

B E R I C H T
über die Prüfung des
Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2021
und des Lageberichts

der

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 im Geschäftsfeld der Immobilienbewirtschaftung tätig. Seit 2002 ist die GWM Eigentümer und Betreiber des Gewerbezentrums Berliner Chaussee. Die Bewirtschaftung wurde mit Geschäftsbesorgungsvertrag vom 29.05.2020 auf die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH zum 01.06.2020 übertragen.

Der Geschäftsverlauf stellt sich wie folgt dar:

Der Bereich Immobilienbewirtschaftung umfasste die Bewirtschaftung des im Eigentum der GWM stehenden Gewerbezentrums Berliner Chaussee mit rund 10.000 m² vermietbarer Fläche, aufgeteilt auf rund 45 Gewerbeeinheiten. Das Objekt war über das gesamte Jahr 2021 kostendeckend vermietet, freigewordene Flächen konnten aufgrund der Nachfragesituation bezüglich derartiger Gewerbeeinheiten stets kurzfristig neu vermietet werden.

Die Coronakrise hatte in 2021 keine Auswirkungen auf die GWM. Coronabedingte Mietausfälle aus dem Vorjahr konnten ausgeglichen werden.

Die GWM erzielte im Geschäftsjahr einen Jahresüberschuss von TEUR 160 und lag damit über dem Planansatz von TEUR 131.

Es wurden insgesamt Erträge (ohne Beteiligungserträge) in Höhe von TEUR 804 (Plan TEUR 765) erzielt. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr (TEUR 820) resultiert insbesondere aus geringeren sonstigen betrieblichen Erträgen (geringere Nutzungsentgelte) denen höhere Erlöse aus dem Kerngeschäft gegenüberstehen. Den Erträgen standen Aufwendungen in Höhe von TEUR 614 (Plan TEUR 634) gegenüber. Unter Berücksichtigung der erstmalig ausgewiesenen Steuern vom Einkommen und Ertrag von TEUR 46 ergeben sich Aufwendungen von TEUR 660. Die steuerlichen Verlustvorträge sind in 2021 aufgebraucht. Die Aufwendungen lagen ebenfalls unter dem Vorjahreswert von TEUR 736. In 2020 waren noch Aufwendungen im Bereich des Clustermanagements entstanden sowie höhere Personalkosten (durchschnittlich waren mehr Mitarbeiter beschäftigt).

Voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft

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

Bei der GWM verbleiben die Aufgaben der finanztechnischen Organisation und Verwaltung der Verbindlichkeiten der KGE Kommunalgrund Grundstücksbeschaffungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH als deren Hauptgesellschafters mit 75 % Geschäftsanteilen.

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. Hier können in 2022 coronabedingte Mietausfälle nicht vollständig ausgeschlossen werden. Aktuell sind hier keine neuen Mietforderungen entstanden.