

# Technologie- und Gründerzentrum Verwaltungs-GmbH (HUB 31)

Anschrift: Hilpertstraße 31  
64295 Darmstadt  
Kontakt: 06151 5201-310  
info@hub31.de  
https://hub31.de  
Gründung: 15.03.2018  
Handelsregister: HRB 97586, Amtsgericht Darmstadt



## Darstellung Unternehmenszweck

Gegenstand des Unternehmens ist der Betrieb eines Technologie- und Gründerzentrums. Zum Gegenstand der Gesellschaft gehören insbesondere die Vermietung von Büroräumen, Werkstatt- und Laborflächen sowie die Betreuung von Gründern im Inkubator.

## Erfüllung öffentlicher Zweck

Das Unternehmen erfüllt einen öffentlichen Zweck im Rahmen der Daseinsvorsorge. Die Voraussetzungen des § 121 Abs. 1 HGO sind erfüllt.

## Beteiligungsverhältnisse

### Gesellschafter

Industrie- u. Handelskammer Darmstadt	50,00%
Wissenschaftsstadt Darmstadt	50,00%

## Organe der Gesellschaft

Geschäftsführung  
Gesellschafterversammlung  
Beirat

## Geschäftsführung

Name, Vorname	Position	Vergütung
Abascal y Ballester, Laura Melina	Mitglied	79 TEUR
Ahrend, Prof. Dr. Klaus-Michael	Mitglied	0 TEUR

## Bezüge der Geschäftsführung

Die Vergütung der Geschäftsführung betrug im Geschäftsjahr 2022 insgesamt 79 TEUR.

## Technologie- und Gründerzentrum Verwaltungs-GmbH (HUB 31)

<b>Bilanz (TEUR)</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>vorl. 2022</b>
<b>Aktiva</b>			
Anlagevermögen	300	233	181
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0	0
Sachanlagen	300	233	181
Finanzanlagen	0	0	0
Umlaufvermögen	244	607	736
Vorräte	0	0	0
Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände	24	292	16
Wertpapiere	0	0	0
Liquide Mittel	220	315	720
Rechnungsabgrenzungsposten	0	0	0
Aktive Latente Steuern	0	0	0
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	0	0	0
Aktiver Unterschiedsbetrag aus Vermögensverrechnung	0	0	0
<b>Summe Aktiva</b>	<b>544</b>	<b>840</b>	<b>917</b>
<b>Passiva</b>			
Eigenkapital	38	239	331
Gezeichnetes Kapital	50	50	50
Kapitalrücklage	1.654	2.134	2.615
Gewinnrücklage	-1.251	-1.666	-1.939
Bilanzergebnis	-415	-279	-395
Nicht beherrschende Anteile	0	0	0
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	0	0	0
Sonderposten	0	90	72
Empfangene Investitionszuschüsse	0	0	0
Rückstellungen	29	37	37
Verbindlichkeiten	477	449	460
Ausgleichsposten aus Darlehensförderung	0	0	0
Rechnungsabgrenzungsposten	0	25	17
Passive latente Steuern	0	0	0
<b>Summe Passiva</b>	<b>544</b>	<b>840</b>	<b>917</b>
<b>Gewinn- und Verlustrechnung (TEUR)</b>			
<b>Gesamtleistung</b>	<b>398</b>	<b>494</b>	<b>668</b>
Umsatzerlöse	398	494	668
Bestandsveränderungen	0	0	0
Andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0
Sonstige betriebliche Erträge	47	191	29
Betriebsleistung	445	685	697
Betriebsaufwand	-860	-963	-1.092
Materialaufwand	-550	-614	-687
Personalaufwand	-146	-175	-188
Abschreibungen	-80	-80	-126
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-84	-94	-91
Betriebsergebnis	-415	-278	-395
Finanzergebnis	0	0	0
Erträge aus Beteiligungen	0	0	0
Erträge aus Gewinnabführung	0	0	0
Erträge aus anderen Finanzanlagen	0	0	0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	0	0
Abschreibungen auf Finanzanlagen	0	0	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0	0	0
Aufwendungen aus Verlustübernahme	0	0	0
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0	0
Sonstige Steuern	0	0	0
Ergebnisübernahme	0	0	0
Ergebnisabführung	0	0	0
<b>Jahresergebnis</b>	<b>-415</b>	<b>-278</b>	<b>-395</b>

<b>Kennzahlen* im Überblick</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>vorl. 2022</b>
<b>Bilanz</b>			
Anlagendeckungsgrad 2	12,7%	102,6%	182,9%
Anlagenintensität	55,1%	27,7%	19,7%
Abschreibungsquote	26,7%	34,3%	69,6%
Investitionen (TEUR)	13	13	1
Investitionsquote	4,3%	5,6%	0,6%
Liquidität 3. Grades	48,2%	124,9%	148,1%
Eigenkapital (TEUR)	38	239	331
davon Gezeichnetes Kapital (TEUR)	50	50	50
Eigenkapitalquote	7,0%	28,5%	36,1%
Bankverbindlichkeiten (TEUR)	0	0	0
Kreditaufnahmen (TEUR)	0	0	0
Veränderung Verschuldung (TEUR)	-56	-28	11
Verschuldungsgrad	>1000%	251,5%	177,0%
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>			
Umsatzrentabilität	-104,3%	-56,3%	-59,1%
Return on Investment (ROI)	-76,3%	-33,1%	-43,1%
Eigenkapitalrentabilität	<-1000%	-116,3%	-119,3%
Gesamtkapitalrentabilität	-76,3%	-33,1%	-43,1%
Materialintensität	123,6%	89,6%	98,6%
Rohertrag (TEUR)	-152	-120	-19
EBIT (TEUR)	-415	-278	-395
EBITDA (TEUR)	-335	-198	-269
Kostendeckungsgrad	51,7%	71,1%	63,8%
<b>Personal</b>			
Personalintensität	32,8%	25,5%	27,0%
Personalaufwand je Beschäftigte(r) (TEUR)	37	44	27
Arbeitnehmer im Jahresdurchschnitt, männlich	3	3	6
Arbeitnehmer im Jahresdurchschnitt, weiblich	1	1	1
Arbeitnehmer im Jahresdurchschnitt, Summe	4	4	4
Frauenanteil Beschäftigte	25,0%	25,0%	14,3%
Auszubildende im Jahresdurchschnitt, Summe	0	0	0
Altersdurchschnitt Beschäftigte	33	34	28
Beschäftigte über 50 Jahre	0	0	0
Beschäftigte in Teilzeit	4	4	5
Befristete Beschäftigte	1	2	5
Beschäftigte mit Tarifbindung	0	0	0
Beschäftigte in Anlehnung an Tarifbindung	0	0	0
Beschäftigte ohne Tarifbindung	4	4	4
Frauenanteil innerhalb der Geschäftsleitung	50,0%	50,0%	50,0%
<b>Nachhaltigkeit</b>			
Bezug Ökostrom	-./-	nein, durch Vermieter vorgegeben	nein, durch Vermieter vorgegeben
Bezug klimaneutrales Gas	-./-	nein, durch Vermieter vorgegeben	nein, durch Vermieter vorgegeben
Dienstfahräder für Beschäftigte	nein	nein	nein
Jobticket/ÖPNV-Zuschuss für Beschäftigte	ja	ja	ja
E-Learning-Angebote für Beschäftigte	-./-	nein, aber perspektivisch geplant	nein, aber perspektivisch geplant
Elemente des Nachhaltigkeitsberichtes in Lagebericht	ja	ja	ja

\* Erläuterungen zu der Berechnung der Kennzahlen finden Sie am Ende des Beteiligungsberichts

## Bericht zur wirtschaftlichen Lage

Das Technologie- und Gründerzentrum (HUB31) wurde am 13.12.2017 eröffnet. Die eigentliche Geschäftstätigkeit begann zum 01.01.2018. Gesellschafter des HUB31 sind die Stadt Darmstadt und die IHK Darmstadt zu gleichen Teilen. Das HUB31 stellt eine professionelle Infrastruktur für technologiebasierte Start-ups und Wachstumsunternehmen bereit. Durch die Gründung des Technologie- und Gründerzentrums wird ein Ökosystem für Technologieunternehmen in einem Gebäude mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten und Mietmodellen geschaffen. In dem Gebäude (Hilpertstraße 31) existiert eine einmalige Infrastruktur und Kombination von Büro-, Labor-, Lager-, Werkstatt- und Produktionsflächen für die folgenden Zielgruppen

- Gründungsunternehmen
- Start-ups (junge Unternehmen ab 1 Jahr nach Gründung)
- Wachstumsunternehmen (Unternehmen bis 5 Jahre nach Gründung)

Das HUB31 unterscheidet sich von bestehenden Gründerzentren und Büroserviceanbietern insbesondere durch das Angebot von Labor-, Lager-, Werkstatt- und Produktionsflächen „on demand“ in Kombination mit Büros. Dieses Konzept des HUB31 führt zu einer erhöhten Wettbewerbsfähigkeit der dort ein-gemieteten Unternehmen, da für diese Investitionskosten in Infrastruktur entfallen und eine enge Betreuung der Betriebe seitens der IHK, der Wirtschaftsförderung der Wissenschaftsstadt Darmstadt sichergestellt ist. Über das gesamte Jahr konnten 5 neue Sponsoring-Partner sowie mehrere neue Kooperationspartner für das Haus gewonnen werden.

Die Auslastung des HUB31 lag im Jahr 2022 über Plan, jedoch konnten keine Gewinne erwirtschaftet werden. Bereits im Businessplan war ein Verlust für das Geschäftsjahr 2022 geplant. Aus diesem Grund hatten die Gesellschafter zusätzliche Beträge zu dem nach Gesellschaftsvertrag zu leistenden Verlustausgleich geleistet. Das HUB31 hatte über die WI-Bank Fördermittel beantragt, um eine finanzielle Unterstützung für die Infrastruktur des Gründerzentrums zu erhalten. Der „Antrag auf vorzeitigen Vorhabensbeginn“ wurde seitens der WI-Bank am 21.11.2017 positiv beschieden. Der Zuwendungsbescheid ging am 24.02.2022 ein. Letztendlich wurden am 16.12.2022 insgesamt 197.952,18 EUR bewilligt und überwiesen.

Die Gesellschafter haben das gezeichnete Stammkapital ins Unternehmen eingezahlt. Für die Sicherung der Liquidität besteht ein seitens der IHK Darmstadt gewährtes Darlehen über 400.000 EUR. Daneben wurde mit der HEAG Holding AG in 2020 eine Rahmenvereinbarung zum Cash Management geschlossen. Zusätzlich übernehmen die Gesellschafter jährlich Liquiditätszuschüsse in gleicher Höhe.

Die Gesellschafter gehen in Kenntnis des negativen Eigenkapitals von einer positiven Fortführungsprognose aus. Falls zur Aufrechterhaltung der Fortführungsprognose erforderlich, wären die Gesellschafter bereit, eine Patronatserklärung abzugeben.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage lag im Jahr 2022 im Rahmen der Planung.

Die Nachfrage nach dem Angebot des HUB31 ist erfreulich. Die Büroflächen waren über das Jahr 2022 fast durchgängig vermietet, die Anfragen potenzieller Neumieter steigen stetig und am HUB31 ansässige Unternehmen verzeichnen Wachstum. So konnte u.a. für die Erweiterung der Labore und Werkstätten eine neue Fläche angemietet werden. Durch die mittlerweile fast durchgängige Vollvermietung der Fläche und der hohen Nachfrage ist eine zusätzliche Erweiterung der Flächen unabdingbar. Dahingehend wurden erste Vertragsverhandlungen mit dem Vermieter geführt und auch die Gesellschafter gaben die Zustimmung für das Wachstum innerhalb des Gebäudes. Für das Jahr 2023 ist daher eine Erweiterung der Gesamtfläche geplant, die mehr Start-ups und Gründern die Chance geben soll, am HUB31 Bürofläche anzumieten und das Angebot des Technologie- und Gründerzentrums in Anspruch zu nehmen.

Die Vermietungen von Coworking- und Accelerator-Plätzen sowie von Besprechungsräumen verliefen auch erfreulich.. Insgesamt konnten 69 eigene sowie Kooperations-Veranstaltungen inkl. Besuche und Führungen im HUB31 durchgeführt werden, die eine bessere Vernetzung des HUB31 sowie der Start-ups mit Unternehmen und dem Gründer-Ökosystem zur Folge hat. Daneben wurde die Außenkommunikation verstärkt, Marketingmaßnahmen stetig erweitert und das Angebot für die Start-ups weiter ausgebaut. Die Geschäftsführung ist zuversichtlich, dass auch im Jahr 2023 die gesetzten Ziele erreicht werden können. Gleichwohl gilt es, weitere Sponsoren zu gewinnen und kostenreduzierende Maßnahmen umzusetzen, um den Budgetrahmen zu halten.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 wird durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft WBS Schwed Labudda PartGmbH WPG geprüft. Die Prüfung ist zum Redaktionsschluss dieses Berichts noch nicht abgeschlossen. Es wird jedoch mit der Erteilung eines uneingeschränkten Bestätigungsvermerks gerechnet. Die vorliegenden Daten sind daher vorläufig.

Der Darmstädter Beteiligungskodex wird angewendet. Eine Entsprechenserklärung für das Geschäftsjahr 2022 wurde bis zur Fertigstellung des Berichts abgegeben.