



Städtische Wohnungsbau GmbH,

Celle

Bericht zur Stadtrendite 2011/2012

Nr. 2013-120009 / C 03

Inhaltsverzeichnis	Seite
A Auftrag und Auftragsgrundlagen	1
B Zielsetzung des Berichts zur Stadttrendite	2
C Konzeption und Vorgehensweise	7
D Komponenten der Stadttrendite der Städtische Wohnungsbau GmbH, Celle	13
1. Ökonomische/Betriebswirtschaftliche Komponenten	13
1.1 Auftragsvergabe an lokale Handwerker	13
1.2 Engagement in Stadtentwicklungsprojekten und der kommunalen Entwicklung	18
1.3 Kommunaler Wohnungsversorgungsauftrag	20
1.4 Zielgruppenspezifische Wohnangebote im Hinblick auf die erwartete demografische Entwicklung	21
1.5 Neubau einer Kindertagesstätte	23
1.6 Bonitätsbeurteilung der Gesellschaft durch Dritte	24
1.7 Einhaltung von Datenschutzbestimmungen	25
1.8 Zusammenfassung der ökonomisch/betriebswirtschaftlichen Komponenten der Stadttrendite	27
2. Soziale Komponenten	28
2.1 Wohncoaching	28
2.2 Aufbau einer sozialen Infrastruktur	30
2.3 Schaffung barrierefreien Wohnraumes	31
2.4 Aufwertung von Wohnquartieren	32
2.5 Besondere Serviceleistungen für Mieter (Hausnotrufsystem)	33
2.6 Mieterfahrten und Mieterfeste	33
2.7 Qualifizierte Ausbildungsplätze	34
2.8 Qualifizierte Arbeitsplätze	35
2.9 Sonderleistungen für Mitarbeiter	35
2.10 Zusammenfassung der sozialen Komponenten der Stadttrendite	36
3. Gesellschaftliche/Stadtwirtschaftliche Komponenten (einschl. Stadtentwicklung)	37
3.1 Gemeinschaftsorientierte Grünflächenkonzepte	37
3.2 Sponsoring und Unterstützung kultureller und sozialer Aktivitäten	38
3.3 Zusammenfassung der gesellschaftlichen/stadtwirtschaftlichen Komponenten der Stadttrendite	39
4. Ökologische Komponenten	39
4.1 Ökologisch wertvolle Investitionen (Klimaschutzinvestitionen)	40
4.2 Reduzierung des Müllaufkommens	41
4.3 Zusammenfassung der ökologischen Komponenten der Stadttrendite	42
E Zusammenfassende Würdigung	43

Verzeichnis der Anlagen

- 1 Gesamtübersicht der Komponenten der Stadttrendite der Städtische Wohnungsbau GmbH, Celle
- 2 Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

A Auftrag und Auftragsgrundlagen

Der Geschäftsführer der

Städtische Wohnungsbau GmbH,

Celle,

(nachfolgend kurz als Gesellschaft oder WBG Celle bezeichnet)

hat uns am 5. Februar 2013 beauftragt, aus der Perspektive eines unabhängigen Gutachters einen Bericht zur Stadttrendite 2011/2012 abzugeben.

Gegenstand der Berichterstattung sind die sozialen Aktivitäten der WBG Celle in ihrem regionalen Wirkungsbereich der Stadt Celle, das sich z. B. in den Bereichen

- Quartiersmanagement und Quartiersentwicklung,
- Sozialarbeit,
- Schuldnerberatung,
- regionale Investitions- und Beschäftigungssicherung,
- Öffentlichkeitsarbeit,
- Übernahme öffentlicher Aufgaben im Interesse der eigenen Geschäftsfeldentwicklung oder
- Ökologische und klimaschutzrelevante Initiativen

zeigt.

In Verbindung mit der Darstellung von Bedarf, Zielsetzung und Zielerreichung sowie der Wirtschaftlichkeit der sozialen Aktivitäten sollen die positiven und negativen Effekte für kommunale Gesellschafter und den gesamten öffentlichen Sektor unter quantitativen und qualitativen Aspekten analysiert werden.

Grundlagen unserer nachfolgenden Ausführungen sind insbesondere

- Veröffentlichungen der Gesellschaft,
- Geschäftsberichte 2011 und 2012,
- Steckbriefe über einzelne sozial geprägte Maßnahmen der Gesellschaft, die uns von den verantwortlichen Mitarbeitern der WBG Celle vorgelegt wurden.

Dem Auftrag liegen die diesem Bericht beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften nach dem Stand vom 1. Januar 2002 zugrunde; diese gelten, soweit dies nach ihrem Inhalt in Frage kommen kann, auch im Verhältnis zu Dritten.

B Zielsetzung des Berichts zur Stadttrendite

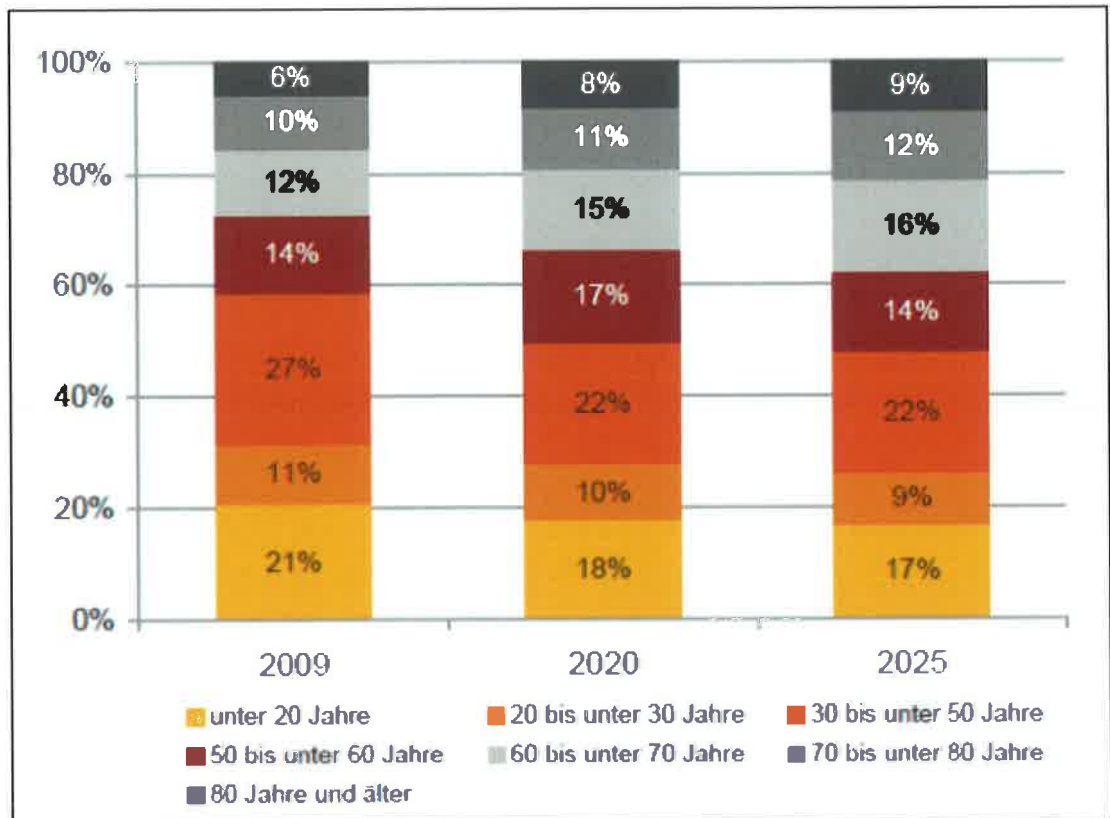
Wirtschaftliche Grundlagen der Gesellschaft

Die WBG Celle blickt auf eine über 80-jährige Unternehmensgeschichte zurück und ist als Wohnungsunternehmen in der Rechtsform der GmbH die größte Wohnungsgesellschaft in der Stadt Celle.

Gesellschaftszweck ist nach § 2 des Gesellschaftsvertrags die Errichtung und Bewirtschaftung von Wohnungen in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen. Die Gesellschaft ist ferner berechtigt, Läden, Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen sowie soziale und kulturelle Einrichtungen zu erstellen und zu betreiben, alle im Bereich der Wohnungswirtschaft und des Städtebaues anfallenden Aufgaben zu übernehmen, alle zur Versorgung und Betreuung von Mietern erforderlichen Geschäfte zu betreiben sowie alle sonstigen Geschäfte und Maßnahmen zu realisieren, die dem Gegenstand des Unternehmens dienen. Die Gesellschaft ist im Rahmen der §§ 136 ff. NKomVG berechtigt, sich an anderen Unternehmen gleicher oder verwandter Art zu beteiligen sowie solche zu gründen oder zu erwerben. Im Rahmen der Gesetze ist die Gesellschaft zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die geeignet erscheinen, dem Gegenstand des Unternehmens zu dienen.

In der Stadt Celle hat sich der Wohnungsmarkt nach einer Studie des Hamburger Forschungsinstituts GEWOS in den letzten Jahren weiter entspannt.¹ Lediglich bei kleinen, preisgünstigen Wohnungen sowie bei Wohnungen in guten Lagen ist eine stabile bis leicht steigende Nachfrage festzustellen. Die Leerstände bewegen sich derzeit noch auf einem moderaten Niveau. Im Zuge des Bevölkerungs- und Haushaltsrückgangs wird es zukünftig jedoch zu einer Ausweitung der Wohnungsleerstände kommen. Insbesondere Wohnungen, die einen schlechten energetischen Zustand haben, nicht zeitgemäß ausgestattet und nicht lagebegünstigt sind, werden beim Verkauf und bei der Vermietung Vermarktungsprobleme aufweisen. Wie die Prognose zeigt, wird sich bis zum Jahr 2025 eine deutliche Verschiebung der Altersstruktur ergeben. Die Zahl der älteren Mieter, die auf barrierearme Wohnungen angewiesen sind, wird in den nächsten Jahren steigen. Für die Wohnungswirtschaft in Celle bedeutet dies, den barrierearmen Umbau von Wohnungen für ältere Mieter weiterhin im Fokus zu haben. Zu beachten ist jedoch, dass die Gruppe der Generation 60+ in der Regel fit und gesund ist und Treppen und andere Barrieren häufig in Kauf genommen werden. Barrieren sollten da, wo es wirtschaftlich darstellbar ist, sukzessive reduziert werden, komplette Umbauten etc. sind jedoch vielfach nicht erforderlich. Die Entwicklung der Altersstruktur wird wie folgt prognostiziert:

¹ Wohnungsmarktprognose Celle 2025, Endbericht Hamburg Oktober 2011, GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH, Hamburg, 2011.



Die Abbildung zeigt, dass lt. den Prognosen der Anteil der Bevölkerung der über 50-jährigen von 42 % in 2009 auf 51 % im Jahr 2025 ansteigen wird. Für den Anteil der Gruppe der über 70-jährigen Bevölkerung wird ein Anstieg von 16 % auf 21 % vorausgesagt.

Diese Aspekte des demografischen Wandels werden in der Unternehmensphilosophie besonderer Aufmerksamkeit beigemessen.

Die Städtische Wohnungsbau GmbH, Celle, bewirtschaftet als kommunales Wohnungsunternehmen einen Wohnungsbestand von derzeit 1.974 Wohneinheiten, zehn gewerblichen/sonstigen Einheiten und insgesamt 460 Garagen/Einstellplätzen (Wohn- und Nutzfläche am 31.12.2013: 118.885 qm).

Alleingeschafterin bei einem Stammkapital von € 4.350.000,00 ist die Stadt Celle (im Folgenden auch als kommunale Geschafterin oder Geschafterin bezeichnet).

Als ehemals gemeinnütziges Wohnungsunternehmen (nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz – WGG) unterliegt die Gesellschaft seit dem Veranlagungszeitraum 1991 der unbeschränkten Körperschaft- und Gewerbesteuerpflicht. Im Hinblick auf die Umsatzsteuer unterliegt die WBG Celle der Regelbesteuerung.

Das Tätigkeitsfeld der Gesellschaft beschränkt sich nicht allein auf die nachhaltige Bewirtschaftung des eigenen Miethausbestands, sondern umfasst mit der

- Betreuung von Eigentümergemeinschaften nach dem WEG,
- Durchführung eines Betriebsführungsvertrags mit den Stadtwerken Celle GmbH,
- Wärmelieferungen und Hausstromlieferungen an Dritte,
- Gartenpflegeleistungen für Wohnungseigentümergeinschaft und
- Gestattungsverträge für Mobilfunkantennen

weitere Geschäftsfelder, die die WBG Celle in Erfüllung der gesellschaftsvertraglichen Vorgaben wahrnimmt. Darüber hinaus werden im Rahmen dieser Tätigkeiten wohnbegleitende Dienstleistungen angeboten, die nicht nur im Interesse der Gewinnmaximierung, sondern auch im Rahmen einer sozialen Verantwortung wahrgenommen werden.

Der Erfolg der Gesellschaft kann nicht allein durch rein finanzwirtschaftlich orientierte Faktoren gemessen werden. Während sich die **finanzwirtschaftliche Rendite** der Gesellschaft auf der Grundlage der aufgestellten handelsrechtlichen Jahresabschlüsse objektiv nachprüfbar berechnen lässt, wird auf die Quantifizierung der Rendite aus den gesamten sozialen Aktivitäten der Gesellschaft für die kommunale Gesellschafterin bisher verzichtet und bleibt somit weitgehend unbeachtet.

Die Gesellschaft hat in den Jahren 2011 und 2012 positive Jahresergebnisse erwirtschaftet. In 2012 wurde ein Jahresüberschuss von T€ 504 (2011: T€ 540) erzielt. Hieraus ergab sich in 2012 eine positive Eigenkapitalrentabilität von 3,0 % (2011: 3,2 %). Die Ergebnisverwendung wurde in beiden Geschäftsjahren durch Gewinnthesaurierung in die Gewinnrücklagen beschlossen, so dass durch den Verzicht auf einen Kapitalabfluss das Potential der Gesellschaft zur Gewinnerzielung und somit der Unternehmenswert erhöht wurde.

Auf eine Dividendenausschüttung an die Gesellschafter wurde verzichtet. Insofern erzielen die Gesellschafter in diesem Bereich keine unmittelbar zufließende finanzwirtschaftliche Rendite.

Finanzwirtschaftliche Rendite der Gesellschaft 2012		
Eigenkapitalverzinsung (mittelbarer finanzwirtschaftlicher Nutzen)		
in %	des Eigenkapitals am 31.12.2012	3,0 %

Das unternehmerische Handeln eines Wohnungsunternehmens entfaltet über die Gewinnerzielung hinaus zusätzliche positive, aber auch negative Effekte, die sich in ökonomischer/betriebswirtschaftlicher, sozialer, gesellschaftlicher/stadtwirtschaftlicher oder ökologischer Hinsicht auf das Unternehmensumfeld auswirken. So löst jede umfassende Baumaßnahme eines Immobilieneigentümers im Wohnquartier für die eigenen Mieter, die übrigen Bewohner, andere Vermieter oder Gewerbetreibende, aber auch für die lokale öffentliche Verwaltung und die politischen Entscheidungsträger unmittelbar spürbare und/oder mittelbar wirkende Folgen aus. Wertet ein Wohnungsunternehmen z. B. durch die Errichtung eines Spielplatzes das eigene Wohnumfeld auf, so profitiert von der Zufriedenheit der eigenen Mieter nicht nur das Wohnungsunternehmen, sondern durch die Erhöhung der Attraktivität des gesamten Standorts auch sämtliche Bewohner und Vermieter sowie die Kommune, die in ihrer Verantwortung zur Bereitstellung einer sozialen Grundversorgung entlastet wird. Bereits dieses einfache Beispiel verdeutlicht anschaulich die Folgewirkungen eines verantwortungsbewussten unternehmerischen Handelns für die öffentlichen Haushalte und vermittelt einen Eindruck über die Hebelwirkungen, die große Vermieter wie die WBG Celle durch ihre Unternehmensphilosophie für die öffentlichen Haushalte ausüben können; denn durch die Gestaltung des individuellen Wohnumfelds legt das Wohnungsunternehmen die Basis für das soziale Handeln ihrer Bewohner und die Entwicklung ihrer gesamten Umgebung. Die weite positive, ggf. auch negative Strahlkraft eines Immobilienunternehmens trifft somit die Kommune gleich in verschiedenen Verantwortungsbereichen:

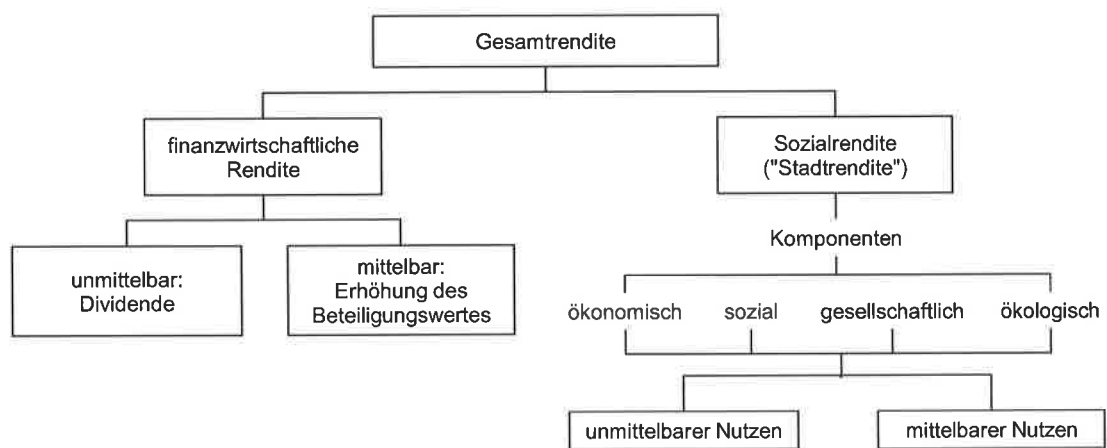
Ausstrahlung des Immobilienmanagements auf kommunale Verantwortungsbereiche (in exemplarischer Aufzählung)	
Ökonomie/ Betriebswirtschaft	Entlastung/Belastungen öffentlicher Haushalte durch: <ul style="list-style-type: none"> – Investitionen in das Wohnumfeld – Verwaltung von kommunalen Bauten und Miethäusern – privatwirtschaftliche Betätigung kommunaler Gesellschaften mit Rendite- und Ergebniserwartungen – fiskalische Effekte aus höherer Kaufkraft der Mieter (höhere Bildung, höhere Einkommen usw.), erfolgreiche Gewerbeansiedlungen und Tourismus
Sozial	<ul style="list-style-type: none"> – soziales und lebenswertes Wohnumfeld/"funktionierende" Nachbarschaften – Vermeidung nachhaltig wirkender Fehlentwicklungen im Quartier
Gesellschaft und Stadtentwicklung	<ul style="list-style-type: none"> – Förderung gesellschaftlichen Engagements zur Erhaltung und Entwicklung eines lebenswerten Wohnumfelds – Unterstützung der Eigenverantwortlichkeit im Wohnumfeld – Vermeidung politischer Fehlentwicklungen in gesellschaftlich belasteter Quartierslage – Schaffung von Arbeitsplätzen – Integration gesellschaftlicher Randgruppen – Bereitstellung sozialer Infrastruktur
Ökologie	<ul style="list-style-type: none"> – Förderung eines ökologisch wertvollen Wohnumfelds – Förderung ökologisch gebotener Investitionen im Sektor Wohnen

Selbstverständlich leisten auch rein privatwirtschaftlich orientierte Vermieter einen Beitrag zu einer sozialen Rendite für die Kommunen (z. B. durch die Schaffung von Arbeitsplätzen). Schließlich hat jeder nachhaltig tätige Vermieter ein unmittelbares Eigeninteresse an zufriedenen Mietern und einem intakten Wohnumfeld. Dies gilt auch für Unternehmen, für die allein die finanzwirtschaftliche Optimierung durch die Verbesserung der Vermietungsergebnisse, Minimierung der Bewirtschaftungskosten und Objektinvestitionen, Gewinnrealisierung durch Verkauf von Wohnungsbeständen usw. im Vordergrund stehen.

Im Regelfall ergibt sich allerdings das Engagement eines sozial orientierten Immobilienmanagements in Abhängigkeit von der Leistungsfähigkeit und Nähe des Vermieters zum öffentlichen Sektor.

Daher wird vor allem in den Fällen, in denen eine Kommune als herrschende Gesellschafterin den Unternehmensgegenstand (Gesellschaftsvertrag) und die operative Geschäftsausrichtung eines Unternehmens prägt, die Intensität im sozialen Umfeld wirkender Investitionen und der soziale Nutzen dieser Investitionen besonders hoch sein.

Die weitreichenden Interdependenzen des unternehmerischen Handelns eines Immobilienunternehmens verlangen aus Sicht der kommunalen Gesellschaftern und ihrer kommunalen Gesellschafter nach einer deutlich verbesserten Transparenz der erzielten Gesamrendite aus dem Engagement im Sektor Wohnen.



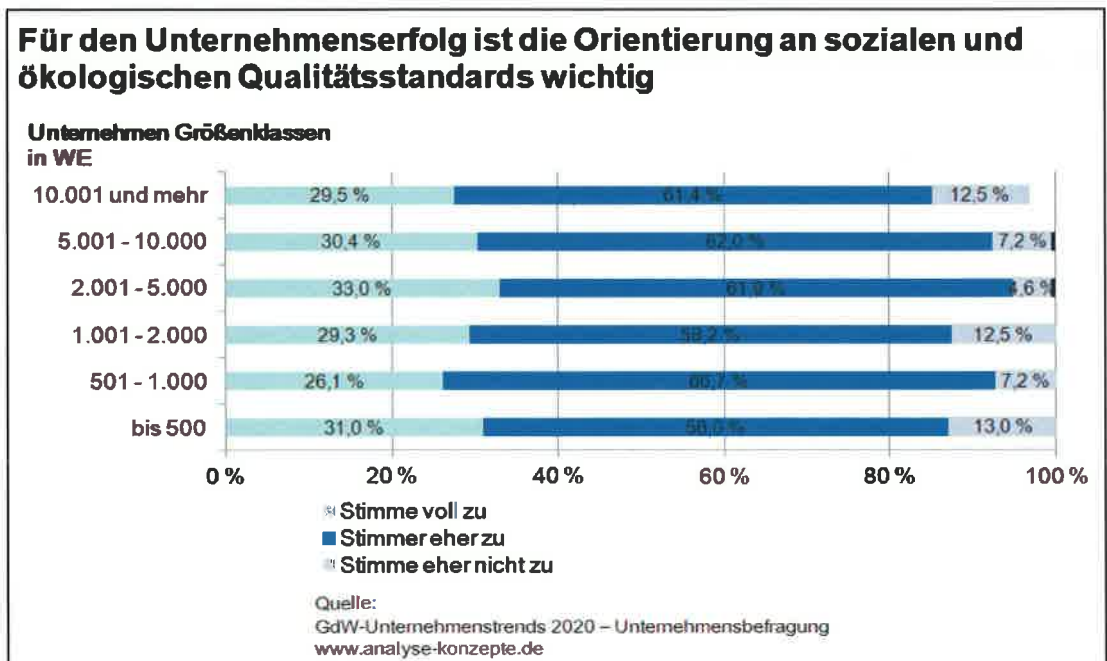
Vorstehende Abbildung veranschaulicht auch, dass selbst Immobilienunternehmen mit einem lediglich geringen oder thesaurierten Jahresüberschuss durch ein umfassendes "soziales" Engagement den Gesellschaftern eine angemessene Gesamrendite verschaffen können.

Unser Ziel ist es im Folgenden, durch eine objektive, nachvollziehbare, möglichst vollständige und am Nutzen für die Gesellschafterin orientierte Darstellung einen Bericht zur Stadtrendite über die Tätigkeit der Gesellschaft in den Jahren 2011/2012 abzugeben, der im Ergebnis eine transparente quantitative und qualitative Beurteilung des Nutzens für die Gesellschafterin im Sinne einer Sozialrendite ermöglicht.

C Konzeption und Vorgehensweise

Theoretische Grundlagen

Eine wissenschaftliche Auseinandersetzung mit dem Thema Sozial- oder Stadtrendite für Wohnungs- und Immobilienunternehmen hat in den vergangenen Jahren an Bedeutung gewonnen und wird nach einhelliger Meinung in der Zukunft im Rahmen einer Nachhaltigkeitsberichterstattung für Anteilseigner, Staat, Banken, Kunden, Lieferanten, Mitarbeiter und Manager immer wichtiger werden.



Wissenschaftlich haben u. a. die Veröffentlichungen

- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Expertise Stadtrendite durch kommunale Wohnungsunternehmen (BBR-Online-Publikation, Nrn. 01 und 02/2008),
- Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt und Regionalentwicklung an der Ruhr-Universität Bochum (InWIS), Mietersozialanalyse,
- Stephanie Heitel (TU Darmstadt), Stadtrendite durch Wohnungsunternehmen – Analyse der Komponenten und Quantifizierungsmethoden (Juni 2010),
- Institut für Energieforschung, Gesamtwirtschaftliche CO₂-Vermeidungskosten der energetischen Gebäudesanierung und Kosten der Förderung für den Bundeshaushalt im Rahmen des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms (Studie im Auftrag der KfW), Jülich 2009

die Grundlagen für eine strukturierte Beschäftigung mit der Thematik einer Stadtrendite geschaffen und dienen auch unserer Berichterstattung als theoretische Basis.

Den Begriff der Stadtrendite verwenden wir weitgehend synonym zum Begriff der Sozialrendite und verstehen darunter die Summe aller Vorteile, die die WBG Celle ihrer Gesellschafterin innerhalb eines bestimmten Zeitraums (hier: 2011/2012) zugewandt hat. Diese Vorteile werden in ihre ökonomischen/betriebswirtschaftlichen, sozialen, stadtwirtschaftlichen/gesellschaftlichen sowie ökologischen Komponenten untergliedert und im Hinblick auf ihren Nutzengewinn für die Gesellschafterin untersucht.

Maßnahmen der Städtischen Wohnungsbau GmbH, Celle, die selbstverständlich von jedem anderen Vermieter gleichermaßen erbracht werden und die deshalb den Gesellschaftern keinen zusätzlichen Nutzen verschaffen, bleiben grundsätzlich unberücksichtigt.

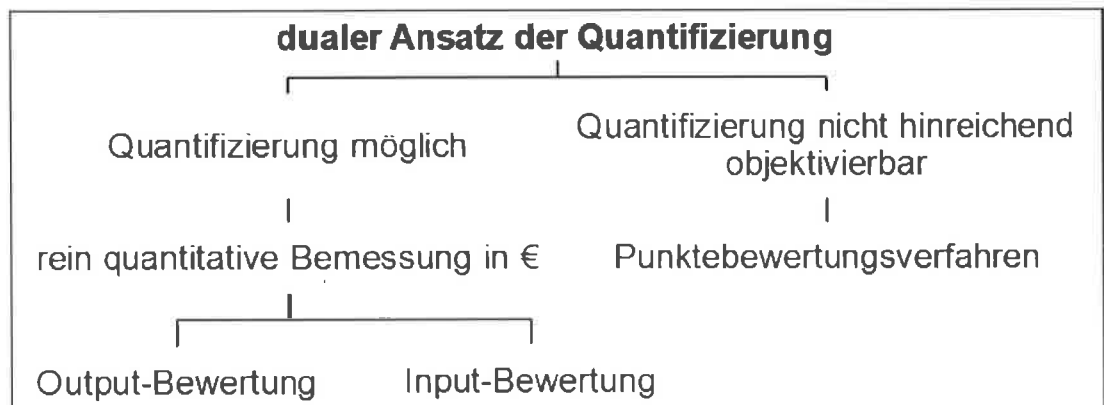
Quantifizierung

Eine besondere Schwierigkeit in der Berichterstattung zur Stadtrendite stellt die Quantifizierung der einzelnen Komponenten dar:

- einige Komponenten können qualitativ bewertet werden, verschließen sich jedoch einer quantitativen Bemessung in EURO (€),
- die alternative Bemessung des Nutzengewinns durch eine rein kostenorientierte Erfassung der Leistungen behindert zumindest aus Gesellschaftersicht die Möglichkeit eines objektiven Vergleichs mit quantitativ eindeutig messbaren Komponenten,
- auch der Vergleich und die Verrechnung von Vor- und Nachteilen zwischen den einzelnen Nutzensegmenten erscheinen nach objektiven Kriterien kaum lösbar.

Darüber hinaus wurden in der wohnungswirtschaftlichen Praxis kaum Sozialberichte oder Nachhaltigkeitsberichte veröffentlicht, die veröffentlichten Berichte differieren in der methodischen Vorgehensweise z. T. wesentlich, so dass auch ein Vergleich mit anderen Wohnungs- und Immobilienunternehmen kaum möglich ist.

Das Problem von z. T. nicht quantifizierbaren Komponenten einer Sozialrendite lösen wir im Folgenden durch einen **dualen Ansatz** ("dualer Ansatz der Quantifizierung"):



Quantitative Bemessung

Im Interesse der Ermittlung einer Gesamtrendite, bestehend aus finanzwirtschaftlicher Rendite (Eigenkapitalrendite) und der Sozialrendite, werden die Komponenten des unternehmerischen Handelns, die einer Quantifizierung zugänglich sind, monetär in EURO (€) bewertet.

Voraussetzung für eine Quantifizierung ist, dass die angewandte Methode

- transparent und nachvollziehbar,
- objektiv und
- mit einem angemessenen Aufwand für die Datenerhebung

angewandt werden kann.

– Output-Bewertung

Für die einzelnen Komponenten des Berichts zur Stadtrendite werden vorrangig die der Gesellschafterin zufließenden Mehreinnahmen erfasst, soweit sie kausal durch Maßnahmen der WBG Celle ausgelöst worden sind (z. B. Spenden, höhere Steuereinnahmen aus der Beauftragung regional ansässiger Handwerksbetriebe oder der Einstellung zusätzlicher Arbeitskräfte im Rahmen eines Wohnquartierprojekts). Neben Mehreinnahmen werden hier auch Einsparungen durch die Vermeidung von Kosten erfasst;

– Input-Bewertung

In der Input-Betrachtung werden alternativ die Kosten eines sozialen Engagements ermittelt, die von der Gesellschaft aufgewendet wurden (z. B. Kosten für ein präventives Sozialmanagement).

Punktebewertungsverfahren

Zusätzlich haben wir den Nutzen für die Gesellschafterin in ein Punktemodell eingeordnet. Im Einzelnen erfolgt die Bewertung

- nach einer Punkteskala von -1 bis +3, in der der **Zielerreichungsgrad des sozialen Nutzens** für die Gesellschafterin eingeordnet wird:

+3 außerordentlich hoher Nutzen für die Gesellschafterin

+2 hoher Nutzen für die Gesellschafterin

+1 feststellbarer Nutzen für die Gesellschafterin

0 neutrale Wirkung

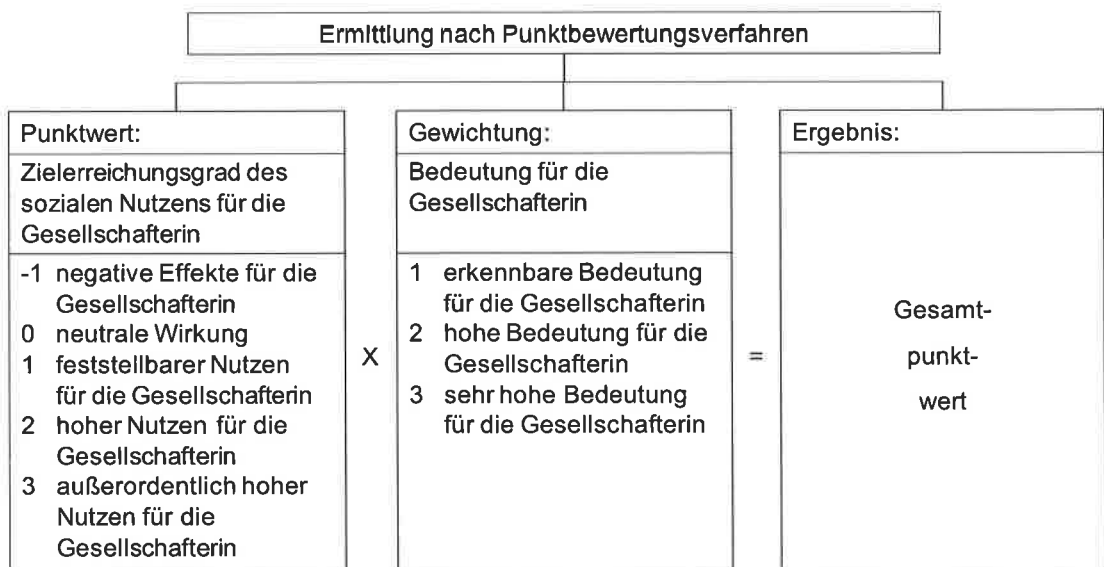
-1 negative Effekte für die Gesellschafterin

und

- durch die Anwendung (Multiplikation) eines **Gewichtungsfaktors** zwischen +1 und +3, der die **Bedeutung** für die Gesellschafterin zum Ausdruck bringt:

- 1 erkennbare Bedeutung für die Gesellschafterin
- 2 hohe Bedeutung für die Gesellschafterin
- 3 sehr hohe Bedeutung für die Gesellschafterin.

Die resultierende Punkteskala von -3 bis +9 bietet die Möglichkeit, die Tätigkeit der Gesellschaft über mehrere Perioden vergleichbar zu machen, ohne allerdings zurzeit den unmittelbaren Vergleich mit anderen Unternehmen zu ermöglichen.



Soweit eine monetäre Bewertung nicht hinreichend objektiv möglich ist, haben wir uns auf die Bewertung des sozialen Nutzens für die Gesellschafterin nach dem Punktwertmodell beschränkt und auf eine Quantifizierung verzichtet. Bei der Einordnung und Gewichtung in der Punkteskala lassen sich zwar subjektive Einflüsse nicht vollständig ausschließen, aber durch eine weitgehende Transparenz hinreichend offenlegen. Zudem kann durch das Punktbewertungsverfahren dem Vorwurf einer Scheingenaugigkeit vorgebeugt werden, der in den Fällen berechtigt erscheint, in denen ein exakter monetärer Wert tatsächlich nicht objektiv zu ermitteln ist.

Um auf der Basis des erreichten Punktwerts ein **Gesamturteil** über die mit der unternehmerischen Tätigkeit verbundene Stadtrendite abzugeben, haben wir im Allgemeinen folgende Bewertungsstufen festgelegt:

< 0	unternehmerische Tätigkeit führt zu sozialen Lasten für die kommunale Gesellschafterin
1 bis 10	unternehmerische Tätigkeit löst eine erkennbare positive Sozialrendite für die kommunale Gesellschafterin aus
11 bis 30	unternehmerische Tätigkeit führt zu einer positiven Sozialrendite mit hohem Nutzen für die kommunale Gesellschafterin
über 30	unternehmerische Tätigkeit führt zu einer positiven Sozialrendite mit einem sehr hohen Nutzen für die kommunale Gesellschafterin

Auswahl und Einordnung der Komponenten

Investitionen und Maßnahmen der WBG Celle haben wir nur aufgenommen, wenn sie ohnehin nicht zum "normalen", selbstverständlichen Tätigkeitsspektrum eines Vermieters und Immobilienentwicklers gehören. Die Auswahl war davon abhängig, ob Auswirkungen für die Gesellschafterin im Berichtszeitraum 2011/2012 wahrnehmbar waren, und erfolgte in Abstimmung mit der WBG Celle.

Aus Gründen einer systematisch strukturierten Darstellung wurden die einzelnen Komponenten den Segmenten

- ökonomische/betriebswirtschaftliche,
- soziale,
- gesellschaftliche/stadtwirtschaftliche (einschl. Stadtentwicklung) und
- ökologische Komponenten

zugeordnet.

In der Wirkung für die Gesellschafterin unterscheiden wir nach

- direkten und
- indirekten Auswirkungen für die Gesellschafterin im Berichtszeitraum und zusätzlich nach
- Folgeeffekten, die nachhaltige Auswirkungen für die Gesellschafterin aus herausragenden Maßnahmen der WBG Celle in vorangegangenen Geschäftsjahren abbilden. Durch die Einbeziehung ausgewählter Maßnahmen aus Vorjahren tragen wir der Geschäftsidee der Gesellschaft Rechnung, die seit Jahren mit der langfristigen Bewirtschaftung ihrer Wohnungsbestände auch ein nachhaltiges soziales Engagement verbindet.

Beispiele für direkte und indirekte Bestandteile der Stadttrendite² aus Sicht kommunaler Anteilseigner

Direkte Effekte für die Gesellschafter	Entstandene Kosten und entgangene Einnahmen
	<p style="text-align: center;">Soziale Sicherheit und Versorgung</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Mietkosten, Kosten für Belegungsrechte, entgangene Mieteinnahmen ▪ Personalkosten und Bezahlung unternehmensfremder Beteiligter für Bürgerprojekte und Soziales Management ▪ Kosten für Betreuungsaufwand und Vandalismus-Schäden durch wohnauffällige Mieter ▪ Sonstige Sachkosten ▪ Spenden
	<p style="text-align: center;">Wohnumfeld und Stadtentwicklung</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Kosten für städtebauliche Aufgaben und Maßnahmen zur Marktbereinigung ▪ Kosten für Aufbau und Pflege technischer und städtebaulicher Infrastruktur ▪ Kosten für Kauf und Bewirtschaftung unrentabler Quartiere und Grundstücke
	<p style="text-align: center;">Stärkung der lokalen Wirtschaft</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Kosten durch zusätzliche Ausbildungsplätze
	<p style="text-align: center;">Administration und Organisation</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Kosten für das Management kommunaler Immobilien und Infrastruktur
Indirekte Effekte für die Gesellschafter	Einnahmeffekte und Kostenvermeidung
	<p style="text-align: center;">Soziale Sicherheit und Versorgung</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Geringere Sozialaufwendungen (ALG bzw. Sozialhilfe je Arbeitslosem) ▪ Einsparungen in den Bereichen Fürsorge, Kriminalität, Vandalismus durch präventive Leistungen des WU
	<p style="text-align: center;">Wohnumfeld und Stadtentwicklung</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Einnahmen aus Steuern und Gebühren durch wachsende Zahl von Unternehmensgründungen und Bevölkerungswachstum, die auf einer gesteigerten Attraktivität der Region durch Investitionen in Infrastruktur oder in Gebäude zurückzuführen sind.
	<p style="text-align: center;">Stärkung der lokalen Wirtschaft</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zusätzliche Wertschöpfung durch Ausbildungsaktivitäten ▪ Zusätzliche Wirtschaftsleistungen durch Auftragsvergabe führen zu zusätzlichen Einnahmen auf kommunaler Ebene (Anteil an der Einkommenssteuer, Gewerbesteuer, Grundsteuer etc.)
	<p style="text-align: center;">Administration und Organisation</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Einsparung von Verwaltungskosten

² Quelle: Heitel, Stadttrendite durch Wohnungsunternehmen – Analyse der Komponenten und Quantifizierungsmethoden (Darmstadt 2010)

D Komponenten der Stadttrendite der Städtische Wohnungsbau GmbH, Celle

1. Ökonomische/Betriebswirtschaftliche Komponenten

1.1 Auftragsvergabe an lokale Handwerker

Die nachhaltige Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestands führt in jedem Geschäftsjahr zur Vergabe einer weit überwiegenden Zahl von Aufträgen an die jeweils günstigsten Handwerker in der Stadt und im Landkreis Celle. So haben Erhebungen der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2011/2012 ergeben, dass Aufträge über Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie Neubaumaßnahmen im Umfang von rd. € 3,1 Mio. in 2011 und € 3,5 Mio. in 2012, d. s. rd. 94 % bzw. 90 % sämtlicher Auftragsvergaben (Gesamtvolumen: € 3,3 Mio. in 2011 und € 3,9 Mio. in 2012) über Handwerker abgewickelt worden sind, die ihre Geschäftsadresse in der Stadt und dem Landkreis Celle haben. Damit nimmt die WBG Celle eine wichtige Position als Auftraggeber für Handwerker dieser Region ein.

Für die kommunalen Haushalte in der Stadt und dem Landkreis Celle bedeuten die Bauinvestitionen der WBG Celle wesentliche und aufgrund ihrer Regelmäßigkeit zudem verlässliche Mehreinnahmen und Minderausgaben.

Die **Mehreinnahmen** der öffentlichen Haushalte resultieren aus höheren Einkommens- und Umsatzsteuern sowie höheren Beiträgen zur Renten-, Arbeitslosen- und Krankenversicherung.

Als **Minderausgaben** sind neben den geringeren Ausgaben der Bundesanstalt für Arbeit auch die mit zusätzlichen Beschäftigungseffekten verbundenen geringeren staatlichen Transferzahlungen aus kommunalen Haushalten von Bedeutung, sofern Arbeitslose in ein sozialversicherungspflichtiges Beschäftigungsverhältnis übernommen oder gehalten werden können. Hinzu kommen die mit einem höheren Nettoeinkommen der Beschäftigten verbundenen größeren Konsummöglichkeiten, die wiederum weitere positive Effekte für die öffentlichen Haushalte auslösen.

Die positiven monetären Effekte von Investitionen werden in wissenschaftlichen Veröffentlichungen nach dem sogenannten STEIN-Modell auf mindestens 60 % beziffert; d. h. mindestens 60 % der Investitionen verbleiben als Einkommen bei den Arbeitnehmern und Betrieben. Die mit höheren Einkommen verbundenen höheren Einnahmen aus Steuern und Sozialversicherungsbeiträgen bedeuten zusätzliche Einnahmen für die öffentlichen Kassen.

"Das STEIN-Modell (**ST**aatliche **EIN**nahmen und Ausgaben) wurde entwickelt, um die Auswirkungen des CO₂-Sanierungsprogramms auf die öffentlichen Haushalte zu untersuchen. Als Eingangsgröße des Modells dient ein bestimmter Endnachfragevektor, der im konkreten Falle ausschließlich aus Baudienstleistungen bestand." Das wissenschaftlich auf Leontieff basierende STEIN-Modell eignet sich als Input-Output-Modell "sehr gut für die Analyse von zeitlich begrenzten Endnachfrageimpulsen" (vgl. Institut für Energieforschung, a. a. O., S. 70).

Die unter Anwendung des STEIN-Modells erzielten Ergebnisse des Instituts für Energieforschung in einer aktuellen Studie zu den Wirkungen des CO₂-Gebäude-sanierungsprogramms dienen uns im Folgenden zur Quantifizierung der kurzfristigen Effekte für die öffentlichen Haushalte, die unmittelbar durch die Bauinvestition ausgelöst werden.

Diese kurzfristigen Effekte entfalten eine einmalige Wirkung: die Investitionen der Gesellschaft "erzeugen eine Nachfrage nach Baudienstleistungen, die wiederum verschiedene Vorleistungen hervorrufen. Dadurch steigen Umsatz und evtl. Beschäftigung in den zuliefernden Branchen" (vgl. Institut für Energieforschung, a. a. O., S. 43; alternativ zu einer zusätzlichen Beschäftigung: Überstunden der Beschäftigten).

Die **Effekte auf den Staatshaushalt** werden nach folgenden Wirkungswegen unterschieden und quantifiziert (Quelle: Institut für Energieforschung):

	Kurzfristiger Effekt in % der Investition
– beim Investor anfallende Umsatzsteuer	15,99
– bei Unternehmen anfallende Gütersteuern abzüglich Gütersubventionen (Mehrwertsteuer, Importabgaben u. a.)	1,36
– Effekte aus sonstigen Produktionsabgaben (Gewerbsteuer, Grundsteuer u. a.)	0,94
– Effekt auf Sozialbeiträge	13,14
– Effekt auf Lohnsteuer/Solidaritätszuschlag	5,75
– Vermiedene Kosten der Arbeitslosigkeit	29,31
– Effekte auf Besteuerung von Gewinnen und Vermögenseinkommen	<u>2,99</u>
Effekte für den Staatshaushalt insgesamt	<u>69,48</u>

Darüber hinaus wirkende langfristige Effekte bleiben im Folgenden unberücksichtigt.

Für die **von der WBG Celle beauftragten lokalen Bauinvestitionen** bedeutet dies konkret:

In den Jahren 2011/2012 hat die Gesellschaft auf hohem Niveau fremdbezogene lokale Investitionen in die Herstellung und Instandhaltung des Miethausbestandes von € 26,32 bzw. € 29,52 je qm Wohn- und Nutzfläche getätigt, d. s. durchschnittlich für die Jahre 2011/2012 € 27,92 € je qm p. a.

In 2011/2012 realisierte die Gesellschaft

fremdbezogene Bauinvestitionen für	2011 T€	2012 T€
Reparatur, Instandhaltung und Modernisierung	2.329	2.255
Nachträgliche Herstellungskosten Mietwohnungen	513	632
Neubautätigkeit (Kindertagesstätte)	<u>278</u>	<u>606</u>
von insgesamt	<u>3.120</u>	<u>3.493</u>

Die Bauinvestitionen lösen positive **Effekte für die öffentlichen Haushalte** in Höhe von T€ 2.427 (2011: T€ 2.168) (69,48 % von T€ 3.120 bzw. T€ 3.493) aus. Die durchschnittlichen Bauinvestitionen belaufen sich für 2011/2012 auf T€ 3.307 p. a., die positiven durchschnittlichen Effekte für die öffentlichen Haushalte somit auf T€ 2.298.

Für die Beziehung zur **kommunalen Gesellschafterin Stadt Celle** und den angrenzenden Kommunen im Landkreis Celle können weiterführend folgende Schlussfolgerungen gezogen werden:

Kurzfristige Effekte von Bauinvestitionen für öffentliche Kassen

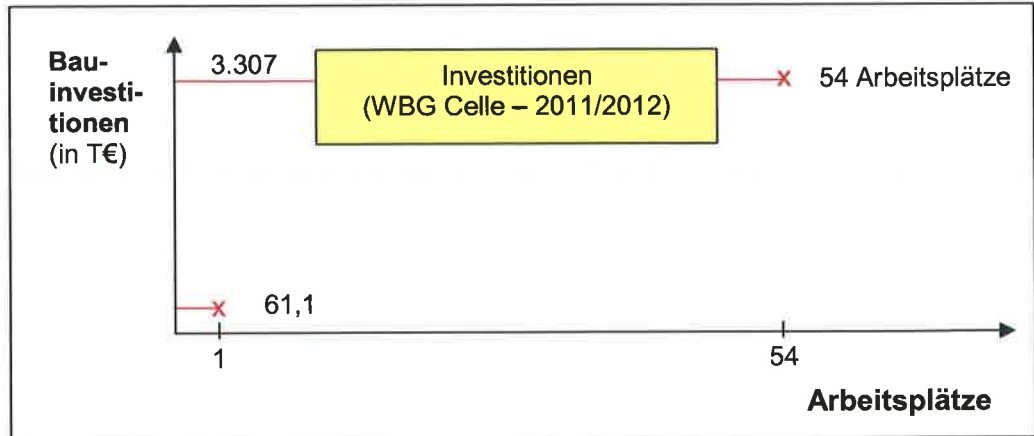
Den Kommunen stehen neben den Gemeindesteuern Gewerbesteuer, Grundsteuer u. a. Anteile an der Einkommen- und Lohnsteuer in Höhe von 15 % sowie am Zinsabschlag von 12 % zu. Darüber hinaus werden den Gemeinden aus dem Umsatzsteueraufkommen 2,2 % zugerechnet.

Die ersparten Aufwendungen aus einer vermiedenen Arbeitslosigkeit werden im Folgenden zu 4,4 % den kommunalen Haushalten gutgeschrieben.

	Gesamt %	Anteil Kommunen %
bei Investor anfallende Umsatzsteuer und Gütersteuern	17,35	0,38
Effekte aus sonstigen Produktionsabgaben (Gewerbe-, Grundsteuer u. a.)	0,94	0,90
Effekte aus Einkommen-/Lohnsteuer und Zinsabschlag sowie Körperschaftsteuer (zzgl. SolZ)	21,88	1,00
Vermiedene Kosten der Arbeitslosigkeit	29,31	4,40
Geschätzte Effekte für kommunale Haushalte der Stadt/Landkreis Celle insgesamt		6,68

Für 2011/2012 führen die durchschnittlichen Bauinvestitionen der Gesellschaft p. a. in Höhe von T€ 3.307 zu unmittelbaren Mehreinnahmen/Minderausgaben der kommunalen Haushalte von durchschnittlich T€ 221 (T€ 3.307 x 6,68 %).

Angemerkt wird, dass eine Untersuchung des Bremer Energie Instituts (Clausnitzer u. a., Ermittlungen von Effekten des KfW-CO₂-Gebäudesanierungsprogramms. Bremen 2007) belegt, dass eine Investitionssumme von T€ 61 ausreicht, um für einen Arbeitnehmer für ein Jahr die Beschäftigung zu sichern. Das von der Gesellschaft ausgelöste Investitionsvolumen sicherte somit im Berichtszeitraum durchschnittlich für ein Jahr rd. 54 (in 2011: 57; in 2012: 51) Arbeitsplätze.



Die besonderen Leistungen der WBG Celle können schließlich von der Investitionstätigkeit anderer Immobilieneigentümer (private Eigentümer, Immobilienfonds u. a.), die reine Bestandsverwaltung bleiben, wie folgt abgegrenzt werden:

In Bezugnahme auf die in der II. Berechnungsverordnung kalkulierten Instandhaltungskosten könnten die durchschnittlichen Investitionen auf € 10,00 je qm Wohnfläche geschätzt werden (Durchschnittswert der Kostensätze aus § 28 Abs. 2 Nrn. 1 bis 3 II. BV, gerundet auf volle €).

Die Investitionsquote der Gesellschaft in Bauleistungen (nachträgliche Herstellungskosten und Instandhaltungsaufwendungen) von € 27,92 überschreitet somit den Ansatz für Instandhaltungskosten gemäß II. BV um € 17,92 je qm Wohn- und Nutzfläche. Dies bedeutet Mehraufwendungen von T€ 2.122.

Angemerkt wird, dass gerade überregional tätige Immobilienunternehmen sich vielfach nicht der regional ansässigen Handwerksbetriebe bedienen, sondern stattdessen die von ihnen verpflichteten Vertragsbetriebe (technische Systembetriebe) landes- oder bundesweit einsetzen.

In Abgrenzung von anderen bestandsbewirtschaftenden Immobilieneigentümern haben die zusätzlichen Bauinvestitionen der WBG Celle, die wir auf mindestens T€ 2.122 schätzen, in einem Umfang von T€ 142 unmittelbare Mehreinnahmen und Minderausgaben in den kommunalen Haushalten der Stadt Celle und den angrenzenden Landkreisen ausgelöst. Den direkten Nutzen für die Gesellschafterin haben wir mit dem höchsten Punktwert von 9 bewertet.

Effekte für öffentliche Kassen	insgesamt T€	Kommunale Gesellschafter der Region T€
Insgesamt: 69,48 % v. T€ 3.307	2.298	
Region Celle: 6,68 % v. T€ 3.307		221
abzgl. durchschnittliche Investitionen anderer Immobilieneigentümer (€ 10,00 pro qm-Wohnfläche als Durchschnittswert der II. BV)	1.184	79
Mehrbeiträge der Gesellschaft zu öffentlichen Haushalten der Stadt/ dem Landkreis	1.114	142

Zusätzlich zu den unmittelbar bei den kommunalen Gesellschaftern der Stadt und im Landkreis Celle ausgelösten positiven Effekten führen die Mehrinvestitionen der WBG Celle zu Mehreinnahmen/Minderausgaben in anderen öffentlichen Kassen von T€ 972, so dass die zusätzlichen positiven Effekte für die öffentlichen Kassen aus Mehrinvestitionen der Gesellschaft insgesamt auf T€ 1.114 geschätzt werden können.

Komponente der Stadtrendite	Wirkung für Gesellschafterin			Bewertung									
				Quantitativ			quantitativ nach Zielerreichungsgrad					Gewichtung	Punktwert
	di- rekt	in- di- rekt	Fol- ge- ef- fekt	in- put	out- put	T€	-1	0	1	2	3	1 - 3	
Auftrags- vergabe an lokale Handwerker	X	X			X	142					X	3	9

1.2 Engagement in Stadtentwicklungsprojekten und der kommunalen Entwicklung

Im Tätigkeitsfeld "Stadtentwicklungsprojekte" hat sich die WBG Celle insbesondere in der Stadtteil- und Quartiersentwicklung im Celler Stadtteil Heese und am Herzog-Ernst-Ring engagiert. In Zusammenarbeit mit der Gesellschafterin Stadt Celle und den im sogenannten "Heesegebiet" vertretenen regionalen Wohnungsbauunternehmen soll dieses Quartier durch vielfältige Maßnahmen aufgewertet werden. Neben der Modernisierung des Heeseplatzes und des Lauensteinplatzes soll das gesamte Wohnumfeld verbessert werden. Die Gesellschaft trägt ihren Teil dazu bei, indem der Wohnungsbestand in der Welfenallee und der Eltzestraße umfassend modernisiert wird. Ferner werden die Außenanlagen entsprechend aufgewertet. In der Lauenstein-/Sophie-Dorotheen-Str. wurde zusätzlich das Projekt "Wohnen mit Service" in Kooperation mit der Johanniter Unfallhilfe realisiert. Im Rahmen dieser Maßnahmen wird auch der Sozialarbeiter der Gesellschaft eingesetzt. Weiterhin beteiligt sich die WBG Celle am Gewerbeforum Neustadt-Heese-Lauensteinplatz, das sich zur Aufgabe gemacht hat, durch verschiedene Aktivitäten das Wohngebiet attraktiver zu machen.

Ferner hat die Gesellschaft im Jahr 2013 Baubetreuungsleistungen für die Errichtung der Mensa "Hehlentorschule" erbracht. Auch zukünftig beabsichtigt die WBG Celle, sich bei entsprechenden Projekten als kommunaler Dienstleister zu engagieren.

Im Immobilienmanagement für kommunale Immobilien hat die WBG Celle bereits in früheren Jahren Bestandsobjekte der Gesellschafterin käuflich erworben. Nach entsprechender Modernisierung wurden diese Objekte wieder dem Markt zugeführt und im eigenen Bestand der Gesellschaft bewirtschaftet. Auch zukünftig sind weitere Grundstückstransaktionen mit der Gesellschafterin im Rahmen der kommunalen Entwicklung geplant.

Im Rahmen der Stadtentwicklung und Erhaltung städtebaulicher Anlagen und Gebäude hat die WBG Celle bereits im Jahre 2000 mit der Modernisierung und Sanierung der Objekte "Blumläger Feld/Hugoweg" begonnen. Die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude des Architekten Otto Haesler mit insgesamt rd. 160 Wohnungen wurden somit teilweise erhalten. Eine weitere Wohnzeile im Hugoweg wurde damals abgerissen und durch den Neubau von 28 Kaufeigenheimen in flächen- und ressourcensparender Bauweise von Reihen- und Doppelhäusern ersetzt. Die Baukosten für die Siedlung lagen bei rd. € 5,0 Mio. Die Versorgung der Wohnsiedlung mit Heizenergie und Strom erfolgt durch im Erdreich verlegte Fernheizungsrohre über eine technisch hochmoderner Gas-Brennwert-Kesselanlage und ein Blockheizkraftwerk (BHKW). Im Vergleich zu herkömmlicher Heiztechnik wird in einem BHKW nicht nur Wärme sondern auch Strom erzeugt. Bei der Technik wird ein Verbrennungsmotor mit einem Generator gekoppelt (sog. Kraft-Wärme-Kopplung). Die Abwärme wird für Heizzwecke genutzt. Der erzeugte Strom dient zur Eigenbedarfsdeckung oder wird ins öffentliche Stromnetz eingespeist. Dadurch haben BHKW-Anlagen einen hohen Gesamtnutzungsgrad und tragen erheblich zum Klimaschutz bei.

Weiterhin hat sich die Gesellschaft in der kommunalen Entwicklung durch die Herichtung des nördlichen Kopfbaus im Rauterbergweg als Otto-Haesler-Museum engagiert. Die Einrichtung und Erhaltung des ursprünglichen Zustands des Objekts und der Wohnungseinrichtungen aus den Dreißigerjahren dokumentiert die Bauteile und Konstruktionen der Objekte. Diese Dokumentationswohnungen sind an die Otto-Haesler-Stiftung unterhalb der Kostenmiete vermietet. Das ehemalige Wasch- und Badehaus wurde dieser Stiftung als Ausstellungszentrum der Werke Otto Haeslers zur Verfügung gestellt.

Der Nutzen für die Gesellschafterin bei der kommunalen Entwicklung entfaltet seine investive Wirkung vor allem langfristig. Neben den nicht zu quantifizierenden langfristigen Investitions- und Standortimpulsen profitieren die Kommunen von dem Leistungsangebot WBG Celle, das sich durch die hohe Kompetenz und Erfahrung sowie den günstigen Leistungspreis bei der Durchführung dieser Projekte auszeichnet. Darüber hinaus wird insbesondere durch das Engagement der WBG Celle das Stadtbild in Celle maßgeblich geprägt und stetig den aktuellen Bedürfnissen entsprechend weiterentwickelt und erhalten. Die hieraus resultierenden, eigentlich von der Stadt und damit ggfs. von der Gesellschafterin zu tragenden Investitionen und Folgekosten (z. B. Erschließungskosten-Anteil, Einrichtung und Betreuung von Quartiers- und Versorgungseinrichtungen,) sind hierdurch nicht von den öffentlichen Kassen zu tragen und belasten somit nicht deren Haushalte. Darüber hinaus können die Aufwertung und Verbesserung der Standortqualität private Folgeinvestitionen ausgelöst werden. Zudem führen die Transaktionen im Rahmen der Übernahme kommunaler Bauten durch die WBG Celle zu Minderausgaben bei der Gesellschafterin, da entsprechende Vertriebskosten entfallen.

Im Berichtszeitraum 2011/2012 sind die positiven Initialeffekte für bürgerschaftliches Engagement und privaten Folgeinvestitionen in den betroffenen Stadtteilen spürbar. Neben den standortökonomischen Vorteilen erzielt die Kommune durch die ausgelösten privaten Investitionen unmittelbare Effekte für den kommunalen Haushalt (siehe oben), die jedoch nur schwer zu quantifizieren sind.

Kurzfristige Effekte erzielt die Stadt Celle aus den Planungsleistungen der WBG Celle, die den Kommunen einerseits in Anbetracht der zwischenzeitlich erworbenen Spezialkompetenz Kostenvorteile gegenüber anderen Marktanbietern verschaffen und andererseits eine flexible Einflussnahme im Hinblick auf die Planungsziele und ihre Realisierung sichern.

Die Investitionen der WBG Celle sind bereits im Gliederungspunkt "1.1 Auftragsvergabe an lokale Handwerker" berücksichtigt.

Die Minderausgaben im Rahmen der Transaktion kommunaler Bauten schätzen wir auf insgesamt durchschnittlich T€ 10 p. a.

Darüber hinaus haben wir die Aktivitäten des Sozialarbeiters, z. B. im Projekt "Wohnen mit Service" mit durchschnittlich T€ 15 berücksichtigt.

Die unmittelbaren und mittelbaren Vorteile für die Stadt Celle wird mit einem Punktwert von 4 beziffert.

Komponente der Stadtrendite	Wirkung für Gesellschafterin			Bewertung									
				quantitativ			quantitativ nach Zielerreichungsgrad					Gewichtung	Punkt-wert
	di- rekt	in- di- rekt	Fol- ge- ef- fekt	input	output	T€	-1	0	1	2	3	1 - 3	
Engage- ment in Stadtent- wicklungs- projekten und der kommuna- len Entwick- lung	X	X	X		X	25				X		2	4

1.3 Kommunalen Wohnungsversorgungsauftrag

Die WBG Celle sichert den kommunalen Wohnungsversorgungsauftrag entsprechend den gesellschaftsvertraglichen Vorgaben.

Mit den Wohnungsbeständen bietet die WBG Celle der Stadt Steuerungsmöglichkeiten bei der Belegung insbesondere über die Zusammenarbeit mit dem Fachdienst Soziales hinsichtlich der Unterbringung von Obdachlosen.

Die WBG Celle kümmert sich auch um soziale Randgruppen. Neben der Versorgung mit bezahlbaren Wohnungen, versucht die WBG Celle, Randgruppen zu integrieren um ihnen den Zugang zum Wohnungsmarkt zu erleichtern. Über 40 % der Mieter der WBG Celle sind Transferhilfe-Empfänger.

Durch gezieltes Sozialmanagement wird für intakte Nachbarschaften gesorgt und zum sozialen Frieden in den Wohnquartieren und damit in der gesamten Stadt beigetragen.

Die Mietenpolitik der WBG Celle wirkt dämpfend auf das regionale Mietniveau. Die durchschnittlichen Sollmieten belaufen sich bei der WBG Celle in 2011/2012 auf € 4,89 bzw. € 4,99 pro qm Wohn- und Nutzfläche.

Die Projekte „Wohnen mit Service“ im Heesegebiet und im Herzog-Ernst-Ring ermöglichen alten und behinderten Menschen das Verbleiben in der Wohnung und ersparen ihnen einen Heimaufenthalt. Dadurch werden auch Sozialhilfearaufwendungen erspart.

Der preisgünstig bereitgestellte Wohnraum ermöglicht es somit auch sozial schwächeren und einkommensschwächeren Nachfragegruppen, adäquaten Wohnraum zu bekommen und diesen auch langfristig zu nutzen. Für ältere Mieter besteht grundsätzlich die Möglichkeit, länger in der eigenen Wohnung und im Wohnumfeld leben zu können. Ein Umzug in ein Pflegeheim kann hierdurch hinausgezögert werden.

Der Nutzen für die kommunalen Gesellschafterin kann insbesondere in der Verminderung von Transferzahlungen (z. B. Wohngeldzahlungen) der öffentlichen Hand durch das vergleichsweise geringe Mietniveau der WBG Celle gesehen werden, deren Größenordnung aber nicht hinreichend quantifiziert werden kann. Darüber hinaus profitiert die kommunale Gesellschafterin von dem z. T. präventiv wirkendem Angebot und dem Engagement der Gesellschaft durch lösungsorientierte Hilfen, so dass vergleichbare kommunale Leistungen nicht abgefordert werden müssen und Probleme in der Kommunikation und den Leistungsbeziehungen mit den beratenen Bürgern vermieden werden. Der Nutzen weist einen langfristigen Charakter auf. Für die Arbeit des Sozialarbeiters in dieser Komponente haben wir durchschnittliche Kosten von T€ 20 berücksichtigt. Nach Bedeutung und sozialem Nutzen für die Gesellschafterin haben wir die integrative Wohnungsversorgung mit einem Punktwert von 6 bewertet.

Komponente der Stadtrendite	Wirkung für Gesellschafterin			Bewertung									
				quantitativ			quantitativ nach Zielerreichungsgrad					Gewichtung	Punktwert
	direkt	indirekt	Folgeeffekt	input	output	T€	-1	0	1	2	3	1 - 3	
Kommunaler Versorgungsauftrag		X	X		X	20					X	2	6

1.4 Zielgruppenspezifische Wohnangebote im Hinblick auf die erwartete demografische Entwicklung

Die Gesellschaft engagiert sich schon langjährig in der Umsetzung und Schaffung zielgruppenspezifischer Wohnangebote, die insbesondere der demografischen Entwicklung Rechnung tragen.

Die WBG Celle hat mit über 500 Wohnungen ihren größten Wohnungsbestand im "Heesegebiet". In Zusammenarbeit mit der Stadt Celle und anderen lokalen Wohnungsunternehmen wird das Ziel verfolgt, dieses Wohngebiet noch attraktiver zu gestalten (vgl. Ausführungen unter 1.2).

Die Gesellschaft hat in den letzten fünf Jahren rund € 5,0 Mio. in die eigenen Wohnanlagen im Heesegebiet investiert. Dazu gehören neben energetischen Modernisierungsmaßnahmen auch Wohnumfeldgestaltungen und die Herrichtung moderner, zeitgemäßer und nachfragegerechter Wohnungen.

In der "**Lauensteinstraße/Sophie-Dorotheen-Straße**" bietet die WBG Celle seit dem Jahr 2006 das Wohnen mit Service an. Komfortable Wohnungen, im Erdgeschoss barrierefrei erreichbar, mit einem Haus-Not-Ruf-System ausgestattet, werden zu moderaten Mieten vermietet. Ein moderner Zwischenbau mit Gemeinschaftsraum, Küche und behindertengerechten Toiletten steht allen Bewohnern – auch aus anderen Wohnanlagen der WBG Celle – für gesellige Zusammenkünfte zur Verfügung. In der gepflegten Außenanlage befindet sich eine Bocciabahn.

Der Sozialarbeiter der WBG Celle hält regelmäßig Sprechstunden ab. Die Johanniter, die in dieser Anlage ein Einsatzbüro für den Pflegedienst vorhalten, stehen ganztägig für Rat und Tat zur Verfügung. Die Mieter können entsprechende Dienstleistungen, z. B. Reinigungsdienste, Essen auf Rädern u. a. bedarfsgerecht abrufen und in Anspruch nehmen.

Im Jahr 2011 hat die WBG Celle in Zusammenarbeit mit der Johanniter-Unfallhilfe e.V. das Projekt „Wohnen mit Service in Celle, **Herzog-Ernst-Ring**“ realisiert. Eine wesentliche Komponente des Projektes stellt das sog. "Wohn-Café" dar, welches sich in einer umgebauten Erdgeschosswohnung im Herzog-Ernst-Ring 15 - 17 befindet. Die Einrichtung ist barrierefrei zu erreichen. Neben einem großen Gemeinschaftsraum befinden sich hier noch das Büro der Johanniter und ein separates Beratungszimmer.

Mit seinen vielfältigen Leistungen steht das Wohn-Café allen Bewohnern des Quartiers offen, unabhängig davon, ob sie in einer Wohnung der WBG Celle wohnen oder bei Dritten. Ein breit gefächertes Angebot an Zusatzversorgungen wie Essensdienste, Wohnungsreinigung, Pflegedienste, Einkaufsservice wird auf Wunsch durch die Johanniter erbracht. Diese Serviceleistungen werden direkt abgerechnet. Das Service-Wohnen bietet den Senioren auf diese Weise Hilfestellung und Begleitung im Alltag und stellt eine günstige Alternative dar, da nur das bezahlt wird, was wirklich in Anspruch genommen wird.

Zusätzliche Sicherheit bietet der Johanniter-Hausnotruf. Dank des mobilen Senders kann auf Knopfdruck von jeder Stelle der Wohnung ein Sprechkontakt zu den Johannitern hergestellt werden. Diese kümmern sich um schnelle und qualifizierte Hilfe.

Gemeinschaftliche Aktivitäten im Café wie zum Beispiel Spielnachmittage und Informationsveranstaltungen fördern das Miteinander im Quartier und schützen vor Vereinsamung.

Gleichzeitig entstehen im Quartier barrierearme Wohnungen mit behindertengerechten Bädern. Die Häuser im Herzog-Ernst-Ring bieten sich für einen seniorengerechten Umbau an, da sie bereits über barrierefreie Eingänge und über Fahrstühle verfügen. Die großzügig geschnittenen Bäder eignen sich für einen behindertengerechten Umbau.

Auch zukünftig beabsichtigt die WBG Celle entsprechende Projekte umzusetzen. So ist geplant, das in 2013 erworbene Mehrfamilienhaus in Celle, Petersburgstraße 70 umzubauen und zu modernisieren. Anschließend plant die Gesellschaft ein zielgruppenspezifisches Angebot in Form einer Wohngruppe für Demenzkranke sowie eine Senioren-WG einzurichten.

Der Nutzen der zielgruppenspezifischen Wohnangebote für die WBG Celle ist vornehmlich in der weiteren Erschließung von potentiellen Zielgruppen, hier z. B. von Senioren zu sehen. Darüber hinaus werden kundenorientierte Projekte mit sozialen Einrichtungen und Organisationen vorangetrieben und entsprechend den Bedürfnissen des jeweiligen Betreibers realisiert. Die Vermietung der Einheiten erfolgt zu marktgerechten Mietpreisen und ist aufgrund der vertraglichen Gestaltung langfristig ausgerichtet. Aus gesellschaftlicher Sicht dokumentiert die Umsetzung des Projekts die sozialen Aktivitäten der WBG Celle und die Übernahme von Aufgaben, die gewöhnlich dem kommunalen Sektor zugerechnet werden. Dies entlastet die kommu-

nenal Haushalte und den kommunalen Investitionsbedarf. Zudem führt das Engagement der WBG Celle zur Schaffung von Arbeitsplätzen in der Stadt Celle, da die Wohnprojekte durch den Betreiber mit fachlich geeigneten Arbeitskräften begleitet werden. Ferner stellt die Schaffung und Bereitstellung eines niederschweligen und kostenfreien (-günstigen) Freizeitangebotes im Wohnquartier insbesondere für sozial schwächere Haushalte eine Möglichkeit dar, am gesellschaftlichen Leben teilzuhaben. Die Treffpunkte dienen ferner der Schaffung von Kontaktmöglichkeiten mit Nachbarn in einem neutralen Raum und der Stärkung der Nachbarschaft sowie der Förderung der Sicherheit im Quartier. Daneben bestehen Bestrebungen, die nachbarschaftlichen Selbsthilfepotentiale zu stärken und Synergieeffekte durch die Zusammenarbeit der sozialen Einrichtungen und der Gesellschaft zu nutzen.

Der Nutzen erzielt nachhaltig positive externe Effekte bei den Gesellschaftern mit einem Punktwert von 4.

Komponente der Stadtrendite	Wirkung für Gesellschafter			Bewertung									
				quantitativ			quantitativ nach Zielerreichungsgrad					Gewichtung	Punktwert
	di- rekt	in- di- rekt	Fol- ge- ef- fekt	input	output	T€	-1	0	1	2	3	1 - 3	
Zielgruppenspezifische Wohnangebote im Hinblick auf die erwartete demografische Entwicklung		X	X			-				X		2	4

1.5 Neubau einer Kindertagesstätte

Die gerade in Niedersachsen hohe Nachfrage nach Betreuungsplätzen und der Sicherstellung eines ausreichenden Betreuungsangebots in Kindertagesstätten löst einen hohen Investitionsbedarf in den Neubau kommunaler Bauten aus. Zusammen mit einem teilweise hohen Modernisierungs- und Instandhaltungsbedarf anderer kommunaler Bauten führt dies zu außerordentlich hohen Anforderungen an die finanzielle und personelle Leistungsfähigkeit der Kommunen im Hinblick auf die Finanzierung und die technisch-kaufmännische Realisierung der Bauprojekte.

Daher trifft das Angebot der WBG Celle zum Neubau einer Kindertagesstätte mit anschließender Vermietung an die Kommunen oder ggf. an soziale Träger auf ein hohes Interesse.

Im Jahr 2011/2012 hat die Gesellschaft eine Kindertagesstätte mit Krippe im Celler Stadtteil Heese errichtet und zunächst über einen 25-jährigen Pachtvertrag an die Stadt Celle vermietet. Die Inbetriebnahme der Kindertagesstätte "Löwenzahn" erfolgte im August 2012. Zur Finanzierung dieser Maßnahme wurden öffentliche Fördermittel vom Landkreis Celle und dem Land Niedersachsen eingeworben. Die Investitionskosten belaufen sich bis zum 31.12.2012 auf insgesamt rd. € 1,2 Mio. und sind bereits im Gliederungspunkt "1.1 Auftragsvergabe an lokale Handwerker" berücksichtigt.

Die langfristig über die Nutzungsdauer wirkenden Vorteile für die Kommunen bestehen in einer:

- hohen Kostensicherheit bei gleichzeitig flexibler Mitsprachemöglichkeit in der Errichtung der Kindertagesstätten,
- Errichtung der Bauten mit hoher technischer und kaufmännischer Kompetenz und Erfahrung,
- kostengünstige Miete über einen langfristigen Planungszeitraum,
- Entlastung bei der Realisierung des kommunalen Investitionsbedarfs,
- Übernahme der typischen Eigentümersrisiken durch einen kommunal verbundenen Vermieter,
- Aufwertung von Stadtteilen und Schaffung sowie Erhalt von Wohnanreizen für Familien,
- Unterstützung städtebaulicher Ziele.

Den direkten und nachhaltig wirkenden Nutzen für die Gesellschafter wurde ein Punktwert von 2 zugesprochen.

Komponente der Stadttrendite	Wirkung für Gesellschafter			Bewertung									
				quantitativ			quantitativ nach Zielerreichungsgrad					Gewichtung	Punktwert
	di- rekt	in- di- rekt	Fol- ge- ef- fekt	input	output	T€	-1	0	1	2	3	1 - 3	
Neubau von Kindertagesstätten	X		X			-			X			2	2

1.6 Bonitätsbeurteilung der Gesellschaft durch Dritte

Die Bonität der WBG Celle wird jährlich durch die Sparkasse Celle anhand eines sogenannten "Immobilien-Geschäfts-Ratings" beurteilt. Diese erfolgt aufgrund einer jährlichen Bilanzanalyse mit anschließendem Rating von Seiten der Sparkasse. Für das Jahr 2012 wurde die Gesellschaft mit der Ratingnote 1(A+) bewertet.

Im Einzelnen ergibt sich dieses Rating aus der Komponente "Bonitätsrating" mit den Einflussgrößen Schuldentilgungspotenzial, Zinsauszahlungsquote, Eigenkapitalquote, Zinsdeckung, Cash-Flow-Rate. Ferner wird die Komponente "Portfoliorating" berücksichtigt.

Der Nutzen für die Gesellschafter kann hauptsächlich in der öffentlichen Wahrnehmung der WBG Celle betrachtet werden. Insbesondere können die für die Gesellschaft tätigen Handwerker und Dienstleister aus der Feststellung der positiven Ratingbeurteilung ein Signal des Vertrauens in Bezug auf den Zahlungsverkehr, d. h. dem zeitnahen und vollständigen Rechnungsausgleich durch die Gesellschaft sehen. Die Gesellschaft kann als zuverlässiger Geschäftspartner bzw. Auftraggeber in der Stadt und im Landkreis Celle betrachtet werden und somit eine positive Wirkung für die Gesellschafter erzielen.

Der Nutzen für die Gesellschafter erreicht erkennbar leicht positive Effekte mit einem Punktwert von 1.

Komponente der Stadttrendite	Wirkung für Gesellschafterin			Bewertung									
				quantitativ			quantitativ nach Zielerreichungsgrad					Gewichtung	Punktwert
	di- rekt	in- di- rekt	Fol- ge- ef- fekt	input	output	T€	-1	0	1	2	3	1 - 3	
Bonitätsbeurteilung der Gesellschaft durch Dritte		X	X			-			X			1	1

1.7 Einhaltung von Datenschutzbestimmungen

Die Gesellschaft hat aufgrund gesetzlicher Bestimmungen die Ausführungen des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) sowie anderer Vorschriften über den Datenschutz sicherzustellen.

Vor diesem Hintergrund hat die Gesellschaft eine Mitarbeiterin zur internen Datenschutzbeauftragten bestellt. Im Rahmen dieser Tätigkeit werden die Mitarbeiter regelmäßig geschult und auf aktuelle datenschutzrechtliche Bestimmungen hingewiesen. Ferner prüft die Datenschutzbeauftragte, ob die Bestimmungen des BDSG eingehalten wurden.

Die Ausgaben für die Datenschutzbeauftragte belaufen sich schätzungsweise auf T€ 2 p. a.

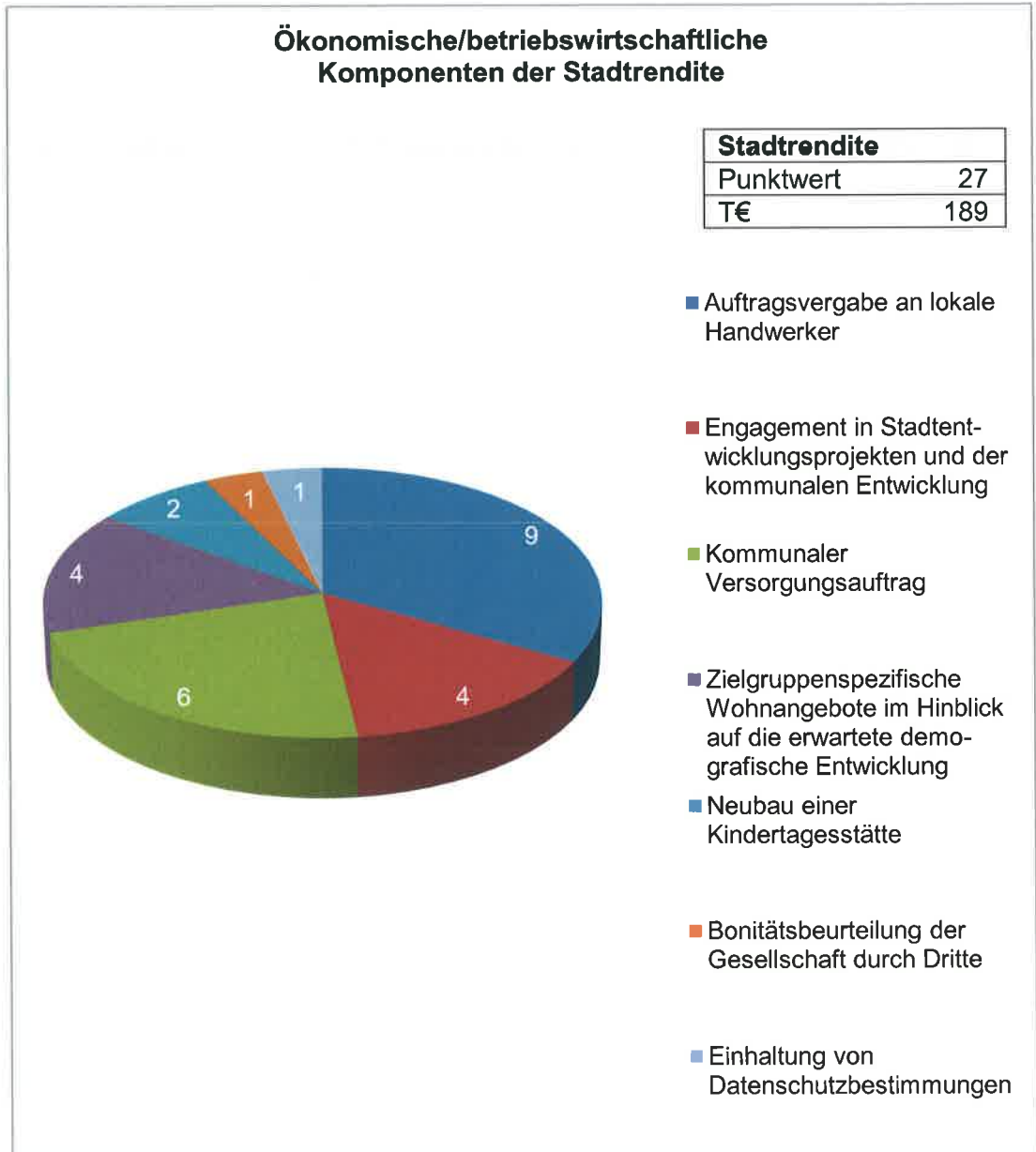
Der Nutzen für die Gesellschafter kann vor allem in der positiven Außenwirkung für Handwerker und Mieter und den hierdurch resultierenden Vertrauens- und Sicherheitsaspekt gesehen werden. Vor dem Hintergrund der Einhaltung von datenrechtlichen Bestimmungen kann die Gesellschaft als verlässlicher Geschäftspartner betrachtet werden und somit eine positive Ausstrahlung für die kommunalen Anteilseigner bedeuten.

Der Nutzen für die Gesellschafter erreicht erkennbar leicht positive Effekte mit einem Punktwert von 1.

Komponente der Stadttrendite	Wirkung für Gesellschafterin			Bewertung										
				quantitativ			quantitativ nach Zielerreichungsgrad					Gewichtung	Punktwert	
	direkt	indirekt	Folgeeffekt	input	output	T€	-1	0	1	2	3			1 - 3
Einhaltung von Datenschutzbestimmungen		X	X	X		2			X				1	1

1.8 Zusammenfassung der ökonomisch/betriebswirtschaftlichen Komponenten der Stadttrendite

Die mit dem unternehmerischen Handeln der Gesellschaft verbundenen ökonomisch/betriebswirtschaftlichen Komponenten fassen wir in folgender Übersicht zusammen:



2. Soziale Komponenten

2.1 Wohncoaching

Die Gesellschaft beschäftigt bereits langjährig einen Mitarbeiter mit dem Tätigkeitsprofil eines Sozialarbeiters. Zur Schaffung und Erhaltung eines stabilen und attraktiven Wohnumfeldes sowie eines guten menschlichen Miteinanders zwischen den Mietern, war die WBG Celle eines der ersten niedersächsischen Wohnungsunternehmen, das einen hauptamtlichen Sozialarbeiter eingestellt hat. Insoweit verfügt die Gesellschaft im Bereich Sozialmanagement über eine breit angelegte und erfahrene Kompetenz.

Das Leistungsspektrum von wohnbegleitenden und zielgruppenspezifischen Dienstleistungen des Sozialarbeiters umfasst neben der Schuldnerberatung insbesondere bei Mietschulden (Beratung Abbau und Vermeidung von Mietschulden) auch das Konfliktmanagement bei Streitigkeiten zwischen Mietern. Ferner werden Unterstützungsleistungen für Mieter bei sozialer Bedürftigkeit, wie "Hartz IV" erbracht. Seit Kurzem wird zur Konfliktbereinigung auch die Hilfe eines externen Mediators auf Kosten der WBG Celle angeboten.

Darüber hinaus erfolgt eine soziale Betreuung in Verbindung mit dem unternehmenseigenen Konzept "Wohnen mit Service" und im Rahmen der Stärkung des Gemeinschaftslebens (z. B. Veranstaltungen, Mieter- und Stadtteilstefte, Seniorenfahrten, Kaffeenachmittage, Grillfeste, Weihnachtsfeiern).

In der Stellenbeschreibung des Sozialarbeiters werden die Tätigkeiten wie folgt konkretisiert:

- Kontaktpflege zu den (älteren) Mietern,
- Organisation und Durchführung von Mieterjubiläen,
- Organisation von Altenausflügen, Kaffeenachmittagen, Weihnachtsfeiern u. ä.
- Mietschuldenberatung einschl. Hilfen zur Bewältigung und Verhinderung von Mietrückständen,
- Organisation von Hilfen zur Betreuung kranker u. a. benachteiligter Mieter,
- Beratung älterer Mieter in Behördenangelegenheiten,
- Organisation/Koordination von Renovierungsarbeiten in der Wohnung einkommensschwacher und körperlich oder geistig beeinträchtigter Mieter,
- Mitwirkung bei der Erstellung der Mieterzeitung,
- Betreuung von Problemmietern,
- Entgegennahme von Beschwerden, Konfliktlösung,
- Einleitung von Klagen über den Rechtsanwalt bei Verstößen gegen die Hausordnung.

Durch Wohncoaching sollen die negativen Folgen von Mietschulden, Räumungsklagen, Nachbarschaftsstreitigkeiten und Verwahrlosung von Wohnungen eingedämmt werden. Die Beratungsleistungen der Gesellschaft, z. B. die Mietschuldnerberatung, soll den Mietern wieder eine Perspektive bieten, zu geregelten (finanziellen) Verhältnissen zurückzufinden.

Die Dienstleistungen werden von einem hoch qualifizierten und besonders ausgebildeten Sozialarbeiter erbracht und finden eine hohe Akzeptanz in der Mieterschaft.

Die Tätigkeit des Sozialarbeiters hat sich auch als Frühwarnsystem zur Prävention von Wohnungsschäden, Mietschulden und Räumungsklagen bewährt. Der soziale Frieden im Quartier kann hierdurch positiv beeinflusst und gesichert werden, andere kostenintensive Maßnahmen werden vermieden (positiver Effekt: Kosteneinsparung). Ferner wird der Erhalt von Wohnraum für sozial auffällige Personen und Problemfamilien gewährleistet. Hierdurch entstehen auch positive Auswirkungen für die Gesellschafterin, da diese z. B. Kapazitäten für Obdachlosenunterkünfte abbauen können und somit Kosten eingespart werden. Darüber hinaus trägt eine präventive Familienarbeit zur Vermeidung von Jugendhilfemaßnahmen bei, die wiederum Ausgaben für die öffentlichen Kassen verursachen. Die Schuldnerberatung ist für viele Mieter eine kostengünstige Möglichkeit, Ihre finanziellen Angelegenheiten ohne "fremde Hilfe" in Form einer qualifizierten Beratungsstelle in die "richtigen Bahnen" zu leiten. Die Gesellschaft gewährt den Mietern, die mit Ihren Zahlungen in Rückstand geraten im Grunde genommen einen zinslosen Kredit, sofern die Ratenzahlungsvereinbarung eingehalten wird. Sie bietet den Mietern damit die Möglichkeit ohne großen Aufwand und gegebenenfalls durch Beantragung eines kurzfristigen Kredits und zusätzlicher Unterstützung durch das Arbeitsamt ihre Schulden kostengünstig und sozial verträglich zu begleichen.

Die kommunale Gesellschafterin profitiert von diesem z. T. präventiv wirkendem Angebot der oben beschriebenen lösungsorientierten Hilfen für die Mieter, so dass kommunale vergleichbare Leistungen nicht abgefordert werden müssen und Probleme in der Kommunikation und den Leistungsbeziehungen mit den beratenen Bürgern vermieden werden.

Ferner entstehen positive Effekte für die Gesellschafterin durch die Entlastung in öffentlichen Einrichtungen, z. B. den Wohnungsämtern, Ordnungs- und Sozialämtern, den Jugendämtern sowie den Fachdiensten für psychosoziale Divergenz.

Die Gesellschaft schätzt die jährlichen Kosten für das Wohncoaching auf rd. T€ 36 im Jahr. Der Nutzen erreicht erkennbar positive Effekte für die kommunale Gesellschafterin mit einem Punktwert von 6.

Komponente der Stadtrendite	Wirkung für Gesellschafterin			Bewertung									
				Quantitativ			quantitativ nach Zielerreichungsgrad					Gewichtung	Punktwert
	di- rekt	in- di- rekt	Fol- ge- ef- fekt	input	output	T€	-1	0	1	2	3	1 - 3	
Wohn- coaching		X	X	X		36					X	2	6

2.2 Aufbau einer sozialen Infrastruktur

Das als **Mietertreff** installierte "**Wohn-Café**" im Rahmen des Projekts "Wohnen mit Service" (vgl. Ausführungen unter 1.4) kann als zusätzliches Instrument der Mieterbetreuung die Bindung an den Stadtteil oder die Wohnung stärken und gegebenenfalls die Fluktuation der Mieter mindern. Der Nutzen für die Mieter ist vornehmlich in der Schaffung und Bereitstellung eines niederschweligen und kostenfreien bzw. günstigen Freizeitangebotes im Wohnquartier zu sehen. Für sozial schwächere Haushalte soll darüber hinaus die Möglichkeit geschaffen werden, am gesellschaftlichen Leben teilzuhaben. Für ältere Bewohner stellen die Angebote darüber hinaus einen wichtigen Bestandteil des Lebens dar, da viele im Alter nur noch wenige soziale Kontakte haben und sonst die Vereinsamung droht. Hierfür dient der Treffpunkt der Schaffung von Kontaktmöglichkeiten mit Nachbarn in einem neutralen Raum und der Stärkung der nachbarschaftlichen Selbsthilfepotentiale sowie auch der Förderung der Sicherheit im Quartier.

Die Gesellschaft schätzt die jährlichen Aufwendungen für die Bewirtschaftung und den Unterhalt des Mietertreffs auf rd. T€ 20.

Den Kontakt und die Kommunikation zwischen Vermieter und Mietern pflegt die WBG Celle über ihre hauseigene **Mieterzeitschrift** "Magazin für uns". Die Mieterzeitung erscheint regelmäßig dreimal im Jahr. Die Gesellschaft stellt sicher, dass über dieses Medium jeder Mieter des Wohnungsbestands erreicht wird und so die Angebote rund um die soziale Infrastruktur den Mietern vorgestellt werden.

Themen der Mieterzeitung sind u. a.:

- Modernisierungsmaßnahmen im Bestand,
- Einladung und Berichte zu Mieterfahrten, Kinderfesten, Seniorenweihnachtsfeiern oder anderen Aktionen,
- Vorstellung von Mitarbeitern der Gesellschaft,
- Bekanntgabe von Mieterjubiläen,
- Neuigkeiten aus dem Mietrecht,
- Hinweise auf die Einhaltung der Hausordnung und Verhaltenstipps an die Mieter hinsichtlich Müllentsorgung, Einhaltung der Ruhezeiten u. a.

Laut Angaben der Gesellschaft belaufen sich die Aufwendungen für die Mieterzeitschrift in 2011/2012 auf rd. T€ 8 p. a.

Die Gesellschaft hat für ihre Mieter seit dem Jahr 2000 eine komplett ausgestattete **Gästewohnung** eingerichtet. Die Wohnung befindet sich in der Liegenschaft "Wellenallee 29", Celle und kann durch Mieter und deren Gäste angemietet werden.

Die Gästewohnung umfasst eine 3-Zimmer-Wohnung zur Größe von 54 m², bestehend aus Wohnzimmer, Schlafzimmer und Kinderzimmer mit insgesamt vier Schlafmöglichkeiten. Die Wohnung ist vollständig eingerichtet, sie verfügt über alle Haushaltsgegenstände, die für einen längeren Zeitraum benötigt werden, sodass die Wohnung auch für mehrere Tage oder Wochen als Ferienwohnung angemietet werden kann.

Der Nutzen für die Mieter ist hauptsächlich in der kostengünstigen Übernachtungsmöglichkeit von Gästen zu sehen, die im Besuchsfall, z. B. bei Familienfeierlichkeiten, untergebracht werden müssen. Die Gästewohnung bietet eine komfortable Ausweichmöglichkeit, wenn die eigene Wohnung zu eng wird.

Das Engagement der WBG Celle zur Schaffung einer sozialen Infrastruktur erspart den kommunalen Gesellschaftern Ausgaben für vergleichbare Angebote. Den Aufwand, der öffentliche Kassen durch eigene Investitionen in entsprechende Aktivitäten entlastet, schätzt die Gesellschaft auf rd. T€ 28 p. a. Wegen der hohen Bedeutung für die soziale Infrastruktur mit einem mittelbar feststellbaren Nutzen für die Gesellschafter ergibt sich ein Punktwert von 4.

Komponente der Stadttrendite	Wirkung für Gesellschafterin			Bewertung									
				Quantitativ			quantitativ nach Zielerreichungsgrad					Gewichtung	Punktwert
							input	output	T€	-1	0		
di- rekt	in- di- rekt	Folge- effekt											
Aufbau einer sozialen Infrastruktur		X			X	28				X		2	4

2.3 Schaffung barrierefreien Wohnraumes

Die Gesellschaft hat in den Objekten Lauensteinstraße/Sophie-Dorotheen-Straße, Herzog-Ernst-Ring eine seniorengerechte Wohnanlage hergerichtet.

In diesen Wohnanlagen wurden versuchsweise Rollatorenboxen errichtet, da eine Unterbringung im Treppenhaus aufgrund der Einschränkung von Fluchtwegen nicht möglich ist. Bislang wurde eine Box mit Herstellungskosten von T€ 0,7 aufgestellt.

In den letzten Jahren sind im Rahmen der Modernisierung der Wohnanlage Eltzestraße dort neun barrierearme Wohnungen entstanden.

Der Nutzen für die Mieter ist zum einen in der zielgruppenspezifischen Bereitstellung geeigneten Wohnraums zu sehen. Zum anderen führt die Unterbringung von Rollstühlen oder Rollatoren in gesicherten Unterständen zu einer höheren Sicherheit gegen Diebstahl oder Vandalismus und insbesondere zur Verbesserung der Mobilität, da in den meisten Fällen der Transport der Rollatoren/Rollstühle in die Wohnung bzw. in den Keller nicht mehr erforderlich ist. Darüber hinaus besteht für die Nutzung von elektrischen Rollstühlen der Vorteil, dass die für den Erwerb seitens der Krankenkassen geforderte Unterstellmöglichkeit in einen festen und abschließbaren Unterstand erfüllt werden kann. Die kommunalen Gesellschafter werden durch diese Maßnahmen mit Ausgaben für vergleichbare Angebote entlastet und profitieren von der Steigerung der Sicherheit und dem Rückgang von Vandalismusschäden in den Quartieren.

Der Nutzen für die Gesellschafterin erreicht erkennbar positive Effekte mit einem Punktwert von 1.

Komponente der Stadttrendite	Wirkung für Gesellschafter			Bewertung										
				quantitativ			quantitativ nach Zielerreichungsgrad					Gewichtung	Punktwert	
	di- rekt	in- di- rekt	Fol- ge- ef- fekt	input	output	T€	-1	0	1	2	3	1 - 3		
Schaffung barrierefreien Wohnraumes		X	X		X	1			X				1	1

2.4 Aufwertung von Wohnquartieren

Die Gesellschaft hat ihre Wohnquartiere durch gezielte Investitionen in technische Gebäudeinfrastrukturmaßnahmen aufgewertet. Der gesamte Wohnungsbestand verfügt über ein internetfähiges Kabelnetz (Triple Play).

Die Mieter profitieren hierbei von den gegenüber einem Einmalanschluss vergleichsweise deutlich niedrigeren Kosten dieses Angebots. Die Abrechnung der Kabelanschlussleistungen erfolgt über die jährliche Betriebskostenabrechnung mit dem Nutzer. Ferner können die Multimediaangebote TV-Programme, Internet und Telefonie sowie ggf. ausländische Programmpakete vergleichsweise günstig aus einer Hand bezogen werden. Für die Gesellschafter entstehen positive Effekte durch die Aufwertung von Wohnquartieren mit besserer Technologie. Dies führt zu einer Steigerung der Attraktivität des Standortes. Ferner sinken regelmäßig die auf die Mieter umzulegenden Kosten für Breitbandkabelanschlüsse u. a., so dass frei werdende Einkommen bzw. erhaltene Transferleistungen den Konsum in andere Sektoren ermöglicht und die Transfereinkommenszahler finanziell dauerhaft entlastet werden.

Der Nutzen erreicht erkennbar positive Effekte für die Gesellschafterin mit einem Punktwert von 1.

Komponente der Stadttrendite	Wirkung für Gesellschafterin			Bewertung										
				quantitativ			quantitativ nach Zielerreichungsgrad					Gewichtung	Punktwert	
	di- rekt	in- di- rekt	Fol- ge- ef- fekt	input	output	T€	-1	0	1	2	3	1 - 3		
Aufwertung von Wohnquartieren		X	X			-				X			1	2

2.5 Besondere Serviceleistungen für Mieter (Hausnotrufsystem)

Die Gesellschaft bietet ihren Mietern in der Lauensteinstraße/Sophie-Dorotheen-Straße seit dem Jahr 2006 das Wohnen mit Service an. Die im Erdgeschoss liegenden Wohnungen sind barrierefrei erreichbar; alle Wohnungen sind mit einem Hausnotrufsystem ausgestattet.

Der Nutzen für die Mieter wird insbesondere in der verlässlichen und sofortigen Inanspruchnahme von Hilfeleistungen im Notfall gesehen. Dies kann zu einer Steigerung des Sicherheitsgefühls und zu einer Aufwertung der Lebensqualität im Quartier, insbesondere für ältere Mieter, beitragen. Diese Mieter können somit ggf. länger in ihrer gewohnten Umgebung wohnen und selbständig bleiben.

Der Nutzen erreicht erkennbar positive Effekte für die Gesellschafterin mit einem Punktwert von 1.

Komponente der Stadttrendite	Wirkung für Gesellschafterin			Bewertung									
				quantitativ			quantitativ nach Zielerreichungsgrad					Gewichtung	Punktwert
				input	output	T€	-1	0	1	2	3		
	di- rekt	in- di- rekt	Fol- ge- ef- fekt										
Hausnotrufsystem		X				-			X			1	1

2.6 Mieterfahrten und Mieterfeste

Die Gesellschaft bietet ihren Mietern einmal im Jahr eine **Mieterfahrt** für Senioren an. Im Rahmen der Berichterstattung in der Mieterzeitung werden die Mieter über das Angebot, den Termin und die Kosten informiert und gebeten sich anzumelden.

Den Großteil der Kosten übernimmt die WBG Celle, die Mieter beteiligen sich nur mit einem kleinen Eigenanteil. In 2011 und in 2012 sind Kosten für Mieterfahrten von durchschnittlich T€ 1 entstanden.

Darüber hinaus engagiert sich die WBG Celle im Rahmen von **Mieterfesten**. Die Aktivitäten umfassen hierbei Grill- und Mieterfeste, Weihnachtsfeiern für Senioren, Kaffeetrinken für Senioren oder die Unterstützung von Mieterinitiativen.

Der Nutzen für die Mieter ist insbesondere in der Durchführung von gemeinsamen Aktionen und der Stärkung von Kontakten zu sehen. Der Vereinsamung von Mietern als gesellschaftliches Problem kann entgegengewirkt werden. Darüber hinaus kann die WBG Celle dieses Instrument zur Kundenbindung und zur Steigerung der Kundenzufriedenheit einsetzen. Ferner sind die Fahrten vollständig von der Gesellschaft organisiert, so dass der Mieter nur die Anmeldung selbst vornehmen muss. Für die Gesellschafterin entstehen positive Effekte durch die Stärkung sozialer Strukturen und somit auch einer Steigerung der Attraktivität der Standorte. Darüber hinaus werden den Kommunen indirekt Ausgaben erspart, die ansonsten entsprechende Aktionen im Rahmen des sozialen Engagements anbieten müssten.

Die Mieterfahrten und -feste verursachen unter Berücksichtigung des Eigenanteils der Mieter Kosten von T€ 4 p. a. (siehe oben). Der Nutzen erreicht erkennbar positive Effekte für die Gesellschafter mit einem Punktwert von 2.

Komponente der Stadttrendite	Wirkung für Gesellschafterin			Bewertung									
				quantitativ			quantitativ nach Zielerreichungsgrad					Gewichtung	Punktwert
	di- rekt	in- di- rekt	Fol- ge- ef- fekt	input	output	T€	-1	0	1	2	3		
Mieter- fahrten und Mieterfeste		X	X		X	4				X		1	2

2.7 Qualifizierte Ausbildungsplätze

Die Gesellschaft legt neben der Qualifikation und der Weiterbildung seiner Mitarbeiter einen besonderen Wert auf die berufliche Erstausbildung von jungen Menschen. Dies spiegelt auch die soziale und gesamtgesellschaftliche Aufgabe zur Zukunftssicherung und Ausbildung junger Menschen wider. Ferner wird ein wichtiger Beitrag geleistet, auch zukünftig qualifizierte Fachkräfte vorhalten zu können und eine personelle Basis zu sichern. In den Jahren 2011/2012 befanden sich durchschnittlich zwei Auszubildende in der Ausbildung zum/zur Immobilienkaufmann/-frau. Im Schnitt wird jedes Jahr ein Ausbildungsplatz zur Verfügung gestellt. Die Auszubildenden werden innerhalb des Unternehmens intensiv in alle Arbeitsbereiche eingeführt.

Die Kosten für die beschriebenen Maßnahmen bleiben im Rahmen der Sozialberichterstattung außer Ansatz, da sie in ihrer Wirkung weitgehend auf das Unternehmen und ihre Mitarbeiter beschränkt bleiben.

Angesichts eines durchaus erkennbaren mittelbaren Nutzens für die Gesellschafterin aus einem attraktiven und gesicherten Beschäftigungsangebot insbesondere für junge Nachwuchskräfte und der gesamtgesellschaftlichen Ausbildungsverpflichtung haben wir einen Punktwert von 3 vergeben.

Komponente der Stadttrendite	Wirkung für Gesellschafterin			Bewertung									
				quantitativ			quantitativ nach Zielerreichungsgrad					Gewichtung	Punktwert
	di- rekt	in- di- rekt	Fol- ge- ef- fekt	input	output	T€	-1	0	1	2	3		
Qualifizierte Ausbil- dungsplätze		X	X			-				X		1	3

2.8 Qualifizierte Arbeitsplätze

Neben der Förderung der beruflichen Erstausbildung junger Menschen legt die WBG Celle besonderen Wert auf die Beschäftigung hoch qualifizierter Mitarbeiter. Eine hohe Fachkompetenz im Unternehmen ist somit gewährleistet. Hiervon profitieren zum einen die Auszubildenden, die besonders umfangreich ausgebildet werden, zum anderen aber auch die Kunden, die sich einer fachlich kompetenten Beratung sicher sein können. Ferner haben die von der Gesellschaft beauftragten Handwerker mit fachlich kompetenten Auftraggebern zu tun.

Die Angestellten nehmen regelmäßig an Seminaren zu Ihrem Fachgebiet teil, um auch weiterhin auf dem neuesten Stand zu bleiben. Die Seminarinhalte werden hinterher auch an die anderen Mitarbeiter weitergegeben.

Die Kosten für die beschriebenen Maßnahmen bleiben im Rahmen der Sozialberichterstattung außer Ansatz, da sie in ihrer Wirkung weitgehend auf das Unternehmen und ihre Mitarbeiter beschränkt bleiben.

Angesichts eines durchaus erkennbaren mittelbaren Nutzens für die Gesellschafter aus einem attraktiven und gesicherten Beschäftigungsangebot in der Stadt Celle haben wir einen Punktwert von 1 vergeben.

Komponente der Stadttrendite	Wirkung für Gesellschafterin			Bewertung									
				quantitativ			quantitativ nach Zielerreichungsgrad					Gewichtung	Punktwert
	di- rekt	in- di- rekt	Fol- ge- ef- fekt	input	output	T€	-1	0	1	2	3	1 - 3	
Qualifizierte Arbeitsplätze		X	X			-			X			1	1

2.9 Sonderleistungen für Mitarbeiter

Die WBG Celle bietet als Arbeitgeber den Mitarbeitern ein attraktives Paket an freiwilligen sozialen Leistungen.

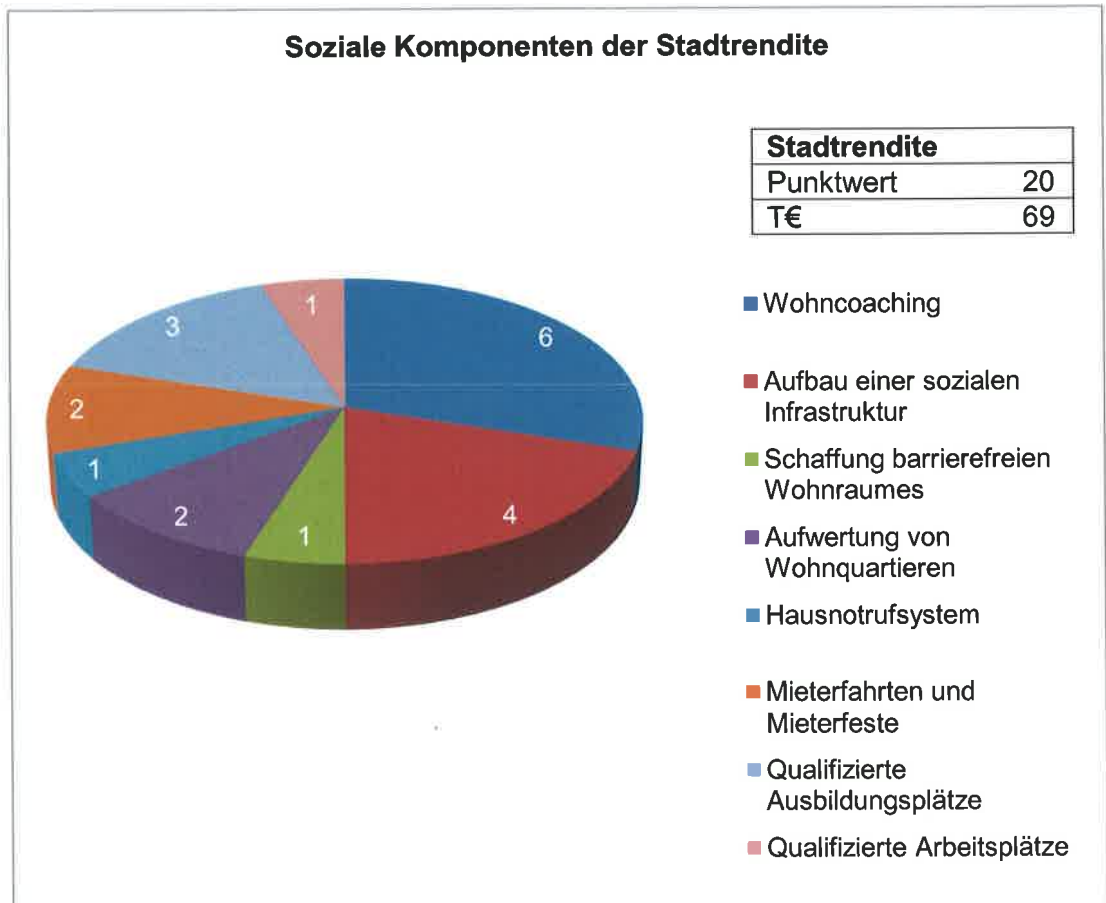
Die Mitarbeiter profitieren hierbei neben der Bereitstellung von Getränken, der Durchführung von Weihnachtsfeiern und Betriebsausflügen auch von dem Angebot gesundheitlicher Präventionsmaßnahmen. Die Kosten für diese Leistungen werden auf jährlich T€ 4 geschätzt.

Die Kosten für die beschriebene Maßnahme bleiben im Rahmen der Sozialberichterstattung außer Ansatz, da sie in ihrer Wirkung weitgehend auf das Unternehmen und ihre Mitarbeiter beschränkt bleiben.

Den durchaus erkennbaren mittelbaren Nutzen für die Gesellschafterin aus einem engagierten Mitarbeiterereinsatz zur qualifizierten Betreuung und Beratung im Rahmen der Bestandsbewirtschaftung, sowie aus der Stärkung der innerbetrieblichen Teamorientierung und Arbeitszufriedenheit haben wir bereits unter dem Gliederungspunkt 2.11 "Qualifizierte Arbeitsplätze" berücksichtigt.

2.10 Zusammenfassung der sozialen Komponenten der Stadttrendite

Die mit dem unternehmerischen Handeln der Gesellschaft verbundenen sozialen Komponenten fassen wir in folgender Übersicht zusammen:



3. Gesellschaftliche/Stadtwirtschaftliche Komponenten (einschl. Stadtentwicklung)

3.1 Gemeinschaftsorientierte Grünflächenkonzepte

Eine Aufwertung des gesamten Standorts ist auch mit der aufwändigen Gestaltung und Unterhaltung der Außenanlagen durch die Gesellschaft verbunden. In Abgrenzung von anderen Eigentümern legt die Gesellschaft besonderen Wert auf ein gepflegtes und attraktives äußeres Erscheinungsbild der Liegenschaften. Zum einen profitieren natürlich auch die Mieter selbst von einer attraktiveren Gestaltung des Wohnumfelds; ein attraktives Ortsbild kommt aber zu einem wesentlichen Teil der gesamten Kommune zugute.

Ferner sollen die Investitionen in Außenanlagen die gemeinschaftlichen Aktivitäten der Senioren und Mieter der Wohnanlagen fördern.

Vor diesem Hintergrund hat die WGB Celle die Erneuerung der Außenanlagen in der Lauensteinstraße/Sophie-Dorotheen-Straße und Eltzestraße durchgeführt. Die Anpassung der Anlagen erfolgte an die heutigen Bedürfnisse und Wünsche der Nutzer.

Der unmittelbare Nutzen für die Gesellschafterin wird mit dem Punktwert von 4 definiert.

Komponente der Stadttrendite	Wirkung für Gesellschafterin			Bewertung									
				quantitativ			quantitativ nach Zielerreichungsgrad					Gewichtung	Punktwert
	di- rekt	in- di- rekt	Fol- ge- ef- fekt	input	output	T€	-1	0	1	2	3	1 - 3	
Gemeinschaftsorientierte Grünflächenkonzepte	X		X			-				X		2	4

3.2 Sponsoring und Unterstützung kultureller und sozialer Aktivitäten

Einen wichtigen Teil des gesellschaftlichen Engagements der Gesellschaft stellen die regelmäßigen Sponsoringausgaben und die finanzielle Unterstützung kultureller und sozialer Aktivitäten dar.

In früheren Jahren umfassten diese Ausgaben auskunftsgemäß:

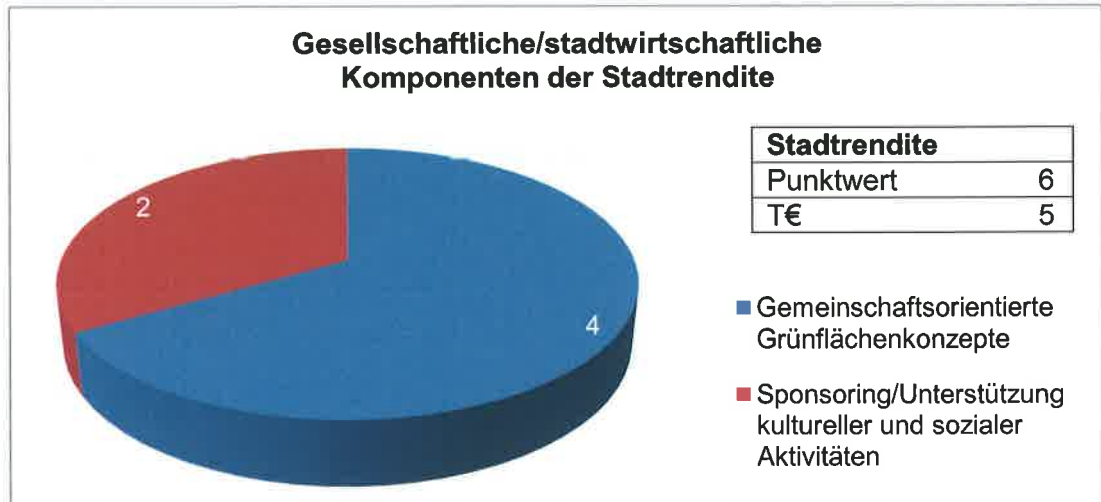
- Sponsoring Fahrzeug Feuerwehr Stadt Celle,
- Förderung Handballabteilung des SV Garßen,
- Bandenwerbung SV Garßen,
- Finanzielle Unterstützung Musikveranstaltung Hermannsburg.

Die Sponsoringaufwendungen und die finanzielle Unterstützung kultureller und sozialer Aktivitäten erreichten in den beiden Jahren 2011 und 2012 durchschnittliche Ausgaben von T€ 5. Die wesentlichen Ausgaben kommen dabei örtlichen Einrichtungen zugute. Die Gesellschafterin profitiert hiervon durch entsprechende Entlastungen von kommunalen Ausgaben, da entsprechende öffentliche Unterstützungen nicht abgerufen werden müssen. Darüber hinaus entstehen positive Auswirkungen für das kommunale Sozialwesen: Es werden Projekte umgesetzt und durchgeführt, die ohne eine entsprechende Unterstützung durch Spenden nicht durchführbar wären. Die positiven Effekte einer erfolgreichen Sport- und Kulturförderung für das kommunale Sozialwesen haben wir mit einem Punktwert von 2 versehen.

Komponente der Stadtreidite	Wirkung für Gesellschafterin			Bewertung										
				quantitativ			quantitativ nach Zielerreichungsgrad					Gewichtung	Punktwert	
				input	output	T€	-1	0	1	2	3			1 - 3
Sponsoring/ Unterstützung kultureller und sozialer Aktivitäten		X			X	5			X				2	2

3.3 Zusammenfassung der gesellschaftlichen/stadtwirtschaftlichen Komponenten der Stadtrendite

Die mit dem unternehmerischen Handeln der Gesellschaft verbundenen gesellschaftlichen/Stadtwirtschaftlichen Komponenten fassen wir in folgender Übersicht zusammen:



4. Ökologische Komponenten

Die ökologischen Komponenten tragen insbesondere der Unternehmensstrategie und -philosophie der WBG Celler zur Klimawandel und Klimaschutz Rechnung.

Der Nutzensgewinn für die kommunale Gesellschafterin und den gesamten öffentlichen Sektor aus dem ökologisch orientiertem unternehmerischen Handeln der WBG Celler geht über die unter 1.1. dargestellten positiven Effekte aus der Auftragsvergabe an lokal ansässige Handwerker hinaus. Allerdings fällt es regelmäßig schwer, die positiven Wirkungen der ökologisch sinnvollen Investitionen monetär zu gewichten. Daher haben wir die ökologischen Komponenten über die Bewertung unter 1.1 hinaus nicht zusätzlich quantifiziert.

Das zukunftsorientierte ökologische Handeln der Gesellschaft als großes Immobilienunternehmen durch

- ressourcenschonende Energiekonzepte und
- umweltschonende Verbrauchs- und Investitionsstrategien

erzeugt allerdings zumindest mittelbar positive Effekte für den öffentlichen Sektor (Stichworte: CO₂-Bilanz, Vermeidung von Umweltschäden usw.).

Im Einzelnen beziehen wir als ökologische Komponenten in die Berichterstattung ein:

4.1 Ökologisch wertvolle Investitionen (Klimaschutzinvestitionen)

Die Gesellschaft achtet im Rahmen der Bestandsmodernisierungen insbesondere auf den Aspekt der "ökologischen" und technologisch innovativen Investition.

In diesem Zusammenhang sollen klimaschonende CO₂-Einsparungen durch folgende Maßnahmen erzielt werden:

- Einbau von neuen Heizungsanlagen,
- umweltfreundliche Heiztechniken,
- Dämmmaßnahmen im Rahmen energetischer Sanierungen,
- Einsatz regenerativer Energien (Solaranlage Kindertagesstätte).

Die Gesellschaft hat in den vergangenen fünf Jahren Vollwärmeschutzmaßnahmen an insgesamt 25 Häusern durchgeführt. Mit ergänzenden Arbeiten wurde dafür eine Gesamtsumme in Höhe von € 4,6 Mio. aufgewendet. Die bilanzseitig aktivierten Kosten des Vollwärmeschutzes belaufen sich auf € 2,6 Mio. Die gegenüber den Mietern durchgeführten Mieterhöhungen betragen rd. 65 % der zulässigen Modernisierungsumlage (11 % gemäß § 559 BGB).

Ferner verfolgt die Gesellschaft das Projekt energetische Stadtsanierung "Heese-Nord". Hierbei wird von dem Unternehmen Kirchner EnerGeo ein integriertes Energiekonzept für das Quartier Heese-Nord erstellt. Dieses ist in drei Module aufgeteilt, für die ersten beiden sind Aufträge erteilt worden.

Von der KfW ist ein zweckgebundener Zuschuss bewilligt worden, darüber hinaus wird von der Stadt Celle ein Zuschuss aus dem Klimaschutzfonds gewährt. Der Gesamtzuschuss beträgt T€ 97, die Gesamtkosten für die Untersuchung belaufen sich auf rd. T€ 120. Von den Kosten abzüglich Förderung übernimmt die WBG Celle rund T€ 10.

Ferner dokumentiert der ressourcenschonende Einsatz von fossilen Brennstoffen der WBG Celle ein energetisches Bewusstsein, das sich auf die Mieter der entsprechend ausgestatteten Gebäude übertragen sollte. Der äußeren Wahrnehmung folgt in der nächsten Betriebskostenabrechnung die Erkenntnis, dass auf diese Weise auch das Betriebskostenbudget entlastet werden kann.

Die Einführung technischer Innovationen am Wohngebäude werten einen Standort auf und veranlassen möglicherweise auch Mitbewerber, ihre Aufgeschlossenheit gegenüber sinnvollen technischen Innovationen ebenfalls zu zeigen.

Die Kommunen profitieren von einem Standort- und Imagegewinn durch innovative Techniken. Eine Standortaufwertung kann zu einer kaufkraftstärkeren Mieterklientel und bei verstärkter Nachfrage zu einem steigenden Immobilienpreisniveau, an dem die öffentlichen Haushalte letztlich im Falle von Grundstückstransaktionen durch eine höhere Grunderwerbsteuer profitieren. Ein kaufkräftiges Mieterklientel sorgt für ein höheres Lohn- und Einkommensteuer- sowie Umsatzsteueraufkommen. Schließlich leistet der Einsatz ressourcenschonender Produkte einen kleinen Beitrag für eine positive Ökobilanz des Standorts.

Die positiven Effekte für die Gesellschafter haben wir mit einem Punktwert von 1 bemessen.

Komponente der Stadttrendite	Wirkung für Gesellschafterin			Bewertung									
				quantitativ			quantitativ nach Zielerreichungsgrad					Gewichtung	Punktwert
	direkt	indirekt	Folgeeffekt	input	output	T€	-1	0	1	2	3	1-3	
Ökologisch wertvolle Investitionen (Klimaschutzinvestitionen)		X	X			-			X			1	1

4.2 Reduzierung des Müllaufkommens

Die Firma Innotec wurde in Vorjahren zur Reduzierung des Müllaufkommens in den Wohnanlagen beauftragt, um ihr Konzept zur intelligenten und wirtschaftlichen Abfallmanagement-Lösung im Hinblick auf die Liegenschaften der WBG Celle zu überprüfen.

Die Firma Innotec hat der WBG Celle bestätigt, dass durch das engagierte Müllmanagement der Gesellschaft bereits sehr kostensparend abgerechnet wird und kein Optimierungsbedarf gesehen wird.

Eine Wohnanlage verfügt über eine sogenannte Müllschleuse. Mit einem Chip erhalten die Mieter Zugang zu den Mülltonnen, der durch dieses System verursachungsgerecht erfasst werden kann. Die Kosten werden danach genau und verbrauchsgerecht auf die einzelnen Mietparteien umgelegt, die i. d. R. kostenseitig entlastet werden. Da der Gesellschaft in diesem Zusammenhang grundsätzlich keine Kostenersparnisse entstanden sind, bleibt dieser Wert im Rahmen der Sozialberichterstattung außer Ansatz.

Die kommunale Gesellschafterin profitiert vom Engagement der Gesellschaft, da ihr entsprechende Ausgaben für die Aufklärung der Bürger erspart bleiben. Die Aufklärungsarbeit liegt nicht mehr bei der jeweiligen Kommune, sondern wird von der WBG Celle übernommen. Somit ergibt sich eine Kostenersparnis für die Stadt, deren Größenordnung aber nicht hinreichend quantifiziert werden kann.

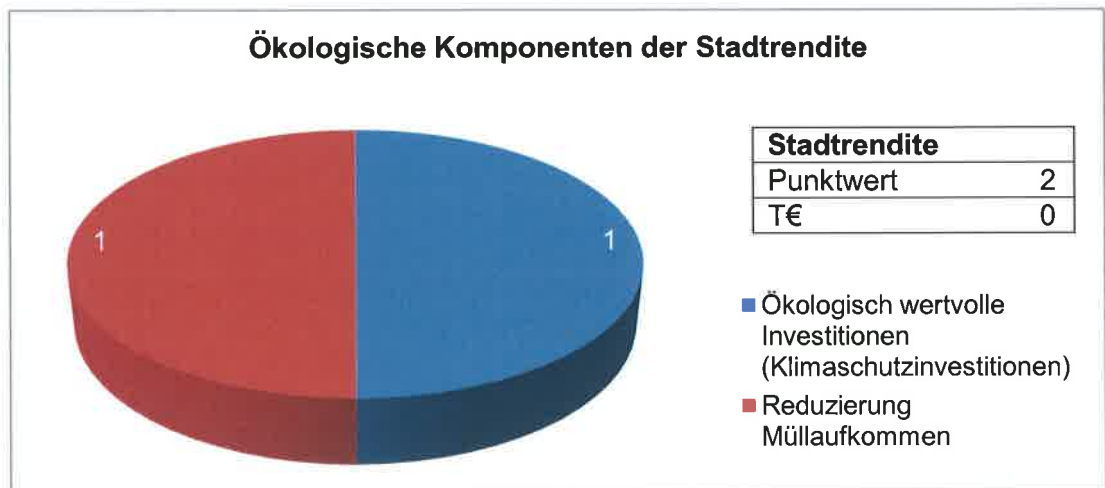
Kurzfristig ergibt sich durch diese Ersparnisse ein geringeres Gebührenaufkommen bei den kommunalen Entsorgungsbetrieben, welches durch ein mittel- bis langfristiges angepasstes Müllentsorgungskonzept angepasst werden kann.

Die positiven Effekte für die Gesellschafterin haben wir mit einem Punktwert von 1 bemessen.

Komponente der Stadtrendite	Wirkung für Gesellschafterin			Bewertung									
				Quantitativ			quantitativ nach Zielerreichungsgrad					Gewichtung	Punktwert
	di- rekt	in- di- rekt	Fol- ge- ef- fekt	input	output	T€	-1	0	1	2	3	1 - 3	
Reduzierung Müllaufkommen		X	X			-			X			1	1

4.3 Zusammenfassung der ökologischen Komponenten der Stadtrendite

Die mit dem unternehmerischen Handeln der Gesellschaft verbundenen gesellschaftlichen/Stadtwirtschaftlichen Komponenten fassen wir in folgender Übersicht zusammen:



E Zusammenfassende Würdigung

Die Städtische Wohnungsbau Celle, hat uns beauftragt, die sozialen Aktivitäten in ihrem regionalen Wirkungsbereich der Stadt Celle in einem Bericht zur Stadttrendite 2011/2012 zusammenzufassen.

Zu diesem Zweck haben wir das unternehmerische Handeln der WBG Celle strukturiert in

- ökonomisch/betriebswirtschaftliche,
- soziale,
- gesellschaftliche/stadtwirtschaftliche und
- ökologische

Komponenten dargestellt und im Hinblick auf den Nutzensgewinn für die kommunale Gesellschafterin nach einem dualen Ansatz bewertet. Soweit die Komponenten des unternehmerischen Handelns einer quantitativen Bemessung zugänglich waren, haben wir die Bewertung – unterstützt durch Schätzungen des Unternehmens – in € nach einer Output- oder Input-Betrachtung vorgenommen. Zusätzlich haben wir den Nutzen für die kommunale Gesellschafterin in ein Punktwertmodell eingeordnet (Punkteskala zwischen -3 und 9), in dem jeder sozial geprägten Maßnahme der WBG Celle ein Punktwert für den erreichten Nutzen für die Gesellschafterin zugeordnet wird, der in einem zweiten Bewertungsschritt mit einem Gewichtungsfaktor von +1 bis +3 versehen wird, um so die Bedeutung des Nutzens für den Gesellschafter zum Ausdruck zu bringen. Soweit eine monetäre Bewertung einer Komponente nicht hinreichend objektiv möglich war, haben wir uns auf die Bewertung des sozialen Nutzens nach dem Punktwertmodell beschränkt.

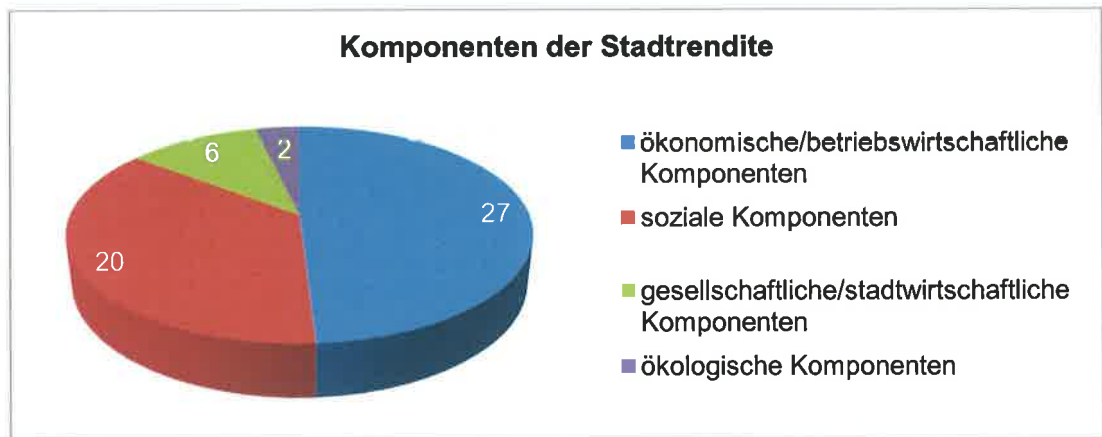
Aus der Erstattung des Berichts zur Stadttrendite 2011/2012 haben wir – **soweit quantifizierbar** – zu Gunsten der **kommunalen Gesellschafterin** eine

	T€
Gesamtrendite als Stadttrendite p. a. von	<u>263</u>
ermittelt, die sich zusammensetzt aus	
– ökonomische/betriebswirtschaftliche Komponenten	189
– soziale Komponenten	69
– gesellschaftliche/stadtwirtschaftliche Komponenten	5
– ökologische Komponenten	<u>0</u>
	<u>263</u>

Die jährliche Stadtrendite der WBG Celle im Berichtsjahr 2011/2012 haben wir darüber hinaus nach dem von uns entwickelten **Punktwertmodell** für die in € quantifizierbaren und die in € nicht quantifizierbaren Tätigkeiten mit einem Gesamtpunktwert bewertet mit:

Stadtrendite für die kommunale Gesellschafterin:

55 Punkte



Nach den von uns gebildeten Bewertungsstufen führt die unternehmerische Tätigkeit der WBG Celle somit zu einer positiven Sozialrendite mit einem sehr hohen Nutzen für die Stadt Celle.

Die mit der Geschäftstätigkeit der Städtische Wohnungsbau GmbH, Celle, verbundenen hohen Multiplikatoreffekte verschaffen zusätzlich den öffentlichen Haushalten eine Sozialrendite, die insbesondere durch die Investitionstätigkeit einen nennenswerten Betrag für die öffentlichen Haushalte liefert.

Insgesamt führten die Investitionen der WBG Celle im Berichtszeitraum 2011/2012 von durchschnittlich T€ 3.307 zu Mehreinnahmen und Minderausgaben für öffentliche Kassen von T€ 2.298. Das Bauinvestitionsvolumen der WBG Celle sicherte 54 Arbeitsplätze für ein Jahr.

Hannover, den 03.04.2014

VERBAND
DER WOHNUNGS- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT
IN NIEDERSACHSEN UND BREMEN E.V.

Dipl.-Ök. Cammann
Vereidigter Buchprüfer
Steuerberater

Dipl.-Kfm. Könemund

Anlagen

Gesamtübersicht der Komponenten der Stadttrendite der WBG Celle

Komponente der Stadttrendite	Wirkung für Gesellschafter			Bewertung									
				quantitativ (in T€)			quantitativ nach Zielerreichungsgrad					Gewichtung	Punkt-wert
	di- rekt	in- di- rekt	Fol- ge- ef- fekt	in- put	out- put	T€	-1	0	1	2	3	1 - 3	
Ökonomische/betriebswirtschaftliche Komponenten:													
Auftragsvergabe an lokale Handwerker	X	X			X	142					X	3	9
Engagement in Stadtentwicklungsprojekten und der kommunalen Entwicklung	X	X	X		X	25				X		2	4
Kommunaler Versorgungsauftrag		X	X		X	20					X	2	6
Zielgruppenspezifische Wohnangebote im Hinblick auf die erwartete demografische Entwicklung		X	X			-				X		2	4
Neubau einer Kindertagesstätte	X		X			-			X			2	2
Bonitätsbeurteilung der Gesellschaft durch Dritte		X	X			-			X			1	1
Einhaltung von Datenschutzbestimmungen		X	X	X		2			X			1	1
Soziale Komponenten:													
Wohncoaching		X	X	X		36					X	2	6
Aufbau einer sozialen Infrastruktur		X			X	28				X		2	4
Schaffung barrierefreien Wohnraumes		X	X		X	1			X			1	1
Aufwertung von Wohnquartieren		X	X			-				X		1	2
Hausnotrufsystem		X				-			X			1	1
Mieterfahrten und Mieterfeste		X	X		X	4				X		1	2
Qualifizierte Ausbildungsplätze		X	X			-					X	1	3
Qualifizierte Arbeitsplätze		X	X			-			X			1	1

Komponente der Stadttrendite	Wirkung für Gesellschafter			Bewertung									
				quantitativ (in T€)			quantitativ nach Zielerreichungsgrad					Gewichtung	Punkt-wert
	di- rekt	in- di- rekt	Fol- ge- ef- fekt	in- put	out- put	T€	-1	0	1	2	3	1 - 3	
Übertrag:				258								47	
Gesellschaftliche/stadtwirtschaftliche Komponenten:													
Gemeinschaftsorientierte Grünflächenkonzepte	X		X			-				X		2	4
Sponsoring/Unterstützung kultureller und sozialer Aktivitäten		X			X	5			X			2	2
Ökologische Komponenten:													
Ökologisch wertvolle Investitionen (Klimaschutzinvestitionen)		X	X			-			X			1	1
Reduzierung Müllaufkommen		X	X			-			X			1	1
Gesamtergebnis für Gesellschafter						263						55	

Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2002

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 nicht 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 Fehlschlagen 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) 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 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 Prüfungen.

(3) Ausschlussfristen

Ein Schadensersatzanspruch kann nur innerhalb einer Ausschlussfrist 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.

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) 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 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:

- 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 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

- 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 und
- c) 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 sonstwie 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.