

Universitätsstadt Tübingen

Fachbereich Finanzen

Holzbrecher, Ulrike Telefon: 204-1113

Geschäftsführer TF R-T

Wolfgang Kleinmann Telefon 204-1323

Gesch. Z.: /

Vorlage

539a/2014

Datum

12.03.2015

Berichtsvorlagezur Kenntnis im **Verwaltungsausschuss**

Betreff:	Umfassende Kosten- und Finanzierungsübersicht für Standort Obere Viehweide
Bezug:	Vorlage 539/2014
Anlagen: 2	Anlage 1 Stand der Gesamtausgaben -einnahmen (LEG) zum 31.12.2014 Anlage 2 Kostenzusammenstellung Tübingen

Zusammenfassung:

Der „Standort Obere Viehweide“ umfasst ein Gebiet im Bereich der Sternwarte in dem mehrere Firmen aus dem Bereich der Biotechnologie und Bioinformatik angesiedelt sind. Die finanzielle Abwicklung des Entwicklungsbereichs „Obere Viehweide“ wurde der Landesentwicklungsgesellschaft (LEG) als Treuhänderin übergeben.

Um in die Technologiefelder der Zukunft zu investieren, gründeten 1999 die Nachbarstädte Tübingen und Reutlingen die gemeinsame Tochtergesellschaft Technologieförderung Reutlingen-Tübingen GmbH (TF R-T).

Zum Aufbau des interkommunalen Technologieparks Tübingen-Reutlingen an zwei Standorten wurde ein Kooperationsvertrag (Vorlage 415/2000) mit der L-Bank abgeschlossen. Ziel war, die viel versprechenden Start-ups aus der Universität, den Hochschulen und den außeruniversitären Forschungseinrichtungen ansiedeln zu können.

Die TF R-T fungiert im Technologiepark Reutlingen – Tübingen als Generalmieter für drei Gebäude. In Tübingen sind dies am Standort „Obere Viehweide“ das Biotechnologiezentrum (BTZ) in der Paul-Ehrlich-Straße 15/17 mit ca. 8.500 m² Labor- und Bürofläche sowie Reinräumen und in der Weststadt für das Technologiezentrum Tübingen „Vor dem Kreuzberg 17“ mit knapp 1.800 m² Labor- und Bürofläche. Am Standort Reutlingen, Gemarkung Kusterdingen, im Industriegebiet Mark-West, ist die TF R-T Generalmieter des Technologiegebäudes „Aspenhastr. 25“. In unmittelbarer Nachbarschaft hat die L-Bank Tochter „Technologieparks Tübingen-Reutlingen GmbH“ (TTR GmbH) in den letzten Jahren als Investor vier weitere Technologiegebäude und ein Parkhaus errichtet, die sie selbst vermarktet. All diese sowie weitere Firmengebäude, die von erfolgreichen Unternehmen im Park errichtet wurden,

zählen ebenfalls zum interkommunalen Technologiepark Reutlingen – Tübingen.

Anlage 1 enthält eine Aufstellung der LEG über den Stand der Gesamtausgaben /-einnahmen zum 31.12.2014. Anlage 2 nimmt den Saldo aus der Anlage 1 auf und stellt zusätzlich die weiteren städtischen Einnahmen und Ausgaben für die Entwicklungsmaßnahme dar. Insgesamt ergibt sich hieraus ein Saldo in Höhe von 8.970.738,53 Euro. Das bedeutet, bisher hat die Universitätsstadt Tübingen diesen Betrag für die Technologieförderung, besonders im Entwicklungsbereich „Obere Viehweide“ eingesetzt. Allerdings lassen sich die Zahlen nicht scharf abgrenzen, weil sowohl die Steueranteile von bzw. an die Stadt Reutlingen, als auch der Zuschuss an die Technologieförderung Reutlingen-Tübingen GmbH (TF R-T) andere Standorte („Vor dem Kreuzberg“ in Tübingen und „Aspenhaustr.“ sowie „Täleswiesenstr.“ in Reutlingen) betreffen.

Ziel:

Beantwortung des Antrags der Linke Fraktion im Tübinger Gemeinderat vom 03.11.2014.

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Die Fraktion Linke hat einen Antrag zu einer umfassenden Kosten- und Finanzierungsübersicht für den „Standort Obere Viehweide“ in Tübingen gestellt.

2. Sachstand

Beantwortung der einzelnen Fragestellungen:

Bisherige Aufwendungen laut KUF

Der Stand der Gesamtausgaben und –einnahmen für den „Standort Tübingen Obere Viehweide“ ergibt sich aus dem beigefügten Abrechnungsblatt der LEG (Anlage 1). Dieses weist zum 31.12.2014 einen Saldo in Höhe von plus 269.939,83 Euro aus. In diesem sind Grundstückserlöse (1.277.383,56 Euro), Finanzhilfen des Landes in Höhe von 3.297.078 Euro und ein Eigenanteil der Universitätsstadt Tübingen von 2.070.645,94 Euro enthalten.

Weitere Kosten KST

Für Erschließungsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem „Standort Obere Viehweide“ wurde vom Eigenbetrieb Entsorgung Tübingen, jetzt Kommunale Servicebetriebe Tübingen ein Anteil in Höhe von insgesamt 1.152.500,40 Euro übernommen. Diese Zahl hat sich seit dem letzten Bericht im Jahr 2011 nicht verändert. Die abwassertechnischen Anlagen wurden in das Anlagevermögen des Eigenbetriebs übernommen und werden dort planmäßig abgeschrieben.

Mietdefizite = Miet-/ und Pächterlöse sowie Miet-/ und Pachtaufwendungen

Aus der Übersicht der LEG gibt es keine Miet- und Pächterlöse für den „Standort Obere Viehweide“.

Aus den jährlichen Spartenrechnungen der TF-R-T ergeben sich folgende Zahlen:

1. Mieterlöse:

Die TF R-T hat seit 1999-2013 in den von ihr betreuten Gebäuden Mieteinnahmen inkl. Nebenkosten in Höhe von 27.154.675,20 Euro eingenommen. Hiervon entfallen auf das Gebäude „Paul-Ehrlich-Straße 15-17“, dass seit 2003 vermietet wird, 17.675.548 Euro und auf das Gebäude „Vor dem Kreuzberg 17“ 2.385.104 Euro.

2. Mietaufwendungen:

Die TF R-T hat im gleichen Zeitraum für die von ihr betreuten Gebäuden Mietaufwendungen inkl. Nebenkosten in Höhe von 41.442.493 Euro geleistet. Hiervon entfallen auf das Gebäude „Paul-Ehrlich-Straße 15/17“ 27.299.724 Euro und auf das Gebäude „Vor dem Kreuzberg 17“ 5.264.805 Euro.

In Summe ergibt dies bis Ende 2013 ein Miet-Defizit für die gesamte TF-R-T von 14.287.818 Euro. Auf die in Tübingen betreuten Gebäude entfallen hiervon 12.503.877 Euro.

Am Standort „Obere Viehweide“ hat die Technologieförderung Reutlingen-Tübingen GmbH (TF R-T) das Gebäude Paul-Ehrlich-Str. 15/17 (Biotechnologiezentrum) von der Technologieparks Tübingen-Reutlingen GmbH (TTR), einer Tochterfirma der L-Bank angemietet. Die TF R-T bietet als Generalmieter Existenzgründern und Start-ups aus den Bereichen Biotechnologie und Medizintechnik gestaffelte Mieten für einen definierten Zeitraum an. Dann werden die Mieten sukzessive an das marktübliche Preisniveau angehoben. Neben dem Technologiepark Obere Viehweide betreut die TF R-T noch weitere Gebäude in Tübingen und Reutlingen nach diesem oder einem ähnlichen Modell. Den hieraus und den aus dem laufenden Geschäftsbetrieb entstehenden Verlust der TF R-T gleichen die Städte Reutlingen und Tübingen je zur Hälfte aus. Daher beziehen sich die im städtischen Haushalt enthaltenen Zuschüsse an die TF R-T nicht nur auf die „Obere Viehweide“, sondern auf alle Standorte an denen die TF R-T Räumlichkeiten zur Verfügung stellt. Seit Gründung der TF R-T im Jahre 1999 bis zum 31.12.2014 hat die Universitätsstadt Tübingen Zuschüsse in Höhe von insgesamt 7.235.446,95 € gezahlt.

Kosten der Vermarktung (WIT, STERN)

Sowohl bei der WIT Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH Tübingen als auch bei der Bio-Regio STERN Management GmbH fallen keine expliziten Kosten für die Vermarktung des Technologieparks Obere Viehweide an. Beide Gesellschaften „bewerben“ den „Technologiepark Tübingen-Reutlingen“ im Rahmen ihrer regelmäßigen Geschäftstätigkeit, wie sie dies für alle anderen Firmen in ihrem Einzugsgebiet auch tun. Im Übrigen vermarktet die TF R-T ihre drei Gebäude erfolgreich in Eigenregie.

Verwaltungskostenumlage

Eine Verwaltungskostenumlage für Sach- und Dienstleistungen der städtischen Mitarbeiter wird nicht mit der TF R-T verrechnet. Städtische Mitarbeiter, die zur Geschäftsführung der Gesellschaft berufen wurden, üben dies in Nebentätigkeit aus. Die 1,5 Mitarbeiterinnen sind bei der Gesellschaft angestellt. Daher fallen diese Kosten direkt bei der Gesellschaft an.

Verzinsung des eingesetzten Kapitals

Eine direkte Verzinsung des eingesetzten Kapitals gibt es nicht.

Nach Auffassung der Verwaltung müsste hierbei auch die Anzahl der beschäftigten Personen berücksichtigt werden, die teilweise direkt oder indirekt Steuern und Abgaben an die Stadt zahlen.

Verkaufserlöse

In Summe hat die LEG bis zum 31.12.2014 im Gebiet „Obere Viehweide“ Verkaufserlöse aus Grundstücksverkäufen in Höhe von 1.793.969,96 Euro erzielt.

Zuschüsse des Landes

Die Zuschüsse des Landes an die LEG belaufen sich in Summe auf insgesamt 3.297.078 Euro.

Grund- und Gewerbesteuer

Da die Städte Tübingen und Reutlingen für das Konzept des interkommunalen Technologieparks Tübingen-Reutlingen einen Steuerverbund vereinbart haben, wird das Realsteuereinkommen (Grund- und Gewerbesteuer) aller im gemeinsamen Technologiepark angesiedelten Firmen im Verhältnis 1:1 zwischen den Städten aufgeteilt. Auf Tübinger Seite gehört dazu nicht nur das Biotechnologiezentrum BTZ und das Technologiezentrum Tübingen „Vor dem Kreuzberg“, sondern weitere Labor- und Bürogebäude, die von innovativen Unternehmen in privater Trägerschaft erbaut wurden. Die Aufteilung für das Jahr 2014 ist noch nicht erfolgt. Daher weisen die folgenden Steuerzahlen eine Differenz zu den in der Anlage 2 genannten Zahlen aus.

Die Stadt Tübingen hat im Zeitraum 1999 bis 2014 insgesamt 629.591,33 Euro Gewerbesteuer und 617.310,48 Euro Grundsteuer von den Firmen aus den von der TF R-T betreuten Gebäuden Vor dem Kreuzberg 17 und Paul-Ehrlich-Straße 15/17 eingenommen.

Darin nicht enthalten sind Steuern von Unternehmen, die zwischenzeitlich aus den von der TF R-T betreuten Gebäuden „Paul-Ehrlich-Straße 15/17“ und „Vor dem Kreuzberg 17“ ausgezogen sind, die sich aber im Stadtgebiet Tübingen neu angesiedelt haben.

Einkommenssteuer

Im gesamten Technologiepark Tübingen-Reutlingen sind derzeit 75 (2011 = 63) Firmen mit ca. 1.650 (2011 = 970) Beschäftigten auf rund 52.000 m² (2011 = 37.000 m²) in insgesamt 14 Labor- und Betriebsgebäuden angesiedelt. Davon entfallen auf den Standort Tübingen mit dem Biotechnologiezentrum (BTZ) und dem Technologiezentrum „Vor dem Kreuzberg 17“ mit der TF R-T als Generalmieter sowie den rund um die Sternwarte errichteten privaten Gebäuden der Firmen Cumdente GmbH, HB Technologies AG und CeGaT GmbH, 27 Firmen (2011 = 16) mit ca. 580 Arbeitsplätzen (2011 = 420) auf rd. 20.000 m².

Ausgehend von einer Pendlerquote von 61% können ca. 226 dieser Arbeitsplätze Tübinger Einwohnern zugeordnet werden. Bei einem anrechenbaren Höchstbetrag bei der Berechnung des Einkommensteueranteils für Kommunen von 35.000 Euro (2011: 30.000 Euro) und einem Einkommensteueranteil von 15 % würde sich so aktuell eine Zahlung im Rahmen des kommunalen Finanzausgleichs, Gemeindeanteil an der Einkommenssteuer, in Höhe von ca. 326.300 Euro jährlich für die Stadt ergeben. Diese Zahl wurde nicht jährlich seit Bestehen des Technologieparks ermittelt, daher kann an dieser Stelle auch kein Gesamtbetrag genannt werden.

Schlussbemerkung

Der Technologiepark Tübingen-Reutlingen befindet sich mitten im Herzen der BioRegion STERN. Seit deren Gründung 2001 flossen mehr als 100 Mio. Euro Fördermittel des Bundes in Life-Science-Projekte der Region und ca. 10 Mio. Euro Landesfördermittel. Zusammen mit weiteren Fördermitteln vonseiten der EU waren diese Gelder mit die Basis dafür, dass die BioRegion in den letzten 13 Jahren fast eine Milliarde Euro an Eigenkapital in Form von Wag-

niskapital einwerben konnte. Diese Zahlen belegen eindrucksvoll, wie sehr sich Investitionen an der Schnittstelle zwischen Forschung und Wirtschaft auszahlen – und damit die Region auch gesamtgesellschaftlich bereichern. (zitiert nach: BioMedTech regional Nr. 21, Dezember 2014, Verein zur Förderung der Biotechnologie und Medizintechnik e.V.)

Der Erfolg des kontinuierlich wachsenden Technologieparks lässt sich auch an folgenden Zahlen bemessen:

Die L-Bank Tochter TTR GmbH hat mittlerweile 60 Mio. Euro in den Technologiepark Tübingen-Reutlingen investiert, die TF R-T 13 Mio. Euro, an Wagniskapital flossen über 250 Mio. Euro nach Reutlingen-Tübingen, von sonstigen Investoren waren es noch einmal 200 Mio. Euro.

So wurden die Erfolgsbeispiele der Biotechnologie-Unternehmen CureVac GmbH und immatics biotechnologies GmbH überhaupt erst möglich. Die Ausgründungen aus der Universität Tübingen entwickeln Wirkstoffe gegen Krebs und Infektionskrankheiten. Beide Firmen sind Mieter im BTZ und haben bis heute zusammen über 350 Mio. Euro Wagniskapital eingeworben. Aktuell berichtet die örtliche und überregionale Presse über das Investment der Bill und Melinda Gates Stiftung in CureVac, was als „Ritterschlag für die deutsche Biotechnologie“ betrachtet wird. Damit fördert sie insbesondere den Bau einer Produktionsanlage für Impfstoffe am Standort Tübingen. Auch die CeGaT GmbH, die zahlreiche Ehrungen für ihre außergewöhnlichen Leistungen erhielt, hat Mitte 2014 ihre „Brutstätte“ BTZ verlassen, sich im eigenen Labor- und Bürogebäude niedergelassen (Paul-Ehrlich-Str. 23) und weitere Tochterfirmen gegründet.

Die dargestellte Entwicklung des Technologieparks lässt es der Verwaltung sinnvoll erscheinen, das Gebäude Paul-Ehrlich-Straße 15/17 auch künftig durch die TF R-T als Inkubator für neue Firmengründungen zu betreiben. Mit der L-Bank wurden bereits in der Vergangenheit Gespräche über eine Verbesserung der Mietkonditionen geführt, jedoch ohne das gewünschte Ergebnis. Ziel der Verwaltung für die anstehenden Verhandlungen über eine wünschenswerte Fortsetzung des Mietverhältnisses ist es, das bestehende strukturelle Defizit bei Vollvermietung zu beseitigen und eine angemessene Verteilung des Mietausfallwagnisses mit der L-Bank zu erreichen. Das Mietverhältnis endet im Februar 2018, so dass für diese Verhandlungen noch ausreichend Zeit besteht.