

Anlage 1a

TOP 1

**Jahresabschluss und Prüfungsbericht 2005
Entlastung des Vorstandes**

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

Die Mitglieder des Stiftungsausschusses bestätigen, eine Ausfertigung des Geschäftsberichtes 2005 und des Prüfungsberichtes des Verbandes bayerischer Wohnungsunternehmen über die Durchführung der Prüfung des Jahresabschlusses 2005 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. 7 h der Satzung der König Ludwig Stiftung wird der Jahresabschluss gutachtlich festgestellt und der ausgewiesene Jahresgewinn in Höhe von € 552.940,66 in die freie Rücklage empfohlen.

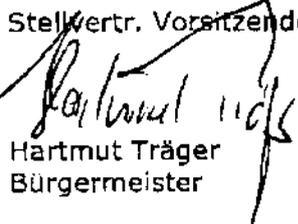
Gemäß § 8, Abs. 7 i wird dem Vorstand der König Ludwig Stiftung für das Jahr 2005 Entlastung erteilt.

Die Mitglieder sprechen dem Vorstand Dank und Anerkennung für die geleistete Arbeit aus.

II. **Eintrag in die Niederschrift.**

Fürth, 15. Nov. 2006

Stellvertr. Vorsitzender



Hartmut Träger
Bürgermeister

Anlage 2

Jahresabschluss zum 31.12.2005

Bilanz

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		9.792,00	17.885,53
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	16.978.342,23		12.960.585,83
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	140.772,97		147.529,14
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.259,51		1.703,51
Bauvorbereitungskosten	5.800,00	17.126.174,71	9.098,52
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		70,00	70,00
Anlagevermögen insgesamt		17.136.036,71	13.136.872,53
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		820.274,11	817.730,15
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	105.164,28		70.799,29
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		75.000,00
Sonstige Vermögensgegenstände	24.864,03	130.028,31	20.192,17
Übertrag:		18.086.339,13	14.120.594,14

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Übertrag:		18.086.339,13	14.120.594,14
Flüssige Mittel und Bauspar- guthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		<u>464.415,87</u>	222.645,56
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	84.871,80		27.316,40
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>2.365,86</u>	<u>87.237,66</u>	<u>2.292,69</u>
Bilanzsumme		<u><u>18.637.992,66</u></u>	<u><u>14.372.848,79</u></u>

Passivseite**Bilanz**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		76.693,78	76.693,78
Gewinnrücklagen			
Satzungsmäßige Rücklagen	76.693,78		76.693,78
Andere Gewinnrücklagen	<u>6.049.023,94</u>	<u>6.125.717,72</u>	<u>5.290.622,89</u>
davon aus Jahresüberschuss Vorjahr eingestellt:	758.401,05		368.973,53
Jahresüberschuss		<u>522.940,66</u>	<u>758.401,05</u>
Eigenkapital insgesamt		6.725.352,16	6.202.411,50
Rückstellungen			
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.238.077,95		1.030.265,83
Sonstige Rückstellungen	<u>14.500,00</u>	<u>1.252.577,95</u>	<u>12.000,00</u>
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.782.054,55		5.389.221,35
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	488.422,56		521.560,58
Erhaltene Anzahlungen	820.196,56		711.435,25
Verbindlichkeiten aus Vermietung	34.264,42		24.844,24
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<u>535.124,46</u>	<u>10.660.062,55</u>	<u>481.110,04</u>
		<u>18.637.992,66</u>	<u>14.372.848,79</u>

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom
01.01.2005 - 31.12.2005**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		2.742.732,23	2.396.244,56
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		1.568,89	229.828,76
Sonstige betriebliche Erträge		386.470,85	476.768,75
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>-1.277.565,41</u>	<u>-1.173.048,78</u>
Rohergebnis		1.853.206,56	1.929.793,29
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	10.122,96		7.205,80
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>1.062,76</u>	<u>11.185,72</u>	<u>781,19</u>
Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		<u>490.021,86</u>	<u>355.771,43</u>
Sonstige betriebliche Aufwendungen		573.814,94	624.290,77
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	3,85		4,55
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>7.988,43</u>	<u>7.992,28</u>	<u>9.788,34</u>
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>197.345,44</u>	<u>128.787,96</u>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		588.830,88	822.749,03
Sonstige Steuern		65.890,22	64.347,98
Jahresüberschuss		<u>522.940,66</u>	<u>758.401,05</u>





Lagebericht der König Ludwig III. und Königin Marie Therese Goldene Hochzeitstiftung für das Jahr 2005

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

1.1. Gesamtwirtschaftliche Lage

Legislative Rahmenbedingungen ergeben sich aus der Energie- und Einsparungsverordnung (EnEV), der Bauabzugsteuer (§§ 48-48d EStG), dem Wegfall der Eigenheimzulage, dem Vorhaben der Einführung des Energiepasses für Gebäude sowie eines Antidiskriminierungsgesetzes, den Kappungsgrenzen für Mieterhöhungen (BGB), der erfolgten Einführung einer Verlustvortrags- und Rücktragsbegrenzung (§ 10d EStG), diverser Einzelregelungen zur Bilanzierung und zum Berichtswesen, dem Wegfall der degressiven Abschreibung und dem Beschluss zu Mehrwertsteuererhöhung.

Die erste Euphorie der Menschen nach dem Regierungsbündnis der „Großen Koalition“ scheint weitestgehend verfliegen, das Vertrauen in die Politik und die erhoffte Zukunftssicherheit der Bürger läuft Gefahr zu stagnieren. Sowohl die Investitionsbereitschaft der heimischen Wirtschaft, als auch der Privathaushalte zeigen positive Ansätze. Dennoch bleibt die hohe Arbeitslosigkeit, die direkte und indirekte Belastung durch Steuern und Abgaben, sowie die sich weiter negativ entwickelten Nettolöhne. Die Konsumzurückhaltung der Bürger steht in engem Zusammenhang mit der geringen Kaufkraft und der ansteigenden Verschuldung der Privathaushalte.

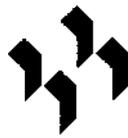
Es ist allgemein festzustellen, dass durch die gesamtwirtschaftliche Lage und den Ausblick auf die Zukunft Unsicherheit bei den Menschen über die Belastung des täglichen Lebensunterhaltes, die Beständigkeit des Arbeitsplatzes und über die Finanzierbarkeit der Kranken-, Pflege- und Altersvorsorge entstanden ist.

1.2. Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses

Die König Ludwig III. und Königin Marie Therese Goldene Hochzeitsstiftung Fürth (im folgenden KLS genannt) wurde am 11.02.1918 vom Geheimen Hofrat Alfred Nathan gegründet und mit Entschließung des Königlich Bayerischen Staatsministerium am 24.06.1918 genehmigt. Sie ist eine rechtsfähige öffentliche Stiftung.

Zweck der Stiftung ist vorrangig, eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Bevölkerung der Stadt Fürth, insbesondere kinderreicher Familien, sicherzustellen. Die Tätigkeit der Stiftung ist auf den örtlichen Bereich der Stadt Fürth beschränkt.

Das vom Gründer eingebrachte Stiftungskapital beträgt unverändert DM 150.000,00 bzw. € 76.693,78.



Die KLS ist überwiegend in folgenden Geschäftsfeldern tätig:

- Verwaltung und Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes
- Modernisierung, Instandhaltung der Verwaltungseinheiten
- Aktives Portfoliomanagement durch gezielte An- und Verkäufe

Die Stadt Fürth ist Teil der für den mittelfränkischen Raum wirtschaftlich bedeutungsvollsten Drei-Städte-Achse innerhalb Nordbayerns. Sie besteht aus den Städten Nürnberg, Erlangen, Fürth und bildet bundesweit den siebtgrößten Wirtschaftsraum.

In den vergangenen Jahren hat der Standort Fürth eine positive Wanderungsbilanz, deutlich stärker als die in nächster Nähe gelegenen Städte Nürnberg und Erlangen erfahren. Fürth ist als Pendlerstandort bzw. präferierter Wohnstandort anzusehen.

Auch das Landesamt für Statistik Bayern prognostiziert für die Stadt Fürth eine zukünftig positive Wanderungsentwicklung. Derzeit beheimatet die Stadt Fürth ca. 112.000 Einwohner, im Jahr 2020 werden es voraussichtlich ca. 120.000 Einwohner sein.

Der Fürther Mietmarkt fragt derzeit primär 3-4 Zimmerwohnungen mit mindestens 80 m² nach. Die Mietpreise bei Neubauten liegen durchschnittlich bei der Erstvermietung pro Quadratmeter bei ca. 7,00 € somit also deutlich günstiger als in Nürnberg mit rund 8,25 € oder in Erlangen mit rund 8,00 €.

Als wesentliche Wettbewerber stehen der KLS nicht nur die ansässigen Wohnungsunternehmen, sondern vielmehr auch die zahlreichen Privatpersonen, welche ebenfalls Wohnraum vermieten, gegenüber.

Es bleibt abzuwarten, welche Konsequenzen mögliche Unternehmensschließungen bzw. Verlagerungen in der Region z. B. AEG Nürnberg, auf die Entwicklung des regionalen Arbeitsmarktes haben werden. Selbstverständlich hängt die Ertragslage des Unternehmens von diesen Faktoren ab.

Im Berichtsjahr modernisierte die KLS insgesamt 85 Wohneinheiten. Das Investitionsvolumen der ganzheitlichen Maßnahmen beläuft sich auf 4,7 Mio. €, wobei in 2005 3.800 T€ angefallen sind. Neben der Haustechnik wurden ebenfalls die Bestandteile Gebäudehülle, Allgemeinbereiche und Außenanlagen modernisiert.



1.3. Finanzielle Leistungsindikatoren

Im Jahr 2005 entwickelten sich die Investitionen in dem Bestand deutlich nach oben. Zurückzuführen ist dies auf die Tatsache, dass die Gesellschaft das Modernisierungsvolumen der letzten Jahre bewusst forciert hat.

Die Geschäftsleitung bewertet die finanziellen Leistungsfaktoren als positiv und geht davon aus, dass die nächsten Jahre ähnlich erfolgreich verlaufen werden.

	2005	2004
Gesamtkapitalrentabilität	5,0%	7,7%
Eigenmittelrentabilität	9,2%	13,5%
Durchschnittliche Miete	3,91 €/m	3,56 €/m ²
Leerstandsquote	6,0%	2,8%
Fluktuationsquote	7,8%	10,0%
Instandhaltungskosten je qm	10,10 €/m ²	8,75 €/m ²
Investitionen in den Bestand	112,38 €/m ²	92,79 €/m ²
Zinsdeckung	9,65%	6,93%
Mietenmultiplikator	8,86	7,27

1.4. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die Geschäftstätigkeit wurde im Berichtsjahr bis auf die Geschäftsführung nicht durch eigenes Personal, sondern im Rahmen der Geschäftsbesorgung durch das Personal der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Fürth mbH erbracht.

Wegen der geringen Mieterfluktuation und der hohen Anzahl der Wohnungstauschanträge im Berichtsjahr unterstellt die Geschäftsführung eine hohe Kundenzufriedenheit.

2. Darstellung der Lage

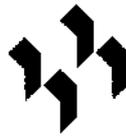
2.1. Ertragslage

Die Gesellschaft verwaltet zum 31.12.2005 729 eigene Wohnungen, 4 gewerbliche Einheiten, 53 Garagen und 162 Stellplätze

Insgesamt sind im Jahr 2005 81 Kündigungen und 24 Tauschanträge betreffend den eigenen vermieteten Wohnungen des Bestandes eingegangen. Bereinigt ergeben sich somit 57 Kündigungen Dies entspricht einer Kündigungsrate von 7,8% (Vj.: 10%).

Zum 31.12.2005 stehen 44 Wohnungen leer, davon 22 Wohnungen modernisierungsbedingt sowie weitere 13 Einheiten welche zum Verkauf stehen. Die Leerstandsquote beträgt somit zum 31.12.2005 6,0% (Vj.: 2,8%).

Die Gesellschaft vereinnahmte im Jahr 2005 Mieten in Höhe von T€ 1.931,9 (Vj. 1.803,1 T€) einschließlich Umlagen und Aufwendungszuschüsse von T€ 2.742,7 (Vj. T€ 2.396,2).



Das Hausbewirtschaftungsergebnis ist belastet durch Erlösschmälerungen von T€ 127,6 (Vj. T€ 67,8).

Die Unternehmensleitung beurteilt die Geschäftsentwicklung für das Jahr 2005 als günstig, da wesentliche Ziele des Wirtschafts- und Finanzplan erreicht worden sind.

Das Geschäftsergebnis in Höhe von T€ 522,9 (Vj. T€ 758,4) übertrifft das im Wirtschaftsplan prognostizierte Ergebnis.

2.2. Finanzlage

Die Finanzierungsstruktur der Gesellschaft stellt sich ordentlich dar, es bestehen keine Klumpenrisiken. Die Ausgewogenheit zwischen kurz- mittel- und langfristigen Darlehen ist bei der KLS gegeben.

Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit wurde im Berichtsjahr durch die Mittelzuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Tilgungen und aus der Finanzierungstätigkeit gedeckt. Darüber hinaus wurde der Finanzmittelbestand aufgestockt. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr insbesondere durch den Abbau des Forderungsbestandes. Nach Einschätzung der Geschäftsleitung sind die Finanzverhältnisse geordnet.

2.3 Vermögenslage

Die Gesellschaft verfügt über eine günstige Eigenkapitalausstattung. Die Eigenmittelquote umfasst 42,7% (Vj.: 50,3%). Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

3. Nachtragbericht

Nach derzeitigem Kenntnisstand existieren keine Vorgänge von besonderer Bedeutung.

4. Risikobericht

4.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Generell ist im Rahmen des Portfoliomanagements geplant, den Bestand marktkonform zu halten. Teile des Bestandes müssen eventuell abverkauft werden, um so die Ertragssituation des Unternehmens dauerhaft zu optimieren. Dies gelingt nur bei einer entsprechenden Marktnachfrage.

Sollten die geplanten Modernisierungs- und Instandhaltungskosten, insbesondere für die ganzheitlichen Modernisierungen im bewohnten Zustand, überschritten werden, wirkt sich dies nachteilig auf die Gewinnsituation des Unternehmens aus, wenn diese Mehrkosten nicht durch dauerhaft höhere Mieteinnahmen gedeckt werden können.



Bei der Bewirtschaftung von Wohnungsbeständen bestehen Risiken insbesondere durch erhöhte Erlösschmälerungen und erhöhte Bewirtschaftungskosten. Diese können zu einer Ergebnisreduktion führen.

Nach heutigem Kenntnisstand bestehen keine den Bestand des Unternehmens gefährdende oder sonstige Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage.

4.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Da die Stadt Fürth laut Demographiebericht der Bertelsmann Stiftung auch zukünftig eine steigende Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen hat, sieht die KLS Ihre Chancen in der Realisierung Ihrer strategischen Ausrichtung. Durch ein aktives Portfoliomanagement wird das Unternehmen auch zukünftig marktkonformen Wohnungsbestand vorhalten, um somit eine dauerhafte positive Vermietungssituation zu gewährleisten.

5. Prognosebericht

Geht man davon aus, dass sich der Trend der Demographie- und Arbeitsmarktentwicklung fortsetzt, sieht sich die KLS auf Grund der Substanz Ihres derzeitigen Wohnungsbestandes in der Lage, einer zukünftigen Nachfrage gerecht zu werden.

Im Rahmen von gezielten Modernisierungsmaßnahmen z. B. barrierefreie Wohnungen für ältere Mitmenschen verfolgt die KLS die Strategie mittelfristig von einem homogenen Mieterklientel zu profitieren.

Die Geschäftsführung strebt auch im Geschäftsjahr 2006 ebenfalls ein positives Jahresergebnis an.

Fürth, den 04. Mai 2006
TB/TS

König Ludwig III. und Königin Marie Therese
Goldene Hochzeitstiftung

Dr. Hans Parthemüller
Geschäftsführer/ Vorstand

Thomas Birken
stellv. Geschäftsführer/ stellv. Vorstand



E. Bestätigungsvermerk

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

"Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der König Ludwig III. und Königin Marie Therese Goldene Hochzeitstiftung, Fürth, für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis 31.12.2005 geprüft. Durch Artikel 25 Abs. 2 StiftG Bay wurde der Prüfungsgegenstand erweitert. Die Prüfung erstreckt sich daher auch auf die Erhaltung des Stiftungsvermögens und die satzungsgemäße Verwendung der Erträge des Stiftungsvermögens und der sonstigen Stiftungsmittel. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen in der 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, den Lagebericht sowie über den erweiterten Prüfungsgegenstand abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB und Artikel 25 StiftG Bay 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 und dass mit hinreichender Sicherheit beurteilt werden kann, ob die Anforderungen, die sich aus der Erweiterung des Prüfungsgegenstandes nach Artikel 25 Abs. 2 StiftG Bay ergeben, erfüllt 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 Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Stiftung. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Stiftung und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen 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."

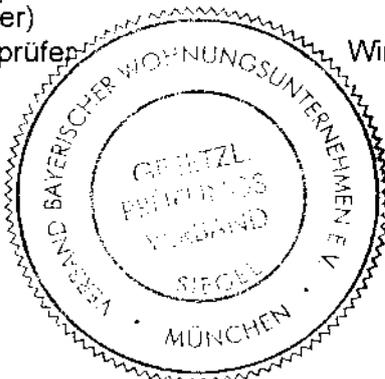
Den vorstehenden Bericht haben wir anhand der Feststellungen aus den uns übergebenen Unterlagen und der uns erteilten Auskünfte nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

München, den 7. Juli 2006

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


(Dalheiser)
Wirtschaftsprüfer


(Pötzing)
Wirtschaftsprüfer



Bei Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; wir weisen insbesondere auf § 328 HGB hin.