

Wohnungsgenossenschaft
Friedenshof eG

Jahresabschluss zum 31.12.2013

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. Verbindlichkeitspiegel	20

2. Lagebericht des Vorstandes

2.1. Grundlagen der Genossenschaft und Geschäftsverlauf

Diesen Lagebericht erstatten wir unter erstmaliger Anwendung des DRS 20.

a. Allgemeine Rahmenbedingungen und wichtige Kennzahlen

Mit der Verlagerung des Verwaltungssitzes des neuen Landkreises Nordwestmecklenburg nach Wismar konnte die Hansestadt ihre Bedeutung als wichtigstes Zentrum im westlichen Mecklenburg weiter stärken.

Im Gegensatz zu anderen Standorten sprechen eine stabile bzw. nur leicht sinkende Bevölkerungsentwicklung und eine niedrige Arbeitslosenquote für die optimistische Stimmung in der Region. Von zwischenzeitlichen Zuwächsen abgesehen, sank die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz in der Hansestadt Wismar nur leicht von 42.420 Einwohnern am 31.12.2012 auf nunmehr 42.098 Einwohner am 31.12.2013. Dennoch sind vermehrt Zuzüge aus dem Umfeld der Hansestadt festzustellen und die positive Entwicklung der Anzahl der Studierenden an der Hochschule Wismar setzt sich weiter fort.

Auf Grund der Nähe unseres Wohnungsbestandes zum Campus kann unser Unternehmen hiervon besonders profitieren. Im Berichtsjahr hat unsere Genossenschaft durch vermehrte Anzeigenschaltungen in regionalen Mitteilungsblättern im näheren Umfeld unserer Hansestadt versucht, Mietinteressenten für den Wohnungsbestand unseres Unternehmens zu gewinnen.

Die Rahmenbedingungen für den Erfolg unserer Genossenschaft zeigen sich derzeit deutlich positiver, als es noch vor einigen Jahren zu erwarten war.

In den kommenden Jahren werden 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.

Mit der erstmaligen Anwendung des DRS 20 hat sich der Vorstand auch auf die Darstellung wesentlicher betrieblicher Kennzahlen festgelegt. Die auf der Basis einer vorsichtigen Vorausschau im Oktober 2012 ermittelten Planzahlen für das Geschäftsjahr 2013 wurden mit den Ist-Werten des Geschäftsjahres 2013 verglichen. Bei den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung wurde die Planzahl auf Grund der besseren Vermietungssituation deutlich übertroffen. Bei den Instandhaltungsaufwendungen und den Zinsaufwendungen wurden die Planzahlen auf Grund rückläufiger Investitionen und Sondertilgungen von Darlehen unterschritten.

	Plan 2013 in T€	Ist 2013 in T€	Ist 2012 in T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	6.649,1	6.771,3	6.546,6
Instandhaltungsaufwendungen	1.000,0	869,2	1.114,0
Zinsaufwendungen	1.012,5	955,0	1.029,7
Jahresüberschuss	938,5	1.015,0	858,0

Mit dem nunmehr realisierten Jahresergebnis, mit einem Überschuss in Höhe von 1.015,0 T€, wurde das bislang beste Ergebnis in der Geschichte unserer Genossenschaft erreicht. Aus Sicht des Vorstandes zeugt dies 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 17,5 % im Berichtsjahr innerhalb weniger Jahre mehr als verdoppelt werden.

b. Unternehmensbestand

Der Bestand umfasst am 31.12.2013 insgesamt 1.494 (Vorjahr 1.505) Verwaltungseinheiten mit 79.124,10 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 1.405 (Vorjahr 1.400) zu Wohnzwecken genutzte Wohnungseinheiten mit einer Wohnfläche von 76.849,68 m² (Vorjahr 76.595,63 m²). Ferner sind nach Umbau bzw. Umnutzung von bestehendem Wohnraum und der Vermietung an Wohngemeinschaften auf der Basis separater Mietverträge 84 Einzelzimmer mit einer Wohnfläche von 1.839,70 m² (Vorjahr 99 Zimmer / 2.175,11 m²) vorhanden. Die Anzahl der Gewerbeeinheiten (davon eine mit 200,00 m² selbst genutzt) liegt bei 5 (Vorjahr 6) mit einer Fläche von 434,72 m² (Vorjahr 590,23 m²). Am 31.12.2013 gehörten zum Bestand der Genossenschaft ferner 814 Pkw-Stellplätze (Vorjahr 817) und wie im Vorjahr 12 Garagen.

c. Wohnungswirtschaft

Im gesamten Geschäftsjahr 2013 erfolgten 184 Kündigungen (Vorjahr 220) von Mietverträgen über Wohnraum und keiner von Gewerberaummietverträgen (Vorjahr 0). Gleichzeitig wurden im Berichtsjahr 199 (Vorjahr 208) Wohnraummietverträge neu abgeschlossen. Außerdem verzeichneten wir den Vertragsabschluss von 30 (Vorjahr 44) und die Aufkündigung von 41 (Vorjahr 49) Mietverträgen über Zimmer in Wohngemeinschaften.

In unserem Unternehmen waren am Bilanzstichtag 50 Wohnungen (Vorjahr 68) und 6 Einzelzimmer (Vorjahr 11) nicht vermietet. Dies entspricht einem Leerstand bei den zu Wohnzwecken genutzten Wohnungen von 3,56 % (Vorjahr 4,86 %) und bei den Einzelzimmern von 7,14 % (Vorjahr 11,11 %). Für den Gesamtbestand der Wohnungsgenossenschaft Friedenshof eG ergibt sich damit am 31.12.2013 ein stichtagsbedingter Leerstand von 3,75 % (Vorjahr 5,27 %).

Ferner waren am Stichtag insgesamt 245 Pkw-Stellplätze (Vorjahr 273) nicht vermietet. Die Gewerbeflächen (Vorjahr ein Leerstand) und alle Garagen (Vorjahr auch kein Leerstand) waren vermietet.

Im Berichtszeitraum lagen die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung im Bereich der Sollmieten bei insgesamt 4.774,3 T€ (Vorjahr 4.754,6 T€) und damit erneut über dem Vorjahresniveau. Gründe für den Anstieg der Sollmieten liegen in der ganzjährigen Auswirkung von Modernisierungsumlagen nach Einzelmodernisierungen und höheren Neuvermietungspreisen. Die leerstandsbedingten Erlösschmälerungen sanken leicht, auf nunmehr 275,9 T€ im Geschäftsjahr 2013 (Vorjahr 307,2 T€). Prozentual reduzierte sich der Anteil der Erlösschmälerungen entsprechend auf 5,78 % (Vorjahr 6,46 %).

Die durchschnittlichen Erträge aus der Vermietung von Wohn- und Gewerberäumen sowie den Stellplätzen und Garagen lagen im Jahr 2013 bei 5,03 €/m² Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr 4,99 €/m² Wohn- und Nutzfläche).

Im Geschäftsjahr 2013 wurden uneinbringliche, titulierte Forderungen aus beendeten Mietverhältnissen in Höhe von 47,9 T€ (Vorjahr 21,1 T€) endgültig abgeschrieben und größtenteils zur weiteren Verfolgung an die Creditreform Rostock e.V. übergeben.

d. Mitgliederwesen

Von 394 Mitgliedern am Ende des Geschäftsjahres 2012 verringerte sich die Zahl der verbleibenden Mitglieder auf 374 am Ende des Geschäftsjahres 2013. Per 31.12.2013 haben die verbleibenden Mitglieder insgesamt 6.742 Geschäftsanteile (Vorjahr 7.219) gezeichnet. Die Einzahlungen auf die gezeichneten Anteile der verbleibenden Mitglieder betragen per 31.12.2013 insgesamt 92,07 % (Vorjahr 92,16 %).

e. Instandhaltung / Modernisierung / Neubau

Die Aufwendungen der laufenden Gebäudeinstandhaltung lagen im Jahr 2013 mit 869,2 T€ deutlich unter dem Niveau des Vorjahres, das bei 1.114,0 T€ lag. Im Wesentlichen ist der Rückgang beim Instandhaltungsaufwand auf die gesunkene Zahl der Wohnungskündigungen und den damit verbundenen geringeren Aufwendungen zur Wiederherstellung der Neuvermietung zurückzuführen.

Im Berichtsjahr befand sich das Neubauvorhaben am Birkenweg in der Bauphase. Die im Jahr 2013 angefallenen Baukosten in Höhe von 698,6 T€ wurden zusammen mit den im Vorjahr angefallenen Bauvorbereitungskosten und den Kosten des Erwerbs des Baugrundstückes mit einer Summe von zusammen 837,1 T€ in der Position „Anlagen im Bau“ weitergeführt.

Die Bauvorbereitungskosten aus dem Jahr 2012 zur Errichtung einer Stellplatzanlage im Bereich der E.-Weinert-Promenade 53-57 stiegen im Berichtsjahr um 1,5 T€ an und wurden im Anlagevermögen in Höhe von 13,9 T€ weitergeführt. Die Errichtung der Stellplatzanlage ist für das Jahr 2014 geplant.

f. Verwaltung / Organisation / Personal

Neben den beiden hauptamtlichen Vorständen beschäftigte unser Unternehmen am 31.12.2013 weitere 8 Mitarbeiter. Zur Zusammensetzung des Personalbestandes verweisen wir auf die Angaben im Anhang.

Der Verwaltungskostensatz unserer Genossenschaft lag im Berichtsjahr bei 289,83 €/VE (Vorjahr 263,32 €/VE). 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 2018 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.

Die Umstellung des Zahlungsverkehrs unserer Genossenschaft auf die Vorgaben der EU-Verordnung zur Vereinheitlichung des Europäischen Zahlungsverkehrs (SEPA = Single Euro Payments Area) erfolgte zum 01.10.2013.

2.2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

a. Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich vom Vorjahreswert in Höhe von 29.311,1 T€ auf 29.107,4 T€ im Berichtsjahr leicht verringert.

Die Ursachen hierfür liegen auf der Aktivseite im Wesentlichen in den planmäßigen Abschreibungen des Anlagevermögens in Höhe von 667,8 T€. Zum 08. Mai 2013 erfolgte der Übergang von Lasten und Nutzen des veräußerten Gewerbeobjektes in der Unteren Str. 8 in 23968 Gägelow auf den neuen Eigentümer und damit der Abgang des Inventars aus dem Anlagevermögen.

Im Bereich des Umlaufvermögens ist ein Rückgang der Unfertigen Leistungen um 77,3 T€ und ein Rückgang der Flüssigen Mittel um 191,3 T€ zu verzeichnen. Die Sonstigen Vermögensgegenstände stiegen um 112,8 T€ an.

Auf der Passivseite reduzierten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 1.478,2 T€ durch planmäßige Tilgungen und durch saldierte Sondertilgungen in Höhe von 259,9 T€ bei gleichzeitiger anteiliger Kreditvalutierung in Höhe von 700,0 T€.

	31.12.2013		31.12.2012		Veränderung T€
	T€	Prozent	T€	Prozent	
Anlagevermögen	26.082,1	89,6%	26.134,3	89,2%	-52,2
Umlaufvermögen	3.025,3	10,4%	3.176,8	10,8%	-151,5
Bilanzsumme	29.107,4	100,0%	29.311,1	100,0%	-203,7

	31.12.2013		31.12.2012		Veränderung T€
	T€	Prozent	T€	Prozent	
Eigenkapital	3.912,7	13,4%	2.970,8	10,1%	941,9
Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen	1.173,8	4,0%	1.211,3	4,1%	-37,5
Eigenkapital insgesamt	5.086,5	17,5%	4.182,1	14,3%	904,4
langfristiges Fremdkapital	21.114,8	72,5%	22.152,9	75,6%	-1.038,1
kurzfristige Fremdmittel (einschl. Rückstellungen)	2.906,1	10,0%	2.976,1	10,2%	-70,0
Bilanzsumme	29.107,4	100,0%	29.311,1	100,0%	-203,7

Das Umlaufvermögen beinhaltet im Wesentlichen mit 2.179,4 T€ (Vorjahr 2.256,7 T€) noch nicht abgerechnete Betriebskosten und Flüssige Mittel in Höhe von 621,4 T€ (Vorjahr 812,7 T€).

Das Anlagevermögen war am 31.12.2013 zu 19,5 % (Vorjahr 16,0 %) durch Eigenkapital und im Übrigen durch langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Innerhalb des Eigenkapitals besteht ein Sonderposten für Investitionszulage auf Anlagevermögen in Höhe von 1.173,8 T€ (Vorjahr 1.211,3 T€).

Die Höhe des Eigenkapitals ist gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen durch das positive Jahresergebnis im Berichtsjahr um 904,4 T€ angestiegen. Damit liegt der prozentuale Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital bei einer um 0,7 % niedrigeren Bilanzsumme im Geschäftsjahr 2013 bei 17,5 % (Vorjahr 14,3 %).

Das kurzfristige Fremdkapital beinhaltet im Wesentlichen erhaltene Umlagevorauszahlungen von 2.373,6 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 21.114,8 T€ per 31.12.2013.

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.

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€ anteilige Mittel in Höhe von 700,0 T€ entsprechend des Baufortschrittes in Anspruch genommen. Ferner wurden drei Darlehen des Landesförderinstitutes mit einem Volumen von 259,9 T€ außerplanmäßig vollständig abgelöst.

Die Zusammensetzung des Fremdkapitals gliedert sich wie folgt:

	Restvaluta 31.12.2013 in T€	Restvaluta 31.12.2012 in T€	Veränderung in T€
zinsverbilligte Landesdarlehen Bank: Norddeutsche Landesbank Zinssätze: 2,00 %	2.707,4	3.059,3	./351,9
zinsverbilligte Darlehen der KfW Bank: DKB Bank AG Zinssätze: 2,55 % - 3,05 %	1.522,7	1.567,6	./44,9
Kapitalmarktdarlehen Bank: DKB Bank AG Zinssätze: 2,99 % - 5,70 %	16.884,7	17.526,0	./641,3
	21.114,8	22.152,9	./1.038,1

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 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.) 1.645,4 T€. Damit liegt er leicht über dem Vorjahreswert in Höhe von 1.502,8 T€.

Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt unter Berücksichtigung planmäßiger und außerplanmäßiger Tilgungen sowie der Einflüsse des Investitions- und Finanzierungsbereiches eine stichtagsbedingte Reduzierung des Finanzmittelbestandes um 191,3 T€ von 812,7 T€ am 31.12.2012 auf 621,4 T€ am 31.12.2013.

Kapitalflussrechnung

	2013 T€	2012 T€
I. laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	1.015,0	858,0
Abschreibungen auf Anlagevermögen	667,8	673,3
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	0,0	8,9
Auflösung Sonderposten für Investitionszulage	-37,4	-37,4
Cashflow nach DVFA/SG	1.645,4	1.502,8
Zunahme kurzfristiger Rückstellungen (Vorjahr Abnahme)	142,7	-133,7
Buchverluste aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	15,3	0,0
Buchgewinne aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1,6	0,0
Zunahme sonstiger kurzfristiger Aktiva (Vorjahr Zunahme)	-39,8	-33,7
Abnahme sonstiger kurzfristiger Passiva (Vorjahr Zunahme)	-212,7	357,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.549,3	1.692,4
planmäßige Tilgungen	-1.478,2	-1.381,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen	71,1	310,9
II. Investitionsbereich		
Einzahlungen aus Abgängen von Anlagevermögen	101,6	0,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-730,9	-57,6
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-629,3	-57,6
III. Finanzierungsbereich		
Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	700,0	955,8
Sondertilgung Darlehen	-259,9	-1.222,2
Veränderung Geschäftsguthaben	-73,2	-120,2
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	366,9	-386,6
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-191,3	-133,3
IV. Finanzmittelfonds		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-191,3	-133,3
Finanzmittelbestand am 01.01.	812,7	946,0
Finanzmittelbestand am 31.12.	621,4	812,7

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:

	2013 in T€	2012 in T€	Veränderung in T€
Hausbewirtschaftung	1.186,7	1.009,8	176,9
Sonstiger Geschäftsbetrieb	20,6	17,5	3,1
Betriebsergebnis	1.207,3	1.027,3	180,0
Neutrales Ergebnis	- 7,0	- 4,1	- 2,9
Ergebnis vor Ertragssteuern	1.200,3	1.023,2	177,1
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 185,3	- 165,2	- 20,1
Jahresergebnis	1.015,0	858,0	157,0

In der Hausbewirtschaftung wurde das Bild auf der Ertragsseite durch die um saldiert 53,3 T€ höheren Erträge aus Sollmieten bei gleichzeitig gesunkenen Erlösschmälerungen und den um 74,7 T€ geringeren Zinsen und ähnlichen Aufwendungen geprägt. Auf der Aufwandsseite beeinflussten im Wesentlichen die um 244,8 T€ geringeren 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 20,1 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 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 hat sich gegenüber dem Vorjahr kaum verändert 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 Weiterentwicklung des Bestandes in kleinen Schritten setzen. Pläne für umfangreichen Abriss oder Rückbau von Objekten, um gezielt die Marktsituation zu bereinigen, bestehen nicht.

Die Bebauung des Grundstückes im Stadtteil Wismar-Süd begann im Sommer 2013. Per Bilanzstichtag am 31.12.2013 war die Fertigstellung des Rohbaus fast abgeschlossen. Das Richtfest für das Objekt fand am 24.01.2014 statt. Zwischenzeitlich konnten fast alle der 20 Wohnungen an neue Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet werden. Die Übergabe der Wohnungen an die neuen Mieter ist für den 01.08.2014 geplant. Im Ergebnis der Ausschreibung und ausgehend vom derzeitigen Bautenstand geht der Vorstand von einer Einhaltung der Gesamtkosten für dieses Bauvorhaben in Höhe von 2.340,0 T€ aus.

Im Geschäftsjahr 2014 beabsichtigt unsere Genossenschaft mit einem Volumen von ca. 100 T€ die Außenanlagen im Bereich der E.-Weinert-Promenade 53-57 neu zu gestalten und eine Stellplatzanlage aus Eigenmitteln neu zu errichten.

Geplant sind im Geschäftsjahr 2014 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.

Für das Geschäftsjahr 2014 rechnet der Vorstand mit Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 6.910,5 T€ und plant Instandhaltungsaufwendungen von 900,0 T€. Auf Grund fortschreitender planmäßiger Tilgungen werden sich die Zinsaufwendungen auf 931,6 T€ reduzieren. Folglich erwartet der Vorstand auch im Jahr 2014 auf Grund einer zurückhaltenden Investitionstätigkeit einen Jahresüberschuss in Höhe von 1.147,5 T€.

Damit wird die Eigenkapitalquote der Genossenschaft noch einmal deutlich gestärkt. Das vorrangige Ziel, die Eigenkapitalquote unserer Genossenschaft langfristig anzuheben und gleichzeitig die Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten deutlich zu senken, wird bei den Unternehmensplanungen bis zum Jahr 2016 weiterhin eine vorrangige Rolle spielen.

Wismar, am 15.05.2014

Der Vorstand


Birk Hellmann


Bernd Sommer

3. Bericht des Aufsichtsrates

für das Geschäftsjahr vom 01.01.2013 - 31.12.2013

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 Sitzungen des Aufsichtsrates statt. Darüber hinaus fand im Jahr 2013 eine gemeinsame Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand statt, in der Teilgebiete der Ausrichtung der zukünftigen Geschäftspolitik erörtert worden sind. Dieser Prozess wird im Jahr 2014 weitergeführt. Ferner wurde eine gemeinsame Begehung des Umfeldes der Wohnungsbestände unserer Genossenschaft durchgeführt und ein Teil der Objekte besichtigt. Beschlüsse im Umlaufverfahren wurden in zwei Fällen getroffen. Mit einer gesonderten Aufgabe zur Prüfung der Wirtschaftlichkeit des Neubauvorhabens wurden zwei Mitglieder des Aufsichtsrates beauftragt.

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.

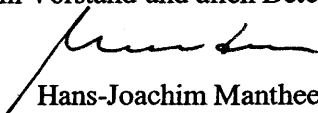
Der Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. hat den Jahresabschluss der Genossenschaft zum 31. Dezember 2012 unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht geprüft und die Ordnungsmäßigkeit bestätigt. Der Bericht des Abschlussprüfers vom 10.12.2013 lag allen Aufsichtsratsmitgliedern zur Einsichtnahme vor. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Prüfungsergebnis vollumfänglich an.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013, 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 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 Jahresüberschusses an.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013, den Lagebericht des Vorstandes und den Vorschlag über die Verwendung des Jahresüberschusses in Höhe von 1.015.056,91 € anzunehmen. Der Jahresüberschuss wird mit einem anteiligen Betrag in Höhe von 150.000,00 € in die „Gesetzliche Rücklage“ und mit dem restlichen Betrag in Höhe von 865.056,91 € in die „Anderen Ergebnismrücklagen“ eingestellt.

Im Geschäftsjahr 2013 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 01.01.2013 bis 31.12.2013. Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Beteiligten für die im Geschäftsjahr 2013 geleistete Arbeit.

Wismar, am 15.05.2014


Hans-Joachim Manthee

Vorsitzender des Aufsichtsrates

4. Jahresabschlussunterlagen

4.1. Bilanz zum 31.12.2013

AKTIVSEITE

	Euro	2013 Euro	2012 Euro
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		2,51	2,51
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	24.972.743,01		25.602.107,73
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	168.209,81		288.287,61
3. Grundstücke ohne Bauten	0,00		113.547,53
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	65.201,39		49.086,82
5. Anlagen im Bau	837.077,33		0,00
6. Bauvorbereitungskosten	13.889,02		37.331,48
7. Geleistete Anzahlungen	0,00	26.057.120,56	18.920,00
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		25.000,00	25.000,00
		<u>26.082.123,07</u>	<u>26.134.283,68</u>
Anlagevermögen insgesamt			
B. Umlaufvermögen			
I. andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		2.179.371,21	2.256.660,97
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	44.944,55		36.086,16
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	9.155,21		2.854,26
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00		1.455,61
4. Sonstige Vermögensgegenstände	154.714,33	208.814,09	41.952,12
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		621.372,57	812.703,92
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		15.737,97	25.097,99
		<u>29.107.418,91</u>	<u>29.311.094,71</u>
Bilanzsumme			

PASSIVSEITE

	Euro	2013 Euro	2012 Euro
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	73.504,79		78.155,00
2. der verbleibenden Mitglieder	931.114,08		998.004,26
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>150,00</u>	1.004.768,87	1.800,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 93.981,13 € (Vorjahr 84.845,74 €)			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklagen	350.000,00		200.000,00
2. Andere Ergebnisrücklagen	<u>2.557.934,85</u>	2.907.934,85	1.692.877,94
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	1.015.056,91		858.032,25
2. Einstellung in die Ergebnisrücklagen	<u>-1.015.056,91</u>	<u>0,00</u>	<u>-858.032,25</u>
Eigenkapital insgesamt		3.912.703,72	2.970.837,20
B. Sonderposten für Investitionszulage auf Anlagevermögen		1.173.819,76	1.211.267,97
C. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	183.894,00		51.027,51
2. Sonstige Rückstellungen	<u>131.238,33</u>	315.132,33	121.435,33
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.114.820,39		22.152.884,29
2. Erhaltene Anzahlungen	2.373.638,67		2.295.961,92
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	17.515,84		19.256,02
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	74.536,10		217.992,62
5. Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	18.682,01		6.769,36
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>25.394,52</u>	23.624.587,53	191.448,93
davon aus Steuern: 7.301,95 € (Vorjahr 174.587,55 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (Vorjahr 0,00 €)			
E. Rechnungsabgrenzungsposten		79.782,22	72.213,56
F. Passive latente Steuern		1.393,35	0,00
Bilanzsumme		<u>29.107.418,91</u>	<u>29.311.094,71</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 2013

		2013 Euro	2012 Euro
1.	Umsatzerlöse		
	a) aus der Hausbewirtschaftung	6.771.325,14	6.546.627,56
2.	Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Vorjahr Erhöhung)	-77.289,76	152.047,25
3.	Sonstige betriebliche Erträge	131.852,88	180.407,59
4.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
	a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-3.209.673,66	-3.504.731,43
5.	Rohergebnis	3.616.214,60	3.374.350,97
6.	Personalaufwand		
	a) Löhne und Gehälter	-359.089,56	-285.892,52
	b) soziale Abgaben	-66.630,95	-59.340,95
7.	Abschreibungen		
	a) auf Sachanlagen	-667.821,78	-673.332,49
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	-247.443,40	-189.755,21
9.	Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	8.852,36	2.569,26
10.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	12.602,77	22.473,82
11.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-955.031,88	-1.029.704,79
12.	Ergebnis aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit	1.341.652,16	1.161.368,09
13.	Steuern von Einkommen und vom Ertrag	-185.363,95	-165.155,66
14.	Sonstige Steuern	-141.231,30	-138.180,18
15.	Jahresüberschuss	1.015.056,91	858.032,25
16.	Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen	-1.015.056,91	-858.032,25
17.	Bilanzgewinn	0,00	0,00

4.3. Anhang

4.3.1. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2013 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.

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. Zum 08.05.2013 erfolgte der Abgang des Gewerbeobjektes in der Unteren Str. 8 in 23968 Gägelow aus dem Anlagevermögen.

In dem Posten Unfertige Leistungen sind in Höhe von 2.179,4 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 1.015,0 T€ in voller Höhe in die Ergebnisrücklagen eingestellt.

Rücklagenspiegel per 31.12.2013

	Bestand am Ende des Vorjahres 31.12.2012	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Entnahme für das Geschäftsjahr	Bestand am Ende des Geschäftsjahres 31.12.2013
Ergebnisrücklage				
- gesetzliche Rücklage	200.000,00 €	150.000,00 €	- €	350.000,00 €
- andere Ergebnisrücklage	1.692.877,94 €	865.056,91 €	- €	2.557.934,85 €
Bestand	1.892.877,94 €	1.015.056,91 €	- €	2.907.934,85 €

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

Die Steuerrückstellung beinhaltet eine Rückstellung für Körperschaftssteuer und Solidaritätszuschlag des Jahres 2013 in Höhe von 183,9 T€.

In den Sonstigen Rückstellungen in Höhe von 131,2 T€ sind unter anderem mit 71,7 T€ Rückstellungen für die Kosten der Hausbewirtschaftung enthalten und mit 39,7 T€ Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten für ein Jahr.

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

In dem Posten Passive latente Steuern wurde ein ermittelter Unterschiedsbetrag zwischen der Handels- und Steuerbilanz bei einem angenommenen Steuersatz für Körperschafts- und Gewerbesteuer in Höhe von 30 % in Höhe von 1,4 T€ dargestellt. Von dem Wahlrecht nach § 274 a Nummer 6 HGB wurde kein Gebrauch gemacht.

4.3.3.2. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse in Höhe von 6.771,3 T€ enthalten neben Mieterträgen auch abgerechnete Nebenkosten in Höhe von 2.179,4 T€.

Die Sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten unter anderem Erträge aus Mieterbelastung mit Aufwand in Höhe von 28,5 T€, in Höhe von 37,4 T€ Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulage und in Höhe von 35,1 T€ Erträge aus abgeschrieben Forderungen.

Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten unter anderem Sachkosten der Verwaltung mit 116,9 T€ und in Höhe von 88,4 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 Kautionen in Form von Sparbüchern mit einem Volumen von 26,6 T€ (26,6 T€) vor und weitere 584,6 T€ (509,0 T€) auf einem treuhänderisch verwalteten Kautionsammelkonto 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	Gesamt
kaufm. Angestellte	3	2	5
geringfügig Beschäftigte	-	2	2
Handwerker	1	-	1
	4	4	8

Darüber hinaus beschäftigte die Genossenschaft bis zum 10.07.2013 eine Auszubildende.

Die Mitgliederbewegung entwickelte sich wie folgt:

	Berichtsjahr	Vorjahr
Stand 01.01.	394 Mitglieder	421 Mitglieder
Korrektur Vorjahr	0 Mitglied	- 1 Mitglied
Zugänge	+ 2 Mitglieder	+ 1 Mitglied
Abgänge	- 22 Mitglieder	- 27 Mitglieder
Stand 31.12.	374 Mitglieder	394 Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr von 998,0 T€ um 66,9 T€ auf 931,1 T€ verringert.

Mit der einhundertprozentigen Tochtergesellschaft GSH Wismar GmbH mit Firmensitz in der Erich-Weinert-Promenade 19, 23966 Wismar, hielt die Genossenschaft zum 31.12.2013 Anteile an einem verbundenen Unternehmen. Das Stammkapital beträgt 25,0 T€. Die Bilanzsumme beträgt 62,0 T€ (Vorjahr 57,3 T€). Im Geschäftsjahr 2013 hat das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit abzüglich Sonstiger Steuern einen Betrag in Höhe von 8,9 T€ (Vorjahr 2,6 T€) ergeben. Im Rahmen des 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.

Mitglieder des hauptamtlichen Vorstandes:

Herr Birk Hellmann
Herr Bernd Sommer

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Herr H.-J. Manthee
Herr Dietmar Selig
Frau Petra Klimmek
Frau Angelika Rieck
Herr Lutz Bernhardt

Vorsitzender
Stellvertreter des Vorsitzenden
Schriftführerin

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Wismar, am 15.05.2014

Der Vorstand



Birk Hellmann



Bernd Sommer

4.4. Anlagenspiegel per 31.12.2013

	Bruttowerte			Abschreibungen				Buchwerte				
	1 AK/HK 01.01.2013	2 Zugänge	3 Abgänge	4 Umbuchungen (+)	5 Umbuchungen (-)	6 AK/HK 31.12.2013	7 kumulierte Abschreibungen 01.01.2013	8 Abschreibungen des Geschäftsjahres	9 Abschreibungen auf Abgänge	10 kumulierte Abschreibungen 31.12.2013	11 Buchwert 31.12.2013	12 Buchwert 31.12.2012
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
1. Immaterielle Vermögensgegenstände	44.202,42 €	- €	- €	- €	- €	44.202,42 €	44.199,91 €	- €	- €	44.199,91 €	2,51 €	2,51 €
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	44.202,42 €	- €	- €	- €	- €	44.202,42 €	44.199,91 €	- €	- €	44.199,91 €	2,51 €	2,51 €
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke mit Wohnbauten	35.132.663,64 €	- €	- €	18.920,00 €	- €	35.151.583,64 €	9.530.555,91 €	648.284,72 €	- €	10.178.840,63 €	24.972.743,01 €	25.602.107,73 €
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	370.107,51 €	- €	157.644,68 €	- €	- €	212.462,83 €	81.819,90 €	4.801,66 €	42.368,54 €	44.253,02 €	168.209,81 €	288.287,61 €
3. Grundstücke ohne Wohnbauten	113.547,53 €	- €	- €	- €	113.547,53 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	113.547,53 €
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	113.698,07 €	30.849,97 €	12.974,38 €	- €	- €	131.573,68 €	64.611,25 €	14.735,40 €	12.974,38 €	86.372,27 €	65.201,39 €	49.086,82 €
5. Anlagen im Bau	- €	698.620,34 €	- €	- €	- €	837.077,33 €	- €	- €	- €	- €	837.077,33 €	- €
6. Bauvorbereitungskosten	37.331,48 €	1.467,00 €	- €	- €	24.909,46 €	13.889,02 €	- €	- €	- €	- €	13.889,02 €	37.331,48 €
7. Geleistete Anzahlungen	18.920,00 €	- €	- €	- €	18.920,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	18.920,00 €
Summe Sachanlagen	35.786.268,23 €	730.937,31 €	170.619,06 €	157.376,99 €	157.376,99 €	38.348.586,48 €	9.676.987,06 €	667.821,78 €	55.342,92 €	10.289.465,92 €	26.057.120,56 €	26.109.281,17 €
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 €
	35.855.470,65 €	730.937,31 €	170.619,06 €	157.376,99 €	157.376,99 €	38.415.788,90 €	9.721.186,97 €	667.821,78 €	55.342,92 €	10.333.665,83 €	26.082.123,07 €	26.134.283,68 €

4.5. Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2013

Verbindlichkeiten	Gesamt	Restlaufzeit			Art und Form der Sicherung
		bis 1. Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.114.820,39 €	1.576.948,33 €	6.827.356,59 €	12.710.515,47 €	GPR
Vorjahreswerte:	22.152.884,29 €	1.485.625,68 €	6.498.564,92 €	14.168.693,69 €	GPR
2. Erhaltene Anzahlungen	2.373.638,67 €	2.373.638,67 €	- €	- €	
Vorjahreswerte:	2.295.961,92 €	2.295.961,92 €	- €	- €	
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	17.515,84 €	17.515,84 €	- €	- €	
Vorjahreswerte:	19.256,02 €	19.256,02 €	- €	- €	
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	74.536,10 €	74.536,10 €	- €	- €	
Vorjahreswerte:	217.992,62 €	217.992,62 €	- €	- €	
5. Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	18.682,01 €	18.682,01 €	- €	- €	
Vorjahreswerte:	6.769,36 €	6.769,36 €	- €	- €	
6. Sonstige Verbindlichkeiten	25.394,52 €	25.394,52 €	- €	- €	
Vorjahreswerte:	191.448,93 €	191.448,93 €	- €	- €	
Gesamt	23.624.587,53 €	4.086.715,47 €	6.827.356,59 €	12.710.515,47 €	
Vorjahreswerte:	24.884.313,14 €	4.217.054,53 €	6.498.564,92 €	14.168.693,69 €	

GPR = Grundpfandrechte