

**GER
Gewerbeimmobilien Reutlingen
GmbH & Co. KG**

Geschäftsbericht 2023

- Bilanz zum 31.12.2023
- Gewinn- und Verlustrechnung 2023
- Anhang zur Bilanz für das Geschäftsjahr 2023
- Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023
- Wiedergabe des Bestätigungsvermerks des Wirtschaftsprüfers 2023

GER Gewerbeimmobilien Reutlingen GmbH & Co. KG, Reutlingen

Bilanz zum 31. Dezember 2023

Aktiva	31.12.2023	31.12.2022	Passiva	31.12.2023	31.12.2022
	EUR	EUR		EUR	EUR
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. Kapitalanteile des Kommanditisten	250.000,00	250.000,00
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	242,00	12.296,00	II. Kapitalrücklagen	7.298.338,29	8.031.952,14
II. Sachanlagen			III. Jahresfehlbetrag	-965.838,35	-733.613,85
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	18.193.341,47	17.809.132,66		6.582.499,94	7.548.338,29
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	799.290,00	835.865,00	B. Sonderposten für Investitionszuschüsse	214.285,00	226.890,00
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	655.471,23	C. Rückstellungen		
	18.992.631,47	19.300.468,89	1. Steuerrückstellungen	0,00	88.090,00
III. Finanzanlagen			2. Sonstige Rückstellungen	852.500,00	764.400,00
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	26.000,00	26.000,00		852.500,00	852.490,00
2. Beteiligungen	25.000,00	0,00	D. Verbindlichkeiten		
	19.043.873,47	19.338.764,89	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.009.000,00	18.109.000,00
B. Umlaufvermögen			2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	137.964,74	435.433,62
I. Vorräte			3. Verbindlichkeiten gegenüber der persönlich haftenden Gesellschafterin	0,00	6.540,09
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	24.401,34	28.327,61	4. Verbindlichkeiten gegenüber dem Kommanditist	5.883.643,18	5.860.534,90
2. Zum Verkauf vorgesehenes Grundvermögen			5. Sonstige Verbindlichkeiten	69.828,98	39.784,10
a) Noch nicht baureifes Grundvermögen	0,00	11.551.877,05	davon aus Steuern EUR 2.929,81 (Vorjahr EUR 2.949,98) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 1.007,48 (Vorjahr EUR 933,65)	24.100.436,90	24.451.292,71
b) Baureifes Grundvermögen	11.773.373,48	826.131,50	E. Rechnungsabgrenzungsposten	65.083,04	50.546,65
	11.773.373,48	12.378.008,55			
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	45.990,13	122.431,30			
2. Forderungen gegen persönlich haftende Gesellschafter	99,66	0,00			
3. Forderungen gegen Kommanditist	0,00	5.064,78			
4. Sonstige Vermögensgegenstände	82.706,23	112.028,97			
	128.796,02	239.525,05			
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	843.392,36	1.144.931,55			
	12.769.963,20	13.790.792,76			
C. Rechnungsabgrenzungsposten	968,21	0,00			
	31.814.804,88	33.129.557,65		31.814.804,88	33.129.557,65

GER Gewerbeimmobilien Reutlingen GmbH & Co. KG, Reutlingen

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2023

	<u>2023</u> EUR	<u>2022</u> EUR
1. Umsatzerlöse	2.620.656,29	1.639.656,53
2. Verminderung (-) / Erhöhung (+) des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnisse	-604.635,09	1.923.822,66
3. Sonstige betriebliche Erträge	269.845,00 <u>2.285.866,20</u>	38.562,33 <u>3.602.041,52</u>
4. Materialaufwand	- 477.552,88	- 1.999.244,04
Aufwendungen für bezogene Leistungen	- 477.552,88	- 1.999.244,04
5. Personalaufwand	-416.327,75	-369.287,44
a) Löhne und Gehälter	-340.205,37	-301.167,64
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 2.573,66 (EUR 0,00)	-76.122,38	-68.119,80
6. Abschreibungen	-462.382,07	-464.632,07
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und	-458.455,80	-464.429,16
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	-3.926,27	-202,91
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.466.399,93	-1.110.112,67
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	10.146,00	3.803,61
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-304.191,40	-258.910,88
davon an verbundene Unternehmen EUR 82.803,40 (Vorjahr EUR 64.236,74)		
10. Ergebnis nach Steuern	-830.841,83	-596.341,97
11. Sonstige Steuern	-134.996,52	-137.271,88
12. Jahresfehlbetrag	<u>-965.838,35</u>	<u>-733.613,85</u>

GER Gewerbeimmobilien Reutlingen GmbH & Co. KG, Reutlingen **Anhang für das Geschäftsjahr 2023**

Allgemeiner Hinweis

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB und den ergänzenden Vorschriften des Gesellschaftsvertrages aufgestellt. Die Gesellschaft erfüllt gemäß §§ 264a i.V.m. 267 Abs. 1 HGB die Größenmerkmale für kleine Gesellschaften. Der vorliegende Jahresabschluss ist aufgrund der Regelungen im Gesellschaftsvertrag nach den für große Personenhandelsgesellschaften im Sinne des § 267 Abs. 3 HGB geltenden Vorschriften aufgestellt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Der Jahresabschluss wurde unter der Annahme der Unternehmensfortführung aufgestellt.

Registerinformationen

Die Gesellschaft ist unter der Firma GER Gewerbeimmobilien Reutlingen GmbH & Co. KG mit Sitz in Reutlingen im Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter der Nummer HRA 352135 eingetragen.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses waren die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend.

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen (1 bis 5 Jahre), bewertet.

Grundstücke und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken

Die Grundstücke werden zu Anschaffungskosten bewertet. Bei den Bauten werden die Anschaffungskosten um planmäßige lineare Abschreibungen (8 bis 50 Jahre) vermindert. Sofern eine dauernde Wertminderung vorliegt, erfolgt eine Abschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Wert.

Betriebs- und Geschäftsausstattung

Die Vermögensgegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung sind mit den Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen (3 bis 33 Jahre) bewertet.

Geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten bis TEUR 0,8 werden im Zugangsjahr sofort in voller Höhe abgeschrieben und als Abgang behandelt.

Umlaufvermögen

Vorräte

Der unter den Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffen ausgewiesene Heizölbestand ist mit den Anschaffungskosten und teilweise mit dem niedrigeren beizulegenden Wert zum Bilanzstichtag bewertet.

Bei dem zum Verkauf vorgesehenen Grundvermögen handelt es sich um baureifes Grundvermögen, das jeweils mit den Anschaffungskosten zuzüglich angefallener Planungs- und Abbruchkosten aktiviert ist.

Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und Guthaben bei Kreditinstituten

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die sonstigen Vermögensgegenstände sowie die Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nennwert angesetzt.

Die Bilanz ist gemäß § 264c Abs. 1 HGB um den Posten Forderungen gegen die persönlich haftende Gesellschafterin sowie Forderungen gegen Kommanditist erweitert.

Rückstellungen

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten. Diese sind mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist, bewertet. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind abgezinst mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag ausgewiesen. Die Bilanz ist gemäß § 264c Abs. 1 HGB um den Posten Verbindlichkeiten gegenüber der persönlich haftenden Gesellschafterin sowie Verbindlichkeiten gegenüber dem Kommanditisten erweitert.

Latente Steuern

Bei der Gesellschaft bestehen unterschiedliche Buchwertansätze betreffend die im Eigentum der Gesellschaft stehenden Gebäude sowie der Rückstellung für Brandschutzmaßnahmen in Handels- und Steuerbilanz. Außerdem besteht ein gewerbesteuerlicher Verlustvortrag. Hierdurch ergeben sich aktive latente Steuern. Die Gesellschaft nimmt das gemäß § 274 Abs. 1 S. 2 HGB bestehende Bilanzierungswahlrecht in Anspruch und verzichtet auf den Ansatz von aktiven latenten Steuern in der Bilanz.

Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel (Anlage zum Anhang) dargestellt.

Finanzanlagen

Erwerb Geschäftsanteil an der GER GmbH

Die GER GmbH & Co. KG hat mit notariellem Vertrag vom 9. Februar 2021 den Geschäftsanteil der Stadt Reutlingen an der GER Gewerbeimmobilien Reutlingen Verwaltungs GmbH (GER GmbH) erworben. Der Kaufpreis beträgt TEUR 26.

Dem Vollzug sind die erforderlichen Gremienbeschlüsse jeweils vorausgegangen.

Erwerb Genossenschaftsanteil an der KI-Allianz Baden-Württemberg eG

Die GER GmbH & Co. KG hat im Wirtschaftsjahr 2023 einen Geschäftsanteil der KI-Allianz Baden-Württemberg eG erworben. Der Kaufpreis beträgt TEUR 25.

Dem Vollzug sind die erforderlichen Gremienbeschlüsse jeweils vorausgegangen.

Umlaufvermögen

Vorräte

Die anteilige, zum Verkauf stehende Grundstücksfläche aus der Übertragung vom 1. Januar 2021 der Stadt Reutlingen auf die GER GmbH & Co. KG zuzüglich der dazugehörigen Nebenkosten im Grundstücksareal „RTunlimited“, wurde ab dem Geschäftsjahr 2021 im Umlaufvermögen ausgewiesen. Im Berichtsjahr sind weitere Kosten der Baureifmachung entstanden, die zum Bestand hinzuaktiviert wurden.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 46 (Vj. TEUR 122) haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

Die Forderungen gegen die persönlich haftende Gesellschafterin in Höhe von TEUR 0,1 (Vj. TEUR 0) haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr und betreffen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

Die Forderungen gegen Kommanditist lauten im Berichtsjahr auf TEUR 0 (Vj. TEUR 5).

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von TEUR 83 (Vj. TEUR 112) haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

Rücklagen

Ein Teil des Grundvermögens RTunlimited wurde mit Einbringungsvertrag vom 9. Februar 2021 in die gesamthänderisch gebundene Rücklage eingebracht (TEUR 8.000). Die Jahresergebnisse der Gesellschaft werden mit der gesamthänderisch gebundenen Rücklage verrechnet.

Sonderposten für Investitionszuschüsse

Bei dem Förderzuschuss für den Erwerb von Wirtschaftsgütern für den Innoport für den Ausbau von wirtschaftsnaher Innovationsinfrastruktur wurde von dem Wahlrecht zur Bildung eines Sonderpostens Gebrauch gemacht (IDW HFA 1/1984). Dieser wird über 20 Jahre aufgelöst.

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen die Kosten für die geplanten Brandschutzmaßnahmen auf dem Burkhardt + Weber Areal sowie die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses, die Erstellung der Steuererklärungen, für Resturlaubstage und Überstunden.

Aufgrund des Leerstands des Objekts Max-Planck-Straße 77/79 ab dem 1. Januar 2024 wird im Berichtsjahr eine Rückstellung für drohende Verluste in Höhe von TEUR 100 gebildet. Die Vermarktungsverhandlungen des Objekts sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht konkret.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten i. H. v. TEUR 18.009 (Vj. TEUR 18.109) haben eine Laufzeit von über einem Jahr, davon i. H. v. TEUR 15.775 (Vj. TEUR 11.600) von mehr als fünf Jahren. Für die Verbindlichkeiten i. H. v. TEUR 7.179 (Vj. TEUR 7.179) besteht eine Ausfallbürgschaft der Stadt Reutlingen in Höhe von 80 % der Darlehenssumme und i. H. v. TEUR 10.830 (Vj. TEUR 10.930) eine Absicherung durch die Eintragung einer Grundschuld.

Die Verbindlichkeiten gegenüber der persönlich haftenden Gesellschafterin bestehen in Höhe von TEUR 0 (Vj. TEUR 7).

Die Verbindlichkeiten gegenüber dem Kommanditist haben in Höhe von TEUR 552 (Vj. TEUR 529) eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr und betreffen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, sowie TEUR 5.332 (Vj. TEUR 5.332) eine Laufzeit von mehr als fünf Jahren und betreffen die Sonstigen Verbindlichkeiten. Eine Absicherung besteht durch Eintragung einer Grundschuld.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen i. H. v. TEUR 138 (Vj. TEUR 435) haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

Die Sonstigen Verbindlichkeiten haben i. H. v. TEUR 39 (Vj. TEUR 10) eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr und i. H. v. TEUR 31 (Vj. TEUR 30) von mehr als einem Jahr. Davon betreffen TEUR 23 (Vj. TEUR 3) Verbindlichkeiten aus Steuern.

Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Aufgliederung der Umsatzerlöse

In den Umsatzerlösen sind Einnahmen aus Gebäudemieten, aus Nebenkostenumlagen, sowie sonstige Erlösen und Provisionen des Burkhardt und Weber Areals i. H. v. TEUR 633 (Vj. TEUR 651) ausgewiesen. Die Mieteinnahmen Max - Planck - Straße betragen TEUR 423 (Vj. TEUR 373). Bei dem Betriebszweig RTU werden im Berichtsjahr Umsatzerlöse aus Gebäudemieten, Nebenkostenumlagen sowie einem Grundstücksverkauf i. H. v. TEUR 1.307 (Vj. TEUR 179) ausgewiesen. Aus dem Betriebszweig InnoPort werden Umsatzerlöse aus Partnerschaftsverträgen und aus Vermietungen/Veranstaltungen i. H. v. TEUR 258 (Vj. TEUR 437) ausgewiesen.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus der Auflösung eines Sonderpostens für Investitionszuschüsse i. H. v. TEUR 13 (Vj. TEUR 13) enthalten.

Sonstige Angaben

Mitarbeiter

Im Durchschnitt waren 9 Mitarbeiter bei der Gesellschaft beschäftigt.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus Miet- und Leasingverträgen bestehen finanzielle Verpflichtungen mit einer begrenzten Vertragslaufzeit in Höhe von insgesamt TEUR 28 (Vj. TEUR 34).

Außerdem bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen mit einer unbegrenzten Vertragslaufzeit in Höhe von jährlich TEUR 18 (Vj. TEUR 18).

Aus der Auftragserteilung der verschiedenen Betriebszweige besteht zum Ende des Geschäftsjahres ein Bestellobligo von TEUR 180 (netto).

Persönlich haftende Gesellschafterin

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die GER Gewerbeimmobilien Reutlingen Verwaltungs GmbH, Reutlingen, mit einem gezeichneten Kapital von TEUR 26.

Geschäftsführung und Aufsichtsrat

Vertreten wird die Gesellschaft durch die Komplementärin, die GER Gewerbeimmobilien Reutlingen Verwaltungs GmbH, Reutlingen, zu deren Geschäftsführer Herr Peter Wilke, Amtsleiter für Wirtschaft und Immobilien, bestellt ist.

Die Gesellschaft hat einen Aufsichtsrat. Dieser besteht aus 16 Mitgliedern.
Die Aufwandsentschädigung (Sitzungsgeld) beträgt im Berichtsjahr TEUR 3.

Dem Aufsichtsrat gehören an:

Herr Oberbürgermeister Thomas Keck, Aufsichtsratsvorsitzender
Frau Stadträtin Susanne Häcker, Historikerin M.A.
Frau Stadträtin Gabriele Janz, Dipl.- Sozialpädagogin
1. stv. Aufsichtsratsvorsitzende
Frau Stadträtin Njeri Kinyanjui, Dipl.- Volkswirtin
Frau Stadträtin Ana Sauter
Herr Stadtrat Andreas Benz, selbständiger Gärtnermeister
Frau Stadträtin Gabriele Gaiser, Dipl. - Verwaltungswirtin
2. stv. Aufsichtsratsvorsitzende
Herr Stadtrat Udo Weinmann, Raumausstattermeister
Herr Stadtrat Johannes Schempp
Herr Stadtrat Helmut Treutlein, Sonderschulrektor i.R.
Herr Stadtrat Jürgen U. Fuchs, Bürgermeister a.D.
Herr Stadtrat Georg Leitenberger, Kriminalhauptkommissar
Herr Stadtrat Hansjörg Schrade, Dipl. - Ingenieur Agrar
Herr Stadtrat Marco Wolz, Vertriebsingenieur
Herr Stadtrat Hagen Kluck, Journalist
Herr Stadtrat Rüdiger Weckmann, Dipl.- Sozialpädagoge i.R.

Honorar für Leistungen des Abschlussprüfers

Das vereinbarte Honorar für Abschlussprüfungsleistungen beträgt TEUR 8,7 (netto).

Ergebnisverwendung

Der Jahresfehlbetrag in Höhe von EUR 965.838,35 ist gemäß § 18 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrags aus der gesamthänderisch gebundenen Rücklage auszugleichen.

Nachtragsbericht

RTunlimited - Realisierung AI Experience Room

Die GER KG realisiert nach Beschluss durch den Aufsichtsrat im Rahmen der KI-Allianz Baden-Württemberg eG, das durch das Ministerium für Wirtschaft und Tourismus Baden-Württemberg geförderte Vorhaben „AI Experience Room“ auf dem Areal RTunlimited im Gebäude Max-Planck-Straße 68 mit einem Projektvolumen von rund TEUR 802. Der Zuwendungsbescheid lautet auf rund TEUR 401. Die bauliche Ausführung und Fertigstellung bzw. Inbetriebnahme ist in 2024 vorgesehen. In der Wirtschaftsplanung 2024, Finanzplanung 2023 - 2027 sind die entsprechenden finanziellen Auswirkungen berücksichtigt. Der AI Experience Room wird dem Geschäftsbereich INNOPORT zugeordnet. Die Mittel sind im vom Aufsichtsrat beschlossenen Wirtschaftsplan 2024/Finanzplan 2023 - 2027 berücksichtigt.

RTunlimited - Vergabe der HOAI-Planungsleistungen für den Quartiersplatz

Die GER KG übernimmt die Koordination, Ausführung und Finanzierung der Planung für den neu zu errichtenden Quartiersplatz auf RTunlimited. Die Geschäftsführung wurde seitens des Aufsichtsrats ermächtigt, für die Finanzierung der Planungsleistungen (rund netto TEUR 830) ein Darlehen aufzunehmen. Die Gesellschaft ist ermächtigt, für die Finanzierung das wirtschaftlichste Angebot lokaler Banken anzunehmen.

Reutlingen, 16. Mai 2024


Geschäftsführung
gez. Peter Wilke

GER Gewerbeimmobilien Reutlingen GmbH & Co. KG, Reutlingen
Entwicklung des Anlagevermögens 2023

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte			
	01.01.2023 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umgliederung EUR	31.12.2023 EUR	01.01.2023 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Zuschreibung EUR	Umgliederung EUR	31.12.2023 EUR	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände													
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	39.907,00	0,00	0,00	0,00	39.907,00	27.611,00	12.054,00	0,00	0,00	0,00	39.665,00	242,00	12.296,00
II. Sachanlagen													
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	21.115.025,05	76.493,58	0,00	655.471,23	21.846.989,86	3.305.892,39	347.756,00	0,00	0,00	0,00	3.653.648,39	18.193.341,47	17.809.132,66
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.019.597,36	62.070,80	12.190,07	0,00	1.069.478,09	183.732,36	86.455,73	0,00	0,00	0,00	270.188,09	799.290,00	835.865,00
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	655.471,23	0,00	0,00	-655.471,23	0,00	0,00	12.190,07	12.190,07	0,00	0,00	0,00	0,00	655.471,23
	22.790.093,64	138.564,38	12.190,07	0,00	22.916.467,95	3.489.624,75	446.401,80	12.190,07	0,00	0,00	3.923.836,48	18.992.631,47	19.300.468,89
III. Finanzanlagen													
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	26.000,00	0,00	0,00	0,00	26.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	26.000,00	26.000,00
2. Beteiligungen	0,00	25.000,00	0,00	0,00	25.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	0,00
	22.856.000,64	163.564,38	12.190,07	0,00	23.007.374,95	3.517.235,75	458.455,80	12.190,07	0,00	0,00	3.963.501,48	19.043.873,47	19.338.764,89

**GER Gewerbeimmobilien Reutlingen GmbH & Co. KG, Reutlingen
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023**

1. Grundlagen des Unternehmens

1.1 Geschäftsmodell

Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, die Reaktivierung und die Verwertung brachliegender Gewerbegrundstücke, der Erwerb, die Bebauung, die Veräußerung und die Verwaltung von Grundstücken zu gewerblicher Nutzung und die damit verbundene Erschließung von gewerblichen Bauflächen und die Erstellung von kommunalen Einrichtungen, die zu deren Nutzung erforderlich oder zweckmäßig sind, im Gebiet der Stadt Reutlingen. Das Unternehmen dient dem öffentlichen Zweck der Stadtentwicklung und der kommunalen Wirtschaftsförderung und ist eine 100 %-ige Beteiligungsgesellschaft der Stadt Reutlingen. Die Gesellschaft wird mit der GER Gewerbeimmobilien Reutlingen Verwaltungs GmbH in einer sog. Einheitsgesellschaft geführt.

1.2 Steuerungssystem/Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die Geschäftsführung des Unternehmens trifft die operativen und strategischen Managemententscheidungen im Rahmen der Planvorgaben und betrachtet vorrangig als finanziellen Leistungsindikator das zu erwartende Jahresergebnis des Gesamtbetriebs. Die Ergebnisse der einzelnen Betriebszweige werden zusätzlich in Plan und Ist ermittelt, daneben wird die statische Liquidität betrachtet. Diese Werte dienen jedoch nicht primär der Unternehmenssteuerung.

Nichtfinanzieller Leistungsindikator des Unternehmens ist, die wirtschaftliche Situation der Stadt und ihrer Einwohner zu verbessern, zusätzliche Arbeitsplätze in Reutlingen zu schaffen bzw. zu erhalten und damit die örtliche Kaufkraft und das Gewerbesteueraufkommen der Stadt Reutlingen zu stärken unter Einbeziehung des exzellenten Wissenschaftsumfelds auf dem Campus Reutlingen und der eng verbundenen Universität Tübingen sowie dem Cyber-Valley. Der Betriebszweig RTunlimited bietet Raum für innovative Geschäftsmodelle, neue Produktionsprozesse und Zukunftstechnologien in der Metropolregion Stuttgart zur Schaffung neuer Arbeits- und Lebensmodelle in der smaRT City Reutlingen. Forschung, Lehre und Praxis werden für die Leitbranchen der Zukunft in einem einzigartigen Eco-System verknüpft – für die digitale Transformation, Industrie 4.0, smarte Produktion und Anwendungen von Künstlicher Intelligenz. Der nichtfinanzielle Leistungsindikator dient nicht primär der Unternehmenssteuerung.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Wirtschaftlich ist das Unternehmen in der Großstadt Reutlingen zugehörig zum südlichen Teil der Europäischen Metropolregion Stuttgart und dem gemeinsamen Oberzentrum mit der Nachbarstadt Tübingen für die Region Neckar-Alb. Das Unternehmen ist ansässig im größten Wirtschaftsstandort zwischen Stuttgart und dem Bodensee. Aufgrund der Knappheit von gewerblichen Flächen in Reutlingen und in der Region richtet sich das Unternehmen auf diesen Sektor aus. Die Gesellschaft ist im Berichtsjahr der KI Allianz Baden-Württemberg eG beigetreten. Die Genossenschaft versteht sich als verbindendes Element zwischen Wirtschaft, Wissenschaft und Politik, mit dem

Ziel den wirtschaftlichen Erfolg zu sichern und aufzubauen. Durch die gezielte Vernetzung der Akteure, den Wissenstransfer und die Transparenz werden die Potenziale von KI-Technologien für alle zugänglich.

2.2 Geschäftsverlauf

Das Unternehmen erzielte einen Jahresfehlbetrag mit TEuro 966. Geplant war auf Grundlage des 1. Nachtrags zur Wirtschaftsplanung 2023 ein Jahresfehlbetrag mit TEuro 886. Die Bildung einer Drohverlustrückstellung aus kaufmännischer Vorsicht beim Betriebszweig Max-Planck-Straße 77/79 in Höhe von TEuro 100 bei Aufstellung des Jahresabschlusses ist ursächlich für die Planabweichung beim Jahresergebnis.

Die Gesellschaft umfasst die GER-Betriebszweige Areal Burkhardt & Weber (BW), Innovationszentrum InnoPort (Inno), Areal Max-Planck-Straße 77/79 (MP) sowie das Areal RTunlimited (RTU).

Nach Baureifmachung des Areals RTunlimited lag der Schwerpunkt der Unternehmenstätigkeit im Geschäftsjahr auf der Weiterentwicklung und Planung der erforderlichen Infrastruktur für das Areal RTunlimited und auf der Vermarktung des Areals.

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung ist im Vergleich zum Vorjahr positiver verlaufen, vor allem ist die Unsicherheit über die Energieversorgungslage in der Bevölkerung und bei den Unternehmen etwas gesunken. Ebenso hat sich die Industriekonjunktur aufgrund nachlassender Lieferengpässe bei Vorprodukten erholt. Die Inflation ist rückläufig. Allerdings belastet der Kaufkraftverlust die privaten Konsumausgaben und insbesondere auch die Baukonjunktur. Die fortgesetzte geldpolitische Straffung mit steigenden Zinsen sowie der Fachkräftemangel verschärfen diese Entwicklung und dämpfen zusammen mit der weiterhin hohen wirtschaftlichen Unsicherheit die Investitionen der Unternehmen. Diese Rahmenbedingungen haben die Gesellschaft mit Hinblick auf die Grundstücksvermarktung, als auch Investoren bei der Ansiedlung nach wie vor negativ beeinflusst. Vor diesem Hintergrund hat die Geschäftsführung im Geschäftsjahr einen 1. Nachtrag zur Wirtschaftsplanung 2023, Finanzplanung 2022 – 2026 aufgestellt.

Betriebszweig Areal Burkhardt & Weber

Die Vermietungsquote (rd. 95 %) ist stabil. Die Nachfrage nach Flächen im gut funktionierenden Gewerbepark ist unverändert hoch. Das Gebäude 8 umfasst zahlreiche Mietverhältnisse im Büro-/Werkstatt-/Lagerbereich. Die Brandschutzmaßnahmen für das Gebäude 8 sind in planmäßiger und stetiger Fortsetzung. Die hierfür in Vorjahren gebildete Rückstellung wird ratenweise verbraucht. Im Geschäftsjahr wurde durch den Aufsichtsrat die Veräußerung einer bebauten Grundstücksteilfläche aus dem Anlagevermögen an ein vor Ort ansässiges Unternehmen beschlossen. Der notarielle Vollzug erfolgte zu Beginn des Folgejahres.

Betriebszweig Innovationszentrum InnoPort

Die Umsatzerlöse des Innovationszentrums gliedern sich in Mieten für Veranstaltungsräume, Mitglieds- und Kursbeiträge für den Werkstattbereich und Partnerbeiträgen.

Aus den mit Partnerfirmen abgeschlossenen Vereinbarungen werden Partnerbeiträge realisiert. Der Partner unterstützt damit die Ziele des InnoPort und leistet einen Beitrag zur Förderung des wirtschaftlichen Ökosystems innerhalb des InnoPort. Im Gegenzug erhält der Partner Zugang zu bestimmten Ressourcen, der insbesondere das Netzwerk und die Verzahnung zwischen Mittelstand und Start-Ups fördert. Die Vereinbarungen sind mit einer Laufzeit verbunden, dementsprechend ist der liquide Mittelzufluss zeitanteilig abzugrenzen und ein Passiver Rechnungsabgrenzungsposten zu bilden, der über die Vertragslaufzeit realisiert wird. Eine Anpassung des Betriebskonzeptes ist in Prüfung.

Betriebszweig Areal Max-Planck-Straße 77/79

Die laufenden Erträge aus Mieten und Nebenkosten-Vorauszahlungen sind planmäßig bis zum Jahresende verlaufen. Zusätzlich ergibt sich im Geschäftsjahr ein sonstiger betrieblicher Ertrag aus einer Vereinbarung mit dem Generalmieter, aufgrund der vorzeitigen Beendigung des Mietvertrags zum 31.12.2023. Im Geschäftsjahr war ein Teilbereich der Gebäudefläche unverändert leerstehend (Hochregallager). Eine Brandschutz-Begutachtung ist im Gang, mit konkreten Ergebnissen wird im Folgejahr gerechnet.

Betriebszweig Areal RTunlimited

Nach Beendigung des Abbruchloses 2 liegt der Schwerpunkt der Unternehmenstätigkeit im Geschäftsjahr auf der Weiterentwicklung und Planung der erforderlichen Infrastruktur für das Areal RTunlimited und auf der Vermarktung des Grundvermögens. Hauptbestandteil der Planungen für das Areal RTunlimited ist die Machbarkeitsstudie 2024 sowie die Erstellung eines Energiekonzepts. Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr mehrere Beschlüsse zu Grundstücksveräußerungen in den zuständigen Gremien eingeholt. Eine Grundstücksveräußerung aus dem Umlaufvermögen wurde im Geschäftsjahr notariell vollzogen und der Kaufpreis vereinnahmt. An die Stadt Reutlingen ist eine erste Abrechnung über einen Kostenersatz mit Bezug auf die Vereinbarung zur verzinslichen Vorfinanzierung von städtischen Planungsleistungen zur Detaillierung des städtebaulichen Rahmenplans ergangen. Diese konnte im Geschäftsjahr vereinnahmt werden.

Vermietungssituation

Mieterträge werden aus fortgeführten Wohnmietverträgen und gewerblichen Mietverträgen erzielt. Die Wohnmietverträge stehen zur Entmietung, um in Folgejahren den Wohn-Gebäudebestand abzubrechen und das Gelände zur Vermarktung baureif zu machen. Gewerbliche Mietverträge wurden auf dem Areal ausgeweitet.

Die seitens der Alleingeschafterin Stadt Reutlingen im Vorjahr verzinslich gestundeten Verbindlichkeiten wurden seitens der Gesellschaft termingerecht und vollständig im Geschäftsjahr beglichen.

2.2.1 Ertragslage

Die Gesellschaft erzielte einen Jahresfehlbetrag in Höhe von TEuro 966 (Vorjahr Jahresfehlbetrag TEuro 734).

Insgesamt wurden Umsatzerlöse in Höhe von TEuro 2.621 (Vorjahr TEuro 1.640) erzielt. Diese resultieren überwiegend aus Mieten und Nebenkostenvorauszahlungen der Betriebszweige sowie beim Betriebszweig InnoPort auch aus Veranstaltungen und Partner-/Mitglieds-/Kursbeiträgen als auch aus der Veräußerung von Grundvermögen aus dem Betriebszweig RTunlimited.

Im Berichtsjahr ergab sich saldiert eine Verminderung des Bestandes im Umlaufvermögen mit TEuro -605 (Vorjahr TEuro 1.924).

Die Sonstigen betrieblichen Erträge mit TEuro 270 (Vorjahr TEuro 38) ergeben sich aus einem Korrekturposten des Vorjahres zu einem Buchwert eines BW-Grundstücksverkaufs sowie aus Kostenersätzen, der ratierlichen Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse (Fördermittel InnoPort) als auch aus einer Ausgleichszahlung des Generalmieters des Areals Max-Planck-Straße 77/79 aufgrund vorzeitiger Beendigung des Mietvertrags.

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen beim Materialaufwand fielen für Fremdleistungen aus der im Geschäftsjahr abgeschlossenen Baureifmachung (Abbruchlose 1 und 2) des Areals RTunlimited in Höhe von TEuro 478 (Vorjahr TEuro 1.999) an.

Durchschnittlich waren im Berichtsjahr 9 Mitarbeiter beschäftigt (Vorjahr durchschnittlich 7 Mitarbeiter). Es ergibt sich Aufwand aus Löhnen und Gehältern mit TEuro 340 (Vorjahr TEuro 301). Damit zusammenhängend fielen soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung mit TEuro 76 (Vorjahr TEuro 68) an.

Die Abschreibungen betragen TEuro 462 (Vorjahr TEuro 465). Neben Regel-Abschreibungen wurden Geringwertige Wirtschaftsgüter sofort abgeschrieben.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen belaufen sich auf insgesamt TEuro 1.466 (Vorjahr TEuro 1.110) für alle GER-Betriebszweige und beinhalten teilweise deutliche Kostensteigerungen aber auch Kostenreduzierungen im Vergleich zum Vorjahr. Daneben sind die Aufwendungen zur Vorfinanzierung von Planungsleistungen zur Detaillierung des städtebaulichen Rahmenplans enthalten. Aufgrund des Leerstands des Objekts Max-Planck-Straße 77/79 ab dem 01.01.2024 wird im Berichtsjahr aus kaufmännischer Vorsicht für die laufenden Kosten eine Rückstellung für drohende Verluste in Höhe von TEuro 100 gebildet, da die Vermarktungsverhandlungen des Objekts zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht konkret sind.

Die Sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge mit TEuro 10 ergeben sich aus einem Erbbaurechtsvertrag des Betriebszweigs Burkhardt & Weber und Zinserträgen aus Geldanlagen sowie aus einer verzinslich vereinbarten Vorfinanzierung.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen betragen im Berichtsjahr TEuro 304 (Vorjahr TEuro 259). Dieser Betrag ergibt sich aus Fremdfinanzierungszinsen aus dem Betriebszweig Burkhardt & Weber und aus einer damit verbundenen Avalprovision zu-

gunsten der Bürgschaftsgeberin Stadt Reutlingen. Des Weiteren ergibt sich Zinsaufwand aus der vollständigen Fremdfinanzierung mit Grundschuldbesicherung des Erwerbs des Areals Max-Planck-Straße 77/79. Für das Areal RTunlimited ergibt sich Zinsaufwand für die teilweise Fremdfinanzierung des Erwerbs von Grund und Boden mit Bauten als auch aus der Verzinsung eines Gesellschafterdarlehens. Der Fremdfinanzierung liegt eine Bürgschaft der Stadt zugrunde, die Gesellschaft leistete eine Avalprovision.

Die Sonstigen Steuern beinhalten die Grundsteuer mit TEuro 135 (Vorjahr TEuro 137).

2.2.2 Vermögens- und Finanzlage

Die Aktiva und Passiva der Gesellschaft betragen zum Ende des Geschäftsjahres TEuro 31.815 (Vorjahr TEuro 33.130).

Das Unternehmen führt ein Anlagevermögen mit insgesamt TEuro 19.044 (Vorjahr TEuro 19.339), darin enthalten sind immaterielle Vermögensgegenstände in geringfügiger Höhe und die Sachanlagen mit TEuro 18.993 (Vorjahr TEuro 19.300), welche im Wesentlichen Grundstücke und Bauten beinhalten. Weiter verfügt die Gesellschaft über Finanzanlagen in Höhe von TEuro 51 (Vorjahr TEuro 26), die Anteile an einem verbundenen Unternehmen sowie die im Berichtszeitraum erworbenen Anteile an der KI Allianz Baden-Württemberg eG beinhalten.

Das Umlaufvermögen beläuft sich insgesamt auf rd. TEuro 12.770 (Vorjahr TEuro 13.791). Das Vorratsvermögen ist gekennzeichnet durch den Betriebszweig RTunlimited, und beinhaltet neben wenigen Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffen überwiegend baureifes Grundvermögen in Höhe von TEuro 11.773 (Vorjahr TEuro 826). Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände belaufen sich auf TEuro 129 (Vorjahr TEuro 240). Im Wesentlichen ergeben sich diese aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Die Guthaben bei Kreditinstituten belaufen sich auf TEuro 843 (Vorjahr TEuro 1.145).

Das Stammkapital der Gesellschaft mit TEuro 250 ist in voller Höhe eingezahlt. Die Kapitalrücklage bemisst sich auf TEuro 7.298 (Vorjahr TEuro 8.032). Der Jahresverlust des Vorjahres mit TEuro 734 wurde mit den Rücklagen ausgeglichen. Die Gesellschaft erzielte im Berichtsjahr einen Jahresfehlbetrag in Höhe von TEuro 966.

Der Sonderposten für Investitionszuschüsse beträgt nach der planmäßigen Auflösung TEuro 214 nach TEuro 227 im Vorjahr und beinhaltet im Wesentlichen Fördermittel für den InnoPort, deren Zufluss in 2022 erfolgte.

Die Rückstellungen betragen nach Zuführung, planmäßigem Verbrauch und teilweiser Auflösung TEuro 852 (Vorjahr TEuro 852) und betreffen im Wesentlichen Brandschutzmaßnahmen für den Betriebszweig Areal Burkhardt & Weber sowie die die bei der Ertragslage genannte Rückstellung für drohende Verluste für das Objekt Max-Planck-Straße 77/79.

Das Unternehmen hat Verbindlichkeiten mit insgesamt TEuro 24.100 (Vorjahr TEuro 24.451). Diese beinhalten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit TEuro

18.009, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen mit TEuro 138, Verbindlichkeiten gegenüber der Kommanditistin mit TEuro 5.884 sowie sonstigen Verbindlichkeiten mit TEuro 70.

Der Rechnungsabgrenzungsposten mit TEuro 65 (Vorjahr TEuro 51) beinhaltet zeitanteilig abzugrenzende Erträge aus Partner-/Mitgliedsverträgen des Betriebszweigs InnoPort.

Prognose-, Chancen- und Risikobericht

3. Prognose

3.1 Betrachtung GER GmbH & Co. KG – GESAMT

Das Unternehmen hat einen Wirtschaftsplan 2024 und eine Finanzplanung 2023 bis 2027 erstellt und plant aus dem Gesamtbetrieb für das Jahr 2024 einen Jahresüberschuss mit TEuro 215 (Berichtsjahr Jahresfehlbetrag TEuro 966). Die Planjahre 2025 - 2027 weisen je einen Jahresüberschuss aus. Der geplante Jahresüberschuss 2024 ist zur Zuführung in die Rücklagen vorgesehen. Das zu erwartende Jahresergebnis 2024 verbessert sich im Vergleich zum Vorjahr deutlich.

Betriebszweig Areal Burkhardt & Weber

Beim Betriebszweig Areal Burkhardt & Weber werden im Planungszeitraum 2024 – 2026 positive und in 2027 ein negatives Jahresergebnis erwartet.

Die Geschäftsführung sichert weiterhin den Erhalt des unterschiedlichen Gebäudebestandes und kalkuliert entsprechenden Aufwand für Instandhaltung/Sanierung. Des Weiteren wird die in 2020 begonnene Brandschutzsanierung in den Planjahren fortgesetzt – die hierfür zum 31.12.2020 gebildete Rückstellung wird entsprechend p.a. in Folgejahren planmäßig aufgelöst. Die Vermietungsquote liegt bei rd. 95 % und gilt weiterhin als stabil. Ein in 2023 beschlossener Verkauf eines bebauten Grundstücks aus dem Anlagevermögen wird in 2024 notariell vollzogen. Die Gesellschaft realisiert hieraus einen Buchgewinn als sonstiger betrieblicher Ertrag.

Betriebszweig Innovationszentrum InnoPort

Beim Betriebszweig InnoPort werden im Planungszeitraum bis 2027 bei Weiterführung des bisherigen Geschäftsmodells negative Jahresergebnisse erwartet.

Die „negative“ Anlaufphase dauert somit länger als geplant. Mit der Nachbesetzung der InnoPort-Leitung in 2024 wird daher eine Analyse und Anpassung des bisherigen Geschäftsmodells vorgenommen. Ziel ist es, die Umsatzerlöse durch eine Fokussierung der Themen, eine bedarfsorientierte Neuausrichtung der Angebote und durch verstärkte Kooperationen mit Unternehmen, Institutionen und der Wissenschaft deutlich zu steigern. Des Weiteren wird sich durch den Start des RegioWIN-Projekts „AIDA“ mit der Hochschule Reutlingen, die Etablierung eines AI Experience Rooms im Rahmen der KI Allianz Baden-Württemberg eG und der Fortsetzung des DigitalHubs Neckar-Alb die Besucherfrequenz auf dem Areal und somit auch die Sichtbarkeit und Bekanntheit des InnoPort weiter erhöhen. Diese frühestens im Laufe des zweiten Halbjahres 2025 zu erwartenden Auswirkungen eines geänderten Betriebskonzepts sind in der aktuellen Wirtschafts-/Finanzplanung noch nicht abgebildet. Des Weiteren wird sich durch den Start des RegioWIN-Projekts „AIDA“ mit der Hochschule Reutlingen, die

Etablierung eines AI Experience Rooms im Rahmen der KI Allianz Baden-Württemberg eG und der Fortsetzung des DigitalHubs Neckar-Alb die Besucherfrequenz auf dem Areal und somit auch die Sichtbarkeit und Bekanntheit des InnoPort weiter erhöhen. Diese Projekte werden zudem neue Anknüpfungspunkte für ergänzende Angebote des InnoPort bieten. Das im Rahmen der KI Allianz Baden-Württemberg eG durch das Ministerium für Wirtschaft und Tourismus Baden-Württemberg geförderte Vorhaben „AI Experience Room“ im Rahmen der KI Allianz Baden-Württemberg eG wird ab 2024 ebenfalls dem Geschäftsbereich InnoPort zugeordnet.

Betriebszweig Areal Max-Planck-Straße 77/79

Beim Betriebszweig Max-Planck-Straße 77/79 wird im Planjahr 2024 ein negatives und im Planungszeitraum 2025 – 2027 jeweils positive Jahresergebnisse erwartet.

Nach dem Auszug des Generalmieters zum 31.12.2023 steht das Gebäude Max-Planck-Straße 79 an einen neuen Gewerbetreibenden zur Vermietung zur Verfügung. Das Logistikgebäude mit angebauten Bürotrakt Max-Planck-Straße 77 wird derzeit vermarktet. Aktuell ergibt sich auch eine Interessenbekundung seitens eines in Reutlingen ansässigen Unternehmens zum Gesamtgrundstück zu einer Brownfield-Entwicklung. Im Dezember 2023 fand die 12,5jährige VdS-Prüfung (Verband der Sachversicherer) für die Sprinkleranlage statt. Das Ergebnis liegt seit Mitte Januar 2024 vor. Die Fachingenieure werden nun in die Kostenschätzung der aufgezeigten Mängel einsteigen. In der Wirtschaftsplanung 2024 wurde ein Ansatz für die Sanierung des Rohrleitungsnetzes aufgenommen. Des Weiteren wurden Planungsleistungen für den Rückbau des Hochregallagers sowie die Errichtung einer Außenwand im Vermögensplan 2024 aufgenommen. Aufgrund der liquiden Zuflüsse aus der geplanten Grundstücksveräußerungen RTunlimited kann eine Sondertilgung im Höchstbetrag mit Blick auf die Gesamtliquidität auf das Darlehen getätigt werden.

Betriebszweig Areal RTunlimited

Beim Betriebszweig RTunlimited werden im Planungszeitraum bis 2027 positive Jahresergebnisse erwartet.

Die Entwicklungen auf dem Areal finden zunehmend von Interessenten/Investoren Beachtung. Es wird häufig nachgefragt, wann dort mit den Erschließungsarbeiten bzw. den Arbeiten zur Umsetzung des Masterplans begonnen wird. Die Geschäftsführung legt den Grundstein zu dieser Entwicklung und hat dem Aufsichtsrat eine Vorlage zur Beschlussfassung vorgelegt, indem die HOAI-Planungsleistungen (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) für den Quartiersplatz – federführend durch die Gesellschaft – beauftragt werden. Für das im Sommer 2024 fertigzustellende Energiekonzept soll der Beschluss des Aufsichtsrats / Gesellschafterversammlung zur Umsetzung des Konzepts herbeigeführt werden.

Die durch den Aufsichtsrat in 2023 beschlossenen Grundstücksverkäufe sollen in 2024 notariell beurkundet werden, um die Gesellschaft mit Liquidität auszustatten, um damit unter anderem Sondertilgungen auf die Darlehen im Höchstbetrag vornehmen zu können. In diesem Zuge ist die GER KG in Gesprächen mit der Gesellschafterin, ob durch die Übernahme der Planungsleistungen und ggf. die Übernahme der Errichtung des Quartiersplatzes, die Tilgung des Gesellschafterdarlehens bis auf weiteres zurückgestellt wird.

Bei der Vermietung des Verwaltungsgebäudes Max-Planck-Straße 68 steigt die Geschäftsführung in die Prüfung ein, ob sich das Investment in die Brandschutzsanierung über die Nutzungszeit des Gebäudes amortisiert. Der angedachte Generalmieter für das 3. OG, welcher zusätzlich eine Option für das 2. OG hatte, ist aufgrund der wirtschaftlichen Gegebenheiten von der Anmietung zurückgetreten. Im Erfolgsplan 2024 sind die Planungskosten/-leistungen für die Brandschutzsanierung sowie der Fluchttreppenturm (Vermögensplan 2024) aufgenommen worden.

3.2 Chancen

Das verhaltene wirtschaftliche Wachstum und wenig Dynamik in der Konjunktur prägen den Jahresbeginn 2024. Auf diese Rahmenbedingungen hat die Geschäftsführung keinen Einfluss. Die GER KG bewegt sich in diesem schwierigen Umfeld, ebenso die Investoren sowie StartUps. Nichts desto trotz ist die Bereitstellung von Flächen für Gewerbe eines der größten aktuellen und zukünftigen Herausforderungen, dies wird vor allem mit Hinblick auf die laufenden und anstehenden Transformationsprozesse gesehen. Laut dem Sachverständigenrat (Wirtschaftsweise) kann Künstliche Intelligenz die nächste Querschnittstechnologie sein, die das Produktivitätswachstum in der Breite branchenübergreifend in der Volkswirtschaft erhöht. Die Geschäftsführung sieht deshalb den Beitritt der Gesellschaft in die KI Allianz Baden-Württemberg eG als sehr wertvoll an. Die Förderprojekte AIDA und der in 2024 zur Realisierung auf dem Areal RTunlimited stehende AI Experience Room sind weitere Wegbereiter für den Technologietransfer in die Wirtschaft. Die Weiterentwicklung und Vermarktung des Areals RTunlimited bildet unverändert den Schwerpunkt. Die Geschäftsführung führt die Gespräche mit den Kaufinteressenten unter der sich weiter positiv entwickelnden Energieversorgung fort. Das Ziel in 2024 ist, einen 1. Spatenstich zu realisieren.

3.3 Risikobericht

Mit der Baureifmachung des Areals RTunlimited und der damit im Zusammenhang stehenden Vermarktung/Vermietung ist das Vorhandensein wesentlicher Infrastruktureinrichtungen verbunden, an denen Dritte in der Umsetzung beteiligt sind. Maßgeblich sind für ansiedlungswillige Investoren u.a. das Vorhandensein einer nachhaltigen Energieversorgung sowie eine funktionierende ÖPNV-Anbindung am Areal RTunlimited, insofern stellt ein Verzug bei der Fertigstellung ein grundsätzliches Risiko dar; beim Projekt des Regionalstadtbahnhaltepunkts besteht ein Verzug in der Umsetzung. Die Geschäftsführung steht mit den Beteiligten laufend im Austausch und befördert die infrastrukturelle Projektierung, um diese Standortfaktoren für ansiedlungswillige Investoren zu schaffen bzw. vorzuhalten.

Beim Innovationszentrum InnoPort stellt die Unterauslastung aufgrund der Nachwirkungen der Pandemie ein Risiko dar; die Auslastung bleibt insgesamt hinter den Erwartungen. Eine bedarfsorientierte Neuausrichtung ist geplant. Die daraus zu erwartenden Auswirkungen eines geänderten Betriebskonzeptes sind in der aktuellen Wirtschaftsplanung noch nicht abgebildet.

Mit Bezug auf das Objekt Max-Planck-Straße 77/79 steht die Geschäftsführung hinsichtlich der Folgenutzung nach Auszug des Generalmieters zum 31.12.2023 in Vermarktungsverhandlungen, die bei Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht konkret sind.

Die Erzielung von Umsatzerlösen und die damit verbundene Erlangung ausreichender Liquidität, auch im Hinblick auf in Folgejahren fällig werdenden Bankdarlehen, ist maßgeblich. Gegebenenfalls erforderliche Anschlussfinanzierungen werden mit Bezug auf die derzeitige Entwicklung am Kapitalmarkt zu höherem Zinsaufwand und damit zur Belastung der Jahresergebnisse führen. Mögliche Sondertilgungen finden in der Wirtschafts-/Finanzplanung ihre Berücksichtigung, diese stehen aber in Abhängigkeit überwiegend vom Mittelzufluss aus Grundstücksverkäufen auf dem Areal RTunlimited und der GER-Gesamtliquidität.

Reutlingen, 16.05.2024



gez. Peter Wilke
Geschäftsführer

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die GER Gewerbeimmobilien Reutlingen GmbH & Co. KG, Reutlingen

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der GER Gewerbeimmobilien Reutlingen GmbH & Co. KG, Reutlingen – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der GER Gewerbeimmobilien Reutlingen GmbH & Co. KG, Reutlingen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Personenhandelsgesellschaften im Sinne des § 264a HGB geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Personenhandelsgesellschaften im Sinne des § 264a HGB geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben

unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

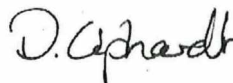
Eine Verwendung des oben wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts bedarf unserer vorherigen Zustimmung. Bei der Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; insbesondere weisen wir auf § 328 HGB hin.

Stuttgart, den 24. Juli 2024

Baker Tilly GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
(Düsseldorf)



Daniel Deutsch
Wirtschaftsprüfer



Dagmar Liphardt
Wirtschaftsprüferin