

Gutachterliche Stellungnahme

**Nachweis nicht gegebener Überkompensation i. R. von Betrau-
ungsakten mit der Verpflichtung zur Vermietung zu Förderbedin-
gungen**

an Wohnbau Stadt Lahr GmbH

in Lahr/Schwarzwald

vom 12. Juli 2022

Inhalt

A. Auftrag und Bedingungen der Auftragsdurchführung	1
I. Auftrag	1
II. Beschreibung der Sachverhalte	1
III. Beschränkungen bei der Auftragsdurchführung	2
B. Grundlagen	3
C. Sachverhalt	4
I. Kapitalisierungszinssatz	4
II. Betrachtungszeitpunkt	5
III. Eckdaten der Berechnungen	5
IV. Kapitalisierung der ermittelten Kompensationsansprüche auf den 1. Januar 2021	6
V. Ergebnis	7

Anlagen

- 1 VoFi-Berechnung Gartenhöfe**
- 2 Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der vom Institut der Wirtschaftsprüfer herausgegebenen Fassung vom 1. Januar 2017**

A. Auftrag und Bedingungen der Auftragsdurchführung

I. Auftrag

Die Stadt Lahr beabsichtigt, die Wohnbau Stadt Lahr GmbH, Lahr, (im Folgenden Wohnbau) mit der Erbringung von Dienstleistungen im allgemeinen wirtschaftlichen Interesse (DAWI) hinsichtlich der Bereitstellung von Wohnraum im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus zu Förderbedingungen zu betrauen.

Die Wohnbau hat uns diesbezüglich mit Auftragsbestätigungsschreiben vom 7. Juli 2022 beauftragt, den im Folgenden beschriebenen Sachverhalt im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme festzustellen, inwieweit die geplante Gestaltung der Betrauung und der Kompensation des hierfür bei der Wohnbau anfallenden Aufwands bereits eine im Vorfeld ermittelbare und beihilferechtlich unzulässige Überkompensation der Aufwendungen aufweist oder nicht aufweist.

II. Beschreibung der Sachverhalte

Die Wohnbau Stadt Lahr errichtet am Standort Flugplatzstraße innerhalb des 1. Bauabschnittes der Projektentwicklung „Gartenhöfe“ 42 Mietwohnungen. 38 Wohnungen werden für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus und Vermietung dieses Wohnraums nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) errichtet. Vier Wohnungen werden als frei finanziert Wohnraum errichtet und unterliegen nicht den Bedingungen des Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG).

Die Wohnbau Stadt Lahr GmbH wird mit der Vermietung unter den gegebenen Förderbedingungen des LWoFG nach ihrer Einschätzung einen Verlust erzielen oder zumindest eine deutlich unter der üblichen Höhe liegende Rendite erzielen. Da die Wohnbau Stadt Lahr GmbH nach Auffassung der Stadt Lahr mit der Bereitstellung des neu geschaffenen Wohnraums eine Dienstleistung im allgemeinen wirtschaftlichen Interessen (DAWI) erbringen wird, beabsichtigt die Stadt Lahr im Rahmen eines noch zu beschließenden Betrauungsaktes eine Kompensation zugunsten der Wohnbau Stadt Lahr GmbH festzulegen, die zumindest eine teilweise Kompensation der Belastungen der Wohnbau sicherstellt.

Die Kompensation soll mittels einer Sacheinlage in das Vermögen der Wohnbau in Form einer unentgeltlichen Überlassung von Grundstücksflächen an die Wohnbau Stadt Lahr GmbH durch die Gesellschafterin Stadt Lahr erfolgen. Der Einlagewert der Grundstücksflächen orientiert sich an der tatsächlichen Grundstücksgröße und wird vom Gutachterausschuss der Stadt Lahr ermittelt. Der Wert der Sacheinlage aus den zu übertragenden Grundstücken beläuft sich auf € 614.287. Die bilanzielle Abbildung auf Ebene der Wohnbau wird durch Einstellung in die Kapitalrücklage erfolgen.

Auftragsgemäß soll im Rahmen einer gutachterlichen Einschätzung dargelegt werden, dass unter den zum Zeitpunkt der Beauftragung (7. Juli 2022) gültigen Planungsprämissen keine Überkompensation des zu erwartenden Aufwands der Wohnbau im Rahmen des noch zu beschließenden Betrauungsaktes vorliegt. Weitergehende Beurteilungen der beihilferechtlichen Bedingungen und/oder sonstigen Bedingungen sind nicht Gegenstand dieses Auftrags.

Die gemäß dem Leitfaden zum Beihilferecht des Landes Baden-Württemberg mindestens alle drei Jahre notwendige Überprüfung auf Überkompensation ist ebenfalls nicht Gegenstand des Auftrags. Eine Beratung über die hierzu vorzunehmende Trennungsrechnung wurde ebenfalls nicht vereinbart.

III. Beschränkungen bei der Auftragsdurchführung

Unsere Arbeiten beinhalten eine Beurteilung anhand der uns zur Verfügung gestellten Daten, Informationen und Erläuterungen. Wir beziehen unser Wissen daher zwangsläufig aus den uns von der Wohnbau bereitgestellten Daten und Informationen. Anders als bei einer Abschlussprüfung sind wir nicht in der Lage, die von der Geschäftsführung bereitgestellten Daten, Informationen und Erklärungen auf ihren Wahrheitsgehalt hin zu überprüfen.

Wir haften nicht für Verluste oder Schäden jeglicher Art, die aus der Vorenthaltung oder Verschleierung von für unsere Arbeit wesentlichen Tatsachen oder deren falschen Darstellung durch die Geschäftsführung, Mitarbeiter oder Verrichtungsgehilfen der Wohnbau oder anderer Personen, die wir um Informationen ersuchen, herrühren.

Die zur Verfügung gestellten Unterlagen umfassten im Wesentlichen:

- Verkehrswertermittlung Nr. 2021/021, Stadt Lahr, Gemarkung Lahr, Fiktive Umlegung Gartenhöfe
- Förderrichtlinien der L-Bank Mietwohnfinanzierung BW – Neubau – MW10-/MW15-/MW25-/MW30-Darlehen (Merkblatt Stand 1. Juni 2022)
- Öffentliche Bekanntmachung des Gutachterausschusses der Stadt Lahr zum Liegenschaftszinssatz vom 19. Juli 2021
- Handelsregisterauszug der Wohnbau vom 28. März 2022
- Beschlussvorlage für die Sitzung des Gemeinderats am 18. Juli 2022
- Erklärungen von Auskunftspersonen der Wohnbau.

Für die Auftragsdurchführung sind die von den für uns maßgeblichen deutschen berufsständischen Organisationen (Wirtschaftsprüferkammer, Institut der Wirtschaftsprüfer e. V. sowie die International Federation of Accountants) entwickelten und verabschiedeten Berufsgrundsätze, soweit sie für den Auftrag im Einzelfall anwendbar sind, bestimmend.

Dieses Gutachten richtet sich ausschließlich an die Wohnbau und kann zum Nachweis der beihilferechtlichen Unbedenklichkeit der geplanten Kompensationen bei der Wohnbau, hinsichtlich der Fragestellung einer eventuellen Überkompensation, verwendet werden. Darüber hinaus ist es nur zur internen Verwendung durch die Gesellschaft bestimmt.

Das Gutachten ist für keine anderen Zwecke oder von anderen Personen zu verwenden. Die Berichte, Schriftwechsel, Informationen und Beratungsleistungen sind vertraulicher Natur und dürfen, außer auf Grund gesetzlicher Vorschriften, ohne unsere vorherige schriftliche Zustimmung anderen Dritten nicht zur Verfügung gestellt werden.

Für unser Auftragsverhältnis sind die in diesem Auftragsbestätigungsschreiben dargestellten Regelungen sowie die beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der vom Institut der Wirtschaftsprüfer herausgegebenen Fassung vom 1. Januar 2017 maßgebend.

Wir haben von der Geschäftsführung der Wohnbau eine berufsbliche Vollständigkeitserklärung eingeholt.

B. Grundlagen

Unsere Vorgehensweise bei der Beurteilung orientiert sich an der im Leitfaden des Landes Baden-Württemberg zum Thema „EU-Beihilfenrecht DAWI und Infrastrukturfinanzierung“ (im Folgenden DAWI-Leitfaden) beschriebenen Vorgehensweise zur Ermittlung der kompensationsfähigen Kosten aufgrund der Betrauung mit der Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse.

Im Wesentlichen stützt sich unsere Beurteilung auf eine Ermittlung der Netto-Kosten-Situation bei Durchführung der DAWI unter Berücksichtigung eines angemessenen Gewinnaufschlags. Da die Kosten bei einer "ex ante" Betrachtung nur im Wege einer sachgerechten Schätzung zu ermitteln sind, wurde hierfür ein markt- bzw. branchenüblicher Ansatz für die Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten berücksichtigt. Hinsichtlich der ansatzfähigen Anteile der Gemeinkosten wurde auf Basis der Personal- und Sachaufwendungen der Wohnbau eine flächenanteilmäßige Umlage vorausgesetzt.

Zur Ermittlung des Kompensationsbereichs war zudem eine Zielrendite für das eingesetzte Eigenkapital zu ermitteln. In den vergangenen fünf Jahren erzielte die Gesellschaft eine durchschnittliche Eigenkapitalrendite von 5,0 %. Der GdW geht von einer Eigenkapitalrendite zwischen 1,0 % bis 5,0 % für Wohnungsunternehmen im gesamten Verbandsgebiet aus. Die angemessene Eigenkapitalrendite ist innerhalb der vorgenannten Bandbreite unternehmensindividuell abzuleiten. Aus dem Betriebsvergleich 2021 für Baden-Württemberg ergeben sich ein Median-Wert von 4,72 % sowie ein Durchschnittswert von 5,01 % für die Eigenkapitalrendite bei Kapitalgesellschaften. Unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlags erscheint die Annahme einer zu erzielenden Eigenkapitalrendite von 4 % als angemessen.

Die EU-Kommission betrachtet einen Mechanismus zur Verhinderung jeglicher Überkompensation in Bezug auf die Pflicht der Behörden, Kontrollen zur Vermeidung von Überkompensationen durchzuführen, als hilfreich. Die hier vorgenommene "ex ante" Betrachtung stellt einen solchen Mechanismus dar. In der folgenden Betrachtung wird über einen Zeitraum von 30 Jahren der theoretische Kompensationsanspruch der Wohnbau ermittelt.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass durch die verbilligte Finanzierung durch die L-Bank eine externe Förderung erfolgt. Diese wird in der Betrachtung berücksichtigt.

Die technische Umsetzung der Netto-Kosten-Methode erfolgte mit der Methode des vollständigen Finanzplans und unter Berücksichtigung der im Folgenden beschriebenen Rahmenbedingungen.

C. Sachverhalt

I. Kapitalisierungszinssatz

Die barwertige Betrachtung erfordert einen Kapitalisierungszinssatz.

Bei der Ermittlung des Kapitalisierungszinssatzes lehnen wir uns an den IDW Standard „Grundsätze zur Bewertung von Immobilien“ (IDW S10) an. Geeignet sind die Verfahren zur Ermittlung des Kapitalisierungszinssatzes im Zusammenhang mit dem Verfahren der Immobilienbewertung nach dem Discounted Cashflow-Verfahren.

Eine kapitalmarktorientierte Ableitung des Kapitalisierungszinssatzes auf Basis des Capital Asset Pricing Model (CAPM) ist aufgrund mangelnder Verfügbarkeit und Validität der notwendigen Daten, insbesondere des Betafaktors, nicht möglich. In Übereinstimmung mit IDW S 10 wird daher die vereinfachte, nicht kapitalmarktorientierte, Risikozuschlagsmethode verwendet. Der immobilienmarktspezifische Risikozuschlag berücksichtigt das Risiko einer Investition in eine Immobilie gegenüber einer risikofreien Anleihe. Die Höhe des Risikozuschlags richtet sich nach der Art der Immobilieninvestition (Wohn- und Gewerbeimmobilien), nach Nutzungsart und Standort. Die Ausdifferenzierung erfolgt anhand der Faktoren Lage, Eigenschaften, Größe, Typ und Zustand.

Der maßgebliche Kapitalisierungszinssatz ergibt sich demnach aus den Komponenten

- Basiszinssatz
- + immobilienmarktspezifischer Risikozuschlag
- + objektspezifischer Risikozuschlag.

Der Basiszinssatz bildet eine laufzeitadäquate, risikolose Verzinsung der durch die reduzierte Miete entgangenen Ergebnisse ab. Er orientiert sich an den vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) vorgegebenen Verfahren. Danach sollen die Basiszinssätze aus zukunftsorientierten Zerobond-Zinssätzen abgeleitet werden. Zur Schätzung der Zerobond-Zinssätze wird aus Objektivierungsgründen auf die von der Deutschen Bundesbank verwendete Svensson-Methode zurückgegriffen.

Der Herleitung des Basiszinssatzes liegen folgende Annahmen zu Grunde:

- Durchschnittsbetrachtung der drei Monate vor dem Referenzmonat;
- Ableitung der Zinssätze von hypothetischen Zerobonds nach der Svensson-Methode für Restlaufzeiten von 1 bis 30 Jahren;
- Kaufmännische Rundung gemäß IDW auf 1/10-Prozentpunkte.

Aufgrund der idealtypischen Ableitung stellt der abgeleitete Basiszins eine Näherungslösung dar.

Zum 1. Juli 2022 beträgt der Basiszinssatz 1,25 %.

Der immobilienmarktspezifische Risikozuschlag ist unter Beachtung der gegenüber der für den Basiszinssatz maßgeblichen sicheren Anlage zu ermitteln. Da Immobilieninvestitionen, insbesondere solche in Wohnimmobilien, eine vergleichbare Wertstabilität aufweisen wie die sichere Anlage, stellt der Risikozuschlag im Wesentlichen eine Prämie für die deutlich geringere Liquidität der Immobilieninvestition dar. Unserer Einschätzung nach ist hierfür ein Ansatz von 1,0 % angemessen und ausreichend.

Das Objekt befindet sich im Gebiet der Gemeinde Lahr. Die Region zeichnet sich durch eine gute wirtschaftliche Lage aus. Zudem besteht eine direkte Autobahnanbindung mit guter Erreichbarkeit der Städte Freiburg und Offenburg, die jeweils regionale Oberzentren darstellen. Aufgrund der Lage des Objekts innerhalb von Lahr sind die Auswirkungen der Makro- und der Mikrolage auf den objektbezogenen Risikozuschlag überschaubar.

Es erfolgt ein Neubau nach KfW Standard 55. Darüber hinaus ist aufgrund des regionalen Mietwohnungsmarktes kein besonderes Ertragsrisiko zu sehen. Dem Vorgenannten entsprechend ist kein objektbezogener Risikozuschlag zu berücksichtigen.

Im Ergebnis ergibt sich folgender Kapitalisierungszinssatz:

Basiszinssatz		1,25 %
immobilienmarktspezifischer Risikozuschlag	+	1,00 %
objektbezogener Risikozuschlag	+	<u>0,00 %</u>
Kapitalisierungszinssatz	=	2,25 %

II. Betrachtungszeitpunkt

Die Ermittlung des Ausgleichsanspruchs wird aus Vereinfachungsgründen bezogen auf den Stichtag 1. Januar 2024 vorgenommen. Die der Prognose zu Grunde liegenden wohnungswirtschaftlichen Daten sowie die für den Betrachtungszeitraum getroffenen Annahmen über die zukünftige Entwicklung basieren auf dem Kenntnishorizont zum Zeitpunkt der Erstellung unseres Gutachtens.

Die konkreten Zahlungsreihen richten sich jeweils nach dem erwarteten Beginn der Mietzahlungen. Es wird dabei aus Vereinfachungsgründen von einer anfänglichen Vollbelegung ausgegangen.

III. Eckdaten der Berechnungen

Nutzungsdauer/Betrachtungszeitraum:

Die Nutzungsdauer der Wohnungen wird auf 50 Jahre geschätzt. Dagegen ist die Förderbindung auf 30 Jahre befristet. Das Unternehmen geht von einer Vermietbarkeit im Januar 2024 aus. Daher unterstellen wir ab diesem Zeitpunkt einen Mittelzufluss aus dem Projekt.

Die Dauer einer mittels Betrauungsakts vergebenen DAWI kann nach dem Freistellungsbeschluss grundsätzlich bis zu 10 Jahre betragen. Nur in Ausnahmefällen, insbesondere bei langfristigen Investitionsmaßnahmen, kann eine längere Betrauungsdauer angemessen sein. Im vorliegenden Fall erfolgt die vergünstigte Vermietung gemäß den Förderbedingungen der L-Bank für einen Zeitraum von 30 Jahren. Unter Berücksichtigung der Langfristigkeit der Investition wird für die Betrachtung ein Betrauungszeitraum von 30 Jahren zu Grunde gelegt.

Förderung durch die L-Bank:

Nach den Förderrichtlinien der L-Bank wird die Maßnahme bei Absenkung der Fördermiete gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete um 33 % mit 37 % bei einer Laufzeit von 30 Jahren gefördert. Die Förderung wird durch Gewährung eines unverzinslichen Darlehens gewährt. Bei Einhaltung des Standards Effizienzhaus der Stufe KfW 55 wird jede sozial geförderte Wohnung zusätzlich mit einem Tilgungszuschuss von € 18.000 gefördert.

Ertragsfaktoren:

Die angesetzte ortsübliche Vergleichsmiete liegt nach Auskunft der Wohnbau bei 11,50 €/m². Die festgesetzte Fördermiete liegt um 1/3 unter der ortsüblichen Vergleichsmiete, somit zu Beginn der Betrachtung bei 7,50 €/m².

Für die 38 sozial geförderten Wohnungen wurde aufgrund der voraussichtlichen Erfüllung des Effizienzhausstandards KfW 55 ein Tilgungszuschuss von € 684.000 berücksichtigt.

Mietsteigerungen wurden alle drei Jahre mit 5 % unterstellt. Das Mietausfallrisiko wurde aufgrund der Mieterstruktur auf 2 % festgelegt.

Auf Grundlage der Nutzungsdauer errechnet sich eine jährliche Abschreibung von € 199.611.

Die weiteren Kosten je Wohneinheit orientieren sich an den Standards des GdW.

Die Erlöse für die 42 geplanten Kfz-Stellplätze wurden in den Kompensationsbereich einbezogen, da die vorliegenden Unterlagen keine sachgerechte Aufteilung der Investitionskosten ermöglichen.

Eigenkapital:

Bezüglich der Finanzierung der Investition haben wir die Annahme getroffen, dass die geplante Zuführung zur Kapitalrücklage in Form des Grundstücks einen zusätzlichen Eigenmittelbestandteil darstellt.

IV. Kapitalisierung der ermittelten Kompensationsansprüche auf den 1. Januar 2021

Die jährlich ermittelten Kompensationsansprüche (die bei ausreichenden Erträgen aus der DAWI auch als negativer Wert einbezogen wurden) aus der Förderbindung haben wir auf den 1. Januar 2024 kapitalisiert.

V. Ergebnis

Unsere Berechnungen ergeben, dass die Wohnbau für den Betrachtungszeitraum von 2024 bis einschließlich 2073 unter Berücksichtigung der zusätzlichen Eigenmittel durch die Grundstückseinlage eine jährliche Verzinsung der eingesetzten Eigenmittel von durchschnittlich 2,14 % erzielt. Die erzielte Verzinsung liegt deutlich unter der Zielrendite von 4 %. Damit stellt die unentgeltliche Übertragung des Grundstücks im Wert von € 614.287 keine bereits anfänglich erkennbare Überkompensation der Belastung aus dem Betrauungsakt dar.

Die betriebswirtschaftliche Beurteilung der Durchführung der DAWI aus Sicht der Wohnbau war nicht Gegenstand des Auftrags.

Wir weisen darauf hin, dass im Rahmen der jährlichen Überkompensationskontrolle durch Erstellung einer Trennungsrechnung gemäß dem DAWI-Leitfaden üblicherweise eine jährliche Kompensationszahlung vorausgesetzt wird. Im vorliegenden Fall erfolgt die Kompensation zu Beginn der Betrauung. Diesem Umstand haben wir durch die barwertige Betrachtungsweise Rechnung getragen.

Stuttgart, den 12. Juli 2022

vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e.V.


Fritz
Wirtschaftsprüfer

1. BA Gartenhöfe - WIE 110

Gewinn- und Verlustrechnung

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Umsatzerlöse																				
Solllmieten: Wohnungen öff., Gefördert p.a.	239.970	239.970	239.970	251.968	251.968	251.968	264.567	264.567	264.567	277.795	277.795	277.795	291.685	291.685	291.685	306.269	306.269	306.269	321.582	321.582
Solllmieten: Wohnungen frei finanziert p.a.	28.628	28.628	28.628	30.060	30.060	30.060	31.563	31.563	31.563	33.141	33.141	33.141	34.798	34.798	34.798	36.538	36.538	36.538	38.365	38.365
Solllmieten: Gewerbe p.a.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Solllmieten: Stellplätze p.a.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
abzgl. Mietausfall	-5.372	-5.372	-5.372	-5.641	-5.641	-5.641	-5.923	-5.923	-5.923	-6.219	-6.219	-6.219	-6.530	-6.530	-6.530	-6.856	-6.856	-6.856	-7.199	-7.199
Garagenmieten	12.600	12.600	12.600	12.600	12.600	12.600	12.600	12.600	12.600	12.600	12.600	12.600	12.600	12.600	12.600	12.600	12.600	12.600	12.600	12.600
Weitere Erträge (z.B. Zuschüsse)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tilgungszuschuss/Schulderlass	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kosten für Umzugsmanagement, Leerstand in der Bauphase, Mieterentschädigungen etc.	0																			
Instandhaltungsaufwendungen	-15.914	-16.312	-16.719	-17.137	-17.566	-25.007	-25.632	-26.273	-26.930	-27.603	-37.724	-38.667	-39.634	-40.625	-41.640	-53.352	-54.685	-56.053	-57.454	-82.446
nicht aktivierbare Kosten	0																			
Verwaltungskosten	-15.960	-16.279	-16.605	-16.937	-17.276	-17.621	-17.974	-18.333	-18.700	-19.074	-19.455	-19.844	-20.241	-20.646	-21.059	-21.480	-21.910	-22.348	-22.795	-23.251
Garagen																				
Verwaltungskosten	-1.722	-1.756	-1.792	-1.827	-1.864	-1.901	-1.939	-1.978	-2.018	-2.058	-2.099	-2.141	-2.184	-2.228	-2.272	-2.318	-2.364	-2.411	-2.459	-2.509
Instandhaltungsaufwendungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Weitere Kosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen																				
Gebäude	-199.611	-199.611	-199.611	-199.611	-199.611	-199.611	-199.611	-199.611	-199.611	-199.611	-199.611	-199.611	-199.611	-199.611	-199.611	-199.611	-199.611	-199.611	-199.611	-199.611
Außenanlagen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ausstattung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zinsaufwand																				
langfr. Darlehen	-21.247	-20.822	-20.384	-19.934	-19.470	-18.992	-18.500	-17.993	-17.471	-16.933	-21.986	-21.547	-21.089	-20.614	-20.119	-19.605	-19.070	-18.513	-17.935	-17.333
Kontokorrent (Aufwand)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verwaltungsk./Bearbeitungsgeb. (Darlehen)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zinserträge (Kontokorrent)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disagio	0																			
Steueraufwand	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Auswirkung auf das Jahresergebnis	21.372	21.045	20.715	33.541	33.201	25.855	39.151	38.619	38.077	52.038	36.441	35.506	49.793	48.829	47.851	52.185	50.910	49.614	65.094	40.198
außerplanmäßige Abschreibung Alt-Objekt	-10.664.573																			
	-10.643.201	21.045	20.715	33.541	33.201	25.855	39.151	38.619	38.077	52.038	36.441	35.506	49.793	48.829	47.851	52.185	50.910	49.614	65.094	40.198
Cashflow																				
Auswirkung auf das Jahresergebnis, s.o.	21.372	21.045	20.715	33.541	33.201	25.855	39.151	38.619	38.077	52.038	36.441	35.506	49.793	48.829	47.851	52.185	50.910	49.614	65.094	40.198
Zufluss aus Finanzierung nicht aktivierbarer Aufwendungen	0																			
Tilgungszuschuss/Schulderlass	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
zugli. Abschreibungen	199.611	199.611	199.611	199.611	199.611	199.611	199.611	199.611	199.611	199.611	199.611	199.611	199.611	199.611	199.611	199.611	199.611	199.611	199.611	199.611
abzgl. Tilgungen	-14.260	-14.685	-168.205	-168.656	-169.120	-169.598	-170.090	-170.597	-171.119	-171.656	-164.076	-164.516	-164.973	-165.449	-165.943	-166.458	-166.993	-167.549	-168.128	-168.730
Auswirkungen auf den Cashflow	206.724	205.972	52.121	64.496	63.693	55.869	68.672	67.633	66.570	79.993	71.976	70.602	84.431	82.992	81.519	85.339	83.529	81.676	96.577	71.080
kumuliert	206.724	412.696	464.817	529.313	593.006	648.875	717.547	785.180	851.751	931.744	1.003.720	1.074.322	1.158.753	1.241.745	1.323.264	1.408.603	1.492.132	1.573.808	1.670.386	1.741.465
Bilanz																				
Aktiva																				
Anlagevermögen																				
Grund und Boden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gebäude	9.780.962	9.581.350	9.381.739	9.182.127	8.982.516	8.782.904	8.583.293	8.383.681	8.184.070	7.984.459	7.784.847	7.585.236	7.385.624	7.186.013	6.986.401	6.786.790	6.587.178	6.387.567	6.187.955	5.988.344
Außenanlagen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ausstattung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flüssige Mittel (=kum. CF, soweit positiv)	206.724	412.696	464.817	529.313	593.006	648.875	717.547	785.180	851.751	931.744	1.003.720	1.074.322	1.158.753	1.241.745	1.323.264	1.408.603	1.492.132	1.573.808	1.670.386	1.741.465
Bilanzsumme	9.987.686	9.994.046	9.846.556	9.711.441	9.575.522	9.431.779	9.300.840	9.168.862	9.035.821	8.916.202	8.788.567	8.659.558	8.544.377	8.427.758	8.309.666	8.195.393	8.079.310	7.961.375	7.858.341	7.729.809
Passiva																				
Eingesetzte Eigenmittel	2.297.445	2.297.445	2.297.445	2.297.445	2.297.445	2.297.445	2.297.445	2.297.445	2.297.445	2.297.445	2.297.445	2.297.445	2.297.445	2.297.445	2.297.445	2.297.445	2.297.445	2.297.445	2.297.445	2.297.445
Eigenkapital (kumulierte Jahresergebnisse)	21.372	42.417	63.132	96.673	129.873	155.728	194.879	233.498	271.575	323.613	360.054	395.560	445.353	494.183	542.034	594.219	645.129	694.743	759.837	800.035
Verbindlichkeiten Kreditinstitute																				
lgfr. Darlehen	8.352.868	8.338.184	8.169.979	7.317.323	7.148.203	6.978.606	6.808.516	6.637.919	6.466.801	6.295.145	6.131.068	5.966.553	5.801.579	5.636.131	5.470.187	5.303.729	5.136.736	4.969.187	4.801.059	4.632.329
Kontokorrent (=kum. CF, soweit negativ)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	-684.000	-684.000	-684.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bilanzsumme	9.987.686	9.994.046	9.846.556	9.711.441	9.575.522	9.431.779	9.300.840	9.168.862	9.035.821	8.916.202	8.788.567	8.659.558	8.544.377	8.427.758	8.309.666	8.195.393	8.079.310	7.961.375	7.858.341	7.729.809

Nebenrechnung (Ermittlung der Kontokorrent-Verzinsung für GuV)

kumulierter Kontokorrent	206.724	412.696	464.817	529.313	593.006	648.875	717.547	785.180	851.751	931.744	1.003.720	1.074.322	1.158.753	1.241.745	1.323.264	1.408.603	1.492.132	1.573.808	1.670.386	1.741.465
Berechnung Kontokorrentzinsen:																				
Kontokorrentkonto am 31.12. des Vj.	206.724	412.696	464.817	529.313	593.006	648.875	717.547	785.180	851.751	931.744	1.003.720	1.074.322	1.158.753	1.241.745	1.323.264	1.408.603	1.492.132	1.573.808	1.670.386	1.741.465
Sollzinsen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Guthabenzinsen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Restwert am Ende des Betrachtungszeitraums

Grundstückswert am Ende des Betrachtungszeitraums	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mieterlöse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Faktor	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00
Restwert nach Rohertragsfaktor	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

VOFI-Eigenkapital-Rendite am Ende der Nutzungsdauer

Endwertermittlung	206.724	412.696	464.817	529.313	593.006	648.875	717.547	785.180	851.751	931.744	1.003.720	1.074.322	1.158.753	1.241.745	1.323.264	1.408.603	1.492.132	1.573.808	1.670.386	1.741.465
aufgelaufener Cashflow																				
Restwert am Ende der ND/des BZ (mindestens Grundstückswert)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Darlehensverbindlichkeiten	-4.703.567	-4.752.725	-4.649.665	-4.544.790	-4.438.006	-4.329.301	-4.218.639	-4.105.985	-3.991.304	-3.874.558	-3.758.237	-3.639.823	-3.519.277	-3.396.561	-3.271.637	-3.144.464	-3.015.002	-2.883.209	-2.749.044	-2.612.464
Endwert	negativ																			
Eingesetzte Eigenmittel (Ertragswerte)	3.917.885	3.917.885	3.917.885	3.917.885	3.917.885	3.917.885	3.917.885	3.917.885	3.917.885	3.917.885	3.917.885	3.917.885	3.917.885	3.917.885	3.917.885	3.917.885	3.917.885	3.917.885	3.917.885	3.917.885
Laufzeit	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
VOFI-Eigenkapital-Rendite	#WERT!																			

VOFI-Eigenkapital-Rendite am Ende der Nutzungsdauer

2,14%

Pay-back-Periode

kumulierter Kontokorrent	206.724	412.696	464.817	529.313	593.006	648.875	717.547	785.180	851.751	931.744	1.003.720	1.074.322	1.158.753	1.241.745	1.323.264	1.408.603	1.492.132	1.573.808	1.670.386	1.741.465
eingesetztes Kapital	-2.297.445	-2.297.445	-2.297.445	-2.297.445	-2.297.445	-2.297.445	-2.297.445	-2.297.445	-2.297.445	-2.297.445	-2.297.445	-2.297.445	-2.297.445	-2.297.445	-2.297.445	-2.297.445	-2.297.445	-2.297.445	-2.297.445	-2.297.445
Summe	-2.090.721	-1.884.749	-1.832.628	-1.768.132	-1.704.439	-1.648.570	-1.579.898	-1.512.265	-1.445.694	-1.365.701	-1.293.725	-1.223.123	-1.138.692	-1.055.700	-974.181	-888.842	-805.313	-723.637	-627.059	-555.980
	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	0	0	0	>20

Pay-back-Periode liegt im Jahr 25

Kapitalwert

Sollmieten	281.198	281.198	281.198	294.628	294.628	294.628	308.729	308.729	308.729	323.536	323.536	323.536	339.083	339.083	339.083	355.407	355.407	355.407	372.547	372.547
abzgl. Mietausfall	-5.372	-5.372	-5.372	-5.641	-5.641	-5.641	-5.923	-5.923	-5.923	-6.219	-6.219	-6.219	-6.530	-6.530	-6.530	-6.856	-6.856	-6.856	-7.199	-7.199
Weitere Erträge (z.B. Zuschüsse)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kosten für Umzugsmanagement, Leerstand in der Bauphase, Mieterentschädigungen etc.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Instandhaltungsaufwendungen	-15.914	-16.312	-16.719	-17.137	-17.566	-25.007	-25.632	-26.273	-26.930	-27.603	-37.724	-38.667	-39.834	-40.625	-41.540	-53.352	-54.685	-56.053	-57.454	-82.446
nicht aktivierbare Kosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verwaltungskosten	-15.960	-16.279	-16.605	-16.937	-17.276	-17.621	-17.974	-18.333	-18.700	-19.074	-19.455	-19.844	-20.241	-20.646	-21.059	-21.480	-21.910	-22.348	-22.795	-23.251
Garagen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verwaltungskosten	-1.722	-1.756	-1.792	-1.827	-1.864	-1.901	-1.939	-1.978	-2.018	-2.058	-2.099	-2.141	-2.184	-2.228	-2.272	-2.318	-2.364	-2.411	-2.459	-2.509
Instandhaltungsaufwendungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Weitere Kosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zinsaufwand	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
langfr. Darlehen	-21.247	-20.822	-20.384	-19.934	-19.470	-18.992	-18.500	-17.993	-17.471	-16.933	-21.988	-21.547	-21.089	-20.614	-20.119	-19.605	-19.070	-18.513	-17.935	-17.333
abzgl. Tilgungen	-14.260	-14.685	-168.205	-188.656	-189.120	-169.598	-170.090	-170.597	-171.119	-171.656	-164.076	-164.516	-164.973	-165.449	-165.943	-166.458	-166.993	-167.549	-168.128	-168.730
Verwaltungs-/Bearbeitungsgeb.(Darlehen)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Steueraufwand	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe p.a.	206.724	205.972	52.121	64.496	63.693	55.869	68.672	67.633	66.570	79.993	71.976	70.602	84.431	82.992	81.519	85.339	83.529	81.676	96.577	71.080
Barwert risikolicher Darlehen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Restwert am Ende des Betrachtungszeitraums	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe p.a.	206.724	205.972	52.121	64.496	63.693	55.869	68.672	67.633	66.570	79.993	71.976	70.602	84.431	82.992	81.519	85.339	83.529	81.676	96.577	71.080
Barwert p.a.	198.773	190.433	46.335	55.132	52.351	44.154	52.185	49.419	46.771	54.040	46.754	44.098	50.707	47.926	45.265	45.563	42.882	40.318	45.840	32.440
kumulierte Barwerte p.a.	198.773	389.206	435.541	490.673	543.024	587.177	639.363	688.782	735.553	789.594	836.348	880.446	931.153	979.079	1.024.344	1.069.907	1.112.788	1.153.106	1.198.946	1.231.385
kumulierte Barwerte am Ende der Nutzungsdauer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe der Barwerte über die Nutzungsdauer	3.044.107																			
Eingesetzte Eigenmittel (Ertragswerte)	3.917.885																			
Kapitalwert	-873.778																			

Interner Zinsfuß (Zahlungen p.a.)

2,77%

	-3.917.885,0	206.723,8	205.972,3	52.120,9	64.496,3	63.692,6	55.868,7	68.672,4	67.633,4	66.570,3	79.993,1	71.976,1	70.602,0	84.431,4	82.992,1	81.519,0	85.338,7	83.528,9	81.676,3	96.577,3	71.079,8
--	--------------	-----------	-----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

Berechnungen

1.842,949	1.959,431	2.073,212	2.184,226	2.310,927	2.434,727	2.555,557	2.692,790	2.826,908	2.957,836	3.097,969	3.234,757	3.368,119	3.519,412	3.667,113	3.811,135	3.973,901	4.132,809	4.287,766	4.462,313	4.793,747	5.120,939	5.468,603	5.811,817
1.741,465	1.842,949	1.959,431	2.073,212	2.184,226	2.310,927	2.434,727	2.555,557	2.692,790	2.826,908	2.957,836	3.097,969	3.234,757	3.368,119	3.519,412	3.667,113	3.811,135	3.973,901	4.132,809	4.287,766	4.462,313	4.793,747	5.120,939	5.468,603
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	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	14,70	14,00	13,30	12,60	11,90	11,20	10,50	9,80	9,10	8,40	7,70	7,00	6,30	5,60	4,90	4,20
0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.881,979	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	420,950	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	5.893,301	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.842,949	1.959,431	2.073,212	2.184,226	2.310,927	2.434,727	2.555,557	2.692,790	2.826,908	2.957,836	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	5.893,301	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-2.506,406	-2.398,438	-2.288,527	-2.176,838	-2.062,734	-1.946,780	-1.828,740	-1.708,574	-1.586,245	-1.461,715	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
negativ	negativ	negativ	7,589	248,193	487,947	726,817	984,216	1.240,663	1.389,422	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3,917,885	3,917,885	3,917,885	3,917,885	3,917,885	3,917,885	3,917,885	3,917,885	3,917,885	3,917,885	3,917,885	3,917,885	3,917,885	3,917,885	3,917,885	3,917,885	3,917,885	3,917,885	3,917,885	3,917,885	3,917,885	3,917,885	3,917,885	3,917,885
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44
#WERT!	#WERT!	#WERT!	-22,9%	-10,4%	-7,7%	-6,0%	-4,8%	-3,9%	2,1%	-100,0%	-100,0%	-100,0%	-100,0%	-100,0%	-100,0%	-100,0%	-100,0%	-100,0%	-100,0%	-100,0%	-100,0%	-100,0%	-100,0%
0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,1%	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%
1.842,949	1.959,431	2.073,212	2.184,226	2.310,927	2.434,727	2.555,557	2.692,790	2.826,908	2.957,836	3.097,969	3.234,757	3.368,119	3.519,412	3.667,113	3.811,135	3.973,901	4.132,809	4.287,766	4.462,313	4.793,747	5.120,939	5.468,603	5.811,817
-2.297,445	-2.297,445	-2.297,445	-2.297,445	-2.297,445	-2.297,445	-2.297,445	-2.297,445	-2.297,445	-2.297,445	-2.297,445	-2.297,445	-2.297,445	-2.297,445	-2.297,445	-2.297,445	-2.297,445	-2.297,445	-2.297,445	-2.297,445	-2.297,445	-2.297,445	-2.297,445	-2.297,445
-454,496	-338,014	-224,233	-113,219	13,482	137,282	258,112	395,345	529,463	660,391	800,524	937,312	1.070,674	1.221,967	1.369,668	1.513,690	1.676,456	1.835,384	1.990,321	2.164,868	2.496,302	2.823,494	3.171,158	3.514,372
0	0	0	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
>20	>20	>20	>20	25	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
372,547	390,544	390,544	390,544	409,442	409,442	409,442	429,284	429,284	429,284	450,118	450,118	450,118	471,994	471,994	471,994	494,963	494,963	494,963	519,082	519,082	519,082	544,406	544,406
-7,199	-7,559	-7,559	-7,559	-7,937	-7,937	-7,937	-8,334	-8,334	-8,334	-8,750	-8,750	-8,750	-9,188	-9,188	-9,188	-9,647	-9,647	-9,647	-10,130	-10,130	-10,130	-10,636	-10,636
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-84,508	-86,620	-88,786	-91,005	-93,281	-95,613	-98,003	-100,453	-102,964	-105,538	-108,177	-110,881	-113,653	-116,495	-119,407	-122,392	-125,452	-128,588	-131,803	-135,098	-138,475	-141,937	-145,486	-149,123
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-23,716	-24,190	-24,674	-25,167	-25,671	-26,184	-26,708	-27,242	-27,787	-28,342	-28,909	-29,488	-30,077	-30,679	-31,292	-31,918	-32,557	-33,208	-33,872	-34,549	-35,240	-35,945	-36,664	-37,397
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-2,559	-2,610	-2,662	-2,715	-2,770	-2,825	-2,882	-2,939	-2,998	-3,058	-3,119	-3,182	-3,245	-3,310	-3,376	-3,444	-3,513	-3,583	-3,655	-3,728	-3,802	-3,878	-3,956	-4,035
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	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
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-107,353	-105,206	-102,973	-100,651	-98,236	-95,724	-93,112	-90,395	-87,569	-84,631	0	0	0	0
-153,083	-153,083	-153,083	-153,083	-153,083	-153,083	-153,083	-153,083	-153,083	-153,083	-53,676	-55,824	-58,056	-60,379	-62,794	-65,306	-67,918	-70,635	-73,460	-76,398	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	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
101,483	116,482	113,781	111,014	126,701	123,800	120,830	137,233	134,118	130,928	140,133	136,788	133,362	151,293	147,701	144,022	162,766	158,908	154,957	174,548	331,434	327,191	347,664	343,214
0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1,461,715	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	5.893,301	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
101,483	116,482	113,781	111,014	126,701	123,800	120,830	137,233	134,118	130,928	140,133	136,788	133,362	151,293	147,701	144,022	162,766	158,908	154,957	174,548	331,434	327,191	347,664	343,214
44,534	49,150	46,164	43,309	47,528	44,653	41,806	45,764	43,005	4,006,708	41,544	38,992	36,554	39,874	37,430	35,084	38,135	35,800	33,567	36,356	66,379	63,009	64,376	61,108
1.275,920	1.325,070	1.371,234	1.414,543	1.462,071	1.506,724	1.548,630	1.594,394	1.637,399	3.044,107	3.085,651	3.124,644	3.161,197	3.201,071	3.238,501	3.273,594	3.311,730	3.347,529	3.381,096	3.417,453	3.483,832	3.546,840	3.611,217	3.672,325
0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.044,107	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
101,483,1	116,482,3	113,780,8	111,014,5	126,701,0	123,800,1	120,829,6	137,233,0	134,118,1	4.562,514,1	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

Planungsreserve für VOFI-Eigenkapital-Rendite am Ende der Nutzungsdauer

Endwertermittlung	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
aufgelaufener Cashflow	206.724	412.696	464.817	529.313	593.006	648.875	717.547	785.180	851.751	931.744	1.003.720	1.074.322	1.158.753	1.241.745	1.323.264	1.408.603	1.492.132	1.573.808	1.670.386	1.741.465	
Restwert am Ende des Betrachtungszeitraums	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Darlehensverbindlichkeiten	-4.703.567	-4.752.725	-4.649.685	-4.544.790	-4.438.006	-4.329.301	-4.218.639	-4.105.985	-3.991.304	-3.874.558	-3.758.237	-3.639.823	-3.519.277	-3.396.561	-3.271.637	-3.144.464	-3.015.002	-2.883.209	-2.749.044	-2.612.464	
Endwert	negativ	negativ	negativ	negativ	negativ	negativ	negativ	negativ	negativ	negativ	negativ	negativ	negativ	negativ	negativ	negativ	negativ	negativ	negativ	negativ	negativ
Laufzeit	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
VOFI-Eigenkapital-Rendite	#WERT!	#WERT!	#WERT!	#WERT!	#WERT!	#WERT!	#WERT!	#WERT!	#WERT!	#WERT!	#WERT!	#WERT!	#WERT!	#WERT!	#WERT!	#WERT!	#WERT!	#WERT!	#WERT!	#WERT!	#WERT!
	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%	0,0%	0,0%	0,0%
	2.278.296,8																				

Ermittlung des niedrigeren beizulegenden Wertes (§ 253 Abs. 3 Satz 3 HGB)

Sollmieten	281.198	281.198	281.198	294.628	294.628	294.628	308.729	308.729	308.729	323.536	323.536	323.536	339.083	339.083	339.083	355.407	355.407	355.407	372.547	372.547	
abzgl. Mietausfall	-5.372	-5.372	-5.372	-5.641	-5.641	-5.641	-5.923	-5.923	-5.923	-6.219	-6.219	-6.219	-6.530	-6.530	-6.530	-6.856	-6.856	-6.856	-7.199	-7.199	
Weitere Erträge (z.B. Zuschüsse)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Kosten für Umzugsmanagement, Leerstand in de	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Instandhaltungsaufwendungen	-15.914	-16.312	-16.719	-17.137	-17.566	-25.007	-25.632	-26.273	-26.930	-27.603	-37.724	-38.667	-39.634	-40.625	-41.640	-53.352	-54.685	-56.053	-57.454	-82.446	
nicht aktivierbare Kosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Verwaltungskosten	-15.960	-16.279	-16.605	-16.937	-17.276	-17.621	-17.974	-18.333	-18.700	-19.074	-19.455	-19.844	-20.241	-20.646	-21.059	-21.480	-21.910	-22.348	-22.795	-23.251	
Weitere Kosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Vorteil aus der Förderung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Garagen																					
Verwaltungskosten	-1.722	-1.756	-1.792	-1.827	-1.864	-1.901	-1.939	-1.978	-2.018	-2.058	-2.099	-2.141	-2.184	-2.228	-2.272	-2.318	-2.364	-2.411	-2.459	-2.509	
Instandhaltungsaufwendungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Summe p.a.	242.230	241.479	240.710	253.086	252.282	244.458	257.262	256.223	255.160	268.582	258.039	256.665	270.494	269.055	267.582	271.401	269.592	267.739	282.640	257.142	
Restwert am Ende der ND/des BZ (mindestens																					
Grundstückswert)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Summe p.a.	242.230	241.479	240.710	253.086	252.282	244.458	257.262	256.223	255.160	268.582	258.039	256.665	270.494	269.055	267.582	271.401	269.592	267.739	282.640	257.142	
Barwerte	9.425.053																				
Vorteil aus Förderung (Barwert)	5.397.708																				
abzgl. Grundstück	-1.629.440																				
DCF-Wert Gebäude	13.202.321	13.202.321	13.202.321	13.202.321	13.202.321	13.202.321	13.202.321	13.202.321	13.202.321	13.202.321	13.202.321	13.202.321	13.202.321	13.202.321	13.202.321	13.202.321	13.202.321	13.202.321	13.202.321	13.202.321	

Buchwert	9.780.962	9.581.350	9.381.739	9.182.127	8.982.516	8.782.904	8.583.293	8.383.681	8.184.070	7.984.459	7.784.847	7.585.236	7.385.624	7.186.013	6.986.401	6.786.790	6.587.178	6.387.567	6.187.955	5.988.344	
Wertminderung																					
max. Dauer der Wertminderung: 10 Jahre																					
notwendige a.p. Abschreibungen	0,0%																				

Ermittlung von Drohverlustrückstellungsbedarf (§ 249 Abs. 1 Satz 1 HGB)

Prämissen: Die gesamte Nutzungsdauer des Objektes wird als Betrachtungszeitraum zu Grunde gelegt; es erfolgt keine Abzinsung; Vollvermietung.

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
Auswirkung auf das Jahresergebnis	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
Restwert am Ende des Betrachtungszeitraums	21.372	21.045	20.715	33.541	33.201	25.855	39.151	38.619	38.077	52.038	36.441	35.506	49.793	48.829	47.851	52.185	50.910	49.614	65.094	40.198	
abzgl. Buchwert	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gesamtsumme	3.452.192																				
Verringerung der planm. AfA durch a.p. AfA	0																				
	3.452.192																				
Drohverlustrückstellungsbedarf	0																				

Berechnungen

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	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	80
-100,0%	-100,0%	-100,0%	-100,0%	-100,0%	-100,0%	-100,0%	-100,0%	-100,0%	-100,0%	-100,0%	-100,0%	-100,0%
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	0,0	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	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	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
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	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	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

13.202.321	13.202.321	13.202.321	13.202.321	13.202.321	13.202.321	13.202.321	13.202.321	13.202.321	13.202.321	13.202.321	13.202.321	13.202.321
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	2101	2102	2103	
69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	
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

2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067
0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067
0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067
0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
4.214.654	4.061.571	3.908.488	3.755.405	3.602.322	3.449.240	3.296.157	3.143.074	2.989.991	2.836.908	2.683.825	2.630.148	2.574.325	2.516.268	2.455.890	2.393.096	2.327.790	2.259.872	2.189.237	2.115.777	2.039.379	2.039.379	2.039.379	2.039.379

2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067
0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
417.675	417.675	417.675	417.675	417.675	417.675	417.675	417.675	417.675	417.675	417.675	417.675	417.675	417.675	417.675	417.675	417.675	417.675	417.675	417.675	417.675	417.675	417.675	417.675

2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067
0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	2101	2102	2103
69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80
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
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	2101	2102	2103
69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80
0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
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
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	2101	2102	2103
69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80
0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
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
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	2101	2102	2103
69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80
0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
2.039,379	2.039,379	2.039,379	2.039,379	2.039,379	2.039,379	2.039,379	2.039,379	2.039,379	2.039,379	2.039,379	2.039,379
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
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.039,379	2.039,379	2.039,379	2.039,379	2.039,379	2.039,379	2.039,379	2.039,379	2.039,379	2.039,379	2.039,379	2.039,379
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	2101	2102	2103
69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80
0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
417,675	417,675	417,675	417,675	417,675	417,675	417,675	417,675	417,675	417,675	417,675	417,675
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
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
417,675	417,675	417,675	417,675	417,675	417,675	417,675	417,675	417,675	417,675	417,675	417,675
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	2101	2102	2103
69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80
0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
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
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
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Annuitätendarlehen D

Jahr	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
Zinssatz	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Tilgung (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
FK-Stand 01.01. (€)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zahlung (€)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
davon Zinsen (€)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
davon Tilgung (€)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tilgungszuschuss	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FK-Stand 31.12. (€)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verwaltungskosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Annuitätendarlehen E

Jahr	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
Zinssatz	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Tilgung (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
FK-Stand 01.01. (€)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zahlung (€)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
davon Zinsen (€)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
davon Tilgung (€)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tilgungszuschuss	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FK-Stand 31.12. (€)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verwaltungskosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Entwicklung aller Darlehen

Jahr	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
FK-Stand 01.01. (€)	8.367.128	8.352.868	8.338.184	8.169.979	7.317.323	7.148.203	6.978.606	6.808.516	6.637.919	6.466.801	6.295.145	6.131.068	5.966.553	5.801.579	5.636.131	5.470.187	5.303.729	5.136.736	4.969.187	4.801.059
Zahlung (€)	35.506	35.506	188.589	188.589	188.589	188.589	188.589	188.589	188.589	188.589	188.589	188.589	188.589	188.589	188.589	188.589	188.589	188.589	188.589	188.589
davon Zinsen (€)	21.247	20.822	20.384	19.934	19.470	18.992	18.500	17.993	17.471	16.933	21.986	21.547	21.089	20.614	20.119	19.605	19.070	18.513	17.935	17.333
davon Tilgung (€)	14.260	14.685	168.205	168.656	169.120	169.598	170.090	170.597	171.119	171.656	164.076	164.516	164.973	165.449	165.943	166.458	166.993	167.549	168.128	168.730
davon Verwaltungskosten (€)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tilgungszuschuss	0	0	0	684.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FK-Stand 31.12. (€)	8.352.868	8.338.184	8.169.979	7.317.323	7.148.203	6.978.606	6.808.516	6.637.919	6.466.801	6.295.145	6.131.068	5.966.553	5.801.579	5.636.131	5.470.187	5.303.729	5.136.736	4.969.187	4.801.059	4.632.329
Barwert der restlichen Annuitäten/Restschuld	4.703.567	4.752.725	4.649.685	4.544.790	4.438.006	4.329.301	4.218.639	4.105.985	3.991.304	3.874.558	3.758.237	3.639.823	3.519.277	3.396.561	3.271.637	3.144.464	3.015.002	2.883.209	2.749.044	2.612.464

Angaben für Grafiken

Auswirkung auf das Jahresergebnis (T€)	-10.643	21	21	34	33	26	39	39	38	52	36	36	50	49	48	52	51	50	65	40
Auswirkungen auf den Cashflow (T€)	207	206	52	64	64	56	69	68	67	80	72	71	84	83	82	85	84	82	97	71
Ertragswertentwicklung (T€)	13.202	13.202	13.202	13.202	13.202	13.202	13.202	13.202	13.202	13.202	13.202	13.202	13.202	13.202	13.202	13.202	13.202	13.202	13.202	13.202
Buchwertentwicklung (T€) - vor apl. Abschr.	9.781	9.581	9.382	9.182	8.983	8.783	8.583	8.384	8.184	7.984	7.785	7.585	7.386	7.186	6.986	6.787	6.587	6.388	6.188	5.988
Faktor Mietsteigerungen Wohnungen 1																				
Periode	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2
Faktor	1,00	1,00	1,00	1,05	1,05	1,05	1,10	1,10	1,10	1,16	1,16	1,16	1,22	1,22	1,22	1,28	1,28	1,28	1,34	1,34
manuelle Mietanpassungen		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Faktor Mietsteigerungen Wohnungen 2																				
Periode	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2
Faktor	1,00	1,00	1,00	1,05	1,05	1,05	1,10	1,10	1,10	1,16	1,16	1,16	1,22	1,22	1,22	1,28	1,28	1,28	1,34	1,34
manuelle Mietanpassungen				0			0			0			0			0			0	
Faktor Mietsteigerungen Gewerbe																				
Periode	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Faktor	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Faktor Mietsteigerungen Sonstiges																				
Periode	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Faktor	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Faktor Mietsteigerungen Garagen																				
Periode	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Faktor	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Berechnungen

2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	2101	2102	2103
69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80
0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
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
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
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	2101	2102	2103
69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80
0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
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
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
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	2101	2102	2103
69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80
2.457,054	2.457,054	2.457,054	2.457,054	2.457,054	2.457,054	2.457,054	2.457,054	2.457,054	2.457,054	2.457,054	2.457,054
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
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.457,054	2.457,054	2.457,054	2.457,054	2.457,054	2.457,054	2.457,054	2.457,054	2.457,054	2.457,054	2.457,054	2.457,054
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
13.202	13.202	13.202	13.202	13.202	13.202	13.202	13.202	13.202	13.202	13.202	13.202
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65

3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2
2,93	3,07	3,07	3,07	3,23	3,23	3,23	3,39	3,39	3,39	3,56	3,56
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2
2,93	3,07	3,07	3,07	3,23	3,23	3,23	3,39	3,39	3,39	3,56	3,56
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Annuitätendarlehen A - Kapitalmarkt

Jahr	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
Zinssatz	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Tilgung (%)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
FK-Stand 01.01. (€)	7.654.147	7.501.064	7.343.389	7.180.983	7.013.705	6.841.409	6.663.944	6.481.155	6.292.882	6.098.961	5.899.223	5.752.484	5.599.876	5.441.164	5.276.103	5.104.440	4.925.910	4.740.239	4.547.141	4.346.320
Zahlung (€)	382.707	382.707	382.707	382.707	382.707	382.707	382.707	382.707	382.707	382.707	382.707	382.707	382.707	382.707	382.707	382.707	382.707	382.707	382.707	382.707
davon Zinsen (€)	229.624	225.032	220.302	215.429	210.411	205.242	199.918	194.435	188.786	182.969	176.847	170.399	163.686	156.671	149.317	141.574	133.291	124.508	115.165	105.299
davon Tilgung (€)	153.083	157.675	162.406	167.278	172.296	177.465	182.789	188.273	193.921	199.739	205.860	212.308	219.021	226.036	233.330	240.933	248.916	257.242	265.940	275.000
FK-Stand 31.12. (€)	7.501.064	7.343.389	7.180.983	7.013.705	6.841.409	6.663.944	6.481.155	6.292.882	6.098.961	5.899.223	5.752.484	5.599.876	5.441.164	5.276.103	5.104.440	4.925.910	4.740.239	4.547.141	4.346.320	4.137.465
Ist-Zahlung	0	0	153.083	153.083	153.083	153.083	153.083	153.083	153.083	153.083	153.083	153.083	153.083	153.083	153.083	153.083	153.083	153.083	153.083	153.083
Differenz	-382.707	-382.707	-229.624	-229.624	-229.624	-229.624	-229.624	-229.624	-229.624	-229.624	-229.624	-229.624	-229.624	-229.624	-229.624	-229.624	-229.624	-229.624	-229.624	-229.624

Annuitätendarlehen B - Kapitalmarkt

Jahr	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
Zinssatz	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Tilgung (%)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
FK-Stand 01.01. (€)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zahlung (€)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
davon Zinsen (€)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
davon Tilgung (€)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FK-Stand 31.12. (€)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ist-Zahlung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Differenz	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Annuitätendarlehen C - Kapitalmarkt

Jahr	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
Zinssatz	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Tilgung (%)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
FK-Stand 01.01. (€)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zahlung (€)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
davon Zinsen (€)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
davon Tilgung (€)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FK-Stand 31.12. (€)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ist-Zahlung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Differenz	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Annuitätendarlehen D - Kapitalmarkt

Jahr	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
Zinssatz	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Tilgung (%)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
FK-Stand 01.01. (€)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zahlung (€)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
davon Zinsen (€)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
davon Tilgung (€)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FK-Stand 31.12. (€)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ist-Zahlung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Differenz	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Annuitätendarlehen E - Kapitalmarkt

Jahr	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
Zinssatz	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Tilgung (%)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
FK-Stand 01.01. (€)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zahlung (€)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
davon Zinsen (€)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
davon Tilgung (€)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FK-Stand 31.12. (€)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ist-Zahlung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Differenz	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Summe Vorteil aus der Förderung	382.707	382.707	229.624	229.624	229.624	229.624	229.624	229.624	229.624	229.624	229.624	229.624	229.624	229.624	229.624	229.624	229.624	229.624	229.624	229.624
Barwert Vorteil aus der Finanzierung	5.397.708	5.112.160	4.974.554	4.834.472	4.691.868	4.546.697	4.398.913	4.248.469	4.095.317	3.939.408	3.780.693	3.619.121	3.454.641	3.287.200	3.116.745	2.943.222	2.766.576	2.586.750	2.403.687	2.217.329

Berechnungen

2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	2101	2102	2103
69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80
4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
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
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

2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	2101	2102	2103
69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80
4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
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
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
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	2101	2102	2103
69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80
4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
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
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
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	2101	2102	2103
69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80
4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
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
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
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	2101	2102	2103
69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80
4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
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
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
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Allgemeine Auftragsbedingungen

für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017

1. Geltungsbereich

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

(2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies ausdrücklich vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber.

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

(1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Wirtschaftsprüfer ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständiger Personen zu bedienen.

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

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

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer geeignete Auskunftspersonen benennen.

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

4. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote auf Anstellung oder Übernahme von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers, die der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Netzwerkunternehmen oder solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf den Wirtschaftsprüfer, in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist der Wirtschaftsprüfer zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags schriftlich darzustellen hat, ist alleine diese schriftliche Darstellung maßgebend. Entwürfe schriftlicher Darstellungen sind unverbindlich. Sofern nicht anders vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Arbeitsergebnisse oder Auszüge von Arbeitsergebnissen – sei es im Entwurf oder in der Endfassung) oder die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers und die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber zu Werbezwecken durch den Auftraggeber sind unzulässig.

7. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlägen, Unterlassen bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit 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 in Textform geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offenbare 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 infrage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze (§ 323 Abs. 1 HGB, § 43 WPO, § 203 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die ihm bei seiner Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz beachten.

9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Leistungen des Wirtschaftsprüfers, insbesondere Prüfungen, gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt.

(3) Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.

(4) Leiten mehrere Anspruchsteller aus dem mit dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis Ansprüche aus einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Wirtschaftsprüfers her, gilt der in Abs. 2 genannte Höchstbetrag für die betreffenden Ansprüche aller Anspruchsteller insgesamt.

(5) Ein einzelner Schadensfall im Sinne von Abs. 2 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.

(6) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde. Dies gilt nicht für Schadensersatzansprüche, die auf vorsätzliches Verhalten zurückzuführen sind, sowie bei einer schuldhaften Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie bei Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen. Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt.

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Ändert der Auftraggeber nachträglich den durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschluss oder Lagebericht, darf er diesen Bestätigungsvermerk nicht weiterverwenden.

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) Widerruft 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 Fall 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:

- a) 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
- b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- e) 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 Buchst. d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Sofern der Wirtschaftsprüfer auch Steuerberater ist und die Steuerberatervergütungsverordnung für die Bemessung der Vergütung anzuwenden ist, kann eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung in Textform vereinbart werden.

(6) 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 Auftrags. Dies gilt auch für

- a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,
- b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,
- c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
- d) die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

(7) 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 Vorsteuerabzugs wird nicht übernommen.

12. Elektronische Kommunikation

Die Kommunikation zwischen dem Wirtschaftsprüfer und dem Auftraggeber kann auch per E-Mail erfolgen. Soweit der Auftraggeber eine Kommunikation per E-Mail nicht wünscht oder besondere Sicherheitsanforderungen stellt, wie etwa die Verschlüsselung von E-Mails, wird der Auftraggeber den Wirtschaftsprüfer entsprechend in Textform informieren.

13. 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) Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so ist eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

14. Streitschlichtungen

Der Wirtschaftsprüfer ist nicht bereit, an Streitbelegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 des Verbraucherschlichtungsgesetzes teilzunehmen.

15. Anzuwendendes Recht

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