
Zentrum für Neurowissenschaftliche
Innovation und Technologie (ZENIT) GmbH
Magdeburg

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

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.

Nach Ablauf der Zweckbindung von Zenit I wurde im Jahr 2019 die Trennung der Häuser Zenit I und Zenit II vollzogen. Dabei wurde das Gebäude Zenit I an die Medizinische Fakultät veräußert, wobei Zenit II im Besitz der Zenit GmbH verblieb.

II. Wirtschaftsbericht

II.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Im Jahr 2022 stieg das deutsche Bruttoinlandsprodukt preisbereinigt um 1,9 % gegenüber dem Vorjahr. Im Jahr 2021 stieg das deutsche Bruttoinlandsprodukt um 2,7 % gegenüber dem Vorjahr. Nach zehn Jahren Wirtschaftswachstum in Folge, ging die Wirtschaftsleistung erstmals im Jahr 2020 um 4,8 % wieder deutlich zurück. In den beiden vorangegangenen Jahren war das preisbereinigte BIP gestiegen, 2019 um 0,6 % und 2018 um 1,3 %.

Nach zwei Jahren mit Finanzierungsrekorden konnte die deutsche Biotechnologie-Branche 2022 lediglich rund 920 Mio. Euro Eigenkapital einwerben, weniger als ein Drittel des Betrages aus 2020, dem ersten Jahr der Pandemie. Den Betrag teilten sich annähernd zur Hälfte private und börsennotierte Unternehmen. In der jährlich vom Biotechnologie-Branchenverband BIO Deutschland durchgeführten Trendumfrage zeigten sich Vorstandsmitglieder bzw. Geschäftsführerinnen und Geschäftsführer mit ihrer aktuellen Geschäftslage deutlich unzufriedener als in den Vorjahren. Auch der Ausblick auf das kommende Jahr fällt düster aus, sogar schlechter als während der Finanzkrise 2008. Mehr als die Hälfte (54 %) der Befragten gab an, die Energiekrise habe negative

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

Auswirkungen auf ihre Geschäftslage. Ein Fünftel bzw. die Hälfte spüren starke bzw. mäßige Auswirkungen der Inflation.

2021 befanden noch 64 % der Befragten ihre aktuelle Geschäftslage als gut, 2022 dagegen waren es nur noch 40 %. Im Hinblick auf die zukünftige Geschäftslage gaben 26 % an, eine Verbesserung zu erwarten, was rund der Hälfte von 2021 entspricht. Eine Aufstockung des FuE-Budgets planen 39 % (2021: 57 %). Insgesamt gaben aber fast 90 % an, in FuE investieren zu wollen, was die nachhaltige Forschungsintensität der Branche verdeutlicht. Noch rund 45 % der Unternehmen wollen Personal aufbauen, etwa ein Drittel weniger als 2021. Dass das aktuelle politische Klima gut für die Branche sei, fand 31 % (2021: 59 %). Ein ähnliches Bild ergab sich für die Einschätzung des zukünftigen politischen Klimas. Auch hier erwarten nur noch 28 % eine Verbesserung, 2021 waren es noch 61 %.

(Deutsche Biotechnologietage 2023* – biodeutschland.org)

Während die weltweite Industrieproduktion im Berichtsmonat Februar 2023 im Vergleich zum Vormonat erneut zulegen (+1,2 %), entwickelte sich der Welthandel schwach (-0,9 %). Die Containerumschläge in europäischen Häfen (Nordrange-Index) setzten im März ihren Abwärtstrend fort. Dagegen nahm die Aktivität in den chinesischen Häfen deutlich zu. Insgesamt entwickelt sich der Welthandel weiterhin schwach.

Die Auftragseingänge aus dem Ausland brachen im Vormonatsvergleich nach dem deutlichen Plus im Februar (+4,3 %) im März mit einem Minus von 13,3 % kräftig ein. Sowohl die Bestellungen aus dem Euroraum (-10,8 %) als auch aus dem Nicht-Euroraum (-14,8 %) gingen deutlich zurück. Allerdings schwanken die Auftragseingänge von Monat zu Monat stark; im aussagekräftigeren Zweimonatsvergleich lagen sie mit -0,3 % nur leicht im Minus.

Insgesamt wird die wirtschaftliche Aktivität wichtiger Handelspartner Deutschlands - z.B. dem Euroraum und den USA – in diesem Jahr wohl nur verhalten gegenüber 2022 zulegen. Stärkere Impulse für die Weltwirtschaft und den deutschen Außenhandel dürften dagegen von den Schwellenländern und insbesondere von China ausgehen. ²

* Bundesministerium für Wirtschaft und Energie - Pressemitteilung vom 25.03.2023 - bmwk.de

Zentrum für Neurowissenschaftliche
Innovation und Technologie (ZENIT) GmbH
Magdeburg

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

II.2. Geschäftsverlauf

Die im ZENIT angesiedelten Firmen konnten sich stabilisieren und teilweise leicht expandieren. Im Geschäftsjahr gab es Neuvermietungen an Herrn Prof.-Dr. Oeltze-Jafra und an die SURAG Medical GmbH. Des Weiteren gab es zusätzliche Anmietungen durch Bestandsmieter des ZENIT.

Nutzung

Die Flächen im Gebäude der ZENIT GmbH werden von gewerblichen Nutzern und nicht gewerblichen Nutzern, wie der Medizinischen Fakultät der Otto-von-Guericke-Universität, belegt. Für das ZENIT II Gebäude gilt die Zweckbindung noch bis März 2023. Nach den Bestimmungen der Förderung dürfen im ZENIT II maximal 20 % der Flächen an nicht gewerbliche Nutzer vergeben werden. Dies wurde bislang bei der Vergabe der Flächen entsprechend berücksichtigt.

Nicht gewerbliche Nutzer

Die im ZENIT II an nicht gewerbliche Nutzer vergebenen Flächen wurden von der Medizinischen Fakultät der Otto-von-Guericke-Universität zu circa 21 % der gesamten Nutzfläche in Anspruch genommen. Auf Grund des großen Bedarfs der Medizinischen Fakultät, bedingt durch Umbaumaßnahmen und die Corona-Pandemie, wurde im Jahr 2020 ein Antrag an die Investitionsbank zur Erhöhung des vorgegebenen Anteils von 20 % gestellt und von der Investitionsbank die Genehmigung für eine weitere Vermietung an die Medizinische Fakultät von 500 m² erteilt. Vorrang werden aber entsprechend dem Förderzweck gewerbliche Gründer haben.

Gewerbliche Nutzer

Zum Bilanzstichtag sind ca. 77 % der Nutzfläche durch gewerbliche Nutzer belegt. Die Geschäftsleitung ist stets bemüht, die restlichen Flächen ebenfalls gewerblichen Nutzern zur Verfügung zu stellen.

Ergebnissituation

Die Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2022 weist einen Gewinn von EUR 39.811,01 aus.

Zentrum für Neurowissenschaftliche
Innovation und Technologie (ZENIT) GmbH
Magdeburg

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

Den Gesamtaufwendungen von EUR 664.443,05 (einschl. Zinsen) stehen EUR 704.254,06 Umsatzerlöse und Erträge (einschl. Zinsen) gegenüber.

a) Ertragslage

Auf Grund der Neuanmietung von ca. 280 m² im Jahr 2022 und der jährlichen Anpassung der Miete von 2 %, erhöhten sich die Umsatzerlöse aus der Vermietung an gewerbliche Mieter um TEUR 23. Die restliche Umsatzsteigerung ergibt sich i.W. aus den Betriebskostenabrechnungen für das Vorjahr. Diese unterliegen in der Regel Schwankungen in Abhängigkeit vom Verbrauch der Mieter.

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen sind ggü. dem Vorjahr um TEUR 12 , i.W. aufgrund reduzierter Stromaufwendungen leicht gesunken. Die Personalkosten sind um TEUR 11 wegen der Einstellung eines neuen Mitarbeiters zum 01.09.2022 gestiegen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind insgesamt im Vorjahresvergleich um TEUR 17 gesunken. Die Reparatur- und Instandhaltungsaufwendungen erhöhten sich leicht um TEUR 3 ggü. dem Vorjahr. Die Aufwendungen aus der Einstellung in die Einzelwertberichtigungen sind um TEUR 18 gesunken, nachdem im Vorjahr eine Wertberichtigung der Forderungen gegen den Mieter faceALS erfolgt war.

Die Zinsaufwendungen für zu entrichtende Verwarentgelte sind auf Grund der Abschaffung dieser Zinsen im Jahr 2022 um ca. TEUR 1 gesunken.

b) Finanzlage

Sämtliche Verbindlichkeiten sind kurzfristig fällig und es bestehen keine Fremdfinanzierungen.

Die Zahlungsfähigkeit war durch die Cashzuflüsse aus dem laufenden Geschäft und vorhandene Rücklagen jederzeit gegeben.

Im Geschäftsjahr wurde eine Klimaanlage für die Medizinische Fakultät installiert und die Anschaffungskosten hierfür durch den Mieter in voller Höhe übernommen.

c) Vermögenslage

Das Gesellschaftsvermögen besteht zu 75 % (Vj.: 76 %) aus Sachanlagevermögen in Form des Gebäudes ZENIT II und dessen Ausstattung. Die Veränderung gegenüber dem Vorjahr entfällt im Wesentlichen auf die planmäßigen Abschreibungen. Unter dem Vorratsvermögen werden die noch gegenüber den Mietern abzurechnenden Betriebskosten in Höhe von TEUR 201 (Vj.: TEUR 183) ausgewiesen.

Die Eigenkapitalquote beträgt 30 % (Vj.: 29 %).

Die Verbindlichkeiten reduzierten sich um TEUR 33 gegenüber dem Vorjahr. Im Vorjahr waren die Verbindlichkeiten im Wesentlichen um TEUR 32 für Verbindlichkeiten aus der Betriebskostenabrechnung des Universitätsklinikums für das Jahr 2021 erhöht.

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

Mit der Veräußerung des ZENIT I Gebäudes im November 2018 zum 02.01.2019 hat sich die Situation der Gesellschaft erheblich verändert. Die vermietbare Fläche hat sich auf ca. 3.200 m² reduziert. Dies ist eine Größenordnung, die starke Veränderungen mit sich bringt, sowohl bei der Ertragslage als auch bei der Personalausstattung.

Im Allgemeinen wird davon ausgegangen, dass ein wirtschaftliches Überleben von Gründerzentren unter 3.500 m² nur unter sehr positiven Randbedingungen realisierbar ist. Dies bedeutet für die ZENIT GmbH, dass ein positives Jahresergebnis nur bei guter Auslastung zu erreichen ist.

Die Prognose der Belegung von ZENIT II ist, trotz schwer vorhersehbarer Entwicklungen in der Zukunft, dass mit großer Wahrscheinlichkeit eine Belegungsquote von mindestens 80 % gesichert ist. Für nicht gewerbliche Nutzer wie die Medizinische Fakultät kann festgestellt werden, dass trotz eigener Forschungsflächen ein wachsender Bedarf an Flächen zu verzeichnen ist. 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. Trotzdem ist ein steigender Bedarf an Flä-

chen, insbesondere von der IDT Biologika GmbH als Mieter im ZENIT, zu verzeichnen.

Für die gewerblichen Nutzer stehen Labor- und Büroflächen zur Verfügung. Inwieweit die Vermietung an gewerbliche Unternehmen weiterhin gelingt, hängt stark von der wirtschaftlichen Entwicklung auf dem medizintechnisch-neurowissenschaftlichen Sektor ab.

Der bestätigte Wirtschaftsplan 2023 geht von einem ausgeglichenen Ergebnis aus. Es werden steigende Umsatzerlöse aus den Betriebskostenabrechnungen erwartet, jedoch zugleich auch steigende Betriebskosten, nicht zuletzt durch die bereits 2022 steigenden Energiekosten. Der Geschäftsverlauf 2023 hängt auch davon ab, inwieweit es gelingt neue Mieter zu akquirieren. Eine mindestens 50 % ige Auslastung ist nach derzeitigem Kenntnisstand in jedem Fall sichergestellt. Der Bedarf der Medizinischen Fakultät der Otto-von-Guericke-Universität an Forschungsflächen hat sich bedingt durch die Umbaumaßnahmen im ZENIT I vorübergehend stark erhöht, da Ersatzflächen geschaffen werden müssen. Im Zusammenhang mit der Corona-Krise hat er sich weiter erheblich vergrößert. Aus diesem Grund wurde bei der Investitionsbank Sachsen-Anhalt im Jahr 2020 der Antrag gestellt, die im Fördermittelbescheid festgelegte Flächenquotierung von 20 % für nicht förderfähige Nutzer zu erhöhen. Dies ist aufgrund der gesetzlichen Vorgaben grundsätzlich möglich und wurde bereits bei der ZENIT I Förderung praktiziert.

Der Antrag wurde genehmigt und weitere 500 m² durften an die Medizinische Fakultät vermietet werden. Dadurch hat sich die Vermietungssituation in 2021 erheblich verbessert. Inzwischen werden weitere ca. 400 m² an die Medizinische Fakultät vermietet.

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.

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

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. Ungeachtet dessen sind die hieraus erwachsenden Risiken nur schwer kalkulierbar, wie sich im Geschäftsjahr 2021 am Beispiel des Mieters faceALS Stiftung zeigte.

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

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 21 % 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. 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.

Zentrum für Neurowissenschaftliche
Innovation und Technologie (ZENIT) GmbH
Magdeburg

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

Chancen

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.

Der Zweckbindungszeitraum für das Gebäude lief bis zum 06.03.2023. Für den Zeitraum danach wird ein Konzept entwickelt, wie die weitere Nutzung der ZENIT GmbH gestaltet wird. Die dazu notwendigen Vorstellungen werden in erster Linie von der seit März 2020 amtierenden neuen Geschäftsführung in enger Zusammenarbeit mit den Gesellschaftern der ZENIT GmbH, der Otto-von-Guericke-Universität und der Landeshauptstadt Magdeburg entwickelt.

Auf Grund der guten finanziellen Ausstattung des Unternehmens in Folge des Verkaufs von ZENIT I, können auch vorübergehende Minderauslastungen von der Gesellschaft aufgefangen werden.

Im Hinblick auf die vorhandenen Rücklagen und die Erträge, die durch den Verkauf des ZENIT I Gebäudes realisiert wurden, ist in jedem Falle sichergestellt, dass die Gesellschaft nach dem Ende der Zweckbindungsfrist und auch mittelfristig darüber hinaus nicht in ihrem Bestand gefährdet ist.

Magdeburg, den 31.03.2023

Zentrum für Neurowissenschaftliche Innovation und Technologie
Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Die Geschäftsführung