

GWM Gesellschaft für Wirtschaftsservice Magdeburg mbH, Magdeburg

Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2016

Lagebericht 2016

1. Grundlagen des Unternehmens

Rechtliche und gesellschaftliche Verhältnisse

Aufgabe der GWM ist, einen Beitrag für Aufbau und Sicherung von Arbeitsplätzen am Standort Magdeburg und in der Region zu leisten. Dies geschieht auf zwei Geschäftsfeldern.

Eines ist das Cluster- bzw. Netzwerkmanagement in ausgewählten wirtschaftlichen Kompetenzfeldern, die jeweils vom Stadtrat zu bestimmen sind. Entsprechend Beschluss des Stadtrates der Landeshauptstadt Magdeburg aus 2003 sind dies Maschinen- und Anlagenbau, Gesundheitswirtschaft und Kreislaufwirtschaft/Umwelttechnik sowie gemäß Festlegung des Oberbürgermeisters der Landeshauptstadt Magdeburg vom November 2012 die Kreativwirtschaft. Dieses neue Kompetenzfeld wurde ohne Personalaufwuchs und Zuschusserhöhung bearbeitet. Die Gesellschaft hat Managementleistungen im Cluster-Service für die vier vorgenannten Branchen zu erbringen. Für Unternehmen und wissenschaftliche Einrichtungen vorwiegend aus den Kompetenzfeldern werden diverse Dienst-, Informations- und Betreuungsleistungen entwickelt und umgesetzt, die der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit dieser Unternehmen dienen. Insbesondere werden regionale Kompetenz-Netzwerke auf vielfältige Weise unterstützt.

Das zweite Geschäftsfeld ist die Immobilienbewirtschaftung. Die Gesellschaft ist seit 2002 Eigentümer und Betreiber des Gewerbezentrum Berliner Chaussee. Desweiteren übertrug zum 1. 1. 2016 die Stadt Magdeburg den Gebäudekomplex Brandenburger Straße 9 - 10 zur Bewirtschaftung an die GWM mit der Aufgabenstellung, daraus ein sich selbst tragendes Kultur- und Kreativwirtschaftszentrum zu entwickeln. Ein Personalaufwuchs zur Bewältigung dieser zusätzlichen Aufgabe wurde der Gesellschaft vom Hauptgesellschafter Stadt Magdeburg nicht genehmigt.

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 2.306.000,00 Euro, 95 % werden von der Stadt Magdeburg und 5 % (111.550,00 Euro) von der Stadtparkasse Magdeburg gehalten.

Seit 2013 ist die GWM zu 75 % Gesellschafter der KGE Kommunalgrund Grundstücksbeschaffungs- und Erschließungsgesellschaft mbH.

Organe der Gesellschaft sind:

- a) die Gesellschafterversammlung mit fünf Mitgliedern, davon drei Stadträte der Landeshauptstadt Magdeburg sowie einem vom Oberbürgermeister entsandten Vertreter als Vorsitzenden und ein Vertreter des Mitgesellschafters Stadtparkasse Magdeburg
- b) der Beirat, der prinzipiell die Funktion eines Aufsichtsrates erfüllt, mit acht Mitgliedern; der Vorsitzende ist ebenfalls ein vom Oberbürgermeister entsandter Vertreter der Stadt Magdeburg, weiterhin gehören dem Gremium drei Stadträte als Vertreter der drei stärksten Fraktionen im Stadtrat der Landeshauptstadt und ein Mitglied des Vorstandes des Mitgesellschafters Stadtparkasse Magdeburg sowie die stellvertretende Hauptgeschäftsführerin der Handwerkskammer, der Geschäftsfeldleiter Logistik- und Fabrikssysteme des IFF Fraunhofer Institut für Fabrikbetrieb und Automatisierung sowie der geschäftsführende Gesellschafter der ITG Planungs- und Energieberatungs GmbH an. Die drei Letztgenannten traten nach einem entsprechenden Beschluss des Stadtrates vom Dezember 2015 in 2016 ihr Amt an.

2. Wirtschaftsbericht

a) Geschäftsverlauf und Lage

Bezüglich des Geschäftsverlaufs sind die beiden Geschäftsfelder – Clustermanagement und Immobilienbewirtschaftung (Gewerbezentrum Berliner Chaussee und Gebäudekomplex Brandenburger Straße 9 - 10) - getrennt zu betrachten.

Im Geschäftsfeld Clustermanagement wurden Regelaktivitäten fortgesetzt und diverse Problemstellungen von Unternehmen einer Lösung zugeführt bzw. entsprechende Partner vermittelt. Wichtigste Grundlage sind dabei unterschiedlichste Kommunikationsformen zur Informations- und Kontaktvermittlung zwischen Unternehmen untereinander und zu wissenschaftlichen Einrichtungen.

Im Cluster Gesundheitswirtschaft wurde die Tätigkeit der GWM als Geschäftsstelle von InnoMed - Netzwerk für Medizintechnik Sachsen Anhalt e.V. weiter gegen Entgelt fortgesetzt bis zum Oktober 2016. Um die Initiativen zur Förderung der Medizintechnik in Sachsen-Anhalt zu bündeln, wurde von den Mitgliedern des Vorstandes von InnoMed e.V. beschlossen, das Cluster Medizintechnik Sachsen-Anhalt und den Verein InnoMed e.V. ab Oktober 2016 in Personalunion durch Dr. Frank Fleischer, TTI Magdeburg GmbH, Leiter des Clusters, zu führen. Das TTI ist sachsen-anhalt-weit aktiv und wird deshalb besser den Anforderungen des Vereins gerecht, da in Magdeburg kaum Medizintechnikunternehmen vorhanden sind

Im Cluster Kreislaufwirtschaft/Umwelttechnik war unverändert Schwerpunkt der Tätigkeit die Koordinierung der Partner im BMBF-Projekt „Energieeffiziente Stadt“. Der Aufwand der GWM bei der Projektkoordination und -steuerung in der Förderphase bis 2016 sowie die Bearbeitung von Teilaufgaben in einzelnen Projekten werden aus Fördermitteln des Projektes finanziert. Der Projektmanager für diesen Bereich beendete zum 31.10.2015 seine Tätigkeit bei der GWM auf eigenen Wunsch. Er führt aber in Teilzeit-Anstellung bei der GWM die Arbeiten ausschließlich für das Projekt „Energieeffiziente Stadt“ weiter bis zur Beendigung des Projektes Ende 2016. Damit wird das Risiko einer Rückforderung von Fördermitteln vermieden, das andernfalls bei einer Auslagerung des Projektes bzw. Aufgabenübernahme durch einen neuen Mitarbeiter mit objektiv ungenügenden Kenntnissen zum Projekt bestehen würde.

Im Cluster Maschinenbau wurden insbesondere verschiedene Maßnahmen und Projekte unterstützt, die zu Lösungen des zunehmenden Problems des fehlenden Fachkräftenachwuchses beitragen. Auch hier konnten wieder erfolgreich Drittmittel von beteiligten Partnern und Institutionen eingeworben werden. Die GWM ist unverändert Sitz der Geschäftsstelle des Magdeburger Maschinenbau e.V., der die mit dieser Tätigkeit verbundenen Aufwendungen pauschal erstattet.

Im Cluster Kreativwirtschaft wurden die Kontakte zu bereits bestehenden Netzwerken der Branche auf- und ausgebaut und verschiedene Projekte realisiert. Dazu gehören insbesondere die Intensivierung der Vernetzungsaktivitäten, der zweimal jährlich stattfindende Kreativsalon als Format der Vernetzung von Kreativwirtschaft mit anderen Wirtschaftsbereichen in der Stadt sowie Messebeteiligungen.

Der Bereich Immobilienbewirtschaftung umfasste bis 2015 lediglich die Bewirtschaftung des im Eigentum der GWM stehenden Gewerbezentrums Berliner Chaussee mit rund 10.000 m² vermietbarer Fläche, aufgeteilt auf rund 30 Gewerbeeinheiten und mit ca. 25 eingemieteten Unternehmen zu über 95 % vermietet.

Der Stadtrat beschloss im November 2014, den Gebäudekomplex Brandenburger Straße 9 – 10 in Magdeburg der GWM zu überlassen, die daraus ein Kultur- und Kreativwirtschaftszentrum entwickeln soll. Mit der zum 1. 1. 2016 erfolgten vollständigen Übertragung des Komplexes an die GWM mit rund 8.500 m² Fläche, davon ca. 5.000 m² Nutzfläche wurde das Geschäftsfeld Immobilienbewirtschaftung erheblich ausgeweitet.

Die infolge der 20jährigen Nutzung des Gebäudekomplexes als Standort von Hochschul- und Universitätseinrichtungen und für Vorlesungs- und Seminarveranstaltungen erforderlichen Sanierungsaufwendungen sowie die Investitionen für Anpassungen an den neuen Verwendungszweck sollen allein aus Mieteinnahmen erwirtschaftet werden. Der Antrag der GWM auf Erhöhung des Zuschusses der Stadt Magdeburg zur Schaffung einer neuen Stelle für diese Aufgabe wurde abgelehnt.

Alle Aufgaben zur Gebäudeunterhaltung und -sicherung, Wartung technischer Anlagen, Mieterakquisition und -kommunikation, Veranstaltungsorganisation etc. mussten somit mit dem vorhandenen Personalbestand der GWM realisiert werden.

Um die entsprechenden Prozesse möglichst reibungslos zu realisieren hat sich die Geschäftsführung entschieden, den ab 1. Januar 2016 als Ersatz für den ausgeschiedenen Projektmanager Kreislaufwirtschaft/Umwelttechnik neu eingestellten Mitarbeiter primär mit dem gesamten Facility-Management zur Brandenburger Straße 9-10 zu betrauen und Aufgaben zum entsprechenden Clustermanagement zurückzustellen. Die ursprüngliche hälftige Aufteilung des Arbeitszeitvolumens ist vorerst nicht zu realisieren, so dass der Clusterservice für den Bereich Kreislaufwirtschaft/Umwelttechnik vorerst praktisch eingestellt ist.

Die Richtigkeit dieser Entscheidung wird bestätigt durch den Fakt, dass es in 2016 gelungen ist, rund 83 % der vermietbaren Flächen zu vermieten. Die somit erzielten Einnahmen reichten aus, selbst die durch eine erhebliche Anhebung der Grundsteuer sowie die Kosten einer ab 1. 1. 2016 abgeschlossenen Gebäudeversicherung deutlich angestiegenen Betriebskosten zu decken und auch unvorhergesehene, nicht planbare Reparaturen speziell im Bereich Heizung / Sanitär zu realisieren. Auch verschiedene

Maßnahmen zur Aufwertung des Gebäudes könnten aus den Mieteinnahmen finanziert werden.

b) Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Das Sachanlagevermögen mit 90,1 % (VJ 90,4%) bestimmt unverändert die Aktivseite der Bilanz. Der Eigenkapitalanteil unter Berücksichtigung von 70% des Sonderpostens für Zuwendungen zum Anlagevermögen beträgt 69,8 %. Die langfristigen Vermögenswerte sind langfristig mit Eigen- und Fremdkapital und Sonderposten finanziert. Die kurzfristigen Schulden sind durch entsprechende Vermögenswerte gedeckt.

In dem vom Stadtrat am 8.12.2015 beschlossenen Wirtschaftsplan 2016 waren zusätzlich zu den Zuschüssen des Hauptgesellschafters Landeshauptstadt Magdeburg in Höhe von TEUR 330 Erträge aus der Vermietung des Gewerbezentrums von TEUR 520 eingeplant sowie sonstige Erträge in Höhe von TEUR 60. Der jahresdurchschnittliche Vermietungsstand mit ca. 99 % lag über dem Planansatz von 94 %. Darüber hinaus konnten zusätzliche Einnahmen - insbesondere aus höheren Mieten erzielt werden. Damit wurde der Zuschuss des Hauptgesellschafters nur in Höhe von TEUR 250 und damit um TEUR 80 gegenüber dem Planansatz verringert in Anspruch genommen.

Das Geschäftsjahr 2016 wurde mit einem Plus von TEUR 2,6 (Planansatz TEUR 1) abgeschlossen. Die Liquidität der Gesellschaft war jederzeit in ausreichendem Maße vorhanden.

3. Prognosebericht, Chancen- und Risikobericht

Die Entwicklung der Geschäftstätigkeit der GWM im Bereich des Clustermanagements wird zum Einen entscheidend davon abhängen, ob der Zuschuss des Hauptgesellschafters Landeshauptstadt Magdeburg auch mittelfristig auf dem jetzigen Niveau als Planungsgrundlage bestehen bleibt und erneut Fördermittel akquiriert werden können. Die Einwerbung von Förder- und Projektmitteln sowie sonstigen Einnahmen von Dritten wird seitens der Gesellschaft weiterhin angestrebt, kann aber aufgrund der vielfältigen, objektiv gegebenen Unwägbarkeiten im Bereich der Fördermittel nicht verlässlich über einen längeren Zeitraum geplant werden.

Das Clustermanagement für den Bereich Kreislaufwirtschaft/Umwelttechnik kann auch in 2017 mangels personeller Kapazität – resultierend aus der Übertragung neuer, zusätzlicher Aufgaben auf die GWM bei gleichzeitiger Ablehnung eines Personalaufwuchses durch den Hauptgesellschafter Stadt Magdeburg – nicht sinnvoll abgedeckt werden.

Die Entwicklung des Vermietungsstandes des Gewerbezentrums Berliner Chaussee sowie damit verbundener Erträge ist nicht verlässlich vorhersehbar. Ein Absinken des Vermietungsstandes unter etwa 75 % über mehrere Monate hinweg – z.B. infolge einer Kündigung eines Großmieters - würde die bisher stets gegebene Kostendeckung der Bewirtschaftung des Gewerbezentrums gefährden.

Unverändert wird seitens der Geschäftsführung ein wesentliches Risiko für 2017 und nachfolgende Jahre in der Entwicklung des Gebäudekomplexes Brandenburger Straße 9 – 10 zum Kultur- und Kreativwirtschaftszentrums gesehen, da die dauerhafte Sicherung eines die Betriebskosten und die Kosten für erforderliche Sanierungs- und Umbauarbeiten deckenden Vermietungsstandes zu kostendeckenden Mieten angesichts der Wettbewerbssituation auf dem Immobilienmarkt der Stadt sowie der finanziellen Situation potenzieller Mieter aus dem Bereich der Kultur- und Kreativwirtschaft – insbesondere entsprechender Existenzgründer – als schwer zu erreichendes Ziel eingeschätzt wird. Hinzu kommt, dass seitens der Organe der Gesellschaft – Beirat und Gesellschafterversammlung – unterschiedliche Positionen vertreten werden in der Frage der Priorität von wirtschaftlicher Vermietung vs. Geschäftszweck von Mietern.

Ein zusätzliches Risiko resultiert aus der vom Stadtrat beschlossenen Übertragung der "inhaltlichen und konzeptionellen Federführung" für die Entwicklung des Kreativwirtschaftszentrums an den Forum Gestaltung e.V ohne Festlegung einer wirtschaftlichen Verantwortung, die allein bei der GWM liegt.

Unter den Voraussetzungen, dass

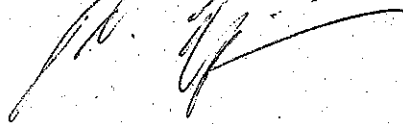
- der Zuschuss des Hauptgesellschafters Landeshauptstadt Magdeburg auch in den Jahren 2017 und 2018 zur Verfügung steht
- der Vermietungsgrad im Gewerbezentrum Berliner Chaussee nicht unter 75 % absinkt
- es gelingt, den Gebäudekomplex Brandenburger Straße 9 – 10 in 2017 dauerhaft zu mindestens 75 % an zahlungsfähige Mieter zu vermieten

rechnen wir für die Jahre 2017 und 2018 mit einem ähnlichen Geschäftsverlauf wie in 2016. Daher weist der Wirtschaftsplan für die Jahre 2017 und 2018 jeweils einen Jahresüberschuss von TEUR 1 bzw. TEUR 2 aus.

Magdeburg, 07.03.2017

Geschäftsführer

Ralph Tyszkiewicz



Geschäftsführer

Rainer Nitsche

