

Lagebericht 2023

Technologiezentrum Schwäbisch Hall GmbH

Organisatorische und strukturelle Entwicklung

Die Technologiezentrum Schwäbisch Hall GmbH (teZET) betreibt im Haus der Wirtschaft und in vier Produktionshallen mit Büroeinheiten im Solpark Schwäbisch Hall ein Gründerzentrum. Zusätzlich steht das Seminarhaus in der Geschwister-Scholl-Straße 77 für die Vermietung von Seminarräumen, von Büroflächen sowie einem Coworking Space zur Verfügung.

Der Fokus der Tätigkeiten liegt durch den Hauptgesellschafter Stadt Schwäbisch Hall auf dem Stadtgebiet. Durch Veranstaltungen wird zunehmend auch der Landkreis Schwäbisch Hall adressiert, so wie dies der Zielsetzung des Unternehmens laut Gesellschaftervertrag entspricht. Das Dienstleistungsangebot erstreckte sich 2023 im Wesentlichen auf folgende Bereiche:

- Vermietung von Büro- und Produktionsflächen, vorrangig an junge Unternehmen und Existenzgründer
- Betrieb eines Coworking Space
- Vermietung von Seminarräumen
- Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderung in Schwäbisch Hall, der Wirtschaftsförderung Landkreis Schwäbisch Hall (WfG), der Wirtschaftsregion Heilbronn-Franken GmbH, der Industrie- und Handelskammer, Packaging Valley Germany e. V., der hfcon GmbH & Co. KG (Digital Hub Künzelsau), dem Hohenlohe Plus e. V., Verband der Baden-Württembergischen Technologie- und Gründerzentren e.V., dem BVIZ und weiteren Organisationen.
- Organisation und Durchführung von Netzwerkveranstaltungen

Zudem hat sich das teZET im Jahr 2023 noch schwerpunktmäßig mit den folgenden Themen beschäftigt:

- Letzte Tagung zur weiteren Ausarbeitung und Konkretisierung des strategischen Konzepts für eine Weiterentwicklung der Technologiezentrum Schwäbisch Hall GmbH für die nächsten fünf Jahre.
- Organisation und Veranstaltung der Veranstaltungsreihe „Gründergrillen“, die im Jahr 2021 gestartet und in den Folgejahren fortgeführt wurde.
- Vermietung der Dachflächen der eigenen Gründerhallen Dr.-Jakob-Berlinger-Weg 1 und Stauffenbergstraße 11 an die Stadtwerke Schwäbisch Hall GmbH für die Nutzung von PV-Anlagen; (Start des Projekts in 2022, Fertigstellung im 3. Quartal 2023).
- Freigabe / Genehmigung einer Stromtankstelle auf dem Parkplatz vom Haus der Wirtschaft, Stauffenbergstraße 35-37
- Eintritt beim BVIZ e. V. (Bundesverband der deutschen Innovations-, Technologie- und Gründerzentren sowie Wissenschafts- und Technologieparks) zum 01.01.2023.
- Teilnahme an diversen Partner- und Netzwerkveranstaltungen, z.B. von Start-up BW, Campus Founders, Verband der Baden-Württembergischen Technologie- und Gründerzentren e.V., Muswiesensummit und anderen.

Martin Buchwitz war seit dem 01.10.2019 als Geschäftsführer beim teZET beschäftigt und war zusätzlich über Managementverträge Geschäftsführer von Packaging Valley Germany e. V. und von Hohenlohe Plus e. V. Er hat zum 31.12.2023 seine Tätigkeit als Geschäftsführer beim teZET gekündigt, was zu einer Neustrukturierung der Technologiezentrum Schwäbisch Hall GmbH, dem Verein Hohenlohe Plus e. V. und Packaging Valley Germany e. V. führte. Im Zuge dieser wurden der Managementvertrag mit Hohenlohe Plus e.V. zum 19.10.2023 und mit Packaging Valley e.V. zum 31.12.2023 beendet. Per Gesellschafterbeschluss vom 16.11.2023 wurde Martin Buchwitz mit Wirkung zum 31.12.2023 als Geschäftsführer des teZET abberufen.

Klaus Lindenmeyer, Geschäftsführer seit 2008, vertrat mit Gesellschafterbeschluss vom 16.11.2023 als bestellter Geschäftsführer befristet bis 31.12.2023 entsprechend Nr. 6.2. Gesellschaftervertrag die Gesellschaft allein berechtigt.

Geschäftsentwicklung

Das Jahr 2023 schließt mit einem Jahresfehlbetrag nach Steuern von -30.384,01 € ab. Dies hat im Wesentlichen folgende Gründe:

1. Nahezu alle zur Verfügung stehenden Büro- und Hallenflächen waren durchgängig vermietet, mit nur wenigen und kurzen Ausnahmen.
2. Die Buchungen der Seminarräume im Haus der Wirtschaft sind im Jahr 2023 wieder zurückgegangen. Der mit der Seminarräumvermietungen erzielte Umsatz lag im Jahr 2022 mit 64.600,18 € um 15% höher als im Jahr 2023 mit 55.082,00 €.
3. Die Einnahmen für Vermietungen von Büroflächen im Seminarhaus Geschwister-Scholl-Straße 77 sind minimal gestiegen.
4. Der im Juli 2020 eröffnete Coworking Space bringt noch nicht die erhofften Umsätze. Diese haben sich von 4.474,66 € im Jahr 2022 reduziert auf 3.896,97 € im Jahr 2023. Dies hängt unter anderem mit dem Umzug des Coworking Space innerhalb des Gebäudes zusammen.
5. Im Jahr 2023 startete man einen Versuch, das Marketing und die Werbemaßnahmen an einen externen Dienstleister zu vergeben, was zu erhöhten Kosten in diesem Bereich führte. Der Versuch wurde zum 31.12.2023 beendet. Hier muss zukünftig nach Alternativen mit entsprechendem Budget geschaut werden.
6. Aufgrund der Trennung des Technologiezentrums von den beiden Vereinen sowie neu angeschaffter IT-Produkte sind die Kosten in diesem Bereich höher als im Vorjahr.
7. Das Grundstück Stauffenbergstraße 11 wurde zum 31.12.2023 von der Stadt Schwäbisch Hall erworben. Dies wirkt sich erst in 2024 aus. Statt Erbbauzins fallen jetzt Kosten für Zins und Tilgung an.
8. Die Zinsaufwendungen sind in 2023 geringer als in 2022.
9. Einzelwertberichtigungen wirken sich mit ca. 4.600,00 € aus.
10. Die Personalkosten sind im Jahr 2023 leicht gestiegen.
11. Die Steigerung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen von 87.640,00 € entstanden aufgrund gestiegener Energiekosten und offenen Nebenkostenabrechnungen des Dienstleisters, was die Weitergabe dieser und die Anpassung der Vorauszahlungen verhinderte.

Die Vermietungen der Seminarräume leisten einen signifikanten Beitrag zu den Einnahmen des teZET.

Bis jetzt sind die Einnahmen hierbei jedoch noch nicht wieder auf dem Niveau der Vor-Corona Jahre gestiegen, was auch mit vielen Online-Veranstaltungen zusammenhängt. Auch hat sich die Art der Meetings stark verändert, worauf man bei der zukünftigen Raumausstattung eingehen sollte.

Die zwei Gewerbehallen, die vom Technologiezentrum bei der GWG Grundstücks- und Wohnungsbaugesellschaft Schwäbisch Hall mbH (GWG) angemietet wurden, waren im Jahr 2023 voll vermietet.

Immer mehr Bedeutung haben auch Weiterbildungs- und Seminarangebote für Unternehmen, Vereine und andere Organisationen. Diese nutzen die Seminarräume für Firmenseminare, Arbeitskreise und berufliche Weiterbildung. Hier liegen Potenziale für eine Erweiterung der Kundenbasis.

Die Beratung von Existenzgründern finden in regelmäßigen Abständen durch die RKW Baden-Württemberg GmbH im Haus der Wirtschaft statt. Hier bedarf es in der Zukunft weiterer zusätzlicher Angebote durch externe Anbieter zum Beispiel Rechtsanwälte, Steuerberater, etc.

Der Gesellschafter, die Südwestbank - BAWAG AG Niederlassung Deutschland, hat am 14.11.2022 sein Gesellschafterverhältnis bei der Technologiezentrum Schwäbisch Hall GmbH zum 31.12.2022 mit Wirkung zum 31.12.2023 gekündigt. Die Anteile hat das teZET hierbei selbst übernommen.

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Finanz- und Vermögenslage der Technologiezentrum Schwäbisch Hall GmbH ist in der Vergangenheit und gegenwärtig geordnet. Die Zahlungsbereitschaft jederzeit sichergestellt. Die Ertragslage ist stark abhängig von der Vermietungssituation, sowohl der Seminarräume als auch der Büro- und Gewerbeflächen.

Die Einnahmen aus der Vermietung von Büro- und Produktionsräumen sind steigend, lediglich durch Extremsituationen wie Mietausfällen kann es zu unkalkulierbaren Einbrüchen kommen, die sich auch noch auf die jeweiligen Folgejahre auswirken können. Erste Anzeichen von unregelmäßig eingehenden Mieten seit Beginn 2023 bei einer Halle in der Stauffenbergstraße 11 werden wahrgenommen und regelmäßig verfolgt.

Die Mieten der bei der GWG angemieteten beiden Existenzgründerhallen sind 2023 durch die Kopplung an den Preisindex deutlich gestiegen. Diese Mehrkosten können teilweise durch Mieterhöhungen bei den Mietern des teZET kompensiert werden, jedoch aus rechtlichen Gründen nicht vollumfänglich. Ebenso sind die Energie- und sonstigen Nebenkosten in allen Vermietungsbereichen stark gestiegen. Die unregelmäßige bzw. noch nicht erfolgte Erstellung der Betriebskostenabrechnungen durch die GWG hat Auswirkung auf das Jahresergebnis. Im Jahr 2022 fehlende Abrechnungen wurden im Jahr 2023 beglichen, was hierbei zu erhöhten Aufwendungen führte. Die Mieter im Haus der Wirtschaft haben in 2023 noch keine Nebenkostenabrechnung für 2022 erhalten.

Zum 31.12.2023 konnte das Grundstück der Gründerhalle Stauffenbergstraße 11 von der Stadt Schwäbisch Hall erworben werden. Das Darlehen zum Bau der Gründerhalle Stauffenbergstraße 11 wurde Mitte 2023 durch neue Kreditvereinbarungen abgelöst, deren Konditionen aufgrund der allgemein steigenden Zinsen bereits Mitte 2022 im Rahmen eines Forward-Darlehens gesichert wurden.

Voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft

Die Nachfrage nach Mietflächen ist weiterhin gegeben. Phasenweise kann der Bedarf nicht gedeckt werden. Durch den steten Wechsel im Haus der Wirtschaft gelingt es immer wieder, auch kleinen Unternehmen den Start in die Selbstständigkeit zu erleichtern. Die angebotenen Gründerhallen sind eine sehr gute Ergänzung für produzierende Betriebe.

Bei einer grundsätzlich guten Auslastung und weiterhin stattfindenden Weiterbildungsangeboten sind auch in den kommenden Jahren die zur Kostendeckung erforderlichen Einnahmen zu erwarten. Gepaart mit der Entwicklung hin zu mehr Online-Trainings ist zu erwarten, dass die Anzahl der Seminarraumbuchungen nicht mehr das hohe Niveau der Jahre 2016 bis 2019 erreichen wird, zumal es auch nicht die primäre Aufgabe der Technologiezentrum Schwäbisch Hall GmbH ist, in den Wettbewerb zu kommerziellen Anbietern auf dem Markt für Seminarraumvermietungen in und um Schwäbisch Hall zu treten. Grundsätzlich findet ein Umdenken in der Arbeitswelt in Richtung New Work statt. Dieser Trend muss bei den künftigen Vermietungsangeboten mit bedacht werden.

Es wird für das Jahr 2024 mit einem positiven Ergebnis gerechnet. In den ersten Monaten des Jahres 2024 sind bis auf 4 Räume alle Büros und Hallen vermietet, die Auslastung liegt bei mehr als 98%. Es ist eine positive Entwicklung bei den Seminarraumvermietungen zu verzeichnen. Aufgrund der sich abzeichnenden Probleme bei einem Mieter der Produktionshalle kann es hier zu Mietausfällen kommen. Zu weiteren nicht vorhersehbaren Folgen der multiplen Krisen, dem Krieg in der Ukraine sowie weiteren weltpolitischen und makroökonomischen Entwicklungen kann allerdings keine seriöse Voraussage getroffen werden, sodass ein Restrisiko für ein negatives Ergebnis bleibt.

Eine wichtige Aufgabe des teZET wird es sein, ein Gründernetzwerk zu etablieren, welches aus Gründern, Gründungsinteressenten, Personen aus anliegenden mittelständischen Unternehmen, der Hochschule Heilbronn und dem teZET besteht. In diesem Rahmen sollten Vorträge, Beratungen, Seminare und Netzwerkveranstaltungen durchgeführt werden. Der Kontakt zu den Unternehmen der Verpackungsindustrie und dem Verein Packaging Valley e. V. könnte hier eine erste Anlaufstelle / Möglichkeit darstellen. Geeignete Werbemaßnahmen können wesentlich dazu beitragen, den wirtschaftlich erfolgreichen Betrieb des Coworking Space und der Seminarraumvermietung sicherzustellen. Es ist dann wichtig, dies in den Social Media Kanälen auch entsprechend zu bewerben.

Für das Fachkräftenetzwerk Hohenlohe Plus e. V. besteht nach wie vor ein Dienstleistungsvertrag und die Geschäftsstelle des Vereins ist in beim teZET angemieteten Räumen. Der Dienstleistungsvertrag mit dem Packaging Valley e.V. wurde zum 31.12.2023 gekündigt. Infolgedessen wurde der Arbeitsvertrag mit zwei Mitarbeiterinnen (1 Vollzeitäquivalente) einvernehmlich aufgelöst. Zur Unterstützung der Geschäftsführung wurde ein Dienstleistungsvertrag mit einer freien Mitarbeiterin geschlossen.

Chancen und Risiken

Das Jahr 2023 war geprägt durch personelle und strukturelle Veränderungen des Technologiezentrums und den beiden Vereinen Hohenlohe Plus e. V. und Packaging Valley e. V. Die komplette Trennung bei der Geschäftsführung dieser 3 Organisationen hat dazu geführt, dass im Bereich Marketing, IT und Personal eine neue Struktur geschaffen werden musste, was zu erhöhten Kosten führte. Des Weiteren haben Mieterhöhungen seitens der GWG an das Technologiezentrum auch zu höheren Kosten geführt, die nicht an die Mieter 1:1 weitergegeben werden konnten. Weitere Risikofaktoren sind eher gesamtwirtschaftlicher oder auch geopolitischer Natur. Wie sich diese auf die wirtschaftliche Entwicklung und den Erfolg des teZET auswirken werden, ist Stand heute nur schwer abzuschätzen.

Ein potenzielles Risiko besteht darin, dass die genannten Faktoren zu einer allgemein schlechteren wirtschaftlichen Situation der Mieter führen können und diese dann in Zahlungsschwierigkeiten kommen könnten, oder aber Kosteneinsparungen vornehmen müssen, mit der Gefahr diese Mieter in größerem Umfang zu verlieren.

Durch den Bau der zwei eigenen Existenzgründerhallen in den Jahren 2011 und 2013 trägt die Gesellschaft das Risiko für die anfallenden Zins- und Tilgungsleistungen. Bei den angemieteten Gründerhallen besteht die Verpflichtung durch längerfristige Mietverträge, die Miete an die GWG zu erbringen. Auch hier liegt das Risiko eines zeitweiligen Leerstandes bei der Gesellschaft. Die Mieten aus dem Haus der Wirtschaft, insbesondere die Einnahmen aus Seminarraumvermietungen, bilden einen Schwerpunkt der Einnahmen. Durch die Vielzahl der Mieter ist dort allerdings das Risiko eines größeren Mietausfalls gering.

Das teZET in Schwäbisch Hall hat sich im Laufe seiner Geschichte immer mehr darauf beschränkt Vermieter zu sein. Beratung von Unternehmensgründer wurde im Sinne des Netzwerkgedankens in der Region an die IHK, die Handwerkskammer oder an RKW ausgelagert. Veranstaltungen haben nur noch wenige stattgefunden, in der letzten Zeit lediglich im Kontext mit dem Coworking Space. Hier sollte man in Zukunft jedoch den Schwerpunkt setzen, da mit dieser Vernetzung auch Gründer, Gründungsinteressenten und junge Unternehmer mit bereits erfahrenen Mittelständlern und beratenden Institutionen neue Kontakte knüpfen können.

Ziel sollte es sein, dass das teZET in Schwäbisch Hall und im Landkreis als eine Drehscheibe für Innovation und Unternehmensgründung bekannt wird und diesen Ruf mit entsprechenden Angeboten untermauert. Diese können in die vier übergeordneten Themenbereiche Vermietungen, Beratung/Begleitung, Veranstaltungen und Kommunikation zusammengefasst werden, immer im Kontext Unternehmensgründung/Startup. Durch die Tatsache, dass die IHK ihre Standortpräsenz in Schwäbisch Hall aufgelöst hat und nur noch temporär vor Ort sein wird, ergeben sich neue Chancen für das teZET, sich in Sachen aktive Unterstützung von Unternehmensgründungen neu zu positionieren. Durch den massiven und beschleunigten Technologiewandel gibt es genügend Themenfelder, die vom teZET gemeinsam mit Netzwerkpartnern bespielt werden können. Auch im Bereich der Start-up-Förderung können gemeinsam mit bereits vorhandenen und neuen Partnern interessante Angebote geschaffen werden, sodass Potenziale für Unternehmensgründungen im ländlichen Raum gehoben werden können.

Das Thema Weiterentwicklung Strategie des teZET wurde von September 2022 bis März 2023 in Form einer Arbeitsgruppe angegangen. Das finale Ergebnis wurde in der Gesellschafterversammlung am 03.05.2023 präsentiert und der Vorschlag zur Umsetzung der Strategie teZET 2025 wurde einstimmig angenommen.

Schlussbemerkung

Die Personalkosten 2023 des teZET waren anteilig durch Erstattungen des Vereins Packaging Valley Germany e. V. und des Vereins Hohenlohe Plus e. V. abgedeckt.

Die Gesellschaft verfügt zum Jahresende 2023 über ein Eigenkapital von 586.376,45 €.

Durch die gegebenen Voraussetzungen ist die Gesellschaft bei Bedarf in der Lage, auf kurzfristige Einnahmeausfälle zu reagieren. Die Geschäftsentwicklung hat aber auch gezeigt, dass die vorhandene Finanzausstattung bei starken Einbrüchen wichtiger Ertragsbringer langfristig unter Druck kommen kann und Handlungsbedarf entsteht.

Schwäbisch Hall, 24.04.2024

Klaus Lindenmeyer