

Betreiber-Gesellschaft Forschungs- und Entwicklungszentrum Magdeburg mbH

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016

1. Grundlagen des Unternehmens

Das Geschäftsmodell der FEZM GmbH ist das eines vorrangigen Vermietungsunternehmens mit der weiteren Betätigung im Servicebereich als Tagungs- und Fortbildungszentrum in Vernetzung mit der Hochschule Magdeburg-Stendal (im Weiteren „Hochschule“).

Das Geschäftsjahr 2016 stand im Zeichen der weiteren Profilierung als Gründerzentrum und als Schnittstelle zwischen der Hochschule, Wirtschaft und Gesellschaft. Ziel war es, die Aktivitäten der FEZM GmbH als Mittler zwischen Wissenschaft und Wirtschaft weiter zu stärken und durch entsprechende Veranstaltungen die Rentabilität der Gesellschaft langfristig zu sichern.

Das Kerngeschäft, die Vermietung von Büroflächen, stellt sich anhand der Marktentwicklung in Magdeburg weiterhin schwierig dar, obwohl die Auslastung im Jahr 2016 mit 87 % als befriedigend zu bezeichnen ist.

Die langjährig aufgebauten wirtschaftlichen Aktivitäten der Service-Ebene im FEZM bedürfen weiterhin einer intensiven Betreuung und Verbesserung. Die Erweiterung der Aktivitäten, hier insbesondere die Vermarktung der FEZM als Tagungs- und Fortbildungszentrum war allerdings von großem Erfolg beschieden.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Prognose / Trends 2016

- Für 2016 prognostiziert AENGEVELT-RESEARCH einen erneut überdurchschnittlichen Büroflächenumsatz von plusminus 25.000 m². Bestätigt wird dies durch einen guten Start mit einem Umsatz von rd. 5.500 m² Bürofläche in den ersten vier Monaten dieses Jahres (Jan. – April 2015: 7.000 m²; Jan. – April 2014: 5.600 m²; Jan. – April 2013: 5.000 m²).
- 2016 erwartet AENGEVELT-RESEARCH außerdem einen weiteren Abbau der nominellen Angebotsreserve von 108.000 m² auf rd. 102.000 m² Bürofläche und insbesondere des marktfähigen Angebotssockels auf unter 50.000 m².
- Hierzu trägt u.a. bei, dass 2016 nach Analysen von AENGEVELT-RESEARCH keine verfügbaren neuen bzw. sanierten Büroflächen in relevantem Umfang auf den Markt kommen: Die rd. 6.300 m² Bürofläche, die voraussichtlich 2016 in dem Sanierungs- und Umnutzungsprojekt "Carl-Miller-Str. 6/Buckauer Tor" fertiggestellt werden, wurden 2015 vollständig von der BIMA für den neuen Bundeswehrstandort in Magdeburg kontrahiert.

- Im Spitzenpreissegment prognostiziert AENGEVELT-RESEARCH ein stabiles Mietniveau von rd. EUR 10,80/m². Damit bietet Magdeburg unverändert sehr günstige Rahmenbedingungen für Unternehmens-Expansionen und – Neuansiedlungen.

2.2 Geschäftsverlauf und Lage

a) Geschäftsverlauf

Die FEZM GmbH hatte eine durchschnittliche Auslastung der vermietbaren Hauptnutzungsfläche von zirka 90 % im Jahr 2016.

Von 17 Unternehmungen, Einrichtungen und Projekten mit einer Beschäftigtenzahl von ca. 68 Personen sind etwa 30 % mit der Hochschule wirtschaftlich verbunden. Teilweise gehören den Unternehmen auch Professoren der Hochschule an. Häufig fungieren Professoren als Förderer junger Unternehmen. In ausgewählten Fällen werden diese Unternehmer betreuend gegenüber den Studenten der Hochschule tätig bzw. nutzen die Einrichtungen der Hochschule.

In 3 Unternehmen sind Professoren als Einzelunternehmer oder als Gesellschafter in Unternehmen tätig.

An fachlich-inhaltlichen Schwerpunkten haben sich herausgebildet:

- Innovative Fertigungsverfahren und Fertigungssysteme
- Informationstechnologien
- Nachwachsende Rohstoffe – „High-end-Werkstoffe“
- Automatisierungstechnik
- Wasserwirtschaft

Die bedeutendsten Mieter der FEZM GmbH waren im Jahr 2016:

- Hochschule Magdeburg-Stendal, div. Fachbereiche und Projekte
- InKraft GmbH
- PVA Sachsen-Anhalt GmbH

Die Nutzung des Konferenzraumes war, gemessen am Vorjahr, stabil. Der Auslastungsgrad betrug ca. 60 %.

b) PiP-Projekt: „Kompetenzentwicklung für Innovation im Klimaschutz in Sachsen-Anhalt (Pioneers into Practice)“

Die FEZM GmbH baut im Auftrag des Landes Sachsen-Anhalt im Geschäftsjahr 2016 eine Landeskoordinierungsstelle an der Hochschule im Rahmen des EU-Projektes PiP auf. Dafür hat die FEZM GmbH im Geschäftsjahr Zuwendungsbescheide des Landes Sachsen-Anhalt über TEUR 205 erhalten, von den TEUR 87 im Geschäftsjahr 2016 ausgezahlt wurden. Das Projekt ist vorerst bis Dezember 2017 befristet.

Die Gesellschaft beschäftigte 2016 durchschnittlich drei Mitarbeitende; anderthalb Stellen im PIP-Projekt sowie zwei weitere in einem geringfügigen Beschäftigungsverhältnis.

c) Ertragslage

Die Ertragssituation im Jahresverlauf stellt sich bis zum Zeitpunkt der Jahresabschlussprüfung angespannt, jedoch beherrschbar dar. Maßgeblich zurückzuführen ist das im Wesentlichen auf folgende Ursachen:

1. Geschäftsbetrieb und Verwaltung werden weitestgehend durch nebenamtliche, unentgeltlich beschäftigte Personen geleistet.
2. Das FEZM-spezifische wirtschaftliche Engagement der Service-Ebene kam geringfügig zum Tragen.

Das Betriebsergebnis lag bei -5.858,21 EUR. Die Bilanzsumme beläuft sich auf 2.535.229,53 EUR.

d) Finanzlage

Die Kreditlinie bei der Hausbank wurde im Geschäftsjahr unterjährig in Anspruch genommen. Die FEZM GmbH war jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

Im Jahr 2016 wurden Reparaturen am Dach durchgeführt und vier neue Fenster Dachgeschoss eingebaut. Mehrere Büroräume wurden renoviert, inklusive der Neuverlegung des Bodenbelages.

Im Ergebnis der wiederholten Heizungsreparaturen entschloss sich die FEZM GmbH, das Angebot der Städtischen Werke Magdeburg (SWM) bezüglich des Einbaus einer neuen Heizungsanlage, verbunden mit der Schließung eines Wärmelieferungsvertrages, anzunehmen.

e) Vermögenslage

Die Vermögenslage ist auf der Aktivseite durch hohes Sachanlagevermögen (Gebäude) und auf der Passivseite aus der Finanzierung des Sachanlagevermögens durch die entsprechenden hohen Posten „Sonderposten“ sowie „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“ gekennzeichnet.

Die langfristigen Bankverbindlichkeiten konnten planmäßig getilgt werden und haben sich um TEUR 48 auf TEUR 709 reduziert.

Die Eigenkapitalquote ist negativ, bei Berücksichtigung des Sonderpostens als Eigenkapital im Vorjahresvergleich jedoch nur leicht gesunken.

Die Struktur unseres kurz- und langfristig gebundenen Vermögens ist im Vorjahresvergleich stabil.

2.3 Finanzielle Leistungsindikatoren

Unser Fokus liegt auf der Umsatzentwicklung und dem Vermietungsgrad der Immobilie.

Der Vermietungsgrad der Immobilie ist gegenüber dem Vorjahr stabil.

2.4 Gesamtaussage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wird ebenfalls als stabil eingeschätzt.

Die Ergebnisentwicklung lag unter den Planwerten, die Umsatzentwicklung ist bis auf den Service-Bereich als gut zu bezeichnen.

Das Finanzmanagement ist darauf ausgerichtet, die Verbindlichkeiten innerhalb der Zahlungsfrist zu begleichen und Forderungen innerhalb unserer Zahlungsziele zu vereinnahmen.

3. Prognosebericht

Grundsätzlich gehe ich davon aus, dass trotz der bilanziellen Überschuldung im Wirtschaftsjahr 2016 aufgrund des Wirtschaftsplans 2017 und der Mittelfristplanung für die Jahre 2018 bis 2020 eine Fortführung der Gesellschaft wahrscheinlich ist. Hinsichtlich der bestehenden bilanziellen Überschuldung 2016 ist festzustellen, dass dem gegenüber ein Sonderposten aus erhaltenen Investitionszuschüssen in Höhe von TEUR 1.639 besteht.

Hinsichtlich der Zahlungsfähigkeit gehe ich davon aus, dass die FEZM GmbH unter Berücksichtigung der bestehenden Kreditlinie jederzeit ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen kann.

Der Jahresabschluss 2016 ist unter der Annahme der Unternehmensfortführung aufgestellt worden. Basis für diese Annahme ist der Wirtschaftsplan 2017. Unter der Annahme, dass die künftigen positiven Jahresergebnisse der Jahre 2017 bis 2020 in der im Erfolgsplan geplanten Höhe eintreten, würde sich die derzeit bestehende bilanzielle Überschuldung in Höhe von TEUR 173 um ca. TEUR 140 verringern.

4. Chancen- und Risikobericht

Entwicklung – State of the art – Wirkung nach außen

Zielsetzungen der Geschäftsführung der FEZM GmbH sind die nachhaltige Stabilisierung des Betriebes und die Intensivierung der Wirkung der Leistungen der Hochschule auf Wirtschaft und Gesellschaft mit primärem Focus auf die Partner der Region.

In diesem Kontext bietet die FEZM GmbH die Infrastruktur für die Vermittlung und Durchführung bedarfsorientierter d. h. nachgefragter Dienste in bzw. für Wirtschaft und Gesellschaft. Sie fungiert als Innovations- und Gründerzentrum unter dem besonderen Aspekt der unmittelbaren Kooperation in allen Diensten mit der Hochschule.

Die FEZM GmbH fungiert insofern als Schnittstelle zwischen Hochschule und Wirtschaft, als deren Einrichtungen und Initiativen der Service-Ebene für Partner der Region wie folgt zur Verfügung stehen:

- **Das Technologie- und Wissenstransferzentrum der Hochschule (TWZ)**
 - ⇒ zentrale Einrichtung, Anlaufstelle für externe Partner/Bedarfe
 - ⇒ Koordination der Aktivitäten und Überwachung aller Dienste
 - ⇒ Ansprechpartner für alle Nutzer des FEZM

- **Das Steinbeis Transferzentrum der Hochschule (STZ)**
 - ⇒ Forschungsk Kooperationen mit Partnern der Wirtschaft, unter den gegebenen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, jedoch ohne den Schritt des Professors in die Selbständigkeit. Dies stellt in vielen Forschungsk Kooperationen eine Realisierbarkeitsvoraussetzung dar.

- **Das Career Center der Hochschule** mit prägender Funktion des Career Netzwerkes Sachsen-Anhalt
 - ⇒ Personaltransfer und Personalaustausch mit Wirtschaft/Gesellschaft der Region

- **Zentrum für Weiterbildung**
 - ⇒ Studium Generale, Weiterbildungen für Unternehmen

- **Das Kompetenzzentrum des Kompetenznetzwerkes für Angewandte und Transferorientierte Forschung (KAT)**
 - ⇒ Wissens- und Technologietransfer zur effektiven wirtschaftlichen Nutzung nachwachsender Rohstoffe in „High-end Anwendungen“

- **Das Wissenschaftsmarketing der Hochschule im Rahmen von KAT**
 - ⇒ Partnerakquisition
 - ⇒ Projektentwicklung mit externen Partnern in allen relevanten, belastbaren wissenschaftlichen Kompetenzbereichen der Hochschule

- **Koordinationsstelle und Projektmanagement für den Betrieb der Industrielabore der Hochschule**
 - ⇒ Vermarktung wissenschaftlicher Ergebnisse und Produktentwicklungskonzeptionen

- **Einrichtung zur Unterstützung von Existenzgründern**
 - ⇒ Erweiterung und Betrieb des Coworking Space für Existenzgründer gründet „Gründer- und Transferförderung“
 - ⇒ Minimale Kosten für Existenzgründer
 - ⇒ Maximale Freiheit durch frei konditionierbare Vertragsgestaltung
 - ⇒ Beratungsvermittlung in nahezu allen relevanten Wissenschaftsbereichen
 - ⇒ Gründerveranstaltungen, Gründungswoche
 - ⇒ Eltern-Kind-Arbeitszimmer

Diese Darstellung der infrastrukturellen und wissenschaftlichen Voraussetzungen für die effektive Intensivierung der Kooperation zwischen Hochschule und Wirtschaft/Gesellschaft wird durch die Patentverwertungsagentur Sachen-Anhalt (PVA) als Mieter im FEZM in nahezu idealer Weise ergänzt. Kurze Wege und kompetenter, spontaner Informationsaustausch sind wesentliche Voraussetzungen für den zeitnahen und erfolgreichen Transfer von wissenschaftlichen Ergebnissen in die Wirtschaft.

Aufgrund des nahezu umfassenden Spektrums an erforderlichen Dienstleistungen im Transfergeschehen nimmt die FEZM GmbH als Schnittstelle zwischen Wissenschaft und Wirtschaft in unserem Bundesland eine bedeutende Mittlerfunktion ein.

Chancen

Die Service-Einrichtungen und Projekte dienen der Schaffung einer nachhaltig belastbaren wirtschaftlichen Basis des FEZM als durchführende Dachorganisation bei Veranstaltungen der Service-Ebene.

Die Chancen für die nachhaltig wirtschaftliche Entwicklung der FEZM GmbH liegen in der nachhaltigen Intensivierung der Aktivitäten der Service-Ebene.

Dies ist auch für die Hochschule von grundlegender Bedeutung, da die in langjähriger Aufbauarbeit über umfangreiche Drittmittelprojekte realisierten Service-Einrichtungen und kooperierenden Projekte in ihrer primären Zielstellung dem effektiven regionalen Engagement der Hochschule Magdeburg-Stendal dienen.

Nach den Forderungen des Wissenschaftsrates der Bundesrepublik Deutschland sowie der European University Association (EUA), deren Mitglied die Hochschule ist, sind Hochschulen und Universitäten gefordert, eine nachhaltige Wirkung in Wirtschaft und Gesellschaft der Region zu erzeugen. Als Voraussetzung zur effektiven Erfüllung dieses Auftrages wurden die genannten Service-Einrichtungen in der FEZM GmbH eingerichtet. Sie bieten die idealen wie auch unverzichtbaren Kommunikations- und Dienstleistungseinrichtungen für alle wesentlichen Transferprozesse zwischen Wissenschaft und Wirtschaft in der Region.

Risiken

Risiko – Vermietbarkeit

Aufgrund niedriger Mieten bei vergleichbaren Objekten sowie neuen, weitaus komfortableren Büroflächen in Magdeburg ist das FEZM als reine Immobilie nur schwer konkurrenzfähig. Trotz nahezu befriedigender Auslastung von 90 % ist auch zum aktuellen Zeitpunkt das FEZM als Immobilie durch die Vermietung allein kaum wirtschaftlich betreibbar.

Daher ist der wirtschaftliche Betrieb der FEZM GmbH mit allen genannten Diensten für die Wirtschaft der Region weiter zu verbessern. Beispielhaft genannt sei nur die effektivere Vermarktung des FEZM als Tagungs- und Fortbildungseinrichtung für Partner in der Region, wobei dies 2016 schon sehr erfolgreich realisiert wurde. Die diesbezügliche Akquise wird kontinuierlich weitergeführt.

Risiko – fehlende Humanressourcen im Betrieb

Wie bereits erwähnt, wird die FEZM GmbH nach einem schlanken Betriebskonzept geführt. Ziel ist die Minimierung der umlagefähigen und nicht umlagefähigen Nebenkosten. Dies dient einerseits der Verbesserung der Konkurrenzsituation im Rahmen der Flächenvermarktung in Magdeburg und andererseits der Erhöhung der Wirtschaftlichkeit des Betriebes der FEZM GmbH. Dies bedeutet aber auch, dass die FEZM GmbH, abgesehen von den zwei ProjektmitarbeiterInnen, über praktisch keine hauptamtlichen Personalressourcen verfügt. Da die Mieterlöse aber kaum die Wirtschaftlichkeit der FEZM GmbH ermöglichen und dies auch nicht über ein schlankeres Betriebskonzept zu erreichen ist, muss die Gesellschaft über neue Geschäftsfelder zusätzliche Einnahmen generieren.

Das Risikopotential in der Realisierung eines nachhaltig stabilen Betriebes ist also in der Tatsache begründet, dass die FEZM GmbH mit ihrer unterkritischen Hauptnutzfläche bislang primär nur über erhebliches ehrenamtliches Engagement betrieben werden kann und freie personelle Ressourcen für operationelle und strategische Arbeiten äußerst begrenzt sind. Aufgabe wird es daher sein, weiterhin in Kooperation mit der Hochschule insbesondere über gemeinsame Projekte weitere personelle Ressourcen einzubinden, die den Aufbau neuer Geschäftsfelder sowie das Angebot weiterer Leistungen in einer Initiierungsphase unterstützen und über diese Aktivitäten weitere Personalressourcen generieren. Mit der Einwerbung des PiP-Projektes in 2016 ist dies zum zweiten Mal gelungen.

Fazit

Grundlegende Voraussetzung für die effektive wirtschaftliche Regeneration und Weiterentwicklung der FEZM GmbH ist die partnerschaftliche und intensive Kooperation zwischen der Hochschule und der FEZM GmbH.

Die zukünftige Kooperation wird dabei nach dem Grundsatz gestaltet, dass zwei wirtschaftlich unabhängige Partner im Rahmen der geltenden Gesetzeslage in einer Win-win-Situation wirtschaftlich kooperieren. Der Benefit aus der win-win-Situation beschränkt sich nicht auf wirtschaftliche Erfolge, sondern der Gewinn für beide

Partner manifestiert sich ganz wesentlich auch in der Außendarstellung – der öffentlichen Wirkung beider Partner und speziell die der Hochschule.

Die Mietentwicklung, die Akquisition von Tagungen sowie weiterer Projekte lassen für 2017 ein gutes Betriebsergebnis erwarten.

Magdeburg im Juni 2016


– Geschäftsführer –