

## Suchen

### Suchen

Suchbegriff:

Südwert

Welchen Bereich möchten Sie durchsuchen?

Rechnungslegung/Finanzberichte

Neue Suche starten

»Erweiterte Suche

Eine Volltextrecherche über den Veröffentlichungsinhalt ist bei Jahresabschlüssen / Jahresfinanzberichten und Veröffentlichungen nach §§ 264 Abs. 3, 264b HGB nicht möglich.

| Firma/Gericht/Behörde  | Bereich                        | Information   | V.-Datum   | Relevanz |
|--|--------------------------------|---|------------|----------|
| SüdWERT -<br>Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH<br>Bietigheim-Bissingen | Rechnungslegung/Finanzberichte | Jahresabschluss zum<br>Geschäftsjahr vom 01.01.2007 bis<br>zum 31.12.2007 | 15.01.2009 | 83%      |

### SüdWERT - Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH

Bietigheim-Bissingen

### Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2007 bis zum 31.12.2007

#### Lagebericht für das Geschäftsjahr 2007

##### Markt- und Absatzentwicklung

Die Finanzsituationen und insbesondere die Steuereinnahmen von Bund, Länder und Kommunen haben sich verbessert. Die strukturellen Probleme der Haushalte sind jedoch noch nicht beseitigt.

Der Verkauf von Wohnungsbeständen, insbesondere von Kommunen und kommunal verbundenen Wohnungsunternehmen ist auf Grund politischer Rahmenbedingungen als zurückhaltend zu bezeichnen. Der Bürgerentscheid in Freiburg gegen den Verkauf der dortigen Städtischen Wohnungsgesellschaft hat entsprechende politische Bedeutung erlangt. Kommunen und kommunale Wohnungsunternehmen werden unter dieser Prämisse Verkaufsüberlegungen zunächst zurückstellen.

Sowohl für diese Zielgruppe als auch für alle Institutionellen Besitzer und Privateigentümer von Wohnanlagen wird jedoch der Druck im Zusammenhang mit der notwendigen Instandhaltung und Modernisierung der älteren Wohnanlagen steigen.

Es wird erwartet, dass trotzdem entsprechende Wohnungsbestände für unser Geschäftsmodell der Wohnungsprivatisierung erworben werden können.

Die positiven Entwicklungen der beiden Beteiligungsunternehmen REGIOWERT GmbH und MainWERT GmbH tragen zwischenzeitlich einen stärkeren Anteil an der eigenen Marktposition.

Erwartungsgemäß sank die Anzahl der verkauften Wohneinheiten gegenüber dem Vorjahr erheblich. Die Sondereffekte des Jahres 2006, Verkauf ganzer Wohnanlagen an ausländische Investoren, waren als Einmaleffekt anzusehen.

Im Einzelverkauf ist festzustellen, dass nach wie vor der Verkauf an Mieter und Selbstnutzer durch den Wegfall der Eigenheimzulage das Niveau der Vorjahre nicht mehr erreicht. Die sich weiter verbessernde Konjunktur und die anvisierten deutlichen Steigerungen der Lohn- und Gehaltserhöhungen können wieder punktuelle Verbesserungen im Einzelverkauf ermöglichen. Die Bundesregierung hat jetzt das Gesetzgebungsverfahren eingeleitet, dass auch die „Riester Förderung“ nunmehr im Immobilienbereich für Selbstnutzer eingeführt wird. Nach unserer Einschätzung würden insbesondere Schwellenhaushalte profitieren. Dadurch erhöhen sich unsere Absatzchancen.

Es wird davon ausgegangen, dass die Verkaufszahlen in diesem Jahr den Absatz des Jahres 2007 wieder leicht übersteigen.

##### Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse sind gegenüber dem Vorjahr um 30,0 Mio. EUR aufgrund der deutlich geringeren Anzahl verkaufter Wohneinheiten gesunken. Aus den Geschäftsjahren 2006 und 2007 konnten insgesamt 141 (im Vorjahr 452) Kaufverträge bilanzwirksam verbucht werden. Es konnten 41 Kaufverträge im Berichtsjahr abgeschlossen werden, bei denen der Übergang von Nutzen und Lasten im Jahr 2008 erfolgen wird. Darüber hinaus wurde mit einem Investor ein Vertrag über den Verkauf von 21 Wohnungen abgeschlossen, der bis spätestens Dezember 2008 erfolgen soll.

##### Personal

Die momentane Unternehmensstruktur und die Geschäftsaktivitäten sind weiterhin dem Personalstand angepasst. Veränderungen werden nur dann vorgenommen, sofern verändertes Geschäftsvolumen dies erfordert.

##### Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Zunahme der Bilanzsumme um 7,7 Mio. EUR resultiert im Wesentlichen aus dem Zugang der zum Verkauf bestimmten Grundstücke (7,3 Mio. EUR). Im Geschäftsjahr wurden 248 Wohneinheiten erworben und 141 veräußert. Zur Finanzierung von neu erworbenen Objekten wurden neue Fremdmittel aufgenommen (27,255 Mio. EUR). Die Objektfinanzierung hat durch die Zukäufe und reduzierte Anzahl von Abverkäufen zugenommen. Zum Bilanzstichtag verfügt die Gesellschaft über flüssige Mittel in Höhe von 984 TEUR und einen nicht in Anspruch genommenen Kreditrahmen in Höhe von 17 Mio. EUR.

Gegenüber dem Vorjahr hat sich das abgeführte Jahresergebnis um 915 TEUR auf 2.249 TEUR vermindert. Ursächlich sind im Wesentlichen das reduzierte Verkaufsvolumen und die dadurch um EUR 29,6 Mio. geringere Gesamtleistung. Das Finanzergebnis hat sich im Vergleich zum Vorjahr erhöht (367 TEUR). Dies ist insbesondere durch die geringere Belastung (- 4 TEUR, i. V. - 410 TEUR) aus der Bewertung der eingesetzten Finanzderivate verursacht.

Trotz des gestiegenen Zinsniveaus ist das Finanzergebnis saldiert mit den Deckungsbeiträgen aus der Hausbewirtschaftung weiterhin positiv.

Bei vier Verkaufsobjekten wurden die geplanten künftigen Verkaufsumsätze nach unten korrigiert.

#### Risikomanagementziele und -methoden

Der erreichte Stand des angewandten Risikomanagements lässt alle künftigen Risiken frühzeitig erkennen und bietet Reaktionsmöglichkeiten.

SüdWERT ist in weiterhin hohem Maß auf Fremdmittel zur Objektfinanzierung angewiesen. Hieraus resultieren Liquiditätsrisiken aus Zinserhöhungen. Weiterhin werden zum großen Teil festverzinsliche Darlehen abgeschlossen.

Um das Zinsrisiko aus variabel verzinsten Darlehen weiter zu optimieren, wurde der im letzten Jahr abgeschlossene Zinscap und Zinsswap gegen einen Zinsswap in Höhe von 25 Mio. Euro getauscht.

#### Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Risiken liegen in einer weiteren Erhöhung des Zinsniveaus, denen jedoch Festzinsvereinbarungen und entsprechende Zinsbegrenzungsinstrumente gegenüber gestellt werden.

Das zum 1. Januar 2008 in Baden-Württemberg in Kraft getretene Gesetz zur Nutzung erneuerbarer Energien könnte dort bei potenziellen Kaufinteressenten zu Unsicherheit und Kaufzurückhaltung führen.

Es wird festgestellt, dass die verstärkten Aktivitäten ausländischer Investoren, nicht zwingend das Risiko des Verlustes von Marktanteilen bedeutet.

Weiterhin sind Mietsteigerungspotenziale vorhanden, damit das Finanzergebnis weiter verbessert werden kann.

Die vom Gesetzgeber geplante „Riester-Förderung“ auch für selbstgenutztes Wohneigentum erhöht die Absatzchancen an Privatkunden.

Wachstumsmöglichkeiten bestehen weiterhin durch eine Ausweitung des Tätigkeitsgebietes.

#### Ausblick - zukünftige Entwicklung

Für die Unternehmensplanung des Geschäftsjahres 2008 wurde die Erwartung des Verkaufsergebnisses unter den gegebenen Marktbedingungen vorsichtig eingeschätzt.

Weiterhin sind im Portfolio des Wohnungsbestandes attraktive Standorte, bei denen die geplanten Verkaufsumfänge realisiert werden können. Somit sind weitere Rückführungen der Objektkredite und des Betriebsmittelkredites zu erwarten.

Bei einem Teil des Wohnungsportfolios bestehen Mietsteigerungspotenziale, die umgesetzt werden, sodass sich die Ergebnisse aus der Hausbewirtschaftung weiter verbessern.

Trotzdem wird für 2008 ein Jahresergebnis vor Ergebnisabführung erwartet, das auf dem Vorjahresniveau liegen wird.

Auch für die Folgejahre wird, gestützt auf stabile Ergebnisbeiträge aus der Hausbewirtschaftung, mit deutlich positiven Jahresergebnissen (vor Ergebnisabführung) gerechnet.

### Bietigheim-Bissingen, den 2.6.2008

#### SüdWERT- Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH

##### Geschäftsführung

**Dieter Schwahn**

#### Bilanz der SüdWERT - Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH, Bietigheim-Bissingen, zum 31. Dezember 2007

##### Aktiva

|   | EUR           | Stand am<br>31.12.2007<br>EUR | Stand am<br>31.12.2006<br>TEUR |
|---|---------------|-------------------------------|--------------------------------|
| A. Anlagevermögen   |               |                               |                                |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände  |               |                               |                                |
| Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten |               | 49.986,35                     | 25                             |
| II. Sachanlagen   |               |                               |                                |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung  |               | 99.602,86                     | 102                            |
| III. Finanzanlagen  |               |                               |                                |
| Beteiligungen   |               | 200.000,00                    | 200                            |
| B. Umlaufvermögen   |               |                               |                                |
| I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Leistungen  |               |                               |                                |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten  | 73.484.901,89 |                               | 65.977                         |
| 2. Bauvorbereitungskosten   | 0,00          |                               | 272                            |
| 3. Unfertige Leistungen   | 1.887.546,60  |                               | 1.850                          |
|   |               | 75.372.448,49                 | 68.099                         |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände   |               |                               |                                |
| 1. Forderungen aus Vermietung   | 595.252,01    |                               | 612                            |
| 2. Forderungen aus Verkauf  | 641.141,65    |                               | 752                            |
| 3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen   | 2.943,39      |                               | 0                              |

|  | EUR       | Stand am<br>31.12.2007<br>EUR | Stand am<br>31.12.2006<br>TEUR |
|--|-----------|-------------------------------|--------------------------------|
| 4. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | 10.962,05 |                               | 8                              |
| 5. Sonstige Vermögensgegenstände   | 10.610,27 |                               | 4                              |
|  |           | 1.260.909,37                  | 1.376                          |
| III. Flüssige Mittel   |           | 983.925,21                    | 508                            |
| C. Rechnungsabgrenzungsposten  |           | 21.756,05                     | 5                              |
|  |           | 77.988.628,33                 | 70.315                         |

**Passiva**

|   | EUR           | Stand am<br>31.12.2007<br>EUR | Stand am<br>31.12.2006<br>TEUR |
|---|---------------|-------------------------------|--------------------------------|
| A. Eigenkapital                                     |               |                               |                                |
| I. Gezeichnetes Kapital                             | 520.000,00    |                               | 520                            |
| II. Kapitalrücklage                                 | 3.253.550,26  |                               | 3.254                          |
| III. Bilanzgewinn                                   | 1.059.078,96  |                               | 1.059                          |
|   |               | 4.832.629,22                  | 4.833                          |
| B. Rückstellungen                                   |               |                               |                                |
| 1. Steuerrückstellungen                             | 102.935,32    |                               | 0                              |
| 2. Sonstige Rückstellungen                          | 746.928,10    |                               | 1.431                          |
|   |               | 849.863,42                    | 1.431                          |
| C. Verbindlichkeiten                                |               |                               |                                |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten     | 59.821.200,90 |                               | 53.509                         |
| 2. Erhaltene Anzahlungen                            | 2.711.026,68  |                               | 2.144                          |
| 3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 1.590.806,77  |                               | 921                            |
| 4. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern      | 8.176.604,87  |                               | 7.474                          |
| 5. Sonstige Verbindlichkeiten                       | 6.496,47      |                               | 3                              |
|   |               | 72.306.135,69                 | 64.051                         |
|   |               | 77.988.628,33                 | 70.315                         |

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2007**

|  | 2007          |                | 2006   |          |
|--|---------------|----------------|--------|----------|
|  | EUR           | EUR            | TEUR   | TEUR     |
| 1. Umsatzerlöse  |               |                |        |          |
| a) aus der Hausbewirtschaftung   | 6.751.528,07  |                | 7.289  |          |
| b) aus dem Verkauf von Grundstücken  | 11.298.522,40 |                | 40.927 |          |
| c) aus anderen Lieferungen und Leistungen  | 133.761,50    | 18.183.811,97  | 0      | 48.216   |
| 2. Erhöhung (i. V. Verminderung) des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen |               | 7.273.174,01   |        | - 11.049 |
| 3. Sonstige betriebliche Erträge   |               | 939.282,59     |        | 511      |
|  |               | 26.396.268,57  |        | 37.678   |
| 4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen  |               |                |        |          |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung  | 2.961.959,18  |                | 2.790  |          |
| b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke  | 16.199.744,02 | 19.161.703,20  | 24.660 | 27.450   |
| 5. Personalaufwand   |               |                |        |          |
| a) Löhne und Gehälter  | 698.674,02    |                | 715    |          |
| b) Soziale Abgaben   | 117.651,09    | 816.325,11     | 123    | 838      |
| 6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen  |               | 42.803,42      |        | 32       |
| 7. Sonstige betriebliche Aufwendungen  |               | 892.938,41     |        | 2.508    |
|  |               | 5.482.498,43   |        | 6.850    |
| 8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge  | 135.554,63    |                | 73     |          |
| 9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen  | 3.082.562,91  | - 2.947.008,28 | 3.486  | - 3.413  |
| 10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit   |               | 2.535.490,15   |        | 3.437    |
| 11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag   | 98.677,32     |                | 0      |          |
| 12. Sonstige Steuern   | 187.610,27    | 286.287,59     | 273    | 273      |
| 13. Aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrags abgeführter Gewinn   |               | - 2.249.202,56 |        | - 3.164  |
| 14. Jahresüberschuss   |               | 0,00           |        | 0        |
| 15. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr  |               | 1.059.078,96   |        | 1.059    |
| 16. Bilanzgewinn   |               | 1.059.078,96   |        | 1.059    |

**Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2007**

Anschaffungskosten

|   | Stand am<br>01.01.2007<br>EUR | Zugänge<br>EUR                | Zugänge aus<br>Betriebsprüfung<br>EUR | Abgänge<br>EUR | Stand am<br>31.12.2007<br>EUR |
|---|-------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------|----------------|-------------------------------|
| <b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>   |                               |                               |                                       |                |                               |
| Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | 38.366,97                     | 34.199,18                     | 12.675,00                             | 0,00           | 85.241,15                     |
| <b>II. Sachanlagen</b>  |                               |                               |                                       |                |                               |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung  | 232.554,11                    | 29.204,70                     | 0,00                                  | 2.197,88       | 259.560,93                    |
| <b>III. Finanzanlagen</b>   |                               |                               |                                       |                |                               |
| Beteiligungen   | 200.000,00                    | 0,00                          | 0,00                                  | 0,00           | 200.000,00                    |
|   | 470.921,08                    | 63.403,88                     | 12.675,00                             | 2.197,88       | 544.802,08                    |
|   | Kumulierte Abschreibungen     |                               |                                       |                |                               |
|   | Stand am<br>01.01.2007<br>EUR | Zugänge<br>EUR                | Zugänge aus<br>Betriebsprüfung<br>EUR | Abgänge<br>EUR | Stand am<br>31.12.2007<br>EUR |
| <b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>   |                               |                               |                                       |                |                               |
| Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | 13.043,97                     | 11.480,83                     | 10.730,00                             | 0,00           | 35.254,80                     |
| <b>II. Sachanlagen</b>  |                               |                               |                                       |                |                               |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung  | 130.830,30                    | 31.322,59                     | 0,00                                  | 2.194,82       | 159.958,07                    |
| <b>III. Finanzanlagen</b>   |                               |                               |                                       |                |                               |
| Beteiligungen   | 0,00                          | 0,00                          | 0,00                                  | 0,00           | 0,00                          |
|   | 143.874,27                    | 42.803,42                     | 10.730,00                             | 2.194,82       | 195.212,87                    |
|   | Buchwerte                     |                               |                                       |                |                               |
|   | Stand am<br>31.12.2007<br>EUR | Stand am<br>31.12.2006<br>EUR |                                       |                |                               |
| <b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>   |                               |                               |                                       |                |                               |
| Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | 49.986,35                     | 25.323,00                     |                                       |                |                               |
| <b>II. Sachanlagen</b>  |                               |                               |                                       |                |                               |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung  | 99.602,86                     | 101.723,81                    |                                       |                |                               |
| <b>III. Finanzanlagen</b>   |                               |                               |                                       |                |                               |
| Beteiligungen   | 200.000,00                    | 200.000,00                    |                                       |                |                               |
|   | 349.589,21                    | 327.046,81                    |                                       |                |                               |

## Anhang der SüdWERT - Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH, Bietigheim-Bissingen, für das Geschäftsjahr 2007

### A. Ausweisgrundsätze und Ausweis- und Bewertungsänderungen

#### 1. Ausweisgrundsätze

Bei der Aufstellung von Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung wurde die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 22. September 1970 beachtet (§ 330 Abs. 1 HGB).

#### 2. Bewertungsänderungen

In die Bewertung der Grundstücke mit fertigen Bauten im Umlaufvermögen fließen im Berichtsjahr erstmalig Regiekosten mit ein. Die Bewertungsänderung wurde aus Gründen der Anpassung der handelsrechtlichen an die steuerliche Bewertung infolge der stattgefundenen Betriebsprüfung vorgenommen. Aus der Aktivierung der Regiekosten ergibt sich eine Bestandserhöhung und Ergebnisverbesserung von TEUR 136.

Bei der Bewertung der Forderungen aus Verkauf wurde im Berichtsjahr erstmalig auf die Bildung von pauschalen Wertberichtigungen zur Berücksichtigung entstehender Zinsverluste verzichtet. Die Bewertungsänderung wurde aus Gründen der Anpassung der handelsrechtlichen an die steuerliche Bewertung infolge der stattgefundenen Betriebsprüfung vorgenommen. Aus der Auflösung der pauschalen Wertberichtigung ergibt sich eine Ergebnisverbesserung von EUR 12.762,28.

#### 3. Ausweisänderungen

Im Berichtsjahr wurden die den einzelnen Objekten direkt zurechenbaren Vertriebsaufwendungen erstmalig unter den Aufwendungen für bezogenen Lieferungen und Leistungen ausgewiesen. Diese wurden bisher in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen gezeigt. Die Ausweisänderung wurde aus Gründen der Klarheit durchgeführt. Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen und die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind daher nicht mit den Vorjahreszahlen vergleichbar.

Im Berichtsjahr wurden die Erträge aus Betriebsführung erstmalig unter den Umsätzen aus anderen Lieferungen und Leistungen ausgewiesen. Diese wurden bisher in den sonstigen betrieblichen Erträgen gezeigt. Die Ausweisänderung wurde aus Gründen der Klarheit durchgeführt. Daher sind die Umsätze aus anderen Lieferungen und Leistungen sowie die sonstigen betrieblichen Erträge nicht mit den Vorjahreszahlen vergleichbar.

### B. Rechnungslegungsgrundsätze

Die immateriellen Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten vermindert um planmäßige kumulierte Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen werden linear über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer vorgenommen.

Das Sachanlagevermögen ist mit den steuerlich aktivierungspflichtigen Anschaffungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert. Die Abschreibungen erfolgen über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer und werden sowohl nach der degressiven

als auch nach der linearen Methode vorgenommen. Geringwertige Anlagegüter wurden gemäß § 6 Abs. 2 EStG im Zugangsjahr voll abgeschrieben.

Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Derivative Finanzinstrumente werden, soweit ein Sicherungszusammenhang mit dem Grundgeschäft besteht, als Bewertungseinheit behandelt.

Die Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit fertigen Bauten sind zu Herstellungskosten, höchstens jedoch zu ihren voraussichtlichen Veräußerungserlösen abzüglich noch anfallender Kosten, bewertet.

Grundlage für die Bewertung sind die auf dem Kostenträger gebuchten Einzelkosten. Bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechte mit fertigen Bauten werden diese Kostenträger-Einzelkosten den Wohnungseinheiten entsprechend ihrer Anteile zugerechnet. Die Wohnungseinheiten, die sich zum Bilanzstichtag noch im Bestand der Gesellschaft befanden, wurden mit ihren aktivierungsfähigen Kosten bilanziert. Hierbei handelt es sich um den anteiligen Kaufpreis, Sanierungsaufwendungen sowie Regiekosten. Zinsen, Verwaltungsgemeinkosten sowie Vertriebs-einzelkosten der Objekte sind nicht aktiviert. Die Bewertung entspricht den steuerlichen Bestandteilen der Herstellungskosten nach R 33 EStR.

Die ermittelten Herstellungskostenansätze wurden retrograd für Zwecke der verlustfreien Bewertung überprüft. Erforderliche Wertberichtigungen wurden vorgenommen.

Die Bauvorbereitungskosten sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Die unfertigen Leistungen sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zu Nennwerten angesetzt. Alle erkennbaren Einzelrisiken werden bei der Bewertung berücksichtigt.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen und sind nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bewertet.

Die Verbindlichkeiten werden zum Rückzahlungsbetrag bilanziert.

Die erhaltenen Anzahlungen werden mit dem Nennwert angesetzt.

## C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

### I. Bilanz

#### 1. Anlagevermögen

Die gesondert dargestellte Entwicklung des Anlagevermögens ist integraler Bestandteil des Anhangs.

#### 2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Unter den Forderungen aus Verkauf ist ein Betrag von EUR 147.679,72 mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr ausgewiesen.

Bei den Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, handelt es sich um Forderungen (gegebenenfalls saldiert mit Verbindlichkeiten) aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von EUR 10.962,05 (i. V. TEUR 8).

#### 3. Flüssige Mittel

Die Position enthält den Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten.

#### 4. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Gewährleistung (TEUR 241), Vertriebsboni (TEUR 122) und noch zu erbringende Leistungen (TEUR 115).

#### 5. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten setzen sich wie folgt zusammen:

|                           |               |
|---------------------------|---------------|
| Restlaufzeit bis 1 Jahr   | EUR           |
|                           | 18.558.449,62 |
| Restlaufzeit 1 - 5 Jahre  | 24.713.875,64 |
| Restlaufzeit über 5 Jahre | 16.548.875,64 |
|                           | EUR           |
|                           | 59.821.200,90 |

Die Verbindlichkeiten sind jeweils durch Negativverklärungen, durch die Abtretung aller gegenwärtigen und zukünftigen Kaufpreisansprüche gegenüber den Erwerbern von Wohneinheiten der finanzierten Objekte sowie durch die Abtretung aller bestehenden und zukünftigen Miet -/Pacht -zinsforderungen aus den finanzierten Objekten sowie teilweise auch aus Objekten, deren Kredite bereits zurückgeführt wurden, besichert.

Unter den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ist ein Betrag in Höhe von EUR 554.270,45 mit einer Restlaufzeit von über ein bis fünf Jahren enthalten. Der Restbetrag hat eine Laufzeit von bis zu einem Jahr.

Alle anderen Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Es bestehen Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von EUR 8.176.604,87 (i. V. TEUR 7.474).

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

|                                   |          |      |
|-----------------------------------|----------|------|
|                                   | EUR      | TEUR |
| Verbindlichkeiten aus Steuern     | 5.222,13 | 3    |
| Übrige sonstige Verbindlichkeiten | 1.274,34 | 0    |
|                                   | 6.496,47 | 3    |

### II. Gewinn- und Verlustrechnung

**1. Umsatzerlöse**

Die Umsatzerlöse lassen sich wie folgt nach Tätigkeitsbereichen verteilen:

|   | TEUR   | %      |
|---|--------|--------|
| Erlöse aus der Hausbewirtschaftung      | 6.751  | 37,12  |
| Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken | 11.299 | 62,14  |
| Erlöse aus Betriebsführung              | 134    | 0,74   |
|   | 18.184 | 100,00 |

**2. Periodenfremde Erträge und Aufwendungen**

Unter den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 876 ausgewiesen. Es handelt sich dabei im Wesentlichen um Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 708), Erträge aus der Ablösung Zinsswap (TEUR 123) und Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen auf Forderungen (TEUR 10).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von TEUR 113 im Wesentlichen in Form von Forderungsverlusten und übrige Aufwendungen Vorjahre.

In den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von TEUR 103 und periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 4 aus Steuernachzahlungen für Vorjahre enthalten.

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von TEUR 28 enthalten. Es handelt sich um Zinsen auf Steuernachzahlungen für Vorjahre.

**3. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag**

Die Steuern vom Einkommen mindern das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit um EUR 98.677,32.

**D. Sonstige Angaben****1. Beteiligungsverhältnisse**

Die Gesellschaft ist am Bilanzstichtag mit 50 % an der REGIOWERT GmbH, Heilbronn, beteiligt. Das Eigenkapital der REGIOWERT GmbH beträgt TEUR 1.254, das Jahresergebnis TEUR 117.

Die Gesellschaft ist am Bilanzstichtag mit 50 % an der MainWERT GmbH, Bietigheim-Bissingen, beteiligt. Das Eigenkapital der MainWERT GmbH beträgt TEUR 643, das Jahresergebnis TEUR 177.

**2. Personal**

Während des Geschäftsjahrs wurden durchschnittlich 14 Angestellte beschäftigt, wovon vier Arbeitnehmer auf Teilzeitbasis arbeiten.

**3. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Die Gesellschaft haftet im Rahmen der steuerlichen Organshaft nach § 73 AO für Steuerschulden des Organträgers Bietigheimer Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH, Bietigheim-Bissingen (KSt, GewSt).

Es wurden zwei selbstschuldnerische Bürgschaften für Erwerberfinanzierungen über insgesamt TEUR 13 gegenüber einem Kreditinstitut abgegeben.

Die Gesellschaft hat ferner im Rahmen des Verkaufs zweier Objekte eine Mietgarantie in Höhe von monatlich TEUR 32 abgegeben. Die Mietgarantie gilt bis zum erstmaligen Erreichen der garantierten Miethöhe. Die Gesellschaft geht davon aus, dass die garantierte Miethöhe im Oktober 2007 bereits erreicht wurde. Darüber hinaus wurde eine weitere Mietgarantie in Höhe von maximal TEUR 153 gegenüber einem Käufer abgegeben. Diese Mietgarantien sind zu 90 % durch Mieteinnahmen gedeckt. Für das verbleibende Risiko wurden Rückstellungen in Höhe von insgesamt TEUR 71 gebildet.

Es bestehen Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen in Höhe von TEUR 99.

**4. Derivative Finanzinstrumente**

Die Gesellschaft hat im Juni 2007 die im Jahr 2006 abgeschlossene Zinsswapvereinbarung über TEUR 4.000 sowie die Zinscapvereinbarung über TEUR 25.000 gegen eine Zinsswapvereinbarung über TEUR 25.000 mit einer Laufzeit bis 12. Juni 2013 eingetauscht.

Der Marktwert des Zinsswaps zum 31. Dezember 2007 beträgt TEUR - 49. Die Bewertung erfolgt durch Abzinsung von Zahlungsströmen unter Berücksichtigung marktgerechter Zinsstrukturkurven.

Zur Abbildung des negativen Marktwerts des Zinsswaps sind in den sonstigen Rückstellungen Rückstellungen für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften in Höhe von TEUR 4 enthalten.

**5. Organe der Gesellschaft**

Geschäftsführer ist:

Dieter Schwahn, Bietigheim-Bissingen

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

Manfred List (Oberbürgermeister a. D. der Stadt Bietigheim-Bissingen), Bietigheim-Bissingen (Vorsitzender)

Rainer Konopka (Bankdirektor der Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart),

Mannheim (stellvertretender Vorsitzender)

Jürgen Kessing (Oberbürgermeister der Stadt Bietigheim-Bissingen), Bietigheim-Bissingen

Rudolf Klenk (Direktor der Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart), Stuttgart

Wolfgang D. Heckeler (Geschäftsführer der Bietigheimer Wohnbau GmbH, Bietigheim-Bissingen), Remseck

Dr. Frank Schwertfeger (Bankdirektor der Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart), Mannheim (stellvertretendes Aufsichtsratsmitglied)

Im Berichtsjahr erhielten die Aufsichtsratsmitglieder Sitzungsgelder in Höhe von EUR 3.414,00, Fahrtgelder in Höhe von EUR 690,20 sowie Vergütungen in Höhe von EUR 15.570,00.

## **6. Konzernzugehörigkeit**

Der Jahresabschluss der Gesellschaft wird in den Konzernabschluss der Muttergesellschaft, der Bietigheimer Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH, Bietigheim-Bissingen, zum 31. Dezember 2007 einbezogen.

## **Bietigheim-Bissingen, 2. Juni 2008**

### **SüdWERT - Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH**

#### ***Geschäftsführung***

***Dieter Schwahn***

#### **Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der SüdWERT -Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH, Bietigheim-Bissingen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2007 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

## **Stuttgart, 3. Juni 2008**

### **Dr. Ebner, Dr. Stolz und Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft**

***Bernhard Steffan, Wirtschaftsprüfer***

***Uwe Harr, Wirtschaftsprüfer***

**Feststellung des Jahresabschlusses**

Der Jahresabschluss wurde am 09.07.2008 durch die Gesellschafterversammlung festgestellt. Es wurde beschlossen, den Bilanzgewinn in Höhe von EUR 1.059.078,96 auf neue Rechnung vorzutragen.