

TOP 1**Jahresabschluss und Prüfungsbericht 2004
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 2004 und des Prüfungsberichtes des Verbandes bayerischer Wohnungsunternehmen über die Durchführung der Prüfung des Jahresabschlusses 2004 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 € 758.401,05 in die freie Rücklage empfohlen.

Gemäß § 8, Abs. 7 i wird dem Vorstand der König Ludwig Stiftung für das Jahr 2004 Entlastung erteilt.

Gemäß § 8, Abs. 7 j wird für die Prüfung des Jahresabschlusses 2005 einschließlich Lagebericht der Verband bayerischer Wohnungsunternehmen bestellt.

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

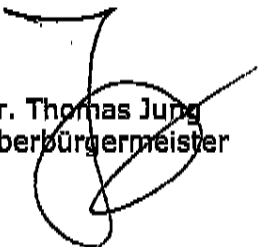
II. Eintrag in die Niederschrift.

Fürth, 29. Sept. 2005

ein stimmig

Der Vorsitzende

Dr. Thomas Jung
Oberbürgermeister



Anlage 2**Jahresabschluss zum 31.12.2004****Bilanz****Aktivseite**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		17.885,53	2.191,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	12.960.585,83		9.652.244,22
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	147.529,14		9.580,39
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.703,51		1,02
Bauvorbereitungskosten	9.098,52	13.118.917,00	15.535,18
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		70,00	70,00
Anlagevermögen insgesamt		13.136.872,53	9.679.621,81
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grund- stücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	817.730,15		587.901,39
Andere Vorräte	0,00	817.730,15	3.121,56
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	70.799,29		57.976,08
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	75.000,00		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	20.192,17	165.991,46	51.598,19
Übertrag:		14.120.594,14	10.380.219,03

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Übertrag:		14.120.594,14	10.380.219,03
Flüssige Mittel und Bauspar- guthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		<u>222.645,56</u>	1.203.860,41
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	27.316,40		12.915,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>2.292,69</u>	<u>29.609,09</u>	<u>1.316,17</u>
Bilanzsumme		<u><u>14.372.848,79</u></u>	<u><u>11.598.310,61</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>5.290.622,89</u>	<u>5.367.316,67</u>	<u>4.921.649,36</u>
davon aus Jahresüberschuß 2003:	368.973,53		61.265,18
Bilanzgewinn/Bilanzverlust			
Jahresüberschuß		<u>758.401,05</u>	<u>368.973,53</u>
Eigenkapital insgesamt		6.202.411,50	5.444.010,45
Rückstellungen			
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.030.265,83		815.350,65
Sonstige Rückstellungen	<u>12.000,00</u>	<u>1.042.265,83</u>	<u>14.000,00</u>
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.389.221,35		3.666.942,99
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	521.560,58		554.963,21
Erhaltene Anzahlungen	711.435,25		508.895,54
Verbindlichkeiten aus Vermietung	24.844,24		19.311,33
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	481.110,04		574.656,26
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>0,00</u>	<u>7.128.171,46</u>	<u>180,18</u>
davon aus Steuern:	0,00		0,00
		<u><u>14.372.848,79</u></u>	<u><u>11.598.310,61</u></u>

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom
01.01.2004 - 31.12.2004

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		2.396.244,56	2.294.282,87
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		229.828,76	126.146,21
Sonstige betriebliche Erträge		476.768,75	741.152,12
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>-1.173.048,78</u>	<u>-1.626.369,55</u>
Rohergebnis		1.929.793,29	1.535.211,65
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	7.205,80		1.139,85
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>781,19</u>	<u>7.986,99</u>	<u>200,49</u>
Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		<u>355.771,43</u>	<u>233.394,16</u>
Sonstige betriebliche Aufwendungen		624.290,77	810.628,86
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	4,55		4,55
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>9.788,34</u>	<u>9.792,89</u>	<u>24.332,41</u>
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>128.787,96</u>	<u>87.768,21</u>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		822.749,03	426.417,04
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	-0,23
Sonstige Steuern		64.347,98	57.443,74
Jahresüberschuß		<u><u>758.401,05</u></u>	<u><u>368.973,53</u></u>

Lagebericht für 2004

Allgemeines/Rechtsgrundlagen

Die Stiftung wurde vom Geheimen Hofrat Nathan mit Stiftungsurkunde vom 11.02.1918 errichtet und mit EntschlieÙung 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.

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.

Der Geschäftsbereich der Stiftung ist auf das Stadtgebiet Fürth beschränkt.

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 Verwendung der Erträge
- Gutachtliche Stellungnahme zu den nach der Satzung erforderlichen Beschlüssen und Vorbereitung der Beschlüsse für den Stadtrat.

Zusammensetzung des Stiftungsausschusses

Nach der Satzung gehören dem Stiftungsausschuss der Oberbürgermeister der Stadt Fürth als Vorsitzender, der Referent des Stadtrates 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 Dr. Thomas Jung
Vorsitzender

Herr Joachim Krauß
Stadtbaurat

Vertreter

Frau Petra Guttenberger
Stadträtin, Oberregierungsrätin

Frau Helga Strobel-Mittendorf
Stadträtin, Dipl. Rechtspflegerin (FH)

Frau Grete Schwarz
Stadträtin, Rentnerin

Herr Sepp Körbl
Stadtrat, Lehrer

Herr Rudi Lindner
Stadtrat, kaufm. Angestellter

Herr Peter Wirl
Stadtrat, Lehrer

In zwei Sitzungen des Stiftungsausschusses wurden die anstehenden Probleme beraten und die notwendigen Beschlüsse gefasst.

Vorstand

Alleinvertretungsberechtigter Vorstand ist Herr Dr. Hans Partheimüller.

Herr Dr. Partheimüller, geb. am 11.11.1957, ist Geschäftsführer der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Fürth mbH sowie der infra fürth gmbh.

Stellvertretender Vorstand ist Herr Thomas Birken, geb. am 02.07.1965. Herr Birken ist Prokurist der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Fürth mbH.

Geschäftsbesorgung

Die König-Ludwig-Stiftung hat mit der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Fürth mbH einen Geschäftsbesorgungsvertrag mit Wirkung 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 der Stadt Fürth übertragen wurden.

Somit wird die König-Ludwig III. und Marie Therese Goldene Hochzeitstiftung vollständig in allen Belangen von der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Fürth mbH per Geschäftsbesorgungsvertrag verwaltet.

Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

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

Zur Zeit werden verwaltet:

141 Altbauwohnungen in 61 Gebäuden (vor dem 20.06.1948 erstellt)
Durch Verkauf hat sich der Bestand um 4 Wohnungen verringert.

599 Neubauwohnungen in 77 Gebäuden
Durch Verkauf ergab sich eine Verminderung um 4, durch Zusammenlegungen um 2 Wohnungen.

4 gewerbliche Einheiten

1 Waschhaus, als Lager genutzt

1 Hausmeisterwerkstatt.

Von den 740 Wohnungen sind bauseits

429 (Vorjahr 434) mit Ofenheizung
243 (Vorjahr 229) mit Sammelheizung und
68 (Vorjahr 87) mit Etagenheizung ausgestattet.
302 verfügen über einen Balkon oder eine Loggia,
213 Bäder sind bereits vollständig modernisiert.

Modernisierungsmaßnahmen/Neubau

Größere Modernisierungsmaßnahmen wurden im Jahr 2004 durchgeführt, wofür € 3.826.454,47 aktiviert wurden. Die Kosten betreffen überwiegend die Maßnahmen in der Soldnerstraße mit 72 Wohnungen und die Außenanlagen sowie den Neubau des Garagenhofes in der Pfeifer-/Würzburger Straße.

Die geplanten Modernisierungen beinhalten eine vollständige Dämmung der Objekte gemäß der Energieeinsparverordnung sowie den Anbau von Balkonen bzw. die Sanierung bestehender Balkone. Des weiteren erhalten die Wohnungen ein komplett neues Bad.

In den Jahren 2005 bis 2008 plant der Vorstand weitere umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen. Diese werden in den nächsten Sitzungen dem Stiftungsausschuss zum Beschluss vorgelegt.

Die Finanzierung der Maßnahmen soll unter Berücksichtigung der Eigenmittel größtenteils über Fremdkapital, beispielsweise der Kreditanstalt für Wiederaufbau oder der Landesbodenkreditanstalt, erfolgen.

Instandhaltung

Die Instandhaltungskosten betrugen insgesamt:

2003/€	2004/€
943.681,12	382.081,17

Pro Qm Wohnfläche:

2003/€	2004/€
21,37 €	8,72 €

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 14,40 € je qm Wohnfläche, für Neubauten 8,90 € je qm Wohnfläche zu Grunde gelegt.

Der Gesamtbetrag der Rückstellung per 31. Dezember 2004 beläuft sich auf

2003/€	2004/€
815.350,65	1.030.265,83

Wohnungsbewirtschaftung

Am Ende des Geschäftsjahres betrugen die Mietrückstände 70.799,29 € (Vorjahr 57.976,08 €). Dies entspricht 3,78% der Sollmieten. (Vorjahr 3,10%).

In Höhe von 28.694,37 € wurden voraussichtlich uneinbringliche Forderungen aus Mieten, Gebühren und Umlagen abgeschrieben.

2004 erhielt die Stiftung 74 Kündigungen. Darin enthalten sind 20 Tauschanträge von Mietern, die teilweise modernisierungsbedingt mit anderen Wohnungen versorgt wurden. Tatsächlich lagen somit 54 Kündigungen vor, das sind 7,30% des Wohnungsbestandes. (Vorjahr 9,30%).

Die Erlösschmälerungen belaufen sich auf 67.778,07 € (Vorjahr 46.131,00 €). Die entspricht 3,62% der Sollmieten. (Vorjahr 2,47%).

Der Leerstand und die damit zusammenhängenden Erlösschmälerungen ist zum Teil auf die Modernisierungsmaßnahme Soldnerstraße sowie mehrere Einzelmodernisierungen zurückzuführen.

Die Erlösschmälerung aus Modernisierung betrug ca.	€ 25.700,00
aus Bestandsverkauf	ca. € 10.800,00
aus Mieterwechsel/fehlender Marktgängigkeit	ca. € 31.300,00

Im Geschäftsjahr 2004 wurden 5 Gebäude mit 8 Wohnungen zu einem Verkaufspreis von insgesamt € 439.000,00 verkauft. Den Verkaufspreisen liegen Verkehrswertgutachten zugrunde.

Ertragsentwicklung

Im Jahr 2004 ergaben sich Mietsteigerungen durch Modernisierungen und Mieterwechsel in Höhe von monatlich 11.602,82 €. Durch die Umstellung von Betriebskostenpauschalen auf Vorauszahlungen hat sich die monatliche Sollmiete um 6.064,73 € gemindert. Weiterhin ist durch Verkauf bzw. Abbruch von Garagen die Miete um 2.198,84 € je Monat gesunken.

Aufgrund den Änderungen in 2004 hat sich das jährliche Hausbewirtschaftungsergebnis um 3.014,35 € gegenüber dem Vorjahr geringfügig verbessert.

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 6.202.411,50 €, das sind 43,15 % der Bilanzsumme. (Vorjahr 46,90%).

Der Überschuss aus der Jahresrechnung beträgt 758.401,05 € (Vorjahr 368.973,53 €).

Ereignisse nach Abschluss des Geschäftsjahres/Risiken

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

Planung/Ausblick

Der Stiftungsausschuss hat in der Sitzung am 29.10.2004 die umfangreiche Modernisierung der Objekte Siemensstrasse 18, Stiller Winkel 2-4, Stiller Winkel 3-5 und Stiller Winkel 6 mit insgesamt 85 Wohnungen beschlossen. Im Rahmen der Modernisierung werden 10 Wohnungen zusammengelegt, so dass nach Modernisierung der Wohnungsbestand 75 Wohnungen umfasst.

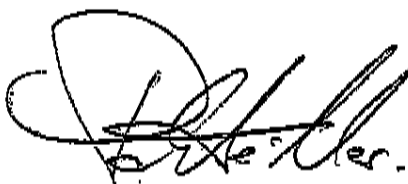
Mit der Modernisierung der Objekte wurde Anfang Mai 2005 begonnen, diese wird voraussichtlich Ende September 2005 abgeschlossen sein.

Der Stiftungsausschuss hat bereits in der Sitzung am 01.04.2002 beschlossen, das Anwesen in der Theaterstrasse 33 nach Abschluss der Sanierungsarbeiten zu den unrentierlichen Kosten der Stadt Fürth zu erwerben. Das Objekt wurde im September 2004 fertiggestellt und langfristig vermietet. Der Erwerb steht noch aus. Er wird voraussichtlich bis Ende 2005 erfolgen.

Bis zum Prüfungszeitpunkt im Jahr 2005 konnte 1 weitere Wohnung zum Kaufpreis in Höhe von € 90.000,00 abverkauft werden. Es sind noch weitere Bestandsverkäufe geplant.

Fürth, den 09. Mai 2005

KÖNIG LUDWIG III. und
KÖNIGIN MARIE THERESE
Goldene Hochzeitstiftung



Dr. Partheimüller
Vorstand



Th. Birken
stellvertr. 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 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 31.12.2004 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 Regelungen 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 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."

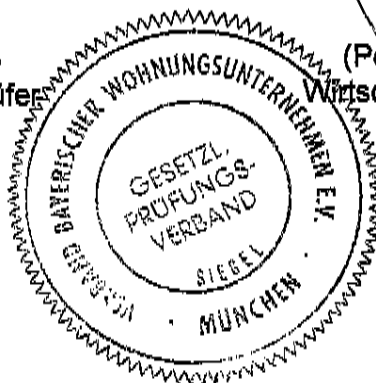
Den vorstehenden Bericht haben wir anhand der Feststellungen aus den uns übergebenen Unterlagen und der uns erteilten Auskünfte nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

München, den 18. Juli 2005

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.