

WIT
Wirtschaftsförderungsgesellschaft
Tübingen mbH

Tübingen

**Bestätigungsvermerk zum Jahresabschluss
und zum Lagebericht
für das Geschäftsjahr 2013**

BERNHARD HOFFMANN GMBH

WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT

Anlage I Bilanz zum 31. Dezember 2013

Bilanz zum 31. Dezember 2013

WIT Wirtschaftsförderungsgesellschaft Tübingen mbH, Brunnenstraße 3, 72074 Tübingen

AKTIVA

	Geschäftsjahr 2013 EUR	Vorjahr 2012 EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen an gewerblichen Schutzrechten und ähnlichen Werten	1,00	857,00
II. Sachanlagen		
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.354,00	6.694,00
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	2.386.765,23	3.212.260,71
2. in Arbeit befindliche Aufträge	7.155,00	4.140,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.003.379,81	563.691,56
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr (GJ 432.930,87 / VJ 308.500,00)		
2. sonstige Vermögensgegenstände	47.612,53	257.280,66
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	3.344.736,24	5.466.576,37
C. Rechnungsabgrenzungsposten	2.775,08	2.775,08
Summe A K T I V A	6.796.778,89	9.514.275,38

PASSIVA

	Geschäftsjahr 2013 EUR	Vorjahr 2012 EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	2.052.000,00	2.052.000,00
II. Gewinnvortrag	1.174.872,27	1.242.781,47
III. Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	115.633,69	-67.909,20
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	38.673,40	48.860,99
2. sonstige Rückstellungen	2.898.631,29	3.397.817,48
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00	2.100.000,00
2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0,00	13.705,65
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr (GJ 0,00 / VJ 13.705,65)		
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	29.957,49	122.816,86
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr (GJ 29.957,49 / VJ 122.816,86)		
4. sonstige Verbindlichkeiten	487.010,75	604.202,13
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr (GJ 454.199,29 / VJ 240.640,54)		
Summe P A S S I V A	6.796.778,89	9.514.275,38

Anlage II Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar 2013 -
31. Dezember 2013

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar 2013 bis 31. Dezember 2013

WIT Wirtschaftsförderungsgesellschaft Tübingen mbH, Brunnenstraße 3, 72074 Tübingen

	Geschäftsjahr 2013		Vorjahr 2012
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		2.424.636,73	11.246.933,31
2. Verminderung (Erhöhung) des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		-651.246,56	367.718,42
3. Erhöhung (Verminderung) des Bestandes in Arbeit befindlicher Aufträge		3.015,00	-4.384.642,42
4. sonstige betriebliche Erträge		29.816,51	60.914,68
5. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen		1.339.512,27	6.837.138,26
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	210.883,64		98.972,45
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>41.549,32</u>	252.432,96	21.233,43
7. Abschreibungen			
a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	5.491,38		7.078,24
b) Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	<u>174.248,92</u>	179.740,30	216.814,56
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		311.494,32	413.538,12
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		17.884,13	13.121,97
Übertrag		-259.074,04	-290.729,10

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar 2013 bis 31. Dezember 2013

WIT Wirtschaftsförderungsgesellschaft Tübingen mbH, Brunnenstraße 3, 72074 Tübingen

	Geschäftsjahr 2013		Vorjahr 2012
	EUR	EUR	EUR
Übertrag		-259.074,04	-290.729,10
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>45.005,82</u>	<u>75.996,85</u>
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-304.079,86	-366.725,95
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	-8.757,00
13. sonstige Steuern		9.397,92	21.499,69
14. Erträge aus Verlustübernahme		429.111,47	311.559,44
15. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag		<u><u>115.633,69</u></u>	<u><u>-67.909,20</u></u>

Anlage III Anhang

Inhaltsverzeichnis

A. Allgemeine Angaben	38
I. Gliederungsgrundsätze / Darstellungstätigkeit	38
II. Bilanzierungsmethoden	38
III. Bewertungsmethoden	39
1. Immaterielle Vermögensgegenstände	39
2. Sachanlagen	39
3. Vorräte	40
4. Forderungen	40
5. Rückstellungen	40
6. Verbindlichkeiten	40
IV. Währungsumrechnung	40
B. Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz	40
C. Erläuterungen zu den einzelnen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung	42
D. Sonstige Angaben	43
I. Angaben nach § 285 Nr. 17 HGB	43
II. Angaben nach § 285 Nr. 19 HGB	43
III. Haftungsverhältnisse	43
IV. Angaben über Mitglieder der Unternehmensorgane	44
V. Arbeitnehmer	46
E. Ergebnisverwendung	46
F. Anlagespiegel	47
G. Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Geschäfte mit nahen Angehörigen	48
I. Nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte gemäß § 285 Nr. 3 HGB	48
II. Geschäfte mit nahen Angehörigen gemäß § 285 Nr. 21 HGB	49
H. Unterzeichnung des Jahresabschlusses	50

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss wurde auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuchs aufgestellt. Ergänzend zu diesen Vorschriften wurden die Regelungen des GmbHG beachtet.

Größenabhängige Erleichterungen wurden nur bei der Offenlegung (§ 326 bzw. § 327 HGB) des Jahresabschlusses in Anspruch genommen.

Die nach § 266 HGB für die Bilanz vorgeschriebene Gliederung ist gemäß § 265 Abs. 5 Satz 2 HGB um den Posten „in Arbeit befindliche Aufträge“ erweitert.

Die nach § 275 HGB für die Gewinn- und Verlustrechnung vorgeschriebene Gliederung ist gemäß § 265 Abs. 5 Satz 2 HGB um die Posten „Verminderung des Bestandes in Arbeit befindlicher Aufträge“ und „Erträge aus Verlustübernahme“ erweitert.

Soweit ein Wahlrecht hinsichtlich einer Angabe in der Bilanz bzw. in der Gewinn- und Verlustrechnung einerseits oder dem Anhang andererseits besteht, wurde dieses Wahlrecht aus Gründen der Übersichtlichkeit grundsätzlich zu Gunsten der Angabe in der Bilanz bzw. in der Gewinn- und Verlustrechnung - mit Ausnahme der Angaben nach § 251 HGB und § 42 GmbHG - ausgeübt.

I. Gliederungsgrundsätze / Darstellungstetigkeit

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung änderte sich nicht gegenüber dem Vorjahr.

Die Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sind mit denen des Vorjahres vergleichbar.

II. Bilanzierungsmethoden

Im Jahresabschluss sind sämtliche Vermögensgegenstände, Schulden, Rechnungsabgrenzungsposten, Aufwendungen und Erträge enthalten, soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt ist. Die Posten der Aktivseite sind nicht mit Posten der Passivseite, Aufwendungen nicht mit Erträgen, Grundstücksrechte nicht mit Grundstückslasten verrechnet worden.

Das Anlage- und Umlaufvermögen, das Eigenkapital, die Schulden sowie die Rechnungsabgrenzungsposten wurden in der Bilanz gesondert ausgewiesen und hinreichend aufgliedert.

Das Anlagevermögen weist nur Gegenstände aus, die bestimmt sind, dem Geschäftsbetrieb dauernd zu dienen. Aufwendungen für die Gründung des Unternehmens, die Beschaffung des Eigenkapitals und den Abschluss von Versicherungsverträgen, sowie für immaterielle Vermögensgegenstände, die nicht entgeltlich erworben wurden, werden nicht bilanziert.

Rückstellungen wurden nur im Rahmen des § 249 HGB und Rechnungsabgrenzungsposten wurden nach den Vorschriften des § 250 HGB gebildet.

III. Bewertungsmethoden

Die Wertansätze der Eröffnungsbilanz des Geschäftsjahres stimmen mit denen der Schlussbilanz des vorangegangenen Geschäftsjahres überein. Bei der Bewertung wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen. Die Vermögensgegenstände und Schulden wurden einzeln bewertet. Es ist vorsichtig bewertet worden, namentlich sind alle vorhersehbaren Risiken und Verluste, die bis zum Abschlussstichtag entstanden sind, berücksichtigt worden, selbst wenn diese erst zwischen dem Abschlussstichtag und der Aufstellung des Jahresabschlusses bekannt geworden sind. Gewinne sind nur berücksichtigt worden, wenn sie bis zum Abschlussstichtag realisiert wurden. Aufwendungen und Erträge des Geschäftsjahres sind unabhängig vom Zeitpunkt der Zahlung berücksichtigt worden.

Einzelne Positionen wurden wie folgt bewertet:

1. Immaterielle Vermögensgegenstände

- Erworbene immaterielle Anlagewerte wurden zu Anschaffungskosten angesetzt und, sofern sie der Abnutzung unterlagen, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

2. Sachanlagen

- Die Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens wurden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt und soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.
- Grundlage der planmäßigen Abschreibung war die voraussichtliche Nutzungsdauer des jeweiligen Vermögensgegenstandes.
- Geringwertige Wirtschaftsgüter (Anschaffungs- oder Herstellungskosten bis EUR 410,00) wurden gemäß § 6 Abs.2 Satz 1 EStG im Erwerbsjahr voll abgeschrieben, wobei aus Vereinfachungsgründen im Anlagenspiegel im Folgejahr des Zugangs ein Abgang unterstellt wird.

3. Vorräte

- Die Vorräte wurden zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Diese setzen sich aus den Anschaffungskosten der Grundstücke und den dazu gehörenden, direkt zuordenbaren, bezogenen Fremdleistungen zusammen.
- Fertige und unfertige Erzeugnisse werden zu Herstellungskosten angesetzt.

4. Forderungen

- Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden grundsätzlich mit dem Nennbetrag angesetzt.

5. Rückstellungen

- Die Steuerrückstellungen beinhalten die bis zum Bilanzstichtag noch nicht veranlagten Steuern.
- Die sonstigen Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Schätzung mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt und berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen.

6. Verbindlichkeiten

- Die Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag nach dem Höchstwertprinzip ausgewiesen.

IV. Währungsumrechnung

Im Jahresabschluss sind keine Positionen enthalten, die auf fremde Währung lauten oder ursprünglich auf fremde Währung gelautet haben.

B. Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz

Die Entwicklung und Gliederung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist aus dem Anlagepiegel ersichtlich, ebenso die Abschreibung des Geschäftsjahres.

Bei der Ermittlung der Herstellungskosten von Vermögensgegenständen wurden keine Fremdkapitalzinsen berücksichtigt.

In den ausgewiesenen sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen gegen Gesellschafter in Höhe von EUR 0,00 (VJ: EUR 174.268,62) enthalten.

In den sonstigen Vermögensgegenständen zum Bilanzstichtag ist Vorsteuer in Höhe von 1.054,20 € enthalten. Die Vorsteuerbeträge sind aufgrund Rechnungstellung im Jahr 2014 erst in diesem Jahr abziehbar.

Rückstellungen sind nur im Rahmen von § 249 HGB gebildet worden. Die Zusammensetzung der Position „sonstige Rückstellungen“ zum Abschlußstichtag ergibt sich aus nachfolgendem Rückstellungsspiegel:

	Stand 01.01.2013	Verbrauch V (-) Auflösung A (-) Zuführung (+)	Stand 31.12.2013
	€	€	€
Berufsgenossenschaft	312,00	(V) -312,00 (A) -0,00 +608,00	608,00
Aufsichtsratsvergütung	4.263,00	(V) -0,00 (A) -0,00 +3.589,00	7.852,00
Urlaubsrückstellung	3.644,00	(V) -3.644,00 (A) -0,00 +6.227,00	6.227,00
Jahresabschlußkosten	10.200,00	(V) -10.200,00 (A) -0,00 +11.000,00	11.000,00
Prüfungskosten Abschluß	7.800,00	(V) -7.800,00 (A) -0,00 +7.000,00	7.000,00
Aufwand veräußerte Fläche Mühlenviertel	192.882,00	(V) -105.937,71 (A) -0,00 + 0,00	86.944,29
Aufwand veräußerte Fläche Alte Weberei	3.178.716,48	(V) -1.295.513,29 (A) -0,00 +895.796,81	2.779.000,00
Summe	3.397.817,48	(V) -1.423.407,00 (A) -0,00 +924.220,81	2.898.631,29

In den ausgewiesenen sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten gegen Gesellschafter in Höhe von EUR 465.070,75 (VJ: EUR 587.901,77) enthalten.

C. Erläuterungen zu den einzelnen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

In den Abschreibungen sind außerplanmäßige Abschreibungen auf Umlaufvermögen nach § 253 Abs. 4 HGB in Höhe von EUR 174.248,92 enthalten.

Die Umsatzerlöse (2.424.636,73 €) verteilen sich auf die einzelnen Tätigkeitsbereiche wie folgt:

Wirtschaftsförderung	23.785,00 €
Projektentwicklung	2.400.851,73 €

D. Sonstige Angaben

I. Angaben nach § 285 Nr. 17 HGB

Im Jahresabschluss wurden für 2012 7.150,00 € Honorar für den Abschlussprüfer als Aufwand erfasst. Die Rückstellung 2012 wurde in voller Höhe verbraucht. Für die Abschlussprüfung 2013 wurde aufwandswirksam eine Rückstellung in Höhe von 7.000 € gebildet.

II. Angaben nach § 285 Nr. 19 HGB

Als derivatives Finanzinstrument wurde ein Zinsbegrenzungsgeschäft („Cap“) eingesetzt. Das Kreditvolumen war zum Bilanzstichtag vollständig zurückbezahlt.

III. Haftungsverhältnisse

Am Abschlussstichtag bestanden keine Haftungsverhältnisse im Sinne des § 251 HGB.

IV. Angaben über Mitglieder der Unternehmensorgane

(1) Geschäftsführer

Familienname	Vorname	Ausgeübter Beruf	Vertretungsbefugnis
Fleischmann	Adam	Verwaltungswirt	einzelvertretungsbe- rechtigt

(2) Geschäftsführer

Familienname	Vorname	Ausgeübter Beruf	Vertretungsbefugnis
Wulfrath	Uwe	Architekt	einzelvertretungsbe- rechtigt

(3) Geschäftsführer

Familienname	Vorname	Ausgeübter Beruf	Vertretungsbefugnis
Flink	Thorsten	Wirtschaftsgeograph	einzelvertretungsbe- rechtigt

(4) Geschäftsführer

Familienname	Vorname	Ausgeübter Beruf	Vertretungsbefugnis
Kleinmann	Wolfgang	Finanzwirt	Gemeinsam mit einem Geschäftsführer oder einem Proku- risten

Für Organmitglieder (Geschäftsführer) i.S. von § 285 Ziffer 9a HGB wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr Vergütungen (Arbeitgebergesamtaufwand) von € 105.203 gewährt.

(5) Aufsichtsrat

Die Gesellschaft hat einen Aufsichtsrat, der aus dem Vorsitzenden (zugleich Oberbürgermeister der Stadt Tübingen) und weiteren Mitgliedern besteht. Die Anzahl der weiteren Mitglieder entspricht der Anzahl des Planungsausschusses des Gemeinderats und einem durch den Beirat gewählten Mitglied.

Vorname Familienname	Ausgeübter Beruf
Susanne Bächer	Grafikerin
Dr. Ulrike Baumgärtner	Wissenschaftl. Assistentin
Arthur Eberle	Geschäftsführer
Prof. Dr. Bertram Flehmig	Virologe
Bruno Gebhard-Pietzsch	Selbständiger Kaufmann
Ulrike Heitkamp	Hausfrau
Dr. Albrecht Kühn	Arzt
Dorothea Kliche-Behnke	Doktorandin
Andrea Le Lan	Lehrerin
Arnold Oppermann	Rechtsanwalt
Boris Palmer (Vorsitzender)	Oberbürgermeister
Heinrich Schmanns	Diplom Biologe
Dr. Martin Sökler	Internist
Jürgen Steinhilber	Diplom Kaufmann
Gerlinde Strasdeit	Arzthelferin / Personalrätin
Dr. Kurt Sütterlin	Schulamtsdirektor i.R.
Helga Vogel	Krankenschwester

Die Aufsichtsräte haben im Berichtsjahr keine Bezüge ausbezahlt bekommen. Aufgrund des seit November 2002 bestehenden Entschädigungsanspruchs (§ 10 Abs. 4 Satzung) wurde für das Berichtsjahr 2013 eine Rückstellung für Aufsichtsratsvergütung in Höhe von 3.590,00 € gebildet.

(6) Beirat

Die Gesellschaft hat einen 9-köpfigen Beirat. Der Beirat berät die Geschäftsführung und den Aufsichtsrat in allen den Gegenstand des Unternehmens betreffenden Fragen. Er kann Anregungen geben und Empfehlungen aussprechen.

Die Beiräte haben im Berichtsjahr keine Bezüge erhalten.

V. Arbeitnehmer

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres waren durchschnittlich beschäftigt (ohne Organmitglieder):

	Geschäftsjahr 2013 Anzahl	Vorjahr 2012 Anzahl
Angestellte	3	4
Aushilfen	2	0
Insgesamt	5	4

E. Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor, das Bilanzergebnis in voller Höhe auf neue Rechnung vorzutragen. Hierüber muss die Gesellschafterversammlung noch abschließend entscheiden.

Der Jahresabschluss wurde nach § 278 HGB unter Berücksichtigung der von der Geschäftsführung vorgeschlagenen Ergebnisverwendung aufgestellt.

F. Anlagespiegel

A. Anlagevermögen										
I. Immaterielle Vermögensgegenstände										
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen an gewerblichen Schutzrechten und ähnlichen Werten										
	3.213,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.212,00	1,00	857,00	856,00	
Zwischensumme	3.213,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.212,00	1,00	857,00	856,00	
II. Sachanlagen										
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung										
	29.332,59	2.296,38	3.167,44	0,00	0,00	24.107,53	4.354,00	6.694,00	4.635,38	
Zwischensumme	29.332,59	2.296,38	3.167,44	0,00	0,00	24.107,53	4.354,00	6.694,00	4.635,38	
Endsumme	32.545,59	2.296,38	3.167,44	0,00	0,00	27.319,53	4.355,00	7.551,00	5.491,38	

G. Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Geschäfte mit nahen Angehörigen

I. Nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte gemäß § 285 Nr. 3 HGB

Sonstige finanzielle Verpflichtungen, die nicht in der Bilanz auszuweisen und auch keine Haftungsverhältnisse i. S. von § 251 HGB sind, die für die Beurteilung der Lage des Unternehmens von Bedeutung sind, bestanden am Abschlussstichtag aus:

Sonstige finanzielle Verpflichtungen	Höhe der Verpflichtungen	davon gegen verbundene Unternehmen	Erläuterungen
	€	€	
Vereinbarung über Stadtmarketing	60.000,00	0,00	Jährliche Vergütung bis 2015
Geschäftsbesorgungsvertrag über das Stadtmarketing	35.000,00	0,00	Jährliche Vergütung bis 2015
Vereinbarung über das Stadtmarketing	29.750,00	0,00	Jährliche Vergütung bis 2015

II. Geschäfte mit nahen Angehörigen gemäß § 285 Nr. 21 HGB

Die nachfolgenden Verträge sind mit der Stadt Tübingen (Gesellschafterin) abgeschlossen

Art des Geschäftes	Wert	Wesentlicher Inhalt
	T€	
Geschäftsbesorgungsvertrag	jährlich unterschiedlich je nach Aufwand	Regelung über die Kostenübernahme für die Bereitstellung städtischen Personals und städtischer Sachmittel
Erschließungsvertrag (§ 124 BauGB)		Verpflichtung zur Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen im Mühlenviertel und Übertragung der öffentlichen Flächen an die Stadt
Städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB - Folgekostenvereinbarung; Mit Nachtrag vom 26.07.2010	einmalig 434 T€ (bezahlt 2009) einmalig 73 T€ (in 2013 oder später fällig)	Regelt die Übernahme infrastrukturbedingter Folgekosten, die sich aus der Entwicklung des Mühlenviertels ergeben.
Darlehensvertrag 308.500 €	Neutral, da fällige Zinsen mit einem entsprechenden Zuschuss verrechnet werden	Als Ausgleich für die Liquiditätsverringerung für einen gestundeten Kaufpreis beim Projekt „ehemaliges Gaswerk“
Ablösung Ausgleichsbetrag	1.430 T€ (fällig 2012 und 2013)	Vereinbarung über die Ablösung des Ausgleichsbetrages nach § 154 Absatz 3 BauGB
Bauvertrag	216.000 €	Herstellung Hochwasserabflusszone beim Projekt Alte Weberei

H. Unterzeichnung des Jahresabschlusses

Nachfolgend unterzeichnen wir den vorstehenden Jahresabschluss bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2013 und der Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar 2013 bis 31. Dezember 2013 sowie dem Anhang für das Geschäftsjahr 2013:

Tübingen, den 27.06.2014

Wolfgang Kleinmann
Geschäftsführer

Adam Fleischmann
Geschäftsführer

Uwe Wulfrath
Geschäftsführer

Thorsten Flink
Geschäftsführer

Anlage IV Lagebericht

WIT Wirtschaftsförderungsgesellschaft Tübingen mbH, Tübingen

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013

1. Geschäftsverlauf und Rahmenbedingungen

Das Wirtschaftswachstum in Deutschland hat sich im Jahr 2013 weiterhin positiv entwickelt und der Standort Tübingen erfreut sich nach wie vor einer starken Nachfrage nach Flächen. Die Universitätsstadt Tübingen konnte mit 46,8 Mio. € Rekord-Gewerbesteuereinnahmen im Jahr 2013 erzielen. Aus der gesamtwirtschaftlichen Lage sind daher keine negativen Einflüsse auf die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft zu erwarten. Insbesondere für den Geschäftsbereich Projektentwicklung ist die nach wie vor starke Grundstücksnachfrage im Stadtgebiet Tübingen für den weiteren Geschäftsverlauf maßgebend. So konnten im Jahr 2013 mit Ausnahme eines kleinen Grundstücks für eine gemeinschaftliche Fahrradabstellanlage alle Grundstücke in der Alten Weberei an die Optionsnehmenden veräußert werden.

2. Entwicklung der Geschäftsbereiche

2.1 Geschäftsbereich Allgemeine Wirtschaftsförderung

Der Geschäftsbereich Allgemeine Wirtschaftsförderung konnte, nachdem im Jahr 2013 alle Stellen besetzt wurden, seine Geschäftstätigkeit gut umsetzen und neue Themen hinzunehmen. Die wichtigsten Handlungsfelder waren dabei:

- Bestandspflege mit Unternehmensbesuchen und Beratung von bestehenden Gewerbebetrieben
- umfassende Unternehmensbefragung zur Standortzufriedenheit und Anforderungen an die Wirtschaftsförderung
- Betreuung von Unternehmen mit Ansiedlungs-/Erweiterungsinteresse, Vermittlung freier Gewerbeflächen und Pflege der Gewerbeimmobilienbörse
- Aufbau eines Leerstandsmanagements für die Innenstadt und das gesamte Stadtgebiet
- Einzelhandelsförderung mit Innenstadtbroschüre
- Existenzgründerberatungen und Teilnahme an zwei Gründermessen
- Mitwirkung bei der Gesundheitsregion Reutlingen Tübingen Zollernalb e. V. und Vorbereitung der Gesundheitsmesse 2014
- Betreuung der Einzelhändler in der Innenstadt durch Kommunikation zwischen Stadtverwaltung und Externen: Verlängerung der Parkzeiten, Aufstellung von Bänken, Hinweisschilder und Wegeführung durch Baustellen u.v.m.
- Mitwirken bei der Erarbeitung einer neuen Tourismuskonzeption sowie dem jährlichen Messeauftritt Tübingens auf der CMT
- Veranstaltungsreihen für einzelne Gewerbegebiete und Themenfelder
- Statistiken und Informationserfassung über Tübinger Betriebe
- Weihnachtsbeleuchtung in Teilen der Altstadt
- Bonusheft für Neubürger
- Eventorganisation mit Einbeziehung des Einzelhandels im Zuge der Eröffnung der Schulberggärten
- Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, wie Anfragen von außen zum Standort zu beantworten oder die Homepage mit aktuellen News zu bestücken

Im Geschäftsfeld „Stadtmarketing“ bestanden im Geschäftsjahr mit dem Handels- und Gewerbeverein und der Tübingen erleben GmbH vertragliche Regelungen, mit denen große Teile des operativen Geschäftes im Bereich Stadtmarketing ausgelagert sind. Zu diesen Aufgaben zählen u.a.:

- Das Schokoladenfestival „ChocolArt“,

- ein überregionales Bus-Reiseveranstalter-Konzept,
- der Tübinger Einkaufsgutschein,
- die Betreuung verschiedener Märkte.

Das Projekt „Generation Girls“ konnte mit den externen Spenden bis zum Ende des Jahres 2013 weitergeführt werden. In Kooperationen mit drei Schulen, Werkrealschule Schlossschule Gomaringen, Werkrealschule Mörikeschule Tübingen und Geschwister-Scholl-Schule Tübingen, wurden für die berufliche Orientierung der Teilnehmenden 16 Seminare und Workshops, ein Praxisparcours in der Bildungsakademie Tübingen mit 48 Schülerinnen und 21 Kurzzeitpraktika in vier Zeiträumen durchgeführt. Darüber hinaus wurde die Nachhaltigkeitsmaßnahme Berufsorientierungstandems (BOT) gestartet und in einer dreimonatigen intensiven Zusammenarbeit des ersten Tandems im Berufsfeld Feinwerkmechanik erfolgreich durchgeführt. Die projekteigene Homepage www.generation-girls.de und der regelmäßige Newsletter informieren die Netzwerkpartner/innen und andere Interessierte fortlaufend über den aktuellen Stand des Projekts.

2.2 Geschäftsbereich Projektentwicklung

Bei der Entwicklung der Alten Weberei standen der Verkauf der restlichen Baugrundstücke und die Begleitung der privaten Bauplanungen im Mittelpunkt des Jahres 2013. Im Frühsommer zogen die ersten privaten Bauherren von Einfamilienhäusern in das neu entstehende Quartier. Bis zum Jahresende konnte, mit Ausnahme des Fahrradschuppens für Hof 6, in allen Höfen mit Baumaßnahmen begonnen werden.

Parallel wurde der Entwurf für die künftige Gestaltung der Freiflächen vorangetrieben und mit den beteiligten Ämtern sowie der Bürgerschaft abgestimmt. Wegen der schlechten Bodenbeschaffenheit mussten im Rahmen der 2011 erfolgten Erschließungsarbeiten große Mengen Erde ausgehoben und gegen tragfähigeres Material ausgetauscht werden. Dies führte zu Mehrkosten, die jedoch über die Position Unvorhergesehenes abgedeckt werden konnten. Auch die Entsorgung von verunreinigtem Aushubmaterial wurde aufwändiger mit entsprechend höherem Aufwand. Der Aufsichtsrat wurde bei der Vorlage des Wirtschaftsplans darüber informiert.

Die Vermarktung des Grundstücks Friedrichstraße 12 lief im Jahr 2013 erfolgreich: Im zweiten Anlauf konnte ein neues Konsortium gefunden werden, das ein Hotel entwickelt und es wurden zwei weitere Grundstücksoptionen vergeben. Die besondere Herausforderung für das Gesamtprojekt am Foyer war auf diesem hinsichtlich Zuschnitt und Topographie sehr schwierigen Grundstück städtebauliche Lösungen für die baulichen Anforderungen vom Hotel und den anderen beiden Optionsnehmern zu entwickeln, insbesondere unter dem im Vergleich zu Wohnnutzung sehr viel engeren Kostenrahmen, den Hotel- und Gewerbeprojekte vorgeben.

Zum Jahresende konnten die WIT GmbH gewerbliche Flächen in der Weststadt erwerben und für die zukünftige städtebauliche Entwicklung sichern. Der Schleifmühlenweg 86, auf dem sich früher das Kulturzentrum Zoo befand, steht sein Anfang 2014 der WIT zur Verfügung. Bis September 2014 wird darüber entschieden, ob das daraufstehende Gelände abgebrochen wird und wie daraufhin eine Zwischennutzung organisiert werden kann. Das angrenzende Gelände von Kast & Schlecht, Schleifmühlenweg 82, 82/1 und 82/2 wurde zeitgleich erworben, unterliegt aber einem Nießbrauch, der bis zum 31.12.2021 zu Gunsten der bisherigen Besitzenden gilt. Eine zusammenhängende Entwicklung auf beiden Grundstücken ist ab dem Jahr 2022 möglich.

3. Jahresergebnis und Entwicklung der Geschäftsbereiche

Für Zwecke der internen Steuerung werden im Wesentlichen die einzelnen wirtschaftlichen oder nicht wirtschaftlichen Tätigkeiten der Gesellschaft betrachtet. Diese gliedern sich in die Bereiche Wirtschaftsförderung, Projektentwicklung und Sonstiges. Der Bereich der direkten Wirtschaftsförderung betrifft die Durchführung von eigenen Aktivitäten zur Wirtschaftsförderung, während die indirekte Wirtschaftsförderung in der reinen Zuschussfinanzierung von Maßnahmen Dritter zur Wirtschaftsförderung besteht.

Vorjahr 2012	Wirtschaftsförderung	Projektentwicklung	Gesamt
Angaben in TDE			
Umsatzerlöse /Sonstige Erlöse	65	11.241	11.306
Bestandsveränderung	0	-4.017	-4.017
Gesamtleistung	65	7.224	7.289
Materialaufwand	9	6.828	6.837
Personalaufwand	87	33	120
Abschreibung	3	220	223
Sonstiger Aufwand	286	127	413
Betriebsergebnis			
(vor Zinsen und Steuern)	-320	16	-304
Finanzergebnis	0	-63	-63
Bereichsergebnis (vor Steuern)	-320	-47	-367
Steuern	0	12	12
Ergebnis nach Steuern	-320	-59	-379
Erträge aus Verlustübernahme	312	0	312
Jahresfehlbetrag /			
Jahresüberschuss	-8	-59	-67

Jahr 2013	Wirtschaftsförderung	Projektentwicklung	Gesamt
Angaben in TDE			
Umsatzerlöse /Sonstige Erlöse	36	2.419	2.455
Bestandsveränderung	3	-651	-648
Gesamtleistung	39	1.768	1.807
Materialaufwand	9	1.318	1.327
Personalaufwand	207	46	253
Abschreibung	1	179	180
Sonstiger Aufwand	252	72	324
Betriebsergebnis			
(vor Zinsen und Steuern)	-430	153	-277
Finanzergebnis	1	-27	-26
Bereichsergebnis (vor Steuern)	-429	126	-303
Steuern	0	-10	-10
Ergebnis nach Steuern	-429	116	-313
Erträge aus Verlustübernahme	429	0	429
Jahresfehlbetrag /			
Jahresüberschuss	0	116	116

Im Geschäftsjahr 2013 wurde ein Jahresüberschuss von 116 TDE gegenüber einem Jahresfehlbetrag von 67 TDE im Vorjahr erzielt. Das Ergebnis ist aus den im Geschäftsbereich Projektentwicklung resultierenden

Aktivitäten entstanden. Dabei stehen Überschüsse aus dem Projekt Alte Weberei Fehlbeträgen beim Foyer gegenüber (Näheres im nächsten Kapitel).

Soweit im Geschäftsbereich Wirtschaftsförderung ein Verlust eintritt, besteht eine gesellschaftsvertragliche Nachschusspflicht für die Stadt Tübingen als Gesellschafterin.

3.1 Geschäftsbereich Projektentwicklung

Der für das Berichtsjahr im Geschäftsbereich „Projektentwicklung“ entstandene Jahresüberschuss in Höhe von ca. 116 TDE (VJ: Jahresfehlbetrag i.H.v. 59 TDE) ergibt sich aus den Projekten Mühlenviertel (Überschuss 7 TDE), Alte Weberei (Überschuss 375 TDE), Foyer (Fehlbetrag -216 TDE) und Sonstiges (Fehlbetrag -50 TDE).

Das Projekt Mühlenviertel kann im Jahr 2014 abgeschlossen werden. Im Berichtsjahr sind noch Kosten, insbesondere für Nachbesserungen bei den Freianlagen, angefallen. Hierfür wurde in 2010 eine entsprechende Rückstellung gebildet, die in den Jahren 2011 und 2012 angepasst wurde. Für das Jahr 2013 werden Rückstellungen aufgelöst, was zu einem Ertrag von 7 TDE führt.

Die Entwicklung der Projekte Alte Weberei und Foyer stehen nun im Mittelpunkt der Tätigkeit des Geschäftsbereichs Projektentwicklung.

In der Alten Weberei ist 2013 der verbliebene Teil der Grundstücke verkauft worden, wodurch ca. 2,4 Mio. € eingenommen wurden. Dieser Summe steht eine Verminderung des Bestandes fertiger Erzeugnisse in Höhe von ca. -0,9 Mio. € gegenüber. Insbesondere durch die Bodensanierung, den Ausgleichsbetrag, die Erschließungsarbeiten und die Baustellenkoordination ist ein Materialaufwand in Höhe von ca. 1,06 Mio. € angefallen. Zusammen mit den sonstigen Kosten in Höhe von ca. -151 TDE ergibt sich der Jahresüberschuss von 375 TDE dieses Projektes.

Das Ergebnis des Projekts Foyer (-216 TDE) ergibt sich im Wesentlichen aus der Differenz von Bestandsveränderungen unfertiger Erzeugnisse (257 TDE) zu Materialaufwand (-253 TDE), sonstigen Kosten (-31 TDE) und Abschreibung (-174 TDE). Die Abschreibung ist notwendig, weil der Projektplan für das Gesamtprojekt ein negatives Ergebnis ausweist.

Die Grundstückskäufe im Schleifmühlenweg („Kast & Schlecht“ und „Zoo“: gekauft im Dezember 2013 und bezahlt in 2014) erzeugen bisher Kaufnebenkosten, die den Wert der Grundstücke steigerten und somit für den Jahresabschluss 2013 erfolgsneutral sind.

3.2 Geschäftsbereich Allgemeine Wirtschaftsförderung

Der im Geschäftsbereich „Allgemeine Wirtschaftsförderung“ entstandene Verlust in Höhe von rund 429 TDE wird durch die Gesellschafterin Universitätsstadt Tübingen ausgeglichen. Der insgesamt in den letzten Jahren von der Stadt zu viel bezahlte Verlustausgleich in Höhe von ca. 87 TDE wird durch Verrechnung des Verlustausgleichs der Folgejahre ausgeglichen und bis dahin als Verbindlichkeit gegenüber der Gesellschafterin gebucht. Im Jahr 2014 wird dieser Wert mit der letzten Auszahlungsrate des städtischen Zuschusses deutlich verringert.

4. Vermögenslage - Bilanz Aktiva

Das Vorratsvermögen der Gesellschaft wird zum Stichtag durch das Grundstück Foyer gebildet. Es setzt sich zusammen aus den Anschaffungskosten der Grundstücke und den dazugehörigen direkt zuordenbaren Fremdleistungen. Im Vergleich zum Vorjahr ergab sich somit insgesamt eine Minderung des Vorratsvermögens um rund 0,825 Mio. € (incl. der Abschreibung des Foyers) auf ca. 2,386 Mio. €.

Zudem gibt es ein Gesamtvolumen an Forderungen für Grundstückskaufpreise in der Alten Weberei und dem Gaswerk (Christophstraße 11) in Höhe von 1,003 Mio. €.

5. Finanzlage - Bilanz Passiva

Durch die positive Ertragslage in den vergangenen Jahren konnte die Gesellschaft die zwei Kredite und das Darlehen für die Vorbereitung der Erschließung der Alten Weberei sowie für den Erwerb und den Abbruch des Foyers zum 05.07.2013 vollständig tilgen. Zum Jahresende wurden, noch vor der Fälligkeit der Grundstückskaufpreise für den Zoo und das Kast & Schlecht Areal, die liquiden Mittel zum Bilanzstichtag auf ca. 3,345 Mio. € reduziert (Vorjahr ca. 5,467 Mio. €).

Die Kapitalstruktur der Gesellschaft stellt sich zum 31.12.2013 folgendermaßen dar:

Das Stammkapital (gezeichnete Kapital) beträgt weiterhin 2,052 Mio. €, zuzüglich Gewinnvortrag aus den Vorjahren (1,174 Mio. €) und dem aktuellen Jahresüberschuss (116 TDE) ergibt sich ein Eigenkapital in Höhe von 3,343 Mio. € (VJ: 3,227 Mio. €).

Die Rückstellungen wurden im Berichtsjahr auf rund 2,937 Mio. € (VJ 3,397 Mio. €) verringert. Dies begründet sich vor allem durch die Bildung der Rückstellungen für den Aufwand in der Alten Weberei von 2,779 Mio. € (VJ 3,178 Mio. €) für die bereits verkauften Grundstücke. Mit dem Fortgang der Erschließungsarbeiten im Mühlenviertel bleibt eine Rückstellung von 87 TDE (VJ 193 TDE) bestehen. Es wurde eine Steuerrückstellung von ca. 39 T€ gebildet.

Am Bilanzstichtag standen noch Verbindlichkeiten in Höhe von 517 TDE aus (VJ: 2,841 Mio. €). Diese setzen sich zusammen aus Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von ca. 30 TDE (VJ: 123 TDE) sowie sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von rund 487 TDE (VJ: 604 TDE), die vor allem gegenüber der Gesellschafterin Universitätsstadt Tübingen bestehen. Hierbei handelt es sich vorwiegend um Abgrenzungsverbindlichkeiten (Restlaufzeit bis zu 1 Jahr) in Höhe von ca. 432 TDE sowie um die Verlustausgleichsüberzahlung (Restlaufzeit 1-5 Jahre) von rund 33 TDE. Ein Darlehen von ca. 308 TDE ist hierunter eingestellt, das für eine Kaufpreisstundung im Rahmen einer Grundstücksveräußerung als Ausgleich für die Liquiditätsverringerung von der Stadt gewährt, und im März 2014 zurückbezahlt wird. Die ebenfalls unter dieser Position enthaltenen Sicherheitseinbehalte aus den Gestattungsverträgen konnten aufgrund des Baufortschritts im Mühlenviertel auf rund 1,5 TDE (VJ: 4 TDE) zurück gefahren und für die Alte Weberei auf 20 TDE (VJ 9 TDE) erhöht werden.

Der Gewinnvortrag und der Jahresüberschuss im Jahr 2013 beziehen sich vollständig auf den Geschäftsbereich Projektentwicklung und beträgt zum Stichtag 01.01.2014 genau 1.290.505,96 €. Die vorhandene Eigenkapitalausstattung erlaubt der Gesellschaft auch künftig einen Spielraum bei der Finanzierung der anstehenden Projekte.

6. Ertragslage

Der wesentliche Ertrag im Geschäftsbereich Allgemeine Wirtschaftsförderung besteht aus dem Zuschuss der Stadt Tübingen. Der Gewinn im Geschäftsbereich Projektentwicklung ist aus dem Projekt Alte Weberei entstanden und hat sich durch den Aufwand im Foyer verringert.

7. Personalsituation

Im Jahr 2013 sind vier Geschäftsführer bestellt gewesen:

Herr Adam Fleischmann nebenamtlich für den Geschäftsbereich Projektentwicklung,

Herr Thorsten Flink hauptamtlich für den Geschäftsbereich Allgemeine Wirtschaftsförderung,

Herr Wolfgang Kleinmann nebenamtlich für den Geschäftsbereich Allgemeine Wirtschaftsförderung,

Herr Uwe Wulfrath nebenamtlich für den Geschäftsbereich Projektentwicklung.

Frau Selina Heinrich arbeitet Vollzeit für die GmbH und ist für beide Geschäftsbereiche tätig. Zum 11.03.2013 konnte Frau Katharina Ruoff als Vollzeitmitarbeiterin für den Geschäftsbereich Allgemeine Wirtschaftsförderung gewonnen werden. Seit 01.10.2013 ist Herr Manuel Märthesheimer als Ausbildungsstudent an der Dualen Hochschule Baden-Württemberg im Fach „Wirtschaftsförderung“ und ergänzt das Team im Geschäftsbereich Allgemeine Wirtschaftsförderung.

Für die Durchführung des teilweise spendenbasierten Projektes „Generation Girls“ waren zwei weitere Mitarbeiterinnen im Geschäftsbereich Allgemeine Wirtschaftsförderung angestellt. Frau Lena Radtke war bis zum 31.05.2013 in 50% Teilzeit beschäftigt, Frau Dagmar Schön-Luetkens konnte in wechselnden Stellenanteilen bis zum Jahresende mit der Durchführung des Projektes betraut werden. Anschließend wechselt sie zur Stabsstelle Gleichstellung und Integration der Universitätsstadt Tübingen.

Daneben waren noch weitere Personen, teils in wechselnder Besetzung, im Rahmen eines sog. geringfügigen Beschäftigungsverhältnisses bei der Gesellschaft angestellt.

8. Ausblick für die Geschäftsjahre 2014 und 2015

Im Schnittstellenbereich des Tourismus- und Stadtmarketings wird die WIT mit den Partnern HGV, Tübingen erleben GmbH und Bürger- und Verkehrsverein Tübingen e.V. intensiver zusammenarbeiten, um mehr Besucher nach Tübingen zu locken. Mit den Ergebnissen zur Markenbildung für Tübingen aus dem Tourismusworkshop und den strukturellen Ansätzen aus dem Stadtmarketing Prozess soll zukünftig weitergearbeitet werden. Für die Umsetzung, bis eine neue Struktur geschaffen wurde, soll eine neue Stelle bei der WIT GmbH Geschäftsbereich Allgemeine Wirtschaftsförderung angesiedelt werden.

Neue Arbeitsschwerpunkte für den Geschäftsbereich Allgemeine Wirtschaftsförderung sollen, neben den bereits Genannten, im Bereich Standortmarketing und Öffentlichkeitsarbeit die Erstellung der Standortbroschüre und die Einführung von regelmäßigen News aus der Wirtschaftsförderung in Tübingen auf einer überarbeiteten Web-Präsenz werden. Die etablierte und neue Veranstaltungsformate wie „Handeln mit Flair“, Gewerbegebietsversammlung oder „Wirtschaft trifft Kommune“ sollen durchgeführt werden.

Im Geschäftsbereich Projektentwicklung wird 2014 der Tätigkeitsschwerpunkt hauptsächlich auf den Projekten Alte Weberei, Foyer und Güterbahnhof liegen.

In der Alten Weberei werden die Privaten mit Ihren Bauten mehrheitlich zum Abschluss kommen, während die WIT mit der Herstellung der Oberflächen der Straßen und Plätze beginnen wird.

Für das Grundstück Friedrichstraße 12 („Foyer“) sollen 2014 gemeinsam mit den künftigen Nutzerinnen und Nutzern und in enger Abstimmung mit der Universitätsstadt Tübingen die städtebauliche Planung und die Gebäudeplanung erstellt werden. Mitte bis Ende des Jahres soll der Verkauf von Grundstücken beginnen.

Das Projekt Gaswerk („Christophstraße 11“) wird mit der letzten Grundstückskaufpreiszahlung des Freundeskreises Mensch e.V. aus Gomaringen im ersten Quartal 2014 abgeschlossen.

Für das Jahr 2014 und die Zukunft sind bisher zwei neue Projekte absehbar: Für das Güterbahnhofsareal wird im Auftrag und auf Rechnung von Bahn & Aurelis der Vermarktungsprozess von Teilen des Mischgebiets mit Baugemeinschaften begleitet werden. Für eine Entwicklung zum eingeschränkten Gewerbegebiet und Mischgebiet ab 2022 wurde in der Weststadt bereits die Flächen von „Zoo“ sowie „Kast & Schlecht“ gesichert.

Durch die Grundstückseinnahmen am Foyer sind 2014 Einnahmen zu erwarten. Diesen werden jedoch Ausgaben für die Erschließung in der Alten Weberei und Ausgaben für die Entwicklung des Foyers entgegenstehen. Dennoch ist in den nächsten Jahren mit ausgeglichenen Jahresergebnissen zu rechnen, denn es sind ausreichend Rückstellungen gebildet worden.

9. Risiken

Im Geschäftsbereich Allgemeine Wirtschaftsförderung besteht das hauptsächliche Risiko darin, dass der jährliche Verlust nicht mehr oder nicht mehr in voller Höhe von der Gesellschafterin Universitätsstadt Tübingen ausgeglichen wird. Da 2013 erst mit Zustimmung der Stadträte im Aufsichtsrat der WIT das Budget erhöht und das Aufgabenspektrum der Wirtschaftsförderung erweitert wurde, ist vom Eintreten vorgenannten Risikos nicht auszugehen.

Das letztjährig diskutierte Risiko, ob es sich bei den Ausgleichszahlungen der Universitätsstadt Tübingen um staatliche Beihilfen nach Art. 107 Abs. 1 des Vertrags über die Arbeitsweise der EU (AEUV) handelt, konnte mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 16.09.2013 über einen städtischen Betrauungsakt an die WIT GmbH in ausreichendem Maße abgesichert werden.

Im März und April 2013 hat eine betriebliche Steuerprüfung des Finanzamts für die Geschäftsjahre 2009, 2010 und 2011 stattgefunden. Das Finanzamt hat in dieser Steuerprüfung die Ansicht vertreten, dass es sich bei dem städtischen Zuschuss an die WIT, der für die Bereiche Stadtmarketing verwendet wurde, tatsächlich um ein Entgelt für Leistungen handelt. Nach intensiven Gesprächen mit dem Finanzamt Tübingen und Steuerexperten werden die Forderungen des Finanzamtes vorerst akzeptiert. Es werden jedoch ähnlich gelagerte Fälle beobachtet und mögliche Rechtsverfahren in ähnlicher Thematik verfolgt. Somit müssen künftig die Ausgleichszahlungen der Universitätsstadt Tübingen an die WIT GmbH für Stadtmarketing-Projekte, mit denen explizit die WIT oder Dritte beauftragt werden, mit Umsatzsteuer berechnet werden.

Im Geschäftsbereich Projektentwicklung ist das Projekt Mühlenviertel weitgehend abgeschlossen. Finanzielle Restrisiken bei diesem Projekt sind deshalb ausgeschlossen.

Beim Projekt Alte Weberei konnte der größte Teil der geplanten Grundstücksverkäufe realisiert werden. Kostenrisiken bestehen noch bei der Ausführung der Arbeiten für die Oberflächen der Straßen und Plätze, diese sind jedoch gering, da der Unterbau in weiten Teilen bereits fertig gestellt ist.

Das Foyer ist das Projekt der WIT mit den derzeit größten Risiken. Das Konsortium der Hotelinvestition konnte ausreichende Nachweise zur Realisierungssicherheit erbringen. Die städtebauliche, architektonische und inhaltliche Abstimmung mit den vielen Schnittstellen zwischen den drei anvisierten Projekten bleibt aber weiter ambitioniert und erschwert die Vertragsabschlüsse.

Das Projekt Gaswerk hat kein Risiko mehr, da die letzte Tranche des Kaufpreises in 2014 bezahlt wurde.

Das finanzielle Risiko bei der Entwicklung des Güterbahnhofs ist sehr begrenzt, da die WIT nur mit Ihrer Dienstleistung beteiligt ist und keine sonstigen finanziellen Beteiligungen anstrebt.

Für eine mögliche Interimsnutzung des Zoo-Gebäudes oder auch nur der Grundstücksflächen ohne Gebäude sollen im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten alle Risiken vertraglich an den Zwischennutzer übertragen werden. Je nach Nutzungsart und Vertragspartner birgt die temporäre Verwendung durch die damit eventuell verbundenen Investitionen das Risiko, nach Ablauf der 8 Jahre nicht kostendeckend vermietet werden zu können.

Die Geschäftsführung wird den Aufsichtsrat laufend über die aktuellen Entwicklungen und damit auch über mögliche neue Risiken informieren.

10. Sicherstellung der Gesellschaft

Für den Geschäftsbereich Allgemeine Wirtschaftsförderung wird auch im Jahr 2014 ein Zuschuss der Universitätsstadt Tübingen an die Gesellschaft bezahlt werden. Durch die Eigenkapitalausstattung von insgesamt rund 3,366 Mio. € ist zudem die ausreichende Sicherung der Gesellschaft gewährleistet.

11. Nachtragsbericht

Nach dem Bilanzstichtag sind keine Ereignisse von besonderer Bedeutung mit erheblichen Auswirkungen auf die Ertrags-, Finanz- oder Vermögenslage eingetreten.

Tübingen, im Juli 2014
Die Geschäftsführer

gez. Thorsten Flink

gez. Adam Fleischmann

gez. Wolfgang Kleinmann

gez. Uwe Wulfrath

Bestätigungsvermerk

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der WIT Wirtschaftsförderungsgesellschaft Tübingen mbH für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2013 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Reutlingen, den 30. Juli 2014

BERNHARD HOFFMANN GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dipl. – Kfm.
Bernhard Hoffmann
Wirtschaftsprüfer