

## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013

---

### 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. 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 Geschäftsjahr 2013 hat sich die angespannte Wettbewerbssituation im Biotechbereich fortgesetzt und die damit einhergehenden Auswirkungen auf die ZENIT GmbH. Dazu beigetragen hat auch die Tatsache, dass mehrere Unternehmen, die zum Teil über Jahre hinweg im ZENIT angesiedelt waren, am Markt nicht mehr weiter bestehen konnten und den Betrieb eingestellt haben.

Die ZENIT GmbH musste im Geschäftsjahr 2013 wegen der schwierigen Rahmenbedingungen und außergewöhnlicher Belastungen durch Insolvenzanfechtung einen Verlust ausweisen.

## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013

---

### 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 dahin gehend 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, 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,

---

## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013

---

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).

### **Finanzierung und Cash-Flow**

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 Januar 2028.

Die Zahlungsfähigkeit war durch die Cashzuflüsse aus dem laufenden Geschäft und vorhandene Rücklagen jederzeit gegeben. Zur Optimierung von Zahlungsströmen steht der Gesellschaft eine Kontokorrentlinie der Hausbank zur Verfügung. Diese wurde über den 31.12.2013 hinaus prolongiert. Die Kontokorrentlinie wurde per 31.12.2013 nicht beansprucht.

### **Ergebnissituation**

Im Geschäftsjahr 2013 hat sich die angespannte Wettbewerbssituation in der Entsorgungsbranche fortgesetzt. 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 bis dahin positive Entwicklung der Unternehmen seit 2008 nicht fortgesetzt, da mehrere Unternehmen ihren Betrieb eingestellt haben und mehrere Unternehmen Insolvenz anmelden musste. Im Berichtsjahr musste ein Unternehmen aufgrund von Lizenzproblemen den Betrieb einstellen. Für ein

---

### Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013

---

weiteres Unternehmen ist die Finanzierung durch Investoren, die das Unternehmen grundlegend sanieren wollten, weggebrochen. Aufgrund der Marktsituation konnte nur ein Teil der frei werdenden Fläche wieder vermietet werden.

Die Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2013 weist wegen des ungünstigen Vermietungsgrades und der beträchtlichen Belastungen aufgrund der Insolvenzanfechtung einen Verlust nach Steuern von EUR 214.920 aus. Das geplante Ergebnis in Höhe von -96.000 EUR wurde durch nicht vorhersehbare Kosten erheblich beeinflusst. Allein der vom Insolvenzverwalter zurückgeforderte Betrag belief sich incl. Gerichtskosten und Zinsen auf ca. 156.000 EUR. Bei Berücksichtigung weiterer außerplanmäßiger Kosten für weitere Gerichtsverfahren in Höhe von ca. 14.400 EUR ergibt sich eine außerplanmäßige Belastung von ca. 170.400 EUR. Dies entspricht ca. 79 % des ausgewiesenen Verlustes.

Den Gesamtaufwendungen von EUR 2.070.703,66 (einschl. Zinsen) stehen EUR 1.855.783,83 Umsatzerlöse und Erträge gegenüber.

#### **Vermögenslage**

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

#### **Ausblick**

##### Erwartete Entwicklung 2014

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

### Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013

---

Förderprogrammen ab. Diese haben sich in den vergangenen Jahren verschlechtert, weshalb unter anderem Aus- und Neugründungen stark zurückgegangen sind.

Im Berichtsjahr ist es gelungen, mehrere Firmen neu im ZENIT anzusiedeln. Leider steht diesen Unternehmen keine vergleichbare finanzielle Unterstützung z. B. durch die IBG zur Verfügung, wie dies in den Anfangsjahren von ZENIT der Fall war. Dies führt dazu, dass die nachgefragten Flächen bei maximal 80 m<sup>2</sup> liegen, im Vergleich zu einem Anfangsbedarf von über 200 m<sup>2</sup> in früheren Jahren.

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 medizintechnisch-neurowissenschaftlichen Sektor ab.

Der bestätigte Wirtschaftsplan 2014 geht von einem negativen Jahresergebnis in Höhe von ca. TEUR 78 aus und berücksichtigt den Rückgang der Vermietungsflächen. Der Geschäftsverlauf 2014 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 erhöhten sich die Mietausfallrisiken.

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

Die finanziellen Risiken der Gesellschaft waren in den vergangenen Jahren im Wesentlichen durch den Grad der Vermietung und durch Baurisiken gekennzeichnet. 2012 lief für die meisten Gewerke die Gewährleistungsfrist aus. Damit lag das bauliche Betriebsrisiko für beide Gebäude vollständig bei der ZENIT GmbH.

---

**Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013**

---

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 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. 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.

Hierbei muss auch gesehen werden, dass sich durch den Erweiterungsbau, der 80 % gewerbliche Nutzer haben soll, der Anteil der Unternehmen zulasten der öffentlichen Nutzer erhöht hat und sich damit das potenzielle wirtschaftliche Risiko vergrößert hat.

Es muss festgestellt werden, dass die Nachfrage seitens der gewerblichen Mieter, aus den genannten Gründen, stark zurückgegangen ist. Aus heutiger Sicht wird sich dieser Trend mittelfristig auch nicht umkehren.

## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013

---

### Chancen

Im Hinblick auf die zu erwartenden Leerstände mangels gewerblicher Nachfrage wurde ein Konzept zur Nutzung der Flächen durch die Universität entwickelt, indem untersucht wurde, ob der geplante Neubau des zentralen Tierstalls der medizinischen Fakultät im ZENIT untergebracht werden kann. Eine von einem Planungsteam erstellte Machbarkeitsstudie kam zu dem Ergebnis, dass ein Umbau von ZENIT möglich ist und dass die Baukosten fast halbiert werden können.

Im Hinblick auf die Kosteneinsparung und die mit dem Umbau einhergehende Vollbelegung von ZENIT I wurde beschlossen, die notwendigen Schritte für das Projekt in die Wege zu leiten. Der Baubeginn kann allerdings erst 2015 erfolgen, da das Gebäude bis zu diesem Zeitpunkt der Zweckbindung unterliegt.

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.

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

Magdeburg, den 29. März 2014

Zentrum für Neurowissenschaftliche Innovation und Technologie  
Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Die Geschäftsführung