

Bilanzplanung

Für Zwecke der Unternehmensbewertung wurde auf Basis der Bilanzentwicklung des Geschäftsjahres 2015 sowie der erwarteten Ergebnisse und Liquiditätsflüsse aus der Hochrechnung für das Jahr 2016 eine vorläufige Bilanz für das Geschäftsjahr 2016 rechnerisch ermittelt. Aufbauend auf der Erfolgs- und Finanzplanung sowie unter Berücksichtigung der Investitionsplanung der Gesellschaft ergibt sich die nachfolgende bilanzielle Entwicklung der **Aktivseite** für die Wohnbau

Mieterservice GmbH:

	Hochrechnung 2016 T€	Phase 1			Phase 2	
		Plan 2017 T€	Plan 2018 T€	Plan 2019 T€	Plan 2020 T€	Ewige Rente 2021 T€
Aktiva						
ANLAGEVERMÖGEN						
Grundstücke und Bauten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Immat. VG, Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	128,1	187,9	206,4	223,8	240,0	255,0
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagevermöög	128,1	187,9	206,4	223,8	240,0	255,0
Sonstige Ausleihungen	7,9	7,9	7,9	7,9	7,9	7,9
Finanzanlagevermögen	7,9	7,9	7,9	7,9	7,9	7,9
UMLAUFVERMÖGEN						
Fertige Erzeugnisse und Waren	90,0	90,0	90,0	90,0	90,0	90,0
Geleistete Anzahlungen	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9
Vorräte	91,9	91,9	91,9	91,9	91,9	91,9
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4,3	4,3	4,3	4,3	4,3	4,3
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	345,0	345,0	345,0	345,0	345,0	345,0
sonstige Vermögensgegenstände	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	349,3	349,3	349,3	349,3	349,3	349,3
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	297,5	70,0	46,7	103,8	81,9	91,7
Flüssige Mittel	297,5	70,0	46,7	103,8	81,9	91,7
Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Bilanzsumme Aktiva	874,8	707,1	702,3	776,8	771,1	795,9

Bilanzplanung

Aufbauend auf der Erfolgs- und Finanzplanung sowie unter Berücksichtigung der Investitionsinvestitionsplanung der Gesellschaft ergibt sich die nachfolgende bilanzielle Entwicklung der **Passivseite** für die Wohnbau Mieterservice GmbH:

	Phase 1				Phase 2	
	Hochrechnung 2016 T€	Plan 2017 T€	Plan 2018 T€	Plan 2019 T€	Plan 2020 T€	Ewige Rente 2021 T€
Passiva						
EIGENKAPITAL						
Gezeichnetes Kapital	200,0	200,0	200,0	200,0	200,0	200,0
Gewinnrücklagen	18,6	93,4	93,4	93,4	93,4	94,3
Gewinnvortrag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	74,8	3,7	26,4	25,7	26,2	17,0
Einstellung in Rücklagen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,9
Ausschüttung	0,0	-3,7	-26,4	-25,7	-26,2	-16,1
Bilanzgewinn	74,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe Eigenkapital	293,4	293,4	293,4	293,4	293,4	294,3
RÜCKSTELLUNGEN						
sonstige Rückstellungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Planung Wohnbau	125,0	125,0	125,0	125,0	125,0	125,0
Summe Rückstellungen	125,0	125,0	125,0	125,0	125,0	125,0
VERBINDLICHKEITEN						
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	177,2	246,7	242,0	316,4	310,7	334,6
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	237,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0
Verbindlichkeiten Ust	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
sonstige Verbindlichkeiten	21,0	21,0	21,0	21,0	21,0	21,0
Summe Verbindlichkeiten	456,5	288,7	284,0	358,4	352,7	376,6
Bilanzsumme Passiva	874,8	707,1	702,3	776,8	771,1	795,9

Finanzplanung

Die Finanzplanung der Wohnbau Mieterservice GmbH ergibt sich basierend auf der Erfolgsplanung unter Korrektur nicht zahlungswirksamer Erträge und Aufwendungen sowie unter Berücksichtigung nicht ergebniswirksamer Ein- und Auszahlungen wie folgt:

	Phase 1				Phase 2	
	Hochrechnung 2016 T€	Plan 2017 T€	Plan 2018 T€	Plan 2019 T€	Plan 2020 T€	Ewige Rente 2021 T€
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag						
+ Abschreibungen beim AV	74,8	3,7	26,4	25,7	26,2	17,0
+/- Zunahme/Abnahme Rückstellungen	75,1	80,3	81,4	82,6	83,8	85,0
- Erträge aus Verkauf Anlagevermögen	-40,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
-/- Zunahme/Abnahme Investitionen Umlaufvermögen	-86,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- sonstige nicht zahlungswirksame Erträge	17,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- sonstige nicht zahlungswirksame Aufwendungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
+ Zunahme/Abnahme sonst. Kurzfr. Aktiva	33,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
+/- Zunahme/Abnahme sonst. Kurzfr. Passiva	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
+/- Zunahme/Abnahme sonst. Kurzfr. Passiva	-17,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	55,6	84,0	107,8	108,3	110,0	102,0
- Investitionen EDV/Software	-15,0	-50,0	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0
- Investitionen Maschinen/Werkzeuge	-70,0	-60,0	-60,0	-60,0	-60,0	-60,0
- Investitionen Kfz/Sonst. BGA	-30,0	-30,0	-30,0	-30,0	-30,0	-30,0
+ Einzahlungen Verkauf SAV (Grundstücke)	340,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	225,0	-140,0	-100,0	-100,0	-100,0	-100,0
- planmäßige Tilgungen Kreditinstitute	-3,7	-3,8	-3,9	-4,0	-4,0	-4,1
- planmäßige Tilgungen verbundene Unternehmen	-5,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- Tilgungen sonstige	-35,1	-5,9	0,0	0,0	0,0	0,0
- Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten für Ausgleich Finanzbedarf	0,0	-0,8	-0,8	-1,6	-1,6	-2,0
+ Einzahlungen aus Aufnahme von Krediten für Ausgleich Finanzbedarf	0,0	80,0	0,0	80,0	0,0	30,0
- außerplanmäßige Tilgungen verbundene Unternehmen	0,0	-237,3	0,0	0,0	0,0	0,0
- Ausschüttung	0,0	-3,7	-26,4	-25,7	-26,2	-16,1
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-44,0	-171,5	-31,1	48,7	-31,9	7,8
= zahlungswirksame Veränderung Finanzmittelbestand	236,7	-227,5	-23,3	57,0	-21,9	9,8
+ Finanzmittelbestand zum 1.1.	60,8	297,5	70,0	46,7	103,8	81,9
= Finanzmittelbestand zum 31.12.	297,5	70,0	46,7	103,8	81,9	91,7

Ertragswert

Der Ertragswert der Wohnbau Mieterservice GmbH ergibt sich aus den oben erläuterten Daten und Informationen und den daraus abgeleiteten Werten sowie unter Berücksichtigung, dass die für die Ausschüttung zur Verfügung stehenden Beträge auf den Wertermittlungsstichtag 31.12.2016 abzuzinsen sind, wie nachfolgend dargestellt:

	Phase 1			Phase 2	
	Plan 2017	Plan 2018	Plan 2019	Plan 2020	Ewige Rente 2021
Jahresergebnisse in T€	3,7	26,4	25,7	26,2	17,0
Wachstumsthesaurierung in T€	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,9
Ausschüttungsfähige Mittel in T€	3,7	26,4	25,7	26,2	16,1
Kapitalisierungszinssatz	9,44%	9,44%	9,44%	9,44%	8,44%
Barwertfaktor	0,9137	0,8349	0,7628	0,6970	8,2549
Barwert der Ausschüttungen in T€	3,4	22,1	19,6	18,3	132,7

Unternehmenswert der Wohnbau Mieterservice GmbH in T€	196,1
Wertbeitrag Verlustvorträge in T€	19,6
Unternehmenswert der Wohnbau Mieterservice GmbH in T€ (gesamt)	215,7
Anteil der Universitätsstadt Gießen (12,8 %) in T€	27,6

Anlagen

**Gutachterliche Stellungnahme zum Unternehmenswert der
Wohnbau Mieterservice GmbH**

zum 31. Dezember 2016

Anlage 1 Kapitalisierungszinssatz (1/5)

Kapitalisierungszinssatz

Unternehmensbewertungen erfolgen zukunftsorientiert. Erwartete Einnahmüberschüsse werden mit einem risiko-, steuer- und laufzeitäquivalenten Zinssatz auf den Bewertungsstichtag kapitalisiert.

Der Kapitalisierungszinssatz wurde in Anlehnung an den IDW S 1 i.d.F. 2008 unter der Verwendung des Capital Asset Pricing Model (CAPM) abgeleitet. Nach dem CAPM entsprechen die Opportunitätskosten von Eigenkapitalteilen der Rendite risikofreier Anlagen zuzüglich einer Risikoprämie. Die Risikoprämie ergibt sich aus dem Produkt der Überrendite des Marktportfolios risikobehafteter Anlagen gegenüber der Rendite risikofreier Wertpapiere und dem systematischen Risiko des Eigenkapitalteils, repräsentiert durch den Betafaktor.

Bei der Ermittlung der Risikoprämie nach dem CAPM wurden persönliche Ertragsteuern der Anteilseigner („mittelbare Typisierung“) nicht berücksichtigt. Auf diese Weise ist eine konsistente Behandlung der Ertragsteuern bei der Ableitung der Nettoausschüttungen einerseits und des Kapitalisierungszinssatzes andererseits gewährleistet.

Die Rendite wird im Rahmen des CAPM wie folgt ermittelt:

$$r_{EK}^{pEst} = r_f + MRP^{pEst} \times \beta$$

Legende:

- r_{EK}^{pEst} = Kapitalisierungszinssatz
- r_f = Basiszinssatz
- MRP^{pEst} = Marktrisikoprämie
- β = Betafaktor

Risikoloser Zinssatz (r_f)

Für die Ableitung des Basiszinssatzes sind wir von dem am Markt beobachteten Zinssatz für eine (quasi) risikofreie Kapitalmarktanlage ausgegangen. Dabei haben wir für den Basiszinssatz die langfristig erzielbare Rendite von Anleihen öffentlicher Emittenten herangezogen.

Sofern ein Unternehmen mit zeitlich unbegrenzter Lebensdauer bewertet wird, müsste als Basiszinssatz die am Bewertungsstichtag gültige Rendite einer zeitlich ebenfalls nicht begrenzten Anleihe öffentlicher Emittenten herangezogen werden. In Ermangelung solcher Wertpapiere empfiehlt es sich, den Basiszins von aktuellen Zinsstrukturkurven und zeitlich darüber hinausgehenden Prognosen abzuleiten.

Wir haben für die vorliegende Bewertung der Wohnbau Mieterservice GmbH den Basiszinssatz, abgeleitet aus zukunftsorientierten Zerobond-Zinssätzen nach der Svensson-Methode, zugrunde gelegt.

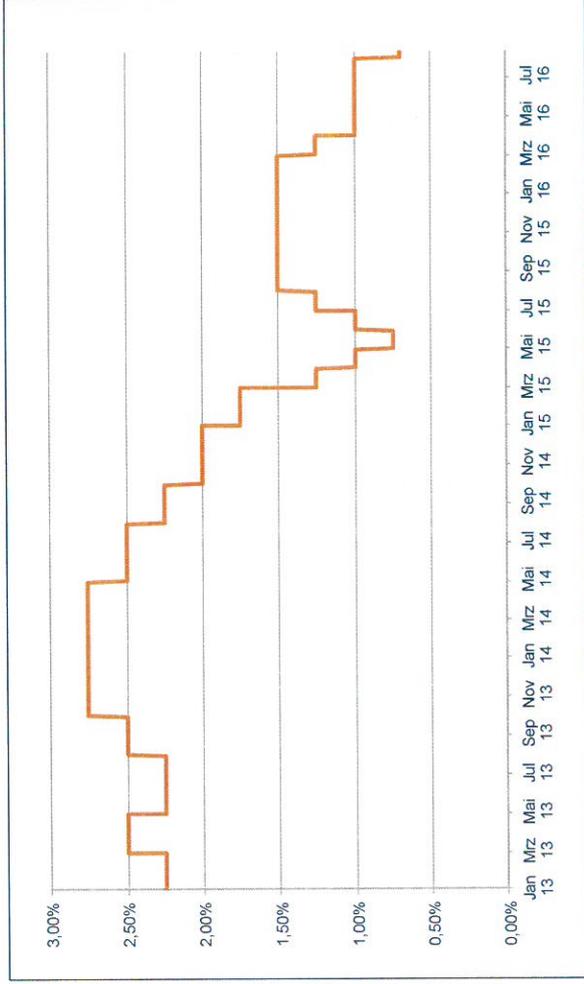
Da aufgrund der zeitlich vorgezogenen Bewertungsdurchführung der Basiszinssatz für den Bewertungsstichtag 31.12.2016 noch nicht ermittelbar ist, haben wir den spätest möglich ermittelbaren Basiszinssatz zur Berechnung des Kapitalisierungszinssatzes herangezogen und für die Bewertung verwendet.

Für August 2016 beträgt der Basiszinssatz **0,7 %*** (vgl. Dr. Kleeberg & Partner GmbH WPG StBG, Stand August 2016).

* Laut Empfehlung des FAUB vom 13.07.2016 wird aufgrund des anhaltenden Niedrigzinsniveaus empfohlen, den Basiszins künftig auf 1/10-Prozentpunkte zu runden.

Anlage 1
Kapitalisierungszinssatz (2/5)

Entwicklung des Basiszinssatzes 2013 bis August 2016



Die Berechnung der kapitalmarktorientierten Risikoprämie erfolgt durch Bildung der Differenzrendite zwischen Anlagen in Unternehmensanteilen (Aktien) und risikolosen Anlagen. Kapitalmarktuntersuchungen haben gezeigt, dass Investitionen in Aktien in der Vergangenheit höhere Renditen erzielten als Anlagen in risikoarme Gläubigerpapiere.

Die MRP (Differenzrendite) soll auf Empfehlung des Fachausschusses für Unternehmensbewertung und Betriebswirtschaft (FAUB) des IDW vom 19.09.2012 zwischen 5,5 % und 7,0 % vor persönlicher Einkommensteuer liegen.

Entsprechend haben wir aufgrund expliziter Empfehlung des IDW den Mittelwert gewählt und die MRP auf **6,25 %** festgelegt.

Betafaktor (β)

Die MRP ist im Hinblick auf die spezielle Risikostruktur des Bewertungsobjekts zu modifizieren. Dieses unternehmens- und branchenspezifische Risiko wird im so genannten Betafaktor ausgedrückt.

Der Betafaktor stellt eine Maßzahl zur Korrelation des Wertes des Unternehmens mit allgemeinen Schwankungen des Marktes dar. Ein Betafaktor kleiner 1 bedeutet, dass der Wert des Eigenkapitals des Unternehmens im Durchschnitt unterproportional auf Schwankungen des Marktes reagiert; ein Betafaktor größer 1 bedeutet, dass der Wert des Eigenkapitals des Unternehmens überproportional auf Marktschwankungen reagiert.

Da die Wohnbau Mieterservice GmbH selbst nicht börsennotiert ist und daher ein Betafaktor für die Gesellschaft selbst nicht vorliegt, wird der Betafaktor aus einer so genannten Peer-Group abgeleitet. Zur Ermittlung der spezifischen Risikoprämie werden börsennotierte Unternehmen herangezogen, die überwiegend in der gleichen Branche, stark branchenverwandt oder ähnlich marktsensitiv tätig sind.

Marktprisikoprämie (MRP)

Ein unternehmerisches Engagement ist stets mit Risiken und Chancen verbunden. Deshalb können die zukünftigen finanziellen Überschüsse nicht mit Sicherheit prognostiziert werden. Die Übernahme dieser unternehmerischen Unsicherheit (des Unternehmerrisikos) lassen sich Marktteilnehmer durch Risikoprämien abgelden.

Da Investoren ein besonderes Risiko bei der Geldanlage in Unternehmen (Anlagerisiko) eingehen, ist ein Zuschlag auf den Kapitalmarktzins notwendig (Risikozuschlag). Um Risikoäquivalenz mit dem zu diskontierenden Zahlungsstrom herzustellen, muss sich die Ermittlung des Risikozuschlags an der Risikostruktur des zu bewertenden Unternehmens orientieren.

nach: Betafaktor (β)

Im Rahmen dieser Bewertung haben wir folgende deutsche Unternehmen, für die Ermittlung des Betafaktors in die Peer-Group einbezogen:

- Hochtief AG (Baudienstleister),
- DMG Mori AG (Produzent Werkzeugmaschinen und Anbieter industrieller Dienstleistungen),
- Deutsche Wohnen AG (Immobiliengesellschaft),
- LEG Immobilien AG (Immobiliengesellschaft),
- TAG Immobilien AG (Bestandhalter von Wohnimmobilien) sowie
- Vonovia SE (Immobiliengesellschaft).

Bei der Auswahl der Peer-Group haben wir Unternehmen der Wohn- und Immobilienbranche sowie Bau- und Industriedienstleister herangezogen.

Wir haben für die Bewertung die 2-Jahres unlevered Betas (unverschuldete Betas der Unternehmen der Peer-Group) aus der Kapitalkostenstudie im Rahmen der Veröffentlichung „Kapitalkosten und Multiplikatoren für die Unternehmensbewertung“ (IDW Verlag GmbH, 4. Auflage) herangezogen, welche aus den beobachteten verschuldeten Betas (Raw Betas) unter der Annahme einer wertorientierten Finanzierungspolitik und der individuellen Verschuldungsgrade in unverschuldete Betas umgerechnet wurden.

Ein 2-Jahres-Beta mit wöchentlichen Renditen wird als geeigneter Ausgangspunkt für die Prognose der künftigen - im Rahmen der Unternehmensbewertung anzusetzenden - Betafaktoren angesehen.

Folgende unlevered Betas zum 31.03.2016 waren demnach für die Peer-Group der Studie zu entnehmen:

- Hochtief AG 0,96
- DMG Mori AG 0,73
- Deutsche Wohnen AG 0,75
- LEG Immobilien AG 0,72
- TAG Immobilien AG 0,57
- Vonovia SE 0,84

Bei den unlevered Betas handelt es sich um den letzten Stand verfügbarer Daten vom 31.03.2016 aus der Kapitalkostenstudie. Vereinbarungsgemäß werden diese Daten für die vorliegende Bewertung verwendet.

Als Mittelwert für die unlevered Betas der obigen Peer-Group ergibt sich somit ein Wert von 0,76, den wir im Weiteren für die Ermittlung des Kapitalisierungszinssatzes verwendet haben.

Aufgrund einer abweichenden Risikoeinstellung oder tatsächlicher Begebenheiten kann eine veränderte Kapitalstruktur (Verschuldungsgrad) beim zu bewertenden Unternehmen nachhaltig vorliegen. Entsprechend ist ein unverschuldetes Beta der Peer-Group auf die Kapitalstruktur der Wohnbau Mieterservice GmbH anzupassen (relevered Beta).

noch: Betafaktor (β)

Das relevered Beta errechnet sich wie folgt:

$$\beta_v = \beta_u + \beta_u \times (1 - s) \times \frac{FK_M}{EK_M}$$

Legende:

β_v	= Betafaktor des verschuldeten Unternehmens (relevered Beta)
β_u	= Betafaktor des unverschuldeten Unternehmens (unlevered Beta)
s	= Unternehmenssteuersatz
FK_M	= Marktwert des Fremdkapitals
EK_M	= Marktwert des Eigenkapitals

Zur Ermittlung des relevered Beta wurde für die vorliegende Bewertung haben wir die Ist-Kapitalstruktur der Wohnbau Mieterservice herangezogen. Für die Berücksichtigung der Stand-Alone-Prämisse haben wir die Kapitalstruktur zum 01.01.2017 herangezogen. Diese beläuft sich auf 46,6 % Eigenkapital und 53,4 % verzinsliches Fremdkapital (jeweils Marktwerte).

Der resultierende Verschuldungsgrad beträgt demnach rd. 1,14.

Unter Berücksichtigung eines Tax Shields von rd. 26,85 % (Werteinfluss von Fremdkapitalzinsen als abziehbare Betriebsausgaben) ergibt sich nach der obigen Formel für die Wohnbau Mieterservice GmbH ein **relevered Beta** von **1,4**.

Wachstumsabschlag

Es ist davon auszugehen, dass die Kapitalmarkttrendite einen Ausgleich für die Geldentwertung enthält. Deshalb sind beim Vergleich der Kapitalmarkttrendite und der Rendite aus Unternehmensgewinnen die unterschiedlichen Auswirkungen von Inflationseinflüssen zu berücksichtigen. Der in der Kapitalmarkttrendite enthaltene Ausgleich für die Geldentwertung folgt mittelfristig weitgehend der Entwicklung der

Inflationsrate.

Während die Inflation bei den Wachstumsraten in der Detailplanungsphase direkt in der Unternehmensplanung und somit in den finanziellen Überschüssen abgebildet wird, erfordert die Ermittlung eines nachhaltigen Wachstums in der Phase 2 in Anlehnung an den IDW S 1 i.d.F. 2008 zunächst eine eingehende Analyse auf der Basis langfristig zu prognostizierender Wachstumstrends und die Berücksichtigung der damit verbundenen Investitionserfordernisse.

Die Entwicklung von Unternehmensgewinnen hängt von der Markt- bzw. der Konkurrenzsituation ab. Wenn ein Unternehmen nachhaltig in der Lage ist, Effekte der allgemeinen Preissteigerung zumindest teilweise an seine Abnehmer weiterzugeben oder aus anderen Gründen ein nachhaltiges Wachstum zu erreichen, so ist vom Kapitalisierungszins ein so genannter „Wachstumsabschlag“ abzuziehen. Die Höhe dieses Wachstumsabschlags bringt zum Ausdruck, welches Wachstum für das betrachtete Unternehmen nachhaltig zu erwarten ist.

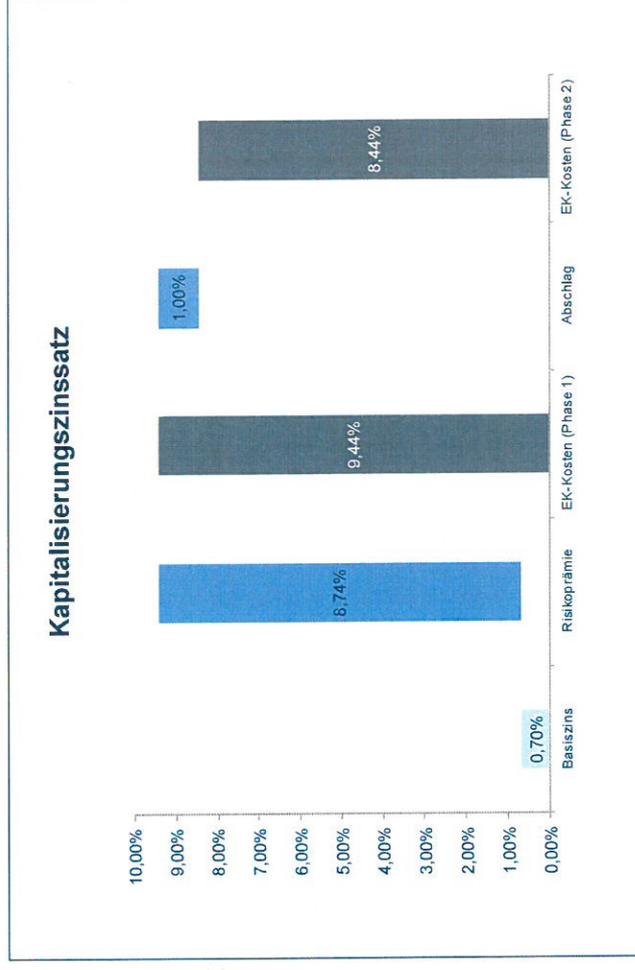
In den OECD-Ländern stieg die jährliche Verbraucherpreisindex-Teuerungsrate im Mai 2016 um 0,8 % und somit im selben Umfang wie in den beiden vorangegangenen Monaten. Die Gesamtinflationsrate für das Euro-Währungsgebiet bewegte sich in den letzten Monaten weiter um den Wert null. Befördert von den geldpolitischen Maßnahmen der Europäischen Zentralbank (EZB) und der erwarteten Konjunkturerholung dürften die Inflationsraten 2017 und 2018 wieder steigen (*Quelle: Wirtschaftsbericht der Europäischen Zentralbank - Ausgabe 5/2016*).

Im Rahmen einer Gesamtwürdigung der vorstehenden Argumente erachten wir ein jährliches Wachstum der den Kapitalgebern zuzuordnenden finanziellen Überschüsse und damit einen Wachstumsabschlag beim Kapitalisierungszinssatz von **1,0 %** als angemessen.

Anlage 1 Kapitalisierungszinssatz (5/5)

Insgesamt ergeben sich für die Wertermittlung der Wohnbau Mieterservice GmbH unter Beachtung der beschriebenen Prämissen und der vorliegenden Restriktionen folgende Kapitalisierungszinssätze:

	Phase 1 (Detailplanungsphase)	Phase 2 (Ewige Rente)
Basiszinssatz	0,70%	0,70%
Risikozuschlag/ Marktisikoprämie	6,25%	6,25%
Betafaktor	1,40	1,40
Kosten des Eigenkapitals vor Wachstumsabschlag	9,44%	9,44%
Wachstumsabschlag	0,00%	1,00%
Kapitalisierungszinssatz	9,44%	8,44%



Szenario 1

Für August 2016 beträgt der risikolose Basiszinssatz **0,7 %** (Ausgangssituation). Da gegenwärtig nicht absehbar ist, ob der Zinssatz zum Bewertungsstichtag 31.12.2016 auf diesem Niveau bleibt, steigt oder sinkt, haben wir absprachegemäß zwei verschiedene Szenarien für die Entwicklung des Basiszinssatzes bei ansonsten gleichbleibenden Prämissen berechnet.

Szenario 1: Der Basiszinssatz steigt bis zum Bewertungsstichtag um 0,1 % von 0,7 % auf **0,8 %**.

Szenario 2: Der Basiszinssatz sinkt bis zum Bewertungsstichtag um 0,1 % von 0,7 % auf **0,6 %**.

Der Unternehmenswert der Wohnbau Mieterservice GmbH ermittelt sich bei einem Basiszinssatz von 0,8 % (**Szenario 1**) wie folgt:

	Phase 1			Phase 2	
	Plan 2017	Plan 2018	Plan 2019	Plan 2020	Ewige Rente 2021
Jahresergebnisse in T€	3,7	26,4	25,7	26,2	17,0
Wachstumsthesaurierung in T€	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,9
Ausschüttungsfähige Mittel in T€	3,7	26,4	25,7	26,2	16,1
Kapitalisierungszinssatz	9,54%	9,54%	9,54%	9,54%	8,54%
Barwertfaktor	0,9129	0,8333	0,7607	0,6945	8,1285
Barwert der Ausschüttungen in T€	3,4	22,0	19,6	18,2	130,7

Unternehmenswert der Wohnbau Mieterservice GmbH in T€ **193,9**

Wertbeitrag Verlustvorträge in T€ **19,4**

Unternehmenswert der Wohnbau Mieterservice GmbH in T€ (gesamt) **213,4**

Anteil der Universitätsstadt Gießen (12,8 %) in T€ **27,3**

Szenario 2

Der Unternehmenswert der Wohnbau Mieterservice GmbH ermittelt sich bei einem Basiszinssatz von 0,6 % (**Szenario 2**) wie folgt:

	Phase 1			Phase 2	
	Plan 2017	Plan 2018	Plan 2019	Plan 2020	Ewige Rente 2021
Jahresergebnisse in T€	3,7	26,4	25,7	26,2	17,0
Wachstumsthesaurierung in T€	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,9
Ausschüttungsfähige Mittel in T€	3,7	26,4	25,7	26,2	16,1
Kapitalisierungszinssatz	9,34%	9,34%	9,34%	9,34%	8,34%
Barwertfaktor	0,9145	0,8364	0,7649	0,6996	8,3844
Barwert der Ausschüttungen in T€	3,4	22,1	19,7	18,4	134,8

Unternehmenswert der Wohnbau Mieterservice GmbH in T€	198,4
Wertbeitrag Verlustvorträge in T€	19,7
Unternehmenswert der Wohnbau Mieterservice GmbH in T€ (gesamt)	218,0
Anteil der Universitätsstadt Gießen (12,8 %) in T€	27,9

Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2002

DokID:

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für die Verträge zwischen Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer genannt“) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Beratungen und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Werden im Einzelfall ausnahmsweise vertragliche Beziehungen auch zwischen dem Wirtschaftsprüfer und anderen Personen als dem Auftraggeber begründet, so gelten auch gegenüber solchen Dritten die Bestimmungen der nachstehenden Nr. 9.

2. Umfang und Ausführung des Auftrages

(1) Gegenstand des Auftrages ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrages sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf - außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen - der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.

(3) Der Auftrag erstreckt sich, soweit er nicht darauf gerichtet ist, nicht auf die Prüfung der Frage, ob die Vorschriften des Steuerrechts oder Sondervorschriften, wie z. B. die Vorschriften des Preis-, Wettbewerbsbeschränkungs- und Bewirtschaftungsrechts beachtet sind; das gleiche gilt für die Feststellung, ob Subventionen, Zulagen oder sonstige Vergünstigungen in Anspruch genommen werden können. Die Ausführung eines Auftrages umfasst nur dann Prüfungshandlungen, die gezielt auf die Aufdeckung von Buchfälschungen und sonstigen Unregelmäßigkeiten gerichtet sind, wenn sich bei der Durchführung von Prüfungen dazu ein Anlass ergibt oder dies ausdrücklich schriftlich vereinbart ist.

(4) Ändert sich die Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

3. Aufklärungspflicht des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, daß dem Wirtschaftsprüfer auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Ausführung des Auftrages notwendigen Unterlagen rechtzeitig vorgelegt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrages von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten schriftlichen Erklärung zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

Der Auftraggeber steht dafür ein, daß alles unterlassen wird, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährden könnte. Dies gilt insbesondere für Angebote auf Anstellung und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Hat der Wirtschaftsprüfer die Ergebnisse seiner Tätigkeit schriftlich darzustellen, so ist nur die schriftliche Darstellung maßgebend. Bei Prüfungsaufträgen wird der Bericht, soweit nichts anderes vereinbart ist, schriftlich erstattet. Mündliche Erklärungen und Auskünfte von Mitarbeitern des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrages sind stets unverbindlich.

6. Schutz des geistigen Eigentums des Wirtschaftsprüfers

Der Auftraggeber steht dafür ein, daß die im Rahmen des Auftrages vom Wirtschaftsprüfer gefertigten Gutachten, Organisationspläne, Entwürfe, Zeichnungen, Aufstellungen und Berechnungen, insbesondere Massen- und Kostenberechnungen, nur für seine eigenen Zwecke verwendet werden.

7. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Berichte, Gutachten und dgl.) an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, soweit sich nicht bereits aus dem Auftragsinhalt die Einwilligung zur Weitergabe an einen bestimmten Dritten ergibt.

Gegenüber einem Dritten haftet der Wirtschaftsprüfer (im Rahmen von Nr. 9) nur, wenn die Voraussetzungen des Satzes 1 gegeben sind.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers zu Werbezwecken ist unzulässig; ein Verstoß berechtigt den Wirtschaftsprüfer zur fristlosen Kündigung aller noch nicht durchgeführten Aufträge des Auftraggebers.

8. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlägen der Nacherfüllung kann er auch Herabsetzung der Vergütung oder Rückgängigmachung des Vertrages verlangen; ist der Auftrag von einem Kaufmann im Rahmen seines Handelsgewerbes, einer juristischen Person des öffentlichen Rechts oder von einem öffentlich-rechtlichen Sondervermögen erteilt worden, so kann der Auftraggeber die Rückgängigmachung des Vertrages nur verlangen, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muß vom Auftraggeber unverzüglich schriftlich geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offensiblere Unrichtigkeiten, wie z. B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse in Frage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Prüfungen gilt die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Haftung bei Fahrlässigkeit, Einzelner Schadensfall

Falls weder Abs. 1 eingreift noch eine Regelung im Einzelfall besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gem. § 54 a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt; dies gilt auch dann, wenn eine Haftung gegenüber einer anderen Person als dem Auftraggeber begründet sein sollte. Ein einzelner Schadensfall ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfaßt sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüfungen.

(3) Ausschußfristen

Ein Schadensersatzanspruch kann nur innerhalb einer Ausschußfrist von einem Jahr geltend gemacht werden, nachdem der Anspruchsberechtigte von dem Schaden und von dem anspruchsbegründenden Ereignis Kenntnis erlangt hat, spätestens aber innerhalb von 5 Jahren nach dem anspruchsbegründenden Ereignis. Der Anspruch erlischt, wenn nicht innerhalb einer Frist von sechs Monaten seit der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde.

Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt. Die Sätze 1 bis 3 gelten auch bei gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen mit gesetzlicher Haftungsbeschränkung.

Alle Rechte vorbehalten. Ohne Genehmigung des Verlages ist es nicht gestattet, die Vordrucke ganz oder teilweise nachzudrucken bzw. auf fotomechanischem oder elektronischem Wege zu vervielfältigen und/oder zu verbreiten.
© IDW Verlag GmbH · Tersteegenstraße 14 · 40474 Düsseldorf

10 Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Eine nachträgliche Änderung oder Kürzung des durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschlusses oder Lageberichts bedarf, auch wenn eine Veröffentlichung nicht stattfindet, der schriftlichen Einwilligung des Wirtschaftsprüfers. Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruf der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfasst nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, daß der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Falle hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, daß dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sowie der Vermögensteuererklärungen, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger, für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und Nachweise
- Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter Abs. 3 d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Einheitsbewertung und Vermögensteuer sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrages. Dies gilt auch für

- die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z. B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,
- die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen und
- die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlung, Verschmelzung, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen.

(6) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzuges wird nicht übernommen.

12. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze verpflichtet, über alle Tatsachen, die ihm im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit für den Auftraggeber bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, gleichviel, ob es sich dabei um den Auftraggeber selbst oder dessen Geschäftsverbindungen handelt, es sei denn, daß der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer darf Berichte, Gutachten und sonstige schriftliche Äußerungen über die Ergebnisse seiner Tätigkeit Dritten nur mit Einwilligung des Auftraggebers aushändigen.

(3) Der Wirtschaftsprüfer ist befugt, ihm anvertraute personenbezogene Daten im Rahmen der Zweckbestimmung des Auftraggebers zu verarbeiten oder durch Dritte verarbeiten zu lassen.

13. Annahmeverzug und unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers

Kommt der Auftraggeber mit der Annahme der vom Wirtschaftsprüfer angebotenen Leistung in Verzug oder unterläßt der Auftraggeber eine ihm nach Nr. 3 oder sonst wie obliegende Mitwirkung, so ist der Wirtschaftsprüfer zur fristlosen Kündigung des Vertrages berechtigt. Unberührt bleibt der Anspruch des Wirtschaftsprüfers auf Ersatz der ihm durch den Verzug oder die unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers entstandenen Mehraufwendungen sowie des verursachten Schadens, und zwar auch dann, wenn der Wirtschaftsprüfer von dem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

14. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

15. Aufbewahrung und Herausgabe von Unterlagen

(1) Der Wirtschaftsprüfer bewahrt die im Zusammenhang mit der Erledigung eines Auftrages ihm übergebenen und von ihm selbst angefertigten Unterlagen sowie den über den Auftrag geführten Schriftwechsel zehn Jahre auf.

(2) Nach Befriedigung seiner Ansprüche aus dem Auftrag hat der Wirtschaftsprüfer auf Verlangen des Auftraggebers alle Unterlagen herauszugeben, die er aus Anlaß seiner Tätigkeit für den Auftrag von diesem oder für diesen erhalten hat. Dies gilt jedoch nicht für den Schriftwechsel zwischen dem Wirtschaftsprüfer und seinem Auftraggeber und für die Schriftstücke, die dieser bereits in Urschrift oder Abschrift besitzt. Der Wirtschaftsprüfer kann von Unterlagen, die er an den Auftraggeber zurückgibt, Abschriften oder Fotokopien anfertigen und zurückbehalten.

16. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.