

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

Innovations- und Gründerzentrum Magdeburg GmbH

1. Grundsätze der Lageberichterstattung

Der Lagebericht enthält Ausführungen zum Geschäftsverlauf 2022 und zur Lage der Gesellschaft. Hierbei wurden die für eine Lagebeurteilung wesentlichen Tatsachen und Entwicklungen hervorgehoben sowie eine Beurteilung des Fortbestands und der zukünftigen Entwicklung der Gesellschaft vorgenommen. Die Darstellung der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft im Lagebericht basiert auf Annahmen, bei denen Beurteilungsspielräume gegeben sind.

2. Grundlagen des Unternehmens

Das Innovations- und Gründerzentrum Magdeburg ist mit seinen zwei Standorten in Barleben und Magdeburg eine wichtige Schnittstelle zwischen Wissenschaft und Wirtschaft. Es gibt hauptsächlich technologisch- und serviceorientierten Unternehmen und Niederlassungen - von der Gründung und Etablierung bis einschließlich einer ersten unternehmerischen Wachstumsphase - ein gewerbliches Domizil. Der bestehende Branchenmix der Mieter, die unmittelbare Verbindung zur Wissenschaft und Qualifizierung sowie zahlreiche Fachveranstaltungen haben das IGZ auch zu einem Ort des Wissensaufbaus und Informationsaustausches werden lassen.

Das Hauptaugenmerk des IGZ Magdeburg besteht dabei in der branchenübergreifenden Umsetzung unternehmerischer Aktivitäten durch kleine und mittlere Unternehmen, in der Begleitung innovativer Firmen im Wachstumsprozess sowie in der Unterstützung von Existenzgründerinnen und -gründern. Hierzu werden Beratungs- und Betreuungsleistungen sowie ein strategisches Innovationsmanagement angeboten. Auch wenn durch die Gesellschaft ein breiter Branchenmix angestrebt wird, liegt ein besonderer Schwerpunkt der Akquisetätigkeit in den Industriesektoren Maschinenbau, Energietechnik und Mobilität sowie im allgemeinen Ingenieurwesen.

Neben der Bereitstellung einer flexiblen Infrastruktur mit Büroräumen, Werkstatt- und Produktionsflächen dienen auch die Kooperationsbeziehungen des IGZ Magdeburg zu wissenschaftlichen Einrichtungen, zu externen Unternehmen unterschiedlicher Branchen, zu fachbezogenen Netzwerken und Clustern, zu Kammern und Verbänden sowie zu den politischen Entscheidungsgremien dem Erreichen dieser Zielsetzung. Die inhaltlichen Schwerpunkte der Nutzer des IGZ liegen in ingenieurtechnischen Planungsleistungen und Services, in Technologie- und Verfahrensentwicklungen, in der Realisierung von Produkten sowie in der Einführung von umwelt- und ressourcenschonenden Alternativen, z.B. der Mobilität und der Energietechnik.

Im Rahmen dieser Schwerpunkte werden die Potentiale geschaffen, welche weitere Unternehmen und Entwicklungseinrichtungen anziehen, um eine entsprechende kooperative Arbeit zu fördern. Die bereits aufgebaute Wirtschaftsstruktur sichert dabei Synergien sowie Vorteile im logistischen und infrastrukturellen Bereich. Dabei werden nachhaltige Arbeitsplätze geschaffen.

Gesellschafter

Die Gesellschafterliste der Innovations- und Gründerzentrum Magdeburg GmbH stellt sich unverändert zum Vorjahr wie folgt dar:

- | | |
|---|--------|
| • Landeshauptstadt Magdeburg | 30,0 % |
| • Industrie- und Handelskammer Magdeburg | 25,2 % |
| • Sparkasse Magdeburg | 25,2 % |
| • Gemeinde Barleben | 10,0 % |
| • Otto-von-Guericke Universität Magdeburg | 9,6 % |

Personal

Die IGZ Magdeburg beschäftigte durchschnittlich 2022 neben der Geschäftsführung sieben Mitarbeitende.

Beteiligungen

Die IGZ Magdeburg GmbH hält mit einer Stammeinlage von 2.600,00 EUR eine anteilige Beteiligung an der Betreibergesellschaft „Forschungs- und Entwicklungszentrum Magdeburg mbH“ mit Sitz in Magdeburg in Höhe von 9,92 %.

Jahresabschluss 2022 und Abschlussprüfer

Die Gesellschaft wird vom Steuerbüro Anochin, Roters & Kollegen in Magdeburg beraten.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht zum 31. Dezember 2022 der Gesellschaft werden von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Schneider & Zien GmbH & Co. KG aus Erfurt geprüft. Die Prüfung umfasst neben der gemäß §§ 316 ff. HGB durchzuführenden Abschlussprüfung die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung gemäß § 53 HGrG.

3. Wirtschaftsbericht

3.1. Überblick

Das Geschäftsjahr 2022 des IGZ Magdeburg war geprägt von Nachwirkungen der COVID-19-Pandemie und einer in jüngster Vergangenheit nicht gekannten Energiekrise mit drastischen Preiserhöhungen. Dennoch konnte im Jahresmittel die Belegung des gesamten IGZ Magdeburg mit 95,7 % auf hohem Niveau nochmals leicht gesteigert werden, so dass zwischenzeitlich nur sehr begrenzte freie Mietkapazitäten bestanden. So arbeiteten im Jahr 2022 auf einer Fläche von ca. 25.000 m² fast 100 Unternehmen, welche ca. 480 Arbeitsplätze vorhielten.

Eine besondere Herausforderung der unternehmerischen Tätigkeit im Jahr 2022 stellten die massiven Preissteigerungen bei Gas-, Wärme- und Stromlieferungen dar. Insbesondere der langfristige Vertrag des IGZ Magdeburg über eine Wärmelieferung am Standort in Barleben war davon betroffen. Er basiert auf einem ortsüblichen variablen Preismodell, welches in seiner wesentlichen Regelgröße von einem Gaspreisindex abhängig ist. Dies führte zu extrem hohen quartalsbezogenen Preissteigerungen. Es wurden - teils unter Mitwirkung der Mieter - kurzfristig umsetzbare technische und organisatorische Maßnahmen realisiert, um die Kostensteigerungen bei der Wärmeversorgung einzudämmen. So konnte die Verbrauchsmenge um ca. 20 % reduziert werden.

Gleichwohl sind die Betriebskosten für das Jahr 2022 extrem gestiegen, woran auch staatliche Unterstützungen nichts grundlegend ändern konnten. Der Standort Magdeburg war von diesen Preissteigerungen in der Gas- bzw. Wärmeversorgung auf Grund anderer Versorgungsmodelle und Verträge noch ausgenommen.

Dennoch wurden die zum Erreichen der unternehmerischen Ziele erforderlichen Wartungs- und grundlegenden Modernisierungsmaßnahmen an beiden Standorten durchgeführt.

Wie in den Vorjahren war auch im Jahr 2022 das IGZ Magdeburg als Maßnahmeträger der Landeshauptstadt Magdeburg mit der Qualifizierung von Existenzgründerinnen und -gründern betraut, einer vom Ministerium für Wirtschaft, Tourismus, Landwirtschaft und Forsten des Landes Sachsen-Anhalt geförderten Maßnahme. Seit dem Jahr 2008 konnten so insgesamt 669 zu Qualifizierende für eine Weiterbildung akquiriert und in speziell ausgerichteten Vor- und Nachgründungskursen geschult werden.

In der ebenso durchgeführten Projektarbeit des IGZ Magdeburg wurde gemeinsam mit regionalen Wirtschaftspartnern das Vorhaben „5G Industrial Working + Co-Working für den Mittelstand“ in der Fördermaßnahme „5x5G-Umsetzungsförderung“ des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur fortgesetzt und ein 5G-Campusnetz für Forschung und Entwicklung im IGZ in Barleben installiert. Des Weiteren war das IGZ an der Einwerbung des medizintechnischen Vorhabens „transPORT“ der Otto-von-Guericke-Universität Magdeburg im deutschlandweit beachteten Förderprogramm „TI-Raum: Transfer-Räume“ des Bundesministeriums für Bildung und Forschung engagiert. Das Vorhaben soll im Magdeburger Wissenschaftshafen angesiedelt sein. Zudem konnte das IGZ vom bereits zuvor unterstützten Innovationsverbund „biogeniV“, welcher nun im Förderprogramm „WIR! - Wandel durch Innovation in der Region“ des Bundesministeriums für Bildung und Forschung im Themenschwerpunkt alternative Energietechnologien umgesetzt wird, einen strategischen Unterauftrag einwerben. Beide letztgenannten Vorhaben sollen in den Jahren 2023 und 2024 wichtige Impulse setzen. Ebenso war das IGZ Magdeburg im Jahr 2022 in der Einwerbung des Transformationsnetzwerkes „MAH-net Transformation“ für den Wandel der Fahrzeug- und Zulieferbranche in eine zukunftsgerichtete, sektorenübergreifende Industrie in der Region Magdeburg -Anhalt - Börde - Harz, gefördert durch das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, erfolgreich unterstützend tätig, dessen Geschäftsstelle bereits in der zweiten Jahreshälfte 2022 im IGZ in Barleben seine Netzwerkarbeit aufgenommen hat.

Neben diesen Aktivitäten war das IGZ Magdeburg auch an ehrenamtlichen Arbeiten des wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Lebens beteiligt. Das betrifft u. a. die Mitwirkung bei der Aktion „Freiwilligenpass“ der Landeshauptstadt Magdeburg genauso wie die Mitgliedschaft im Stadtmarketing Pro Magdeburg e.V. und in der Gesellschaft der Freunde und Förderer der Universität Magdeburg e.V., die Fördermitgliedschaft im Verein Deutscher Ingenieure e.V. sowie eine aktive Mitwirkung in verschiedenen Gremien der Industrie- und Handelskammer Magdeburg und weiteren Beiräten der Hochschulen Sachsen-Anhalts tätig.

Im Zusammenhang mit dem langjährigen Pachtvertrag für das Haus 1 des Innovations- und Gründerzentrums am Standort Barleben hat der Zweckverband Technologiepark Ostfalen im Jahr 2020 gegenüber der IGZ Magdeburg GmbH ein Streitiges Verfahren beim Landgericht Magdeburg angestrengt. In intensiven Verhandlungen im Jahr 2022 konnte eine Streitlösung gefunden werden, die zu Jahresbeginn 2023 in einen gerichtlichen Vergleichsbeschluss eingegangen ist. Die Umsetzung des Vergleichsbeschlusses beinhaltet u. a. den Erwerb des Hauses 1 durch die IGZ Magdeburg GmbH. Zum Berichtszeitpunkt ist die Realisierung des Vergleichs vorangeschritten. Nach noch ausstehender Steuerunbedenklichkeitsprüfung des zuständigen Finanzamtes kann die Eigentumsüberschreibung erfolgen. Die Pachtanzahlungen sowie die Kaufpreiszahlung sind zum Berichtszeitpunkt zwischenzeitlich entsprechend Vergleichsbeschluss und Kaufvertrag erfolgt.

3.2. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2022 wurden Umsatzerlöse in Höhe von insgesamt 2.206 (V: 2.021) TEUR erzielt. Dabei entfallen 2.175 (V: 1.933) TEUR der Umsätze auf die Vermietung von dauerhaften Nutzungsfächen, wobei davon ca. 86,7 (V: 85,0) % der Umsätze dem Standort in Barleben zuzurechnen sind.

Erlöse aus Umsätzen und sonstigen Erträgen für Service-, Beratungs- und Projektleistungen wurden im Geschäftsjahr 2022 in Höhe von zusammen 146 (V: 157) TEUR erwirtschaftet.

Auf Grund des zuvor benannten gerichtlichen Vergleichsbeschlusses und seiner zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses nun juristisch bindenden Wirkung wurde im Sinne einer Bilanzaufhellung eine buchhalterische Behandlung des Vergleichs zum Stichtag 31.12.2022 vorgenommen. Daraus ergeben sich einmalige finanztechnische Effekte, die in Summe zu zusätzlichen Erträgen in Höhe von ca. 515,5 TEUR geführt haben. Dagegen stehen zusätzliche Verluste aus Wertminderungen von ca. 84,3 TEUR. Der Zinsaufwand reduziert sich um 12,8 TEUR.

In dessen Folge weist die Gesellschaft zum Bilanzstichtag 31.12.2022 einen ungewöhnlich hohen Jahresüberschuss in Höhe von 597.355,32 EUR (V: 223,7 TEUR) aus. Er resultiert im Wesentlichen aus Einnahmen im Mietgeschäft, aus Umsätzen im Servicegeschäft sowie aus Erträgen der geleisteten Projektarbeit sowie aus den genannten Sondereffekten des gerichtlichen Vergleichs. Die Gesellschaft erhält keine Zuschüsse aus dem Haushalt der Gesellschafter.

3.3. Finanzlage

Die liquiden Mittel zum Bilanzstichtag 31.12.2022 haben sich im Vergleich zum Vorjahr nochmals um etwa 437 TEUR erhöht. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind hingegen im Jahresvergleich geringfügig auf ca. 982,3 TEUR gesunken. Sie enthalten die Verbindlichkeiten laut gerichtlichem Vergleichsbeschluss in Höhe von circa 768,6 TEUR, welche zum Berichtszeitpunkt beglichen sind. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und einem Gesellschafter konnten auf Grund einer planmäßigen Kredittilgung gesenkt werden.

Die Finanzlage der Gesellschaft ergibt sich aus den finanziellen Verpflichtungen gegenüber Banken und Leasingverpflichtungen. Zur Finanzierung des Hauskaufs laut Gerichtsbeschluss wurde im Jahr 2023 ein Festdarlehen in Höhe von 1,85 Mio. EUR aufgenommen, welches nach Eigentumsumschreibung in ein Annuitätendarlehen umgewandelt werden soll.

Die vormals erhaltenen Investitionszuschüsse für die Errichtung der Gebäude und Infrastruktur werden erfolgsneutral vereinnahmt und in einen Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen eingestellt. Die Auflösungen werden über die Nutzungsdauer der einzelnen bezuschussten Anlagengüter vorgenommen.

3.4. Vermögenslage

Die IGZ Magdeburg GmbH hat zum Bilanzstichtag 31.12.2022 ein buchmäßiges Eigenkapital in Höhe von ca. 1.185 (V: 588) TEUR.

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist davon geprägt, dass der Anteil des Sachanlagevermögens 62,5 (V: 71,4) % an der Bilanzsumme in Höhe von 5.790 (V: 5.840) TEUR beträgt.

Das Anlagevermögen in Höhe von 3.619 (V: 4.171) TEUR wird zum 31.12.2022 durch das Eigenkapital und die Sonderposten insgesamt in Höhe von 3.717 (V: 3.543) TEUR sowie durch mittel- und langfristige Finanzschulden von 432 (V: 713) TEUR vollständig finanziert.

Aufgrund der umfangreichen Bezuschussung zu den Investitionen und den in den Vorjahren vorgenommenen Sonderabschreibungen nach dem Fördergebietsgesetz, die ihren Niederschlag in den Sonderposten in Höhe von 2.532 (V: 2.955) TEUR finden, bestehen in den Sachanlagen nach wie vor stille Reserven.

3.5. Gesamtaussage zur Lage des Unternehmens

Die Gesamtlage der Innovations- und Gründerzentrum Magdeburg GmbH hat sich weiter verbessert und kann als gut bezeichnet werden. Die kumulativen Umsätze und Erträge haben sich im Vergleich zum Vorjahr deutlich erhöht, was sich insbesondere aus gestiegenen Betriebskosteneinnahmen – resultierend aus signifikant höheren Energiekosten für Wärme und Strom – und den einmaligen Sondereffekten aus dem gerichtlichen Vergleich mit dem Zweckverband Technologiepark Ostfalen begründet. Die Gesellschaft weist zum Vorjahr ein verdoppeltes buchmäßiges Eigenkapital aus. Die Liquidität konnte folglich weiter gesteigert werden.

Der weiterhin sehr hohe Vermietungsstand sichert eine solide Geschäftsbasis. Es sind im Laufe des Jahres 2023 jedoch überdurchschnittlich viele Veränderungen in der Mieterbelegung zu erwarten. Dies betrifft Ausgründungen von Unternehmen, die ihren eigenen Firmenstandort eröffnen, aber auch Umzüge aus Neuorientierungen, Rückzüge von Niederlassungen und Geschäftsaufgaben von Kleinstunternehmen, die zumindest teilweise durch hohe Energiekosten und neue Arbeitsplatzmodelle motiviert sind. Es wird abgeschätzt, dass ein Teil der frei werdenden Nutzungsflächen ohne langfristigen Leerstand wieder vermietet werden kann.

Bezogen auf die hohen Energiekosten am Standort Barleben konnten weitere technische Maßnahmen zur Kostenreduzierung ergriffen werden. Zudem wurde auch entgegen der bisherigen Geschäftspolitik des Wärmeanbieters für das vierte Quartal 2023 und die Folgejahre 2024 und 2025 eine Festpreisbindung vereinbart. Damit besteht eine für das existentielle Vermietgeschäft des IGZ am Standort in Barleben wichtige Kostensicherheit. Für den Standort Magdeburg ergeben sich für das Jahr 2023 ebenso erhöhte Gaskosten durch eine turnusmäßige vertragliche Neuregelung, welche jedoch durch die s. g. Gaspreisbremse abgemildert werden.

Auf Grund des Übergangs in eine neue Strukturfond-Förderperiode der EU erfolgt seit Jahresbeginn 2023 zunächst keine Förderung der Qualifizierung von Existenzgründenden durch das Land Sachsen-Anhalt. Kontinuität und Kompetenz sind jedoch wichtig für eine Begleitung des Gründergeschehens. Das IGZ Magdeburg führt daher die betreffende Projektleiterstelle auf eigene Kosten fort, realisiert beratende Veranstaltungen und akquirierende Maßnahmen, um bei Vorliegen der neuen Förder Voraussetzungen in der zweiten Jahreshälfte 2023 die Qualifizierungsmaßnahmen wieder aufnehmen zu können. Zudem werden in dieser Übergangszeit Arbeiten für eine Neugestaltung der Außendarstellung der Gesellschaft vorangetrieben.

Die Realisierung des Vergleichsbeschlusses mit dem Erwerb des IGZ-Hauses 1 beendet eine die Gesellschaft in ihrer Tätigkeit über Jahre belastende Situation und schafft eine höhere Handlungsfreiheit in der Zukunftsgestaltung. Auf Grund der guten wirtschaftlichen Situation der Gesellschaft und bestehender teils freier Grundpfandrechte war die IGZ Magdeburg GmbH in der Lage, in der ersten Jahreshälfte 2023 eine Finanzierung für den Erwerb einzuwerben. Nach vollständiger Realisierung des Hauskaufs sollen ergänzende Finanzierungen verhandelt werden, in dessen Folge auch weitergehende Sanierungen und Modernisierungen der Häuser 1 und 2 umgesetzt werden können.

4. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

4.1. Prognose

Die bisherige wirtschaftliche Entwicklung im laufenden Geschäftsjahr 2023 zeigt auf, dass die im Wirtschaftsplan enthaltenen Umsätze als weiter realistisch einzuschätzen sind. Zum Berichtszeitpunkt wird davon ausgegangen, dass das im Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2023 kalkulierte Jahresergebnis in Höhe von ca. 180 TEUR weiterhin erreicht werden kann. Die im nachfolgenden Abschnitt beschriebenen Risiken sind dabei jedoch zu beachten.

Sobald alle Bedingungen des zu Jahresbeginn 2023 angenommenen gerichtlichen Vergleichs erfüllt und mit der Eigentumsübertragung des Hauses 1 auf die IGZ Magdeburg GmbH abgeschlossen sind, ist eine Anpassung des Wirtschaftsplans 2023 und der Folgejahre unerlässlich, welche bereits Grundlage der Gesellschafterbeschlüsse in dieser Sache darstellen.

Für die Folgejahre wird - auch wenn die Aufwendungen für Instandhaltung, Sanierung und Modernisierung zunehmend steigen werden - mittelfristig von einer positiven Entwicklung der Geschäftstätigkeit ausgegangen.

4.2. Risiken

Das Risikomanagement wird von der Geschäftsführung wahrgenommen. Durch die ständige Prüfung der Abläufe werden betriebswirtschaftliche Erkenntnisse gewonnen und umgesetzt. Dadurch ist das frühzeitige Erkennen von Risiken sichergestellt und Maßnahmen zur Vermeidung und Begrenzung können eingeleitet werden. Die Risiken der Gesellschaft werden in Betriebsrisiken, Finanzrisiken, Personalrisiken und insbesondere auch in Marktrisiken gesehen.

Unsicherheiten und Risiken bestehen aktuell weiterhin in der Verfügbarkeit und Beschaffung von Brennstoffen und in den dafür drastisch gestiegenen Preisen. Die im Abschnitt 3.5 beschriebenen neuen vertraglichen Vereinbarungen zur Wärme- und Gasversorgung reduzieren das Risiko, führen aber auch zu - nunmehr kalkulierbaren - Mehrkosten im Vergleich zu den davorliegenden Jahren. Daher verbleibt insbesondere das Risiko der Verfügbarkeit der Brennstoffe.

Unverändert bergen erfolgreiche Ausgründungen der Unternehmen von einer Miete im IGZ in einen eigenen Firmenstandort sowie die im Abschnitt 3.5 beschriebenen Neuorientierungen, Rückzüge und Geschäftsaufgaben für das IGZ Magdeburg selbst Risiken in Form von Einnahmeverlusten. Der hohe Vermietungsstand zu Jahresbeginn 2023 und eine weiter aktive Vermarktung reduzieren diese Risiken.

Der Hauskauf, die angestrebten Sanierungen und Modernisierungen erfordert zu weiten Teilen eine Fremdfinanzierung. Die Einwerbung von Finanzierungen birgt in den verhandelbaren Bedingungen Risiken. Dazu zählt insbesondere ein fixierbarer Zinssatz in einem gegenwärtig volatilen Finanzmarkt.

4.3. Chancen

Die unternehmerischen Chancen der IGZ Magdeburg GmbH sowohl im Vermietungsgeschäft als auch in der Kooperationsarbeit und in der Innovationsbegleitung bestehen u. a. in den branchenbezogenen Schwerpunktsetzungen des Landes Sachsen-Anhalt mit den etablierten Säulen des Maschinenbaus, der Energietechnik sowie insbesondere der im Strukturwandel befindlichen Automobil- und Zulieferindustrie. Die Tätigkeit der Gesellschaft steht damit im Einklang mit der Regionalen Innovationsstrategie des Landes Sachsen-Anhalt.

Die gegenwärtigen Erwartungen an eine prosperierende wirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklung der Landeshauptstadt Magdeburg und ihrem Umland in den kommenden Jahren führt zu Prognosen, in denen hohe Bedarfe an Gewerberäumen mit Kooperations- und Innovationspotential für junge und wachsende Unternehmen aufgezeigt werden. Dabei ist zu erwarten, dass aus der Elektronik- und Halbleiterbranche auch neue Anforderungen an die Infrastruktur gestellt werden. Derartige regionale Entwicklungen bieten der IGZ Magdeburg strategische Chancen in der Weiterentwicklung und Zukunftsgestaltung der Gesellschaft.

Dabei bilden weiterhin die Bereitstellung flexibler Nutzungsflächen und Infrastruktur, eine kompetente Begleitung von gründenden Unternehmen sowie eine netzwerkorientierte Unterstützung der Innovationsprozesse die Basis des Handelns der Gesellschaft.

Unter Abwägung der beschriebenen gegebenen unternehmerischen und wirtschaftlichen Situation der Innovations- und Gründerzentrum Magdeburg GmbH, den aufgeführten Prognosen, Risiken und Chancen wird zusammenfassend eine positive Fortführungsprognose der Gesellschaft seitens der Geschäftsführung gesehen.

Barleben, den 27. Juli 2023

Dr.-Ing. Stefan Schünemann
Geschäftsführer