

GWM Gesellschaft für Wirtschaftsservice Magdeburg mbH, Magdeburg

Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2015 bis zum 31. Dezember 2015

1. Darstellung des Geschäftsverlaufs

1.1. Rechtliche und gesellschaftliche Verhältnisse

Aufgabe der GWM ist, einen Beitrag für den Aufbau und die Sicherung von Arbeitsplätzen am Standort Magdeburg und in der Region zu leisten. Dies geschieht insbesondere in den wirtschaftlichen Kompetenzfeldern, die jeweils vom Stadtrat beschlossen sind.

Entsprechend einem Beschluss des Stadtrates der Landeshauptstadt Magdeburg aus 2003 sind dies der Maschinen- und Anlagenbau, die Gesundheitswirtschaft und die Kreislaufwirtschaft/Umwelttechnik sowie gemäß Festlegung des Oberbürgermeisters der Landeshauptstadt Magdeburg vom November 2012 seit 2013 die Kreativwirtschaft. Die Hinzunahme dieses Kompetenzfeldes erfolgte ohne Personalaufwuchs und Zuschuss-erhöhung.

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.

Weiterhin ist die Gesellschaft Eigentümer und Betreiber des 2003 fertig gestellten Gewerbezentrums Berliner Chaussee mit rund 10.000 m² vermietbarer Fläche, aufgeteilt auf rund 30 Gewerbeeinheiten. In 2015 übergab die Stadt Magdeburg den Gebäudekomplex Brandenburger Straße 9 - 10 mit rund 8.500 m² Fläche, davon ca. 5.000 m² Nutzfläche schrittweise an die GWM mit der Aufgabenstellung, daraus ein Kultur- und Kreativwirtschaftszentrum zu entwickeln.

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 Mitgeschafters 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 sowie ein Vertreter des Mitgeschafters Stadtparkasse Magdeburg und jeweils ein Vertreter der Industrie- und Handelskammer Magdeburg, der Handwerkskammer sowie der Hochschule Magdeburg-Stendal an. Die drei Letztgenannten legten im Laufe des Jahres 2015 aus unterschiedlichen Gründen (u.a. Wegzug sowie Auslastung durch eine Vielzahl anderer Funktionen etc.) ihr Mandat nieder, der Stadtrat Magdeburgs beschloss im Dezember 2015 die Personalien zur Neubesetzung.

1.2. Geschäftsverlauf und wirtschaftliche Verhältnisse

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.

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 - dies soll bis zur Beendigung des Projektes im 4. Quartal 2016 beibehalten werden. 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 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.

Der Bereich Immobilienbewirtschaftung wurde in 2015 in erheblichem Maße ausgeweitet bei unverändertem Personalbestand der GWM.

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. Finanzielle Mittel werden der GWM von der Stadt Magdeburg dafür nicht zur Verfügung gestellt. Der Antrag der GWM auf Erhöhung des Zuschusses der Stadt Magdeburg zur Schaffung einer neuen Stelle für diese Aufgabe wurde abgelehnt. Die angesichts der rund 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. Ausschließlich im Jahr 2015 erfolgte ein Verlustausgleich für nicht aus Mieteinnahmen gedeckte Betriebskosten zwischen Stadt Magdeburg und GWM.

Damit bestehen ab 2016 mehrere erhebliche finanzielle Risiken für die GWM, trotz eines bisher erreichten Vermietungsstandes von rund 60 % der Hauptnutzfläche. Zum einen resultieren sie aus dem wirtschaftlich extrem ungünstigen Verhältnis von 5.000 m²

Nutzfläche zu 3.500 m² Nebenflächen und sich daraus ergebenden hohen Betriebskosten. Zum anderen behindern bisher nicht finanziell untersetzte städtische Interessen an Flächen in dem Gebäudekomplex die Vermarktung. 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., der aber keinerlei wirtschaftliche Verantwortung zu tragen hat, diese liegt allein bei der GWM.

Alle Aufgaben zur Gebäudeunterhaltung und -sicherung, Wartung technischer Anlagen, Pflege des Mieterbestandes etc. gingen am 1. Januar 2016 schlagartig auf die GWM über. Um die entsprechenden Prozesse möglichst reibungslos und ohne Abbrüche 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, da andernfalls neue Risiken erwachsen würden.

Im Geschäftsfeld Gewerbezentrum konnte im Geschäftsjahr 2015 wieder ein jahresdurchschnittlicher Vermietungsstand von rund 95 % realisiert werden.

2. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Das Sachanlagevermögen mit 90,4% (VJ 90,2%) bestimmt unverändert die Aktivseite der Bilanz. Der Eigenkapitalanteil unter Berücksichtigung von 70% des Sonderpostens für Zuwendungen zum Anlagevermögen beträgt 67,6%. 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. 2014 beschlossenen Wirtschaftsplan 2015 waren zusätzlich zu den Zuschüssen des Hauptgesellschafters Landeshauptstadt Magdeburg in Höhe von 335 TEUR Erträge aus der Vermietung des Gewerbezentrums von 490 TEUR eingeplant sowie sonstige Erträge in Höhe von 66 TEUR. Der jahresdurchschnittliche Vermietungsstand mit ca. 95 % lag etwas 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 248 TEUR und damit um 87 TEUR gegenüber dem Planansatz verringert in Anspruch genommen. Das Geschäftsjahr 2015 wurde mit einem Plus von 2. TEUR (Planansatz 1 TEUR) abgeschlossen. Die Liquidität der Gesellschaft war jederzeit in ausreichendem Maße vorhanden.

3. Voraussichtliche Entwicklung, Chancen und Risiken

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 die Fördermittel aus dem BMBF-Projekt „Energieeffiziente Stadt“ per Fördermittelbescheid 2016 auch der GWM zufließen. Diese zweckgebundenen Fördermitteleinnahmen werden in 2016 entscheidend den Arbeitsinhalt des teilzeitbeschäftigten Mitarbeiters im Cluster Kreislaufwirtschaft/Umwelttechnik bestimmen. Die Einwerbung von Förder- und Projektmitteln sowie sonstige 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.

Die Entwicklung des Vermietungsstandes des Gewerbezentrums Berliner Chaussee und der damit verbundenen 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 2016 und nachfolgende Jahre in der Entwicklung des Gebäudekomplexes Brandenburger Straße 9 – 10 zum Kultur- und Kreativwirtschaftszentrums gesehen, da die Erreichung 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 schwerlich 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.

Unter den Voraussetzungen, dass

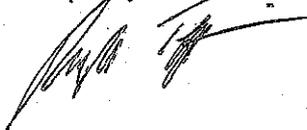
- der Zuschuss des Hauptgesellschafters Landeshauptstadt Magdeburg auch in den Jahren 2016 und 2017 zur Verfügung steht,
- der Vermietungsgrad im Gewerbezentrum Berliner Chaussee nicht unter 75 % absinkt,
- es gelingt, den Gebäudekomplex Brandenburger Straße 9 – 10 in 2016 zu mindestens 75 % an zahlungsfähige Mieter zu vermieten und
- zu den von der Stadt Magdeburg gewollten Nutzungen auch finanziell untersetzte Verträge zustande kommen

rechnen wir für die Jahre 2016 und 2017 mit einem ähnlichen Geschäftsverlauf wie in 2015. Daher weist der Wirtschaftsplan für die Jahre 2016 und 2017 jeweils einen Jahresüberschuss von TEUR 1 aus.

Magdeburg, 07.03.2016

Geschäftsführer

Ralph Tyszkiewicz



Geschäftsführer

Rainer Nitsche

