

Wohnungsgenossenschaft
Friedenshof eG

Jahresabschluss

zum

31.12.2011

Wohnungsgenossenschaft Friedenshof eG
gegründet am 13.11.1996

1. Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Inhaltsverzeichnis	2
2. Lagebericht des Vorstandes	3
2.1. Rahmenbedingungen und Geschäftstätigkeit	3
2.2. Ertragslage	5
2.3. Finanzlage	6
2.4. Vermögenslage	7
2.5. Nachtragsbericht	8
2.6. Risikobericht	8
2.7. Prognosebericht	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. Verbindlichkeitspiegel	20

2. Lagebericht des Vorstandes

2.1. Rahmenbedingungen und Geschäftstätigkeit

a. Allgemeine Rahmenbedingungen

Die Hansestadt Wismar hat sich in den zurückliegenden Jahren als wichtiges Mittelzentrum mit einem leistungsfähigen Anteil an Industriearbeitsplätzen weiter etablieren und stabilisieren können. Neben den traditionellen maritimen Bereichen wie Schiffbau und Seehafen, zählen die Holzverarbeitenden Bereiche und die zahlreichen innovativen Ansiedlungen im Umfeld der Hochschule Wismar mittlerweile zu den tragenden wirtschaftlichen Säulen in der Region.

Das Jahr 2011 setzte für unsere Genossenschaft die positive Entwicklung der zurückliegenden Geschäftsjahre fort. Bei nochmals gestiegenen Sollmieten wurde der Anteil der Erlösschmälerungen im Vergleich zum Vorjahr weiter reduziert, so dass aus diesem Bereich saldiert 212,0 T€ mehr Mittel für das Unternehmen zur Verfügung standen.

Mit der Errichtung der Wärmepumpenanlage zur Beheizung des Verwaltungsgebäudes wurden die Modernisierungsarbeiten am Firmensitz zum Abschluss gebracht und damit die Grundlage, für eine weiterhin positive Entwicklung unseres Unternehmens in den kommenden Jahren bereitet.

Zu Beginn des Jahres 2011 erfolgte der Ankauf eines Baugrundstückes zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses in einer der gefragtesten Wismarer Wohnlagen. Die Erweiterung des Wohnungsbestandes durch hochwertige Wohnungsangebote ist ein erklärtes Ziel dieses Neuvorhabens. Mit einem Abschluss der Planungsphase rechnet unser Unternehmen im Sommer des Jahres 2012.

All dies wird dazu beitragen, die Ertragskraft des Unternehmens in den kommenden Jahren zu stärken und die Position auf dem Wismarer Wohnungsmarkt weiter zu festigen und auszubauen.

b. Unternehmensbestand

Der Bestand umfasst am 31.12.2011 insgesamt 1.507 (Vorjahr 1.510) Verwaltungseinheiten mit 79.360,97 m² (Vorjahr 79.360,97 m²) Wohn- und Nutzfläche und besteht überwiegend aus fünfgeschossigen industriell gefertigten Gebäuden der Jahre 1976 bis 1984 im Wismarer Stadtteil Friedenshof.

Hierin enthalten sind 1.399 (Vorjahr 1.398) zu Wohnzwecken genutzte Wohnungseinheiten mit einer Wohnfläche von 76.536,69 m² (Vorjahr 76.432,39 m²). Ferner sind nach Umbau bzw. Umnutzung von bestehendem Wohnraum und der Vermietung an Wohngemeinschaften auf der Basis separater Mietverträge 102 Einzelzimmer mit einer Wohnfläche von 2.234,05 m² (Vorjahr 106 Zimmer / 2.338,35 m²) vorhanden. Die Anzahl der Gewerbeeinheiten (davon eine mit 200,00 m² selbst genutzt) liegt bei 6 (Vorjahr 6) mit einer Fläche von 590,23 m² (Vorjahr 590,23 m²). Am 31.12.2011 gehörten zum Bestand der Genossenschaft ferner 817 Pkw-Stellplätze (Vorjahr 812), 12 Garagen. Pachtflächen zur kleingärtnerischen Nutzung gehörten nicht mehr zum Bestand.

c. Wohnungswirtschaft

Im gesamten Geschäftsjahr 2011 erfolgten 195 Kündigungen (Vorjahr 198) von Mietverträgen über Wohnraum und keine von Gewerberaummietverträgen (Vorjahr 1). Gleichzeitig wurden im Berichtsjahr 226 (Vorjahr 207) Wohnraummietverträge neu abgeschlossen. Außerdem verzeichneten wir den Vertragsabschluss von 34 (Vorjahr 48) und die Aufkündigung von 46 (Vorjahr 43) Mietverträgen über Zimmer in Wohngemeinschaften. Im Berichtsjahr wurden 2 Mietergärten aufgekündigt. Eine Neuvermietung der Gärten ist nicht vorgesehen.

In unserem Unternehmen waren am Bilanzstichtag 52 Wohnungen (Vorjahr 80) und 10 Einzelzimmer (Vorjahr 4) nicht vermietet. Dies entspricht einem Leerstand bei den zu Wohnzwecken genutzten Wohnungen von 3,72 % (Vorjahr 5,72 %) und bei den Einzelzimmern von 9,80 % (Vorjahr 3,77 %). Für den Gesamtbestand der Wohnungsgenossenschaft Friedenshof eG ergibt sich damit am 31.12.2011 ein stichtagsbedingter Leerstand von 4,13 % (Vorjahr 5,58 %).

Ferner waren am Stichtag insgesamt 259 Pkw-Stellplätze (Vorjahr 259) und eine Gewerbefläche nicht vermietet. Alle Garagen waren wie schon im Vorjahr vermietet.

Im Berichtszeitraum lagen die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung im Bereich der Sollmieten bei insgesamt 4.718,1 T€ (Vorjahr 4.619,6 T€) und damit erneut deutlich über dem Vorjahresniveau. Gründe für den Anstieg der Sollmieten liegen in der ganzjährigen Auswirkung von Modernisierungsumlagen nach Einzel- und Komplexmodernisierungen und höheren Neuvermietungspreisen. Die leerstandsbedingten Erlösschmälerungen sanken erneut, auf nunmehr 306,1 T€ im Geschäftsjahr 2011 (Vorjahr 328,5 T€). Der Anteil der Erlösschmälerungen reduzierte sich dadurch auf 6,49 % (Vorjahr 7,11%).

Die durchschnittlichen Erträge aus der Vermietung von Wohn- und Gewerberäumen sowie den Stellplätzen und Garagen lagen im Jahr 2011 bei 4,95 €/m² Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr 4,85 €/m² Wohn- und Nutzfläche).

Im Geschäftsjahr 2011 wurden uneinbringliche, titulierte Forderungen aus beendeten Mietverhältnissen in Höhe von 41,6 T€ (Vorjahr 34,5 T€) endgültig abgeschrieben und größtenteils zur weiteren Verfolgung an die Creditreform Rostock e.V. übergeben.

d. Mitgliederwesen

Von 449 Mitgliedern am Ende des Geschäftsjahres 2010 verringerte sich die Zahl der verbleibenden Mitglieder auf 421 am Ende des Geschäftsjahres 2011. Per 31.12.2011 haben die verbleibenden Mitglieder insgesamt 7.716 Geschäftsanteile (Vorjahr 8.503) gezeichnet. Die Einzahlungen auf die gezeichneten Anteile der verbleibenden Mitglieder betragen per 31.12.2011 insgesamt 94,23% (Vorjahr 93,40%).

e. Instandhaltung / Modernisierung / Neubau

Die Aufwendungen in der laufenden Gebäudeinstandhaltung lagen im Jahr 2011 mit 910,1 T€ leicht über dem Niveau des Vorjahres, das bei 843,5 T€ lag (jeweils ohne aufwandswirksame Sanierungsvorhaben). Im Wesentlichen ist dies auf die gestiegene Zahl der Neuvermietungen und den damit verbundenen Aufwendungen zurückzuführen.

Im Rahmen der Investitionstätigkeit wurden im Berichtsjahr ferner mit einem Volumen in Höhe von 27,7 T€ aktivierungspflichtige Maßnahmen zur Neugestaltung der Außenanlagen sowie der Schaffung von PkW Stellplatzflächen im Bereich der E.-Weinert-Promenade 71-73 durchgeführt. In den Zugängen zum Anlagevermögen finden sich ebenfalls die Investitions-

kosten zur Errichtung einer erdwärmebasierten Wärmepumpenanlage für das Verwaltungsobjekt in der E.-Weinert-Promenade 19 in Höhe von 32,7 T€ und die Kosten der Anschaffung des Baugrundstückes am Birkenweg in Höhe von 113,6 T€ wieder.

Aufwandswirksame Einzelmaßnahmen belasten das Jahresergebnis ferner mit 57,9 T€.

Neubau fand im Berichtsjahr nicht statt.

f. Verwaltung / Organisation / Personal

Neben den beiden hauptamtlichen Vorständen beschäftigte unser Unternehmen am 31.12.2011 weitere 9 Mitarbeiter. Zur Zusammensetzung des Personalbestandes verweisen wir auf die Angaben im Anhang.

Der Verwaltungskostensatz unserer Genossenschaft lag im Berichtsjahr bei 260,58 €/VE (Vorjahr 255,11 €/VE) und damit auf Grund der getätigten Investitionen leicht über dem Vorjahresniveau. Insgesamt liegt er auf einem für Wohnungsunternehmen vergleichbarer Größenordnung niedrigem Niveau.

Mit der Durchführung von quartalsweisen Soll- und Istvergleichen 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 2016 vorliegt.

Zur frühzeitigen Offenlegung der Risiken für den Geschäftsbetrieb der Unternehmung wurden im April 2006 mit der Einführung eines Risikohandbuches 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. Ertragslage

Zusammenfassend vermittelt sich in der Gewinn- und Verlustrechnung das folgende Bild:

	2011 in T€	2010 in T€	Veränderung in T€
Hausbewirtschaftung	1.022,9	444,5	578,4
Sonstiger Geschäftsbetrieb	26,3	50,9	-24,6
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-62,6	3,4	-66,0
Jahresergebnis	986,6	498,8	487,8

In der Hausbewirtschaftung wurde das Bild auf der Ertragsseite durch die um saldiert 113,4 T€ höheren Erträge aus Sollmieten bei gleichzeitig gesunkenen Erlösschmälerungen und den um 85,0 T€ niedrigeren Erträgen aus den abgerechneten Umlagen geprägt. Auf der Aufwandsseite beeinflussten im Wesentlichen die um 376,4 T€ geringeren Aufwendungen im Bereich Instandhaltung und die um 50,7 T€ niedrigeren Betriebskosten das Ergebnis.

Beim Sonstigen Geschäftsbetrieb ergaben sich gegenüber dem Vorjahr kaum Veränderungen. Bei den Steuern vom Einkommen und Ertrag wirkten sich die ausgeschöpften steuerlichen Verlustvorträge aus, die im Zusammenhang mit dem Jahresergebnis zu einer deutlich steigenden Steuerlast führten.

2.3. 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 23.800,8 T€ per 31.12.2011.

Alle Verbindlichkeiten bestehen in Euro-Währung. Währungsrisiken ergeben sich nicht. Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel (Anlage 2). Andere Finanz- oder Sicherungsinstrumente wurden nicht in Anspruch genommen.

Im Berichtsjahr wurde ein KfW Darlehen mit einer Restvaluta in Höhe von 1.538,1 T€ umfinanziert und zukünftig als Kapitalmarktdarlehen weitergeführt. Ferner hat sich der Vorstand zusammen mit dem Aufsichtsrat entschlossen, auf Grund des niedrigen Zinsniveaus im Berichtsjahr 2012 ein weiteres KfW Darlehen mit einem Volumen von 955,8 T€ in ein Kapitalmarktdarlehen umzuwandeln und ein weiteres KfW Darlehen mit einem Volumen von 266,4 T€ außerplanmäßig vollständig abzulösen.

Die Zusammensetzung des Fremdkapitals gliedert sich wie folgt:

	Restvaluta 31.12.2011 in T€	Restvaluta 31.12.2010 in T€	Veränderung in T€
zinsverbilligte Landesdarlehen Bank: Norddeutsche Landesbank Zinssätze: 2,00 %	3.153,0	3.253,6	-100,6
zinsverbilligte Darlehen der KfW Bank: DKB Bank AG Zinssätze: 2,55 % - 3,40 %	2.575,2	4.490,1	-1.914,9
Kapitalmarktdarlehen Bank: DKB Bank AG Zinssätze: 3,40 % - 5,70 %	18.072,6	17.189,3	883,3
	23.800,8	24.933,0	-1.132,2

Die Wohnungsgenossenschaft Friedenshof eG verfügt ferner über eine verbindliche Kreditlinie bei der DKB Bank AG in Höhe von 250,0 T€.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr betrug der Cashflow nach DVFA/SG (Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e.V. / Schmalenbach-Gesellschaft für Betriebswirtschaft e.V.), der für die Darlehenstilgungen und die Thesaurierung zur Verfügung steht, 1.615,7 T€ und lag damit deutlich über dem Cashflow des Vorjahres der bei 1.144,5 T€ lag. Der deutliche Anstieg des Cashflow ist in erster Linie auf das positive Jahresergebnis des Berichtsjahres zurückzuführen.

Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt unter Berücksichtigung planmäßiger Tilgungen sowie der Einflüsse des Investitions- und Finanzierungsbereiches eine stichtagsbedingte Reduzierung des Finanzmittelbestandes um 129,6 T€ von 1.075,6 T€ am 31.12.2010 auf 946,0 T€ am 31.12.2011.

Kapitalflussrechnung

	2011 T€	2010 T€
I. laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	986,6	498,8
Abschreibungen auf Anlagevermögen	683,4	675,6
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	50,0	7,5
Auflösung Sonderposten für Investitionszulage	-37,4	-37,4
sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-66,9	0,0
Cashflow nach DVFA/SG	1.615,7	1.144,5
Zunahme kurzfristiger Rückstellungen	49,0	6,4
Buchverluste aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	6,5	0,0
Zunahme sonstiger kurzfristiger Aktiva (Vorjahr Abnahme)	-83,7	45,1
Abnahme sonstiger kurzfristiger Passiva (Vorjahr Zunahme)	-25,0	96,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.562,5	1.292,0
planmäßige Tilgungen	-1.123,0	-1.059,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen	439,5	232,5
II. Investitionsbereich		
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-204,0	-37,4
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-204,0	-37,4
III. Finanzierungsbereich		
Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	0,0	446,4
Sondertilgung Darlehen	-9,3	0,0
Veränderung Geschäftsguthaben	-355,8	-161,6
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-365,1	284,8
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-129,6	479,9
IV. Finanzmittelfonds		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-129,6	479,9
Finanzmittelbestand am 01.01.	1.075,6	595,7
Finanzmittelbestand am 31.12.	946,0	1.075,6

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

2.4. Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich leicht gegenüber dem Vorjahr verringert und beträgt 30.035,4 T€ (Vorjahr 30.536,2 T€).

Die Ursachen hierfür liegen auf der Aktivseite im Wesentlichen in den planmäßigen Abschreibungen des Anlagevermögens in Höhe von 683,4 T€.

Im Bereich des Umlaufvermögens ist eine Reduzierung der Unfertigen Leistungen um 44,4 T€ und ein Rückgang der Flüssigen Mittel um 129,6 T€ zu verzeichnen. Die Sonstigen Vermögensgegenstände stiegen um 110,9 T€ an.

Auf der Passivseite reduzierten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 1.122,9 T€ durch planmäßige Tilgungen und durch eine Sondertilgung von 9,3 T€.

	31.12.2011		31.12.2010		Veränderung T€
	T€	Prozent	T€	Prozent	
Anlagevermögen (einschl. Geldbeschaffungskosten)	26.759,0	89,1%	27.215,4	89,1%	-456,4
Umlaufvermögen	3.276,4	10,9%	3.320,8	10,9%	-44,4
Gesamtvermögen	30.035,4	100,0%	30.536,2	100,0%	-500,8
Eigenkapital					
bilanziell ausgewiesen	2.233,0	7,4%	1.602,3	5,2%	630,7
Sonderposten Investitionszulage	1.248,7	4,2%	1.286,2	4,2%	-37,5
	3.481,7	11,6%	2.888,5	9,5%	593,2
Fremdkapital					
langfristig	23.800,8	79,2%	24.933,0	81,7%	-1.132,2
kurzfristig	2.752,9	9,2%	2.714,7	8,9%	38,2
Gesamtkapital	30.035,4	100,0%	30.536,2	100,0%	-500,8

Das Umlaufvermögen beinhaltet im Wesentlichen mit 2.104,6 T€ (Vorjahr 2.151,4 T€) noch nicht abgerechnete Betriebskosten und Flüssige Mittel in Höhe von 946,0 T€ (Vorjahr 1.075,6 T€).

Das Anlagevermögen war am 31.12.2011 zu 13,0 % (Vorjahr 10,6 %) durch Eigenkapital und im Übrigen durch langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Innerhalb des Eigenkapitals besteht ein Sonderposten für Investitionszulage auf Anlagevermögen in Höhe von 1.248,7 T€ (Vorjahr 1.286,2 T€).

Die Höhe des Eigenkapitals ist gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen durch das positive Jahresergebnis im Berichtsjahr um 593,2 T€ angestiegen. Damit liegt der prozentuale Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital bei einer um 1,7 % niedrigeren Bilanzsumme im Geschäftsjahr 2011 bei 11,6 % (Vorjahr 9,5 %).

Das kurzfristige Fremdkapital beinhaltet im Wesentlichen erhaltene Umlagenvorauszahlungen iHv. 2.257,1 T€.

2.5. Nachtragsbericht

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

2.6. 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 wesentlichen Einfluss auf die Ergebnisse der kommenden Jahre haben.

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 noch einmal gesunken und weiterhin auf niedrigem Niveau stabil.

2.7. Prognosebericht

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

Mit dem Ankauf eines Baugrundstückes im Stadtteil Wismar-Süd hat der Vorstand die Vorbereitungen zur Errichtung eines Neubaus im Jahr 2012/2013 getroffen. Derzeit plant der Vorstand die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 20 Wohnungen auf dem Grundstück.

Geplant sind im Geschäftsjahr 2012 darüber hinaus keine weiteren umfangreichen Modernisierungs- oder Instandhaltungsvorhaben, die über Einzelsanierungen hinausgehen.

Die Ergebnisse der Vorschau auf die langfristige Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft lassen den Schluss zu, dass in den kommenden Jahren mit entsprechenden Jahresüberschüssen zu rechnen sein wird. Nach den positiven Jahresergebnissen der Geschäftsjahre 2010 und 2011 erwartet der Vorstand auch im Jahr 2012 auf Grund einer zurückhaltenden Investitionstätigkeit einen Jahresüberschuss in Höhe von 790,0 T€. Damit wird die Eigenkapitalquote der Genossenschaft noch einmal deutlich gestärkt. Ziel ist es, die Eigenkapitalquote unserer Genossenschaft langfristig auf einen Anteil von über 15 % anzuheben.

Die Schwerpunkte der Unternehmensausrichtung bleiben auch in den kommenden Jahren die schrittweise Reduzierung des Fremdkapitals durch planmäßige Tilgungen und die Stärkung der Ertragskraft unserer Genossenschaft.

Wismar, am 22.05.2012

Der Vorstand



Birk Hellmann



Bernd Sommer

3. Bericht des Aufsichtsrates

für das Geschäftsjahr vom 01.01.2011 - 31.12.2011

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 und Unternehmensplanung und über bedeutsame Geschäftsvorfälle unterrichten lassen und die nach Gesetz oder Satzung zustimmungsbedürftigen Vorgänge behandelt.

Es fanden insgesamt 5 Sitzungen des Aufsichtsrats statt. Beschlüsse im Umlaufverfahren wurden in einem Fall 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 2010 unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht geprüft und die Ordnungsmäßigkeit bestätigt. Der Bericht des Abschlussprüfers vom 30.11.2011 wurde allen Aufsichtsratsmitgliedern zur Einsicht ausgehändigt. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Prüfungsergebnis vollumfänglich an.

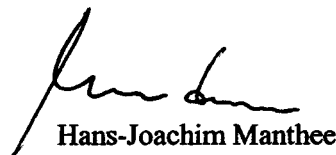
Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011, den Lagebericht und den Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns geprüft. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung erhebt der Aufsichtsrat keine Einwendungen. Im Rahmen seiner Überwachungstätigkeit sind ihm keine Risiken bekannt geworden, denen nicht im Jahresabschluss ausreichend Rechnung getragen worden ist. 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 Ergebnisses an.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011, den Lagebericht des Vorstandes und den Vorschlag über die Verwendung des Jahresergebnisses Höhe von 986.583,29 € anzunehmen. Das Jahresergebnis wird mit einem anteiligen Betrag in Höhe von 100.000,00 € in die „Gesetzliche Rücklage“ und mit dem restlichen Betrag in Höhe von 886.583,29 € in die „Anderen Ergebnisrücklagen“ eingestellt.

Im Geschäftsjahr 2011 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 01.01.2011 bis 31.12.2011.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Beteiligten für die im Geschäftsjahr 2011 geleistete Arbeit.

Wismar, am 22.05.2012



Hans-Joachim Manthee

Vorsitzender des Aufsichtsrates

4. Jahresabschlussunterlagen

4.1. Bilanz zum 31.12.2011

AKTIVSEITE

	Euro	2011 Euro	2010 Euro
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		2,51	2,51
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	26.254.083,21		26.818.113,45
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	295.422,69		269.209,16
3. Grundstücke ohne Bauten	113.547,53		
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	61.950,75		37.663,49
5. Bauvorbereitungskosten	<u>0,00</u>	26.725.004,18	0,00
B. Finanzanlagen			
I. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00		25.000,00
II. Beteiligungen	<u>0,00</u>	<u>25.000,00</u>	<u>6.473,19</u>
Anlagevermögen gesamt		26.750.006,69	27.156.461,80
C. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. unfertige Leistungen		2.104.613,72	2.151.372,82
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	58.830,22		60.126,44
2. Forderungen gg. verb. Unternehmen	4.731,66		8.664,90
3. Forderungen gg. Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverh. besteht	1.674,73		2.217,09
4. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>130.228,96</u>	195.465,57	19.288,64
III. Flüssige Mittel			
1. Guthaben bei Kreditinstituten		<u>946.042,81</u>	<u>1.075.630,21</u>
Umlaufvermögen gesamt		3.246.122,10	3.317.300,10
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	8.930,00		58.873,34
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>30.295,42</u>	39.225,42	3.564,30
		<u><u>30.035.354,21</u></u>	<u><u>30.536.199,54</u></u>

PASSIVSEITE

	Euro	2011 Euro	2010 Euro
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	120.993,49		362.955,88
2. der verbleibenden Mitglieder	1.077.051,04		1.191.024,53
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>150,00</u>	1.198.194,53	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 80.348,96 € (Vorjahr 84.425,47 €)			
III. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklagen	105.000,00		5.000,00
2. Andere Ergebnisrücklagen	<u>929.845,69</u>	1.034.845,69	43.262,40
IV. Bilanzgewinn/Bilanzverlust			
1. Verlustvortrag	0,00		-450.508,57
2. Jahresüberschuss	986.583,29		498.770,97
3. Einstellung in die Rücklagen	<u>-986.583,29</u>	<u>0,00</u>	<u>-48.262,40</u>
Eigenkapital gesamt		2.233.040,22	1.602.242,81
B. Sonderposten für Investitionszulage auf Anlagevermögen		1.248.716,24	1.286.164,51
C. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	65.029,51		0,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>241.135,33</u>	306.164,84	243.136,20
D. Verbindlichkeiten			
1. Verb. gegenüber Kreditinstituten	23.800.780,88		24.933.025,02
2. Erhaltene Anzahlungen	2.257.080,60		2.185.328,18
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	20.347,75		17.176,40
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	74.829,72		161.225,70
5. Verbindlichkeiten gg. verb. Unternehmen	4.358,53		8.267,90
6. Sonstige Verbindlichkeiten	20.737,62		26.618,66
davon aus Steuern: 2.861,51 € (Vorjahr 5.951,75 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (Vorjahr 0,00 €)			
		<u>26.178.135,10</u>	
Verbindlichkeiten gesamt		26.178.135,10	27.331.641,86
E. Passive Rechnungsabgrenzung			
I. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		69.297,81	73.014,16
		<u>30.035.354,21</u>	<u>30.536.199,54</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 2011

	2011	2010
	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse		
a) aus Hausbewirtschaftung	6.571.870,22	6.338.033,22
2. Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen	-46.759,10	158.605,80
3. Sonstige betriebliche Erträge	227.153,94	128.341,48
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-3.238.038,55	-3.662.609,67
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-268.202,23	-260.699,90
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung - davon für Altersversorgung 0,00 € (Vorjahr 0,00 €)	-55.634,85	-53.428,69
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-683.369,63	-675.637,11
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-191.415,48	-185.917,82
8. Erträge aus Beteiligungen	4.446,66	8.379,90
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	17.921,18	16.411,86
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>-1.157.199,06</u>	<u>-1.157.032,40</u>
11. Ergebnis aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit	1.180.773,10	654.446,67
12. Steuern von Einkommen und Ertrag	-62.600,00	3.340,59
13. Sonstige Steuern	<u>-131.589,81</u>	<u>-159.016,29</u>
14. Jahresüberschuss	986.583,29	498.770,97
15. Verlustvortrag	0,00	-450.508,57
16. Einstellung in Rücklagen	-986.583,29	-48.262,40
17. Bilanzgewinn / Bilanzverlust	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

4.3. Anhang

4.3.1. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2011 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. 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. Im Geschäftsjahr zugewandene Herstellungskosten für die Modernisierung von Wohngebäuden wurden zeitanteilig ab ihrer Fertigstellung bei den Abschreibungen berücksichtigt.

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 amtlichen 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. Auf Grund einer steuerlichen Betriebsprüfung für den Zeitraum 2005-2010 erfolgen im Berichtsjahr Bruttozuschreibungen zum Sachanlagevermögen in Höhe von 104,2 T€ vermindert um Bruttoabschreibungen in Höhe von 6,0 T€.

In dem Posten Unfertige Leistungen sind in Höhe von 2.104,6 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.

In den Aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind aus der Inanspruchnahme eines KfW Darlehen Geldbeschaffungskosten (Disagio) in Höhe von 8,9 T€ enthalten, die über die Zeitdauer der Zinsfestschreibung aufwandswirksam aufgelöst werden. Mit einem Volumen von 42,4 T€ wurden Geldbeschaffungskosten (Disagio) für ein im Berichtsjahr umfinanziertes Darlehen aufwandswirksam abgeschrieben.

Der im Geschäftsjahr erzielte Jahresüberschuss wurde auf Beschluss des Vorstandes und des Aufsichtsrates mit einem Betrag von 986,6 T€ in voller Höhe in die Ergebnissrücklagen eingestellt.

Rücklagenspiegel per 31.12.2011 (Alle Angaben in Euro.)

	Bestand am Ende des Vorjahres 31.12.2010	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Entnahme für das Geschäfts- jahr	Bestand am Ende des Ge- schäftsjahres 31.12.2011
Ergebnissrücklage				
- gesetzliche Rücklage	5.000,00	100.000,00	0,00	105.000,00
- andere Ergebnissrücklage	43.262,40	886.583,29	0,00	929.845,69
Bestand	48.262,40	986.583,29	0,00	1.034.845,69

Der Sonderposten Investitionszulage wurde mit einem Betrag von 37,4 T€ aufgelöst.

Die Steuerrückstellungen beinhalten Rückstellungen für Körperschaftsteuer in Höhe von 51,0 T€ und für Gewerbesteuer in Höhe von 14,0 T€.

In den Sonstigen Rückstellungen in Höhe von 241,1 T€ sind unter anderem mit 191,2 T€ Rückstellungen für die Kosten der Hausbewirtschaftung enthalten und mit 33,3 T€ Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten für zwei Jahre.

Die Fristen und die Besicherung der Verbindlichkeiten sind im Verbindlichkeitspiegel (Anlage 2) dargestellt.

4.3.3.2. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse in Höhe von 6.571,9 T€ enthalten neben Mieterträgen abgerechnete Nebenkosten in Höhe von 2.170,1 T€.

Die Sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten unter anderem Versicherungserstattungen in Höhe von 40,0 T€, in Höhe von 37,4 T€ Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulage und in Höhe von 32,6 T€ Erträge aus abgeschriebenem Forderungen.

Darüber hinaus beinhalten die Sonstigen betrieblichen Erträge die Auswirkungen der nachträglichen Zuschreibungen zum Anlagevermögen als Ergebnis der steuerlichen Betriebsprüfung in Höhe von saldiert 79,4 T€. Zusammen mit der Erfassung des Gewerbesteueraufwandes in Höhe von 11,5 T€ und den Zinsaufwendungen in Höhe von 1,0 T€ wirkt sich das Ergebnis der Betriebsprüfung auf das Jahresergebnis 2011 mit 66,9 T€ aus.

Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten unter anderem Sachkosten der Verwaltung mit 121,1 T€ und in Höhe von 37,0 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 in Höhe von insgesamt 486,2 T€ (Vorjahr 448,4 T€). Davon liegen Kautionen in Form von Sparbüchern mit einem Volumen von 27,6 T€ (31,9 T€) vor und weitere 458,6 T€ (416,5 T€) auf einem treuhänderisch verwalteten Kautions-sammelkonto bei der DKB Bank AG.

Die Angaben zu den durchschnittlich in der Genossenschaft beschäftigten Mitarbeitern stellen sich wie folgt dar:

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte	Gesamt
Vorstände	2	-	2
kaufm. Angestellte	3	2	5
geringfügig Beschäftigte	-	2	2
Handwerker	1	-	1
Auszubildende	1	-	1
	7	4	11

Die Mitgliederbewegung entwickelte sich wie folgt:

	Berichtsjahr	Vorjahr
Stand 01.01.	449 Mitglieder	521 Mitglieder
Korrektur Vorjahr	- 1 Mitglied	-
Zugänge	+ 1 Mitglied	+4 Mitglieder
Abgänge	- 28 Mitglieder	-76 Mitglieder
Stand 31.12.	421 Mitglieder	449 Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr von 1.191,0 T€ um 113,9 T€ auf 1.077,1 T€ verringert.

Zum Bilanzstichtag bestanden Verpflichtungen aus zwei Leasingverträgen für PKWs mit einer Laufzeit bis zum Dezember 2015. In der Gewinn- und Verlustrechnung des Berichtsjahres sind anteilige Kosten aus Leasingraten in Höhe von 9,8 T€ und aus der anteiligen Auflösung der Leasingsonderzahlungen in Höhe von 2,7 T€ enthalten. In den folgenden Jahren werden jeweils weitere Kosten aus Leasingraten in Höhe von 2,7 T€ und aus der anteiligen Auflösung der Leasingsonderzahlungen in Höhe von 7,7 T€ entstehen.

Das Beteiligungsverhältnis an der Heizungsanlage Erich-Weinert-Promenade GbR mit Firmensitz in der Erich-Weinert-Promenade 23, 23966 Wismar bestand im Berichtsjahr lediglich bis zum 23.12.2011. Nachdem der Geschäftszweck entfallen war, erfolgte die Auflösung der GbR durch gemeinsamen Beschluss aller Gesellschafter vom 22.12.2011. Der Jahresabschluss der Heizungsanlage Erich-Weinert-Promenade GbR zum 31.12.2009 vom 16.08.2011 weist einen Jahresfehlbetrag in Höhe von 0,4 T€ aus. Der Jahresabschluss zum 31.12.2010 vom 06.01.2012 weist einen Jahresfehlbetrag in Höhe von 2,5 T€ aus. Für das anteilige Geschäftsjahr 2011 geht der Vorstand erneut von einem leicht negativen Ergebnis aus. Dem wurde durch den vollständigen Abgang des Beteiligungskapitals aus dem Anlagevermögen mit Buchverlust in voller Höhe Rechnung getragen.

Mit der einhundertprozentigen Tochtergesellschaft GSH Wismar GmbH mit Firmensitz in der Erich-Weinert-Promenade 19, 23966 Wismar, hielt die Genossenschaft zum 31.12.2011 Anteile an einem verbundenen Unternehmen. Das Stammkapital beträgt 25,0 T€. Das Ergebnis des Geschäftsjahres 2011 hat bei einer Bilanzsumme von 54,8 T€ (Vorjahr 64,0 T€) einen Jahresüberschuss in Höhe von 4,4 T€ (Vorjahr Jahresüberschuss von 8,4 T€) ergeben. Der Jahresüberschuss wird im Rahmen des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages 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 auf neue Rechnung vorgetragen.

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 22.05.2012


Birk Hellmann


Bernd Sommer

4.4. Anlagenspiegel per 31.12.2011 (Alle Angaben in Euro.)

Position	Bewegungen						Abschreibungen					Buchwerte	
	ursprüngliche A.K./HK	Zugänge	Abgänge	Umbuch- ungen	Zuschreibungen nach Betriebsprüfung	Stand am 31.12.2011	kumulierte Abschreibungen früherer Jahre	Abschreibungen des Geschäftsjahres	davon enthaltene Abschreibungen auf Zuschreibungen nach Betriebsprüfung	auf Abgänge entfallende Abschreibungen	kumulierte Abschreibungen 31.12.2011	am 31.12.2011	am 31.12.2010
I. Immaterielle Vermögensgegenstände													
1. Immaterielle Vermögensgegenstände	44.202,42	0,00	0,00	0,00	0,00	44.202,42	44.199,91	0,00	0,00	0,00	44.199,91	2,51	2,51
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	44.202,42	0,00	0,00	0,00	0,00	44.202,42	44.199,91	0,00	0,00	0,00	44.199,91	2,51	2,51
II. Sachanlagen													
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	35.035.711,23	27.662,43	26.000,00	0,00	95.289,98	35.132.663,64	8.216.314,31	654.984,66	5.997,98	7.281,46	8.878.580,43	26.254.083,21	26.818.113,45
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. a. Bauten	337.359,28	32.748,23	0,00	0,00	0,00	370.107,51	68.150,12	6.534,70		0,00	74.684,82	295.422,69	269.209,16
3. Grundstücke ohne Bauten	0,00	113.547,53	0,00	0,00	0,00	113.547,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	113.547,53	0,00
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	74.151,33	29.950,62	667,84	0,00	8.905,96	112.340,07	35.820,51	14.552,53		16,28	50.389,32	61.950,75	37.663,49
Summe Sachanlagen	35.447.221,84	203.908,81	26.667,84	0,00	104.195,94	35.728.658,75	8.320.284,94	676.071,89	5.997,98	7.297,74	9.003.654,57	26.725.004,18	27.124.986,10
III. Finanzanlagen													
1. Anteile an verb. Unternehmen	25.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	25.000,00
2. Beteiligungen	6.473,19	0,00	6.473,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.473,19
Summe Finanzanlagen	31.473,19	0,00	6.473,19	0,00	0,00	25.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	31.473,19
	35.522.897,45	203.908,81	33.141,03	0,00	104.195,94	35.797.861,17	8.364.484,85	676.071,89	5.997,98	7.297,74	9.047.854,48	26.750.006,69	27.156.461,80

4.5. Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2011 (Alle Angaben in Euro.)

Verbindlichkeiten	Gesamt	Restlaufzeit			Art und Form der Sicherung	
		bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.800.780,88	- 2.469.098,29	5.592.663,90	15.739.018,69	GPR	23.800.780,88
Vorjahreswerte:	24.933.025,02	1.123.756,05	5.102.298,31	18.706.970,66	GPR	24.933.025,02
2. Erhaltene Anzahlungen	2.257.080,60	2.257.080,60	-	-		
Vorjahreswerte:	2.185.328,18	2.185.328,18	-	-		
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	20.347,75	20.347,75	-	-		
Vorjahreswerte:	17.176,40	17.176,40	-	-		
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	74.829,72	74.829,72	-	-		
Vorjahreswerte:	161.225,70	161.225,70	-	-		
5. Verbindlichkeiten gg. verbundene Unternehmen	4.358,53	4.358,53	-	-		
Vorjahreswerte:	8.267,90	8.267,90	-	-		
6. Sonstige Verbindlichkeiten	20.737,62	20.737,62	-	-		
Vorjahreswerte:	26.618,66	26.618,66	-	-		
Gesamt	26.178.135,10	4.846.452,51	5.592.663,90	15.739.018,69		
Vorjahreswerte:	27.331.641,86	3.522.372,89	5.102.298,31	18.706.970,66		