Anlage B/1

Zentrum für Neurowissenschaftliche Innovation und Technologie GmbH

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2010

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 2010 einen positiven Geschäftsverlauf verzeichnen, weshalb das Jahr auch mit einem positiven Betriebsergebnis abgeschlossen werden konnte.

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. Um den vorübergehenden Bedarf der Universität, bedingt durch die Renovierung von Altbauten der medizinischen Fakultät dürfen maximal 850 m² weitere Nutzfläche an nicht gewerbliche Nutzer im ZENIT I vergeben werden.

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) und 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.

Mit Fertigstellung eigener Flächen im Haus 1 Ende 2010 hat die medizinische Fakultät ca. 300 m² im ZENIT I geräumt. Mit Fertigstellung des IfN Neubaus Mitte 2011 werden die im ZENIT II genutzten Flächen im Neubau untergebracht werden. Der Mietvertrag des IfN endet Ende März 2012. Damit ergeben sich freie Flächen, die entweder durch Firmen oder weiterhin durch die Universität oder IfN bzw. durch das im Aufbau befindliche DZNE genutzt werden können. Der neurowissenschaftliche Standort in Magdeburg hat in den letzten Jahren eine permanente Erweiterung erfahren. Damit ist auch zukünftig zu rechnen. Insofern ist auch für die Zukunft weiter Bedarf der nicht gewerblichen Nutzer zu erwarten.

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.

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 Darlehn 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 Berichtsjahr konnte die Verwendungsnachweisprüfung für das Bauvorhaben ZENIT II abgeschlossen werden. Durch einen erfolgreichen Widerspruch konnte erreicht werden, dass die im Rahmen eines Teilwiderrufsbescheids der Investitionsbank erlassene Kürzung, die die Fördersumme um EUR 387.585 verminderte, im Wesentlichen zurückgenommen wurde.

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.

Ergebnissituation

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 2010 nicht fortge-

setzt. Nachdem 2009 zwei Unternehmen ihren Betrieb eingestellt haben und ein Unternehmen Insolvenz anmelden mussten, hat 2010 ein weiteres Unternehmen seinen Betrieb im ZENIT weitgehend eingestellt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2010 weist einen Überschuss nach Steuern von EUR 234.990,71 aus. Die Steigerung zum Vorjahr ist trotz der verminderten Auslastung unter anderem auf Auflösung von Rückstellungen und Einzelwertberichtigungen zurück zu führen.

Den Gesamtaufwendungen von EUR 2.245.719,88 (einschl. Zinsen) stehen EUR 2.480.710,59 Umsatzerlöse und Erträge gegenüber.

Vermögenslage

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

Im ersten Quartal 2011 sind die für das Jahr 2011 erwarteten Kündigungen noch nicht wirksam geworden. Daher stellt sich die Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage zum April 2011 analog dem Vorjahr dar.

Ausblick

Erwartete Entwicklung 2011 und 2012

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 Forschungsbauten zurück gegangen 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. 2011 werden Flächen, die bislang von der medizinischen Fakultät und dem IfN 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.

Der bestätigte Wirtschaftsplan 2011 geht von einem positiven Jahresergebnis in Höhe von ca. TEUR 45 aus und berücksichtigt bereits den absehbaren Rückgang der Vermietungsumsätze. Der Geschäftsverlauf 2012 hängt von neu zu akquirierenden Mietern ab. Eine mindestens 50% ige Auslastung ist nach derzeitigem Kenntnisstand sicher gestellt.

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 erhöhten sich die Mietausfallrisiken.

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

Die finanziellen Risiken der Gesellschaft waren in den vergangenen Jahren im Wesentlichen durch den Grad der Vermietung und durch Baurisiken gekennzeichnet. Nach Fertigstellung des Erweiterungsbaus reduzierten sich die Baurisiken auf Gewährleistungsfälle. Diese werden durch entsprechende Gewährleistungsbürgschaften für fünf Jahre nach Fertigstellung minimiert.

Zukünftig werden neben dem Grad der Vermietung auch der Ausfall von Forderungen von gewerblichen Mietern zu den vorrangigen Risiken zählen. Diesen wird mit einer ständigen Überwachung der Außenstände und einer persönlichen Gesprächssuche begegnet.

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. Die Erfahrungen der letzten Jahre haben allerdings gezeigt, 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.

Hierbei muss auch gesehen werden, dass sich durch den Erweiterungsbau der 80 % gewerbliche Nutzer haben soll, der Anteil der Unternehmen zu Lasten der öffentlichen Nutzer erhöht hat

und sich damit das potentielle wirtschaftliche Risiko vergrößert hat.

Chancen

Trotz der negativen Entwicklung im Berichtsjahr 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.

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

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.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im Jahr 2011 wurden bis zur Aufstellung des Jahresabschluss erwartungsgemäß weitere 650 m² Mietfläche gekündigt. Weitere Ereignisse nach dem Bilanzstichtag mit wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben sich nicht ergeben.

Magdeburg, den 29. März 2011

Zentrum für Neurowissenschaftliche Innovation und Technologie (Zenit)
Gesellschaft mit beschränkter Haftung