

Lagebericht 2021

zum 31.12.2021

RITZ Regionales Innovations- und Technologietransfer Zentrum GmbH

Fallenbrunnen 14
88045 Friedrichshafen

1. Geschäftsverlauf

Das Jahr 2021 begann für die RITZ Regionales Innovations- und Technologietransfer Zentrum GmbH (im Folgenden RITZ genannt) mit dem plangemäßen Start des operativen Geschäfts ab dem 1. Januar 2021 und dem planmäßigen Einzug der ersten Mieter.

Ein wichtiger Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit lag neben der Mieterakquise zudem auf der Unternehmensentwicklung in organisatorischer, prozessualer und personeller Hinsicht sowie der Positionierung des RITZ als Kompetenzzentrum in den Themenfeldern Digitalisierung und Mobilität der Zukunft.

1.1 Aktivitäten im Baukontext

Zu Beginn des Jahres 2021 wurden wichtige Schritte zur Finalisierung der Gebäudefertigstellung umgesetzt. Hierzu zählt die konsequente Nachverfolgung der Abarbeitung der Mängelliste. Zugleich standen diverse Aktivitäten zur weiteren Steigerung der Gebäudequalität im Fokus.

Auch in technischer Hinsicht konnten finale Maßnahmen umgesetzt werden. So wurde ein flächendeckendes WLAN aufgebaut und eine moderne Medientechnik in den Event- /Besprechungsräumen installiert und vollständig in Betrieb genommen.

Zur Steigerung der Kosten- und Ressourceneffizienz wurde ein konsequentes Monitoring zur Optimierung der Gebäudeleittechnik aufgesetzt. Dies dient der frühzeitigen Identifikation von Energie- und Kosteneinsparungspotenziale, um ein ökologisches und ökonomisches Gebäudemanagement zu betreiben.

1.2 Unternehmensaufbau / Operatives Geschäft:

Im Jahr 2021 fanden eine Vielzahl an Informations- und Akquisegesprächen mit unterschiedlichen Akteuren (Startups, regionale Netzwerke, KMU, Großunternehmen und Einrichtungen) der Bodenseeregion und darüber hinaus, statt. Die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Wirtschaft, Büroflächenkonsolidierungen von

Unternehmen, u.a. resultierend aus der Etablierung von neuen Arbeitsmodellen (z.B. Homeoffice) sowie neu entstandene Gewerbeflächen, erschwerten die Tätigkeiten zur Mieterakquise im Jahr 2021 abermals erheblich.

Trotz der herausfordernden Rahmenbedingungen konnten im Jahr 2021 neue Mietverträge abgeschlossen werden, so dass eine Auslastungsquote, bezogen auf die dauerhaft zu vermietenden Flächen, von 52% erreicht wurde.

Mitte des Jahres 2021 wurde fristgerecht und den Auflagen des Zuwendungsbescheides entsprechend, der Projektabschlussbericht für den Zeitraum 2017 bis 2020 erstellt. Der Bericht hat die Aufgabe, die Umsetzung des Förderprojektes und die Einhaltung der damit verbundenen Auflagen zu belegen. Das Wirtschaftsministerium hat seine fachliche Zustimmung ohne jegliche Rückfragen erteilt. Dies ist absolut nicht selbstverständlich und zeigt sehr eindrücklich die hohe Zufriedenheit des Wirtschaftsministeriums bzgl. der Projektumsetzung.

Der Schlussverwendungsnachweis wurde fristgerecht im Dezember 2021 bei der L-Bank eingereicht. Aktuell wird mit der vollständigen Auszahlung der noch offenen Fördermittel (10% der Gesamtsumme = 700.000 €) im zweiten Quartal 2022 gerechnet.

Im Oktober 2021 fand mit dem Halt der Digitalisierungs-Tour Baden-Württemberg die erste überregionale Groß-Veranstaltung im RITZ statt. Dieses Event stand unter der Schirmherrschaft der Wirtschaftsministerin von Baden-Württemberg Dr. Hoffmeister-Kraut. Zusammen mit der Wirtschaftsförderung Bodenseekreis wurde im RITZ ein 2-tägiges Konferenzprogramm mit hochrangigen Speakern aus Wirtschaft und Wissenschaft organisiert, bei dem es um die Themen Digitalisierung der Produktion und Mobilität der Zukunft ging. Durch die Organisation und Ausrichtung des Events konnte das RITZ als neuer Innovationsakteur in der Region positioniert werden.

Der Personalgewinnungsprozess für die vom Aufsichtsrat im Jahr 2020 zwei genehmigten Stellen (Referenten/in Gebäudemanagement und Referent/in Marketing/Kommunikation/Veranstaltungen) konnte erfolgreich durchgeführt werden. Die Besetzung der Stellen erfolgte zum 1. März 2021 und 1. Juni 2021.

2. Finanzbericht

Die Finanzierung aller Kosten, die direkt dem Bau zuzuordnen sind, erfolgt mittels Finanzmitteln aus den Gesellschafterdarlehen sowie aus bewilligten Fördermitteln der EU und des Landes Baden-Württemberg. Der Neubau sowie dessen vollständige Innenausstattung befinden sich zum 31.12.2021 vollumfänglich in dem geplanten Kostenrahmen bzw. können diesen sogar deutlich unterschreiten. Zurückzuführen ist

dies auf das konsequent und nachhaltig durchgeführte Projektmanagement sowie die konstruktive und zielführende Zusammenarbeit aller Beteiligten.

Zum Stichtag 31.12.2021 sind Fördermittel der EU und des Landes Baden-Württemberg von rund 6.300.000 € abgerufen worden. Dieser Betrag wurde umgehend zum Zweck der Sondertilgung für das Gesellschafterdarlehen verwendet und zu gleichen Teilen an die Gesellschafter zurückgezahlt.

In den Monaten Mai und Juli 2021 fand eine erneute 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 wurden drei Fördermittelabrufe aus den Jahren 2019 und 2020. Auch diese Prüfung wurde ohne Beanstandungen abgeschlossen.

Das Jahr 2021 stellte für die RITZ GmbH das erste operative Geschäftsjahr dar. Der Gesellschaftsvertrag (§5) garantiert durch Freiwilligkeitsleistungen der Gesellschafter die Liquidität der Gesellschaft. In Summe ergaben sich im Geschäftsjahr 2021 sonstige betriebliche Erträge aus Freiwilligkeitsleistungen der Gesellschafter in Höhe von 900.000 €. Die Zahlungen wurden von den Gesellschaftern je zur Hälfte getätigt. Die sich ergeben Überkompensation des Jahres 2021 i.H.v. 99.000 € wurde ertragsmindernd erfasst und unter den Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern verbucht.

Ertragssteigernd ist neben den erwirtschafteten Erlösen aus Vermietung und Nebenkosten, die ertragswirksame Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse (Zufluss Fördermittel) zu nennen. Diese erfolgte im Jahr 2021 i.H.v. rund 173.000 €.

Die Aufwandshöhe im Jahr 2021 konnte durch ein konsequentes und kontinuierliches Kostenmanagement entgegen der Planung um rund 18% gesenkt werden.

Nach Verbuchung aller Aufwendungen und Erträge ergibt sich ein Jahresergebnis der RITZ GmbH aus der Geschäftstätigkeit 2021 in Höhe von rund 170 €. Dies entspricht der Auflage des Fördergeldgebers keine Gewinne zu erwirtschaften und steht auch steuerrechtlich nicht im Widerspruch zu diesem.

Der Bilanzgewinn beträgt unter Berücksichtigung des Gewinnvortrags aus den Vorjahren 3.615 €.

3. Chancen und Risiken

Die weiteren Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die wirtschaftliche Lage der Unternehmen, eine Konsolidierung von Büroflächen bei einer Vielzahl von Unternehmen aufgrund wachsenden „Homeoffice“-Konzepten sowie neu entstehende Büro- und Gewerbeflächen in der Bodenseeregion stellen im Zuge der Flächenvermietung Herausforderungen in den kommenden Jahren für das RITZ dar.

Die sich ändernden Arbeitsstrukturen stellen für das RITZ aber ebenso eine Chance dar. So können individuelle Mietdauern und unterschiedliche sowie flexible Büroflächenkonstellationen interessante Möglichkeiten für Unternehmen darstellen mit den neuen Arbeitsanforderungen umzugehen.

Darüber hinaus hat sich das RITZ als Austragungsort für innovationsorientierte Events etabliert. Es ist damit zu rechnen, dass das Interesse an der Anmietung der Eventräumlichkeiten weiter ausgebaut werden kann.

Im Laufe des Jahres 2021 wurden mit einigen Unternehmen und Einrichtungen Gespräche über Anmietungen von Flächen ab dem Jahr 2022 geführt und Reservierungen vorgenommen. Eine weitere Steigerung der Auslastung des RITZ ist damit für das Jahr 2022 absehbar.

Die RITZ GmbH macht Vorsteuern anteilig geltend, und zwar mit dem Anteil, der den erwarteten umsatzsteuerpflichtigen Umsatzerlösen an den Umsatzerlösen insgesamt entspricht. Hierbei handelt es sich um ein anerkanntes Vorgehen. Sollte der tatsächliche Anteil an umsatzsteuerpflichtigen Umsatzerlösen aber niedriger ausfallen oder eine Betriebsprüfung einzelne Sachverhalte umsatzsteuerlich anders beurteilen, könnte es zu einer Vorsteuerkorrektur und damit verbunden Vorsteuerrückzahlungen kommen, wodurch aus heutiger Sicht ein nicht quantifizierbares, von der Geschäftsführung aber als gering eingestuftes, Risiko besteht.

Die RITZ GmbH erklärt die Freiwilligkeitsleistungen der Gesellschafter steuerlich bislang als Ertrag. Die Finanzverwaltung könnte die Ansicht vertreten, dass es sich bei den Freiwilligkeitsleistungen um steuerliche Einlagen handelt. Die dann entstehenden steuerlichen Verluste könnten Dauerverluste darstellen. Derartige Dauerverluste würden ggf. als verdeckte Gewinnausschüttungen gewertet, mit der Folge, dass Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag abzuführen wären. Die Geschäftsführung und der steuerliche Berater gehen derzeit mit überwiegender Wahrscheinlichkeit davon aus, dass die Voraussetzungen für die Annahme von Dauerverlusten, mit der oben beschriebenen Rechtsfolge, bei der RITZ GmbH nicht vorliegen. Eine sonstige Rückstellung zur Abbildung des Risikos wurde daher im vorliegenden Abschluss nicht gebildet. Das maximale Steuernachzahlungsrisiko (Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag) wird für die bereits veranlagten Jahre 2017 bis 2020 mit rd. T€ 200 beziffert.

4. Ausblick 2022

Im Jahr 2022 ist mit der Auszahlung der restlichen Fördermittel der EU und des Landes Baden-Württemberg, auf Basis des eingereichten Schlussverwendungsnachweises, bis zum Betrag von 7 Mio. € von der L-Bank zu rechnen. Auch diese Mittel werden unmittelbar der Darlehnsfondierung zu gleichen Teilen an die Gesellschafter zufließen.

Wie auch in den vergangenen Jahren werden auch im Jahr 2022 Freiwilligkeitsleistungen für die operative Geschäftstätigkeit der Gesellschaft durch die Stadt Friedrichshafen und den Landkreis Bodenseekreis getätigt. Verbindliche Zusagen hierzu sind von beiden Gesellschaftern gemacht worden.

Zur weiteren Steigerung des Vermietungsgrades im RITZ werden Gespräche mit Interessenten weiter fortgeführt und neue Kontakte sollen aufgebaut werden. Ebenso wird im Zuge der Geschäftsentwicklung des Kompetenzzentrums an einem Aufbau eines Kooperationsnetzwerkes mit anderen Innovationszentren, Einrichtungen und Netzwerken gearbeitet.

Seit Beginn des Jahres 2022 stellt der Ukraine Konflikt ein unkalkulierbares Risiko dar. Hierbei handelt es sich um eine Situation von besonderer Bedeutung nach dem Stichtag. Es besteht das hohe Risiko, dass sich aus diesem Konflikt, momentan noch nicht eindeutig absehbare negative Auswirkungen auf die Wirtschaft sowie den Energiemarkt ergeben. Auch dies hat Einfluss auf die Innovationstätigkeit von Unternehmen, die Bereitschaft zur Anmietung von Flächen außerhalb des eigenen Geschäftsumfeldes sowie die Entwicklung der Energiekosten für das RITZ.

Friedrichshafen, den 11. Mai 2022



Marian Duram
Geschäftsführer