Zentrum für Neurowissenschaftliche Innovation und Technologie GmbH

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016

I. Grundlagen des Unternehmens

Zielsetzung von ZENIT ist 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. ZENIT bildet die Grundlage einer Verknüpfung von Grundlagenforschung sowie industrieller Anwendung und stellt dafür zwei Gebäude und Einrichtungen zur Anmietung von Räumen und Laboren durch universitäre und gewerbliche Nutzer zur Verfügung.

II. Wirtschaftsbericht

II.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft präsentierte sich 2016 trotz eines anspruchsvollen weltwirtschaftlichen Umfeldes insgesamt in guter Verfassung und bleibt weiterhin auf Expansionskurs. So ist die allgemeine konjunkturelle Lage durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt ist gemäß den Berechnungen des statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 1,9 % gestiegen. Damit liegt das Wirtschaftswachstum erneut über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre.

II.2 Geschäftsverlauf

An dieser Entwicklung konnte die ZENIT GmbH im Geschäftsjahr nur zum Teil partizipieren, da sich das Umfeld branchenspezifisch nach wie vor in einer kritischen Phase befindet. Im Geschäftsjahr 2016 hat sich die angespannte Wettbewerbssituation für Aus- und Neugründungen im Biotechbereich fortgesetzt und die damit einhergehenden Auswirkungen auf die ZENIT GmbH. Erfreulicherweise konnten zwei Unternehmen, die allerdings nicht die Kriterien von KMU erfüllen, vorübergehend angesiedelt werden.
Trotz der insgesamt schwierigen Marktbedingungen ist es der ZENIT GmbH gelungen im Geschäftsjahr 2016 einen Gewinn auszuweisen.

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 II maximal 20 % der Flächen an nicht gewerbliche Nutzer vergeben werden. Die Vorgaben gelten innerhalb der Zweckbindungsfrist, die für ZENIT II noch bis 30.01.2023 läuft. ZENIT I unterliegt keiner Zweckbindung mehr.

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.

Im Geschäftsjahr 2016 hat sich die angespannte Wettbewerbssituation in der Biotechbranche 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 mussten. Aufgrund der Marktsituation konnte nur ein Teil der frei werdenden Fläche seitdem wieder vermietet werden.

Die Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2016 weist einen Gewinn von EUR 47.308,86 aus.

Den Gesamtaufwendungen von EUR 1.904.533,90 (einschl. Zinsen) stehen EUR 1.951.842,76 Umsatzerlöse und Erträge gegenüber.

a) Ertragslage

Im Geschäftsjahr konnten die Erlöse aus der Vermietung um 16 % auf insgesamt TEUR 487 (Vj.: TEUR 422) gesteigert werden. Die Mehrerlöse stammen dabei im Wesentlichen aus zwei im Geschäftsjahr erfolgten Neuvermietungen an gewerbliche Mieter im ZENIT II.

Der Anstieg in den Aufwendungen für bezogene Leistungen ist vor allem auf einen gestiegenen Energieverbrauch der Mieter zurück zu führen, der unter anderem auch aus den im Geschäftsjahr erfolgten Neuvermietungen resultiert. Darüber hinaus fielen Aufwendungen im Zuge von Umbaumaßnahmen für einen Mieter an die jedoch in gleicher Höhe weiterberechnet wurden und unter den Umsatzerlösen ausgewiesen werden.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind ggü. dem Vorjahr um 86 % erhöht. Im Wesentlichen ist der Anstieg bedingt durch vorsorglich rückgestellte Rückzahlungsverpflichtungen.

Die Zinsaufwendungen sanken von TEUR 51 im Vorjahr auf nun TEUR 2. Seit dem zweiten Halbjahr 2015 ist eine Anpassung der Zinskonditionen erfolgt, die zu einer Erstattung von Zinsaufwendungen des Vorjahres im Geschäftsjahr (TEUR 18) führte. Aufgrund der Zinsanpassung sank die Zinsbelastung zudem um 61 %.

b) 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. Auch die Finanzierung des Erweiterungsbaus erfolgt zum überwiegenden Anteil von 90 % aus Fördermitteln, die aus EFRE / GA Mittel zur Verfügung gestellt werden. Die restli-

chen 10 % für ZENIT II werden durch ein Annuitäten-Darlehen der Stadtsparkasse Magdeburg finanziert. 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 31.12.2016 hinaus prolongiert. Die Kontokorrentlinie wurde per 31.12.2016 nicht beansprucht.

c) Vermögenslage

Das Gesellschaftsvermögen besteht zu 94,2 % (Vj.: 95,3 %) aus Sachanlagevermögen und ist unter Hinzurechnung von 70 % des Sonderpostens für Investitionszuschüsse zu 65,9 % (Vj.: 66,3 %) eigenfinanziert.

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

Ausblick

Erwartete Entwicklung 2017

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 das Folgejahr wird daher mit Vermietungsumsätzen gerechnet, die sich auf dem Niveau von 2016 befinden. Kurzfristige Neuvermietungen sind jedoch nicht ausgeschlossen.

Seit Ende April 2015 unterliegt das ZENIT I Gebäude nicht mehr den Förderauflagen, da die Zweckbindungsfrist auslief. Damit kann über das Gebäude frei verfügt werden. Eine Vermie-

tung an nicht förderfähige Nutzer ist ohne Einschränkung möglich. Aufgrund der Bemühungen um den Verkauf des ZENIT I erfolgten jedoch keine weiteren Neuvermietungen.

Im Berichtsjahr ist es gelungen, mehrere Firmen neu im ZENIT II anzusiedeln. Mit Ausnahme der neu gewonnenen Nicht-KMU, steht diesen Unternehmen leider 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 m² liegen, im Vergleich zu einem Anfangsbedarf von über 200 m² 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 2017 geht von einem Jahresergebnis in Höhe von ca. TEUR 20 aus. Die Planung berücksichtigt nicht den beschlossenen Verkauf des ZENIT I Gebäudes - nach dem momentanen Stand könnte jedoch im zweiten Halbjahr 2017 noch der Verkauf erfolgen. Der Geschäftsverlauf 2017 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. Es wird versucht diesen Risiken bereits bei der Auswahl potentieller Mieter zu begegnen.

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 und damit auch der gewerblichen Nutzer in der Vergangenheit kann als erfolgreich angesehen werden. Betrachtet man die Zusammensetzung der Nutzer, kann festgestellt werden, dass in ZENIT I ein Großteil der Flächen sowie im ZENIT II bis zu 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.

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 Stadtrat hat am 16.04.15 den Verkauf des ZENIT I Gebäudes an die medizinische Fakultät beschlossen. Die Bereitstellung der Mittel für den Kaufpreis und die Baukosten soll von der Otto-von-Guericke Universität gewährleistet werden. Aus verschiedenen Gründen, die vorrangig im Bereich der Finanzierung zu finden sind, konnte der geplante Verkauf im Jahr 2016 noch nicht in Angriff genommen werden. Dies ist nun für das Jahr 2017 geplant.
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.

Damit die Gesellschaft aber auch in Zukunft Jahresüberschüsse erzielen kann, bedarf es einer deutlichen Steigerung der Vermietungsquote für das verbleibende Gebäude ZENIT II. Aufgrund der guten finanziellen Ausstattung des Unternehmens werden aber die zu erwartenden vorübergehenden Minderauslastungen für die Gesellschaft nicht existenzbedrohend sein.

Magdeburg, den 24. April 2017

Zentrum für Neurowissenschaftliche Innovation und Technologie Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Die Geschäftsführung