

Bewertungsgrundsätze und -annahmen (1/4)

Das Ertragswertverfahren

Die vorliegende Bewertung ist für die Wohnbau Mieterservice GmbH nach dem Ertragswertverfahren in Anlehnung an den IDW S 1 i.d.F. 2008 vorgenommen worden.

Das Ertragswertverfahren ermittelt den Unternehmenswert durch Diskontierung der den Eigenkapitalgebern künftig zufließenden finanziellen Überschüsse, die aus den geplanten handelsrechtlichen Jahresergebnissen abgeleitet werden.

Im Rahmen der Ermittlung der künftigen Überschüsse sind insbesondere die grundsätzliche Ausschüttungspolitik, die Finanzierbarkeit der Ausschüttungen und die Erhaltung der Ertrag bringenden Substanz einschließlich der hierzu notwendigen Investitionen als Nebenbedingungen zu beachten.

Die in der Vergangenheit erwiesene Ertragskraft dient im Allgemeinen als Ausgangspunkt und Plausibilitätsmaßstab für die Beurteilung der zukünftigen Ertragskraft. Sofern die Ertragsaussichten aus unternehmensbezogenen Gründen bzw. aufgrund veränderter Markt- und Wettbewerbsbedingungen zukünftig andere sein werden, sind die erkennbaren Unterschiede bei der Wertermittlung zu berücksichtigen.

Die Prognose der künftigen entziehbaren Überschüsse stellt das Kernproblem bei der Unternehmensbewertung dar. Zur Ermittlung des Unternehmenswerts ist es deshalb erforderlich, der Bewertung eine hinreichend fundierte integrierte Planungsrechnung, bestehend aus

- Gewinn- und Verlustrechnung,
 - Bilanz- und
 - Liquiditäts-Rechnung
- zu Grunde zu legen.



Phasenmodell

Für die Barwertermittlung wird in der Bewertungspraxis der Planungszeitraum (Zukunftsentwicklung) üblicherweise in Phasen zerlegt. Hierdurch wird dem Umstand Rechnung getragen, dass die Schätzgenauigkeit mit zunehmender zeitlicher Entfernung zum Bewertungstichtag abnimmt. In der Praxis hat sich die Unterteilung in zwei Phasen bewährt:

- Phase 1 - Detailplanungsphase
- Phase 2 - Phase der ewigen Rente

Phase 1 - Detailplanungsphase

Phase 1 betrifft für die Wohnbau Mieterservice GmbH den Zeitraum von 2017 bis 2020.

Grundlage der für die Bewertung erstellten Planungsrechnung bilden die uns von der Gesellschaft zur Verfügung gestellten wirtschaftlichen Planungsrechnungen für die Jahre 2016 bis 2020. Diese spiegeln die Erwartungen der Wohnbau Mieterservice GmbH bezüglich der künftig zu erwartenden Ergebnisentwicklungen wider.

Bewertungsgrundsätze und -annahmen (2/4)

Phase 2 - Phase der ewigen Rente

Für die Phase der ewigen Rente ab dem Jahr 2021 wurde das Jahresergebnis des Planjahres 2020 grundsätzlich als nachhaltiges Ergebnis herangezogen und ewig vererntet. Hierzu musste folglich in der Phase der ewigen Rente das Ergebnis des Jahres 2021 von zeitlich begrenzten Effekten bereinigt werden, da sich ansonsten solche Effekte im Unternehmenswert verstetigen.

Sofern neben der Annahme von Wachstumsraten in der Phase 2 weitere Anpassungen vorgenommen wurden, sind diese unten bei den Erläuterungen zu den Planungsrechnungen bei den einzelnen Posten dargestellt.

Bewertungsannahmen für die Wohnbau Mieterservice GmbH

Planungsannahmen

Ausgangspunkt unserer Beurteilung waren neben den geprüften Jahresabschlüssen der Jahre 2014 und 2015 und der Hochrechnung für das Jahr 2016 die uns von der Wohnbau Mieterservice GmbH vorgelegten Planungsrechnungen für die Geschäftsjahre 2017 bis 2020 (Phase 1 - Detailplanungsphase). Der Umfang unserer Untersuchungen beschränkte sich auf die kritische Durchsicht und Analyse der vorgelegten Informationen einschließlich einer Beurteilung des Marktumfeldes. Eigene Prüfungshandlungen im Sinne der §§ 317 ff. HGB haben wir nicht vorgenommen. Die Planungsrechnungen haben wir anhand der geprüften Jahresabschlüsse 2014 und 2015 verifiziert (Pausibilitätsprüfung).

Danach haben wir aufgrund der erkennbaren Trends und der vorgelegten Planzahlen in Abstimmung mit der Wohnbau Mieterservice GmbH eine Potenzialplanung sowie ein nachhaltiges Ergebnis abgeleitet, das wir ab dem Jahr 2021 (Phase 2 - Phase der ewigen Rente) ewig vererntet und der Bewertung zugrunde gelegt haben.

Wesentliche Prämissen, die sich aus unserer Funktion als neutraler Gutachter und dem zu ermittelnden objektivierten Unternehmenswert für die Wertermittlung ergeben, sind:

- Die Ertragswertberechnung wird grundsätzlich unter Berücksichtigung der zum Bewertungstichtag bestehenden **Unternehmenskonzeption** durchgeführt. Neu-, Re- und Desinvestitionen des Anlagevermögens sowie sonstige konzeptionelle Änderungen wurden in den Planungsrechnungen berücksichtigt. Darüber hinaus ist von der Beibehaltung der bisherigen strategischen Ausrichtung der Gesellschaft - jedoch herausgelöst aus dem Unternehmensverbund (Stand-Alone-Wert) - auszugehen.
- Es wird die **Abstraktion vom Management** unterstellt, d.h. der Einfluss des derzeitigen Managements wird typisierend angenommen. Besondere personenbezogene Einflüsse bleiben danach unberücksichtigt.
- Mögliche **Synergien aus Umstrukturierungen** bei dem zu bewertenden Unternehmen nach dem Bewertungstichtag bleiben bei der Ermittlung des objektivierten Unternehmenswerts unberücksichtigt. Dagegen werden alle Einflüsse berücksichtigt, die zum Zeitpunkt der Durchführung der Bewertung bekannt sind. Im Zuge der Bewertung sind uns keine geplanten Umstrukturierungen innerhalb der Wohnbau Mieterservice GmbH bekannt geworden, welche einen wesentlichen Werteinfluss ausüben würden.
- Zur Berechnung des objektivierten Unternehmenswerts ist es notwendig, dass die **Anteile** des zu bewertenden Unternehmens ohne Beschränkungen **verfügbar** sind. Soweit aus den uns vorgelegten Unterlagen ableitbar, bestehen bei der Wohnbau Mieterservice GmbH dahingehend keine Verfügungsbeschränkungen.

Bewertungsgrundsätze und -annahmen (3/4)

noch:

Bewertungsannahmen für die Wohnbau Mieterservice GmbH

- Für die objektivierte Wertermittlung wird in Anlehnung an den IDW S 1 i.d.F. 2008 angenommen, dass das Bewertungsobjekt (theoretisch) unendlich weiterbesteht. Da uns keine entgegenstehenden Hinweise bekannt waren, wurde im Rahmen der Bewertung Wohnbau Mieterservice GmbH von einer unbegrenzten Fortführung des Unternehmens ausgegangen.

- Nicht betriebsnotwendiges Vermögen, welches im Rahmen einer Unternehmensbewertung grds. einer gesonderten Betrachtung zu unterziehen und beim Ertragswert zu berücksichtigen wäre, haben wir bei der Plausibilisierung der zur Verfügung gestellten Unterlagen und im Zuge der darauf folgenden Bewertungsarbeiten nicht identifiziert.

- Das für die Bilanzierung maßgebliche **Vorsichtsprinzip** ist für die Wertermittlung in Anlehnung an den IDW S 1 i.d.F. 2008 nicht maßgeblich.
- In Anlehnung an den IDW S 1 i.d.F. 2008 ist zur Bestimmung der Ausschüttungsquoten das jeweilige zum Bewertungsstichtag dokumentierte Unternehmenskonzept unter Berücksichtigung (echter) rechtlicher Restriktionen der **Ausschüttung** sowie der bisherigen **Ausschüttungspolitik** zu berücksichtigen; solche sind bei der Wohnbau Mieterservice GmbH nicht gegeben.

Ausschüttungsannahmen

- In Anlehnung an den IDW S 1 i.d.F. 2008 (Tz 35) ist zur Bestimmung der Ausschüttungsquoten das jeweilige zum Bewertungsstichtag dokumentierte Unternehmenskonzept unter Berücksichtigung (echter) rechtlicher Restriktionen der Ausschüttung sowie der bisherigen Ausschüttungspolitik zu berücksichtigen.

Für die Wohnbau Mieterservice GmbH waren weder besondere gesetzliche noch

in der Satzung verankerte Ausschüttungsrestriktionen zu beachten.

Nach der Bewertungspraxis kann zudem die Vollausschüttungshypothese

herangezogen werden, nämlich unter der Annahme, dass ansonsten im Thesaurierungsfall die nicht ausgeschütteten Beträge kapitalwertneutral im Unternehmen verwendet werden.

Kapitalwertneutralität besteht immer dann, wenn sich durch die Verwendung thesaurierter Beträge (Anlagen am Kapitalmarkt oder Investitionen) für das Unternehmen weder ein positiver noch ein negativer Einfluss auf den Unternehmenswert ergibt.

Im Rahmen der Bewertung sind wir davon ausgegangen, dass die Wohnbau Mieterservice GmbH bestrebt ist, keine Anlagen oder Investitionen durchzuführen, die einen negativen Kapitalwert aufweisen, da ansonsten dauerhaft den Unternehmen Vermögen entzogen werden würde. Daneben ist für die Zukunft derzeit nicht konkret bestimmbar, ob aus der alternativen Verwendung thesaurierter Beträge positive Kapitalwerte in wesentlichem Umfang erzielt werden könnten. Dies liegt insbesondere an der aktuellen Anlagezinssituation, woraus wesentliche positive Renditen über die risikoloser Anlagen hinaus nicht sicher zu erwarten sind. Investitionen in risikobehaftete Finanzanlagen mit ggf. höheren aber auch unsicheren Renditeerwartungen waren im Rahmen der konzeptionellen und gesellschaftsvertraglichen Vorgaben der Wohnbau Mieterservice GmbH hier nicht abzubilden.

Insgesamt lagen uns keine konkreten und intersubjektiv nachvollziehbaren Hinweise auf wesentliche positive Kapitalwerte aus potenziell thesaurierten Beträgen vor. Wir haben im Rahmen der Bewertung der Wohnbau Mieterservice GmbH deshalb Kapitalwertneutralität unterstellt und sind in beiden Phasen grundsätzlich von der Vollausschüttung ausgegangen. Lediglich in Phase 2 haben wir eine jährliche Wachstumsthesaurierungen in Höhe von 1,0 % des prognostizierten bilanziellen Eigenkapitals zum 31.12.2021 berücksichtigt.

Bewertungsgrundsätze und -annahmen (4/4)

noch:

Bewertungsannahmen für die Wohnbau Mieterservice GmbH

Berücksichtigung von Steuern auf Anteilseignerebene

Gemäß IDW S 1 i.d.F. 2008 ist für den Bewertungszweck eine **mittelbare Typisierung der steuerlichen Verhältnisse** der jeweiligen Anteilseigner des zu bewertenden Unternehmens sachgerecht. Es wird die Annahme getroffen, dass die Nettozuflüsse aus dem jeweiligen Bewertungsobjekt und aus der Alternativeinvestition in ein Aktienportfolio auf der Anteilseignerebene einer vergleichbaren persönlichen Besteuerung unterliegen. Auf eine explizite Berücksichtigung persönlicher Ertragsteuern der Anteilseigner wird bei der Ermittlung der finanziellen Überschüsse und des Kapitalisierungszinssatzes somit verzichtet.

mengenmäßigen Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage sowie den Einflussmöglichkeiten der Unternehmenseigner auf die Unternehmenspolitik (Rechtsform, Alleineigentum, qualifizierte oder einfache Mehrheit, Sperrminorität oder Streubesitz) mehr oder weniger stark vom Wert des gesamten Unternehmens abweichen. Diese Faktoren sind bei der Plausibilisierung des ermittelten Unternehmenswertes anhand vergleichbarer Marktpreise zu berücksichtigen. Tatsächlich gezahlte Preise für Unternehmen sind wichtige Orientierungsgrößen zur Beurteilung der Plausibilität von Unternehmensbewertungen. Sie ersetzen aber keine Unternehmensbewertung.

Wertbeiträge der Verlustvorträgen

Den Wert der voraussichtlich nach dem Jahr 2021 noch bestehenden **körperschaftsteuerlichen Verlustvorträge und der vortragsfähigen Gewerbeverluste** haben wir separat bis zu deren voraussichtlich vollständigen Verbrauch ermittelt und zum Ertragswert addiert, da diese einen eigenen Wertbeitrag leisten jedoch nicht unendlich zur Verfügung stehen.

Verhältnis von Wert und Preis

Während sich der **Unternehmenswert** als Gesamtwert des Unternehmens auf alle Unternehmenseigner bezieht, entspricht der **Wert** eines Unternehmensanteils dem jeweiligen Anteil eines Unternehmenseigners am Unternehmen.

Der **Preis** für Unternehmen bildet sich auf den freien Kapitalmärkten aus Angebot und Nachfrage. Er wird wesentlich von der Nutzenerwartung der jeweiligen Transaktionspartner (Käufer und Verkäufer) bestimmt und kann je nach dem

Vergangenheitsanalyse (1/3)

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Ertragslage der Wohnbau Mieterservice GmbH für die Jahre 2013 bis 2015 ist nachfolgend dargestellt:

	2013	2014	2015
	Ist T€	Ist T€	Ist T€
Umsatzerlöse	6.962,0	6.629,3	6.293,2
sonstige betriebliche Erträge	130,7	73,1	74,3
Materialaufwand	1.754,8	1.685,4	1.383,1
Rohergebnis	5.337,9	5.016,9	4.984,6
Personalaufwand	4.390,8	4.229,8	4.263,8
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	122,2	84,4	77,4
sonstige betriebliche Aufwendungen	832,2	749,2	671,9
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	40,9	33,9	15,0
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-48,3	-80,3	-43,6
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,0	2,7	-2,5
sonstige Steuern	0,7	1,0	1,0
Jahresüberschuss	-49,0	-84,1	-42,2

Die **Umsatzerlöse** beinhalten im Wesentlichen Umsatzerlöse aus den bereits genannten Leistungen der Wohnbau Mieterservice GmbH für die Wohnbau Gießen GmbH.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** beinhalten im Wesentlichen Sachbezogene und Versicherungsentschädigungen. Daneben sind auch Erstattungen des Arbeitsamts für die Beschäftigung von Schwerbehinderten unter dieser Position erfasst.

Der **Materialaufwand** betrifft die Waren für die verschiedenen Handwerkerleistungen der Gesellschaft.

Der **Personalaufwand** betrifft im Wesentlichen die Gehälter sowie die sozialen Aufwendungen für die Mitarbeiter der Wohnbau Mieterservice GmbH.

Der **Geschäftsführer** der Wohnbau Mieterservice GmbH, Herr Reinhard Thies, hat keine arbeitsrechtlichen Beziehungen zur Gesellschaft. Er erhält seine Vergütung ausschließlich von der Wohnbau Gießen GmbH. Die dabei der Wohnbau Gießen GmbH entstehenden Personalaufwendungen werden der Wohnbau Mieterservice Gießen GmbH anteilig weiter belastet. Die Aufwendungen werden bei der Wohnbau Mieterservice GmbH nicht unter der Position Personalaufwendungen erfasst, sondern zutreffend bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen.

Die **Abschreibungen** betreffen den Werteverzehr der Immateriellen Vermögensgegenstände, des Fuhrparks, der Maschinen und Werkzeuge sowie der sonstigen Betriebs- und Geschäftsausstattung.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** betreffen unter anderem Aufwendungen für geleaste Kraftfahrzeuge und Maschinen und Raumkosten.

Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** betreffen Zinsen an verbundene Unternehmen sowie Zinsen für Verbindlichkeiten bei Kreditinstituten. Aufgrund einer abnehmenden Verschuldung sinken die Aufwendungen über den Zeitverlauf.

Der Ausweis unter **Steuer vom Einkommen und vom Ertrag** im Jahr 2015 betrifft Körperschaftsteuererstattungen für Vorjahre.

Die **sonstigen Steuern** betreffen die Grundsteuer.

Vergangenheitsanalyse (2/3)

Bilanz

	Ist 2013 T€	Ist 2014 T€	Ist 2015 T€	%	
ANLAGEVERMÖGEN					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten, Geschäfts- und anderen Bauten	263,6	23,67%	258,7	25,43%	253,8
Inmat. VG. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	138,1	12,40%	102,0	10,05%	88,2
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagevermögen	401,8	36,07%	360,7	35,45%	342,0
Sonstige Ausleihungen	29,1	2,61%	16,1	1,56%	7,9
Finanzanlagevermögen	29,1	2,61%	16,1	1,56%	7,9
UMLAUFVERMÖGEN					
Fertige Erzeugnisse und Waren	161,1	14,47%	112,2	11,02%	107,0
Geleistete Anzahlungen	1,8	0,16%	1,8	0,18%	1,9
Vorräte	162,9	14,63%	114,0	11,20%	108,9
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	91,2	8,19%	16,2	1,59%	4,3
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	336,9	30,24%	360,1	35,39%	345,0
sonstige Vermögensgegenstände	28,0	2,52%	0,0	0,00%	349,3
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	456,1	40,95%	376,2	36,97%	38,72%
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	4,0	0,36%	111,8	10,99%	60,8
Flüssige Mittel	4,0	0,36%	111,8	10,99%	60,8
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	59,9	5,38%	38,7	3,80%	33,0
Bilanzsumme Aktiva	1.113,8	100,00%	1.017,5	100,00%	902,1

	Ist 2013 T€	Ist 2014 T€	Ist 2015 T€	%	
EIGENKAPITAL					
Gezeichnetes Kapital	200,0	17,98%	200,0	19,66%	200,0
Gewinnrücklagen	0,0	0,00%	0,0	0,00%	0,0
Gewinnvortrag	193,8	17,40%	144,8	14,23%	60,7
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-49,0	-4,40%	-84,1	-8,26%	-42,2
Einstellung in Rücklagen	0,0	0,00%	0,0	0,00%	0,0
Ausschüttung	0,0	0,00%	0,0	0,00%	0,0
Bilanzgewinn	144,8	13,00%	60,7	5,97%	18,6
Summe Eigenkapital	344,8	30,96%	260,7	25,62%	218,6
RÜCKSTELLUNGEN					
sonstige Rückstellungen	82,4	7,40%	138,2	13,58%	165,3
Summe Rückstellungen	82,4	7,40%	138,2	13,58%	165,3
VERBINDLICHKEITEN					
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	578,7	51,96%	293,8	28,87%	216,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	61,3	5,50%	59,1	5,81%	37,8
sonstige Verbindlichkeiten	19,2	1,73%	247,6	24,33%	242,5
Summe Verbindlichkeiten	27,3	2,46%	16,8	1,65%	21,0
Bilanzsumme Passiva	686,6	61,64%	618,6	60,79%	518,2
	1.113,8	100,00%	1.017,5	100,00%	902,1

Die Bilanz der Wohnbau Mieterservice GmbH ist auf der Aktivseite geprägt durch das **Sachanlagevermögen** und die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände**, welche sich im Jahr 2015 auf rd. 37,9 % bzw. 38,7 % der Bilanzsumme beliefen.

Das Sachanlagevermögen ist vom Jahr 2014 bis 2015 um T€ 18,7 gesunken. Dies ist insbesondere auf die Abschreibungen zurückzuführen. Dem stehen geringere Investitionen in das Sachanlagevermögen gegenüber.

Die **Finanzanlagen** betreffen Ausleihungen an verbundene Unternehmen (Wohnbau Gießen GmbH).

Das **Umlaufvermögen** setzt sich im Wesentlichen aus Forderungen gegen verbundene Unternehmen und fertige Erzeugnisse und Waren zusammen. Die Forderungen gegenüber verbundene Unternehmen betreffen Forderungen gegenüber der Wohnbau Gießen GmbH und resultieren aus auftragsbezogenen Handwerker- und Serviceleistungen, welche noch nicht beglichen sind.

Die Rückgang der **Bilanzsumme** von 2014 auf 2015 in Höhe von rd. T€ 115,4 ist im Wesentlichen auf den Rückgang der Flüssigen Mittel aufgrund Tilgungsleistungen von Darlehen zurückzuführen.

Vergangenheitsanalyse (3/3)

Bilanz

	Ist 2013 T€	Ist 2014 T€	Ist 2014 %	Ist 2015 T€	Ist 2015 %	
ANLAGEVERMÖGEN						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten, Geschäfts- und anderen Bauten						
Immobilien: VG Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	263,6	23,67%	258,7	25,43%	253,8	28,14%
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagevermögen	138,1	12,40%	102,0	10,02%	88,2	9,78%
Sonstige Ausleihungen	401,8	36,07%	360,7	35,45%	342,0	37,92%
Finanzanlagevermögen	29,1	2,61%	16,1	1,58%	7,9	0,88%
UMLAUFVERMÖGEN						
Fertige Erzeugnisse und Waren	161,1	14,47%	112,2	11,02%	107,0	11,87%
Geleistete Anzahlungen	1,8	0,16%	1,8	0,18%	1,9	0,21%
Vorräte	162,9	14,63%	114,0	11,20%	108,9	12,08%
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen						
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	91,2	8,19%	16,2	1,59%	4,3	0,48%
sonstige Vermögensgegenstände	336,9	30,24%	360,1	35,39%	345,0	38,24%
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	428,0	25,52%	376,2	36,97%	349,3	38,72%
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	456,1	40,95%				
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	4,0	0,36%	111,8	10,99%	60,8	6,74%
Flüssige Mittel	4,0	0,36%	111,8	10,99%	60,8	6,74%
RECHNUNGSABGRENZUNGSSPOSTEN						
Bilanzsumme Aktiva	59,9	5,38%	38,7	3,80%	33,0	3,66%
	1.113,8	100,00%	1.017,5	100,00%	902,1	100,00%
EIGENKAPITAL						
Gezeichnetes Kapital	200,0	17,96%	200,0	19,66%	200,0	22,17%
Gewinnrücklagen	0,0	0,00%	0,0	0,00%	0,0	0,00%
Gewinnvortrag	193,8	17,40%	144,8	14,23%	60,7	6,73%
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-49,0	-4,40%	-84,1	-8,28%	-42,2	-4,67%
Einsetzung in Rücklagen	0,0	0,00%	0,0	0,00%	0,0	0,00%
Ausschüttung	0,0	0,00%	0,0	0,00%	0,0	0,00%
Bilanzgewinn	144,8	13,00%	60,7	5,97%	18,6	2,06%
Summe Eigenkapital	344,8	30,96%	260,7	25,62%	218,6	24,23%
RÜCKSTELLUNGEN						
sonstige Rückstellungen	82,4	7,40%	138,2	13,58%	165,3	18,32%
Summe Rückstellungen	82,4	7,40%	138,2	13,58%	165,3	18,32%
VERBINDLICHKEITEN						
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	578,7	51,96%	293,8	28,87%	216,0	23,94%
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	61,3	5,50%	59,1	5,8%	37,8	4,19%
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	19,2	1,73%	247,6	24,33%	242,5	26,88%
sonstige Verbindlichkeiten	27,3	2,46%	16,8	1,63%	21,0	2,33%
Summe Verbindlichkeiten	686,6	61,64%	618,6	60,79%	518,2	57,45%
Bilanzsumme Passiva	1.113,8	100,00%	1.017,5	100,00%	902,1	100,00%

Das Eigenkapital der Gesellschaft sank aufgrund des Jahresfehlbetrags des Jahres 2015 auf T€ 218,6. Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 24,2 % zum 31.12.2015.

Die Rückstellungen sind von 2014 auf 2015 um T€ 27,1 angestiegen. Dies ist auf eine höhere Dotierung bei der Rückstellung für Abfindung / Kosten Personal zurückzuführen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen Darlehen zur Finanzierung des Anlagevermögens. Der Rückgang von 2014 auf 2015 um T€ 77,8 ist auf Tilgungen zurückzuführen. Darlehensvalutierungen sind im Geschäftsjahr 2015 nicht erfolgt.

Bei den **Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen** betreffen Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin Wohnbau Gießen GmbH.

Planungsrechnung (1/10)

Detailplanungsphase und Phase der ewigen Rente

	Phase 1			Phase 2		
	2016 Hoch- rechnung T€	2017 Plan T€	2018 Plan T€	2019 Plan T€	2020 Plan T€	2021 Ewige Rente T€
Umsatzerlöse	6.661,0	6.760,9	6.896,1	7.034,1	7.174,7	7.246,5
sonstige betriebliche Erträge	135,2	55,0	55,5	55,9	56,4	56,8
Materialaufwand	1.495,0	1.534,9	1.565,6	1.596,9	1.628,8	1.645,1
Rohergebnis	5.301,2	5.281,0	5.386,0	5.493,1	5.602,3	5.658,2
Personalaufwand	4.477,0	4.549,7	4.618,1	4.710,5	4.804,7	4.852,8
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	75,1	80,3	81,4	82,6	83,8	85,0
sonstige betriebliche Aufwendungen	666,0	642,7	655,5	668,6	682,0	688,8
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	8,4	4,6	4,5	5,6	5,5	5,8
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	74,8	3,7	26,4	25,7	26,2	25,8
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	8,8
sonstige Steuern	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresüberschuss	74,8	3,7	26,4	25,7	26,2	17,0

Nachfolgend werden die wesentlichen Teilkomponenten und Prämissen der Ergebnisplanung erläutert:

Planungsrechnung (2/10)

Umsatzerlöse

	Phase 1			Phase 2		
	Hochrechnung 2016 T€	Plan 2017 T€	Plan 2018 T€	Plan 2019 T€	Plan 2020 T€	Ewigke Rente 2021 T€
Umsatzerlöse	6.661,0	6.760,9	6.896,1	7.034,1	7.174,7	7.246,5

Bei der Planung der **Umsatzerlöse** haben wir die Zahlen aus der Ergebnisplanung der Wohnbau Mieterservice GmbH plausibilisiert und in unserer Planungsrechnung übernommen.

Den Ansätzen liegt die Annahme zugrunde, dass sich die jährlichen Umsatzerlöse um 2,0 % im Vergleich zum Vorjahr erhöhen. Der Umfang von Gewerkeleistungen wird gleichbleiben angenommen; der Anteil von mieternahen Dienstleistungen in Form von Kleinreparaturen wird ab dem Jahr 2017 mit 50,0 % angenommen.

Ab dem Jahr 2021 wurde für die Umsatzerlöse eine konstante Wachstumsrate von jährlich 1,0 % auf Basis der Werte in 2020 angenommen.

Sonstige betriebliche Erträge

	Phase 1			Phase 2		
	Hochrechnung 2016 T€	Plan 2017 T€	Plan 2018 T€	Plan 2019 T€	Plan 2020 T€	Ewigke Rente 2021 T€
sonstige betriebliche Erträge	135,2	55,0	55,5	55,9	56,4	56,8

In der Hochrechnung für das Jahr 2016 sind die **sonstigen betrieblichen Erträge** aus dem Gewinn aus den Verkäufen der Weserstraße 16 und der Ederstraße 17 in Höhe von T€ 86,2 geprägt (gemeiner Wert laut Wertgutachten T€ 340,0; Buchwert zum Zeitpunkt des Verkaufs 31.12.2015 ca. € 253,8). In den Folgejahren sind in der Planungstrechnung der Gesellschaft die sonstigen betrieblichen Erträge mit jährlich T€ 45,0 berücksichtigt. Zudem wurden in der Ergebnisplanung außerordentliche Erträge in Höhe von T€ 10,0 für beispielweise Versicherungsentschädigungen berücksichtigt. Aufgrund der verpflichtenden Anwendung des Bilanzrichtlinienmodernisierungsgesetzes (BilRuG) ab dem 31.12.2015, welches einen Ausweis eines außerordentlichen Ergebnisses in der GuV nicht weiter vorsieht, haben wir die geplanten außerordentlichen Erträge bei den sonstigen betrieblichen Erträgen berücksichtigt. Für die sonstigen betrieblichen Erträge haben wir abweichend von der Planung der Gesellschaft Erlössteigerungen von 1,0 % p.a. angenommen.

In der ewigen Rente wurde eine Erlössteigerung von 1,0 % p.a. ausgehend von dem Jahr 2020 berücksichtigt.

Planungsrechnung (3/10)

Materialaufwand

	Phase 1			Phase 2		
	Hochrechnung 2016 T€	Plan 2017 T€	Plan 2018 T€	Plan 2019 T€	Plan 2020 T€	Ewig Rechte 2021 T€
Materialaufwand	1.405,0	1.534,9	1.565,6	1.596,9	1.628,8	1.645,1

Bei der Planung des **Materialaufwands** haben wir die Zahlen aus der Ergebnisplanung der Wohnbau Mieterservice GmbH plausibilisiert und in unserer Planungsrechnung übernommen.

Bei der Planung des Materialaufwands wurde von Aufwandssteigerungen von 2,0 % p.a. ausgegangen. Zudem kommt es durch den Abbau des Lagerbestands zu höheren Aufwendungen von T€ 10,0 im Jahr 2017 im Vergleich zum Jahr 2016.

Ab dem Jahr 2021 wurde den Materialaufwand eine konstante Wachstumsrate von jährlich 1,0 % auf Basis der Werte in 2020 angenommen.

Personalaufwand

	Phase 1			Phase 2		
	Hochrechnung 2016 T€	Plan 2017 T€	Plan 2018 T€	Plan 2019 T€	Plan 2020 T€	Ewig Rechte 2021 T€
Personalaufwand	4.477,0	4.549,7	4.618,1	4.710,5	4.804,7	4.852,8

Bei der Planung des **Personalaufwands** durch die Wohnbau Mieterservice GmbH wird von kontinuierlich steigenden **Löhnen und Gehältern** ausgegangen. Vom Istjahr 2015 auf das Hochrechnungsjahr 2016 kommt es zu wesentlich höheren Personalaufwendungen aufgrund der Nachholung von Lohnerhöhungen.

Zudem ist das Ausscheiden von zwei Mitarbeitern für Concierge Dienste für 2016 und 2017 berücksichtigt. In den Folgejahren werden moderatere Steigerungsraten von 2,0 % p.a. angenommen. Mit wesentlichen Neueinstellungen wird seitens der Gesellschaft in den Planjahren nicht gerechnet.

Wir haben die sozialen Abgaben in Abhängigkeit von der Entwicklung der Löhne und Gehälter mit einem Anteil von ca. 20,0 % (entspricht dem Anteil des Jahres 2015) geplant.

Für die Stand-Alone-Prämissen wurden auch Aufwendungen für einen Geschäftsführer in Höhe von anfänglich T€ 60,0 ab dem Jahr 2017 berücksichtigt.

Ab dem Jahr 2021 wurde eine konstante Wachstumsrate von jährlich 1,0 % auf Basis der Werte in 2020 angenommen.

Planungsrechnung (4/10)

Abschreibungen

	Phase 1			Phase 2		
	Hochrechnung 2016 T€	Plan 2017 T€	Plan 2018 T€	Plan 2019 T€	Plan 2020 T€	Ewigkeitsrente 2021 T€
Abschreibungen	75,1	80,3	81,4	82,6	83,8	85,0

Die Planung der **Abschreibungen** auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen erfolgte auf Grundlage des aktivierten Sachanlagevermögens sowie der im Detailplanungszeitraum vorgesehenen Investitionen für EDV, Maschinen und Werkzeuge und sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung nach den Planungen der Wohnbau Mieterservice GmbH. Für die Investitionen wurde pauschal eine Nutzungsdauer von zehn Jahren angenommen.

Der Verkauf der Grundstücke Weserstraße 16 und Ederstraße 17 führt zu geringeren Abschreibungen von T€ 5,0 p.a. ab dem Jahr 2017.

Sonstiger betrieblicher Aufwand

	Phase 1			Phase 2		
	Hochrechnung 2016 T€	Plan 2017 T€	Plan 2018 T€	Plan 2019 T€	Plan 2020 T€	Ewigkeitsrente 2021 T€
sonstige betriebl. Aufwendungen	627,7	628,2	640,8	653,6	666,7	673,4
Aufsichtsratsvergütung	5,3	5,4	5,5	5,6	5,7	5,8
Stand Alone: EDV-Dienstleistungspauschale	0,0	12,0	12,2	12,5	12,7	12,9
Stand Alone: Miete Bauhof	0,0	25,0	25,5	26,0	26,5	26,8
Auflösung ARAP	33,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Abzug Geschäftsführung	0,0	-28,0	-28,6	-29,1	-29,7	-30,0
sonstige betriebl. Aufwendungen	666,0	642,7	655,5	658,6	662,0	668,8

Bei der Planung der **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** haben wir die Zahlen aus der Ergebnisplanung der Wohnbau Mieterservice GmbH plausibilisiert und in unserer Planungsrechnung übernommen.

Bei der Hochrechnung für das Jahr 2016 haben wir den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten zum 31.12.2015 vollständig aufgelöst.

Bei der Planung wurden durch die Gesellschaft Kostensteigerungen von 2,0 % p.a. antizipiert.

Zur Erfüllung der Stand-Alone-Prämisse wurden Mietaufwendungen für einen Bauhof in Höhe von T€ 25,0 und EDV-Kosten in Höhe von T€ 12,0 ab dem Jahr 2017 berücksichtigt. Für beide Positionen wurden Kostensteigerungen von 2,0 % p.a. angenommen.

Zudem wurden die Aufwendungen für die Geschäftsführung ab dem Jahr 2017 eliminiert (Ausweis Geschäftsführergehalt jetzt unter Personalaufwand).

Ab dem Jahr 2021 wurde für die sonstigen betrieblichen Aufwendungen eine konstante Wachstumsrate von jährlich 1,0 % auf Basis der Werte in 2020 angenommen.

Planungsrechnung (5/10)

Zinsen und ähnliche Erträge

	Hochrechnung 2016 T€	Phase 1		Phase 2		
		Plan 2017 T€	Plan 2018 T€	Plan 2019 T€	Plan 2020 T€	Ewig Rente 2021 T€
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Zinsen und ähnliche Erträge wurden in den vergangenen Jahren nicht erwirtschaftet. Wir haben daher in unserer Planungsrechnung ebenfalls keine Zinsen und ähnlichen Erträge berücksichtigt.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

	Hochrechnung 2016 T€	Phase 1		Phase 2		
		Plan 2017 T€	Plan 2018 T€	Plan 2019 T€	Plan 2020 T€	Ewig Rente 2021 T€
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		8,4	4,6	4,5	5,6	5,5

Für die Planung der **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** für die bestehenden Darlehen haben wir von der Wohnbau Mieterservice GmbH die Zins- und Tilgungspläne erhalten.

Die Valutierung von Darlehen für die Finanzierung von Investitionen war in den Planungsrechnungen der Gesellschaft nicht berücksichtigt.

Für die Erfüllung der Stand-Alone-Prämisse haben wir die Annahme getroffen, dass die Wohnbau Mieterservice GmbH das Darlehen gegenüber der Wohnbau Gießen GmbH im Jahr 2017 zurückführt.

Da anhand der Finanzplanung in den Planjahren negative Finanzmittelbestände ersichtlich wurden, haben wir zusätzliche Fremdkapitalvaluierungen in der Planungsrechnung abgebildet (vgl. nebenstehende Tabelle). Als Prämissen haben wir einen Zinssatz von 1,5 % p.a. und eine anfängliche Tilgung von 1,0 % unterstellt.

In dem Zeitraum der ewigen Rente haben wir zusätzliche Darlehensaufnahmen in Höhe von rd. T€ 30,0 p.a. angesetzt, um unter Berücksichtigung der geplanten Investitionen in der Phase 2 einen nachhaltig konstanten Liquiditätsbestand (betriebsnotwendig) sicherzustellen. Den Zinssatz für die Darlehensaufnahmen haben wir auf 1,5 % und die anfängliche Tilgung auf 1,0 % festgelegt.

Steuern auf Unternehmensebene

	Hochrechnung 2016 T€	Phase 1		Plan 2018 T€		Plan 2019 T€		Plan 2020 T€		Phase 2 Ewige Rente 2021 T€	
		Steuer vom Einkommen und vom Ertrag sonstige Steuern	Gesamt	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Bei der Planung der Ertragsteuern sind die auf Unternehmensebene anfallende Körperschaftsteuer zzgl. Solidaritätszuschlag und die Gewerbesteuer unter Maßgabe ggf. vorhandener Verlustvorträge und der Mindestbesteuerung zu berücksichtigen.

Körperschaftsteuer

Die Körperschaftsteuer bemisst sich nach dem zu versteuernden Einkommen (§ 7 Abs. 1 KStG), wobei die Gewerbesteuer als Betriebsausgabe nicht in Abzug gebracht werden darf. Die Körperschaftsteuer inklusive des Solidaritätszuschlags wurde auf Basis der geltenden Steuersätze mit einheitlich rd. 15,8 % berechnet.

Für die Ermittlung des zu versteuernden Einkommens wurden die handelsbilanziellen Planergebnisse um die steuerlichen Vorschriften, insbesondere um Beschränkungen für abziehbare Aufwendungen nach § 9 KStG, die nicht abziehbaren Aufwendungen nach § 10 KStG sowie nicht abziehbare Betriebsausgaben nach dem EStG korrigiert.

Im Hinblick auf die Verrechnung bestehender Verlustvorträge regelt § 8 KStG i.V.m. § 10 d EStG, dass Gewinne bis zu einem Sockelbetrag von € 1,0 Mio.

vollständig verrechnet werden können; übersteigende Beträge können bis zu 60,0 % verrechnet werden. Aufgrund der erwarteten zu versteuernden Einkommen der Gesellschaft waren die Vorgaben der Mindestbesteuerung bei der Verrechnung körperschaftsteuerlicher Verlustvorträge nicht einschlägig.

Der auf den 31.12.2014 festgestellte körperschaftsteuerliche Verlustvortrag beträgt T€ 205,8; ein Bescheid für den 31.12.2015 lag zum Zeitpunkt der Bewertung noch nicht vor, weshalb wir diesen überschlägig auf Basis des Jahresabschlusses 2015 mit T€ 247,8 ermittelt und für die Detailplanungsphase fortentwickelt haben. Aufgrund des körperschaftsteuerlichen Verlustvortrags kommt es im Planungszeitraum zu keiner Belastung mit Körperschaftsteuer.

Gewerbesteuer

Bemessungsgrundlage für die Gewerbesteuer ist der Gewerbeertrag im Sinne der §§ 6 und 7 GewStG. Für die Ermittlung des Gewerbeertrags waren die handelsbilanziellen Planergebnisse um steuerrechtliche Vorschriften, insbesondere die gewerbesteuerlichen Vorschriften der §§ 8 und 9 GewStG zu modifizieren.

Hinsichtlich der Verrechnung bestehender Verlustvorträge regelt § 10a GewStG, dass für die Gewerbesteuer ebenfalls die Mindestbesteuerung zu berücksichtigen ist. Analog dem Körperschaftsteuergesetz in Verbindung mit dem Einkommensteuergesetz können Gewinne bis zu einem Sockelbetrag von € 1,0 Mio. vollständig verrechnet werden; übersteigende Beträge können bis zu 60,0 % verrechnet werden. Aufgrund der erwarteten Gewerbeerträge der Gesellschaft waren die Vorgaben der Mindestbesteuerung bei der Verrechnung der vortragsfähigen Gewerbeverluste nicht einschlägig.

noch: Steuern auf Unternehmensebene

Durch Multiplikation des Gewerbeertrags mit der Steuermesszahl, die auf 3,5 % festgesetzt ist (§ 11 Abs. 2 GewStG), wird der Steuermessbetrag ermittelt. Der Steuermessbetrag wird mit dem Hebesatz der jeweiligen Kommune multipliziert (§ 16 GewStG). Der Hebesatz für die Stadt Gießen beträgt derzeit 420,0 %.

Der auf den 31.12.2014 festgestellte vortragfähige Gewerbeverlust beträgt T€ 271,2; ein Bescheid für den 31.12.2015 lag zum Zeitpunkt der Bewertung noch nicht vor. Daher haben wir den vortragfähigen Gewerbeverlust zum 31.12.2015 auf Basis des Jahresabschlusses 2015 ebenfalls überschlägig mit T€ 313,2 ermittelt und für die Detailplanungsphase fortentwickelt. Aufgrund des hohen vortragfähigen Gewerbeverlusts kommt es im Planungszeitraum zu keiner Belastung mit Gewerbesteuer.

Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern betrafen im Jahr 2015 die Grundsteuer. Diese fällt aufgrund des Verkaufs der Weserstraße 16 und der Ederstraße 17 im Planungszeitraum nicht mehr an.