

Anlage 2

Jahresabschluss zum 31.12.2002



Aktivseite

Bilanz

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	7.625.652,29		7.782.205,82
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.054,81		10.529,22
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	507,02		3.714,00
	<u>7.636.214,12</u>		
Finanzanlagen			
Beteiligungen			
Andere Finanzanlagen	70,00	70,00	70,00
Anlagevermögen insgesamt		<u>7.636.284,12</u>	<u>7.796.519,04</u>
Umlaufvermögen			
Unfertige Leistungen	461.755,18		465.555,82
andere Vorräte	9.573,60	471.328,78	8.732,78
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	58.629,56		45.072,40
Sonstige Vermögensgegenstände	14.521,50	73.151,06	24.323,04
Wertpapiere		5.131,63	928.995,36
Übertrag		8.185.895,59	9.269.198,44



Übertrag	8.185.895,59	9.269.198,44
Flüssige Mittel und Bauspar- guthaben		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.565.270,13	477.445,40
Bausparguthaben	<u>1.565.270,13</u>	
Rechnungsabgrenzungsposten		
Geldbeschaffungskosten	0,00	4.121,02
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	2.093,50	2.093,50
	<u>2.093,50</u>	<u>2.093,50</u>
Bilanzsumme	<u><u>9.753.259,22</u></u>	<u><u>9.752.858,36</u></u>

**Passivseite****Bilanz**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
gezeichnetes Kapital	76.693,78		76.693,78
Gewinnrücklagen			
Satzungsmäßige Rücklage	76.693,78		76.693,78
Andere Gewinnrücklagen	4.860.384,18	5.013.771,74	4.737.220,81
Bilanzgewinn/Bilanzverlust			
Zu verteilender Gewinn aus dem Vorjahr			0,00
Jahresüberschuß	61.265,18	61.265,18	123.163,37
Eigenkapital insgesamt		5.075.036,92	5.013.771,74
Rückstellungen			
Steuerrückstellung	0,00		0,00
Rückstellung für Bauinstandhaltung	781.557,23		715.975,29
sonstige Rückstellungen	14.000,00	795.557,23	12.556,46
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.612.581,99		2.705.201,34
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	606.780,56		643.625,19
erhaltene Anzahlungen	480.564,05		480.992,75
Verbindlichkeiten aus Vermietung	58.970,77		35.852,03
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	118.729,91		132.758,93
Sonstige Verbindlichkeiten	5.037,79	3.882.665,07	12.124,63
davon aus Steuern:	0,00		0,00
		9.753.259,22	9.752.858,36

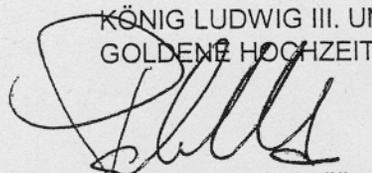


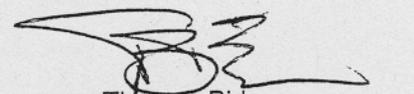
**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom
01.01.2002 - 31.12.2002**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<hr/>			
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		2.202.346,04	2.135.700,66
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-3.800,64	-8.895,34
Sonstige betriebliche Erträge		5.638,87	29.499,56
Aufwendungen für bezogene Lieferungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.544.393,61		-1.534.983,01
		-1.544.393,61	
		<hr/> 659.790,66	<hr/> 621.321,87
Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		160.234,92	162.571,99
Sonstige betriebliche Aufwendungen		320.764,75	224.774,13
Erträge aus anderen Finanzanlagen	4,55		36,61
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	37.156,30	37.160,85	51.708,37
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		97.242,70	105.113,40
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		<hr/> 118.709,14	<hr/> 180.607,33
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	0,00
Sonstige Steuern		57.443,96	57.443,96
Jahresüberschuß		<hr/> 61.265,18	<hr/> 123.163,37
Bilanzgewinn		<hr/> <hr/> 61.265,18	<hr/> <hr/> 123.163,37

Fürth, den 6. Juni 2003

KÖNIG LUDWIG III. UND KÖNIGIN MARIE THERESE
GOLDENE HOCHZEITSTIFTUNG


Dr. Hans Parthemüller
Vorstand


Thomas Birken
stellvertretender Vorstand



Lagebericht

Allgemeines/ Rechtsgrundlagen

Die Stiftung wurde vom Geheimen Hofrat Nathan mit Stiftungsurkunde vom 11.02.1918 errichtet und mit Entschließung des Königlich Bayerischen Staatsministeriums vom 24.06.1918 genehmigt.

Sie ist eine rechtsfähige öffentliche Stiftung des bürgerlichen Rechts.

Die Anerkennung als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen im Sinne des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes wurde mit Wirkung vom 31.12.1953 ausgesprochen.

Die Stiftung hat ihren Sitz in Fürth.

Der Geschäftsbereich ist auf das Stadtgebiet Fürth beschränkt.

Am 12. November 1964 beschloß der Stadtrat eine Ergänzung zu § 7 der Satzung, wodurch für die im Stiftungsausschuß vertretenen Referenten und Stadträte jeweils ein Vertreter zu wählen ist, um die jederzeitige Beschlußfassung im Stiftungsausschuß zu gewährleisten.

Die Neufassung der Satzung im Hinblick auf die Euroumstellung wurde in der Sitzung des Stiftungsausschusses am 11. April 2002 beschlossen. Im Vorfeld wurde ein Entwurf der Satzung der Regierung von Mittelfranken zur Prüfung übermittelt. Der Entwurf wurde durch die Stadt Fürth überarbeitet und mit Stadtratsbeschluss vom 23.10.2002 beschlossen. Die Regierung von Mittelfranken hat die Neufassung der Satzung am 03.01.2003 genehmigt.

Nach Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes im Jahre 1989 wurde leider ohne Erfolg mit dem Finanzamt und der Aufsichtsbehörde, der Regierung von Mittelfranken, wegen Erhaltung der Gemeinnützigkeit verhandelt.

Nachdem die Stiftung nunmehr seit Jahren voll steuerpflichtig ist, ist der Erhalt der Gemeinnützigkeit schon aus steuerlichen Gründen nicht mehr sinnvoll.

Stiftungskapital

Das vom Gründer eingebrachte Stiftungskapital beträgt ungemindert € 76.693,78 (DM 150.000,00)

Organe der Stiftung

Die Verwaltung der Stiftung obliegt dem Stadtrat Fürth. Unbeschadet



seiner gesetzlichen Verantwortung bestellt der Stadtrat den

Stiftungsausschuß und den
Vorstand.

Zu den Aufgaben des Stiftungsausschusses gehören vor allem

Überwachung des Vorstandes.

Prüfung der Jahresabschlüsse und der Vorschläge zur Ver-
wendung der Erträge

gutachtliche Stellungnahme zu den nach der Satzung erforder-
lichen Beschlüssen und Vorbereitung der Beschlüsse für den
Stadtrat.

Zusammensetzung des Stiftungs- ausschusses

Nach der Satzung gehören dem Stiftungsausschuß der Oberbürger-
meister der Stadt Fürth als Vorsitzender, der Referent des Stadt-
rates für Bauwesen, sowie drei Stadträte an, die durch den Stadtrat
auf die Dauer von 3 Jahren gewählt werden.

Der Stiftungsausschuß setzt sich wie folgt zusammen:

Herr Oberbürgermeister Wilhelm Wenning
- Vorsitzender
bis 30.04.2002

Herr Oberbürgermeister Dr. Thomas Jung
- Vorsitzender
ab 01.05.2002

Herr Joachim Krauße
- Stadtbaurat

Vertreter

Frau Petra Guttenberger
Stadträtin, Oberregierungsrätin

Frau Helga Strobel-Mittendorf
Stadträtin

Frau Grete Schwarz
Stadträtin, kfm. Angestellte

Herr Sepp Körbl
Stadtrat

Frau Heidi Lau, bis 30.04.2002
Stadtätin, Realschullehrerin

Herr Dr. Otfried Bihler
Stadtrat



Herr Rudi Lindner, ab 01.05.2002
Stadtrat, kaufm. Angestellter

Herr Peter Wirl
Stadtrat

In einer Sitzung wurden anstehende Probleme beraten und die notwendigen Beschlüsse gefasst.

Vorstand

In der Sitzung des Stiftungsausschusses am 15.05.2001 wurde Herr Dr. Hans Parthemüller, geb. am 11.11.1957, zum neuen alleinvertretungsberechtigten Vorstand bestellt. Herr Dr. Parthemüller ist Geschäftsführer der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft mbH der Stadt Fürth. In der Sitzung des Stiftungsausschusses am 11. April 2002 wurde Herr Thomas Birken geb. am 02.07.65 zum stellvertretenden Vorstand bestellt. Herr Birken ist Prokurist der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft mbH der Stadt Fürth.

Die König-Ludwig-Stiftung hat mit der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Fürth mbH einen Geschäftsbesorgungsvertrag zum 01.01.2002 abgeschlossen, in dem sämtliche Aufgaben, also auch Mietangelegenheiten, Überwachung und Einsatz der Hausmeister, Vergabe von Bauleistungen und der Bauunterhalt in das Aufgabengebiet der WBG übertragen wurden. Somit wird die König-Ludwig-Stiftung vollständig in allen Belangen von der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Fürth mbH per Geschäftsbesorgungsvertrag verwaltet.

Der Geschäftsbesorgungsvertrag wurde zur Genehmigung an die Regierung von Mittelfranken übersandt. Mit Schreiben vom 30.04.2002 hat die Regierung von Mittelfranken mitgeteilt, dass der Vertrag nicht genehmigungspflichtig ist.

Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

Die Stiftung befaßt sich satzungsgemäß mit dem Bau von Mietwohnungen und deren Bewirtschaftung.

Zur Zeit werden verwaltet:

145 Altbauwohnungen (vor dem 20.06.1948 erstellt)

605 Neubauwohnungen

Durch Zusammenlegung von 8 Wohnungen hat sich der Bestand von 609 auf 605 Neubauwohnungen verringert.

4 gewerbliche Einheiten



1 Waschhaus, als Lager genutzt

1 Hausmeisterwerkstatt.

Von den 750 Wohnungen sind bauseits

498 mit Ofenheizung
165 mit Sammelheizung und
87 mit Etagenheizung ausgestattet.

**Modernisierungs-
maßnahmen**

Größere Modernisierungsmaßnahmen wurden in 2002 nicht durchgeführt, da diese für das Jahr 2003 geplant sind.

Instandhaltung

Die Instandhaltungskosten
betrugen

<u>2001/€</u>	<u>2002/€</u>
986.545,33	997.542,03

Für Neubauten wird eine Rückstellung nach den in der Miete enthaltenen Sätzen der II. Berechnungsverordnung, zuzüglich 25 % Verzinsung gebildet und den einzelnen Wirtschaftseinheiten zugeordnet.

Für die Altbauten wird einheitlich der Satz von 13,80 € je qm Wohnfläche zugrunde gelegt.

Gesamtbetrag der Rückstellung per 31. Dezember 2002
781.557,23 €.

**Wohnungsbewirt-
schaftung**

Am Ende des Geschäftsjahres betrugen die Mietrückstände
52.428,14 € (Vorjahr 38.870,98 €).

In Höhe von 3.421,16 € wurden voraussichtlich uneinbringliche Forderungen aus Mieten, Gebühren und Umlagen
abgeschrieben.

Für Miet- und Räumungsklagen wurden 3.290,86 € (Vorjahr 5.742,19 €)
geben.

2002 fanden 69 Mieterwechsel statt, das sind 9,2 % des Gesamtbestandes.

Der Leerstand ist zum Teil auf den Einbau von 14 Gasetagenheizungen und die Zusammenlegung von 8 Wohnungen zurückzuführen.
Dadurch entstanden Erlösschmälerungen in Höhe von 45.335,80 €.
(Vorjahr 37.327,92 €)



Ertragsentwicklung

Mieterhöhungen 2002

01.01.2002 Aufwendungszuschuss Gartenstr. 22, 24

01.06.2002 freifinanzierte Wohnungen

3 Mieten wurden aufgrund von Wertverbesserungen und 41 Mieten bei Neuvermietung erhöht.

Dadurch hat sich das Hausbewirtschaftungsergebnis (ganzjährige Auswirkung) um 147.407,76 € gegenüber zum Vorjahr verbessert. Dies entspricht 8,86 %.

Wirtschaftliche Lage

Die Finanz- und Vermögensverhältnisse der Stiftung sind geordnet. Die langfristigen Investitionen sind durch entsprechend langfristige Fremdmittel und Eigenkapital finanziert.

Einschließlich Rücklagen und Jahresüberschuß verfügt die Stiftung über ein Eigenkapital von 5.075.036,92 €, das sind 52,03 % der Bilanzsumme.

Der Überschuß aus der Jahresrechnung beträgt **61.265,18 €** (Vorjahr 123.163,37 €)

Ereignisse nach Abschluss des Geschäftsjahres/ Risiken

Berichtenswerte Ereignisse nach dem Bilanzstichtag liegen nicht vor. Risiken mit wesentlichen Einfluß auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind nicht erkennbar.

Planung/Ausblick

Der Stiftungsausschuss hat am 01.04.2002 beschlossen, das Anwesen in der Theaterstr. 33 nach Abschluss der Sanierungsarbeiten zu den unrentierlichen Kosten der Stadt Fürth unter Einbeziehung eines Erbbaurechtsvertrages zu erwerben.

Da die nicht unerheblichen öffentlichen Zuschüsse, wie z. B. Städtebauförderungsmittel etc. für dieses Objekt im Sanierungsgebiet nur von der Stadt Fürth selbst beantragt werden können, wird die Stadt Fürth o. g. Vorhaben als Bauherr im Eigennamen durchführen.

Da zum Bestand der Stiftung noch 498 bauseits mit Ofenheizung ausgestattete Wohnungen gehören, wird bei dem augenblicklichen Wohnungsmarkt in Fürth die Vermietbarkeit dieser Wohnungen immer schwieriger.

Ab 1999 wurde deshalb bei jedem Mieterwechsel Gas-Etagenheizung eingebaut und die Bäder modernisiert. Die Miete wird in preis-



rechtlich zulässiger Weise erhöht.

Nachdem entsprechende Eigenmittel vorhanden sind, werden wir in den nächsten Jahren die Ausgaben für größere Instandhaltungsmaßnahmen, insbesondere Einbau von Etagen- oder Zentralheizung erhöhen.

Die Modernisierungsmaßnahmen wurden in der Stiftungsausschusssitzung am 28.04.2003 beschlossen.

Die Modernisierungsmaßnahmen betreffen die Objekte Pfeiferstr. 5/7/9/11, Pfeiferstr. 1315, Würzburger Str. 91/93/95, Würzburger Str. 97/99, Soldnerstr. 5/7, Soldnerstr. 15/17, Soldnerstr. 19/21, Soldnerstr. 25/27. Insgesamt werden somit 136 Wohnungen des Bestandes modernisiert. Dies entspricht 18,13 %.

Die geplante Modernisierung beinhaltet eine vollständige Dämmung der Objekte gemäß der Energieeinsparverordnung, sowie den Anbau von Balkonen bzw. die Sanierung bestehender Balkone.

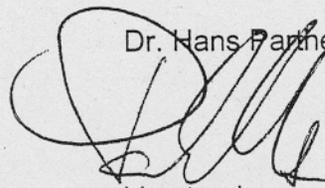
Insgesamt sind für die Modernisierungsmaßnahmen Ausgaben in Höhe von 4,6 Mill. Euro geplant.

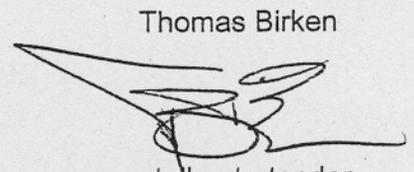
Des Weiteren wird eine Gas-Zentralheizungsanlage eingebaut und sämtlich Wasserleitungen ausgetauscht. Durch die Modernisierung dieses Bestandes wird die Vermietbarkeit der Wohnungen wesentlich erhöht, ebenso wird nach Umlage des 11 %igen Modernisierungszuschlages sich das Hausbewirtschaftungsergebnis im Jahr 2004 deutlich verbessern.

Die vorgenannten Maßnahmen werden unter Einbeziehung von Darlehen gemäß dem Bayerischen Modernisierungsprogramm realisiert.

Die Regierung in Ansbach hat bereits die Möglichkeit der Darlehensaufnahme schriftlich bestätigt.

Fürth, den 6. Juni 2003


Dr. Hans Partheimüller
Vorstand


Thomas Birken
stellvertretender
Vorstand



E. Bestätigungsvermerk

- 63 Aufgrund unserer Prüfung haben wir für die Buchführung, den Jahresabschluss und den Lagebericht den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

"Wir haben den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der König Ludwig III. und Königin Marie Therese Goldene Hochzeitsstiftung, Fürth, für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis 31.12.2002 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften (und den ergänzenden Regelungen im Stiftungsvertrag/Satzung) liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Stiftung. 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 Stiftung 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 Überzeugung vermittelt der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Stiftung. Der Lagebericht gibt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Stiftung und stellt die Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

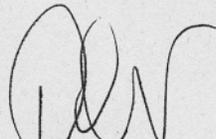


Die Prüfung der Erhaltung des Stiftungsvermögens und der satzungsgemäßen Verwendung der Erträge des Stiftungsvermögens und der sonstigen Stiftungsmittel nach Art. 25 Abs. 2 StiftG Bay hat keine Einwendungen ergeben."

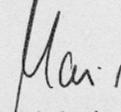
Den vorstehenden Bericht haben wir anhand der Feststellungen aus den uns übergebenen Unterlagen und der uns erteilten Auskünfte nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

München, 2. Juli 2003

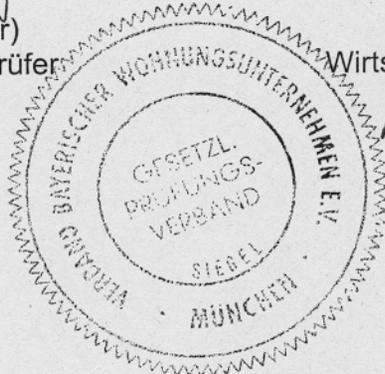
VERBAND BAYERISCHER WOHNUNGSUNTERNEHMEN
(Baugenossenschaften und -Stiftungen) e.V.
Gesetzlicher Prüfungsverband


(Dalheiser)

Wirtschaftsprüfer


(Maier)

Wirtschaftsprüfer



TO 1

**Jahresabschluss und Prüfungsbericht 2002
Entlastung des Vorstandes**

**I. Beschluss des Stiftungsausschusses der König Ludwig III.
und Königin Marie Therese Goldene Hochzeitstiftung**

Die Mitglieder des Stiftungsausschusses bestätigen, eine Ausfertigung des Geschäftsberichtes 2002 und des Prüfungsberichtes des Verbandes Bayerischer Wohnungsunternehmen über die Durchführung der Prüfung des Jahresabschlusses 2002 erhalten zu haben.

Mit Befriedigung wird festgestellt, dass der Verband den Bestätigungsvermerk ohne Änderungen im Geschäftsbericht uneingeschränkt erteilt hat und die Finanz- und Vermögensverhältnisse der König-Ludwig-Stiftung nach wie vor in Ordnung sind.

Gemäss §8 Abs. 7h der Satzung der König-Ludwig-Stiftung wird der Jahresabschluss gutachtlich festgestellt und der ausgewiesene Jahresgewinn in Höhe von 61.265,18 € in die freie Rücklage empfohlen.

Dem Vorstand der König-Ludwig-Stiftung wird für das Jahr 2002 Entlastung erteilt.

II. Eintrag in die Niederschrift.

Fürth, den 10. Sept. 2003
Der Vorsitzende

Dr. Jung
Oberbürgermeister

in Vertretung: Hartmut Träger
Bürgermeister

