

**zu a)**

**Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung Fürth-  
Stadeln**

**Anlagen 1a bis 1e**

~~Anlage 2~~Anlage 1a

## Jahresabschluss zum 31.12.2005

## Aktivseite

## Bilanz

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.098.596,37		2.130.895,12
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.587,61		3.587,61
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.094,00		3.984,00
	<u>2.105.277,98</u>		
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>2.105.277,98</b>		<b>2.138.466,73</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	250.603,61		242.258,19
	<u>250.603,61</u>		
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	12.874,62		24.373,71
Sonstige Vermögensgegenstände	2.530,85	15.405,47	14.001,26
	<u>2.530,85</u>		
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	305.496,77		63.731,46
	<u>305.496,77</u>		
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten		50,49	101,01
	<u>50,49</u>		
<b>Bilanzsumme</b>	<u><b>2.676.834,32</b></u>		<u><b>2.482.932,36</b></u>

**Passivseite****Bilanz**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital		643.205,19	643.205,19
<b>Gewinnrücklagen</b>			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	109.039,84		95.536,24
davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 11.424,65 € (Vj.: € 0,00)			
davon aus dem Jahresüberschuss Vorjahr eingestellt € 2.078,95 (Vj.: € 0,00)			
Andere Gewinnrücklagen	516.339,61	625.379,45	504.020,45
davon für den unverteilten Jahresfehlbetrag Vorjahr entnommen € 6.391,31 (Vj.: € 0,00)			
davon aus dem Jahresüberschuss Vorjahr eingestellt € 18.710,47 (Vj.: € 0,00)			
unverteilter Jahresfehlbetrag Vorjahr	0,00		-6.391,31
<b>Bilanzgewinn</b>	102.821,81	102.821,81	20.789,42
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		1.371.406,45	1.257.159,99
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	239.806,83		179.135,39
Sonstige Rückstellungen	16.000,00	255.806,83	16.000,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	347.435,19		363.111,56
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	327.713,99		336.327,21
erhaltene Anzahlungen	230.242,23		229.647,83
Verbindlichkeiten aus Vermietung	87.487,47		84.694,73
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	53.244,11		11.439,97
Sonstige Verbindlichkeiten	3.498,05	1.049.621,04	5.292,97
davon aus Steuern: (0,00)			(358,83)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: (0,00)			(106,05)
Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	122,71
<b>Bilanzsumme</b>		<b>2.676.834,32</b>	<b>2.482.932,36</b>

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom**  
**01.01.05 - 31.12.05**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	761.104,17	761.104,17	708.346,59
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	8.345,42		46.868,65
Sonstige betriebliche Erträge	129.526,03		155.502,53
Aufwendungen für bezogene Lieferungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	429.352,38		520.910,37
		<u>469.623,24</u>	<u>389.807,40</u>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	135,31		66.228,67
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgungen und Unterstützung davon für Altersversorgung € 0,00(V), € 2.472,47	0,00	135,31	11.511,60
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	65.837,35		98.211,83
Sonstige betriebliche Aufwendungen	256.284,55		158.293,61
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.586,89		547,77
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	12.275,34	331.810,35	12.325,97
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		137.677,58	43.783,49
Sonstige Steuern		23.431,12	22.994,07
Jahresüberschuß/fehlbetrag		114.246,46	20.789,42
Einstellung i.d. Gewinnrücklage		-11.424,65	0,00
Bilanzgewinn		<u>102.821,81</u>	<u>20.789,42</u>

Anlage 16

## **Lagebericht der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft der mbH Fürth- Stadeln 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**

Unternehmenszweck der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft mbH Fürth- Stadeln (im folgenden GeWo Stadeln genannt) ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung.

Das voll eingezahlte Stammkapital in Höhe von 643.205,19 € wird zu 82,67% von der Stadt Fürth, zu 13,51% von der Sparkasse Fürth, zu 2,63% von der Spiegelfabrik Ing. Hans Lang GmbH & Co. KG. sowie zu 1,19% von der Spielwarenfabrik BIG Ing. Ernst Bettag gehalten.

Die GeWo Stadeln ist überwiegend in dem Geschäftsfeld Verwaltung und Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes tätig.

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 m<sup>2</sup> 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 WBG Fürth 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.

Seit dem 01.01.05 besteht ein umfassender Geschäftsbesorgungsvertrag zwischen der Gesellschaft und der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Fürth mbH. Zum Jahresanfang ist der frühere Geschäftsführer Karl-Heinz Conrad altersbedingt ausgeschieden. Zum neuen Geschäftsführer wurde Herr Dr. Hans Parthemüller bestellt.

### **1.3. Finanzielle Leistungsindikatoren**

Die GeWo Stadeln war im Berichtsjahr in der Lage die Ergebnisse des Vorjahres zu bestätigen. Verbesserungen konnten in allen wesentlichen wohnungswirtschaftlichen Kennzahlenbereichen erzielt werden.

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

	2005	2004
Gesamtkapitalrentabilität	7,0%	-0,3%
Eigenmittelrentabilität	10,9%	-1,4%
Durchschnittliche Miete	3,27 €/m	3,20 €/m <sup>2</sup>
Leerstandsquote	0,9%	1,3%
Fluktuationsquote	7,8%	10,4%
Instandhaltungskosten je qm	14,21 €/m <sup>2</sup>	21,91 €/m <sup>2</sup>
Investitionen in den Bestand	14,21 €/m <sup>2</sup>	21,91 €/m <sup>2</sup>
Zinsdeckung	1,94%	1,91%
Mietenmultiplikator	4,08	4,20

#### 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 unverändert 230 eigene Wohnungen und ein eigengenutztes Büro.

Insgesamt sind im Jahr 2005 22 Kündigungen und 4 Tauschanträge betreffend den eigenen vermieteten Wohnungen des Bestandes eingegangen. Bereinigt ergeben sich 18 Kündigungen. Dies entspricht einer Kündigungsrate von 7,8% (Vj.: 10,4%).

Zum 31.12.2005 stehen 2 Wohnungen der Vergabe zur Verfügung. Die Leerstandsquote beträgt somit zum 31.12.2005 0,9% (Vj.: 1,3%).

Die Gesellschaft verzeichnete im Jahr 2005 Mieten in Höhe von T€ 515,5 (Vj. T€ 507,9) einschließlich Umlagen und Aufwendungszuschüsse von T€ 761,1 (Vj. T€ 708,3).

Das Hausbewirtschaftungsergebnis ist belastet durch Erlösschmälerungen von T€ 9,1 (Vj. T€ 6,3).

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€ 114,2 (Vj. T€ 20,8) 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 GeWo Stadeln gegeben.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (nach Tilgungen) verbesserte sich gegenüber dem Vorjahr insbesondere durch geringere Instandhaltungsaufwendungen und erhöhte den Finanzmittelbestand. Nach Einschätzung der Geschäftsleitung sind die Finanzverhältnisse geordnet.

## **2.3 Vermögenslage**

Die Gesellschaft verfügt über eine günstige Eigenkapitalausstattung. Die Eigenmittelquote beträgt 60,2% (Vj.: 57,8%). 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. Sollten die geplanten Modernisierungs- und Instandhaltungskosten 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.

Von wesentlicher Bedeutung für die Zukunft des Unternehmens ist sicherlich die Entwicklung des kommunalen Haushaltes. Es bleibt abzuwarten inwiefern mögliche finanzielle Schwierigkeiten der Stadt Fürth, sich auf die Gesellschaft auswirken werden.

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**

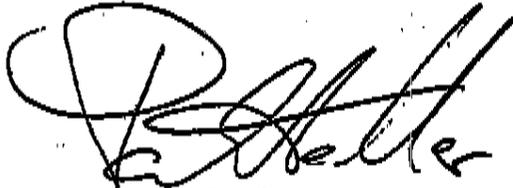
Da die Stadt Fürth laut Demographiebericht der Bertelsmann Stiftung auch zukünftig eine steigende Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen hat, sieht die GeWo Stadeln Ihre Chancen in der Realisierung Ihrer strategischen Ausrichtung. Durch ein aktives Portfoliomanagement wird das Unternehmen auch zukünftig 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 GeWo Stadeln auf Grund der Substanz Ihres derzeitigen Wohnungsbestandes in der Lage, einer zukünftigen Nachfrage gerecht zu werden.

Fürth, den 30. März 2006

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft  
mbH Fürth- Stadeln



Dr. Hans Parthemüller  
Geschäftsführer



Anlage A

## F. Bestätigungsvermerk

73 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 Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung Fürth-Stadeln, Fürth-Stadeln, für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis 31.12.2005 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 auf Grund 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."



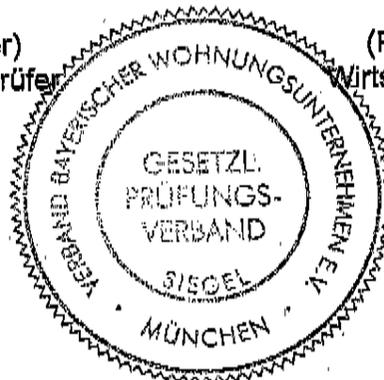
Den vorstehenden Bericht haben wir anhand der Feststellungen aus den uns übergebenen Unterlagen und der uns erteilten Auskünfte nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

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.



Anlage 101

## **E. Feststellungen aus Erweiterung des Prüfungsauftrages nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz**

- 69 Wir haben bei unserer Prüfung auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG beachtet. Dementsprechend haben wir auch geprüft, ob die Geschäfte ordnungsgemäß, d.h. mit der erforderlichen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften und den Regelungen des Gesellschaftsvertrages geführt worden sind.
- 70 Auf Folgendes weisen wir hin:
- Der Aufsichtsrat besteht abweichend vom Gesellschaftsvertrag, der als Mindestanzahl acht Aufsichtsratsmitglieder vorsieht, aus sechs Mitgliedern.
  - Die Mietkautionen werden von der Gesellschaft abweichend von § 551 Abs. 3 Satz 2 BGB nicht getrennt vom eigenen Vermögen gehalten. Die Mietkautionen betragen zum 31.12.2005 T€ 82,3 und sind in Höhe von T€ 77,0 durch eine selbstschuldnerische Bürgschaft gesichert. Neuverträge berücksichtigen die vom Vermögen der Gesellschaft getrennte Anlage.
  - Die Unternehmensplanung umfasst einen einjährigen Planungszeitraum; das Risikomanagementsystem sowie das Berichtswesen wurden im Berichtszeitraum nicht fortgepflegt, da vorgesehen ist, das neue ganzheitliche Organisationshandbuch mit integriertem Controlling, Planungswesen und Reporting des Geschäftsbesorgers auf die Gesellschaft auszuweiten.
- 71 Über die in dem vorliegenden Bericht gebrachten Feststellungen hinaus hat unsere Prüfung keine Besonderheiten ergeben, die nach unserer Auffassung für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung von Bedeutung sind.
- 72 Zu Einzelheiten unserer Ordnungsmäßigkeitsprüfung und zum Fragenkatalog nach § 53 HGrG verweisen wir auf Anlage 1.

Anlage 1e

**TOP 4  
Kenntnisnahme des Jahresabschlusses 2005 mit Lagebericht und des Prüfungsberichtes des Verbandes durch den Aufsichtsrat**

I. Der Aufsichtsrat nimmt Kenntnis vom Jahresabschluss 2005 und vom Prüfungsbericht des Verbandes bayerischer Wohnungsunternehmen und empfiehlt gemäß seiner Stellungnahme der Gesellschafterversammlung, den Jahresüberschuss in Höhe von € 114.246,46 zu beschließen.

Des weiteren empfiehlt er, aus dem vorgenannten Jahresüberschuss 10 %, also € 11.424,65 der satzungsmäßigen Rücklage und den Rest in Höhe von € 102.821,81 der freien Rücklage zuzuführen.

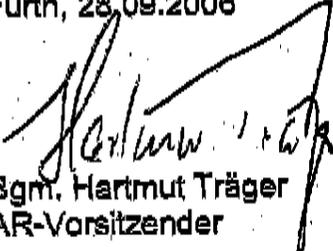
einstimmig                       Ja-Stimmen /  Nein-Stimmen

mit folgenden Änderungen/Ergänzungen:

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

II. Eintrag in die Niederschrift.

Fürth, 28.09.2006

  
Bgm. Hartmut Träger  
AR-Vorsitzender

  
Dr. Hans Parthelmüller  
Geschäftsführer

**STELLUNGNAHME DES AUFSICHTSRATES ZUM  
JAHRESABSCHLUSS UND PRÜFUNGSBERICHT FÜR DAS JAHR 2005**

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2005 in drei Sitzungen über die laufenden Geschäfte unterrichtet und über die nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag von ihm zu entscheidenden Angelegenheiten Beschlüsse gefasst.

An allen Sitzungen nahm die Geschäftsführung teil.

Der Prüfungsausschuss führte 2005 einmal eine Prüfung in den Geschäftsräumen der Gesellschaft durch.

In der heutigen Sitzung des AR hat Frau Wirtschaftsprüferin/Steuerberaterin Dipl.-Kfm. Heide Margarete Dalheiser vom Verband bayerischer Wohnungsunternehmen die Mitglieder des AR detailliert über das Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses 2005 mit Lagebericht unterrichtet.

Die Mitglieder des AR haben zur Kenntnis genommen, dass der Verband mit der Beurteilung der Unternehmenslage und mit der Einschätzung der Risiken durch die Geschäftsführung übereinstimmt.

Die Mitglieder des AR sind informiert, dass die finanzielle Lage der Gesellschaft geordnet ist.

Nach eingehender Beratung des Jahresabschlusses 2005 mit Gewinn- und Verlustrechnung und Lagebericht wird der Jahresabschluss 2005 gebilligt und der Gesellschafterversammlung die Annahme vorgeschlagen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresüberschuss in Höhe von € 114.246,46 zu beschließen.

Abschließend empfiehlt der Aufsichtsrat <sup>den</sup> die Gesellschafterversammlung zu beschließen, aus dem vorgenannten Bilanzgewinn 10 %, also € 11.424,65 der satzungsmäßigen Rücklage und den Rest in Höhe von € 102.821,81 der freien Rücklage zuzuführen.

Der Geschäftsführung sowie allen Mitarbeitern der WBG spricht der Aufsichtsrat Dank und Anerkennung für die geleistete Arbeit aus.

  
Bgm. Hartmut Träger  
Aufsichtsratsvorsitzender

Fürth, 28. Sept. 2006  
(Stellung\_AR\_28.09.06)

zu b)

**GeWo Vach Gemeinnützige Wohnungs-Baugesellschaft mit  
beschränkter Haftung**

**Anlagen 2a bis 2e**

Anlage 2a**Anlage 2****Jahresabschluss zum 31.12.2005****Bilanz zum 31. Dezember 2005**

Aktivseite	Geschäftsjahr		Bilanz
	€	€	Vorjahr €
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.322.794,48		1.846.235,86
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	880,00	1.323.674,48	1.412,00
<b>Finanzanlagen</b>			
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		1.323.674,48	1.347.647,86
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grund- stücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen		108.215,29	95.655,97
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	985,39		2.272,09
Sonstige Vermögensgegenstände	4.357,27	5.342,66	6.561,72
<b>Flüssige Mittel und Bauspar- guthaben</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		115.096,94	22.932,79
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
<b>Bilanzsumme</b>		<b>1.552.329,37</b>	<b>1.476.070,23</b>

Passivseite	Geschäftsjahr		Bilanz
	€	€	Vorjahr €
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital		116.574,55	116.574,55
<b>Gewinnrücklagen</b>			
Satzungsmäßige Rücklagen	67.542,03		67.542,03
Andere Gewinnrücklagen	666.978,28	734.520,31	619.525,27
davon aus Jahresüberschuss Vorjahr eingestellt:	47.453,01		27.506,73
<b>Jahresüberschuss</b>		65.159,40	47.453,01
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		916.254,26	851.094,86
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	69.345,42		27.765,24
Sonstige Rückstellungen	12.500,00	81.845,42	9.000,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	400.900,30		448.170,41
Erhaltene Anzahlungen	101.406,58		97.532,98
Verbindlichkeiten aus Vermietung	32.713,90		30.050,68
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15.894,26		7.932,01
Sonstige Verbindlichkeiten	3.314,65	554.229,69	3.524,05
davon aus Steuern:	0,00		55,58
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	199,75		285,78
		<b>1.552.329,37</b>	<b>1.475.070,23</b>

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

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung		284.322,27	274.212,09
<b>Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		12.559,32	7.117,05
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		78,37	60.958,78
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>-117.625,78</u>	<u>-202.646,86</u>
<b>Rohergebnis</b>		179.334,18	139.641,06
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	1.994,07		18.497,91
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	584,75	2.578,82	<u>2.638,18</u>
<b>Abschreibungen</b>			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		<u>23.973,18</u>	<u>23.934,18</u>
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		67.286,68	27.601,66
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		<u>937,47</u>	<u>815,26</u>
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		<u>13.120,80</u>	<u>12.178,61</u>
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		73.312,17	55.605,78
<b>Sonstige Steuern</b>		8.152,77	8.152,77
<b>Jahresüberschuss</b>		<u>65.159,40</u>	<u>47.453,01</u>

Anlage 26

## Lagebericht der GeWo Vach Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft mbH 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

Unternehmenszweck der GeWo Vach Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH (im folgenden GeWo Vach genannt) ist vorrangig die Errichtung und Bewirtschaftung von Wohnungen.

Das voll eingezahlte Stammkapital in Höhe von 116.574,55 € wird zu 95,20% von der Stadt Fürth und 4,80% von der Erbengemeinschaft Rudolf Kraus gehalten.

Die GeWo Vach ist in dem Geschäftsfeld Verwaltung und Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes tätig.

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 m<sup>2</sup> 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 WBG Fürth 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.

Seit dem 01.01.05 besteht ein umfassender Geschäftsbesorgungsvertrag zwischen der Gesellschaft und der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Fürth mbH. Zum Jahresanfang ist der frühere Geschäftsführer Karl-Heinz Conrad altersbedingt ausgeschieden. Zum neuen Geschäftsführer wurde Herr Dr. Hans Parthemüller bestellt.

### **1.3. Finanzielle Leistungsindikatoren**

Die GeWo Vach war im Berichtsjahr in der Lage die Ergebnisse des Vorjahres zu bestätigen. Verbesserungen konnten in allen wesentlichen wohnungswirtschaftlichen Kennzahlenbereichen erzielt werden.

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

	2005	2004
Gesamtkapitalrentabilität	7,7%	0,4%
Eigenmittelrentabilität	10,8%	-0,7%
Durchschnittliche Miete	3,77 €/m	3,78 €/m <sup>2</sup>
Leerstandsquote	1,6%	1,6%
Fluktuationsquote	6,6%	9,8%
Instandhaltungskosten je qm	4,56 €/m <sup>2</sup>	26,07 €/m <sup>2</sup>
Investitionen in den Bestand	4,56 €/m <sup>2</sup>	26,07 €/m <sup>2</sup>
Zinsdeckung	5,72%	5,15%
Mietenmultiplikator	7,08	7,38

#### 1.4. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die Geschäftstätigkeit wurde im Berichtsjahr 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 unverändert 61 Wohnungen.

Insgesamt sind im Jahr 2005 4 Kündigungen eingegangen. Im Bezug auf den Gesamtbestand in Höhe von 61 Einheiten entspricht dies einer Kündigungsrate in Höhe von 6,60% (Vj: 9,80%).

Zum 31.12.2005 steht 1 Wohnung der Vergabe zur Verfügung. Die Leerstandsquote beträgt somit zum 31.12.2005 1,6% (Vj.: 1,6%).

Die Gesellschaft vereinnahmte im Jahr 2005 Mieten in Höhe von T€ 186,9 (Vj. T€ 182,5) einschließlich Umlagen und Aufwendungszuschüsse von T€ 284,3 (Vj. T€ 274,2).

Das Hausbewirtschaftungsergebnis ist belastet durch Erlösschmälerungen von T€ 1,6 (Vj.: T€ 6,1).

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€ 65,2 (Vj. T€ 47,5) 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 GeWo Vach gegeben.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (nach Tilgungen) verbesserte sich gegenüber dem Vorjahr insbesondere durch geringere Instandhaltungsaufwendungen und erhöhte den Finanzmittelbestand. Nach Einschätzung der Geschäftsleitung sind die Finanzverhältnisse geordnet.

## 2.3 Vermögenslage

Die Gesellschaft verfügt über eine günstige Eigenkapitalausstattung. Die Eigenmittelquote beträgt 63,6% (Vj.: 59,6%). 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.

Sollten die geplanten Modernisierungs- und Instandhaltungskosten 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.

Von wesentlicher Bedeutung für die Zukunft des Unternehmens ist sicherlich die Entwicklung des kommunalen Haushaltes. Es bleibt abzuwarten inwiefern mögliche finanzielle Schwierigkeiten der Stadt Fürth, sich auf die Gesellschaft auswirken werden.

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

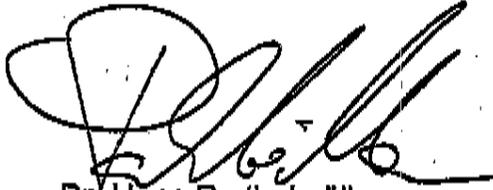
Da die Stadt Fürth laut Demographiebericht der Bertelsmann Stiftung auch zukünftig eine steigende Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen hat, sieht die GeWo Vach Ihre Chancen in der Realisierung Ihrer strategischen Ausrichtung. Durch ein aktives Portfoliomanagement wird das Unternehmen auch zukünftig 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 GeWo Vach auf Grund der Substanz Ihres derzeitigen Wohnungsbestandes in der Lage, einer zukünftigen Nachfrage gerecht zu werden.

Fürth, den 04. Mai 2006

GeWo Vach Gemeinnützige  
Wohnungsbaugesellschaft mbH



Dr. Hans Parthemüller  
Geschäftsführer



Anlage 2c

## F. Bestätigungsvermerk

- 71 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 GeWo Vach Gemeinnützige Wohnungs-Baugesellschaft mit beschränkter Haftung, Fürth, für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis 31.12.2005 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."



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, 7. Juli 2006

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

  
(Dalheiser)  
Wirtschaftsprüfer

  
(Pöttinger)  
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.



Anlage 201

## **E. Feststellungen aus der Erweiterung des Prüfungsauftrages nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz**

68 Wir haben bei unserer Prüfung auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG beachtet. Dementsprechend haben wir auch geprüft, ob die Geschäfte ordnungsgemäß, d.h. mit der erforderlichen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften und den Regelungen des Gesellschaftsvertrages geführt worden sind.

Auf Folgendes weisen wir hin:

- Die Mietkautionen werden von der Gesellschaft abweichend von § 551 Abs. 3 Satz 2 BGB nicht getrennt vom eigenen Vermögen gehalten. Die Mietkautionen betragen zum 31.12.2005 T€ 31,8 und sind in Höhe von T€ 25,0 durch eine selbstschuldnerische Bürgschaft gesichert. Neuverträge berücksichtigen die vom Vermögen der Gesellschaft getrennte Anlage.
- Der mit dem Bestätigungsvermerk versehene Jahresabschluss zum 31.12.2004 einschließlich Lagebericht sowie der Gewinnverwendungsbeschluss wurden verspätet am 22.6.2006 zum Handelsregister eingereicht; die nach § 325 HGB vorgeschriebene Veröffentlichung im Bundesanzeiger erfolgt zeitnah zum Prüfungsende.
- Die Unternehmensplanung umfasst einen einjährigen Planungszeitraum; das Risikomanagementsystem sowie das Berichtswesen wurden im Berichtszeitraum nicht fortgepflegt, da vorgesehen ist, das neue ganzheitliche Organisationshandbuch mit integriertem Controlling, Planungswesen und Reporting des Geschäftsbesorgers auf die Gesellschaft auszudehnen.

69 Über die in dem vorliegenden Bericht gebrachten Feststellungen hinaus hat unsere Prüfung keine Besonderheiten ergeben, die nach unserer Auffassung für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung von Bedeutung sind.

70 Zu Einzelheiten unserer Ordnungsmäßigkeitsprüfung und zum Fragenkatalog nach § 53 HGrG verweisen wir auf Anlage 1.

Anlage 2e**STELLUNGNAHME DES AUFSICHTSRATES ZUM  
JAHRESABSCHLUSS UND PRÜFUNGSBERICHT FÜR DAS JAHR 2005**

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2005 in drei Sitzungen über die laufenden Geschäfte unterrichtet und über die nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag von ihm zu entscheidenden Angelegenheiten Beschlüsse gefasst.

An allen Sitzungen nahm die Geschäftsführung teil.

Der Prüfungsausschuss führte 2005 einmal eine Prüfung in den Geschäftsräumen der Gesellschaft durch.

In der heutigen Sitzung des AR hat Frau Wirtschaftsprüferin/Steuerberaterin Dipl.-Kfm. Heide Margarete Dalheiser vom Verband bayerischer Wohnungsunternehmen die Mitglieder des AR detailliert über das Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses 2005 mit Lagebericht unterrichtet.

Die Mitglieder des AR haben zur Kenntnis genommen, dass der Verband mit der Beurteilung der Unternehmenslage und mit der Einschätzung der Risiken durch die Geschäftsführung übereinstimmt.

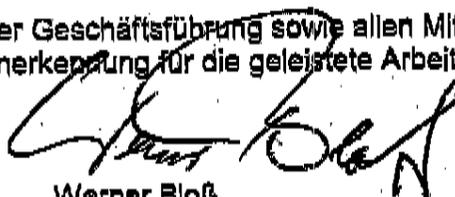
Die Mitglieder des AR sind informiert, dass die finanzielle Lage der Gesellschaft geordnet ist.

Nach eingehender Beratung des Jahresabschlusses 2005 mit Gewinn- und Verlustrechnung und Lagebericht wird der Jahresabschluss 2005 gebilligt und der Gesellschafterversammlung die Annahme vorgeschlagen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresüberschuss in Höhe von € 65.159,40 zu beschließen.

Abschließend empfiehlt der Aufsichtsrat die Gesellschafterversammlung zu beschließen, den vorgenannten Jahresüberschuss der freien Rücklage zuzuführen.

Der Geschäftsführung sowie allen Mitarbeitern der WBG spricht der Aufsichtsrat Dank und Anerkennung für die geleistete Arbeit aus.



Werner Bloß  
Aufsichtsratsvorsitzender

Fürth, 28. Sept. 2006  
Stellun(g)\_AR\_28.09.06)

**TOP 4**

**Kenntnisnahme des Jahresabschlusses 2005 mit Lagebericht und des Prüfungsberichtes des Verbandes durch den Aufsichtsrat**

- I. Der Aufsichtsrat nimmt Kenntnis vom Jahresabschluss 2005 und vom Prüfungsbericht des Verbandes bayerischer Wohnungsunternehmen und empfiehlt gemäß seiner Stellungnahme der Gesellschafterversammlung, den Jahresüberschuss in Höhe von € 65.159,40 zu beschließen.

Des weiteren empfiehlt er, den vorgenannten Jahresüberschuss der freien Rücklage zuzuführen.

einstimmig  Ja-Stimmen /  Nein-Stimmen

mit folgenden Änderungen/Ergänzungen:

.....

.....

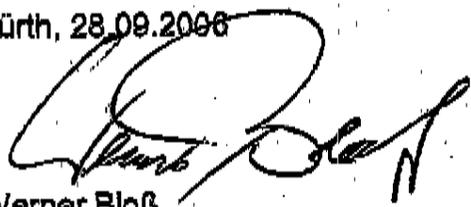
.....

.....

.....

**II. Eintrag in die Niederschrift.**

Fürth, 28.09.2006



Werner Bloß  
AR-Vorsitzender



Dr. Hans Partheimüller  
Geschäftsführer