

Zentrum für Neurowissenschaftliche Innovation und Technologie GmbH

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018

I. Grundlagen des Unternehmens

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. Als Konsequenz dieser Entwicklung wurde die Errichtung eines Erweiterungsbaus beschlossen, der im 1. Quartal 2007 fertiggestellt, im April 2007 eingeweiht und an seine Nutzer übergeben wurde.

Im Hinblick auf die insgesamt rückläufige Nachfrage an Forschungsflächen durch gewerbliche Mieter wurde beschlossen, das ZENIT I Gebäude an die Medizinische Fakultät abzugeben. Dies entsprach auch der ursprünglichen Planung im Jahr 1994, die eine Abgabe des Gebäudes an die Universität nach zehn Jahren vorsah.

II. Wirtschaftsbericht

II.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2018 um 1,5% gewachsen. Dies ist eine Abschwächung gegenüber den ursprünglichen Erwartungen, aber ein solides Ergebnis. Diese Entwicklung ist verbunden mit einer weiter steigenden Erwerbstätigkeit.

(BMWi – Die wirtschaftliche Lage in Deutschland des letzten Jahres – Pressemitteilung vom 15.01.2019)

Auch die deutsche Biotechnologie-Branche etabliert sich immer mehr als Wachstumsmotor. Leicht positiv ist der Trend bei den Ausgaben für Forschung und Entwicklung (+1,2% in 2017). Das meiste Kapital fließt in die Entwicklung neuer Therapien und Diagnostika. Die Branche verzeichnet ebenso einen ungebremsen Gründergeist. Bis 31.03.2018 konnten für 2017 21 Unternehmensgründungen identifiziert werden. Jedoch konzentriert sich die Branche vornehmlich auf die Regionen Bayern, Baden-Württemberg, Nordrhein-Westfalen und Berlin, wo Großkonzerne angesiedelt sind.

(„Die deutsche Biotechnologie-Branche 2018“ – biotechnologie.de)

II.2. Geschäftsverlauf

An dieser Entwicklung konnte die ZENIT GmbH im Berichtsjahr nur zum Teil partizipieren. Allerdings konnten sich die im ZENIT angesiedelten Firmen stabilisieren und teilweise leicht expandieren, was eine leicht erhöhte Nachfrage zur Folge hatte.

Es ist der ZENIT GmbH gelungen, im Geschäftsjahr 2018 einen Gewinn auszuweisen.

Nutzung

Die Gebäude werden von gewerblichen Nutzern und nicht gewerblichen Nutzern wie der Universität in Anspruch genommen. Das ZENIT I Gebäude unterliegt nicht mehr der Zweckbindung seitens der Investitionsbank Sachsen-Anhalt (IB). Deshalb gibt es keine Einschränkung hinsichtlich einer zweckgebundenen Nutzung. Für das ZENIT II Gebäude gilt die Zweckbindung noch bis 2023. Nach den Bestimmungen der Förderung dürfen im ZENIT II maximal 20 % der Flächen an nicht gewerbliche Nutzer vergeben werden. 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, die auch 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 wurden von der medizinischen Fakultät der Otto-von-Guericke-Universität 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.

Personal

Die Anzahl der Beschäftigten beläuft sich in 2018 auf insgesamt 4 Mitarbeiter (einschl. Geschäftsführung).

Ergebnissituation

Die Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2018 weist auch wegen der verbesserten Vermietsituation einen Gewinn von EUR 173.143,49 aus.

Den Gesamtaufwendungen von EUR 1.893.871,65 (einschl. Zinsen) stehen EUR 2.137.163,18 Umsatzerlöse und Erträge gegenüber.

a) Ertragslage

Im Geschäftsjahr konnten die Erlöse aus Vermietung um 8 % auf insgesamt TEUR 613 (Vj.: TEUR 569) gesteigert werden. Die Mehrerlöse stammen dabei im Wesentlichen aus Neuvermietungen im ZENIT II. Weitere Umsatzsteigerungen betreffen die Betriebskostenabrechnungen 2017.

Der Anstieg der bezogenen Leistungen ist vor allem auf den gestiegenen Energieverbrauch der Mieter zurückzuführen, der unter anderem auch aus den Neuvermietungen resultiert.

Die Abschreibungen sanken gegenüber dem Vorjahr um TEUR 9, was der teilweise erreichten Vollabschreibung von Sachanlagen geschuldet ist.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen um TEUR 24 gegenüber dem Vorjahr. Hier wirkten sich im Wesentlichen Reparatur- und Instandhaltungsaufwendungen aus.

Zinsaufwendungen bewegten sich mit TEUR 15 leicht unter dem Vorjahresbetrag. Ursächlich hierfür ist die fortgeschrittene Tilgung des langfristigen Darlehens.

b) Finanzlage

Die Finanzierung des ZENIT II Gebäudes erfolgte zum überwiegenden Anteil von 90 % aus Fördermitteln, die aus EFRE / GA Mittel zur Verfügung gestellt wurden. Die verbleibenden 10 % wurden mit Kredit bei der Stadtparkasse Magdeburg finanziert. Die Laufzeit des Kredits der Stadtparkasse Magdeburg endet im Januar 2028. Der Kredit für die Finanzierung des ZENIT I Gebäudes wurde mittlerweile vollständig getilgt. Auch dieses Gebäude wurde zum überwiegenden Teil aus Fördermitteln finanziert, für die die Zweckbindung bereits abgelaufen ist.

Die Zahlungsfähigkeit war durch die Cashzuflüsse aus dem laufenden Geschäft und vorhandenen Rücklagen jederzeit gegeben.

c) Vermögenslage

Das Gesellschaftsvermögen besteht zu 82,7 % (Vj.: 93,0 %) aus Sachanlagevermögen und ist unter Hinzurechnung von 70 % des Sonderpostens für Investitionszuschüsse zu 71,6 % (Vj.: 65,8 %) eigenfinanziert.

III. Prognose der Leistungsentwicklung, Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Ausblick

Erwartete Entwicklung 2019

Mit der Veräußerung des ZENIT I Gebäudes im November 2018 mit Wirkung zum 02.01.2019 hat sich die Situation der Gesellschaft erheblich verändert. Die zur Verfügung stehende vermietbare Fläche hat sich auf jetzt nur noch 3.700 m² reduziert. Dies ist eine Größenordnung, die starke Veränderungen mit sich bringt, sowohl bei der Ertragslage als auch bei der Personalausstattung.

Im Allgemeinen wird davon ausgegangen, dass ein wirtschaftliches Überleben von Gründerzentren unter 3.500 m² nur unter sehr positiven Randbedingungen realisierbar ist. Dies bedeutet für die ZENIT GmbH, dass ein positives Jahresergebnis nur bei guter Auslastung zu erreichen ist.

Die Prognose der Belegung von ZENIT kann aufgrund von nur schwer vorhersehbaren Entwicklungen in der Zukunft nur mit Einschränkungen erfolgen. Für nicht gewerbliche Nutzer wie die Otto-von-Guericke Universität oder das Leibniz-Institut für Neurobiologie muss festgestellt werden, dass die zukünftige Entwicklung im Vergleich zu den Vorjahren schwerer zu prognostizieren ist, da die Nachfrage aufgrund von eigenen Forschungseinrichtungen zurückgegangen ist und eventuell wachsender Bedarf sich erst herausstellen muss. Die Nachfrage nach Flächen, die von gewerblichen Nutzern benötigt werden, hängt entscheidend von den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und von den gültigen Förderprogrammen ab. Diese haben sich in den vergangenen Jahren verschlechtert, weshalb unter anderem Aus- und Neugründungen stark zurückgegangen sind.

Für die gewerblichen Nutzer stehen Labor- und Büroflächen und in geringem Maße auch Räume im Tierlabor zur Verfügung. Inwieweit die Vermietung an gewerbliche Unternehmen gelingt, hängt stark von der wirtschaftlichen Entwicklung auf dem medizintechnischneurowissenschaftlichen Sektor ab.

Der bestätigte Wirtschaftsplan 2019 geht von einem negativen Jahresergebnis vor Sondereffekten in Höhe von ca. TEUR 7,5 aus. Daneben wird aus dem Verkauf von Zenit I zum Januar 2019 ein Gewinn in Höhe von ca. TEUR 1.632 erzielt. Der operative Geschäftsverlauf 2019 hängt auch davon ab, inwieweit es gelingt neue Mieter zu akquirieren. Eine mindestens 50 %ige Auslastung ist nach derzeitigem Kenntnisstand in jedem Fall sichergestellt.

Risiken

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

Die zukünftige Entwicklung wird entscheidend davon geprägt sein, inwieweit es gelingt, den Stand der gewerblichen Vermietung zu halten bzw. zu erhöhen.

Neben dem Grad der Vermietung zählt auch der Ausfall an Forderungen von gewerblichen Mietern zu den vorrangigen Risiken des Unternehmens. Diesen wird mit einer ständigen Überwachung der Außenstände und einer persönlichen Gesprächssuche begegnet.

Die Entwicklung von ZENIT in den Anfangsjahren und damit auch der gewerblichen Nutzer in der Vergangenheit kann als erfolgreich angesehen werden. Betrachtet man die Zusammensetzung der Nutzer, kann festgestellt werden, dass 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. Allerdings haben die Erfahrungen der letzten Jahre gezeigt, dass sich das Insolvenzrisiko stark erhöht hat, da die Unternehmen keine Anschubförderung mehr erhalten und damit in immer stärkerem Maß den Marktbedingungen unterliegen. 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. Insgesamt lässt sich sagen, dass sich die Rahmenbedingungen für die Branche stark verschlechtert haben. Insbesondere die Finanzierung stellt auch für Unternehmen, die schon mehrere Jahre am Markt sind, ein permanentes Problem dar. So haben die Erfahrungen der vergangenen Jahre gezeigt, dass der finanzielle Bedarf der Unternehmen mit zunehmender Entwicklung der Produkte steigt und somit auch das Risiko der Finanzierung.

Aufgrund der guten finanziellen Ausstattung des Unternehmens werden die zu erwartenden vorübergehenden Minderauslastungen für die Gesellschaft nicht existenzbedrohend sein.

Chancen

Für die verbleibenden Flächen ist davon auszugehen, dass weiterhin eine Nachfrage am Standort nach modernen Forschungsflächen besteht. Dies wird darauf gestützt, dass der wissenschaftliche Neurostandort permanent ausgebaut wurde und z. B. durch die Ansiedlung des DZNE erweitert wurde. Mit der ständigen Erweiterung steigt auch das Potenzial an gewerblicher Nutzung der Forschungsergebnisse und somit die Wahrscheinlichkeit der Nachfrage nach Laborflächen.

Das geplante Gesetz zur steuerlichen Förderung von Forschung und Entwicklung könnte ggf. für die Mieter des Zenit eine Ergänzung der Finanzierungsmöglichkeiten bieten.

Der Zweckbindungszeitraum für das Gebäude läuft noch bis zum 06.03.2023. Für den Zeitraum bis dahin und danach wird im Jahr 2019 ein Konzept entwickelt, wie die weitere Nutzung der ZENIT GmbH gestaltet wird. Die dazu notwendigen Vorstellungen werden in erster Linie von den Gesellschaftern der ZENIT GmbH Universität und Stadt Magdeburg entwickelt.

Im Hinblick auf die vorhandenen Rücklagen und die Erträge, die durch den Verkauf des ZENIT I Gebäudes realisiert wurden, ist in jedem Falle sicher gestellt, dass die Gesellschaft bis zum Ende der Zweckbindungsfrist und darüber hinaus nicht in ihrem Bestand gefährdet ist.

Magdeburg, den 24. April 2019

Zentrum für Neurowissenschaftliche Innovation und Technologie
Gesellschaft mit beschränkter Haftung