

Zentrum für Neurowissenschaftliche Innovation und Technologie GmbH

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2007

Rahmenbedingungen und Allgemeine Entwicklung

Zielsetzung von ZENIT war die Schaffung von Forschungsflächen für eine Verbindung von universitärer und kommerzieller Forschung, um Impulse für die industrielle Strukturentwicklung zu geben und eine Stärkung der Wirtschaft in der Region zu erreichen. Darüber hinaus sollten für die Universität Forschungsmöglichkeiten im Rahmen der Drittmittelforschung geschaffen werden. Mit Übergabe an die Nutzer nach Fertigstellung im Jahr 1998 konnte das Gebäude seiner Bestimmung übergeben werden. Es wurde seitdem Grundlage einer überaus erfolgreichen Entwicklung der Verknüpfung von Grundlagenforschung und industrieller Anwendung.

Das Gebäude war seit Inbetriebnahme voll ausgelastet. Während die an die Universität vergebenen Flächen aufgrund der Förderbedingungen konstant blieben (max. 49 %), wuchs der Bedarf der gewerblichen Nutzer ständig. Der positive Verlauf der vergangenen Jahre ließ auch für die Zukunft einen weiterhin steigenden Bedarf an Forschungsflächen für die Neurowissenschaften erwarten.

Dies ergab sich auch aus Untersuchungen, die für die Stadt Magdeburg erstellt wurden und die für die Neurowissenschaften und Medizintechnik einen besonderen Schwerpunkt und hohes Zukunftspotential bescheinigen. Als Konsequenz dieser Entwicklung wurde der Erweiterungsbau beschlossen. Der Bau ist im 1. Quartal 2007 fertig gestellt worden und wurde im April 2007 feierlich eingeweiht und an seine Nutzer übergeben.

ZENIT kann auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2007 zurückblicken. Trotz Mindereinnahmen bedingt durch die Baumaßnahme und nur teilweise Vermietung im ZENIT II, konnte das Jahr mit einem positiven Betriebsergebnis abgeschlossen werden. Darüber hinaus konnte die Umsetzung der Baumaßnahme für den Erweiterungsbau weitgehend planmäßig abgewickelt und zum Abschluss gebracht werden.

Nutzung

Die Gebäude werden von gewerblichen Nutzern und nicht gewerblichen Nutzern wie der Universität in Anspruch genommen. Nach den Bestimmungen der Förderung dürfen im ZENIT I maximal 49 % der Flächen an nicht gewerbliche Nutzer vergeben werden. Diese Vorgaben wurden in den vergangenen Jahren, mit Ausnahme der vorübergehenden Einmietung des Max Planck Instituts, die nach Antrag vom Landesförderinstitut genehmigt wurde, eingehalten. Die Auflagen wurden für den Erweiterungsbau dahingehend geändert, dass nunmehr nur noch 20 % der Flächen an nicht gewerbliche Mieter vergeben werden dürfen. Dies wurde bei der Vergabe der Flächen entsprechend berücksichtigt.

Nicht gewerbliche Nutzer

Im ZENIT I werden die nicht gewerblichen Flächen fast ausschließlich von der Otto-von-Guericke Universität genutzt. Der größte Anteil der von der Universität genutzten Flächen wird von der medizinischen Fakultät in Anspruch genommen. Von besonderer Bedeutung ist der aufwendig gebaute Tierversuchsbereich im ZENIT, der von der medizinischen Fakultät als zentrales Tierlabor genutzt wird. Die restlichen Flächen setzen sich aus Labor- und Büroflächen zusammen mit einem kleinen Anteil an Sonderflächen wie z. B. Dunkelräume für Augenuntersuchungen.

Tierlabor und MRI sind Spezialnutzungen, für die gewerblichen Nutzer von besonderer Bedeutung sind, da eine Mitnutzung ermöglicht wird. Die Vorhaltung aus eigenen Mitteln würde, da die Anlagen sehr kostenintensiv sind, für die Unternehmen ein kaum zu lösendes Problem darstellen.

Die im ZENIT II an nicht gewerbliche Nutzer vergebenen Flächen werden vom Leibniz Institut für Neurobiologie (IFN) in Anspruch genommen. Herausragend hierbei ist das Tierlabor, das strikt getrennt vom Tierlabor im ZENIT I als Speziallabor für die Forschung mit Mäusen, betrieben wird.

Gewerbliche Nutzer

Der Rest der Flächen kann von gewerblichen Nutzern beansprucht werden, wobei eine Belegung mit gewerblichen Nutzern über das nach den Förderrichtlinien gestattete Maß jederzeit möglich ist. Eine vollständige Nutzung durch gewerbliche Mieter ist möglich, wobei aus steuerlichen Gründen eine Vermietung nur an Nutzer möglich ist, die vorsteuerabzugsberechtigt sind.

Für die gewerblichen Nutzer stehen Labor- und Büroflächen und in geringem Maße auch Räume im Tierlabor zur Verfügung.

Personal

Die Anzahl der Beschäftigten beläuft sich auf insgesamt 4 Mitarbeiter. Eine weitere Personalstelle für den Bereich der Netzwerkadministration und IT Unterstützung wurde aus Gründen der Datensicherheit und Verfügbarkeit im Rechenzentrum der medizinischen Fakultät angesiedelt.

Finanzierung

Die Finanzierung der Errichtung des ZENIT I Gebäudes 1996 bis 1998 erfolgte zum überwiegenden Anteil von 90 % aus Fördermitteln, die aus EFRE / Ga Mittel zur Verfügung gestellt wurden. Die Verbleibenden 10 % mussten aus Eigenmitteln finanziert werden. Hierzu wurde ein Kredit bei der Deutschen Bank aufgenommen. Die Finanzierung des Erweiterungsbaus erfolgt zum überwiegenden Anteil von 90 % aus Fördermitteln, die aus EFRE / Ga Mittel zur Verfügung gestellt werden. Die restlichen 10 % werden durch ein Darlehn der Stadtsparkasse Magdeburg finanziert.

Die Laufzeit des Darlehens der Deutschen Bank endet im Juni 2016. Die Laufzeit des Kredits der Stadtsparkasse Magdeburg endet im Juni 2025.

Die Bauzwischenfinanzierung erfolgt über die Stadtsparkasse Magdeburg.

Ergebnissituation

Die Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2007 weist einen Überschuss vor Steuern von EUR 189.759 aus.

Den Gesamtaufwendungen von EUR 2.333.870 (einschl. Zinsen) stehen EUR 2.523.629 Umsatzerlöse und Erträge gegenüber.

Ausblick

Risiken

Die Prognose der Belegung von ZENIT kann aufgrund von nur schwer vorhersehbaren Entwicklungen in der Zukunft nur mit Einschränkungen erfolgen. Während für Nutzer wie die Otto-von-Guericke Universität oder das Leibniz Institut für Neurobiologie die zukünftige Entwicklung vergleichsweise sicher zu prognostizieren ist, hängt die Nachfrage nach Flächen, die von gewerblichen Nutzern benötigt werden entscheidend von den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und von den gültigen Förderprogrammen ab.

Mit der Fertigstellung von ZENIT II wird sich der Anteil der gewerblichen Nutzer erhöhen, da in diesem Gebäude die Nutzung auf 80 % gewerbliche Nutzung festgelegt wurde. Damit verschieben und erhöhen sich die Mietausfallrisiken.

Die Entwicklung am Standort war in der Vergangenheit auch davon geprägt, dass mehrere Ausschreibungen des BMBF, an dem sich die Nutzer von ZENIT beteiligten, gewonnen werden konnten, was zu einem Zufluss von ca. 15 Mio. € in den Standort führte. Im Bereich des Programms Wachstumskerne, das von Pharma MD genutzt werden konnte, wurde nach Auslaufen der BMBF Förderung eine Anschlussförderung durch das Land Sachsen Anhalt ermöglicht, die eine weitere Expansion der Aktivitäten am Standort erwarten lässt. In den folgenden Jahren ist zu erwarten, dass weitere Förderprogramme aufgelegt werden, die von ZENIT Nutzern in Anspruch genommen werden können.

Betrachtet man die zurückliegenden Jahre, kann festgestellt werden, dass keines der ZENIT Unternehmen bislang in so große Schwierigkeiten gekommen ist, dass Insolvenz angemeldet werden musste. Insofern haben sich die in die Firmen gesetzten Erwartungen bestätigt.

Die finanziellen Risiken des Unternehmens waren in den vergangenen Jahren im Wesentlichen durch den Grad der Vermietung gekennzeichnet und durch Baurisiken gekennzeichnet. Mit Fertigstellung des Erweiterungsbaus reduzieren sich die Baurisiken auf Gewährleistungsfälle. Durch entsprechende Gewährleistungsbürgschaften werden diese Risiken für fünf Jahre nach Fertigstellung minimiert.

Chancen

Die Entwicklung von ZENIT und damit auch der gewerblichen Nutzer in der Vergangenheit kann als erfolgreich angesehen werden. Betrachtet man die Zusammensetzung der Nutzer, kann festgestellt werden, dass 48 % bzw. 20 % der Flächen durch solche Mieter genutzt werden, bei denen ein Mietausfallrisiko fast nicht möglich ist. Für die gewerblichen Nutzer gilt, dass es sich bei fast allen Firmen um Neugründungen handelt, die die operative Phase im Wesentlichen erst mit Einzug in das ZENIT Gebäude realisiert haben. Für die ZENIT GmbH bedeutet dies, dass hinsichtlich der gewerblichen Mieter ein Mietausfallrisiko besteht, dessen Wahrscheinlichkeit mit der Entwicklung der Unternehmen ab bzw. zunimmt. Aus heutiger Sicht ist eine Prognose, ob die Unternehmen zum Risiko werden, nur schwer zu treffen und hängt im Wesentlichen davon ab, ob die wirtschaftlichen Zielsetzungen erreicht werden können. Durch die zum Teil erhebliche Förderung der Unternehmen, die zum Teil aufgestockt wurde, kann zumindest für die kommenden zwei Jahre davon ausgegangen werden, dass auch diese Mieter ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen können.

Treten nicht noch zusätzliche, erschwerende Faktoren auf, die heute noch nicht gesehen werden können, kann aber davon ausgegangen werden, dass aufgrund der weiteren Entwicklung am Standort Nachfrage nach modernen Forschungsflächen besteht. Allerdings muss gesehen werden, dass sich durch den Erweiterungsbau der 80 % gewerbliche Nutzer haben wird, der Anteil der Unternehmen zu Lasten der öffentlichen Nutzer erhöht und damit das potentielle wirtschaftliche Risiko sich vergrößert.

Andererseits ist sich die Geschäftsführung darüber im Klaren, dass in der wirtschaftlichen Entwicklung der Unternehmen Chancen aber auch Risiken stecken, die für ein Transferzentrum wie ZENIT nie ganz ausgeschlossen werden können. Die Möglichkeiten und Chancen die eine Erweiterung von ZENIT für den Standort die Universität und die Stadt mit sich bringen, stehen dem gegenüber und wurden bislang als überwiegend betrachtet.

Magdeburg, den 23. April 2008

Zentrum für Neurowissenschaftliche Innovation und Technologie
Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Die Geschäftsführung