

Gesellschaft für Wirtschaftsservice Magdeburg mbH (GWM)

Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021

1. Grundlagen des Unternehmens

1.1 Rechtliche und gesellschaftliche Verhältnisse

Aufgabe der GWM ist die regionale Wirtschaftsförderung sowie die Erbringung eines Beitrages für Aufbau und Sicherung von Arbeitsplätzen am Standort Magdeburg und in der Region zu leisten.

Dies erfolgt im Geschäftsfeld der Immobilienbewirtschaftung. Die GWM ist seit 2002 Eigentümer und Betreiber des Gewerbezentrums Berliner Chaussee welches sie unverändert bewirtschaftet.

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 2.306.000,00 Euro, 95 % werden von der Stadt Magdeburg und 5 % von der Stadtsparkasse Magdeburg gehalten.

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

1.2 Organe der Gesellschaft

Organe der Gesellschaft sind:

- a) die Gesellschafterversammlung mit fünf Mitgliedern, davon ein vom Oberbürgermeister entsandter Vertreter als Vorsitzender, drei Stadträte der Landeshauptstadt Magdeburg sowie ein Mitglied des Vorstandes des Mitgeschafters Stadtsparkasse Magdeburg,
- b) der Beirat mit der Funktion eines Aufsichtsrates mit aktuell sechs Mitgliedern, Vorsitzender ist ein vom Oberbürgermeister entsandter Vertreter der Stadt Magdeburg, weiterhin gehörten dem Gremium im Geschäftsjahr 2021 drei Vertreter des Stadtrates der Landeshauptstadt Magdeburg, ein Mitglied des Vorstandes des Mitgeschafters Stadtsparkasse Magdeburg, sowie der geschäftsführende Gesellschafter der ITG Planungs- und Energieberatungs GmbH an.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamt- und branchenwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das Geschäftsjahr 2021 war weiterhin stark von den Auswirkungen der Corona-Pandemie geprägt. Nach einem starken Einbruch im Vorjahr, hat sich die Wirtschaftsleistung trotz andauerndem Pandemiegeschehen sowie zunehmender Liefer- und Materialengpässe in fast allen Wirtschaftsbereichen erhöht, wenn gleich das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht wurde. Ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes zufolge ist das Bruttoinlandsprodukt um 2,7 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Damit lag es noch 2 % unter dem im Vorkrisenjahr 2019.

(Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis). Pressemitteilung Nr. 020 vom 14.01.2022)

Auch in Sachsen-Anhalt stand die Wirtschaft unter dem Einfluss der Corona-Pandemie und deren Folgen. Unternehmen meldeten Kurzarbeit an, Hilfen wurden gezahlt, um die Folgen der Krise abzufedern. Trotz der schwierigen Bedingungen gab es zahlreiche Ansiedlungen von innovativen Unternehmen, welche den Entschluss fassten ihre Produktion aufzunehmen, was die Attraktivität Sachsen-Anhalts als Logistikstandort verdeutlicht. In ihrem für Sachsen-Anhalt veröffentlichten Konjunkturausblick geht die Nord LB von einer deutlich verbesserten Wirtschaftsleistung im Jahr 2021 gegenüber dem Vorjahr (-3,9 %) aus und rechnet mit einem realen BIP-Wachstum für Sachsen-Anhalt von 1,0 %. Sie begründet dies auf bislang vorliegende Zahlen u. a. im Industrie-, besonders Chemiesektor, welcher von globalen Lieferengpässen profitierte und auch einer stabilen Ausrichtung im Dienstleistungsgewerbe, aber mit strukturell unterschiedlichen Entwicklungen. Bei den Verbraucherpreisen vollzog sich lt. Statistischem Landesamt Sachsen-Anhalts ein Anstieg im Jahresdurchschnitt von 3,5 % gegenüber dem Vorjahr (0,4 %), maßgeblich durch stark angestiegener Kraftstoffpreise, Energiekosten und Nahrungsmittel. Damit stellt diese Inflationsrate die höchste gemessene Entwicklung der Verbraucherpreise seit 1994 dar. Hohe Preissteigerungen vollzogen sich auch im Bausektor. Im Durchschnitt betrug der Baupreisindex in 2021 bspw. für Wohngebäude (Roh- und Ausbauarbeiten) insgesamt 127,9 (Vorjahr: 116,0).

(Quelle: Konjunkturausblick Sachsen-Anhalt d. NORD/LB vom 12.01.2022)

(Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Pressemitteilung Nr. 19 vom 25.01.2022; Pressemitteilung Nr. 10 vom 15.01.2021)

(Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Exceltab. „Preisindex für die Bauwirtschaft“, Stand: 15.02.2022)

Der Wirtschaftsstandort Magdeburg konnte sich trotz Pandemiegeschehen in 2021 weiter entwickeln und neue Infrastrukturen etablieren. Die Bevölkerungszahl im Dezember 2021 mit 239.970 Menschen ist um 562 Einwohnern gegenüber dem Vorjahresmonat leicht angestiegen, maßgeblich in Folge eines positiven Wanderungssaldos. Die Arbeitslosenquote sank im Vergleich zum Vorjahresmonat, trotz eines saisonalen Anstiegs, und lag im Dezember 2021 bei 7,4 % (Vorjahr: 8,4 %) bzw. bei 9.299 Arbeitslosen (Vorjahr: 10.543). Die zentrale Lage Magdeburgs mit direktem Autobahnanschluss, einem unmittelbar anliegenden Gleisanschluss und größten Binnenhafen in Mitteldeutschland machen Magdeburg neben positiv wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu einem bei Projektentwicklern, Investoren, Eigennutzern und Mietern nachgefragten Standort mit mittelfristig guten Ausgangsbedingungen für erfolgreiche Vermarktungstransaktionen.

(Quelle: Landeshauptstadt Magdeburg, Amt für Statistik -Magdeburg Statistik- Monatliche Zahlen Dezember 2021)

2.2 Geschäftsverlauf und Lage

2.2.1 Immobilienbewirtschaftung

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 46 Gewerbeeinheiten (ohne Eigennutzungen). Das Objekt war über das gesamte Jahr 2021 kostendeckend vermietet, freigewordene Flächen konnten aufgrund der Nachfragesituation bezüglich derartiger Gewerbeeinheiten stets neu vermietet werden. Zum 31.12.2021 stehen aktuell 2 Gewerbe leer. Diese sind zum 16.01.2022 bzw. zum 01.03.2022 wieder vermietet.

Die Coronakrise hatte in 2022 keine Auswirkungen auf die GWM. Coronabedingte Mietausfälle aus dem Vorjahr konnten ausgeglichen werden.

Zum Ende des Geschäftsjahres 2021 ist unverändert ein Hausmeister bei der GWM beschäftigt. Die Geschäftsbesorgung wird seit dem 01.06.2020 durch die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH durchgeführt.

2.2.2 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Das Sachanlagevermögen mit 72,0 % (Vorjahr 83,4 %) bestimmt unverändert die Aktivseite der Bilanz. Durch planmäßige Abschreibungen verminderte sich das Sachanlagevermögen. Der Eigenkapitalanteil unter Berücksichtigung von 70 % des Sonderpostens für Zuwendungen zum Anlagevermögen beträgt 79,5 %. (Vorjahr 80,8 %). Das Eigenkapital, ohne Berücksichtigung des Sonderpostens, erhöhte sich durch den Jahresüberschuss 2021 in Höhe von TEUR 160. Die langfristigen Vermögenswerte sind langfristig mit Eigenkapital und dem Sonderposten finanziert. Die kurzfristigen Schulden sind durch entsprechende Vermögenswerte gedeckt.

Die Liquidität der Gesellschaft war jederzeit in ausreichendem Maße vorhanden.

Das Geschäftsjahr 2021 schließt mit einem Jahresüberschuss von TEUR 160 (Plan TEUR 131). Den Erträgen aus der Bewirtschaftung des Handwerkerhofes stehen die entsprechenden Bewirtschaftungskosten sowie Personal- und Sachkosten gegenüber.

Es wurden insgesamt Erträge (ohne Beteiligungserträge) von TEUR 804 (Plan TEUR 765) erzielt. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr (TEUR 820) resultiert insbesondere aus geringeren Sonstigen betrieblichen Erträge (geringere Nutzungsentgelte) denen höhere Erlöse aus dem Kerngeschäft gegenüberstehen.

Den Erträgen standen Aufwendungen von TEUR 614 gegenüber (Plan 634). Unter Berücksichtigung der erstmalig ausgewiesenen Steuern vom Einkommen und Ertrag von TEUR 46 ergeben sich Aufwendungen vom TEUR 660. In 2021 werden die steuerlichen Verlustvorträge aufgebraucht sein. Die Aufwendungen lagen unter dem Vorjahreswert von TEUR 736. In 2020 waren noch Aufwendungen im Bereich des Clustermanagements entstanden sowie höhere Personalkosten (durchschnittlich waren mehr Mitarbeiter beschäftigt).

3. Prognosebericht, Chancen- und Risikobericht

3.1 Risiken aus unklaren Vorgaben des Hauptgesellschafters

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 Hauptgesellschafter 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.

3.2 Sonstiges

Die Entwicklung des Vermietungsstandes des Gewerbezentrum Berlin 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 den Voraussetzungen, dass der Vermietungsgrad im Gewerbezentrum Berlin Chaussee nicht unter 75 % absinkt, rechnen wir - bezogen auf den Handwerkerhof - für das Jahr 2022 mit einem ähnlichen Geschäftsverlauf wie in 2021.

Der Gesellschaftsvertrag wurde im Geschäftsjahr 2020 geändert. Demnach ist alleinige Aufgabe der Gesellschaft unverändert die regionale Wirtschaftsförderung und die Erbringung eines Beitrages für den Aufbau und die Sicherung von Arbeitsplätzen am Standort Magdeburg und in der Region. Weiterhin kann auf der Grundlage von Stadtratsbeschlüssen Projektmanagement betrieben werden.

Magdeburg, 24.02.2022



Sandra Yvonne Stieger

Geschäftsführerin