

INHALTSVERZEICHNIS



1. Prüfungsamt	1
2. Stellungnahme zur Lageberichterstattung der gesetzlichen Vertreter	3
3. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung	7
3.1. Gegenstand der Prüfung	17
3.2. Art und Umfang der Prüfungsdurchführung	7
4. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung	10
4.1. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	10
4.1.1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	10
4.1.2. Jahresabschluss	10
4.1.3. Lagebericht	11
4.2. Gesamtergebnis des Jahresabschlusses	11
4.2.1. Feststellungen	11
4.2.2. Bewertungsergebnisse	12
4.2.3. Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019	13
4.2.4. Aufgliederung des Jahresabschlusses	13
4.3. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	14
4.3.1. Vermögenslage und Kapitalstruktur	14
4.3.2. Bilanzlage	17
4.3.3. Ertragslage	18
5. Feststellungen gemäß § 53 HGB	21
6. Widerspruch des Gesellschafters/Vertrags und Spruchherausbildung	22

**GWM Gesellschaft für Wirtschaftsservice Magdeburg mbH**  
**Magdeburg**

## 2. Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter

Gemäß § 321 Abs. 1 Satz 2 HGB nehmen wir nachfolgend in unserer vorangestellten Berichterstattung zur Beurteilung der Lage des Unternehmens im Jahresabschluss und im Lagebericht durch die gesetzlichen Vertreter Stellung.

Unsere Stellungnahme geben wir auf Grund eigener Beurteilung der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens ab, die wir im Rahmen der Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts gewonnen haben. Hierzu gehören vertiefende Erläuterungen und die Angabe von Ursachen zu den einzelnen Entwicklungen sowie eine kritische Würdigung der zu Grunde gelegten Annahmen, nicht aber eigene Prognoserechnungen. Unsere Berichtspflicht besteht, soweit uns die geprüften Unterlagen eine Beurteilung erlauben.

Insbesondere gehen wir auf die Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit und auf die Beurteilung der künftigen Entwicklung des Unternehmens ein, wie sie im Jahresabschluss und im Lagebericht ihren Ausdruck gefunden haben.

Die von uns geprüften Unterlagen i.S.v. § 321 Abs. 1 Satz 2 HGB umfassten jene Unterlagen, die unmittelbar Gegenstand unserer Abschlussprüfung waren, also die Buchführung, den Jahresabschluss und den Lagebericht, sowie alle Unterlagen, wie Kostenrechnungen zur Ermittlung der Herstellungskosten, Planungsrechnungen, Verträge, Protokolle und Berichterstattungen an Gremien, die wir im Rahmen unserer Prüfung herangezogen haben.

Die Darstellung und Beurteilung der Lage des Unternehmens und seiner voraussichtlichen Entwicklung durch die Geschäftsführung im Jahresabschluss und im Lagebericht halten wir für zutreffend.

### Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

Die GWM ist in zwei Geschäftsfeldern tätig. Eines ist das Cluster- bzw. Netzwerkmanagement in vom Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg zu beschließenden wirtschaftlichen Kompetenzfeldern. Das zweite Geschäftsfeld ist die Immobilienbewirtschaftung. Seit 2002 ist die GWM Eigentümer und Betreiber des Gewerbezentrum Berlin Chaussee. Zusätzlich übertrug die Stadt Magdeburg zum 01.01.2016 den Gebäudekomplex Brandenburger Straße 9 - 10 zur Bewirtschaftung an die GWM mit der Aufgabenstellung, hier ein sich selbst tragendes Kultur- und Kreativwirtschaftszentrum zu entwickeln. Die Bewirtschaftung dieses Gebäudekomplexes wurde zum 01.07.2019 an den Forum Gestaltung e.V. übertragen.

Der Geschäftsverlauf in beiden Geschäftsfeldern stellt sich wie folgt dar:

Im Bereich Clustermanagement werden der Gesellschaft übertragene Aufgaben bearbeitet, die nicht zu konkreten Umsätzen führen. Der Gesellschafter Landeshauptstadt Magdeburg unterstützte bis 2019 diese Aufgaben mit 3 hierfür beschäftigten Arbeitnehmern durch einen Betriebskostenzuschuss. Zudem konnten im Cluster Kreativwirtschaft und Maschinenbau 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.

Der Bereich Immobilienbewirtschaftung umfasste die Bewirtschaftung des im Eigentum der GWM stehenden Gewerbezentrums Berliner Chaussee mit rund 10.000 m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche, aufgeteilt auf rund 30 Gewerbeeinheiten. Mit ca. 29 eingemieteten Unternehmen war das Objekt über das gesamte Jahr 2019 zu ca. 94 % kostendeckend vermietet, freige-wordene Flächen konnten aufgrund der Nachfragesituation bezüglich derartiger Gewerbeeinheiten stets kurzfristig neu vermietet werden.

Mit der gemäß Stadtratsbeschluss aus 2014 zum 01.01.2016 erfolgten Übertragung der Bewirtschaftung des Komplexes Brandenburger Straße 9 - 10 an die GWM mit rund 8.500 m<sup>2</sup> Fläche, davon ca. 5.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche, wurde das Geschäftsfeld Immobilienbewirtschaftung erheblich ausgeweitet. Im Unterschied zum Gewerbezentrum Berliner Chaussee waren hier neben der üblichen Vermietetätigkeit auch die Veranstaltungsorganisation zu gewährleisten sowie die inhaltliche Entwicklung zu bearbeiten, was einen vergleichsweise höheren Personalaufwand erfordert. Zum 01.07.2019 endete die Bewirtschaftung.

Insgesamt entsprach der Geschäftsverlauf den Erwartungen. Der in geringerem Umfang in Anspruch genommene Zuschuss des Hauptgesellschafters beruht auf den vorsichtigen Planungen in Bezug auf den Zeitpunkt der Umsetzung einzelner geplanter Maßnahmen.

Aus diesen Geschäftsfeldern erzielte die GWM im Geschäftsjahr einen Jahresüberschuss von TEUR 15,8 und lag damit über dem Planansatz von TEUR 2.

Es wurden insgesamt Erträge (ohne Betriebskostenzuschüsse und Beteiligungserträge) in Höhe von TEUR 1.005 (Plan TEUR 1.125) erzielt. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr (TEUR 1.167) um TEUR 162 sowie gegenüber dem Plan um TEUR 120 beruht im Wesentlichen auf der Beendigung der Bewirtschaftung der Brandenburger Straße zum 01.07.2019. Der Rückgang alleine im Bereich der Brandenburger Straße beträgt gegenüber dem Plan TEUR 127 und gegenüber dem Vorjahr TEUR 158. Weitere Abweichungen beruhen auf einer mit ca. 94% gegenüber dem Plan (92%) höheren jedoch gegenüber dem Vorjahr (95%) etwas geringeren Mietauslastung des Handwerkerhofes.

Den Erträgen standen Aufwendungen in Höhe von TEUR 1.133 gegenüber. Diese lagen mit TEUR 316 unter dem Planansatz des Geschäftsjahres (TEUR 1.449) und mit TEUR 204 unter dem Vorjahreswert (TEUR 1.337). Ursächlich sind auch hier die Kosteneinsparungen aufgrund der Beendigung der Bewirtschaftung der Brandenburger Straße (in diesem Bereich TEUR 134 geringer gegenüber Plan), eine gegenüber dem Plan und dem Vorjahr geringere Arbeitnehmerzahl sowie im Vorjahr erhöht angefallenen Instandsetzungskosten.

Die Beteiligungserträge sanken mit TEUR 18 gegenüber dem Vorjahr mit TEUR 36, sind jedoch im Planansatz regelmäßig nicht enthalten.

Insgesamt wurde damit zur Kostendeckung der Betriebskostenzuschuss mit TEUR 125 abgerufen, was einem Rückgang gegenüber dem Vorjahr in Höhe von TEUR 15 und gegenüber dem Plan in Höhe von TEUR 200 bedeutet.

#### Voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft

Die Darstellung der voraussichtlichen Entwicklung der GWM Gesellschaft für Wirtschaftsservice Magdeburg mbH im Lagebericht basiert auf Annahmen, bei denen Beurteilungs-

spielräume vorhanden sind. Wir halten diese Darstellung für plausibel. In diesem Zusammenhang ist insbesondere auf folgende Kernaussagen hinzuweisen:

Die zukünftige kurz- und mittelfristige Ausrichtung und Entwicklung der Gesellschaft ist ausschließlich in Abhängigkeit von den anstehenden und künftigen Entscheidungen und Beschlüssen des Hauptgesellschafters, der Landeshauptstadt Magdeburg, möglich und umsetzbar.

Die Entwicklung des Vermietungsstandes des Gewerbezentrum 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 Gewerbezentrum gefährden.

Unter der Voraussetzung, dass der Vermietungsgrad im Gewerbezentrum Berliner Chaussee nicht unter 75 % absinkt, rechnet die Geschäftsführung für das Jahr 2020 mit einer kostendeckenden Bewirtschaftung des Handwerkerhofes, der plangemäß neben der Beteiligung an der KGE als Aufgabe der GWM verbleibt.

Auf dieser Grundlage wurde der Wirtschaftsplan 2020 ohne Berücksichtigung eines Betriebskostenzuschusses erstellt.

Die Geschäftsführung hat im Geschäftsjahr 2019 mit der Umsetzung der von den Gesellschaftern auf der Grundlage des Stadtratsbeschlusses vom 13.06.2019 (Beschluss-Nr. 2561-070(VI)19) beschlossenen Veränderungen begonnen: Übergabe des Kultur- und Kreativwirtschaftszentrums an den Forum Gestaltung e.V., Übertragung der Aufgaben des Clustermanagements an das Dezernat für Wirtschaft, Tourismus und regionale Zusammenarbeit und teilweise Übernahme des entsprechenden Personals. Dieser Vorgang konnte jedoch zum Jahresbeginn 2020 noch nicht abgeschlossen werden.

Infolge dessen wird sich die Gesellschaft in 2020 mit Personalkosten für den Clusterbereich konfrontiert sehen, die im Wirtschaftsplan nicht enthalten sind.

Im Wirtschaftsplan 2020 ist kein Zuschuss mehr vorgesehen. Es liegt jedoch die Zusage des Hauptgesellschafters Landeshauptstadt Magdeburg vor, die Gesellschaft bei Liquiditätsengpässen zu unterstützen.

Inwieweit die zusätzlichen Kosten die Ergebnissituation der GWM belasten, wird davon abhängig sein, ob die Unterstützung durch die Landeshauptstadt als Ertragszuschuss ausgestaltet wird.

Der Gesellschaftsvertrag wurde bisher noch nicht an die geänderte Ausrichtung der GWM angepasst, weil der Entscheidungsprozess der Gesellschafter darüber noch nicht abgeschlossen ist, ob und in welchem Umfang die Gesellschaft mit neuen Aufgaben betraut werden soll. Jedoch gibt es derzeit keine Zweifel daran, die Gesellschaft weiterzuführen.

Bis zur vollständigen Umsetzung dieser Einordnung und Überführung des Personalbestandes des Cluster-Managements verbleiben deren Aufgaben, Planungen und Verantwortlichkeiten mithin bei der GWM.

Ebenfalls bei der GWM verbleibt die Aufgabe der Verwaltung der 75 % Geschäftsanteile an der KGE Kommunalgrund Grundstücksbeschaffungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH als deren Hauptgesellschafter.

Gleichfalls obliegen der GWM weiterhin die Aufgaben aus der Bewirtschaftung, bestandsgerechten Pflege und Instandhaltung der Gewerbeimmobilie „Handwerkerhof“ Berliner Chaussee mit dem Ziel der Sicherung der Werthaltigkeit des Objektes im Hinblick auf eine eventuelle zukünftige Verwertung.