

WIT
Wirtschaftsförderungsgesellschaft
Tübingen mbH

Tübingen

Prüfung des Jahresabschlusses
und des Lageberichtes
für das Geschäftsjahr 2014

(Offenlegungsversion)

BERNHARD HOFFMANN GMBH

WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT

WIT Wirtschaftsförderungsgesellschaft Tübingen mbH, Brunnenstraße 3, 72074 Tübingen

Seite 2 von 23

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014

WIT Wirtschaftsförderungsgesellschaft Tübingen mbH, Brunnenstraße 3, 72074 Tübingen

	Geschäftsjahr 2014		Vorjahr 2013
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		341.517,17	2.424.636,73
2. Erhöhung (Verminderung) des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		1.063.443,44	-651.246,56
3. Verminderung (Erhöhung) des Bestandes in Arbeit befindlicher Aufträge		-4.005,00	3.015,00
4. sonstige betriebliche Erträge		10.820,94	29.816,51
5. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen		1.397.260,89	1.339.512,27
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	192.207,22		210.883,64
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	40.077,42	232.284,64	41.549,32
7. Abschreibungen			
a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	585,96		5.491,38
b) Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	129.724,52	130.310,48	174.248,92
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		304.813,14	311.494,32
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.553,80	17.884,13
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		8.642,86	45.005,82
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-658.981,66	-304.079,86
Übertrag		-658.981,66	-304.079,86

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014

WIT Wirtschaftsförderungsgesellschaft Tübingen mbH, Brunnenstraße 3, 72074 Tübingen

	Geschäftsjahr 2014	Vorjahr 2013
	EUR	EUR
Übertrag	-658.981,66	-304.079,86
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-0,27	0,00
13. sonstige Steuern	2.721,82	9.397,92
14. Erträge aus Verlustübernahme	447.380,41	429.111,47
15. Jahresfehlbetrag / Jahresüberschuss	-214.322,80	115.633,69

WIT Wirtschaftsförderungsgesellschaft Tübingen mbH, Tübingen **Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014**

1. Geschäftsverlauf und Rahmenbedingungen

Das Wirtschaftswachstum in Deutschland hat sich im Jahr 2014 weiterhin positiv entwickelt und der Standort Tübingen erfreut sich nach wie vor einer starken Nachfrage nach Flächen. Die Universitätsstadt Tübingen konnte die 46,8 Mio. € Rekord-Gewerbesteuererinnahmen im Jahr 2013 im Jahr 2014 um 1,9 Mio € übertreffen.

Aus der gesamtwirtschaftlichen Lage sind daher keine negativen Einflüsse auf die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft abzusehen. Insbesondere für den Geschäftsbereich Projektentwicklung ist die nach wie vor starke Grundstücksnachfrage im Stadtgebiet Tübingen für den weiteren Geschäftsverlauf maßgebend. So konnten im Jahr 2014 der Verkauf der Grundstücke am Foyer an vorwiegend Tübinger Unternehmer detailliert vorbereitet 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
- Betreuung von Unternehmen mit Ansiedlungs-/Erweiterungsinteresse, Vermittlung freier Gewerbeflächen und Pflege der Gewerbeimmobilienbörse
- Leerstandsmanagement für die Tübinger Innenstadt
- Einzelhandelsförderung mit Veröffentlichung einer neuen Innenstadtbroschüre
- Weihnachtsbeleuchtung in Teilen der Altstadt
- Existenzgründerberatungen und Teilnahme an zwei Gründermessen
- Mitwirkung bei der Gesundheitsregion Reutlingen Tübingen Zollernalb e. V., u.a. Teilnahme an der Gesundheitsmesse Neckar-Alb 2014 in Reutlingen
- Erarbeitung eines Stadtmarketingkonzepts
- Bonusheft für Neubürgerinnen und Neubürger
- Unterstützung des jährlichen Messeauftritts Tübingens auf der CMT
- Gewerbegebietsversammlung Derendingen, Steinlachwasen, Unter dem Holz
- Organisation von Informationsveranstaltungen für den Tübinger Einzelhandel zu den Themen Schaufenstergestaltung und Kundenbetreuung
- Unterstützung des 1. Tigers Career Day des Career Service der Universität Tübingen als Maßnahme der Fachkräftewerbung
- Vorarbeiten für die Erstellung einer neuen Standortbroschüre
- Statistiken und Informationserfassung über Tübinger Betriebe
- 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“,

- die Vermarktung des Umbrisch-Provenzalischen Markts,
- die Bewerbung der Regionalmärkte und des Antiquitätenmarkts in der Haaggasse,
- der Tübinger Einkaufsgutschein.

Zudem wurde Mitte des Jahres die Schaffung einer neuen Projektleiterstelle Stadtmarketing & Tourismus beschlossen. Die Funktion dieser Stelle umfasst die strategische und koordinierende Umsetzung der Inhalte der Tourismuskonzeption und von Teilen des Stadtmarketingkonzepts sowie die stärkere Einbindung der verschiedenen Akteure des Stadtmarketings und Tourismus.

Das Projekt „Generation Girls“ (GeG) und die angestellte Mitarbeiterin Frau Schön-Luetkens wechselten zu Beginn des Kalenderjahres 2014 zur Stabstelle Gleichstellung und Integration der Universitätsstadt Tübingen. Da die Leitung der Stabstelle im Jahr 2014 vakant war, hatte die WIT jedoch noch die inhaltliche Projektleitung von GeG inne. In Kooperationen mit zwei Tübinger Schulen, der Mörikeschule und der Geschwister-Scholl-Schule, Für die berufliche Orientierung der Teilnehmerinnen wurden Seminare und Workshops, sowie zahlreiche Kurzzeitpraktika in vier Zeiträumen durchgeführt. Darüber hinaus wurde die projekteigene Homepage www.generation-girls.de weitergeführt und der regelmäßige Newsletter informiert die Netzwerkpartner/innen und andere Interessierte fortlaufend über den aktuellen Stand des Projekts.

2.2 Geschäftsbereich Projektentwicklung

In der Alten Weberei sind im Laufe des Jahres 2014 die meisten Gebäude bezogen worden. Im Herbst wurde mit dem Bau der Oberflächen der Straßen und des Egeriaplatzes begonnen. Damit strebt dieses Projekt seiner Fertigstellung entgegen.

Ein Schwerpunkt des Geschäftsbereichs Projektentwicklung lag in der Entwicklung des Grundstücks Friedrichstraße 12. Im Februar konnte im Aufsichtsrat ein Verkaufsbeschluss für das Hotel gefasst werden, danach wurde dieser Beschluss umgesetzt, der Kaufvertrag abgeschlossen und der Bau des Gebäudes intensiv vorbereitet. Im September wurde der Bauantrag eingereicht, der Dank guter Abstimmung mit der Bauverwaltung bereits Ende Dezember genehmigt werden konnte.

Im April wurde mit der Stadt Tübingen ein Ablösevertrag abgeschlossen, mit dem die sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen an die Stadt abgeführt wurden. Danach konnten die Grundstücke ohne weitere Einschränkungen veräußert werden. Neben den privaten Verkäufen wurden auch mit der Stadt Flächenbereinigungen durchgeführt.

Im Juli beschloss der Aufsichtsrat in einer teilweise gemeinsamen Sitzung mit dem GWG-Aufsichtsrat den Verkauf eines Grundstücks an eine Bauherrngemeinschaft bestehend aus GWG und der Tübinger Firma it-design. Mit diesem Beschluss konnte ein junges, sehr dynamisches Tübinger Unternehmen in der Universitätsstadt gehalten werden.

Mit dem Beschluss des Grundstücksverkaufs an die private Baugruppe „Weißer Turm“ in der Aufsichtsratssitzung im Dezember wurde dann das letzte Grundstück zum Verkauf frei gegeben, so dass Ende 2014 zumindest auf der Ebene der Beschlusslagen die Vermarktung abgeschlossen werden konnte.

Parallel dazu liefen intensive Verhandlungen zu den Bauvorhaben und den gegenseitigen Abhängigkeiten, die sich wegen der schwierigen Grundstücksbedingungen ergaben. So sind einige gegenseitige Dienstbarkeiten und Baulasten für den Bauablauf und den späteren Betrieb nötig, auf die sich die drei Projekte einigen mussten. Mit dem Projekt „Foyer“ entwickelt der Geschäftsbereich ein Gebiet, dass sich von den vorher entwickelten Gebieten „Mühlenviertel“ und „Alte Weberei“ deutlich unterscheidet. Der Fokus auf betriebliche Nutzer führt zu einem Mehraufwand in der Bearbeitung der Schnittstellen im Vergleich zu Wohnungsbau dominierten Baugruppenprojekten. Dies liegt vor allem daran, dass die WIT hier in die Rolle der –im Gewerbebau unüblichen– Baugruppenbetreuer schlüpfen muss, und in vielen Details einen Interessensausgleich zwischen Bauherren erreichen muss. Dies erzeugt einen relativ hohen Aufwand, der

aber gerne in Kauf genommen wurde, weil dadurch schwierig anzusiedelnde Nutzungen wie ein Hotel und für die Stadt wichtige Betriebe und hochwertige Arbeitsplätze angesiedelt oder erhalten werden können.

Für das Grundstück Schleifmühlenweg 86, auf dem sich früher das Kulturzentrum Zoo befand, wurden verschiedene Versuche unternommen, eine Zwischennutzung zu organisieren. Da das Gebäude aber in sehr marodem Zustand ist, müssen zumindest sicherheitsrelevante Instandhaltungsarbeiten, wie am Strom- oder Gasnetz als Vorleistung von der WIT übernommen werden, die sich in Form von Mieten refinanzieren müssen. Diese Vorleistungen sind umso umfangreicher, je intensiver die Zwischennutzung ist; die Ansiedlung einer Gartenwirtschaft ist aus diesem Grund leider gescheitert. Der Fokus liegt nun auf einer Nutzung für Künstler, aber auch hier ist noch keine Finanzierung gesichert.

Im Juni 2014 wurde die WIT von der aurelis Real Estate GmbH & Co KG. beauftragt, die Vermarktung von Grundstücken am Güterbahnhof für Baugruppen zu organisieren. Daraufhin wurde in enger Abstimmung mit der Bauverwaltung an einem Realisierungskonzept gearbeitet, das insbesondere die baulichen und liegenschaftlichen Schnittstellen zwischen den Bauträgern und den künftigen privaten Baugruppen der einzelnen Höfe regelt.

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 und Projektentwicklung. 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.

Im Geschäftsjahr 2014 wurde ein Jahresfehlbetrag von 214 T€ gegenüber einem Jahresüberschuss von 116 T€ im Vorjahr erwirtschaftet. Das Ergebnis ist aus den im Geschäftsbereich Projektentwicklung resultierenden Aktivitäten entstanden, die sich über einen Horizont von mehreren Jahren je Projekt zyklisch entwickeln. Dabei stehen den restlichen Überschüssen aus den Projekten Mühlenviertel und Alte Weberei Fehlbeträge beim Foyer und für sonstige Kosten gegenüber (Details 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 Jahresfehlbetrag in Höhe von ca. 214 T€ (VJ: Jahresüberschuss i.H.v. 116 T€) ergibt sich aus den Projekten Mühlenviertel (Überschuss 2 T€), Alte Weberei (Überschuss 4 T€), Foyer (Fehlbetrag -158 T€) und Sonstiges (Fehlbetrag - 63 T€).

Das Projekt Mühlenviertel kann im Jahr 2015 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 letzten Jahren angepasst wurde. Für das Jahr 2014 werden Rückstellungen aufgelöst, was zu einem Ertrag von 2 T€ führt.

In der Alten Weberei wurde mit den Arbeiten für die Fertigstellung der Oberflächen der Straßen und Plätze begonnen. Diese Arbeiten werden sich mit letzten Anpassungen bis ins Jahr 2016 erstrecken, 2013 wurden dafür Rückstellungen gebildet. Der Jahresüberschuss von 4 T€ dieses Projektes setzt sich im Wesentlichen aus zurückbezahlten verauslagten Kosten zusammen.

Das Ergebnis des Projekts Foyer (-158 T€) ergibt sich aus der Differenz von Erlösen aus Grundstücksverkäufen (ca. 318 T€) und Bestandsveränderungen (ca. -569 T€) einerseits zu Fremdleistungen (ca. -156 T€), Erträgen aus Zuschüssen (T€ 400), Abschreibungen (-130 T€) und sonstigen Kosten (ca. -21 T€) andererseits.

Der Fehlbetrag von -63 T€ für Sonstiges setzt sich zusammen aus Personalkosten, Versicherungen und Büro- und Verwaltungskosten.

3.2 Geschäftsbereich Allgemeine Wirtschaftsförderung

Der im Geschäftsbereich „Allgemeine Wirtschaftsförderung“ entstandene Verlust in Höhe von rund 447 T€ 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 T€ 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 die Grundstücke Foyer, Zoo sowie Kast & Schlecht gebildet. Es setzt sich zusammen aus den Anschaffungskosten der Grundstücke und den dazugehörigen direkt zuordenbaren Fremdleistungen. Beziffern lässt sich der Teilverkauf des Foyer Grundstücks auf -905 T€, der Kauf des Zoo und Kast & Schlecht Grundstücks auf +1,542 Mio. € und die sonstigen Aufwertung der Grundstückswerte mit +296 T€. Im Vergleich zum Vorjahr ergab sich somit insgesamt eine Erhöhung des Vorratsvermögens um rund 930 T€ auf ca. 3,320 Mio. €.

Auch die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich verändert: Die verauslagten Kosten der Alten Weberei wurden um 43 T€ vermindert, die letzte Kaufpreistranche des Gaswerks wurden mit 308 T€ beglichen und die Forderung für den Restkaufpreis des letzten Baugrundstücks in der Alten Weberei besteht weiterhin in Höhe von 433 T€. Diese Forderung ist am 31.07.2016 zur Zahlung fällig.

Zum Jahresende reduzierten sich die liquiden Mittel zum Bilanzstichtag um -1,503 Mio. € auf ca. 1,841 Mio. € (VJ: ca. 3,345 Mio. €).

5. Finanzlage - Bilanz Passiva

Die **Kapitalstruktur** der Gesellschaft stellt sich zum 31.12.2014 folgendermaßen dar:

Das Stammkapital (gezeichnete Kapital) beträgt weiterhin 2,052 Mio. €, zuzüglich Gewinnvortrag aus den Vorjahren (1,290 Mio. €) und dem aktuellen Jahresfehlbetrag (-214 T€) ergibt sich ein Eigenkapital in Höhe von 3,128 Mio. € (VJ: 3,343 Mio. €).

Die **Rückstellungen** wurden im Berichtsjahr auf rund 2,278 Mio. € (VJ: 2,937 Mio. €) verringert. Dies begründet sich vor allem durch die Reduzierung der Rückstellung für Restarbeiten im Mühlenviertel auf 25 T€ (VJ: 87 T€) und der Verbrauch von Rückstellungen für die Alte Weberei in Höhe von 559 T€ auf 2,220 Mio. € für noch anstehende Erschließungsarbeiten.

Am Bilanzstichtag standen noch **Verbindlichkeiten** in Höhe von 469 T€ aus (VJ: 517 T€). Diese setzen sich zusammen aus Verbindlichkeiten auf Anzahlung auf Bestellung (erste Kaufpreistranche des Hotelgrundstücks am Foyer) von 175 T€, aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von ca. 193 T€ (VJ: 30 T€) sowie sonstige

Verbindlichkeiten in Höhe von rund 101 T€ (VJ: 487 T€), 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. 79 T€. Ein Darlehen von ca. 308 T€ war eingestellt, das für eine Kaufpreisstundung im Rahmen einer Grundstücksveräußerung als Ausgleich für die Liquiditätsverringerung von der Stadt gewährt, und im März 2014 zurückbezahlt wurde. Die ebenfalls unter dieser Position enthaltenen Sicherheitseinbehalte aus den Gestattungsverträgen betragen unverändert im Mühlenviertel rund 1,5 T€ und für die Alte Weberei rund 20 T€.

Der Gewinnvortrag und der Jahresfehlbetrag im Jahr 2014 beziehen sich vollständig auf den Geschäftsbereich Projektentwicklung und beträgt zum Stichtag 01.01.2015 1.099.402,29 €. 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 Verlust im Geschäftsbereich Projektentwicklung ist durch den Aufwand im Foyer und den sonstigen Festkosten entstanden, gemindert um Gewinne aus den Projekten Mühlenviertel und Alte Weberei.

7. Personalsituation

Im Jahr 2014 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 arbeitete Vollzeit für die GmbH und war für beide Geschäftsbereiche tätig. Im Geschäftsbereich Allgemeine Wirtschaftsförderung waren zudem Frau Katharina Ruoff als Vollzeitmitarbeiterin und Herr Manuel Märthesheimer als Ausbildungsstudent an der Dualen Hochschule Baden-Württemberg im Fach „Wirtschaftsförderung“ tätig. Für das kommende Jahr konnte Frau Manuela Feiler für den Bereich Stadtmarketing und Tourismus gewonnen werden. Sie wird zum 1.4.2015 ihre Tätigkeit aufnehmen. Daneben waren noch weitere Personen, teils in wechselnder Besetzung, im Rahmen eines sog. geringfügigen Beschäftigungsverhältnisses bei der Gesellschaft angestellt.

8. Ausblick für die Geschäftsjahre 2015 und 2016

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 Tourismuskonzept und den strukturellen Ansätzen aus dem Stadtmarketing Prozess soll weitergearbeitet werden. Für die Umsetzung wurde eine neue Stelle bei der WIT GmbH Geschäftsbereich Allgemeine Wirtschaftsförderung geschaffen. Erste inhaltliche Maßnahmen könnten die Erarbeitung eines neuen gemeinsamen Stadtmarketing-CI sowie einer Tourismus Innen-Kampagne sein.

Im Bereich Einzelhandelsförderung und Stadtmarketing wird in Kooperation mit dem HGV die Etablierung einer neuen Online-Plattform angestrebt. Diese sollte die Funktionen von Online-Shops stationärer Tübinger

Einzelhändler mit einem angeschlossenen lokalen Lieferdienst, Terminübersichten (z.B. über individuelle oder konzertierte Verkaufsaktionen) und Informationen zu Tübinger Gastronomie und Hotels beinhalten. Die etablierten Veranstaltungsformate wie „Handeln mit Flair“, Gewerbegebietsversammlungen oder „Wirtschaft trifft Kommune“ sollen weitergeführt werden. Für die klassische Wirtschaftsförderung stehen in Zusammenarbeit mit der Ortschaftsverwaltung Pfrondorf und Fachabteilung Liegenschaften der Universitätsstadt Tübingen Vermarktungsaktivitäten für das neue Gewerbegebiet „Gansäcker“ in Pfrondorf an. Außerdem konnte eine Vereinbarung mit der aurelis Real Estate GmbH & Co. KG zur Vermarktung einer mittleren Gewerbefläche im östlichen Bereich des Güterbahnhofs abgeschlossen werden. Weiterhin steht eine Erneuerung der WIT-Webseite auf der Agenda.

Die personelle Situation im Geschäftsbereich Allgemeine Wirtschaftsförderung steht vor zumindest temporären Veränderungen, da zwei Mitarbeiterinnen ab Sommer 2015 Mutterschutz und mindestens ein Jahr Elternzeit beantragt haben. Für diese beiden Stellen gilt es Vertretungen einzusetzen.

Im Geschäftsbereich Projektentwicklung wird 2015 und 2016 der Tätigkeitsschwerpunkt hauptsächlich auf den Projekten Alte Weberei, Foyer und Güterbahnhof liegen. In der Alten Weberei soll in diesem Zeitraum die Herstellung der Oberflächen der Straßen und Plätze abgeschlossen werden. Für das Grundstück Friedrichstraße 12 („Foyer“) sollen 2015 gemeinsam mit den künftigen Nutzerinnen und Nutzern und in enger Abstimmung mit der Universitätsstadt Tübingen die Gebäudeplanungen erstellt werden und eine Grundlagenvereinbarung notariell beurkundet werden, die die baulichen und liegenschaftlichen Schnittstellen regelt. Außerdem sollen entsprechend den 2014 erfolgten Beschlüssen die noch ausstehenden Kaufverträge notariell beurkundet werden. Für das Güterbahnhofsareal soll 2015 im Auftrag und auf Rechnung der aurelis Real Estate GmbH & Co. KG der Vermarktungsprozess von Teilen des Mischgebiets an Baugemeinschaften organisiert werden.

Durch die Grundstücksverkäufe am Foyer sind 2015 nochmals Einnahmen zu erwarten. Diesen werden Ausgaben für die Erschließung in der Alten Weberei und Ausgaben für die Entwicklung des Foyers entgegenstehen.

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. Im Herbst 2013 hat die Gesellschaft einen fünfjährigen Zuwendungsbescheid der Universitätsstadt Tübingen von 2014 – 2018 über jährlich 500.000 € erhalten. Für diese Zeit ist der Verlustausgleich gesichert.

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.

Nach Abschluss der betrieblichen Steuerprüfung im Laufe des Jahres 2014 ist der Zuschuss der Universitätsstadt Tübingen an die WIT für die Beteiligung an den Stadtmarketing-Aktivitäten des HGV und der Tübingen Erleben GmbH umsatzsteuerpflichtig. Es bleibt zu beobachten, wie der Gesetzgeber die Besteuerung kommunaler Wirtschaftsförderungs- und Stadtmarketinggesellschaften künftig regelt bzw. wie die Finanzbehörden solche Fälle künftig behandeln.

Im Geschäftsbereich Projektentwicklung sind die Projekte Mühlenviertel und Alte Weberei weitgehend abgeschlossen. Finanzielle Restrisiken bei diesen Projekten sind deshalb nahezu ausgeschlossen.

Beim Foyer bestehen noch Risiken aus den gegenüber den Verkäufern eingegangenen Verpflichtungen, Gründungsrisiken und die Entsorgung belasteten Aushubmaterials zu übernehmen.

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 2015 ein Zuschuss der Universitätsstadt Tübingen an die Gesellschaft bezahlt werden. Durch die Eigenkapitalausstattung von insgesamt rund 3,151 Mio. € ist zudem die ausreichende Sicherung der Gesellschaft und Ihrer Tätigkeiten im Geschäftsbereich Projektentwicklung 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 2015

Die Geschäftsführer

gez. Thorsten Flink

gez. Adam Fleischmann

gez. Wolfgang Kleinmann

gez. Uwe Wulfrath

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 „Erhöhung/ 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 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 gelaute 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 sonstigen Vermögensgegenständen zum Bilanzstichtag ist Vorsteuer in Höhe von 1.131,92 € enthalten. Die Vorsteuerbeträge sind aufgrund Rechnungstellung im Jahr 2015 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 01.01.2014	Verbrauch V (-) Auflösung A (-) Zuführung (+)	Stand 31.12.2014
	€	€	€
Berufsgenossenschaft	608,00	(V) -608,00 (A) -0,00 +516,00	516,00
Standortbroschüre	0,00	(V) -0,00 (A) -0,00 +5.000,00	5.000,00
Aufsichtsratsvergütung	7.852,00	(V) -7.852,00 (A) -0,00 +4.000,00	4.000,00
Urlaubsrückstellung	6.227,00	(V) -6.227,00 (A) -0,00 +5.601,00	5.601,00
Jahresabschlusskosten	11.000,00	(V) -10.506,76 (A) -493,24 +11.000,00	11.000,00
Prüfungskosten Abschluss	7.000,00	(V) -6.044,40 (A) -955,60 +7.000,00	7.000,00
Aufwand veräußerte Fläche Mühlenviertel	86.944,29	(V) - 59.326,87 (A) -2.617,42 + 0,00	25.000,00
Aufwand veräußerte Fläche Alte Weberei	2.779.000,00	(V) -557.596,23 (A) -1.403,77 +0,00	2.220.000,00
Summe	2.898.631,29	(V) -648.161,26 (A) -5.470,03 +33.117,00	2.278.117,00

In den ausgewiesenen sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten gegen Gesellschafter in Höhe von EUR 78.898,45 (VJ: EUR 465.070,75) 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 129.724,52 enthalten.

Die Umsatzerlöse (341.517,17 €) verteilen sich auf die einzelnen Tätigkeitsbereiche wie folgt:

Wirtschaftsförderung	17.954,16 €
Projektentwicklung	323.563,01 €

D. Sonstige Angaben

I. Angaben nach § 285 Nr. 17 HGB

Im Jahresabschluss wurden für 2014 5.500,00 € Honorar für den Abschlussprüfer als Aufwand erfasst.

II. Haftungsverhältnisse

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

III. 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 € 105.708 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. Für Aufsichtsratsmitglieder wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr Vergütungen von € 9.478,00 gewährt.

Vorname Familienname	Ausgeübter Beruf
Susanne Bächer	Grafikerin
Dr. Ulrike Baumgärtner bis 31.07.14	Wissenschaftl. Assistentin
Bruno Gebhardt-Pietzsch bis 31.07.14	Selbständiger Kaufmann
Heinrich Schmanns bis 31.07.14	Diplom Biologe
Helga Vogel bis 31.07.14	Krankenschwester
Prof. Dr. Bertram Flehmig bis 31.07.14	Virologe
Arnold Oppermann bis 31.07.14	Rechtsanwalt
Dorothea Kliche-Behnke bis 31.07.14	Doktorandin
Gerlinde Strasdeit bis 31.07.14	Arzthelferin
Dr. Kurt Sütterlin bis 31.07.14	Schulamtsdirektor i.R.
Ulrike Heitkamp bis 31.07.14	Hausfrau
Arthur Eberle	Geschäftsführer
Christoph Joachim	Fahrradhändler
Cornelia Szelenyi	Pressereferentin
Gerhard Kehrre	Gärtnermeister
Dr. Albrecht Kühn	Arzt
Hubert Wicker	Landtagsdirektor
Andrea Le Lan	Lehrerin
Boris Palmer (Vorsitzender)	Oberbürgermeister
Ismayil Arslan	Betriebsratsvorsitzender
Dr. Martin Sökler	Internist
Jürgen Steinhilber	Diplom Kaufmann
Ulf Siebert	Kaufmann / Gastronom
Gebhardt Höritzer	Dachdecker-und Klempnermeister
Anne Kreim	Selbständige Diplom-Ingenieurin (FH)
Gitta Rosenkranz	Dipl. Sozialarbeiterin, Erzieherin

(6) Beirat

Die Gesellschaft hat einen 10-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.

IV. Arbeitnehmer

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

	Geschäftsjahr 2014 Anzahl	Vorjahr 2013 Anzahl
Angestellte	4	5
Aushilfen	0	2
Insgesamt	4	7

E. Ergebnisverwendung

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

F. Anlagespiegel

A. Anlagevermögen									
I. Immaterielle Vermögensgegenstände									
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen an gewerblichen Schutzrechten und ähnlichen Werten									
AHK historisch	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Zuschreibungen	Abschreibungen	Buchwert	Buchwert	Abschreibungen	
EUR	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	kumuliert	31.12.2014	01.01.2014	Geschäftsjahr	EUR
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
3.213,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.212,00	1,00	1,00	0,00	
Zwischensumme	0,00	0,00	0,00	0,00	3.212,00	1,00	1,00	0,00	
II. Sachanlagen									
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung									
28.461,53	199,96	13.101,98	0,00	0,00	11.594,51	3.965,00	4.354,00	585,96	
Zwischensumme	199,96	13.101,98	0,00	0,00	11.594,51	3.965,00	4.354,00	585,96	
Endsumme	199,96	13.101,98	0,00	0,00	14.806,51	3.966,00	4.355,00	585,96	

H. Unterzeichnung des Jahresabschlusses

Nachfolgend unterzeichnen wir den vorstehenden Jahresabschluss bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2014 und der Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014 sowie dem Anhang für das Geschäftsjahr 2014:

Tübingen, den

Wolfgang Kleinmann
Geschäftsführer

Adam Fleischmann
Geschäftsführer

Uwe Wulfrath
Geschäftsführer

Thorsten Flink
Geschäftsführer

F. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkung

68. Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 (**Anlagen 1 bis 3**) und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014 (**Anlage 4**) der WIT Wirtschaftsförderungsgesellschaft Tübingen mbH, Tübingen unter dem Datum vom 18. September 2015 den folgenden **uneingeschränkten Bestätigungsvermerk** erteilt, der hier wiedergegeben wird:

„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 2014 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.“

69. Den vorstehenden Prüfungsbericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450).
70. Eine Verwendung des oben wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts bedarf unserer vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Jahresabschlusses in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form bedarf (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird verwiesen.

Reutlingen, den 18. September 2015



BERNHARD HOFFMANN GMBH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dipl. – Kfm.
Bernhard Hoffmann
Wirtschaftsprüfer
