

## 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 - Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH Bietigheim-Bissingen	Rechnungslegung/Finanzberichte	Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2008 bis zum 31.12.2008	27.11.2009	83%

### SüdWERT - Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH

Bietigheim-Bissingen

### Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2008 bis zum 31.12.2008

### Lagebericht der SüdWERT - Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH, Bietigheim-Bissingen, für das Geschäftsjahr 2008

#### Entwicklung von Markt und Branche

Es ist festzustellen, dass die Kommunen sich im Süddeutschen Raum fast ganz von der Überlegung des Verkaufes von Wohnungsbeständen zurückgezogen haben.

Die im Berichtsjahr noch vorhandene Haushaltssituation bei den Kommunen gab auch keinen Anlass - über politische Bedenken hinweg - den Verkauf von Wohnungsbeständen wieder zu thematisieren.

Die seit Mitte letzten Jahres herrschende Finanzkrise und der zwischenzeitliche deutliche Konjunkturrückgang wird zu negativen Veränderungen in den Haushalten führen.

Deshalb ist damit zu rechnen, dass das Thema Verkauf von Wohnungsbeständen zur Wohnungsprivatisierung, wieder in Erwägung gezogen wird.

Festgestellt wird, dass aufgrund der Finanzsituation institutionelle Eigentümer von Wohnanlagen unter finanziellen Druck geraten und vermehrt Wohnanlagen am Markt zum Kauf anbieten.

#### Geschäftsentwicklung

Die Angebote für den Ankauf von Wohnanlagen waren äußerst zahlreich. Nach entsprechender Vorprüfung war jedoch festzustellen, dass in der Regel Faktoren wie Standort, Preis, Wohnungsgemeinde, hoher Gewerbeanteil und dergleichen zu keinen erfolgreichen Ankäufen geführt haben.

Aufgrund der zuvor geschilderten Situation wird jedoch davon ausgegangen, dass in naher Zukunft weitere Wohnungsbestände zur Wohnungsprivatisierung erworben werden können.

Die Zahl der verkauften Wohneinheiten gegenüber dem Vorjahr ist deutlich angestiegen.

Aufgrund der Verwerfungen auf dem Finanzsektor ist festzustellen, dass die Nachfrage von privaten Investoren deutlich zugenommen hat. Aus diesem Bereich konnten eine ganze Reihe von Verkäufen getätigt werden, die sich in dem Verkaufsergebnis niedergeschlagen haben.

Der Verkauf an Mieter und Selbstnutzer ist angesichts der herrschenden Rahmenbedingungen als zufriedenstellend zu bezeichnen.

Der Konjunkturrückgang und damit die Unsicherheit am Arbeitsmarkt wirken sich verkaufshemmend aus. Die günstige Zinssituation wird jedoch trotzdem von Selbstnutzern in Anspruch genommen, so dass entsprechende Stückzahlen von Wohnungen auch verkauft werden konnten.

Infolge dessen sind die Umsatzerlöse aufgrund der deutlich höheren Anzahl von verkauften Wohneinheiten gegenüber dem Vorjahr um 6,0 Mio. EUR gestiegen. Insgesamt konnten im Geschäftsjahr 2008 227 (im Vorjahr 141) Kaufverträge ergebniswirksam verbucht werden. Ferner konnten im Geschäftsjahr 2008 weitere 37 Kaufverträge abgeschlossen werden, bei denen der Übergang von Nutzen und Lasten im Jahr 2009 erfolgen wird.

Bei der Planung des Verkaufsvolumens wird für das Jahr 2009 aus dem vorhandenen Bestand des Wohnportfolios mit einem leichten Rückgang gegenüber dem Geschäftsjahr 2008 gerechnet. Für das Verkaufsergebnis werden die weiteren Entwicklungen auf dem Finanzsektor und im konjunkturellen Bereich entscheidend sein.

#### Personal

Der momentane Personalstand ist der Unternehmensstruktur und den Geschäftsaktivitäten angepasst. Veränderungen werden nur dann vorgenommen, sofern verändertes Geschäftsvolumen dies erfordert.

#### Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Abnahme der Bilanzsumme um 12,9 Mio. EUR resultiert im Wesentlichen aus dem Abgang der zum Verkauf bestimmten Grundstücke (12,8 Mio. EUR). Im Geschäftsjahr wurden keine neuen Wohneinheiten erworben, jedoch 227 veräußert. Die Objektfinanzierung hat durch den Abverkauf entsprechend abgenommen. Zum Bilanzstichtag verfügt die Gesellschaft über flüssige Mittel in Höhe von 1,1 Mio. EUR und einen nicht in Anspruch genommenen Kreditrahmen in Höhe von 9,4 Mio. EUR.

Gegenüber dem Vorjahr hat sich das abgeführte Jahresergebnis um 533 TEUR auf 1.716 TEUR vermindert. Ursächlich sind im Wesentlichen der verkaufsbedingte rückläufige Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung sowie um TEUR 693 geringere sonstige betriebliche Erträge. Das Finanzergebnis ist im Vergleich zum Vorjahr niedriger (- 61 TEUR). Dies ist bei zurückgegangenen Bankverbindlichkeiten insbesondere durch die höhere Belastung aus der Bewertung der eingesetzten Finanzderivate (155 TEUR, i. V. 4 TEUR) sowie durch gestiegene Zinssätze verursacht.

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

Bei zwei 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 verzinslichen Darlehen zu minimieren, hat die Gesellschaft in Vorjahren bereits einen Zinsswap abgeschlossen, der noch bis 2013 läuft.

#### Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

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

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

Weiterhin sind Mietsteigerungspotenziale vorhanden, damit das Finanzergebnis (saldiert mit dem Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung) weiter verbessert werden kann.

Der Gesetzgeber hat zwischenzeitlich die „Riester-Förderung“ auch für selbstgenutztes Wohneigentum beschlossen. Ein großer Teil der Bevölkerung besitzt zwischenzeitlich Riester-Produkte, die derzeit entsprechend bespart werden. Da nunmehr die Entnahmemöglichkeiten zum Erwerb von Wohnungseigentum vom Gesetzgeber geöffnet worden sind, ergeben sich hier weitere Absatzchancen zum Verkauf von Wohnungen an Selbstnutzer.

Wachstumsmöglichkeiten bestehen weiterhin durch eine Ausweitung des Tätigkeitsgebietes.

#### Nachtragsbericht

Nach Ende des Geschäftsjahres zum 31. Dezember 2008 haben sich keine Vorgänge von besonderer Bedeutung ereignet, über die an dieser Stelle zu berichten wäre.

#### Ausblick - zukünftige Entwicklung

Für die Unternehmensplanung 2009 wurden die Erwartungen an das erzielbare Verkaufsergebnis 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 2009 ein Jahresergebnis vor Ergebnisabführung auf Berichtsjahresniveau erwartet.

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

**Bietigheim-Bissingen, 8. April 2009**

#### SüdWERT- Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH

*Dieter Schwahn, Geschäftsführung*

#### Bilanz zum 31. Dezember 2008

der SüdWERT - Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH, Bietigheim-Bissingen

#### Aktiva

	EUR	Stand am 31.12.2008 EUR	Stand am 31.12.2007 TEUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	42.638,58		50
II. Sachanlagen	75.383,97		100
III. Finanzanlagen	200.000,00		200
		318.022,55	350
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Leistungen	62.299.610,02		75.372
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.271.616,04		1.261
III. Flüssige Mittel	1.138.794,16		984
		64.710.020,22	77.617

	EUR	Stand am 31.12.2008 EUR	Stand am 31.12.2007 TEUR
C. Rechnungsabgrenzungsposten		21.814,19	22
		65.049.856,96	77.989

**Passiva**

	EUR	Stand am 31.12.2008 EUR	Stand am 31.12.2007 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		602.532,66	850
C. Verbindlichkeiten		59.614.695,08	72.306
		65.049.856,96	77.989

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2008****der SüdWERT - Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH, Bietigheim-Bissingen**

	2008		2007	
	EUR	EUR	TEUR	TEUR
1. Rohergebnis		6.728.288,01		7.234
2. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	772.858,23		699	
b) Soziale Abgaben	129.651,84	902.510,07	117	816
3. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		45.052,95		43
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen		798.150,53		893
		4.982.574,46		5.482
5. Erträge aus Beteiligungen	50.000,00		0	
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	66.267,32		136	
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.124.416,43	- 3.008.149,11	3.083	- 2.947
8. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.974.425,35		2.535
9. Erstattete Steuern (i. V. Steuern) vom Einkommen und vom Ertrag	- 0,62		99	
10. Sonstige Steuern	257.932,34	257.931,72	187	286
11. Aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrags abgeführter Gewinn		- 1.716.493,63		- 2.249
12. Jahresüberschuss		0,00		0
13. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		1.059.078,96		1.059
14. Bilanzgewinn		1.059.078,96		1.059

**Entwicklung des Anlagevermögens der SüdWERT - Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH, Bietigheim-Bissingen, im Geschäftsjahr 2008**

	Stand am 01.01.2008 EUR	Anschaffungskosten		Stand am 31.12.2008 EUR	
		Zugänge EUR	Abgänge EUR		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	85.241,15	0,00	0,00	85.241,15	
2. Geleistete Anzahlungen	0,00	8.758,40	0,00	8.758,40	
	85.241,15	8.758,40	0,00	93.999,55	
II. Sachanlagen					
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	259.560,93	4.727,89	3.243,01	261.045,81	
III. Finanzanlagen					
Beteiligungen	200.000,00	0,00	0,00	200.000,00	
	544.802,08	13.486,29	3.243,01	555.045,36	
		Kumulierte Abschreibungen			
		Stand am 01.01.2008 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Stand am 31.12.2008 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		35.254,80	16.106,17	0,00	51.360,97
2. Geleistete Anzahlungen		0,00	0,00	0,00	0,00

	Kumulierte Abschreibungen			Stand am 31.12.2008 EUR
	Stand am 01.01.2008	Zugänge	Abgänge	
	EUR	EUR	EUR	
II. Sachanlagen				
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	159.958,07	28.946,78	3.243,01	185.661,84
III. Finanzanlagen				
Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00
	195.212,87	45.052,95	3.243,01	237.022,81
		Buchwerte		
		Stand am 31.12.2008	Stand am 31.12.2007	
		EUR	EUR	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		33.880,18	49.986,35	
2. Geleistete Anzahlungen		8.758,40	0,00	
		42.638,58	49.986,35	
II. Sachanlagen				
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		75.383,97	99.602,86	
III. Finanzanlagen				
Beteiligungen		200.000,00	200.000,00	
		318.022,55	349.589,21	

## Anhang für das Geschäftsjahr 2008

### der SüdWERT - Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH, Bietigheim-Bissingen

#### 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

Die Rückstellung für Gewährleistung wurde im Berichtsjahr erstmalig unter Berücksichtigung der bis zum Bilanzstichtag realisierten Umsätze ermittelt. Die Bewertungsänderung wurde aus Gründen der Anpassung der handelsrechtlichen an die steuerliche Bewertung infolge der stattgefundenen Betriebsprüfung vorgenommen. Aus der sich daraus ergebenden Auflösung der Rückstellung ergibt sich eine Ergebnisverbesserung von EUR 70.381,51.

Im Berichtsjahr wurden erstmals abnutzbare bewegliche geringwertige Anlagegüter über EUR 150,00 bis EUR 1.000,00 gemäß § 6 Abs. 2 a EStG in einen Sammelposten eingestellt und linear über einen Zeitraum von fünf Jahren abgeschrieben. Abweichend hiervon wurden in Vorjahren geringwertige Anlagegüter gemäß § 6 Abs. 2 EStG bis EUR 410,00 im Zugangsjahr voll abgeschrieben.

Die Auswirkung der Bewertungsänderung hat nur einen geringfügigen Einfluss auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und wurde im Hinblick auf eine einheitliche Bilanzierung in Handels- und Steuerbilanz sowie ein verbessertes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage vorgenommen.

##### 3. Ausweisänderungen

Die Kosten für die Teilnahme an einer Messe (TEUR 69) wurden im Berichtsjahr unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen, während sie im Vorjahr noch als Vertriebsaufwendungen in den Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke gezeigt wurden. Die Ausweisänderung wurde aus Gründen der Klarheit durchgeführt. Die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke sowie die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind daher um diesen Betrag 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. Die Zugänge im Geschäftsjahr 2008 werden linear abgeschrieben.

Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bewertet.

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

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Leistungen sind zu Anschaffungs- und 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 Rechten 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.

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. Enthaltene erhaltene 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 und sonstigen Vermögensgegenstände ist ein Betrag von EUR 38.174,82 mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr ausgewiesen.

Es bestehen Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, in Höhe von EUR 33.974,50 (i. V. TEUR 11).

##### **3. Flüssige Mittel**

Die Position enthält den Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten.

##### **4. Verbindlichkeiten**

Es bestehen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von EUR 47.842.629,87.

Sie sind jeweils durch Negativerklärungen, 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-/Pachtzinsforderungen aus den finanzierten Objekten sowie teilweise auch aus Objekten, deren Kredite bereits zurückgeführt wurden, besichert.

Die Verbindlichkeiten haben in Höhe von EUR 28.760.308,03 eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Es bestehen Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von EUR 8.439.318,37 (i. V. TEUR 8.176).

In den Verbindlichkeiten ist ein Betrag von EUR 38.774,69 aus Zinsabgrenzung enthalten, der rechtlich erst nach dem Bilanzstichtag entsteht.

#### **II. Gewinn- und Verlustrechnung**

##### **Periodenfremde Erträge und Aufwendungen**

Im Rohergebnis sind periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 221 ausgewiesen. Es handelt sich dabei im Wesentlichen um Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 192), und Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen auf Forderungen (TEUR 16).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von TEUR 71 im Wesentlichen in Form von Forderungsverlusten und übrige Aufwendungen Vorjahre.

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von TEUR 2 enthalten. Es handelt sich um Zinsen auf Steuernachzahlungen für Vorjahre.

### **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 1.304, das Jahresergebnis TEUR 150.

Die Erträge aus Beteiligung der Gesellschaft betreffen in voller Höhe (EUR 50.000,00) Gewinnausschüttungen der REGIOWERT GmbH.

Die Gesellschaft ist am Bilanzstichtag mit 50 % an der MainWERT GmbH, Bietigheim-Bissingen, beteiligt. Das Eigenkapital der MainWERT GmbH beträgt TEUR 660, das Jahresergebnis TEUR 17.

#### **2. Personal**

Während des Geschäftsjahrs wurden durchschnittlich 15 Angestellte beschäftigt, wovon fünf Arbeitnehmer auf Teilzeitbasis arbeiten.

#### **3. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen**

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

Es bestehen Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen in Höhe von TEUR 72.

#### **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 2008 beträgt TEUR – 3.195. Die Bewertung erfolgt durch Abzinsung von Zahlungsströmen unter Berücksichtigung marktgerechter Zinsstrukturkurven.

Zur Abbildung des negativen Marktwerts des Zinsswaps sind, soweit keine Bewertungseinheit gegeben ist, in den Rückstellungen Rückstellungen für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften in Höhe von TEUR 159 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 3.150,00, Fahrtgelder in Höhe von EUR 414,12 sowie Vergütungen in Höhe von EUR 15.000,00.

## Bietigheim-Bissingen, 7. April 2009

### **SüdWERT - Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH**

***Dieter Schwahn, Geschäftsführung***

### **Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**

Zum Zwecke der Offenlegung wird der Jahresabschluss im Rahmen der Offenlegungserleichterungen nach § 326 ff. HGB gekürzt wiedergegeben. Der nachfolgende Bestätigungsvermerk bezieht sich auf den vollständigen Jahresabschluss und Lagebericht.

„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 2008 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, 9. April 2009

### **Ebner Stolz Mönning Bachem GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft**

***Bernhard Steffan, Wirtschaftsprüfer***

***Jochen Böbenecker, Wirtschaftsprüfer***

**Feststellung des Jahresabschlusses**

Der Jahresabschluss wurde am 10.08.2009 durch die Gesellschafterversammlung festgestellt. Es wurde beschlossen, den Bilanzgewinn in Höhe von EUR 1.059.078,96 auf neue Rechnung vorzutragen.

---