

## **B. GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN**

### **I. LAGE DER GESELLSCHAFT**

#### **1. Stellungnahme zur Beurteilung der Lage der Gesellschaft durch die Geschäftsführung**

Unsere Stellungnahme beruht auf der Beurteilung der Lage der Gesellschaft durch die Geschäftsführung im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 und im Lagebericht. Darüber hinaus wurden zur Beurteilung der Lage der Gesellschaft u. a. die Buchführung, Planungsrechnungen, Verträge sowie Aufsichtsratssitzungs- und Gesellschafterversammlungsprotokolle herangezogen.

Die Geschäftsführung hat den Jahresabschluss unter der Prämisse der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufgestellt. Der Einschätzung der Geschäftsführung liegt ein mehrjähriger Wirtschaftsplan zugrunde.

Auf folgende wesentliche Darstellungen zur Lage der Gesellschaft durch die Geschäftsführung weisen wir hin:

Die ZPVP GmbH ist vorrangig als Vermietungsunternehmen im Rahmen eines Forschungs- und Transferzentrums für anwendungsorientierte Forschung und Entwicklung tätig. Darüber hinaus werden Forschungsprojekte bearbeitet, hier übernimmt die Gesellschaft die Koordination der laufenden Projekte und wirkt am Neuaufbau von Netzwerken mit. Die Generierung und Koordination innovativer Produktentwicklungs- sowie Dienstleistungsnetzwerke ist neben dem Vermietungsgeschäft das zweite Standbein der Geschäftstätigkeit und Quelle der Liquidität.

Die Geschäftsführung führt aus, dass bei der Vielzahl der momentan laufenden Netzwerksprojekte die Netzwerkmanager und das ganze Team der ZPVP GmbH, was sich inzwischen um zahlreiche Projektbearbeiter und Projektbearbeiterinnen vergrößert hat, an der Grenzkapazität arbeiten. Die aktuell von der Gesellschaft betreuten und koordinierten Netzwerke werden im Lagebericht im Einzelnen beschrieben.

Der Vermietungsgrad im Geschäftsjahr 2022 ist von rund 88 % auf ca. 90 % gestiegen. Insolvenzbedingte Mieterausfälle waren auch im Jahr 2022 nicht zu verzeichnen.

Die Ertragslage der Gesellschaft wird durch einen Jahresfehlbetrag von T€ 99,6 (Vorjahr: Jahresfehlbetrag T€ 49,8) geprägt.

Zur Finanzlage führt die Geschäftsführung aus, dass die durchschnittliche Liquidität der Gesellschaft im Vergleich zum Vorjahr gesunken ist. Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war im Berichtsjahr gegeben. Zukünftige Liquiditätsengpässe werden nicht erwartet. Gleichwohl ist das durch die geplanten Reparaturmaßnahmen sinkende Niveau der Liquidität zu beachten.

Zur Vermögenslage führt die Geschäftsführung aus, dass die Struktur des kurz- und langfristig gebundenen Vermögens und der Verbindlichkeiten für ein vorrangiges Vermietungsunternehmen als stabil gehalten werden.

Gemäß Prognosebericht geht die Geschäftsführung im Geschäftsfeld Vermietung für die Folgejahre von gleichbleibenden bis steigenden Erlösen aus. Für den Bereich Projektmanagement, der schwerer zu prognostizieren ist, erwartet die Geschäftsführung mindestens gleichbleibende Erlöse, da die beantragten und geplanten Projekte im Trend der Wissenschaft und Technik liegen. Diese Erwartung ist aufgrund konservativer Planansätze nicht in der mittelfristigen Wirtschaftsplanung der Gesellschaft berücksichtigt. Die Geschäftsführung erwartet insbesondere unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Beantragungssituation und konservativer Aufstellung des Wirtschaftsplanes für die Jahre 2023 bis 2026 Jahresfehlbeträge in einer Bandbreite von T€ -66,4 bis T€ -358,9. Hierbei sind hohe Reparaturkosten berücksichtigt, die unumgänglich sind.

Im Rahmen des Risiko- und Chancenberichts führt die Geschäftsführung aus, dass aufgrund der gesicherten Liquidität der Gesellschaft dringend erforderliche Investitionen in das Gebäude der Experimentellen Fabrik zur Sicherstellung gesetzlicher Vorgaben und Erhalt der Attraktivität als Mietobjekt kein größeres Risiko darstellen.

Risiken im Bereich der Vermietung oder Risiken aus der verspäteten oder ausbleibenden Zuwendung gestellter Projektanträge, die Überbrückungsfinanzierungen notwendig machen, wird nach Einschätzung der Geschäftsführung u. a. mit schlanken Strukturen, einer Verfolgung mehrerer Themen in der Antragsstellung von Projektausschreibungen sowie der Arbeit von wissenschaftlichen Hilfskräften, Praktikanten und Praktikantinnen gegengesteuert. Die Erlöse aus den Netzwerkprojekten werden, so die Geschäftsführung, nach heutigem Zuwendungsstand und der Neubeantragungen die Liquidität der Gesellschaft auch wie bisher sichern können.

Große Investitionen werden bis auf Weiteres nicht möglich sein, lediglich Maßnahmen zur Werterhaltung und Verbesserung der Substanz werden durchgeführt.

Die Gesellschaft führt im Rahmen des Risikomanagements monatliche Liquiditätskontrollen durch und nimmt als Technologiezentrum am Controllingssystem der städtischen Gesellschaften teil.

Neben der Vermietung begründet sich die Hoffnung der Geschäftsleitung für eine gesicherte Zukunft des Unternehmens auf folgende Fakten:

- Nutzung der positiven Effekte und des öffentlichen Interesses aus dem neuen ZIM-Netzwerk CleanRiverSolutions (Müll aus dem Fluss) für neue Projektentwicklungen.
- Verstärkte Anstrengungen auf dem Sektor der alternativen Energien (Technologiekompetenz Fluss-Strom), um den derzeitigen Aufwind im Kundeninteresse zu nutzen. Auch hier erfolgt eine weitere Untersetzung von Einzelthemen in Umsetzungsprojekte für die Netzwerkpartner bei Bund und Land.
- Vorantreiben der positiv evaluierten Projektskizzen zum „Hybrid-Windrad“ und zum RUBIN-Innovationskonzept „CLEAN-TOUR“ zu Projektbewilligungen.
- Verstärktes Engagement im Technologietransfer der Universität Magdeburg (TUGZ) zur Förderung von Gründungen aus dem universitären Bereich.
- Erfolgreiche Fortführung des Netzwerkmanagements des ZIM-Netzwerks „INSTANT“ in Phase 2.
- Die Bewilligung des Projektes „Mittelstand-Digitalzentrum Magdeburg“ wird die Gesellschaft nutzen, weiter intensiv für die Digitalisierung der Industrie Sachsen-Anhalts zu werben.

Die Aussagen zum Geschäftsverlauf stimmen mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen überein. Die Beurteilung der Lage, des Fortbestandes und der Risiken der künftigen Entwicklung der Gesellschaft ist aus heutiger Sicht plausibel und folgerichtig abgeleitet. Nach dem Ergebnis unserer Prüfung ist die Beurteilung der Lage der Gesellschaft durch die Geschäftsführung im erforderlichen Umfang zutreffend dargestellt.

## 2. Entwicklungsbeeinträchtigende Tatsachen

Die Gesellschaft hat eine Wirtschafts- und Finanzplanung für den Zeitraum 2023 bis 2026 (Stand: 19. September 2022) unter dem Aspekt des Vorsichtsprinzips (konservative Planung) erstellt. Die Prämissen der Planung sind nachvollziehbar und erscheinen im Zeitpunkt der Prüfung (14. August 2023) vertretbar. Die Wirtschafts- und Finanzplanung für das Geschäftsjahr 2023 wird durch einen Planansatz für Reparaturen in Höhe von T€ 280,0 geprägt. Der Jahresfehlbetrag 2023 beträgt T€ -358,9, der Liquiditätsfehlbetrag T€ 348,8. Für die Folgejahre 2024 bis 2026 werden Jahresfehlbeträge in einer Bandbreite von T€ 66,4 bis T€ 94,2 und Liquiditätsfehlbeträge von T€ 25,2 bis T€ 50,5 ausgewiesen. Wir weisen darauf hin, dass die Eigenkapitalausstattung und die Liquidität bei Umsetzung der der Planung zugrunde gelegten Prämissen für die Jahre 2023 bis 2026 stark vermindert werden. Auf eine angemessene Liquiditätsreserve weisen wir hin. Wir haben der Geschäftsführung empfohlen, die Planungsrechnung fortlaufend zu überwachen und fortzuschreiben.

Ergänzend weisen wir darauf hin, dass die Gesellschafterversammlung (13. Dezember 2022) mit Kenntnisnahme der Wirtschafts- und Finanzplanung 2023 bis 2026 den Geschäftsführer beauftragt hat, unterjährig geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um die Liquidität der Gesellschaft in Höhe von mindestens T€ 100,0 sicherzustellen.

Wir verweisen auf Abschnitt B. I. „1. Stellungnahme zur Beurteilung der Lage der Gesellschaft durch die Geschäftsführung“.

## **II. BEACHTUNG VON SONSTIGEN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN UND REGELUNGEN DES GESELLSCHAFTSVERTRAGES**

Wir haben zur Beachtung von sonstigen gesetzlichen Vorschriften und Regelungen des Gesellschaftsvertrages folgende Feststellungen getroffen:

- Gemäß § 556 Abs. 3 BGB ist die Abrechnung der Betriebskosten dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Jedoch hat der Bundesgerichtshof mit seinem Urteil vom 27. Januar 2010, Az.: XII ZR 22/07 klargestellt, dass die Vorschrift des § 556 Absatz 3 BGB auf die Geschäftsraummiete nicht anwendbar ist und auch eine analoge Anwendung auf die Geschäftsraummiete ausscheidet. Der Bundesgerichtshof führt in seiner weiteren Begründung aus, dass der Vermieter von Geschäftsräumen ebenso wie der Vermieter von Wohnräumen verpflichtet ist, binnen angemessener Frist eine Abrechnung über die Nebenkosten zu erteilen. Dabei sei davon auszugehen, dass mangels abweichender Vereinbarung auch bei der Geschäftsraummiete eine Abrechnung mit Ablauf des 12. Monats nach dem Ende des Abrechnungszeitraumes zu erfolgen hat. Daraus folge allerdings zunächst nur, dass der Mieter ab diesem Zeitpunkt den Vermieter auf Erteilung der Nebenkostenabrechnung in Anspruch nehmen kann und keine weiteren Vorauszahlungen auf die Nebenkosten mehr erbringen muss. Ein Ausschluss mit Nachforderungen, wie er für die Wohnraummiete gilt, ist damit jedoch nicht verbunden.

Im Rahmen der Vermietungstätigkeit der Gesellschaft wird die Betriebskostenabrechnung für das Geschäftsjahr 2021 verspätet in 2023 vorgenommen, da die Abrechnungsergebnisse für die Heizkosten durch den beauftragten Dritten auskunftsgemäß erst im Geschäftsjahr 2023 bereitgestellt werden konnten. Gegen die Abrechnungsergebnisse der Heizkosten wurde durch die Geschäftsführung jedoch Widerspruch eingelegt, da es sich bei der vorgelegten Abrechnung auskunftsgemäß nur um Schätzwerte und nicht die tatsächlichen Abrechnungsergebnisse handelt. Die Abrechnungsergebnisse wurde auskunftsgemäß im August 2023 korrigiert.

- Gemäß § 10 Nr. 1 des Gesellschaftervertrages hat die Gesellschafterversammlung zum Jahresabschluss 31. Dezember 2021 innerhalb der ersten acht Monate des Folgejahres stattzufinden. Die Gesellschafterversammlung zum Jahresabschluss 31. Dezember 2021 erfolgte verspätet am 13. Dezember 2022.