

# Zentrum für Neurowissenschaftliche Innovation und Technologie GmbH

## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2009

### 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 die Errichtung eines Erweiterungsbaus beschlossen, der im 1. Quartal 2007 fertig gestellt, im April 2007 feierlich eingeweiht und an seine Nutzer übergeben wurde.

Die ZENIT GmbH konnte im Geschäftsjahr 2009 einen positiven Geschäftsverlauf verzeichnen, weshalb das Jahr auch mit einem positiven Betriebsergebnis abgeschlossen werden konnte.



### *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 erfolgen sollte, die vorsteuerabzugsberechtigt sind.

### **Personal**

Die Anzahl der Beschäftigten beläuft sich auf insgesamt 5 Mitarbeiter (einschl. Geschäftsführung). Eine weitere Personalstelle für den Bereich der Netzwerkadministration und IT Unterstützung wurde aus Gründen der Datensicherheit und Verfügbarkeit im Rechenzentrum der medizinischen Fakultät angesiedelt.

### **Finanzlage**

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 Darlehen der Stadtsparkasse Magdeburg finanziert.

Die Laufzeit des Darlehens der Deutschen Bank endet im Juni 2014 Die Laufzeit des Kredits der Stadtsparkasse Magdeburg endet im Juni 2028.

Im Rahmen der Verwendungsnachweisführung für das Bauvorhaben ZENIT II wurde ein Teilwiderstandsbescheid erlassen, der die Fördersumme um EUR 387.585 vermindert. Gegen den Bescheid wurde Widerspruch eingelegt, da die Kürzungen nach Auffassung der Geschäftsführung ungerechtfertigt sind. Die Geschäftsleitung geht davon aus, dass eine Lösung des Problems gefunden werden kann. Die Finanzierung ist abgesichert, weshalb die Kürzung zu keinen Liquiditätsengpässen führte. Eine abschließende Behandlung der Problematik durch die Investitionsbank liegt zum Zeitpunkt der Abschlussprüfung nicht vor.

Die Zahlungsfähigkeit war durch die Cashzuflüsse aus dem laufenden Geschäft jederzeit gegeben. Zur Optimierung von Zahlungsströmen steht der Gesellschaft eine Kontokorrentlinie der Hausbank zur Verfügung. Diese wurde per 31.12.2009 nicht beansprucht.

## **Ergebnissituation**

Die Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2009 weist einen Überschuss nach Steuern von EUR 161.411,36 aus.

Den Gesamtaufwendungen von EUR 2.415.633,60 (einschl. Zinsen) stehen EUR 2.577.044,96 Umsatzerlöse und Erträge gegenüber.

## **Vermögenslage**

Das Gesellschaftsvermögen besteht zu 92% aus Sachanlagevermögen und ist unter Hinzurechnung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse zu 88% eigenfinanziert.

## **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. Diese haben sich in den vergangenen Jahren verschlechtert, weshalb unter anderem Aus- und Neugründungen stark zurück gegangen sind.

Für die gewerblichen Nutzer stehen Labor- und Büroflächen und in geringem Maße auch Räume im Tierlabor zur Verfügung. Nach 2010 werden Flächen, die bislang von der medizinischen Fakultät genutzt werden, frei werden. Diese sollen dann verstärkt gewerblichen Nutzern zur Verfügung stehen. Inwieweit dies gelingt hängt stark von der wirtschaftlichen Entwicklung auf dem medizintechnisch- neurowissenschaftlichen Sektor ab.

Mit der Fertigstellung von ZENIT II muss sich der Anteil der gewerblichen Nutzer erhöhen, da in diesem Gebäude die Nutzung auf 80 % gewerbliche Nutzung festgelegt wurde. Damit verschoben und erhöhten 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. Diese Förderungen sind weitgehend ausgelaufen.

Die zukünftige Entwicklung wird entscheidend davon geprägt sein inwieweit es gelingt die von der medizinischen Fakultät frei werdenden Flächen an neue Nutzer zu vergeben.

Konnte in den zurückliegenden Jahren festgestellt werden, dass keines der ZENIT Unternehmen in so große Schwierigkeiten gekommen ist, dass Insolvenz angemeldet werden musste, hat sich die bislang positive Entwicklung der Unternehmen im Berichtsjahr 2009 nicht fortgesetzt. Zwei Unternehmen haben ihren Betrieb eingestellt und ein Unternehmen musste Insolvenz anmelden.

Die finanziellen Risiken des Unternehmens waren in den vergangenen Jahren im Wesentlichen durch den Grad der Vermietung und durch Baurisiken gekennzeichnet. Mit Fertigstellung des Erweiterungsbaus reduzierten sich die Baurisiken auf Gewährleistungsfälle. Diese werden durch entsprechende Gewährleistungsbürgschaften 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. Allerdings haben die Erfahrungen des Berichtsjahres gezeigt, dass der finanzielle Bedarf der Unternehmen mit zunehmender Entwicklung der Produkte steigt und somit auch das Risiko der Finanzierung.

Trotz der negativen Entwicklung im Wirtschaftskrisenjahr ist davon auszugehen, dass weiterhin eine Nachfrage am Standort nach modernen Forschungsflächen besteht. Allerdings muss gesehen werden, dass sich durch den Erweiterungsbau der 80 % gewerbliche Nutzer haben soll, der Anteil der Unternehmen zu Lasten der öffentlichen Nutzer erhöht und damit das potentielle wirtschaftliche Risiko sich vergrößert.

