

## 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 01.01.2010 bis zum 31.12.2010	27.07.2011	100%

### SüdWERT - Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH

Bietigheim-Bissingen

### Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01. Januar 2010 bis zum 31. Dezember 2010

### Lagebericht für das Geschäftsjahr 2010

SüdWERT — Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH, Bietigheim-Bissingen

#### Entwicklung von Markt und Branche

Trotz der angespannten Haushaltslage der Kommunen hat dies noch nicht dazu geführt, dass Kommunen, kommunale oder öffentliche Wohnungsunternehmen in nennenswertem Umfang Wohnungsbestände veräußern.

Nach wie vor wird die Entscheidung zum Verkauf von Wohnungsbeständen durch eine ausgeprägte politische Diskussion bestimmt.

Institutionelle Eigentümer sind durch die veränderte Finanzsituation unter Druck. Von diesen befinden sich daher vermehrt Angebote am Markt.

Im Vergleich zum Vorjahr haben Angebote von anderen Eigentümern durch die Zinssituation und Inflationsbefürchtungen abgenommen.

#### Geschäftsentwicklung

Angebote zum Ankauf von Wohnanlagen waren vorhanden. Nach entsprechender Prüfung der Faktoren Standort, Preis, Wohnungsgemenge, hoher Gewerbeanteil und Ähnliches kamen fünf Ankäufe zustande, wobei bei einer Wohnanlage ein Übergang erst im Jahr 2011 stattfindet.

Es wird davon ausgegangen, dass in naher Zukunft weitere Wohnungsbestände zur Wohnungsprivatisierung erworben werden können.

Die Zahl der verkauften Wohneinheiten ist gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

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.

Demgegenüber nimmt die Nachfrage von privaten Investoren zu. Ursachen sind Investitionsdrang in Sachanlagen und das niedrige Zinsniveau.

Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Wohnungen sind gegenüber dem Vorjahr um TEUR 3.432 aufgrund der höheren Anzahl von verkauften Wohneinheiten gestiegen. Insgesamt konnten im Geschäftsjahr 2010 175 (im Vorjahr 157) Kaufverträge ergebniswirksam verbucht werden. Ferner konnten im Geschäftsjahr 2010 weitere 23 Kaufverträge abgeschlossen werden, bei denen der Übergang von Nutzen und Lasten im Jahr 2011 erfolgen wird.

Bei der Planung des Verkaufsvolumens wird für das Jahr 2011 aus dem vorhandenen Bestand des Wohnportfolios mit einem Rückgang gegenüber dem Geschäftsjahr 2011 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 1.741 resultiert aus dem Abgang der zum Verkauf bestimmten Grundstücke (TEUR 676) und der Abnahme der flüssigen Mittel (TEUR 868). Es wurden im Geschäftsjahr 232 neue Wohneinheiten erworben, davon fand bei 68 Wohneinheiten der Übergang erst 2011 statt. Insgesamt wurden 175 Wohnungen im Geschäftsjahr 2010 veräußert. Zum Bilanzstichtag verfügt die Gesellschaft über flüssige Mittel in Höhe von TEUR 1.092 und einen nicht in Anspruch genommenen Kreditrahmen von TEUR 21.079.

Die Verbindlichkeiten haben von TEUR 53.316 auf TEUR 51.571 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 Kreditlinien in Höhe von TEUR 21.349 eingeräumt.

Das Finanzergebnis ist im Vergleich zum Vorjahr wesentlich niedriger (TEUR 294). Dies ist in erster Linie auf den Rückgang des Zinsaufwandes für variable Darlehen zur Objektfinanzierung zurückzuführen. Durch diese Belastung übersteigen die Zinsaufwendungen im Geschäftsjahr 2010

den Deckungsbeitrag aus Hausbewirtschaftung geringfügig.

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 1.258 auf TEUR 2.604 erhöht. Ursächlich sind im Wesentlichen der höhere Deckungsbeitrag aus dem Verkauf, die Erträge aus Beteiligungen, sowie um TEUR 131 höhere sonstige betriebliche Erträge.

Die Marktlage hat es ermöglicht, bei einer Reihe von Verkaufsobjekten die geplanten Verkaufserlöse zu erhöhen.

#### **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 gegenübergestellt 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 2010 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 2011, 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 2011 wird mit einem Ergebnis gerechnet, das unter dem des Vorjahres liegen wird.

#### **Bietigheim-Bissingen, den 30. März 2011**

#### **SüdWERT - Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH**

#### **Geschäftsführung**

**Dieter Schwahn**

#### **Bilanz zum 31. Dezember 2010**

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

#### **Aktiva**

	Stand am 31.12.2010 EUR	Stand am 31.12.2009 EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	20.689,13	29.235,69
II. Sachanlagen	61.129,46	68.623,34
III. Finanzanlagen	415.043,54	200.000,00
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Leistungen	54.003.988,96	54.616.532,96
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	795.043,17	1.252.664,72
III. Flüssige Mittel	1.091.967,44	1.959.550,01
C. Rechnungsabgrenzungsposten	20.127,70	22.815,35
	56.407.989,40	58.149.422,07

#### **Passiva**

Stand am 31.12.2010 EUR	Stand am 31.12.2009 EUR
-------------------------------	-------------------------------

	Stand am 31.12.2010 EUR	Stand am 31.12.2009 EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	520.000,00	520.000,00
II. Kapitalrücklage	3.253.550,26	3.253.550,26
III. Gewinnrücklagen	3.966,60	0,00
IV. Bilanzgewinn	1.059.078,96	1.059.078,96
	4.836.595,82	4.832.629,22
B. Rückstellungen	491.787,35	598.280,40
C. Verbindlichkeiten	51.079.606,23	52.718.512,45
	56.407.989,40	58.149.422,07

### Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2010

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

	2010 EUR	2009 EUR
1. Rohergebnis	6.738.024,41	6.057.622,20
2. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	773.682,26	802.367,08
b) Soziale Abgaben	127.725,85	134.650,23
	901.408,11	937.017,31
3. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	50.436,84	37.599,93
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	892.819,65	809.208,05
	4.893.359,81	4.273.796,91
5. Erträge aus Beteiligungen	325.000,00	0,00
6. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	43,54	0,00
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.554,92	6.066,33
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.448.771,17	2.745.085,07
	-2.120.172,71	-2.739.018,74
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	2.773.187,10	1.534.778,17
10. Sonstige Steuern	169.052,42	189.181,77
11. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags abgeführter Gewinn	2.604.134,68	1.345.596,40
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

#### SüdWERT - Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH, Bietigheim-Bissingen, im Geschäftsjahr 2010

	Stand am 1.1.2010 EUR	Anschaffungskosten			Stand am 31.12.2010 EUR
		Zugänge EUR	Umbuchungen EUR	Abgänge EUR	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	88.865,89	20.403,24	8.758,40	18.629,32	99.398,21
2. Geleistete Anzahlungen	8.758,40	0,00	-8.758,40	0,00	0,00
	97.624,29	20.403,24	0,00	18.629,32	99.398,21
II. Sachanlagen					
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	252.942,60	14.657,84	0,00	13.229,57	254.370,87
III. Finanzanlagen					
1. Beteiligungen	200.000,00	0,00	0,00	0,00	200.000,00
2. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	215.043,54	0,00	0,00	215.043,54
	200.000,00	215.043,54	0,00	0,00	415.043,54
	550.566,89	250.104,62	0,00	31.858,89	768.812,62
		Kumulierte Abschreibungen			
		Stand am 1.1.2010 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Stand am 31.12.2010 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte		68.388,60	28.949,80	18.629,32	78.709,08

	Kumulierte Abschreibungen			
	Stand am			Stand am
	1.1.2010	Zugänge	Abgänge	31.12.2010
	EUR	EUR	EUR	EUR
2. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00
	68.388,60	28.949,80	18.629,32	78.709,08
<b>II. Sachanlagen</b>				
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	184.319,26	21.487,04	12.564,89	193.241,41
<b>III. Finanzanlagen</b>				
1. Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00
	252.707,86	50.436,84	31.194,21	271.950,49
			<b>Buchwerte</b>	
			Stand am	Stand am
			31.12.2010	31.12.2009
			EUR	EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
1. Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte			20.689,13	20.477,29
2. Geleistete Anzahlungen			0,00	8.758,40
			20.689,13	29.235,69
<b>II. Sachanlagen</b>				
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung			61.129,46	68.623,34
<b>III. Finanzanlagen</b>				
1. Beteiligungen			200.000,00	200.000,00
2. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht			215.043,54	0,00
			415.043,54	200.000,00
			496.862,13	297.859,03

## Anhang für das Geschäftsjahr 2010

### SüdWERT - Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH, Bietigheim-Bissingen

#### A. 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).

#### B. Rechnungslegungsgrundsätze

Der Jahresabschluss wurde erstmalig nach den Regelungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) erstellt. Die Vorjahresbeträge wurden in Übereinstimmung mit Art. 67 Abs. 8 EGHGB nicht angepasst.

Unter Außerachtlassung der Änderungen durch das BilMoG entsprechen Darstellung, Gliederung, Ansatz und Bewertung des Jahresabschlusses den Vorjahresgrundsätzen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die entgeltlich erworbenen 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 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 2010 werden sowohl linear als auch degressiv abgeschrieben. Die geleisteten Anzahlungen sind zu Anschaffungskosten aktiviert.

Im Berichtsjahr wurde das Wahlrecht die abnutzbaren beweglichen geringwertigen Anlagegüter gemäß § 6 Abs. 2 EStG bis EUR 410,00 im Zugangsjahr voll abzuschreiben in Anspruch genommen. Der im Vorjahr gebildete Sammelposten wird weiterhin linear abgeschrieben.

Die unter den Finanzanlagen ausgewiesenen Beteiligungen sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Ausleihungen sind zum Nennwert angesetzt.

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 Vertriebskosten der Objekte sind nicht aktiviert. Die Bewertung entspricht den Bestandteilen der Herstellungskosten nach R 6.3 EStR.

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

Die Bauvorbereitungskosten sind zu Anschaffungskosten aktiviert.

Die unfertigen Leistungen sind zu Anschaffungskosten bewertet.

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

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen und sind nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bewertet. Sie werden mit der Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

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

Die Verbindlichkeiten werden zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

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 20.412,52 mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr ausgewiesen.

Bei den Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, handelt es sich um Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von EUR 19.278,51 (i. V. EUR 1.100,75).

#### 3. Flüssige Mittel

Die Position enthält den Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten.

#### 4. Andere Gewinnrücklagen

Die Auflösung der Rückstellungen durch die Erstanwendung des BilMoG zum 1. Januar 2010 wurde erfolgsneutral in die andere Gewinnrücklagen eingestellt (EUR 3.966,60).

#### 5. Verbindlichkeiten

Es bestehen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von EUR 37.442.033,92 (i. V. EUR 40.595.852,55).

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.

Die Verbindlichkeiten haben in Höhe von EUR 29.742.817,78 eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Es bestehen Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von EUR 10.702.034,22 (i. V. EUR 8.885.284,84).

In den übrigen sonstigen Verbindlichkeiten ist ein Betrag von EUR 59.865,97 aus Zinsabgrenzung enthalten, der rechtlich erst nach dem Bilanzstichtag entsteht.

### II. Gewinn- und Verlustrechnung

#### 1. Periodenfremde Erträge und Aufwendungen

Im Rohergebnis sind periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 245 ausgewiesen. Es handelt sich dabei im Wesentlichen um Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten wegen Verjährung (TEUR 21), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 100), übrige Erträge Vorjahre (TEUR 90) und Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen auf Forderungen (TEUR 2).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von TEUR 102 im Wesentlichen in Form von Forderungsverlusten und übrige Aufwendungen Vorjahre.

#### 2. Aufzinsung von Rückstellungen

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffen in Höhe von EUR 3.734,53 Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

### 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 1.838, das Jahresergebnis TEUR 413.

Die Gesellschaft ist am Bilanzstichtag mit 50 % an der MainWERT GmbH, Bietigheim-Bissingen, beteiligt. Das Eigenkapital der MainWERT GmbH beträgt TEUR 1.314, das Jahresergebnis TEUR 287.

#### 2. Personal

Während des Geschäftsjahrs wurden durchschnittlich 14 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).

Das Risiko einer Inanspruchnahme wird als gering eingestuft, da es derzeit aufgrund der guten Vermögens-, Finanz- und Ertragslage keinerlei Anzeichen dafür gibt, dass der Organträger seinen Verpflichtungen aus den Steuerschulden nicht nachkommen wird.

Es bestehen Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen in Höhe von TEUR 103.

#### **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 – 2.904. Die Bewertung erfolgt durch Abzinsung von Zahlungsströmen unter Berücksichtigung marktgerechter Zinsstrukturkurven.

Zur Abbildung des negativen Marktwerts des Zinsswaps sind, soweit auf Basis aktueller Liquiditätsplanungen das Volumen der Grundgeschäfte den Nominalbetrag des Zinsswaps unterschreitet, in den sonstigen Rückstellungen für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften in Höhe von TEUR 110 enthalten.

#### **5. Bewertungseinheit**

Die Gesellschaft setzt ein derivatives Finanzinstrument zur Absicherung von zukünftigen Zahlungsströmen aus Darlehen (Grundgeschäfte) ein. Dafür wurde als Sicherungsinstrument ein Zinsswap-Geschäft abgeschlossen. Das Risiko von mehreren zum Teil zukünftigen Grundgeschäften wird im Rahmen eines Macro Hedges gesichert. Im Berichtsjahr wurden Darlehen in Höhe von TEUR 25.000 durch Payer Swaps (insgesamt TEUR 25.000) abgesichert. Die aus den variablen Zinszahlungen der Darlehen resultierenden Zinsrisiken werden durch die zu erhaltenden variablen Zinszahlungen aus dem Payer Swap eliminiert. Der beizulegende Zeitwert des Payer Swaps beträgt TEUR -2.904. Die variabel verzinslichen Darlehen werden für den Zeitraum bis 12. Juni 2013 abgesichert. Die Ermittlung der prospektiven und retrospektiven Effektivität erfolgte anhand der Critical Term Match Methode.

#### **6. 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. Stefan Hofmann, (Bankdirektor der Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart), Stuttgart (stellvertretendes Aufsichtsratsmitglied)

Im Berichtsjahr erhielten die Aufsichtsratsmitglieder Sitzungsgelder in Höhe von EUR 4.200,00, Fahrtgelder in Höhe von EUR 552,16 sowie Vergütungen in Höhe von EUR 18.000,00.

#### **Bietigheim-Bissingen, 30. März 2011**

##### **SüdWERT - Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH**

##### **Geschäftsführung**

**Dieter Schwahn**

##### **Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**

Zum Zwecke der Offenlegung wird der Jahresabschluss im Rahmen der Offenlegungsverleichterungen 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 2010 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, 31. März 2011**

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

***Bernhard Steffan, Wirtschaftsprüfer***

***Tobias Dürmeier, Wirtschaftsprüfer***

**Gewinnverwendungsbeschluss**

Der Jahresabschluss wurde am 13.05.2011 durch die Gesellschafterversammlung festgestellt. Es wurde beschlossen, den Bilanzgewinn in Höhe von EUR 1.059.078,96 auf neue Rechnung vorzutragen.

---