

# Zentrum für Neurowissenschaftliche Innovation und Technologie GmbH

## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017

### I. Grundlagen des Unternehmens

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.

### II. Wirtschaftsbericht

#### II.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft präsentierte sich 2017 in einer dynamischen Aufwärtsentwicklung. Damit korrespondiert sie mit der Entwicklung der Weltwirtschaft, die auf Jahressicht ebenfalls weiter an Fahrt gewann. Angesichts des soliden und stetigen Wirtschaftswachstums kann für das Bruttoinlandsprodukt von einem starken Ergebnis ausgegangen werden. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt ist gemäß den Berechnungen des statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 2,2 % gestiegen. Damit liegt das Wirtschaftswachstum erneut über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre.

#### II.2 Geschäftsverlauf

An dieser Entwicklung konnte die ZENIT GmbH im Berichtsjahr nur zum Teil partizipieren, da sich das Umfeld branchenspezifisch nach wie vor in einer kritischen Phase befindet. Im Geschäftsjahr 2017 hat sich die angespannte Wettbewerbssituation für Aus- und Neugründungen im Biotechbereich fortgesetzt und die damit einhergehenden Auswirkungen auf die ZENIT GmbH.

Trotz der insgesamt schwierigen Marktbedingungen ist es der ZENIT GmbH gelungen im Geschäftsjahr 2017 einen Gewinn auszuweisen.

### *Nutzung*

Die Gebäude werden von gewerblichen Nutzern und nicht gewerblichen Nutzern wie der Universität in Anspruch genommen. Das ZENIT I Gebäude unterliegt nicht mehr der Zweckbindung seitens der IB. Deshalb gibt es keine Einschränkung hinsichtlich einer zweckgebundenen Nutzung. Für das ZENIT II Gebäude gilt die Zweckbindung noch bis 2023. Nach den Bestimmungen der Förderung dürfen im ZENIT II maximal 20 % der Flächen an nicht gewerbliche Nutzer vergeben werden. 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.

### *Personal*

Die Anzahl der Beschäftigten beläuft sich auf insgesamt 4 Mitarbeiter (einschl. Geschäftsführung).

### *Ergebnissituation*

Im Geschäftsjahr 2017 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 wieder vermietet werden.

Die Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2017 weist einen Gewinn von EUR 143.052,57 aus.

Den Gesamtaufwendungen von EUR 1.880.669,78 (einschl. Zinsen) stehen EUR 2.023.722,35 Umsatzerlöse und Erträge gegenüber.

#### **a) Ertragslage**

Im Geschäftsjahr konnten die Erlöse aus Vermietung um 17 % auf insgesamt TEUR 569 (Vj.: TEUR 487) gesteigert werden. Die Mehrerlöse stammen dabei im Wesentlichen aus Neuvermietungen im ZENIT II. Weitere Umsatzsteigerungen betreffen die Betriebskostenabrechnungen 2016.

Der Anstieg der bezogenen Leistungen ist vor allem auf den gestiegenen Energieverbrauch der Mieter zurückzuführen, der unter anderem auch aus den Neuvermietungen resultiert.

Die Abschreibungen sanken gegenüber dem Vorjahr um TEUR 34, was der teilweise erreichten Vollabschreibung von Sachanlagen geschuldet ist.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen blieben um TEUR 55 unter dem Vorjahresniveau. Hier wirkten sich im Vorjahr rückgestellte Rückzahlungsverpflichtungen aus.

Zinsaufwendungen bewegten sich um TEUR 15 über dem Vorjahresbetrag. Ursächlich hierfür ist die im Vorjahr nach einer Zinsanpassung erfolgte Zinserstattung in Höhe von TEUR 18.

#### **b) Finanzlage**

Der Kredit für die Finanzierung des ZENIT I Gebäudes wurde mittlerweile vollständig getilgt. Die Finanzierung des ZENIT II Gebäudes erfolgte zum überwiegenden Anteil von 90 % aus Fördermitteln, die aus EFRE / GA Mitteln zur Verfügung gestellt wurden. Die Verbleibenden 10 % wurden mit einem Kredit bei 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.

#### **c) Vermögenslage**

Das Gesellschaftsvermögen besteht zu 93,0 % (Vj.: 94,2 %) aus Sachanlagevermögen und ist unter Hinzurechnung von 70 % des Sonderpostens für Investitionszuschüsse zu 65,8 % (Vj.: 65,9 %) eigenfinanziert.

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

#### **Ausblick**

##### **Erwartete Entwicklung 2018**

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.

Seit Ende April 2015 unterliegt das ZENIT I Gebäude nicht mehr den Förderauflagen, da die Bindungsfrist ausgelaufen ist. Damit kann über das Gebäude frei verfügt werden. Eine Vermietung an nicht förderfähige Nutzer ist ohne Einschränkung möglich.

Im Hinblick darauf, dass der Umbau des ZENIT I Gebäudes zum Tierlabor im Berichtsjahr erfolgen sollte, musste dennoch ein großer Flächenanteil leer stehen, um die Maßnahme nicht zu behindern.

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- neuro-wissenschaftlichen Sektor ab.

Der bestätigte Wirtschaftsplan 2018 geht von einem Jahresergebnis in Höhe von ca. TEUR 32 aus. Die Planung berücksichtigt nicht den beschlossenen Verkauf des ZENIT I Gebäudes. Der Geschäftsverlauf 2018 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.

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 in den Anfangsjahren und damit auch der gewerblichen Nutzer in der Vergangenheit kann als erfolgreich angesehen werden. Betrachtet man die Zusammensetzung der Nutzer, kann festgestellt werden, dass 49 % 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.

### **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. Am 20.12.2017 haben die Gesellschafter die vorzeitige Rückgabe des ZENIT I Erbbaurechts an die Medizinische Fakultät beschlossen.

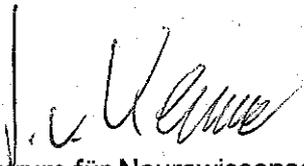
Die Bereitstellung der Mittel für die Entschädigungssumme für das Gebäude soll von der Otto-von-GuerickeUniversität gewährleistet werden. Die Rückgabe von Grundstück und Gebäude ist für 2018 geplant.

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.

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

Magdeburg, den 24. April 2018

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. K. K. K.', is written over the printed name of the company.

Zentrum für Neurowissenschaftliche Innovation und Technologie  
Gesellschaft mit beschränkter Haftung