

Ein Grund, richtig stolz zu sein: Der e+KUBATOR wurde im Mai 2024 beim Architekturpreis Brownfield Award in der Kategorie „Besonders nachhaltig“ mit dem ersten Preis ausgezeichnet. Mehr dazu auf unserer Internetseite: <https://heg.solar/ekubator-gewinnt-brownfield-award/>.

1. Tätigkeitsbericht 2023

- Rezeption in der Öffentlichkeit
 - o Gemeinsam mit den Genossenschaftsmitgliedern, Investor:innen, Partner:innen sowie Vertreter:innen aus kommunaler Verwaltung und Politik haben wir im September 2023 die Einweihung des e+KUBATOR gefeiert.
- Planung & Vergaben
 - o Alle ausstehenden größeren Ausschreibungen und Vergaben an Baufirmen sind erfolgt. Die Tätigkeiten auf der Baustelle wurden kontinuierlich begleitet und an diversen Stellen wurden mit den Planern neue Erfordernisse eingearbeitet, die sich durch die fortschreitende Bautätigkeit im Bestandsgebäude ergaben.
 - o Während der Bauphase wurden laufend Details mit den Ankermietern abgestimmt, um deren Wünsche umzusetzen und einen frühestmöglichen Einzug zu gewährleisten.
- Finanzierung & Mieter
 - o Wie im Bericht des Vorjahres bereits thematisiert, haben gestiegene Materialpreise, Verzögerungen beim Bau, allgemeine Kostensteigerungen am Markt sowie erhöhte Anforderungen der Mieter zu einer Kostensteigerung geführt. Entsprechend wurde im vergangenen Jahr eine Nachfinanzierung durch die GLS-Bank in Höhe von 3,0 Mio. € vorbereitet und nach Erfüllung aller Auszahlungsvoraussetzungen bis Dezember 2023 vollständig ausgezahlt. Zudem wurden und werden weitere Nachrangdarlehen von Privatpersonen eingeworben.
 - o Durch einen Neuantrag für eine höhere Förderklasse können bis zu 4 Mio. € Fördermittel abgerechnet werden. Die genaue Höhe hängt davon ab, wie genau das Energieberatungsbüro und die KfW die einzelnen Rechnungen bewerten und einordnen. Die Auszahlung der Fördermittel erfolgt vermutlich im August 2024.
 - o Entsprechend der veränderten Rahmenbedingungen wurde der Finanzplan kontinuierlich fortgeschrieben und die Mieten nachkalkuliert.
 - o Mieter: Es wurden Mietverträgen erstellt, abgestimmt und abgeschlossen. Im September 2023 sind die ersten Mieter eingezogen, zum Jahreswechsel 2023/2024 war das Gebäude zu 52 % vermietet.

- Aktueller Stand: Für die freien Flächen wurden intensive Gespräche mit verschiedenen Interessierten geführt. Leider entschied sich ein großer potentieller Mieter, der die offenen Flächen fast vollständig ausgefüllt hätte, nach mehreren Monaten trotz weit fortgeschrittener Absprachen Ende Februar gegen eine Miete der Büroflächen. Das hat zu einer Verzögerung der Vermietung geführt. Seitdem wurden weitere Mietverträge geschlossen, sodass aktuell rund 73 % der Flächen vermietet sind.

Noch unvermietet sind derzeit zwei Büroflächen (482 m² (bei Bedarf teilbar) und 358 m²), zwei Lagerräume im Untergeschoss (110 m² und 60 m²), eine Werkstatt am Tiefhof (75 m²) sowie die Cafeteria (209 m²). Es laufen derzeit Gespräche mit interessierten Mietern für alle restlichen freien Flächen. Bei der Gastronomie gab es sehr weit fortgeschrittene Gespräche, allerdings hat sich der Interessent entgegen seiner Zusage bisher nicht festgelegt. Die Fläche wurde somit erneut ausgeschrieben. Bei der Vermarktung arbeitet die Geschäftsführung mit der Wirtschaftsförderung der Stadt, dem HIP-Verein und einem Makler der Sparkasse Heidelberg zusammen. Es finden wöchentlich Besichtigungen statt. Der Abschluss von Mietverträgen braucht seitens der Mieter meistens relativ viel Zeit. Gründe sind ein relativ großes Angebot für Gewerbeimmobilien aufgrund von Home-Office-Regelungen, noch laufende Altmietverträge, die nicht genau passende Größe von Mieteinheiten, der Wunsch nach mehr Autostellplätzen oder die Miethöhe. Grundsätzlich wird von Interessierten ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis im Vergleich zum Markt gelobt und die Interessierten geben zum Konzept sowie den Räumlichkeiten sehr positives Feedback.

Sollten Sie Interessierte für die freien Flächen kennen, nehmen Sie gerne Kontakt auf unter ekubator@heg.solar.

- Baustelle 2023

- Der Neubau wurde bis auf wenige Restarbeiten (Einregulierung Gebäudetechnik, Belag Dachterrasse) im Jahr 2023 fertiggestellt. Die Arbeiten umfassten insbesondere Leitungsverzug und Installation der Gebäudetechnik, Einbau des Aufzugs und der Fußbodenheizung, das Verlegen des Estrichs, die Errichtung der Innenwände sowie die Finalisierung aller Oberflächen.
- Im Altbau wurden die wesentlichen Arbeiten ebenfalls 2023 abgeschlossen, mit Ausnahme des Bereichs der Cafeteria und einiger Restarbeiten (wenige Bereiche Bodenleger, Fassadensockel, Einregulierung Gebäudetechnik). Schwerpunkte waren vor allem Leitungsverzug und Installation der Gebäudetechnik, Einbau der Brüstungsverkleidungen, Instandsetzen von Innenwänden, Aufbau von

Glaswänden, Verlegen der Böden, Innenbekleidung des neuen Dachstuhls und Malerarbeiten.

- Im Außenbereich wurden im Jahr 2023 alle Leitungen verlegt sowie die Oberflächen im Eingangsbereich, die Tiefhöfe, die Pflasterarbeiten sowie die Geländemodellierung abgeschlossen. Der Bereich der Terrasse und das Fahrradparkhaus wurden 2023 noch nicht fertiggestellt, diese Arbeiten sind mittlerweile abgeschlossen. In diesem Zuge wurden zusätzlich zum erhaltenen Baum im Außenbereich sechs neue Bäume gepflanzt.
- Die hochwertig gedämmten Gebäude (Neubau und Bestandsgebäude) bieten somit auf insgesamt gut 4.900 Quadratmetern Platz für Büroräume, Werkstätten, einen Co-Working-Space sowie eine Cafeteria.

2. Übersicht Kennzahlen

	2022	2023
Sachanlagen (Grundstück, Planung, Bauausgaben)	8.062.071,38 €	13.609.350,31 € *
Jahresfehlbetrag	207.909,61 €	460.663,55 € *

* nach Generalversammlung ergänzt, als Jahresabschluss vorlag.

Der Grundstückswert zuzüglich bereits getätigter Bauausgaben und Planungskosten ergeben auf der Aktivseite der Bilanz Sachanlagen i.H.v. 13.609.350,31 € * (Vorjahr 8.062.071,38 €). Pro Quadratmeter ist der e+KUBATOR somit rund 3.400 € (brutto) wert und somit ein sehr werthaltiges Projekt der HEG.

Die Geschäftsführung strebt eine schnellstmögliche Vollvermietung an. Gleichzeitig wird daran gearbeitet, das Projekt in den Regelbetrieb zu überführen.

3. Ergebnisverwendung

Die Gesellschafterversammlung am 22.06.2023 hat einstimmig entschieden, den Jahresfehlbetrag 2022 auf neue Rechnung vorzutragen. Die Liquidität wurde über das Gesamtjahr sichergestellt. Es liegt zudem eine positive Fortführungsprognose vor, da die geplanten Mieteinnahmen langfristig die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft sicherstellen werden und die Investitionen in die Immobilie refinanzieren.

4. Eindrücke vom e+KUBATOR



Ansicht Neubau (von Süden, 2023)



Ansicht Bestandsbau (von Nordwest, 2023)



Drohnenaufnahme (von Nordost, 2023)



Treppenhaus Neubau (2023)



Außenbereich (von Südwest, März 2024)



Pflanzung Baumspende mit Hr. Brunck (2024)