

1. Tätigkeitsbericht 2024

- Planung & Baufortschritt
 - o Es haben Vergaben und Planungen für kleinere Restleistungen stattgefunden. Es wurden Schlussrechnungen geprüft und teils nachverhandelt.
 - o Im Neubau und Altbau wurden Restarbeiten erledigt, Mängel beseitigt sowie die Gebäudetechnik einreguliert. Die Arbeiten im Außenbereich wurden fertiggestellt.
 - o Ende 2024 war noch die Fertigstellung des Bereichs der Cafeteria ausstehend.
- Finanzierung
 - o Es gab deutliche Mehrkosten im Bereich der technischen Anlagen im Außenraum, beim Abtransport von Boden, im Gewerk Elektro, im Gewerk Sanitär, im Gewerk Lüftung, bei der Mess-/Steuer-/Regeltechnik sowie bei den Trockenbauarbeiten. Durch die Bauzeitverlängerung sind zudem Mehrkosten durch Zinsen entstanden.
 - o Um die Kostensteigerungen abzubilden wurde eine zweite Nachfinanzierung mit einer Bank in Höhe von 1,3 Mio. € abgeschlossen. Zudem wurden weitere Nachrangdarlehen von Privatpersonen eingeworben.
 - o Die Unterlagen zur Abrechnung der Fördermittel wurden für den Neubau sowie für das Bestandsgebäude erarbeitet, eingereicht, geprüft, genehmigt und in Höhe von rund 4,0 Mio. € ausgezahlt. Diese Mittel wurden sofort und vollständig zur Tilgung von Bankdarlehen verwendet.
- Mieter & Gebäudebetrieb
 - o Die Vermietungsquote von 52 % zu Jahresbeginn konnte bis Ende 2024 auf 95 % gesteigert werden. Die Einzüge wurde betreut.
 - o Für den Gebäudebetrieb wurden Vereinbarungen zu Reinigung, Hausmeistertätigkeiten sowie Wartungen getroffen.
 - o Eine Nebenkostenabrechnung wurde erstellt.

2. Übersicht Kennzahlen

	2023	2024
Vermietungsquote Jahresende	52 %	95 %
Sachanlagen (Grundstück, Planung, Bauausgaben)	13.609.350,31 €	11.552.431,64 € *
Mieteinnahmen	161.422,39 €	730.850,71 € *
Jahresfehlbetrag	460.663,55 €	rund 130.000,00 € *

* vorläufig, da der Jahresabschluss noch nicht endgültig erstellt ist.

Der Grundstückswert zuzüglich bereits getätigter Bauausgaben und Planungskosten ergeben auf der Aktivseite der Bilanz Sachanlagen i.H.v. 11.552.431,64 € (Vorjahr 13.727.369,31 €). Die Sachanlagen wurden aufgrund der Fördermittel gemindert. Gerechnet auf den Quadratmeter ist der e+KUBATOR damit ein sehr werthaltiges Projekt.

Für die letzte freie Fläche der Cafeteria wurde im April 2025 ein Mietvertrag unterzeichnet. Aktuell laufen für diese Fläche die Ausbauarbeiten entsprechend der Absprachen mit dem Mieter. Der Bezug soll im Spätsommer/Herbst erfolgen.

Im Jahr 2025 wird ein ausgeglichenes Ergebnis erwartet, im Jahr 2026 erstmals ein Überschuss, mit dem dann zunächst die angelaufenen Bilanzverluste reduziert werden.

3. Ergebnisverwendung

Die Gesellschafterversammlung am 19.12.2024 hat einstimmig entschieden, den Jahresfehlbetrag 2023 den Kapitalkonten zuzuschreiben. 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.

Hintergrund e+KUBATOR GmbH & Co. KG

Die e+KUBATOR GmbH & Co. KG wurde im Juni 2019 als Projektgesellschaft mit der HEG als Mehrheitsgesellschafterin (50,1 %) gegründet. Das schützte die HEG vor Projektrisiken und ermöglichtes es weitere Personen einzubinden, weil der HEG das Projekt alleine zu groß war. Die weiteren Gesellschafter setzen sich aus dem Kernteam des Projekts zusammen. Durch die Gesellschafterrollen konnte dieses zudem gebunden werden und ein gleichgerichtetes Interesse am Projekterfolg hergestellt werden. Das Kernteam hat das Projekt in Bezug auf Akquise, Finanzierung, Koordination und Planung unter hohem persönlichem Einsatz und mit persönlichem Risiko ermöglicht und in die Realität gebracht. Die weiteren Anteile verteilen sich auf Nicolai Ferchl 13,3 %, Andreas Gißler 13,3 %, Laura Zöckler 13,3 %, Florian Schaller 6 %, Robert Göhringer 2 %, Kai Hock 1 % und Felix Schäfer 1%. Ziel des Projekts war und ist es eine Infrastruktur sowie Anlaufstelle für die Energiewende in Heidelberg zu realisieren, ein beispielhaftes Projekt im nachhaltigen Bauen umzusetzen und ein Schaufenster für moderne Technologien zu etablieren. Mit dem e+KUBATOR konnte für die HEG ein Zuhause geschaffen werden. Das Projekt diversifiziert zudem das Portfolio der HEG.