

Lagebericht der ZPVP GmbH zum Geschäftsjahr 2007

Im Jahre 2007 hat die Betreibergesellschaft der Experimentellen Fabrik ein relativ ruhiges Jahr der weiteren Konsolidierung erlebt, dass heißt, es gab zumindest keine negativen äußeren Umstände, wie die großen Mieterinsolvenzen der Vorjahre, die die ZPVP GmbH ernsthaft gefährden würden.

Das Haus und das Konzept eines universitätsnahen Zentrums für angewandte Forschung, in dem sich vorzugsweise Ausgründungen aus der Universität ansiedeln, haben sich hier in der Magdeburger Region etabliert. Man kennt die Experimentelle Fabrik aus zahlreichen offiziellen Anlässen, wie der Langen Nacht der Wissenschaft. Die Mietinteressenten kommen aber heute noch nicht über diesen öffentlichen Bekanntheitsgrad, sondern eher über einen Mieter, über die Universität und Empfehlungen der Stadt.

Die allgemeine Verbesserung der wirtschaftlichen Lage hat auch bei uns im Haus zu einer leichten Erhöhung des Vermietungsgrades geführt.

Die Forschungsaktivitäten der in der EXFA engagierten Professoren haben nur in Einzelfällen zu den geplanten Ausgründungen geführt, die aber teilweise durch Insolvenz bzw. Auszug das Haus wieder verlassen haben.

Das An-Institut METOP GmbH (Mensch Technik Organisation Planung) arbeitet nach wie vor sehr erfolgreich und stellt, zusammen mit der LUS GmbH und dem Hochschulkompetenzzentrum von Prof. Rautenstrauch, unsere größten Mieter dar.

Dabei wird von diesen Mietern insbesondere die erstklassige Lage der EXFA und die sehr gute Infrastruktur geschätzt. Auch gegenüber der Betreibergesellschaft, der ZPVP GmbH, hat sich über die Jahre ein sehr gutes Vertrauensverhältnis aufgebaut.

Nach wie vor müssen wir aber feststellen, dass kaum einer der kommerziellen Mieter die technologischen Möglichkeiten der Experimentellen Fabrik wirklich nutzt.

Eine Ausnahme bildet hierbei die Firma micro e.t. GmbH, die als Hochtechnologieunternehmen neben der Kommunikationsinfrastruktur des Hauses auch die technologischen Vorhaltungen für Fertigungsunternehmen nutzt.

Die von den geistigen Vätern der Experimentellen Fabrik gewollte Unterstützung der Unternehmen Sachsen-Anhalts durch industriennahe Forschung findet ausschließlich zwischen der Universität und den Unternehmen statt. Die entsprechenden Drittmittelprojekte werden ggf. in der Experimentellen Fabrik bearbeitet. Die ZPVP GmbH kann jedoch daran nicht partizipieren.

Auch wenn sich der Vermietungsgrad in 2007 und 2008 leicht verbessert hat, wird die Betreibergesellschaft auch noch nicht davon leben können und ist gezwungen, trotz schwierigem Förderstatus in den meisten Förderprogrammen, eigene Projekte zu akquirieren, deren Erlös der GmbH zugute kommt. Die meisten Förderprogramme für KMU haben nur Förderquoten von 40 – 50 Prozent. Diese Förderung ist für ein Produktionsunternehmen interessant, weil es dadurch eine ohnehin geplante Innovation befördert bekommt und letztendlich an der Vermarktung der Erzeugnisse oder Dienstleistungen verdienen kann.

Selbst wenn die ZPVP GmbH in diesen Programmen förderfähig wäre, könnte sie aus der Vermietung des Hauses niemals die zusätzlich erforderlichen Eigenmittel aufbringen.

Eine neue Möglichkeit bietet hier eventuell die im April 2007 erschienene Förderrichtlinie zur technologieorientierten Innovationsförderung des Wirtschaftsministeriums des Landes Sachsen-Anhalt, bei der wir leider noch nicht erfolgreich waren.

Die ZPVP GmbH orientiert deshalb auf Förderprogramme wie NEMO (Netzwerksmanagement Ost) der AIF Berlin, weil hier die Dienstleistung des Projektmanagement, gestaffelt mit 90 %, 70 %, 50 %, gefördert wird. Diese wichtige Koordinierungsfunktion würde so kein Mitglied eines Produktentwicklungsnetzwerkes honorieren.

In diesem Programm hat die ZPVP GmbH bis heute fünf Anträge zu den Themen:

- Entwicklung und Vermarktung eines umweltschonenden Pontonbootes mit semi-intelligenter Steuerung zur Erschließung des ökologiebewussten Tourismus auf den Binnenwasserstrassen in Europa, **INNOBOOT**,
- Prozessdesign der Verwendung von adaptierbaren preproduzierten bewehrten Dämmelementen bei gewerblich genutzten Immobilien, **WAE-TEC**,
- Biogasanlagen Training und Operations Support, **BioTopS**,
- Autonome Module zur Echtzeit - Statusüberwachung von Produktionsressourcen als Grundlage eines adaptierbaren Produktionsmanagements, **AutoMEP**,
- Adaptiver Produkt- und Modulbaukasten zur weltweiten Erschließung von Potentialen für eine nachhaltige ökonomische, dezentrale und umweltfreundliche Energiegewinnung aus Flüssen geringer und mittlerer Strömung mittels Hochtechnologie für Flussmühlkraftwerke, **Technologiekompetenz Fluss-Strom**

vorbereitet, wovon zwei Anträge bewilligt wurden.

Das Projekt INNOBOOT wurde erfolgreich abgeschlossen. Das Projekt AutoMep läuft 2008 im ersten Jahr der Förderung und das Projekt Fluss-Strom ist mit berechtigten Aussichten auf Erfolg im März 2008 beantragt worden.

So konnten wir unseren mittlerweile bewährten Projektmitarbeiter, Herrn Spiewack, nahtlos von INNOBOOT in AutoMep übernehmen, was sonst in so kleinen Firmen wie der ZPVP GmbH nur selten gelingt.

Man kann sagen, dass die NEMO-Projekte neben dem Vermietungsgeschäft im Jahre 2007 und bis heute für die vorhandene Liquidität sorgen.

Es ist allerdings zu befürchten, dass die Erfolgsquote bei NEMO zukünftig allgemein nicht mehr so hoch sein wird, weil dieses wichtige Förderprogramm ab 2009 nicht mehr nur auf die neuen Bundesländer beschränkt bleibt und Anträge bundesweit gestellt werden können.

Zur Branchen- und Wettbewerbssituation:

Trotz des Flächenrückzuges der Universität und Firmeninsolvenzen ist es durch zahlreiche kleinere Neuvermietungen gelungen den Vermietungsgrad des Hauses wieder etwas zu verbessern.

Nachdem wir in früheren Berichten konstatierten, dass das PIZ IF Rota in der Mittagstraße, das VDTC und die Denkfabrik im Wissenschaftshafen zum direkten Konkurrenten um die wenigen Mieter, die der Markt hergibt, werden könnten, müssen wir jetzt feststellen, dass insbesondere die Denkfabrik gezielt auf unsere Kunden zugeht und versucht diese mit vermeintlich geringeren Quadratmetermieten abzuwerben, was in Einzelfällen auch schon gelungen ist. Dies verwundert uns umso mehr, weil unser Gesellschafter Stadt in Form der KGE der Betreiber dieses Objektes ist.

Das Modell „Experimentelle Fabrik“ ist ursprünglich in vielen Bereichen der Betriebsausgaben als Solidargemeinschaft branchenähnlicher Bedarfsträger konzipiert. Zur Vorhaltung der Infra-

struktur und aus Gewährleistungsgründen war die ZPVP GmbH gezwungen, langfristige Wartungsverträge abzuschließen, die sich aber nur rechnen, wenn vorhandene Bedarfsträger die entstehenden Umlagen auch bezahlen.

Insolvenzen, Mietausfälle und Leerstand wirken sich damit doppelt schwer aus, da diese Umlagen mit durch die Betreibergesellschaft getragen werden müssen.

Oft sind die leerstehenden Flächen auch teure Flächen mit großen Umlagen, die dann die ZPVP GmbH tragen muss.

Aufgrund langwieriger, noch laufender Insolvenzverfahren können die berechtigt angemeldeten und anerkannten Forderungen an insolvente Mieter, selbst bei relativ guter Quote auch nicht in die kurz- und mittelfristige Liquiditätsplanung aufgenommen werden, weil der Abschluss des Verfahrens ungewiss ist.

Zur Investitionssituation

Die ZPVP GmbH tätigte im Jahre 2007 keine größeren Investitionen. Allerdings hatten wir 2007 einen unerwarteten Totalausfall der Kältemaschine zu verzeichnen, der nach Abschluss der Arbeiten in 2008 zu einer größeren Ersatzinvestition von ca. 30.000 Euro führen wird.

Zur finanziellen Situation

Die erzielten Überschüsse aus dem ausgelaufenen NEMO-Projekt INNOBOOT trugen wesentlich zum Erhalt der Liquidität bei. Da Anfang 2008 das neue NEMO-Projekt angelaufen ist, bleibt diese Einnahmequelle auch weiter erhalten.

Entwicklungen gegenüber dem Vorjahr

Die Immobilie ist nach wie vor mit Krediten unbelastet. Der mit der Hausbank vereinbarte Kontokorrentrahmen, der nicht in Anspruch genommen wurde und die Erlöse aus dem Netzwerkprojekt sowie die Vermietung werden nach heutigem Ermessen die Liquidität der Gesellschaft auch weiterhin sichern.

Der Kontokorrentrahmen bestand bis 31.12.2007 und soll nach Vorlage des Jahresabschlusses 2007 weiter verlängert werden.

Große Investitionen werden bis auf Weiteres nicht möglich sein, lediglich Maßnahmen zur Werterhaltung der Substanz werden, wie im Fall der Kältemaschine, durchgeführt.

Die Gesellschaft führt im Rahmen des Risikomanagement monatliche Liquiditätskontrollen durch und nimmt als Technologiezentrum am Controllingsystem der städtischen Gesellschaften teil.

Die im Risikomanagement beschriebenen geschäftlichen Risiken haben sich nicht verändert, deshalb ist die genaue Beobachtung des Liquiditätsverlaufes aus Sicht der Geschäftsführung für diese Gesellschaft weiterhin ein probates Controllinginstrument.

Ausblick zur Konsolidierung und zur positiven Fortführung der ZPVP GmbH

Neben der Vermietung begründet sich die Hoffnung der Geschäftsleitung für eine gesicherte Zukunft des Unternehmens auf folgende Fakten:

- Fortführung des laufenden NEMO-Projektes AutoMep.
- Die ZPVP GmbH hat ein weiteres NEMO-Netzwerk auf dem Gebiet alternativen Energien (Technologiekompetenz Fluss - Strom) beantragt.
- Die Fakultät für Maschinenbau der Universität hat all ihre Forschungsarbeiten an dem Exzellenzschwerpunkt „Automotive“ ausgerichtet. Dort wurden durch das Kultusministerium bisher lediglich Personalmittel gefördert. Wir sind aber relativ sicher, dass sich die Forschungs-

ergebnisse in Speziallabore, Versuchsmuster und Anwendungsprojekte umsetzen. Dabei kann die Experimentelle Fabrik einen großen Beitrag leisten.

- Die ZPVP GmbH war neben der METOP GmbH einer der Initiatoren zur Antragstellung der Otto-von-Guericke-Universität im Förderprogramm „Wirtschaft trifft Wissenschaft“ des Bundesverkehrsministeriums. Die Entscheidung des Projektträgers steht kurz bevor.
- Anfang 2007 bezog das Hochschulkompetenzzentrum (Prof. Rautenstrauch, Informatik) ca. 100 m² in der vierten Etage der Experimentellen Fabrik und nahm planmäßig seine Arbeiten auf. Inzwischen sind weitere Ausgründungen von Prof. Rautenstrauch hinzu gekommen, so dass nahezu die ganze vierte Etage an diese Firmengruppe vermietet ist.
- Ab Juni 2007 haben die Landesvertretung und der Magdeburger Bezirksverein des VDI ihre Büros in der Experimentellen Fabrik bezogen, wodurch wir neue Impulse für unser Haus erwarten.

Wir gehen davon aus, dass bei positiver gesamtwirtschaftlicher Lage in Sachsen-Anhalt auch eine positive Fortführung der ZPVP GmbH gegeben ist.

Magdeburg, den 24.04.2008



Dr. Reinhard Fietz