

Wohnungsgenossenschaft
Friedenshof eG

Jahresabschluss

zum

31.12.2014

Wohnungsgenossenschaft Friedenshof eG
gegründet am 13.11.1996

1. Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Inhaltsverzeichnis	2
2. Lagebericht des Vorstandes	3
2.1. Grundlagen der Genossenschaft und Geschäftsverlauf	3
a. Allgemeine Rahmenbedingungen und wichtige Kennzahlen	3
b. Unternehmensbestand	4
c. Wohnungswirtschaft	4
d. Mitgliederwesen	5
e. Instandhaltung / Modernisierung / Neubau	5
f. Verwaltung / Organisation / Personal	5
2.2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	6
a. Vermögenslage	6
b. Finanzlage	7
c. Ertragslage	9
2.3. Nachtragsbericht	9
2.4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht	9
3. Bericht des Aufsichtsrates	11
4. Jahresabschlussunterlagen	12
4.1. Bilanz	12
4.2. Gewinn- und Verlustrechnung	14
4.3. Anhang zum Jahresabschluss	15
4.4. Anlagenspiegel	19
4.5. Verbindlichkeitenspiegel	20

2. Lagebericht des Vorstandes

2.1. Grundlagen der Genossenschaft und Geschäftsverlauf

Diesen Lagebericht erstatten wir unter Anwendung des DRS 20.

a. Allgemeine Rahmenbedingungen und wichtige Kennzahlen

In den zurückliegenden Jahren konnte sich Wismar als Mittelzentrum und Verwaltungssitz des neuen Landkreises Nordwestmecklenburg stärken. Mit dem Neubau von Verwaltungsgebäuden für das Jobcenter, Polizei und Kreisverwaltung stärkt Wismar seine Funktion als organisatorisches Zentrum in der Region dauerhaft. Dies hat auch Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsnachfrage.

So stieg die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz in der Hansestadt Wismar von 42.098 Einwohnern am 31.12.2013 auf 42.260 Einwohner am 31.12.2014 an.

Die Rahmenbedingungen für den Erfolg unserer Genossenschaft zeigen sich weiterhin deutlich positiv. Dennoch werden in den kommenden Jahren auf die Wohnungsgenossenschaft Friedenshof eG erhebliche Investitionen in den Wohnungsbestand zukommen, um die Wettbewerbsfähigkeit dauerhaft sicherzustellen und den prognostizierten stark steigenden Energiekosten in der Zukunft durch moderne Haustechnik wirksam zu begegnen. Die ersten wichtigen Projekte auf diesem Weg werden im Jahr 2015 in Angriff genommen.

Die auf der Basis einer vorsichtigen Vorausschau im Oktober 2013 aufgestellten und im Oktober 2014 fortgeschriebenen Planzahlen für das Geschäftsjahr 2014 wurden mit den Ist-Werten des Geschäftsjahres 2014 verglichen. Bei den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung wurde die Planzahl auf Grund der besseren Vermietungssituation deutlich übertroffen. Die Zinsaufwendungen konnten auf Grund von Umschuldungen gegenüber der Planung reduziert werden. Einzig die Instandhaltungsaufwendungen lagen auf Grund ungeplanter Aufwendungen über dem planerischen Ansatz.

	Plan 2014 in T€	Ist 2014 in T€	Ist 2013 in T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	6.703,9	6.801,4	6.771,3
Instandhaltungsaufwendungen	942,6	981,9	869,2
Zinsaufwendungen	928,9	914,2	955,0
Jahresüberschuss	1.203,8	1.062,8	1.015,0

Mit dem nunmehr realisierten Jahresüberschuss in Höhe von 1.062,8 T€ wurde das geplante Ergebnis nicht ganz erreicht. Die Ursache hierfür liegt in den schwer zu planenden Auswirkungen der Unfertigen Leistungen auf das Jahresergebnis.

Aus Sicht des Vorstandes zeugen die hohen Jahresüberschüsse der zurückliegenden Jahre von stabilem Wachstum und einer erfolgreichen Umsetzung der Ziele der Geschäftspolitik des Unternehmens. Die Eigenkapitalquote unserer Genossenschaft konnte mit einem Anstieg von 8,4 % im Jahre 2009 auf 20,2 % im Berichtsjahr innerhalb weniger Jahre mehr als verdoppelt werden.

b. Unternehmensbestand

Der Bestand umfasst am 31.12.2014 insgesamt 1.511 (Vorjahr 1.494) Verwaltungseinheiten mit 80.261,80 m² (Vorjahr 79.124,10 m²) Wohn- und Nutzfläche und besteht überwiegend aus fünfgeschossigen industriell gefertigten Gebäuden der Jahre 1976 bis 1984 im Wismarer Stadtteil Friedenshof. Darüber hinaus gehören 848 Stellplätze und 12 Garagen zum Unternehmensbestand.

	Anzahl		Fläche in m ²	
	2014	2013	2014	2013
Wohnungen	1.427	1.405	78.106,25	76.849,68
Einzelzimmer	79	84	1.720,83	1.839,70
Gewerbe	5	5	434,73	434,72
<i>davon selbstgenutzt</i>	1	1	200,00	200,00
PkW Stellplätze	848	814		
Garagen	12	12		

Mit Kaufvertrag vom 10.12.2014 hat unsere Genossenschaft ein sanierungsbedürftiges Mehrfamilienhaus in der Turmstr. 32 erworben. Das Objekt liegt am Rande des Sanierungsgebietes Altstadt und verfügt über derzeit 10 Wohnungen, von denen drei vermietet sind. Die Bewirtschaftung des Gebäudes ging am 01.01.2015 auf unsere Genossenschaft über. Die Sanierung des Wohnhauses ist für das Jahr 2016 geplant. Die Finanzierung des Ankaufs ist vollständig aus Eigenmitteln erfolgt.

c. Wohnungswirtschaft

Im gesamten Geschäftsjahr 2014 erfolgten 249 Kündigungen (Vorjahr 184 Wohnraum und 41 Zimmer) von Mietverträgen über Wohnraum und über Zimmer in Wohngemeinschaften. Gleichzeitig wurden im Berichtsjahr 266 (Vorjahr 199 Wohnraum und 30 Zimmer) Wohnraummietverträge und über Zimmer in Wohngemeinschaften neu abgeschlossen. Im Bereich der Gewerberaummietverträge gab es wie schon im Vorjahr keine Änderungen.

In unserem Unternehmen waren am Bilanzstichtag insgesamt 60 Wohnungen und Einzelzimmer (Vorjahr 50 Wohnungen und 6 Einzelzimmer) nicht vermietet. Für den Gesamtbestand der Wohnungsgenossenschaft Friedenshof eG ergibt sich damit am 31.12.2014 ein stichtagsbedingter Leerstand von 3,97 % (Vorjahr 3,75 %).

Ferner waren am Stichtag insgesamt 250 Pkw-Stellplätze (Vorjahr 245) nicht vermietet. Die Gewerbeflächen (Vorjahr kein Leerstand) und alle Garagen (Vorjahr auch kein Leerstand) waren vermietet.

Im Berichtszeitraum lagen die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung im Bereich der Sollmieten bei insgesamt 4.901,9 T€ (Vorjahr 4.774,3 T€) und damit erneut über dem Vorjahresniveau. Gründe für den Anstieg der Sollmieten liegen in der ganzjährigen Auswirkung von Modernisierungsumlagen nach Einzelmodernisierungen, höheren Neuvermietungspreisen und der Vermietung der Wohnungen und Stellplätze des Neubaus am Birkenweg. Die leerstandsbedingten Erlösschmälerungen stiegen auf nunmehr 324,7 T€ im Geschäftsjahr 2014 leicht an (Vorjahr 275,9 T€). Prozentual erhöhte sich der Anteil der Erlösschmälerungen entsprechend auf 6,62 % (Vorjahr 5,78 %).

Die durchschnittlichen Erträge aus der Vermietung von Wohn- und Gewerberäumen sowie den Stellplätzen und Garagen lagen im Jahr 2014 bei 5,09 €/m² Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr 5,03 €/m² Wohn- und Nutzfläche).

Im Geschäftsjahr 2014 wurden uneinbringliche, titulierte Forderungen aus beendeten Mietverhältnissen in Höhe von 40,5 T€ (Vorjahr 47,9 T€) endgültig abgeschrieben und größtenteils zur weiteren Verfolgung an die Creditreform Rostock e.V. übergeben.

d. Mitgliederwesen

Erstmals seit vielen Jahren konnten wir einen leichten Anstieg der Mitgliederzahl feststellen. Von 374 Mitgliedern am Ende des Geschäftsjahres 2013 stieg die Zahl der verbleibenden Mitglieder auf 377 am Ende des Geschäftsjahres 2014 an. Per 31.12.2014 haben die verbleibenden Mitglieder insgesamt 6.823 Geschäftsanteile (Vorjahr 6.742) gezeichnet. Die Einzahlungen auf die gezeichneten Anteile der verbleibenden Mitglieder betragen per 31.12.2014 insgesamt 90,69 % (Vorjahr 92,07 %).

e. Instandhaltung / Modernisierung / Neubau

Die Instandhaltungsaufwendungen lagen mit 981,9 T€ im Jahr 2014 leicht über dem Niveau des Vorjahres (869,2 T€). Ursächlich für den Anstieg sind erhöhte Kosten im Rahmen der Neuvermietung von Wohnraum. Ferner sind darin mit 52,3 T€ anteilige Kosten für die Sanierung der Außenanlagen / Wege im Bereich der E.-Weinert-Prom. 53-57 und mit 37,2 T€ Kosten für die Erneuerung der Grundleitungen am Objekt Tucholskyweg 1-7 enthalten.

Im Berichtsjahr wurde das Neubauvorhaben am Birkenweg erfolgreich abgeschlossen und am 01.08.2014 an die neuen Mieter übergeben. Alle Wohnungen konnten auf Grund der hohen Nachfrage von Anfang an vermietet werden. Damit wurde die geplante Bauzeit trotz der schwierigen Witterungsverhältnisse eingehalten. Mit einer Unterschreitung der ursprünglich mit 2.340,0 T€ geplanten Kosten des Neubaus zeigte sich deutlich, dass sich die vertragliche Bindung von ortsansässigen Firmen und Planungsbüros als richtig erwiesen hat. Insgesamt konnte ein Betrag in Höhe von 2.121,5 T€ dem Anlagevermögen zugeführt werden.

f. Verwaltung / Organisation / Personal

Neben den beiden hauptamtlichen Vorständen waren in unserer Genossenschaft am 31.12.2014 weitere 7 Mitarbeiter tätig. Zur Zusammensetzung des durchschnittlich im Berichtsjahr beschäftigten Personales verweisen wir auf die Angaben im Anhang.

Der Verwaltungskostensatz unserer Genossenschaft ging im Berichtsjahr leicht zurück und lag bei 286,93 €/VE (Vorjahr 289,83 €/VE). Insgesamt liegt er auf einem für Wohnungsunternehmen vergleichbarer Größenordnung niedrigem Niveau.

Mit der Durchführung von quartalsweisen Soll/Ist Vergleichen für wohnungs- und betriebswirtschaftliche Kennzahlen der einzelnen Unternehmensbereiche verfügt der Vorstand über ein risikoorientiertes Kontroll- und Berichtswesen. Den Schwerpunkt der unternehmerischen Vorausschau bildet insbesondere die jährliche Fortschreibung der Finanz-, Wirtschafts- und Maßnahmenplanung, die derzeit bis zum Jahr 2019 vorliegt.

Zur frühzeitigen Offenlegung der Risiken für den Geschäftsbetrieb der Unternehmung wurden im April 2006 mit der Einführung eines Risikohandbuchs betriebliche Kennzahlen und Schwellwerte festgeschrieben, mit deren Hilfe der Vorstand eine kontinuierliche Bewertung der Risiken des Geschäftsbetriebes vornehmen kann. Hinweise auf berichtspflichtige Risiken haben sich nicht ergeben.

2.2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

a. Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich vom Vorjahreswert in Höhe von 29.107,4 T€ auf 30.097,4 T€ im Berichtsjahr leicht erhöht.

Die Ursachen hierfür liegen auf der Aktivseite im Wesentlichen in den planmäßigen Abschreibungen des Anlagevermögens in Höhe von 705,9 T€ bei gleichzeitigem Zugang zum Anlagevermögen in Höhe von 1.352,9 T€. Die Flüssigen Mittel stiegen um 495,3 T€ an, während sich die Sonstigen Vermögensgegenstände um 124,8 T€ reduzierten.

Auf der Passivseite reduzierten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 1.533,7 T€ durch planmäßige Tilgungen bei gleichzeitiger anteiliger Kreditvaluierung in Höhe von 1.100,0 T€.

	31.12.2014		31.12.2013		Veränderung T€
	T€	Prozent	T€	Prozent	
Anlagevermögen	26.729,1	88,8%	26.082,1	89,6%	647,0
Umlaufvermögen	3.368,3	11,2%	3.025,3	10,4%	343,0
Bilanzsumme	30.097,4	100,0%	29.107,4	100,0%	990,0

	31.12.2014		31.12.2013		Veränderung T€
	T€	Prozent	T€	Prozent	
Eigenkapital	4.937,8	16,4%	3.912,7	13,4%	1.025,1
Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen	1.137,2	3,8%	1.173,8	4,0%	-36,6
Eigenkapital insgesamt	6.075,0	20,2%	5.086,5	17,5%	988,5
langfristiges Fremdkapital	20.681,1	68,7%	21.114,8	72,5%	-433,7
kurzfristige Fremdmittel (einschl. Rückstellungen)	3.341,3	11,1%	2.906,1	10,0%	435,2
Bilanzsumme	30.097,4	100,0%	29.107,4	100,0%	990,0

Das Umlaufvermögen beinhaltet im Wesentlichen mit 2.158,2 T€ (Vorjahr 2.179,4 T€) noch nicht abgerechnete Betriebskosten und Flüssige Mittel in Höhe von 1.116,7 T€ (Vorjahr 621,4 T€).

Das Anlagevermögen war am 31.12.2014 zu 22,7 % (Vorjahr 19,5 %) durch Eigenkapital und im Übrigen durch langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Innerhalb des Eigenkapitals besteht ein Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen in Höhe von 1.137,2 T€ (Vorjahr 1.173,8 T€).

Die Höhe des Eigenkapitals ist gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen durch das positive Jahresergebnis im Berichtsjahr um 988,5 T€ angestiegen. Damit liegt der prozentuale Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital bei einer um 3,4 % höheren Bilanzsumme im Geschäftsjahr 2014 bei 20,2 % (Vorjahr 17,5 %).

Das kurzfristige Fremdkapital beinhaltet im Wesentlichen erhaltene Umlagevorauszahlungen von 2.441,5 T€.

b) Finanzlage

Das Finanzmanagement der Wohnungsgenossenschaft Friedenshof eG setzt vorrangig auf die langfristige Sicherstellung einer ausreichenden Liquidität zur Absicherung der Zahlungsverpflichtungen aus dem Einsatz der langfristigen Fremdfinanzierungsmittel in Höhe von 20.681,1 T€ per 31.12.2014.

Alle Verbindlichkeiten bestehen in Euro-Währung. Währungsrisiken ergeben sich nicht. Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel (Anlage 2). Für ein Darlehen mit einer Zinsbindung bis zum Jahr 2016 wurde im Berichtsjahr bereits die Zinskondition für den Zeitraum ab 2016 gesichert. Andere Finanz- oder Sicherungsinstrumente wurden nicht in Anspruch genommen.

Zur anteiligen Finanzierung der Baukosten des Neubauvorhabens am Birkenweg wurden im Berichtsjahr aus einem Kapitalmarktdarlehen mit einem Gesamtvolumen in Höhe von 1.800,0 T€ verbleibende anteilige Mittel in Höhe von 1.100,0 T€ entsprechend des Baufortschrittes in Anspruch genommen. Ferner wurden die Darlehen des Landesförderinstitutes mit einem Volumen von 2.662,6 T€ durch ein Kapitalmarktdarlehen der DKB Bank AG in gleicher Höhe vollständig abgelöst. Drei KfW Darlehen mit einem Volumen von 1.499,8 T€ wurden auf Grund des niedrigen Zinsniveaus ebenfalls durch ein Kapitalmarktdarlehen in gleicher Höhe umfinanziert.

Die Zusammensetzung des Fremdkapitals gliedert sich wie folgt:

	Restvaluta 31.12.2014 in T€	Restvaluta 31.12.2013 in T€	Veränderung in T€
zinsverbilligte Landesdarlehen Bank: Norddeutsche Landesbank Zinssätze: 2,00 %	0,00	2.707,4	./2.707,4
zinsverbilligte Darlehen der KfW Bank: DKB Bank AG Zinssätze: 2,55 % - 3,05 %	0,00	1.522,7	./1.522,7
Kapitalmarktdarlehen Bank: DKB Bank AG Zinssätze: 2,17 % - 5,70 %	20.681,1	16.884,7	3.796,4
	20.681,1	21.114,8	./433,7

Die Wohnungsgenossenschaft Friedenshof eG verfügt ferner über eine verbindliche Kreditlinie bei der DKB Bank AG in Höhe von 200,0 T€.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr betrug der für die Darlehenstilgungen und die Thesaurierung zur Verfügung stehende Cashflow nach DVFA/SG (Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e.V. / Schmalenbach-Gesellschaft für Betriebswirtschaft e.V.) 1.732,0 T€. Damit liegt er deutlich über dem Vorjahreswert in Höhe von 1.645,4 T€.

Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt unter Berücksichtigung planmäßiger Tilgungen sowie der Einflüsse des Investitions- und Finanzierungsbereiches einen Anstieg des Finanzmittelbestandes um 495,3 T€ von 621,4 T€ am 31.12.2013 auf 1.116,7 T€ am 31.12.2014.

Kapitalflussrechnung

	2014 T€	2013 T€
I. laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	1.062,8	1.015,1
Abschreibungen auf Anlagevermögen	705,9	667,8
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	0,0	0,0
Auflösung Sonderposten für Investitionszulage	-36,7	-37,5
Cashflow nach DVFA/SG	1.732,0	1.645,4
Abnahme kurzfristiger Rückstellungen (Vorjahr Zunahme)	-164,8	142,7
Buchverluste aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	15,3
Buchgewinne aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	-1,6
Abnahme sonstiger kurzfristiger Aktiva (Vorjahr Zunahme)	152,3	-39,8
Zunahme sonstiger kurzfristiger Passiva (Vorjahr Abnahme)	600,2	-212,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.319,7	1.549,3
planmäßige Tilgungen	-1.533,7	-1.478,1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen	786,0	71,2
II. Investitionsbereich		
Einzahlungen aus Abgängen von Anlagevermögen	0,0	101,6
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.352,9	-730,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.352,9	-629,3
III. Finanzierungsbereich		
Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	1.100,0	700,0
Sondertilgung Darlehen	0,0	-260,0
Veränderung Geschäftsguthaben	-37,8	-73,2
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	1.062,2	366,8
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	495,3	-191,3
IV. Finanzmittelfonds		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	495,3	-191,3
Finanzmittelbestand am 01.01.	621,4	812,7
Finanzmittelbestand am 31.12.	1.116,7	621,4

Die Liquidität der Genossenschaft war damit stets gesichert und die Zahlungsverpflichtungen konnten zu jedem Zeitpunkt erfüllt werden. Dies wird auch zukünftig so sein.

c) Ertragslage

Zusammenfassend vermittelt sich in der Gewinn- und Verlustrechnung im Vergleich zum Vorjahr das folgende Bild:

	2014 in T€	2013 in T€	Veränderung in T€
Hausbewirtschaftung	1.234,5	1.187,0	47,5
Sonstiger Geschäftsbetrieb	8,4	20,8	- 12,4
Betriebsergebnis	1.242,9	1.207,8	35,1
Neutrales Ergebnis	11,6	- 7,3	18,9
Ergebnis vor Ertragssteuern	1.254,5	1.200,5	54,0
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 191,7	- 185,4	- 6,3
Jahresergebnis	1.062,8	1.015,1	47,7

In der Hausbewirtschaftung wurde das Bild auf der Ertragsseite durch die um saldiert 80,6 T€ höheren Erträge aus Sollmieten abzüglich Erlösschmälerungen geprägt. Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen reduzierten sich um 41,7 T€.

Auf der Aufwandsseite beeinflussten im Wesentlichen die um 112,6 T€ höheren Aufwendungen im Bereich Instandhaltung das Ergebnis. Beim Sonstigen Geschäftsbetrieb und im Neutralen Ergebnis ergaben sich gegenüber dem Vorjahr kaum Veränderungen.

Bei den Steuern vom Einkommen und Ertrag wirkte sich das höhere Jahresergebnis aus und führte zu einem Anstieg der Steuerlast um 10,0 T€.

2.3. Nachtragsbericht

Nach dem Bilanzstichtag sind bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichtes keine berichtspflichtigen Ereignisse eingetreten.

2.4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Die für unser Unternehmen risikorelevanten Faktoren und Kennzahlen werden im Rahmen der innerbetrieblichen Kontrollinstrumente quartalsweise und darüber hinaus vorgangsbezogen einer kontinuierlichen Bewertung unterzogen. Insbesondere der Anteil der leerstandsbedingten Mietausfälle und die Höhe der Forderungsausfälle im Bereich der vermieteten Wohnungen werden auch in Zukunft deutlichen Einfluss auf die Ergebnisse der Hausbewirtschaftung haben. Daneben wirkt sich aber auch die Höhe der aufwandswirksamen Instandhaltungskosten wesentlich auf die Jahresergebnisse der kommenden Geschäftsjahre aus.

Die äußeren Einflussfaktoren, die zur Zeit die Vermietungssituation innerhalb unseres Wohnungsbestandes, aber auch auf dem Wohnungsmarkt in der Hansestadt Wismar beeinflussen, lassen wenig Ansätze erkennen, aus denen sich eine Gefahr für die künftige Entwicklung unseres Unternehmens ableiten lassen würde. Die Fluktuation ist stabil geblieben. Die Höhe der Erlösschmälerungen ist gegenüber dem Vorjahr nur leicht angestiegen und ist weiterhin auf niedrigem Niveau stabil.

Für den Wohnungsbestand der Wohnungsgenossenschaft Friedenshof eG bestehen auch in der Zukunft kaum Zweifel an der nachhaltigen Nachfrage und Vermietbarkeit. Auf Grund des technischen Zustandes, des Modernisierungsstandes und der Lage der Bestände werden die Unternehmensplanungen auch in den kommenden Jahren auf eine behutsame Weiterentwick-

lung des Bestandes in kleinen Schritten setzen. Pläne für umfangreichen Abriss oder Rückbau von Objekten, um gezielt die Marktsituation zu bereinigen, bestehen nicht.

Zur langfristigen Sicherstellung ausreichender Liquidität für die anstehenden Aufgaben haben sich Aufsichtsrat und Vorstand zu Beginn des Jahres 2015 entschlossen eine Mieterhöhung auf der Basis der Vergleichsmiete durchzuführen. Betroffen sind von dem Erhöhungsverfahren fast 500 Vertragsverhältnisse. Um für unsere Mieter soziale Härten zu vermeiden wurden Obergrenzen und Kappungsbeträge angesetzt.

Im Geschäftsjahr 2015 beabsichtigt unsere Genossenschaft mit einem Gesamtvolumen von ca. 1.900,0 T€ die Fassaden im Bereich der E.-Weinert-Promenade 50-54, J.-R.-Becher-Str. 20-24, Kapitänspromenade 32-36 zu sanieren und die Fassade der Objekte H.-Rothbarth-Str. 1, 2 und 3, 4, 5 mit einem neuen Farbanstrich aufzuwerten. Darüber hinaus ist geplant die Außenanlagen im Bereich der Kapitänspromenade 32-36 nach Abschluss der Fassadensanierungsarbeiten aufzuwerten. Die Finanzierung dieser Maßnahmen erfolgt durch die Inanspruchnahme von zinsverbilligten Darlehen der KfW und Kapitalmarktdarlehen.

Darüber hinaus werden im Jahr 2015 Planungskosten zur Vorbereitung der Sanierung des Mehrfamilienhauses in der Turmstr. 32 anfallen. Es ist geplant, die Sanierung des Objektes aus Fremdmitteln zu finanzieren.

Für das Geschäftsjahr 2015 rechnet der Vorstand mit Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 7.037,9 T€ und plant Aufwendungen für die laufende Gebäudeinstandhaltung von 950,0 T€. Darüber hinaus wirken sich nicht aktivierungspflichtige Instandhaltungsaufwendungen aus den Fassadensanierungen mit einem Volumen von 1.900,0 T€ Ertragsmindernd aus.

Auf Grund fortschreitender planmäßiger Tilgungen werden sich die Zinsaufwendungen auf 890,8 T€ reduzieren. Der Vorstand erwartet im Jahr 2015 auf Grund der geplanten umfangreichen aufwandswirksamen Investitionstätigkeit einen Jahresfehlbetrag in Höhe von 332,3 T€.

Die Ergebnisse der Vorschau auf die langfristige Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft lassen den Schluss zu, dass ab dem Jahr 2016 mit entsprechenden Jahresüberschüssen zu rechnen sein wird.

Das vorrangige Ziel, die Eigenkapitalquote unserer Genossenschaft langfristig anzuheben und gleichzeitig die Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten deutlich zu senken, wird bei den Unternehmensplanungen der kommenden Jahre weiterhin eine vorrangige Rolle spielen.

Wismar, am 21.05.2015

Der Vorstand


Birk Hellmann


Bernd Sommer

3. Bericht des Aufsichtsrates

für das Geschäftsjahr vom 01.01.2014 - 31.12.2014

Der Aufsichtsrat hat während des Berichtszeitraums die Geschäftsführung der Genossenschaft laufend überwacht. Er hat sich vom Vorstand durch schriftliche und mündliche Berichte über die Entwicklung der Geschäfte, die Lage des Unternehmens, die beabsichtigte Geschäftspolitik, die Unternehmensplanung und über bedeutsame Geschäftsvorfälle unterrichten lassen. Die nach Gesetz oder Satzung zustimmungsbedürftigen Vorgänge wurden behandelt.

Gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand zum laufenden Geschäft fanden in insgesamt sieben Fällen und zusätzlich in zwei Fällen als interne Sitzung des Aufsichtsrates statt. Beschlüsse im Umlaufverfahren wurden in zwei Fällen getroffen.

In allen Sitzungen des Aufsichtsrats wurde durch den Vorstand detailliert zur Geschäftspolitik, wirtschaftlichen Entwicklung und zur strategischen Ausrichtung der Genossenschaft berichtet. Im Aufsichtsrat wurde die Geschäftsplanung erörtert und genehmigt. Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat laufend Bericht über die wirtschaftliche Entwicklung im Verhältnis zur Geschäftsplanung erstattet. Der Aufsichtsrat hat keine gesonderten Ausschüsse gebildet.

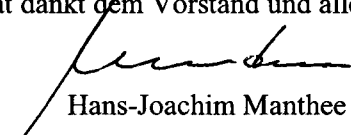
Der Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. hat den Jahresabschluss der Genossenschaft zum 31. Dezember 2013 unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht geprüft und die Ordnungsmäßigkeit bestätigt. Der Bericht des Abschlussprüfers vom 05. Dezember 2014 lag allen Aufsichtsratsmitgliedern zur Einsichtnahme vor und wurde auf der Sitzung am 09. April 2015 satzungsgemäß beschlossen. Damit schließt sich der Aufsichtsrat dem Prüfungsergebnis vollumfänglich an.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014, den Lagebericht und den Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Jahresüberschusses geprüft. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung erhebt der Aufsichtsrat keine Einwendungen. Im Rahmen seiner Überwachungstätigkeit sind ihm keine Risiken bekannt geworden, denen nicht im Jahresabschluss ausreichend Rechnung getragen worden sind. Der Aufsichtsrat schließt sich den Beurteilungen des Vorstands im Lagebericht an. Er billigt den Jahresabschluss, der damit festgestellt ist, und schließt sich dem Vorschlag für die Verwendung des Jahresüberschusses an.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014, den Lagebericht des Vorstandes und den Vorschlag über die Verwendung des Jahresüberschusses in Höhe von 1.062.786,42 € anzunehmen. Der Jahresüberschuss wird mit einem anteiligen Betrag in Höhe von 110.00,00 € in die „Gesetzliche Rücklage“ und mit dem restlichen Betrag in Höhe von 952.786,42 € in die „Anderen Ergebnisrücklagen“ eingestellt.

Im Geschäftsjahr 2014 wurde die Genossenschaft durch die Vorstandsmitglieder Birk Hellmann und Bernd Sommer vertreten. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung die Entlastung beider Vorstandsmitglieder für den Zeitraum vom 01.01.2014 bis 31.12.2014. Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Beteiligten für die im Geschäftsjahr 2014 geleistete Arbeit.

Wismar, am 21.05.2015


Hans-Joachim Manthee

Vorsitzender des Aufsichtsrates

4. Jahresabschlussunterlagen

4.1. Bilanz zum 31.12.2014

AKTIVSEITE

	Euro	2014 Euro	2013 Euro
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		4.256,76	2,51
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	26.456.670,59		24.972.743,01
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	164.695,61		168.209,81
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	77.900,40		65.201,39
4. Anlagen im Bau	0,00		837.077,33
5. Bauvorbereitungskosten	0,00		13.889,02
6. Geleistete Anzahlungen	600,00	26.699.866,60	0,00
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		25.000,00	25.000,00
		26.729.123,36	26.082.123,07
B. Umlaufvermögen			
I. andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		2.158.219,78	2.179.371,21
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	51.216,98		44.944,55
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.225,91		9.155,21
3. Sonstige Vermögensgegenstände	29.951,03	85.393,92	154.714,33
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.116.727,23	621.372,57
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		7.969,89	15.737,97
	Bilanzsumme	30.097.434,18	29.107.418,91

PASSIVSEITE

	Euro	2014 Euro	2013 Euro
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	38.850,00		73.504,79
2. der verbleibenden Mitglieder	928.176,72		931.114,08
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>0,00</u>	967.026,72	150,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 95.273,28 € (Vorjahr 93.981,13 €)			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklagen	460.000,00		350.000,00
2. Andere Ergebnisrücklagen	<u>3.510.721,27</u>	3.970.721,27	2.557.934,85
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	1.062.786,42		1.015.056,91
2. Einstellung in die Ergebnisrücklagen	<u>-1.062.786,42</u>	<u>0,00</u>	<u>-1.015.056,91</u>
Eigenkapital insgesamt		4.937.747,99	3.912.703,72
B. Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen		1.137.156,76	1.173.819,76
C. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	15.254,00		183.894,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>135.058,33</u>	150.312,33	131.238,33
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.681.068,27		21.114.820,39
2. Erhaltene Anzahlungen	2.441.495,78		2.373.638,67
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.267,91		17.515,84
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	263.866,42		74.536,10
5. Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	3.488,74		18.682,01
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>385.953,47</u>	23.788.140,59	25.394,52
davon aus Steuern: 370.722,03 € (Vorjahr 7.301,95 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (Vorjahr 0,00 €)			
E. Rechnungsabgrenzungsposten		84.076,51	79.782,22
F. Passive latente Steuern		0,00	1.393,35
Bilanzsumme		<u>30.097.434,18</u>	<u>29.107.418,91</u>

Wohnungsgenossenschaft Friedenshof eG
 Erich-Weinert-Promenade 19
 23966 Wismar

4.2. Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2014

	2014 Euro	2013 Euro
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.801.404,40	6.771.325,14
2. Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-21.151,43	-77.289,76
3. Sonstige betriebliche Erträge	138.372,39	131.852,88
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-3.270.714,97	-3.209.673,66
5. Rohergebnis	3.647.910,39	3.616.214,60
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-364.652,26	-359.089,56
b) Soziale Abgaben	-68.923,48	-66.630,95
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-705.877,53	-667.821,78
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-195.335,40	-247.443,40
9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	3.841,26	8.852,36
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	8.753,03	12.602,77
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-914.211,25	-955.031,88
12. Ergebnis aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit	1.411.504,76	1.341.652,16
13. Steuern von Einkommen und vom Ertrag	-191.717,19	-185.363,95
14. Sonstige Steuern	-157.001,15	-141.231,30
15. Jahresüberschuss	1.062.786,42	1.015.056,91
16. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen	-1.062.786,42	-1.015.056,91
17. Bilanzgewinn	0,00	0,00

4.3. Anhang

4.3.1. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2014 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25.05.2009 (FormblattVO) beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB wiederum nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

4.3.2. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Regelungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) waren im Jahr 2010 erstmals verbindlich vollumfänglich anzuwenden. Eine Anpassung von Vorjahresbeträgen in der Bilanz und in der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte nicht.

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden in den Vorjahren nur insoweit zu Anschaffungskosten aktiviert, als sie entgeltlich erworben wurden.

Das Sachanlagevermögen ist unter Berücksichtigung planmäßiger linearer Abschreibungen, zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Fremdkapitalzinsen und Verwaltungskosten wurden nicht in die Bewertung einbezogen.

Das Sachanlagevermögen wurde linear über die Nutzungsdauer auf der Basis der steuerlichen Abschreibungstabellen abgeschrieben. Auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens sind außerplanmäßige handelsrechtliche Abschreibungen in Höhe von 15,6 T€ durchgeführt worden.

Für die planmäßige Abschreibung der geringwertigen Wirtschaftsgüter wurde im Berichtsjahr erneut ein Sammelposten gebildet, der über fünf Jahre verteilt aufwandswirksam aufgelöst wird. Die Abschreibung der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt zeitanteilig in Anlehnung an die steuerlichen Abschreibungstabellen.

Forderungen, Sonstige Vermögensgegenstände und Flüssige Mittel wurden mit ihrem Nennbetrag angesetzt. Das in den Forderungen aus Vermietung enthaltene Risiko wurde durch Einzelwertberichtigungen und direkte Abschreibungen ausreichend berücksichtigt.

Die Sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages.

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

4.3.3. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

4.3.3.1 Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel (Anlage 1) dargestellt.

In dem Posten Unfertige Leistungen sind in Höhe von 2.158,2 T€ noch nicht abgerechnete Betriebskosten unter Berücksichtigung von Wertberichtigungen enthalten.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestanden nicht. Bestehenden Risiken wurde durch Einzel- und Pauschalwertberichtigung Rechnung getragen.

Der im Geschäftsjahr erzielte Jahresüberschuss wurde auf Beschluss des Vorstandes und des Aufsichtsrates mit einem Betrag von 1.062,8 T€ in voller Höhe in die Ergebnisrücklagen eingestellt.

Rücklagenspiegel per 31.12.2014

	Bestand am Ende des Vorjahres 31.12.2013	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Entnahme für das Geschäftsjahr	Bestand am Ende des Geschäftsjahres 31.12.2014
Ergebnisrücklage				
- gesetzliche Rücklage	350.000,00 €	110.000,00 €	- €	460.000,00 €
- andere Ergebnisrücklage	2.557.934,85 €	952.786,42 €	- €	3.510.721,27 €
Bestand	2.907.934,85 €	1.062.786,42 €	- €	3.970.721,27 €

Der Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen wurde mit einem Betrag von 36,7 T€ aufgelöst.

Die Steuerrückstellung beinhaltet eine Rückstellung für Körperschaftssteuer und Solidaritätszuschlag des Jahres 2014 in Höhe von 15,3 T€.

In den Sonstigen Rückstellungen in Höhe von 135,1 T€ sind unter anderem mit 75,6 T€ Rückstellungen für die Kosten der Hausbewirtschaftung enthalten und mit 39,2 T€ Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten für ein Jahr.

Die Fristen der Verbindlichkeiten und deren Besicherung sind im Verbindlichkeitspiegel (Anlage 2) dargestellt. In den Sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus Körperschaftssteuer und Solidaritätszuschlag der Jahre 2013 und 2014 in Höhe von 362,8 T€ enthalten.

4.3.3.2. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 6.801,4 T€ enthalten neben Mieterträgen auch abgerechnete Nebenkosten in Höhe von 2.378,9 T€.

Die Sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten unter anderem Erträge aus Weiterberechnung der Kosten von Miet- und Räumungsklagen in Höhe von 36,5 T€, in Höhe von 36,7 T€ Erträge aus der Auflösung des Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen und in Höhe von 30,2 T€ Erträge aus abgeschriebenen Forderungen.

Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten unter anderem Sachkosten der Verwaltung mit 115,1 T€ und in Höhe von 64,6 T€ Aufwendungen für die Zuführung zur Einzelwertberichtigung auf Mietforderungen.

4.3.4. Sonstige Angaben

Die Genossenschaft verwaltet ferner am Bilanzstichtag außerhalb ihres Vermögens diverse Mietkautionen von Nichtmitgliedern. Davon liegen Kauttionen in Form von Sparbüchern mit einem Volumen von 23,5 T€ vor und weitere 641,1 T€ auf einem treuhänderisch verwalteten Kauttionssammelkonto bei der DKB Bank AG.

Die Genossenschaft beschäftigte zwei Vorstandmitglieder in Vollzeit. Die Angaben zu den durchschnittlich in der Genossenschaft beschäftigten Mitarbeitern stellen sich wie folgt dar:

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte	geringfügig Beschäftigte	Gesamt
kaufm. Angestellte	3,8	0,7	-	4,5
Handwerker	1,0	-	-	1,0
Reinigungskraft	-	-	1,0	1,0
	4,8	0,7	1,0	6,5

Die Mitgliederbewegung entwickelte sich wie folgt:

	Berichtsjahr	Vorjahr
Stand 01.01.	374 Mitglieder	394 Mitglieder
Korrektur Vorjahr	- 1 Mitglied	0 Mitglied
Zugänge	+ 18 Mitglieder	+ 2 Mitglieder
Abgänge	- 14 Mitglieder	- 22 Mitglieder
Stand 31.12.	377 Mitglieder	374 Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr von 931,1 T€ um 2,9 T€ auf 928,2 T€ nur leicht verringert.

Mit der einhundertprozentigen Tochtergesellschaft GSH Wismar GmbH mit Firmensitz in der Erich-Weinert-Promenade 19, 23966 Wismar, hielt die Genossenschaft zum 31.12.2014 Anteile an einem verbundenen Unternehmen. Das Stammkapital beträgt 25,0 T€. Die Bilanzsumme beträgt 56,7 T€ (Vorjahr 62,0 T€). Im Geschäftsjahr 2014 hat das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit abzüglich Sonstiger Steuern einen Betrag in Höhe von 3,8 T€ (Vorjahr 8,9 T€) ergeben. Im Rahmen des bis zum 31.12.2014 bestehenden Ergebnisabführungsvertrages wird diese Summe an die Muttergesellschaft ausgekehrt und ertragswirksam von der Wohnungsgenossenschaft Friedenshof eG vereinnahmt. Der verbleibende Bilanzgewinn der Tochtergesellschaft aus Vorjahren beträgt 3,9 T€ und wird erneut auf neue Rechnung vorgetragen. Der Ergebnisabführungsvertrag ist durch Einigung vom 16.12.2014 mit Wirkung zum 31.12.2014 aufgehoben. Ferner wurde die Geschäftsführung der GmbH durch die Bestellung von Herrn Birk Hellmann und Herrn Bernd Sommer als zusätzliche Geschäftsführer erweitert. Die Eintragung erfolgte am 26.01.2015 im Handelsregister.

Mitglieder des hauptamtlichen Vorstandes:

Herr Birk Hellmann
Herr Bernd Sommer

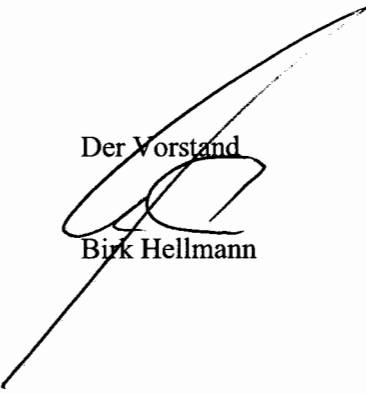
Mitglieder des Aufsichtsrates:

Herr H.-J. Manthee	Vorsitzender
Herr Dietmar Selig	Stellvertreter des Vorsitzenden
Frau Petra Klimmek	Schriftführerin
Frau Angelika Rieck	
Herr Lutz Bernhardt	

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Tangstedter Landstraße 83
22415 Hamburg

Wismar, am 21.05.2015

Der Vorstand

Birk Hellmann


Bernd Sommer

4.4. Anlagenspiegel per 31.12.2014

	Bruttowerte						Abschreibungen				Buchwerte	
	1 AK/HK 01.01.2014	2 Zugänge	3 Abgänge	4 Umbuchungen (+)	5 Umbuchungen (-)	6 AK/HK 31.12.2014	7 kumulierte Abschreibungen 01.01.2014	8 Abschreibungen des Geschäftsjahres	9 Abschreibungen auf Abgänge	10 kumulierte Abschreibungen 31.12.2014	11 Buchwert 31.12.2014	12 Buchwert 31.12.2013
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
1. Immaterielle Vermögensgegenstände	44.202,42 €	5.105,11 €	- €	- €	- €	49.307,53 €	44.199,91 €	850,86 €	- €	45.050,77 €	4.256,76 €	2,51 €
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	44.202,42 €	5.105,11 €	- €	- €	- €	49.307,53 €	44.199,91 €	850,86 €	- €	45.050,77 €	4.256,76 €	2,51 €
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke mit Wohnbauten	35.151.583,64 €	1.319.137,59 €	- €	850.966,35 €	- €	37.321.687,58 €	10.178.840,63 €	686.176,36 €	- €	10.865.016,99 €	26.456.670,59 €	24.972.743,01 €
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	212.462,83 €	- €	- €	- €	- €	212.462,83 €	44.253,02 €	3.514,20 €	- €	47.767,22 €	164.695,61 €	168.209,81 €
3. Grundstücke ohne Wohnbauten	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	131.573,66 €	28.035,12 €	- €	1.786,49 €	1.786,49 €	159.608,78 €	66.372,27 €	15.336,11 €	- €	81.708,38 €	77.900,40 €	65.201,39 €
5. Anlagen im Bau	837.077,33 €	- €	- €	- €	837.077,33 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	837.077,33 €
6. Bauvorbereitungskosten	13.889,02 €	- €	- €	- €	13.889,02 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	13.889,02 €
7. Geleistete Anzahlungen	- €	600,00 €	- €	- €	- €	600,00 €	- €	- €	- €	- €	600,00 €	- €
Summe Sachanlagen	36.346.586,48 €	1.347.772,71 €	- €	852.752,84 €	852.752,84 €	37.694.359,19 €	10.289.465,92 €	705.026,67 €	- €	10.994.492,59 €	26.699.866,60 €	26.057.120,56 €
III. Finanzanlagen												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00 €	- €	- €	- €	- €	25.000,00 €	- €	- €	- €	- €	25.000,00 €	25.000,00 €
Summe Finanzanlagen	25.000,00 €	- €	- €	- €	- €	25.000,00 €	- €	- €	- €	- €	25.000,00 €	25.000,00 €
	36.415.788,90 €	1.352.877,82 €	- €	852.752,84 €	852.752,84 €	37.768.666,72 €	10.333.665,83 €	705.877,53 €	- €	11.039.543,36 €	26.729.123,36 €	26.082.123,07 €

4.5. Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2014

Verbindlichkeiten	Gesamt	Restlaufzeit			Art und Form der Sicherung
		bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.681.068,27 €	1.694.782,98 €	7.117.938,53 €	11.868.346,76 €	GPR 20.681.068,27 €
Vorjahreswerte:	21.114.820,39 €	1.576.948,33 €	6.827.356,59 €	12.710.515,47 €	GPR 21.114.820,39 €
2. Erhaltene Anzahlungen	2.441.495,78 €	2.441.495,78 €	- €	- €	
Vorjahreswerte:	2.373.638,67 €	2.373.638,67 €	- €	- €	
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.267,91 €	12.267,91 €	- €	- €	
Vorjahreswerte:	17.515,84 €	17.515,84 €	- €	- €	
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	263.866,42 €	263.866,42 €	- €	- €	
Vorjahreswerte:	74.536,10 €	74.536,10 €	- €	- €	
5. Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	3.488,74 €	3.488,74 €	- €	- €	
Vorjahreswerte:	18.682,01 €	18.682,01 €	- €	- €	
6. Sonstige Verbindlichkeiten	385.953,47 €	385.953,47 €	- €	- €	
Vorjahreswerte:	25.394,52 €	25.394,52 €	- €	- €	
Gesamt	23.788.140,59 €	4.801.855,30 €	7.117.938,53 €	11.868.346,76 €	
Vorjahreswerte:	23.624.587,53 €	4.086.715,47 €	6.827.356,59 €	12.710.515,47 €	

GPR = Grundpfandrechte