input type="checkbox"/> BM Köster _____ <input checked="" type="checkbox"/> OB Brand _____	

Betreff: RITZ Regionales Innovations- und Technologietransfer Zentrum GmbH (RITZ): Freiwilligkeitsleistung für das Geschäftsjahr 2021 Anlage(n): Wirtschaftsplan 2021			
Medien: Bitte ankreuzen. Alles, was präsentiert werden soll, muss mindestens 1 Arbeitstag vor den jeweiligen Sitzungen der Geschäftsstelle des Gemeinderates zugeleitet werden, damit die Präsentation gewährleistet werden kann.			
<input type="checkbox"/> MS Office 2003 Dateien (inkl. ppt, .mpp)	<input checked="" type="checkbox"/> .pdf-, htm-Dateien	<input type="checkbox"/> DVD	<input type="checkbox"/> Video

Referent und Zeitdauer: Hr. Asbahr, GF Hr. Duram; 20 Min (davon 15 Min. Sachvortrag)

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Finanz- und Verwaltungsausschuss	14.07.2021	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	21.07.2021	Beschluss	öffentlich

Ggf. Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, Drucksache-Nr.):

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN ja nein

Kosten:	<input checked="" type="checkbox"/> einmaliger Aufwand (konsumtiv)	Betrag:	2021: 558.500 €
	<input type="checkbox"/> einmalige Auszahlung (investiv)	Betrag:	
	<input type="checkbox"/> jährlicher Folgeaufwand: Personalkosten	Betrag:	EUR
		Sachkosten	Betrag: EUR
Zuschüsse	<input type="checkbox"/> einmalige Einzahlung	Betrag:	EUR
bzw.			
Beiträge:	<input type="checkbox"/> laufende (jährlich)	Betrag:	EUR

MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:

Stadt Ergebnis-HH Finanz-HH Kontierungen: 5710000061 / 43150000
 Stiftung Ergebnis-HH Finanz-HH Kontierungen:

Zur Verfügung stehende Mittel

Planansatz in 2021: 558.500 EUR

Ermächtigungsübertrag aus dem Vorjahr: EUR

Noch bereitzustellen: EUR

Deckungsvorschlag: EUR

Beschlussantrag:

1. Der vorliegende Wirtschaftsplan der RITZ Regionales Innovations- und Technologietransfer Zentrum GmbH (RITZ) wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Stadt Friedrichshafen gewährt der RITZ für das Geschäftsjahr 2021 aus Mitteln des städtischen Haushalts einen Zuschuss zu den laufenden, nicht durch Drittmittel gedeckten Aufwendungen in Höhe von maximal 558.500 € im Jahr 2021.
3. Die Ziffer 2 steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung des Haushaltsplans 2021/2022 durch das Regierungspräsidium Tübingen.

Begründung

Die Stadt Friedrichshafen ist an der RITZ Regionales Innovations- und Technologietransfer Zentrum GmbH mit 12.500 € zu 50 % beteiligt. Das Stammkapital beträgt insgesamt 25.000 €. Die anderen 50 % werden vom Landkreis Bodenseekreis gehalten.

Das RITZ verfolgt das Hauptziel den Standort Friedrichshafen als High-Tech-Standort weiter auszubauen, in dem es die Wirtschaftlichkeit und das Wachstum von Unternehmen aus technologieorientierten Branchen fördert. Unter dem Slogan „The idea is not enough“ schafft das RITZ Raum für innovationsorientierte Einrichtungen, speziell aus den Themenfeldern Digitalisierung und Mobilität der Zukunft. Das RITZ soll sich zu einem Leuchtturm bzw. Kompetenzzentrum in den genannten Themenfeldern entwickeln.

Unabhängig von der Unternehmensgröße werden Vertreter der Wissenschaft, von Start-Ups, des Mittelstands oder von Großkonzernen in Laboren, Werkstätten, einer Lernfabrik und in flexiblen offenen Büroflächen unter einem Dach zusammenarbeiten und so zudem Synergieeffekte entstehen lassen. Ebenso steht die Förderung branchenübergreifender Kooperationen, ziviler Forschungs- und Verbundprojekte sowie Netzwerkbildung, insbesondere zur Stärkung und Steigerung der Innovationskraft von klein- und mittelständischen Unternehmen in der Vierländerregion Bodensee im Fokus. Ab dem Jahr 2021 ist das RITZ-Gebäude im Wissensquartier Fallenbrunnen fertiggestellt. Der operative Betrieb hat zum 1. Januar 2021 begonnen. Erste Mietverträge wurden geschlossen.

Für den operativen Geschäftsbetrieb ist die Gesellschaft auf Freiwilligkeitsleistungen der beiden Gesellschafter angewiesen. Die aktuellen Kostenansätze für den operativen Geschäftsbetrieb wurden auf Basis von Erfahrungswerten und Schätzungen vorgenommen.

In der Sitzung des Aufsichtsrats vom 18.12.2020 wurde der Wirtschaftsplan der RITZ Regionales Innovations- und Technologietransfer Zentrum GmbH für das Jahr 2021 genehmigt.

Erläuterung des Wirtschaftsplans 2021

Im Jahr 2021 werden durch Vermietungen im RITZ erstmals Erträge aus eigener Geschäftstätigkeit erzielt. Aufgrund der aktuellen Corona-Situation und den aus ihr resultierenden massiven Folgen für die Wirtschaft im Allgemeinen und die Themen „Innovation“ und „externe Kosten“ im Speziellen, steht das RITZ vor großen Herausforderungen. Da die Pandemie auch sehr stark ins Jahr 2021 wirkt und eine Erholung von den Folgen der Pandemie aktuell nicht absehbar ist, sind die Erträge auf einer Auslastungsquote von 30 % im Hinblick auf die Auslastung der dauerhaft zu vermietenden Nettofläche berechnet worden. Dieser Auslastungsgrad spiegelt die Vermietung von Flächen im RITZ an die DHBW und das IWT (beides Ankermieter) wider. Dies waren die einzigen Flächen, die zum Zeitpunkt der Wirtschaftsplanerstellung mit einem sehr hohen Wahrscheinlichkeitsgrad als vermietet und damit als Ertragsbringer angesehen werden konnten. Der Faktor Veranstaltungen wird aller Voraussicht nach 2021 Corona-bedingt keine bzw. eine sehr untergeordnete Rolle spielen.

Zugleich muss in dieser Betrachtung auch die zu beobachtende Angebotserhöhung von Büroflächen (z.B. mikado in FN), mögliche Corona-bedingte Insolvenzen sowie die immer präsenter werdende Arbeitsform „Homeoffice“, berücksichtigt sein. Diese Faktoren erschweren in den nächsten Jahren das Handlungsfeld „Vermietung“.

Als größter Aufwandsblock sind die nicht oder nur sehr gering steuerbaren Positionen für Zinszahlungen für das Gesellschafterdarlehen und die Abschreibungspositionen für die Abschreibungen auf das Gebäude sowie die Abschreibungen von technischen Anlagen und der losen Möblierung in Summe von rund 782.000 € zu nennen.

Die Zinsen berechnen sich anhand der Höhe des Darlehensstandes zu Beginn des Jahres 2021 (ca. 10,1 Mio. €).

Die AfA aus Gebäudeinvestitionen bezieht sich auf sämtliche Kosten, die im direkten Zusammenhang mit der Gebäudeerrichtung stehen. Die Summe (ca. 12.900.000 €) wird über 33 Jahre abgeschrieben.

Die AfA aus technischen Einrichtungen bezieht sich auf Gebäudeinhalte wie z.B. die Geräteausstattung der Cafeteria, die Medientechnik oder auch die Raumbuchungssoftware.

Die lose Möblierung im Gebäude beinhaltet u.a. Arbeitsplätze, Besprechungsräume, Gemeinschaftsflächen.

Die Personalkostenplanung sieht neben dem Geschäftsführer eine Stelle als Referent/in für das Gebäudemanagement sowie eine weitere Position für die Themen Marketing, Kommunikation und Veranstaltung vor. In der aufgezeigten Personalkonstellation ist der Betrieb des RITZ und eine Weiterentwicklung möglich.

Die Verwaltungskosten stellen das operative Budget des RITZ dar. Hierzu fallen Kosten des Zahlungsverkehrs, Kosten für Marketing, nicht-abzugsfähige Vorsteuer, IT-Support, Steuerberater, Versicherungen, etc.

Ein weiterer nicht beeinflussbarer Posten im Wirtschaftsplan ist die AR-Vergütung, die mit Kosten i. H. v. 41.000 € zu Buche schlägt.

Die Nebenkostenberechnung erfolgte auf Basis von Erfahrungswerten des Landratsamtes und seinen Liegenschaften. Im Jahr 2021 fallen einige Nebenkostenpositionen aufgrund der noch geringen Auslastung in geringem Maße an (z.B. Strom). Daher wird hier mit reduzierten Nebenkosten i.H.v. rund 257.000 € geplant. Nichtsdestotrotz fallen die meisten Nebenkosten auch bei einer geringen Auslastung an (z.B. Winterdienst zur Wahrung der Verkehrssicherheit) und müssen somit zu einem größeren Anteil durch die RITZ beglichen werden. Dies erklärt die Diskrepanz zwischen den Nebenkostenerträgen und -kosten.

Die Auflösung des Sonderpostens (der Sonderposten wurde bzw. wird aktuell noch im Rahmen der Zuführung der 7 Mio. Fördergelder gebildet) wird jährlich als Ertrag analog des Gebäudeabschreibungszeitraums (33 Jahre) aufgelöst.

Der Wirtschaftsplan für das Anlaufjahr 2021 sieht ein Ergebnis von -1.117.000 € vor. Im Jahr 2021 benötigt die RITZ GmbH damit Betriebskostenzuschüsse i.H.v. 1.117.000 € für den operativen Betrieb des Regionalen Innovations- und Technologietransfer Zentrums. Davon entfallen auf den Gesellschafter Stadt Friedrichshafen die Hälfte, also 558.500 €.

Ausblick

Im Geschäftsjahr 2022 ist durch einen geplanten höheren Vermietungsgrad mit steigenden Erträgen zu rechnen. Auch im Jahr 2022 werden die Folgen der Corona-Pandemie in Bezug auf die wirtschaftliche Situation der Unternehmen und das Betätigungsfeld „Vermietung“ aber voraussichtlich weiter spürbar sein. Dennoch ist hier mit einer durchschnittlichen Auslastung sämtlicher dauerhaft vermietbarer Gebäudeflächen von 60% kalkuliert. Dies wird aller Voraussicht nach schon im Jahr 2021 große Anstrengungen in der Akquise, im Marketing sowie im Themenkomplex Kooperationen und Projekte bedürfen.

Der Wirtschaftsplan für das Jahr 2022 sieht ein Ergebnis von -786.000 € vor. Im Jahr 2022 benötigt die RITZ GmbH damit voraussichtlich Betriebskostenzuschüsse i.H.v. 786.000 € für den operativen Betrieb des Regionalen Innovations- und Technologietransfer Zentrums. Davon entfallen auf den Gesellschafter Stadt Friedrichshafen voraussichtlich die Hälfte, also 393.000 €.

Für die Geschäftsjahre 2023 – 2025 wird ein weiter zunehmender durchschnittlicher Auslastungsgrad unterstellt. Optimistisch und um die langfristige Entwicklung aufzeigen zu können, ist hier von einer Auslastung von 90% ausgegangen worden. Dennoch ist natürlich eine verifizierbare Aussage in Hinblick auf das Ergebnis, in Anbetracht der Corona-bedingten wirtschaftlichen Situation und den nicht absehbaren langfristigen Folgen nur sehr schwer möglich.

Erste Kalkulationen sehen ein Ergebnis von ca. -550.000 € pro Jahr vor. Die RITZ GmbH würde demnach für den Betrieb des Regionalen Innovations- und Technologietransfer Zentrums Freiwilligkeitsleistungen/Betriebskostenzuschüsse i.H.v. ca. 275.000 € pro Gesellschafter und pro Jahr benötigen.

Es wird um Beratung und Beschlussfassung im Sinne des Beschlussantrags gebeten.