

Lagebericht 2021

I. Grundlagen des Unternehmens

Die Gesellschaft gehörte bis zum 29. Februar 2012 als verbundenes Unternehmen zum Konzern der Sparkasse KölnBonn. Mit Kaufvertrag vom 22. Dezember 2011 wurde die Gesellschaft mit Wirkung per 01. März 2012 an die Stadt Köln verkauft.

Die Stadt Köln hat die Gesellschaft mit der gemeinwirtschaftlichen Verpflichtung zur Förderung und Vernetzung von Wissenschaft und Wirtschaft in der Stadt Köln und darüber hinaus mit der Vermarktung der Stadt Köln als Standort für Zukunftstechnologien betraut.

Nach Betrauung können die zur Erbringung der Dienstleistungen entstehenden Aufwendungen seitens der Stadt Köln durch Eigenkapitalzuführungen, laufende Zuschüsse, Übernahmen von Ausfallbürgschaften, Erteilung von Patronatserklärungen und Gewährung von Gesellschafterdarlehen ausgeglichen werden.

In Bezug auf die inhaltliche Ausrichtung der Vermarktungsaktivitäten liegt der Fokus insbesondere auf der Biotechnologie sowie angrenzenden Technologiefeldern. Diese sogenannten Zukunftstechnologien gelten allgemein als Branchen mit sehr hohem Wachstumspotential für die kommenden Jahrzehnte.

So sind beispielsweise die Biotechnologie und die Pharmazie von großer Bedeutung für die Humanmedizin, welche aufgrund der demografischen Entwicklung zukünftig weiterhin an ökonomischem und gesellschaftlichem Gewicht gewinnen wird. Zum anderen findet die Biotechnologie im Rahmen der sogenannten Biologisierung mit seinen vielfältigen Anwendungsmöglichkeiten zusehends Einzug in immer mehr etablierte Bereiche wie z. B. in die Chemie- und Konsumgüterindustrie.

Zur Stärkung der nachhaltigen strategischen Ausrichtung des BioCampus Cologne sollen somit auch die Bereiche Gesundheitswirtschaft mit Medizintechnik, Chemie, Mikro- und Nanotechnologie sowie Informations- und Umwelttechnologien eingebunden werden. Besondere Bedeutung kommt hierbei auch der Digitalisierung als Querschnittsaufgabe über alle Branchen zu. Es können somit synergistische Effekte zwischen den jeweiligen Technologiefeldern realisiert und somit eine noch stärkere Unterstützung für die Zukunftsfähigkeit des Wirtschaftsstandortes Köln ermöglicht werden.

Neben der Kooperation und der Vernetzung mit relevanten Akteuren aus Wirtschaft, Wissenschaft und Politik besteht die Hauptaufgabe der Gesellschaft in der Vermarktung, Betreuung und Weiterentwicklung des Geländes BioCampus Cologne in Köln-Bocklemünd.

Die Bestandsflächen in insgesamt 11 Gebäuden werden an innovative Unternehmen vermietet. Die Einnahmen aus dieser Vermietung sowie die Einkünfte aus umlegbaren Nebenkosten bilden den Großteil der Erlöse der Gesellschaft ab. Um die ansässigen Unternehmen auch langfristig an den Standort zu binden und deren Entwicklung zu unterstützen, findet zudem auch eine inhaltliche Begleitung statt. Hierdurch werden

Kontaktanbahnungen in die jeweiligen Branchen und eine Vernetzung mit lokalen und regionalen Akteuren ermöglicht.

Am 07.02.2020 hat der Rat der Stadt Köln beschlossen, die beiden städtischen Gesellschaften BioCampus Cologne und die Rechtsrheinisches Technologie- und Gründerzentrum Köln GmbH unter eine Geschäftsführung zu stellen. Hierdurch sollen Synergien realisiert und die Vermarktung nach außen abgestimmt werden. Der Beschluss wurde mittlerweile umgesetzt. Zum September 2020 vertritt ein Geschäftsführer beide Gesellschaften. 2021 wurde insbesondere in den Bereichen Buchhaltung/Vertragsmanagement sowie Marketing/PR zusätzliches Personal aufgebaut, um gemäß des o.g. Beschlusses standortunabhängige Funktionen auf den BioCampus zu verlagern.

II. Wirtschaftsbericht

1. Geschäftsverlauf und Lage

Die seit 1. Quartal 2020 bestehende Pandemie-Lage in Bezug auf Covid-19 hat das Geschäft der Gesellschaft im Berichtszeitraum nicht substantiell beeinflusst. Aufgrund der allgemein wirtschaftlich schwierigen Lage mussten verschiedene Nutzer negative Entwicklungen hinnehmen, allerdings wirkt sich die Pandemie bisher noch nicht auf die Ertragslage der Gesellschaft aus. Offen bleibt, in welchem Maße sich diese Entwicklung 2022 f. fortsetzt oder ggf. negative Effekte für die Gesellschaft auftreten.

a. Ertragslage

Die Gesellschaft hat das Geschäftsjahr 2021 mit einem Gewinn in Höhe von TEUR 620 (Vorjahr: TEUR -48) abgeschlossen.

Die signifikante Verbesserung des Jahresergebnisses 2021 gegenüber dem Vorjahr in Höhe von TEUR 668 begründet sich insbesondere durch geringere Aufwendungen im Bereich Instandhaltung sowie höhere Umsätze. Hier ist im Einzelnen auf Folgendes hinzuweisen:

Wie bereits in den vergangenen Jahren konnten die Umsatzerlöse, im Wesentlichen resultierend aus der Vermietung der Immobilien auf dem Gelände in Köln-Bocklemünd, weiter beträchtlich gesteigert werden. 2021 betragen die Umsatzerlöse TEUR 4.821 (Vorjahr TEUR 4.498). Die Mieteinkünfte verteilen sich auf insgesamt 31 Mieter (Stand: 31.12.2021, Vorjahr 34 Mieter), so dass eine Risikostreuung bzgl. eines eventuellen Ausfalls eines einzelnen Mieters gewährleistet ist. Die Lonza Cologne GmbH nutzt als größter Einzelmietler etwa 11 % der vermietbaren Flächen.

Die Flächenauslastung für Büro- und Laborflächen betrug im Dezember 2021 ca. 96 % (Vorjahr 93 %). Im Laufe des Jahres standen die Vermarktungsaktivitäten wegen des fehlenden Flächenangebotes nicht im

Fokus der Gesellschaft. Als vornehmliche strategische Aufgabe müssen weiterhin Strukturen geschaffen werden, um durch Neubauprojekte zusätzliche Mietflächen zu generieren und somit das Konzept der Schaffung eines interdisziplinären Ökosystems zur Innovationsförderung weiter voranzutreiben.

Der Materialaufwand beträgt 2.016 TEUR (Vorjahr TEUR 2.643). Dieser setzt sich aus Betriebskosten sowie der generellen Instandhaltung der Immobilien zusammen. Die um TEUR 627 reduzierte Gesamtsumme begründet sich insbesondere in einem geringeren Aufwand für Instandhaltung bzw. Mieterum- und ausbauten. 2021 lag ein operativer Schwerpunkt auf der Planung und vertraglichen Fixierung einer eigenen Versorgung mit Heizenergie. Diese soll 2022 realisiert werden.

Die Zinsbelastung in Höhe von TEUR 85 (Vorjahr TEUR 90) konnte durch die Tilgung der bestehenden Fremddarlehen weiter gesenkt werden.

Zusammenfassend ist anzumerken, dass sich das Ergebnis des operativen Geschäftes in den vergangenen Jahren stetig verbessert hat. Dies wurde insbesondere durch die kontinuierliche Steigerung der Mieteinnahmen, die Optimierung der Betriebskostenstrukturen sowie die Reduzierung der Verbindlichkeiten und der damit einher gehenden geringeren Belastung durch Zinszahlungen erreicht.

Auch im Jahr 2021 hat die Gesellschaft in Bezug auf die Kennzahlen Umsatz, Flächenauslastung und Jahresergebnis zum wiederholten Male historische Rekordwerte seit Bestehen erreicht.

Aufgrund des hohen Alters der meisten Gebäude sowie der großen Grundstücksflächen wird jedoch der Instandhaltungsaufwand in den kommenden Jahren hoch bleiben. Durch Maßnahmen zur Entwicklung des Gesamtareals werden zudem weitere außerordentliche Belastungen auf die Gesellschaft zukommen. Daher könnten in den kommenden Jahren Ausgleichszahlungen seitens des Gesellschafters Stadt Köln notwendig sein.

b. Vermögens- und Finanzlage

Zur Bewertung des Immobilienbestandes wird seit 2015 als Vergleichswert der Immobiliensachzeitwert herangezogen. Dieser wurde gemäß Gutachten Cushman & Wakefield vom 20.04.2016 auf den Stichtag 01.02.2016 mit einem Wert von TEUR 58.516 ermittelt. Zum 31.12.2021 beträgt der bilanzierte Buchwert der Immobilien TEUR 35.532 (Vorjahr TEUR 36.604).

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestehen am Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 7.767 (Vorjahr TEUR 8.167) und konnten somit planmäßig gesenkt werden.

Im Jahr 2021 erfolgten erstmalig keine direkten Ausgleichszahlungen der Stadt Köln an die Gesellschaft als Einzahlung in die Kapitalrücklage.

c. Gesamtaussage

Die Umsatzerlöse und das Betriebsergebnis der Gesellschaft haben sich in den vergangenen Jahren kontinuierlich verbessert. Im Berichtsjahr konnte deshalb ein Gewinn in Höhe von TEUR 620 erzielt werden. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft zum Berichtszeitpunkt ist gut.

Das Finanzmanagement der Gesellschaft ist darauf gerichtet, Forderungen innerhalb der Zahlungsziele zu vereinnahmen und Verbindlichkeiten innerhalb der Zahlungsfristen zu begleichen. Gleichzeitig werden planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen der Bankverbindlichkeiten vorgenommen. Im Berichtsjahr war die Zahlungsfähigkeit stets gewährleistet. Die Ausstattung mit flüssigen Mitteln ist ausreichend.

Das Anlagevermögen ist nahezu vollständig durch Eigenkapital und langfristige Bankdarlehen gedeckt. Die Rückstellungen, Lieferantenverbindlichkeiten und sonstigen Passiva sind durch flüssige Mittel gedeckt.

III. Prognosebericht

Die Geschäftsführung erwartet für das Geschäftsjahr 2022, dass die hohe Mieternachfrage seitens des Marktes bestehen bleibt. Aufgrund der bereits faktischen Vollauslastung können jedoch keine Anfragen mehr bedient werden. Für die konsequente Umsetzung der konzeptionellen Wachstumspotentiale ist die Planung von Neuprojekten dringend notwendig. Durch die Vermarktung von Restflächen wird für 2022 ein leichter Anstieg bei den Umsatzerlösen erwartet.

Bei den geplanten Ausgaben im Bereich Infrastruktur liegt für 2022 der Fokus auf dem Aus- und Umbau einer Lagerhalle zu einem Produktions- und Logistikzentrum sowie der Umbau des Hochhausfoyers. Darüber hinaus wird 2022 die Entflechtung der Heizversorgung für das Gesamtgelände realisiert.

Die Planung für 2022 sieht ein Jahresergebnis von TEUR -59 vor. Hierbei sind steigende Mieteinnahmen sowie höhere Personalkosten kalkuliert.

Die Unternehmensfortführung und die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft sind nur dann sichergestellt, wenn durch die Stadt Köln weiter ausreichend liquide Mittel zur Deckung des Kapitalbedarfs und zum Ausgleich von Verlusten zur Verfügung gestellt werden.

Mittel- und langfristig ist die Bewirtschaftung bisher un bebauter Flächen auf dem Gelände geplant. Hierdurch wird zum einen die Gesamtzahl an Nutzern und damit auch die Wirtschaftskraft des BioCampus Cologne insgesamt erhöht, zum anderen sind hierdurch positive Effekte für das betriebswirtschaftliche Ergebnis der Gesellschaft zu erwarten. Eine Machbarkeitsstudie als Grundlage für die Realisierung von Neubauprojekten sind für 2022 vorgesehen. Es werden weitere zusätzliche Personalressourcen aufgebaut werden, um die strategischen Aufgaben adäquat bewältigen zu können.

IV. Chancen-und Risikobericht

Die Ertrags- und Finanzlage im Geschäftsjahr 2022 ist im starken Maße von der weiteren Entwicklung des Geländes, der Forcierung neuer und bestehender Vermietungen und insbesondere der Vorbereitung für die zeitnahe Realisierung eines Neubauprojektes abhängig, um die bestehende Nachfrage von Bestandsmietern, aber auch von externen Interessenten zu bedienen.

Mögliche Risiken können sich durch Leerstände und Mietausfälle, die nicht kompensiert werden können, ergeben. Zudem besteht langfristig das Risiko steigender Zinszahlungen durch eine potentielle Erhöhung des allgemeinen Zinsniveaus. Darüber hinaus sind zukünftig weitere Maßnahmen zur Entwicklung des Gesamtgeländes notwendig, die nicht durch die Einnahmen des operativen Geschäfts gedeckt werden können.

Weitere Risiken für die Gesellschaften können sich durch die Corona-Pandemie sowie durch die kriegerischen Handlungen in Osteuropa ergeben. Hierdurch können sich Kostensteigerungen für Energie, Materialien und generell Dienstleistungen ergeben. Zudem können verstärkt Lieferengpässe auftreten. Diese Effekte stellen ein potentiell großes Risiko für die Gesellschaft, aber auch für die ansässigen Mieter, dar.

Zum Ausgleich möglicher jährlicher Verluste und zur Sicherung der Liquidität ist die Gesellschaft weiterhin auf die Ausstattung mit ausreichenden finanziellen Mitteln durch die Gesellschafterin angewiesen.

V. Berichterstattung über die öffentliche Zwecksetzung

Hinsichtlich der Berichterstattung zur Erfüllung der öffentlichen Zwecksetzung analog § 107 der Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen wird festgestellt, dass die Gesellschaft mit der Vermietung und Weiterentwicklung des Hightech-Standortes BioCampus Cologne die öffentliche Zwecksetzung im Wirtschaftsjahr 2021 verfolgt hat. Hierbei wurden insbesondere die im Betrauungsakt vom 07.11.2012 festgelegten Auflagen eingehalten.

Köln, den 31.03.2022

André van Hall, Geschäftsführer

Andrea Blome, Geschäftsführerin