

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 31.12.2006	12.02.2008	83%

Südwert Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH

Bietigheim-Bissingen

Jahresabschluss zum 31.12.2006

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2006

Markt- und Absatzentwicklung

Trotz der sich positiv entwickelnden Steuereinnahmen von Bund, Länder und Kommunen hat sich deren Haushaltssituation noch nicht nachhaltig verbessert.

Aufgrund einer Studie der HSH Nordbank werden die Kommunen die stärkste Gruppe auf der Verkäuferseite von Wohnimmobilien sein. Es wird damit gerechnet, dass 820.000 kommunale Wohnungen bis 2015 veräußert werden.

Auch wird damit gerechnet, dass der Bund und die Länder ihren Restbestand von etwa 300.000 Wohnungen innerhalb der nächsten Jahre veräußern werden.

Somit ist zu erwarten, dass es auch in Zukunft aufgrund der Marktbedingungen gelingen wird, Wohnungsbestände zur Wohnungsprivatisierung zu erwerben. Derzeit werden Überlegungen angestellt, dass seitherige Tätigkeitsgebiet (Süddeutschland) zu erweitern.

Weiter anstehende Projekte in Zusammenarbeit mit den Joint Ventures der ABG Frankfurt und der Stadsiedlung Heilbronn tragen zur weiteren Stärkung der Marktposition bei.

Gegenüber dem Vorjahr konnte die Anzahl der verkauften Wohneinheiten nochmals leicht gesteigert werden. Eine erfreuliche Zunahme der Verkäufe an Globalanleger konnte registriert werden. Ausländische Investoren und andere Kapitalanleger haben die Bestandsimmobilie als Anlageform wieder im Focus.

Wie bereits prognostiziert, hat der Wegfall der Eigenheimzulage zu einem Rückgang der Einzelverkäufe an Mieter und Selbstnutzer geführt. Die sich weiter abzeichnende Erholung der konjunkturellen Lage und auch die möglicherweise daraus resultierende Verbesserung der Arbeitsplatzsituation können den Einzelverkauf wieder beleben. Es wird jedoch damit gerechnet, dass die Verkaufszahlen des Jahres 2006 künftig aufgrund der Sondereffekte (Verkäufe an Globalanleger) nicht erreicht werden.

Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse sind gegenüber dem Vorjahr um 16,6 Mio. EUR im Wesentlichen aufgrund einer höheren Anzahl verkaufter Wohneinheiten angestiegen. Aus den Geschäftsjahren 2005 und 2006 konnten insgesamt 452 (im Vorjahr 321) Kaufverträge bilanzwirksam verbucht werden. Es konnten bereits 44 Kaufverträge im Berichtsjahr abgeschlossen werden, bei denen der Übergang von Nutzen und Lasten im Jahr 2007 erfolgen wird.

Personal

Die derzeitige Unternehmensstruktur und die Geschäftsaktivitäten sind dem Personalstand angepasst. Erweiterungen werden dann vorgenommen, sofern weiteres Geschäftsvolumen entsteht.

Vermögens- Finanz- und Ertragslage

Der Rückgang der Bilanzsumme um 26,7 Mio. EUR resultiert im Wesentlichen aus dem Abbau der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und der Forderungen aus Verkauf (1,3 Mio. EUR). Im Geschäftsjahr wurden 223 Wohneinheiten erworben und 452 veräußert. Durch die hohen Verkaufserlöse im Geschäftsjahr konnten verstärkt Objektkredite zurückgeführt werden (39,5 Mio. EUR). Zur Finanzierung von neu erworbenen Objekten wurden neue Fremdmittel aufgenommen (13,3 Mio. EUR). Insgesamt konnte die Objektfinanzierung deutlich reduziert werden. Zum Bilanzstichtag verfügt die Gesellschaft über flüssige Mittel in Höhe von TEUR 508 und einen nicht in Anspruch genommenen Kreditrahmen in Höhe von 15 Mio. EUR.

Gegenüber dem Vorjahr hat sich das abgeführte Jahresergebnis um TEUR 758 auf TEUR 3.164 vermindert. Ursächlich ist im Wesentlichen das um TEUR 565 verminderte Finanzergebnis. Negativ hat sich hier vor allem die Zuführung zur Rückstellung für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften für eingesetzte derivative Finanzinstrumente ausgewirkt (TEUR 410). Der Deckungsbeitrag aus Verkauf bewegt sich trotz der gestiegenen Verkaufsumsätze auf Vorjahresniveau. Dies ist vor allem auf geringere Deckungsbeiträge aus den global verkauften Objekten zurückzuführen.

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

Widerrum wurden bei einer Reihe von Verkaufsobjekten die geplanten künftigen Verkaufsumsätze nach unten korrigiert.

Risikomanagementziele und -methoden

Das angewandte Risikomanagement hat nunmehr einen Stand erreicht, bei dem alle künftigen Risiken frühzeitig erkannt und Reaktionsmöglichkeiten gegeben sind.

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

Um das Zinsrisiko aus variabel verzinsten Darlehen zu reduzieren, werden mindestens 50 % des variablen Finanzbedarfs über Zinscaps abgesichert. In diesem Zusammenhang wurde eine Zinssicherungsvereinbarung über ein Volumen von 25 Mio. Euro abgeschlossen.

Um den Zinsaufwand aus langfristigen festverzinslichen Darlehen zu optimieren, werden Zinsswaps eingesetzt. Dementsprechend wurde eine Zinsswap-Vereinbarung über 4 Mio. EUR abgeschlossen.

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Risiken liegen in einer Erhöhung des Zinsniveaus, denen jedoch durch Festzinsvereinbarungen und eine Zinsbegrenzungsvereinbarung begegnet wurde.

Durch die vorhandenen Mietsteigerungspotentiale kann das Finanzergebnis weiter verbessert werden.

Aufgrund der verstärkten Aktivitäten ausländischer Investoren in Deutschland besteht das Risiko des Verlusts von Marktanteilen.

Aufgrund der erwarteten Verkäufe von Immobilienbeständen durch den Bund und die Kommunen sowie durch eine Ausweitung des Tätigkeitsgebietes bestehen weitere Wachstumsmöglichkeiten.

Ausblick – zukünftige Entwicklung

Für die Unternehmensplanung des Geschäftsjahres 2007 wurde die Erwartung des Verkaufsergebnisses vorsichtig eingeschätzt.

Im bestehenden Portfolio des Wohnungsbestandes sind weiterhin attraktive Standorte vertreten, bei denen im geplanten Umfang Verkäufe realisiert werden können. Somit sind weitere Rückführungen der Objektkredite zu erwarten.

Bei einem Teil des Portfolios bestehen Mietsteigerungspotentiale, die umgesetzt werden, so dass sich die Ergebnisse aus der Hausbewirtschaftung verbessern.

Trotzdem wird für 2007 ein Jahresergebnis vor Ergebnisabführung erwartet, das unter dem Vorjahresniveau liegen wird.

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

Bietigheim-Bissingen, den 27.04.2007

SüdWERT-Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH

Geschäftsführung

Bilanz zum 31. Dezember 2006

Aktiva

	EUR	Stand am 31.12.2006 EUR	Stand am 31.12.2005 TEUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		25.323,00	10
II. Sachanlagen			
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		101.723,81	119
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	65.977.132,66		76.213
2. Bauvorbereitungskosten	271.660,60		819
3. Unfertige Leistungen	1.850.481,22		2.116
4. Geleistete Anzahlungen	0,00		12.530
		68.099.274,48	91.678
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	611.656,60		687
2. Forderungen aus Verkauf	751.879,78		2.096
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	8.433,20		41
4. Sonstige Vermögensgegenstände	3.908,84		97
		1.375.878,42	2.921
III. Flüssige Mittel		507.754,13	2.058

		Stand am 31.12.2006	Stand am 31.12.2005
	EUR	EUR	TEUR
C. Rechnungsabgrenzungsposten		4.982,00	4
		70.314.935,84	96.990

Passiva

		Stand am 31.12.2006	Stand am 31.12.2005
	EUR	EUR	EUR
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			
Sonstige Rückstellungen		1.431.527,53	1.112
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	53.508.956,44		80.442
2. Erhaltene Anzahlungen	2.143.950,29		2.736
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	920.754,81		1.241
4. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	7.474.352,64		6.612
5. Sonstige Verbindlichkeiten	2.764,91		14
		64.050.779,09	91.045
		70.314.935,84	96.990

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2006

	2006		2005	
	EUR	EUR	TEUR	TEUR
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	7.289.574,76		7.620	
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	40.926.807,73	48.216.382,49	23.997	31.617
2. Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		- 11.048.682,10		- 7.858
3. Sonstige betriebliche Erträge		510.662,58		552
		37.678.362,97		24.311
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.790.050,57		3.243	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	24.660.320,47	27.450.371,04	9.714	12.957
5. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	714.753,33		712	
b) Soziale Abgaben	123.334,23	838.087,56	112	824
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		32.279,84		24
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.507.490,93		3.535
		6.850.133,60		6.971
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	73.070,16		40	
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.486.129,12	- 3.413.058,96	2.888	- 2.848
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		3.437.074,64		4.123
11. Sonstige Steuern		272.928,30		201
12. Aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrags abgeführter Gewinn		- 3.164.146,34		- 3.922
13. Jahresüberschuss		0,00		0
14. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		1.059.078,96		1.059
15. Bilanzgewinn		1.059.078,96		1.059

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2006

	Anschaffungskosten			
	Stand am 01.01.2006	Zugänge	Abgänge	Stand am 31.12.2006
	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	20.783,10	17.583,87	0,00	38.366,97
II. Sachanlagen				
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	243.230,64	15.927,71	26.604,24	232.554,11
III. Finanzanlagen				

	Anschaffungskosten			Stand am 31.12.2006 EUR
	Stand am 01.01.2006 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	
Beteiligungen	200.000,00	0,00	0,00	200.000,00
	464.013,74	33.511,58	26.604,24	470.921,08
	Kumulierte Abschreibungen			
	Anschaffungskosten			Stand am 31.12.2006 EUR
	Stand am 01.01.2006 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	10.870,10	2.173,87	0,00	13.043,97
II. Sachanlagen				
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	124.500,64	30.105,97	23.776,31	130.830,30
III. Finanzanlagen				
Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00
	135.370,74	32.279,84	23.776,31	143.874,27
	Buchwerte			
	Anschaffungskosten			Stand am 31.12.2005 EUR
	Stand am 31.12.2006 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten			25.323,00	9.913,00
II. Sachanlagen				
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung			101.723,81	118.730,00
III. Finanzanlagen				
Beteiligungen			200.000,00	200.000,00
			327.046,81	328.643,00

Anhang für das Geschäftsjahr 2006

A. Ausweisgrundsätze und Bewertungsänderungen

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

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 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 und um Sanierungsaufwendungen. 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. Bei den Forderungen aus Verkauf werden für die im Forderungsbestand entstehenden Zinsverluste angemessene Wertberichtigungen gebildet.

Die sonstigen 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 200.866,89 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 8.433,20 (i. V. TEUR 41).

3. Flüssige Mittel

Die Position enthält den Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten.

4. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für noch zu erbringende Leistungen (TEUR 469), für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften (TEUR 410), Gewährleistung (TEUR 152) und Vertriebsboni (TEUR 113).

5. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten setzen sich wie folgt zusammen:

Restlaufzeit bis 1 Jahr	EUR	23.391.205,16
Restlaufzeit 1 - 5 Jahre		19.413.875,64
Restlaufzeit über 5 Jahre		10.703.875,64
	EUR	53.508.956,44

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 besichert.

Unter den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ist ein Betrag in Höhe von EUR 107.876,70 mit einer Restlaufzeit von über ein bis fünf Jahren enthalten.

Alle anderen Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Es bestehen Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von TEUR 7.474 (i. V. TEUR 6.612).

Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen in vollem Umfang von EUR 2.764,91 (i.V. TEUR 14) Verbindlichkeiten aus Steuern.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse lassen sich wie folgt nach Tätigkeitsbereichen verteilen:

	TEUR	%
Erlöse aus der Hausbewirtschaftung	7.289	15,12
Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken	40.927	84,88
	48.216	100,00

2. Periodenfremde Erträge und Aufwendungen

Unter den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 355 ausgewiesen. Es handelt sich um Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 216) und Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen auf Forderungen (TEUR 139).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von TEUR 175 im Wesentlichen in Form von Forderungsverlusten und Aufwendungen Vorjahr.

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 1.137, das Jahresergebnis TEUR 191.

Die Gesellschaft ist am Bilanzstichtag mit 50% an der MAINWERT GmbH, Bietigheim-Bissingen, beteiligt. Das Eigenkapital der MAINWERT GmbH beträgt TEUR 467, das Jahresergebnis TEUR 100.

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 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 98.

Aus einem Kaufvertrag über ein zum Verkauf bestimmtes Grundstück besteht eine Verpflichtung in Höhe des ausstehenden Kaufpreises in Höhe

von TEUR 4.930.

4. Derivative Finanzinstrumente

Die Gesellschaft hat im Juli 2006 eine Zinsswapvereinbarung über TEUR 4.000 mit einer Laufzeit bis 2016 abgeschlossen. Des Weiteren wurde im Juli 2006 eine Zinscapvereinbarung über TEUR 25.000 mit einer Laufzeit bis 2013 abgeschlossen. Der Marktwert des Zinsswaps zum 31. Dezember 2006 beträgt TEUR -311, der Marktwert des Zinscaps beträgt TEUR -1.147. Die Bewertung erfolgt durch Abzinsung von Zahlungsströmen unter Berücksichtigung marktgerechter Zinsstrukturkurven.

Zur Abbildung des negativen Marktwerts der Instrumente sind in den sonstigen Rückstellungen Rückstellungen für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften in Höhe von TEUR 311 für den Zinsswap und TEUR 99 für den Zinscap 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 5.568,00, Fahrtgelder in Höhe von EUR 1.297,02 sowie Vergütungen in Höhe von EUR 15.480,00.

5. Konzernzugehörigkeit

Der Jahresabschluss der Gesellschaft wird in den Konzernabschluss der Muttergesellschaft, der Bietigheimer Wohnprivatisierungsgesellschaft mbH, Bietigheim-Bissingen, zum 31. Dezember 2006 einbezogen.

Bietigheim-Bissingen, 27. April 2007

SüdWERT - Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH

Dieter Schwahn, Geschäftsführer

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 2006 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, 02. Mai 2007

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

Bernhard Steffan, Wirtschaftsprüfer

Uwe Harr, Wirtschaftsprüfer
