

Technologiezentrum Schwäbisch Hall GmbH Schwäbisch Hall

Lagebericht 2019

Organisatorische und strukturelle Entwicklung:

Die Technologiezentrum Schwäbisch Hall GmbH (TZ) betreibt im Haus der Wirtschaft, und in vier Produktionshallen mit Büroeinheiten im Solpark ein Gründerzentrum und bietet Serviceleistungen in den Bereichen Existenzgründung, Unternehmens- und Wirtschaftsförderung an. Zusätzlich steht das Seminarhaus in der Geschwister Scholl Straße 77 für Schulungszwecke zur Verfügung. Dort wurde im Dezember 2015, in Zusammenarbeit mit Packaging Valley Germany e.V. (PV), ein Virtual Reality Center eröffnet, das bis zum 31.12.2019 betrieben wurde. Seit dem 01.01.2020 ist der bisherige VR-Raum, plus einem weiteren Raum, an die Firma OPTIMA packaging group GmbH vermietet, die seitdem dort ihr „Digital Innovation Center“ betreibt. Im letzten Quartal 2019 wurden erste Vorbereitungen für die Schaffung eines Coworking Space im Seminarhaus begonnen, der Mitte 2020 eröffnet wird.

Der Fokus der Tätigkeiten liegt durch den Hauptgesellschafter Stadt Schwäbisch Hall auf dem Stadtgebiet. Das Dienstleistungsangebot erstreckt sich 2019 im Wesentlichen auf folgende Bereiche:

- Vermietung von Büro- und Produktionsflächen, vorrangig an junge Unternehmen und Existenzgründer
- Vermietung von Seminarräumen
- Service und Beratung für Existenzgründer und bestehende Unternehmen
- Unterstützung und Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderung in Schwäbisch Hall und anderen Vereinigungen wie Industrie- und Handelskammer, Handwerkskammer, Packaging Valley Germany e.V.
- Virtual Reality Innovationscenter gemeinsam mit Packaging Valley
- Organisation und Durchführung von Vorträgen und Weiterbildungsveranstaltungen
- Aufbau eines Innovations- und Kooperationsmanagements mit einem Coworking Space als Basis

Martin Buchwitz hat Kurt Engel als Geschäftsführer des TZ abgelöst, der sich in den Ruhestand verabschiedet hat. Vom 01.10.2019 bis zum 31.12.2019 waren beide beim TZ beschäftigt, um eine Einarbeitungsphase zu gewährleisten. Die offizielle Bestellung von Herrn Buchwitz zum Geschäftsführer des TZ erfolgte zum 01.12.2019. Herr Buchwitz ist wie Herr Engel auch Geschäftsführer von Packaging Valley Germany e.V., zusätzlich auch noch von Hohenlohe Plus e.V. Die Anstellung von Herrn Buchwitz erfolgt beim TZ, beides ist durch einen Managementvertrag zwischen den Vereinen und dem TZ geregelt.

Eine weitere personelle Veränderung hat sich im Bereich des Sekretariats ergeben. Tamara Vorholzer ist zum 31.07.2019 ausgeschieden und in den Ruhestand gegangen und wurde durch Frau Kirsten Kümmerer als kaufmännische Angestellte ersetzt, die zum 01.08.2019 ihre Tätigkeit im TZ begonnen hat.

Im Rahmen des Projektes REGIMA (Regionales Innovations Management), das vom Land Baden-Württemberg gefördert wird und unter der Konsortialführung der Wirtschaftsregion Heilbronn Franken GmbH steht, wurden zwei Innovationsmanager/Kooperationsmanager auf Teilzeitbasis mit einem jeweiligen Stellenumfang von 37,5% zum 01.10.2019 eingestellt. Die Arbeitsverträge sind befristet bis zum 31.07.2021. Ihre Aufgabe ist es, unter Zusammenarbeit mit Kooperationspartnern ein Kompetenzzentrum zur Entwicklung disruptiver Technologien und neuer Geschäftsmodelle aufzubauen und zu etablieren, mit dem Coworking Space als Plattform.

Geschäftsentwicklung:

Das Jahr 2019 schließt mit einem Verlust ab. Dies hat im Wesentlichen drei Gründe:

1. Die Buchungen der Seminarräume sind um ca. 25% zurückgegangen, da die Seminarbuchungen bei den wichtigsten Kunden zurückgegangen sind. Einer der Gründe ist, dass vermehrt Online-Seminare wie z.B. Webinare angeboten werden.
2. Zwei der Gründerhallen waren durch die Insolvenz eines Mieters betroffen. Die Hallen mussten auf eigene Kosten leergeräumt werden, da kein Zugriff auf den Mieter möglich war. Zudem gab es durch die Insolvenz Mietausfälle. Eine der beiden Hallen konnte 2019 wieder vermietet werden, die andere erst 2020, weil die Insolvenzmasse vom Insolvenzverwalter vorher noch nicht freigegeben war. Die gesamte Insolvenz hat die Technologiezentrum Schwäbisch Hall GmbH ca. 40.000,00 – 50.000,00 Euro im Jahr 2019 gekostet.
3. Erhöhte Personalkosten, da im letzten Quartal sowohl der bisherige als auch der neue Geschäftsführer angestellt waren und die beiden Innovationsmanager/Kooperationsmanager eingestellt wurden, bei denen die entstehenden Personalkosten nur zu Teilen durch die Förderung erstattet werden.

Die vorhandenen Einnahmen sind aber grundsätzlich ausreichend, um den gestellten Anforderungen und Aufgaben gerecht zu werden, wenn man die genannten Sondereffekte außen vorlässt.

Die in den Jahren 2011 und 2014 fertiggestellten Produktionshallen waren zu Beginn des Jahres 2020 bis auf eine Halle (Insolvenzfall) vermietet. Die leerstehende Halle konnte zum 01.04.2020 an einen Start-up vermietet werden, ganz dem Ziel und Auftrag des TZ entsprechend.

Die zwei Gewerbehallen, die vom Technologiezentrum bei der GWG Grundstücks- und Wohnungsbaugesellschaft Schwäbisch Hall mbH (GWG) angemietet wurden, waren in 2019 voll vermietet.

Die Büroräume im Haus der Wirtschaft waren zum Jahresende 2019 komplett vermietet. Mieterwechsel entsprechen allerdings durchaus der Zielsetzung, immer wieder neu gegründeten Unternehmen gute Startchancen zu geben.

Im Dezember 2015 wurde im Seminarhaus ein „Virtual Reality Center“ eröffnet. Träger dieser Einrichtung ist Packaging Valley Germany e.V. (PV). Das Technologiezentrum hat nach Renovierung die Räume mietweise zur Verfügung gestellt und ist wichtiger Projektpartner. Dadurch konnte ein Projekt mit hoher Innovationskraft auf den Weg gebracht werden. Dies wird auch durch einen relativ hohen Förderbeitrag des Landes aus EU EFRE Mitteln bestätigt, der an PV bewilligt wurde. Das Projekt konnte durch eine Vereinbarung mit den beteiligten Projektpartnern nach Ablauf des Förderzeitraums ab 01.12.2018 fortgesetzt werden. Der Betrieb konnte dadurch bis 31.12.2019 gesichert werden, danach wurden die Räume an die Firma Optima vermietet, die noch einmal umfangreiche Umbauarbeiten vorgenommen hat.

Um den Erwartungen der Seminarteilnehmer und Mieter gerecht zu werden, wurde bereits 2018 freies W-LAN für das Haus der Wirtschaft und das Seminarhaus eingerichtet. Durch die gute Zusammenarbeit mit der IHK und dem dortigen Zentrum für Weiterbildung ist es gelungen, die berufliche Weiterbildung vor Ort weiter zu verstärken und so den Teilnehmern lange Wege und damit auch Zeit zu sparen. Vor dem Hintergrund des sich abzeichnenden Fachkräftemangels in unserer Region sind derartige Weiterbildungsangebote in Wohnortnähe zu einem wichtigen Ziel und Standortfaktor geworden.

In den Seminarräumen gibt es zunehmend auch Angebote für Menschen mit Migrationshintergrund von verschiedenen Bildungsträgern und Weiterbildungsangebote in Zusammenarbeit mit der Agentur für Arbeit.

Immer mehr Bedeutung haben auch Weiterbildungs- und Seminarangebote für Unternehmen. Durch die enge Verbindung zum Verein Packaging Valley Germany e.V. konnten insbesondere für den Verpackungsmaschinenbereich zahlreiche Schulungsmaßnahmen angeboten werden. Aber auch andere Unternehmen und Verbände nutzen die Seminarräume für Firmenseminare, Arbeitskreise und berufliche Weiterbildung.

Die Beratung von Existenzgründern erfolgt vorrangig durch die IHK und die HWK, die mit Geschäftsstellen im Haus der Wirtschaft vertreten sind. Durch die enge Zusammenarbeit mit den Kammern ergeben sich gute Möglichkeiten Existenzgründer auch als Mieter in den Räumen des TZ zu gewinnen.

Regelmäßig werden im Haus der Wirtschaft Existenzgründerberatungen durch die RKW BW angeboten.

Gemeinsam mit der Wirtschaftsregion Heilbronn – Franken (WHF) und der WFG des Landkreises Schwäbisch Hall wurde ein Förderantrag für ein regionales Innovationsmanagement gestellt und bewilligt. Das Projekt wird 2019 bis 2021 umgesetzt. Beim Technologiezentrum wurde beispielhaft ein Innovationsprojekt angestoßen, das zu 50 % über die bewilligte Förderung finanziert wird.

Die Gesellschaft arbeitet eng mit der Wirtschaftsförderung der Stadt Schwäbisch Hall zusammen. Durch das Netzwerk ergeben sich insgesamt immer wieder auch Kontakte, die zur Ansiedlung von Unternehmen führen.

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 konstant, lediglich durch die Insolvenz des Mieters von zwei Gründerhallen kam es zu unkalkulierbaren Einbrüchen. Hierzu gehört auch eine Wertberichtigung bei den Mieteinnahmen einer Gründerhalle.

Die Einnahmen aus dem Betrieb der Seminarräume sind seit dem Jahr 2019 deutlich abnehmend. So sind beispielsweise die Belegungen durch die IHK/ZfW zurückgegangen. Dies wird durch Firmenseminare und andere Weiterbildungsträger nicht ganz ausgeglichen.

Die Nebenkostenabrechnungen für die Mieter für 2018 und 2019 konnten durch unseren Dienstleister nicht rechtzeitig vor dem Jahresabschluss erstellt werden. Dies wird sich aber nicht wesentlich auf die künftigen Ergebnisse auswirken.

Der laufende Aufwand für Zinsen und Abschreibungen für die Gründerhallen konnte durch die laufenden Mieteinnahmen gedeckt werden.

Voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft:

Die Nachfrage nach Mietflächen ist weiterhin gegeben, wenn auch aktuell durch die Corona-Krise bedingt temporär schwächer. Das Gründerzentrum Haus der Wirtschaft konnte in den letzten Jahren einen wesentlichen Beitrag zur Schaffung neuer Arbeitsplätze und neuer Firmenstandorte, insbesondere im Solpark leisten. Durch den steten Wechsel im Haus der Wirtschaft gelingt es immer wieder, auch kleinen Unternehmen den Start in die Selbständigkeit zu erleichtern. Die angebotenen Gründerhallen sind eine gute Ergänzung für produzierende Betriebe. Durch die Insolvenz von einem der Mieter in den Gründerhallen ist es auch in 2020 noch zu zusätzlichen Kosten und verminderten Mieteinnahmen gekommen, allerdings ist die Halle inzwischen erfolgreich an ein Start-Up vermietet. Ein weiterer Mieter einer der Hallen hat gekündigt, aktuell läuft die Suche nach einem Nachmieter.

Durch die grundsätzlich gute Auslastung und die weiterhin stattfindenden Weiterbildungsangebote sind auch in den kommenden Jahren die zur Kostendeckung erforderlichen Einnahmen zu erwarten.

Der Coworking Space kann sich nachhaltig positiv auf die Entwicklung der Gesellschaft auswirken. Dies sowohl aufgrund der Mieteinnahmen als auch durch interessante Kontakte und durch Veranstaltungen für Unternehmensgründer, die dort stattfinden sollen.

Es wird auch für das Jahr 2020 trotz der Unwägbarkeiten durch die Corona-Krise mit einem ausgeglichenen Ergebnis gerechnet.

Eine wichtige Aufgabe wird es weiterhin sein, das Angebot von Weiterbildungsmaßnahmen und Seminaren für Unternehmen auszubauen und zu verbessern. Dies geschieht vor allem durch die enge Zusammenarbeit mit der IHK und anderen Weiterbildungsträgern. Der enge Kontakt zu den Unternehmen der Verpackungsindustrie ermöglicht weiterhin auch Schulungen für die Mitgliedsunternehmen von „Packaging Valley“ anzubieten. Mussten bis dato so gut wie keine Werbe- und Akquise-Aktivitäten unternommen werden, um die Seminarräume und auch die Büroräume zu vermieten, so wird sich dies in Zukunft ändern.

Durch die Geschäftsstelle des Vereins „Packaging Valley Germany e.V.“, die im Haus der Wirtschaft eingerichtet wurde, ergibt sich ein Schwerpunkt in der Betreuung von Unternehmen aus diesem Bereich. Der Verein erstattet die Kosten für die Mitarbeiterinnen und die Bürokosten durch eine Jahrespauschale. Durch die Unterstützung des Vereins ergeben sich Schulungsangebote und damit weitere Vermietungsmöglichkeiten für die Seminarräume. Durch Packaging Valley Messeauftritte in Nürnberg, Düsseldorf und Frankfurt oder auch weiteren Events zur Gewinnung von Hochschulabsolventen aus dem In- und Ausland werden nicht nur die Verpackungsmaschinenbauer, sondern auch Schwäbisch Hall und die Region Heilbronn – Franken weltweit noch bekannter.

Eines der wesentlichen Ziele für die Zukunft ist es, dass das Technologiezentrum Schwäbisch Hall auch technologisch die Nase vorne hat. Zum Beispiel durch eine moderne und leistungsfähige IT, eine moderne Infrastruktur, eine innovative und zeitgemäße Ausstattung der Seminarräume mit technischem Equipment oder auch eine eigene Energieversorgung über Regenerative Energien und Ladesäulen für Fahrräder und PKW. Hierfür sollen Konzepte erstellt und Finanzierungsmöglichkeiten geschaffen werden.

In 2020 wird die IT im Technologiezentrum aktualisiert, teilweise ausgetauscht und zweckmäßig ergänzt. Im Jahr 2021 soll sowohl das Corporate Design als auch die Homepage www.tz-hall.de aktualisiert werden. Entsprechende Ansätze werden in den Wirtschaftsplan aufgenommen.

Chancen und Risiken:

Das Jahr 2020 ist geprägt von der Corona-Krise, deren weiterer Verlauf sich zum aktuellen Zeitpunkt nicht seriös absehen lässt. Bis voraussichtlich Ende Juni 2020 werden wohl die kompletten Mieteinnahmen der Vermietung von Seminarräumen wegfallen. Ein potenzielles Risiko durch die Corona-Krise ist, dass Mieter aufgrund der allgemein schlechteren wirtschaftlichen Situation in Zahlungsschwierigkeiten kommen oder aber Kosteneinsparungen vornehmen müssen, mit der Gefahr diese Mieter in größerem Umfang zu verlieren.

Durch den Bau der zwei eigenen Existenzgründerhallen 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 bilden einen Schwerpunkt der Einnahmen. Durch die Vielzahl der Mieter ist dort allerdings das Risiko eines größeren Mietausfalls gering, abgesehen von den oben beschriebenen Risiken durch die Corona-Krise.

Bei den eigenen Gründerhallen ist zu erwarten, dass durch einen Mieterwechsel ein zeitweiser Mietausfall im Jahr 2020 entsteht. Ein ausgeglichenes Ergebnis ist aber weiterhin zu erwarten.

Der Coworking Space im Seminarhaus bietet sehr große Chancen, das TZ wieder sehr viel stärker als eine Institution zu positionieren, die gemeinsam mit Partnern nachhaltig zu der Entwicklung einer Start-up-Kultur in und um Schwäbisch Hall beiträgt. Das Risiko ist überschaubar und liegt darin, dass es nicht gelingt die Arbeitsplätze im Coworking-Space in einem Umfang zu vermieten, dass eine Kostendeckung gewährleistet ist.

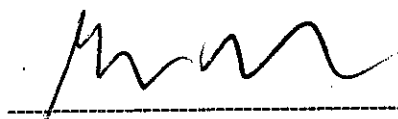
Die Chance durch die eigenen Gebäude liegt darin, dass nach Tilgung der Darlehen auch künftig Mittel für die Aufgaben der Gesellschaft zu Verfügung stehen.

Die Personalkosten sind anteilig durch Erstattung des Vereins Packaging Valley Germany e.V. und des Vereins Hohenlohe Plus e.V. abgedeckt.

Die Gesellschaft verfügt zum Jahresende über ein Eigenkapital von 632.221,82 €, davon entfallen 123.600 € auf gezeichnetes Kapital der Gesellschafter.

Durch die gegebenen Voraussetzungen ist die Gesellschaft bei Bedarf in der Lage auf kurzfristige Einnahmeausfälle zu reagieren. Die bisherige Geschäftsentwicklung hat gezeigt, dass die vorhandene Finanz Ausstattung ausreichend ist, um die Aufgaben der Gesellschaft dauerhaft erfüllen zu können.

Schwäbisch Hall, 13.04.2020



Martin Buchwitz



Klaus Lindenmeyer

