

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

Anschrift: Hilpertstraße 31  
64295 Darmstadt  
Kontakt: 06151 7862420  
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
Ahrend, Prof. Dr. Klaus-Michael	Mitglied	0 TEUR
Börner, Isabella	Mitglied	55 TEUR

## Bezüge der Geschäftsführung

Die Vergütung der Geschäftsführung betrug im Geschäftsjahr 2020 insgesamt 55 TEUR.

Technologie- und Gründerzentrum Verwaltungs-GmbH (HUB 31)

<b>Bilanz (TEUR)</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
<b>Aktiva</b>			
Anlagevermögen	418	367	300
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	1	0
Sachanlagen	418	366	300
Finanzanlagen	0	0	0
Umlaufvermögen	203	180	244
Vorräte	1	0	0
Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände	56	61	24
Wertpapiere	0	0	0
Liquide Mittel	146	119	220
Rechnungsabgrenzungsposten	0	0	0
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	0	66	0
Aktiver Unterschiedsbetrag aus Vermögensverrechnung	0	0	0
<b>Summe Aktiva</b>	<b>621</b>	<b>613</b>	<b>544</b>
<b>Passiva</b>			
Eigenkapital	164	1	38
Gezeichnetes Kapital	50	50	50
Kapitalrücklage	752	1.135	1.654
Gewinnrücklage	0	-672	-1.251
Bilanzergebnis	-637	-578	-415
Nicht beherrschende Anteile	0	0	0
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	0	66	0
Sonderposten	0	0	0
Empfangene Investitionszuschüsse	0	0	0
Rückstellungen	19	79	29
Verbindlichkeiten	438	533	477
Rechnungsabgrenzungsposten	0	0	0
Passive latente Steuern	0	0	0
<b>Summe Passiva</b>	<b>621</b>	<b>613</b>	<b>544</b>
<b>Gewinn- und Verlustrechnung (TEUR)</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Gesamtleistung	180	330	398
Umsatzerlöse	180	330	398
Bestandsveränderungen	0	0	0
Andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0
Sonstige betriebliche Erträge	1	6	47
Betriebsleistung	181	336	445
Betriebsaufwand	-747	-914	-860
Materialaufwand	-1	-42	-550
Personalaufwand	-150	-187	-146
Abschreibungen	-70	-78	-80
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-526	-607	-84
Betriebsergebnis	-566	-578	-415
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>-567</b>	<b>-578</b>	<b>-415</b>

<b>Kennzahlen* im Überblick</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
<b>Bilanz</b>			
Anlagendeckungsgrad 2	39,3%	0,3%	12,7%
Anlagenintensität	67,3%	59,9%	55,1%
Abschreibungsquote	16,8%	21,3%	26,7%
Investitionen (TEUR)	224	519	13
Investitionsquote	53,6%	141,4%	4,3%
Liquidität 3. Grades	44,5%	29,4%	48,2%
Eigenkapital (TEUR)	164	1	38
davon Gezeichnetes Kapital (TEUR)	50	50	50
Eigenkapitalquote	26,5%	0,2%	7,0%
Bankverbindlichkeiten (TEUR)	0	0	0
Kreditaufnahmen (TEUR)	0	0	0
Veränderung Verschuldung (TEUR)	438	95	-56
Verschuldungsgrad	277,8%	>1000%	>1000%
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>			
Umsatzrentabilität	-314,3%	-175,2%	-104,3%
Return on Investment (ROI)	-91,2%	-94,3%	-76,3%
Eigenkapitalrentabilität	-344,7%	<-1000%	<-1000%
Gesamtkapitalrentabilität	-91,2%	-94,3%	-76,3%
Materialintensität	0,4%	12,5%	123,6%
Rohertrag (TEUR)	179	288	-152
EBIT (TEUR)	-566	-578	-415
EBITDA (TEUR)	-496	-500	-335
Kostendeckungsgrad	24,2%	36,8%	51,7%
<b>Personal</b>			
Personalintensität	83,0%	55,7%	32,8%
Personalaufwand je Beschäftigte(r) (TEUR)	75	62	37
Arbeitnehmer im Jahresdurchschnitt, männlich	1	2	3
Arbeitnehmer im Jahresdurchschnitt, weiblich	1	1	1
Arbeitnehmer im Jahresdurchschnitt, Summe	2	3	4
Frauenanteil Beschäftigte	50,0%	33,3%	25,0%
Auszubildende im Jahresdurchschnitt, Summe	0	0	0
Altersdurchschnitt Beschäftigte	35	33	33
Beschäftigte über 50 Jahre	0	0	0
Beschäftigte in Teilzeit	0	0	4
Befristete Beschäftigte	0	0	1
Beschäftigte mit Tarifbindung	0	0	0
Beschäftigte in Anlehnung an Tarifbindung	0	0	0
Beschäftigte ohne Tarifbindung	2	3	4
Frauenanteil innerhalb der Geschäftsleitung	0,0%	33,3%	50,0%
<b>Nachhaltigkeit</b>			
Bezug Ökostrom	ja	-/-	-/-
Bezug klimaneutrales Gas	ja	-/-	-/-
Dienstfahrräder für Beschäftigte	nein	nein	nein
Jobticket/ÖPNV-Zuschuss für Beschäftigte	ja	Ja	Ja
E-Learning-Angebote für Beschäftigte	nein	-/-	-/-
Elemente des Nachhaltigkeitsberichtes in Lagebericht	nein	Ja	Ja

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

## Bericht zur wirtschaftlichen Lage

Das Technologie- und Gründerzentrum (HUB31) wurde am 13.12.2017 eröffnet. Die eigentliche Geschäftstätigkeit begann zum 1.1.2018. 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 eingemieteten Unternehmen, da für diese Investitionskosten in Infrastruktur entfallen und eine enge Betreuung der Betriebe seitens der IHK, der Wirtschaftsförderung der Wissenschaftsstadt Darmstadt sichergestellt ist. Im Jahr 2018 gab es im ersten Halbjahr Anlaufprobleme mit dem Immobilienbesitzer, der die Gesamtimmobilie umgebaut hat. In der zweiten Jahreshälfte wechselte der Besitzer, was die Zusammenarbeit mit dem Vermieter vereinfacht hat. Für das Jahr 2019 wurde der der „Normalbetrieb“ des Gründerzentrums aufgenommen.

Die Geschäftsführung der Gesellschaft bestand vom 1.1.2020 bis zum 1.8.2020 aus Frau Isabella Börner, Herrn Michael Kolmer und Herrn Martin Proba. Seit 1.8.2020 wurde die Gesellschaft durch Isabelle Börner und den neu berufenen Geschäftsführer Prof. Dr. Klaus-Michael Ahrend geleitet. Zusätzlich wurde als Prokurist Dr. Daniel Theobald berufen. Frau Börner verließ die Gesellschaft Mitte November aus persönlichen Gründen.

Seit August konnten 3 neue Sponsoring-Partner für den Accelerator sowie über 20 neue Kooperationspartner (u.a. Merck, Deutsche Telekom, HIGHEST) für das Haus gewonnen werden.

Die Auslastung des HUB31 lag im Jahr 2020 über Plan, jedoch konnten keine Gewinne erwirtschaftet werden. Bereits im Businessplan war ein Verlust für das Geschäftsjahr 2020 geplant – die Verluste überstiegen jedoch die Planungen. 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. Im Jahr 2020 gab es trotz Nachfassens seitens des HUB31 keinen endgültigen Förderbescheid.

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 €. Zusätzlich wurde 2020 mit der HEAG Holding AG eine Rahmenvereinbarung zum Cash Management geschlossen. Zusätzlich übernehmen die Gesellschafter jährlich Liquiditätszuschüsse in gleicher Höhe.

Die Finanzlage ergibt sich aus den Beschreibungen von Ertrags- und Vermögenslage. 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 2020 im Rahmen der Planung.

Die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2020 durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Kill & Siemund hat zu keinen Einwendungen geführt. Es wurde ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Darmstädter Beteiligungskodex wird angewendet. Eine Entsprechenserklärung für das Geschäftsjahr 2020 wurde bis zur Fertigstellung des Berichts abgegeben.