

## 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 01.01.2009 bis zum 31.12.2009	05.08.2010	100%

### SüdWERT - Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH

Bietigheim-Bissingen

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2009 bis zum 31.12.2009

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2009

#### Entwicklung von Markt und Branche

Trotz der derzeitigen Konjunkturlage und der damit verbundenen negativen Auswirkungen auf die öffentlichen Haushalte hat dies noch nicht dazu geführt, dass Kommunen, kommunale oder öffentliche Wohnungsunternehmen Wohnungsbestände veräußern.

Es gibt erste Anzeichen dafür, dass insbesondere Kommunen aufgrund der Finanzsituation Überlegungen anstellen, sich von direkt oder indirekt gehaltenen Wohnungsbeständen zu trennen. Diese Diskussion wird trotz der negativen Veränderungen der Haushalte nach wie vor sehr politisch betrachtet.

Festgestellt wird außerdem, dass aufgrund der vorhandenen Finanzsituation institutionelle Eigentümer unter Druck geraten und daher Wohnanlagen am Markt zum Kauf anbieten.

#### Geschäftsentwicklung

Die Angebote für den Ankauf von Wohnanlagen waren äußerst zahlreich. Nach entsprechender Vorprüfung war festzustellen, dass in der Regel Faktoren wie Standort, Preis, Wohnungsgemeinde, hoher Gewerbeanteil und Ähnliches nur zu zwei Ankäufen von Wohnanlagen 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 ist gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen.

Dies war aufgrund des vorhandenen Wohnungsportfolios zu erwarten. Nach wie vor ist festzustellen, dass Mieter und Selbstnutzer das Angebot zum Erwerb nicht mehr im früheren Umfang annehmen. Ursache ist, dass seit dem Jahr 2007 die Eigenheimzulage abgeschafft wurde.

Dem gegenüber ist festzustellen, dass die Nachfrage von privaten Investoren zugenommen hat. Der Investitionsdrang in Sachanlagen und das niedrige Zinsniveau haben dazu geführt, dass verstärkt Wohnungen an private Investoren verkauft werden konnten.

Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Wohnungen sind gegenüber dem Vorjahr um TEUR 3.103 aufgrund der geringeren Anzahl von verkauften Wohneinheiten gesunken. Insgesamt konnten im Geschäftsjahr 2009 157 (im Vorjahr 227) Kaufverträge ergebniswirksam verbucht werden. Ferner konnten im Geschäftsjahr 2009 weitere 25 Kaufverträge abgeschlossen werden, bei denen der Übergang von Nutzen und Lasten im Jahr 2010 erfolgen wird.

Bei der Planung des Verkaufsvolumens wird für das Jahr 2010 aus dem vorhandenen Bestand des Wohnportfolios mit einem leichten Rückgang gegenüber dem Geschäftsjahr 2009 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 ein verändertes Geschäftsvolumen dies erfordert.

#### Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Abnahme der Bilanzsumme um TEUR 6.901 resultiert aus dem Abgang der zum Verkauf bestimmten Grundstücke (TEUR 7.554) und der Zunahme der flüssigen Mittel (TEUR 821). Es wurden im Geschäftsjahr 36 neue Wohneinheiten erworben, und insgesamt 157 Wohnungen veräußert. Zum Bilanzstichtag verfügt die Gesellschaft über flüssige Mittel in Höhe von TEUR 1.960 und einen nicht in Anspruch genommenen Kreditrahmen von TEUR 9.933.

Die Verbindlichkeiten haben von TEUR 60.217 auf TEUR 53.316 abgenommen. Dieser Rückgang ist aufgrund von Tilgungen aus Verkäufen und Überschüssen aus dem Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung entstanden.

Zur Finanzierung von neu erworbenen Wohnanlagen wurden TEUR 2.705 Darlehen aufgenommen.

Das Finanzergebnis ist im Vergleich zum Vorjahr wesentlich niedriger (TEUR 269). Dies ist in erster Linie auf die Ausgleichszahlungen des abgeschlossenen Zinsswaps (TEUR 1.124) zurückzuführen. Trotz dieser Belastung ist das Finanzergebnis saldiert mit den Deckungsbeiträgen aus Hausbewirtschaftung weiterhin positiv.

Das Unternehmen ist in hohem Maße auf Fremdmittel zur Objektfinanzierung angewiesen. Um Risiken aus Zinserhöhungen zu beschränken hat das Unternehmen in den Vorjahren einen Zinsswap abgeschlossen, der noch bis in das Jahr 2013 läuft.

Bei Bedarf können aus dem gewährten Kreditvolumen festverzinsliche Darlehen abgeschlossen werden.

Gegenüber dem Vorjahr hat sich das abgeführte Jahresergebnis um TEUR 370 auf TEUR 1.346 vermindert. Ursächlich sind im Wesentlichen der verkaufsbedingte rückläufige Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung sowie um TEUR 109 geringere sonstige betriebliche Erträge.

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.

Alle Geschäftsfelder des Unternehmens werden auf eventuell entstehende Risiken jeweils auf Projektebene betrachtet. Die Einzelmeldungen der jeweiligen Projekte werden zusammengeführt um mögliche Risiken für das Unternehmen einzuschätzen.

Der Aufsichtsrat wird regelmäßig über die zusammengefasste Risikobeurteilung informiert.

#### Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

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

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

Der überwiegende Teil des vorhandenen Wohnungsportfolios liegt nach wie vor in wirtschaftlich starken Regionen. Deshalb wird davon ausgegangen, dass trotz der Konjunkturlage weiterhin entsprechende Umsätze an Eigennutzern erzielt werden können. Außerdem wird seit geraumer Zeit festgestellt, dass vermehrt private Investoren Interesse am Erwerb von Sachwerten besitzen. Hier können auch weiterhin ausreichende Umsätze generiert werden.

Wachstumsmöglichkeiten bestehen nach wie vor in der Ausweitung des Tätigkeitsgebietes.

#### Nachtragsbericht

Nach Ende des Geschäftsjahres zum 31. Dezember 2009 haben sich keine Vorgänge von besonderer Bedeutung ereignet, über die an dieser Stelle zu berichten wäre.

#### Ausblick – zukünftige Entwicklung für die Unternehmensplanung

Für die Unternehmensplanung wird nicht nur für das Geschäftsjahr 2010 sondern auch für die künftigen Jahre eine stabile Entwicklung eingeschätzt. Für die erstellte Mehrjahresplanung wurden vorsichtige Parameter als Grundlage berücksichtigt. Für die Folgejahre wird daher auf Grundlage der stabilen Ergebnisbeiträge aus der Hausbewirtschaftung und aus dem Verkauf von Wohnungen mit positiven Jahresergebnissen (vor Ergebnisabführung) gerechnet.

Für das Geschäftsjahr 2010 wird mit einem Ergebnis gerechnet, das dem Vorjahr entspricht.

#### Bietigheim-Bissingen, 08.04.2010

#### SüdWERT - Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH

*Dieter Schwahn, Geschäftsführung*

#### Bilanz zum 31. Dezember 2009

#### Aktiva

	Stand am 31.12.2009 EUR	Stand am 31.12.2008 EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	29.235,69	42.638,58
II. Sachanlagen	68.623,34	75.383,97
III. Finanzanlagen	200.000,00	200.000,00
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Leistungen	54.616.532,96	62.299.610,02
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.252.664,72	1.271.616,04
III. Flüssige Mittel	1.959.550,01	1.138.794,16
C. Rechnungsabgrenzungsposten	22.815,35	21.814,19
Bilanzsumme	58.149.422,07	65.049.856,96

#### Passiva

Stand am 31.12.2009 EUR	Stand am 31.12.2008 EUR
-------------------------------	-------------------------------

	Stand am 31.12.2009 EUR	Stand am 31.12.2008 EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	520.000,00	520.000,00
II. Kapitalrücklage	3.253.550,26	3.253.550,26
III. Bilanzgewinn	1.059.078,96	1.059.078,96
	4.832.629,22	4.832.629,22
B. Rückstellungen	598.280,40	602.532,66
C. Verbindlichkeiten	52.718.512,45	59.614.695,08
Bilanzsumme	58.149.422,07	65.049.856,96

#### Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2009

	2009 EUR	2008 EUR
1. Rohergebnis	6.057.622,20	6.728.288,01
2. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	802.367,08	772.858,23
b) Soziale Abgaben	134.650,23	129.651,84
	937.017,31	902.510,07
3. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	37.599,93	45.052,95
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	809.208,05	798.150,53
	4.273.796,91	4.982.574,46
5. Erträge aus Beteiligungen	0,00	50.000,00
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6.066,33	66.267,32
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.745.085,07	3.124.416,43
	- 2.739.018,74	- 3.008.149,11
8. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.534.778,17	1.974.425,35
9. Steuern vom Einkommen (i. V. erstattete Steuern)	0,00	- 0,62
10. Sonstige Steuern	189.181,77	257.932,34
11. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags abgeführter Gewinn	1.345.596,40	1.716.493,63
12. Jahresüberschuss	0,00	0,00
13. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	1.059.078,96	1.059.078,96
14. Bilanzgewinn	1.059.078,96	1.059.078,96

#### Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2009

	Stand am 01.01.2009 EUR	Anschaffungskosten		Stand am 31.12.2009 EUR
		Zugänge EUR	Abgänge EUR	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, und ähnliche Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	85.241,15	3.624,74	0,00	88.865,89
2. Geleistete Anzahlungen	8.758,40	0,00	0,00	8.758,40
	93.999,55	3.624,74	0,00	97.624,29
II. Sachanlagen				
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	261.045,81	14.817,26	22.920,47	252.942,60
III. Finanzanlagen				
Beteiligungen	200.000,00	0,00	0,00	200.000,00
	555.045,36	18.442,00	22.920,47	550.566,89
		Kumulierte Abschreibungen		
	Stand am 01.01.2009 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Stand am 31.12.2009 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, und ähnliche Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	51.360,97	17.027,63	0,00	68.388,60
2. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00
	51.360,97	17.027,63	0,00	68.388,60
II. Sachanlagen				
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	185.661,84	20.572,30	21.914,88	184.319,26
III. Finanzanlagen				
Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00
	237.022,81	37.599,93	21.914,88	252.707,86

Buchwerte

	Stand am 31.12.2009 EUR	Stand am 31.12.2008 EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, und ähnliche Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	20.477,29	33.880,18
2. Geleistete Anzahlungen	8.758,40	8.758,40
	29.235,69	42.638,58
<b>II. Sachanlagen</b>		
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	68.623,34	75.383,97
<b>III. Finanzanlagen</b>		
Beteiligungen	200.000,00	200.000,00
	297.859,03	318.022,55

## Anhang für das Geschäftsjahr 2009

### A. Ausweisgrundsätze und Ausweisänderungen

#### 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. Ausweisänderungen

Die Bankkonten für die Abwicklung der Vermietung wurden im Berichtsjahr unter der Bilanzposition Guthaben bei Kreditinstituten ausgewiesen (TEUR 385), während sie im Vorjahr noch in den Forderungen aus Vermietung gezeigt wurden. Die Ausweisänderung wurde aus Gründen der Klarheit durchgeführt. Die Guthaben bei Kreditinstituten sowie die Forderungen aus Vermietung sind daher 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 2009 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 6.3 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 Vermögensgegenständen ist ein Betrag von EUR 27.637,84 mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr ausgewiesen.

Es bestehen Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht in Höhe von EUR 1.100,75 (i. V. EUR 33.974,50).

##### 3. Flüssige Mittel

Die Position enthält den Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten.

#### 4. Verbindlichkeiten

Es bestehen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von EUR 40.595.852,55 (i. V. EUR 47.842.629,87).

Die Verbindlichkeiten 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.

Es bestehen Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von EUR 8.885.284,84 (i. V. EUR 8.439.318,37).

Die Verbindlichkeiten haben in Höhe von EUR 34.345.184,29 eine Laufzeit von bis zu einem Jahr.

In den Verbindlichkeiten ist ein Betrag von EUR 59.844,45 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 112 ausgewiesen. Es handelt sich dabei im Wesentlichen um Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten wegen Verjährung (TEUR 55), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 34), und Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen auf Forderungen (TEUR 12).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von TEUR 66 im Wesentlichen in Form von Forderungsverlusten und übrige Aufwendungen 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 1.674, das Jahresergebnis TEUR 371.

Die Gesellschaft ist am Bilanzstichtag mit 50 % an der MainWERT GmbH, Bietigheim-Bissingen, beteiligt. Das Eigenkapital der MainWERT GmbH beträgt TEUR 1.426, das Jahresergebnis TEUR 765.

### 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 61.

### 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 2009 beträgt TEUR – 3.399. 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 202 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) bis 5. Oktober 2009

Dr. Stefan Hofmann, (Bankdirektor der Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart), Stuttgart (stellvertretendes Aufsichtsratsmitglied)  
ab 5. Oktober 2009

Im Berichtsjahr erhielten die Aufsichtsratsmitglieder Sitzungsgelder in Höhe von EUR 2.250,00, Fahrtgelder in Höhe von EUR 276,08 sowie Vergütungen in Höhe von EUR 15.750,00.

#### **Bietigheim-Bissingen, 8. April 2010**

##### **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 2009 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 2010**

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

***Gerhard Schroeder, Wirtschaftsprüfer***

***Bernhard Steffan, Wirtschaftsprüfer***

##### **Gewinnverwendungsbeschluss**

Der Jahresabschluss wurde am 12.07. 2010 durch die Gesellschafterversammlung festgestellt. Es wurde beschlossen, den Bilanzgewinn in Höhe von EUR 1.059.078,96 auf neue Rechnung vorzutragen.