

Wohnungsgenossenschaft
Friedenshof eG

Jahresabschluss

zum

31.12.2012

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

Mit der Umsetzung der Kreisgebietsreform in Mecklenburg-Vorpommern wurde die Hansestadt Wismar zum Zentrum des neuen Landkreises Nordwestmecklenburg. Wesentliche Impulse für die zukünftige Entwicklung in der Region sind hieraus im täglichen Leben noch nicht erkennbar.

Um für die kommenden Jahre eine sichere Planungsgrundlage zu schaffen, wurde gegen Ende des Jahres 2012 im Auftrag der Hansestadt Wismar und unter Einbeziehung der großen Wismarer Wohnungsunternehmen das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) langfristig fortgeschrieben. Zu den Kernaussagen zählt, dass im Wesentlichen auf Grund der demografischen Entwicklung in den kommenden Jahren mit einem weiteren Rückgang der Einwohnerzahl zu rechnen sein wird. Im Prognosezeitraum bis zum Jahr 2025 wird von einem Rückgang von 42.300 auf 39.200 Einwohner ausgegangen. Gleichzeitig erhöht sich der Wohnungsüberhang durch weitere Neubau- und Sanierungsvorhaben. Bedarf sieht das ISEK für die Hansestadt Wismar vor allem im Marktsegment hochwertiger Mietwohnungsangebote sowie einem weiterhin vorhandenen Bedarf bei altersgerechtem und barrierefreiem Wohnraum.

Hiervon unberührt konnte sich die Bevölkerungszahl in der Hansestadt Wismar im Berichtsjahr jedoch weiter stabilisieren und stieg sogar leicht an.

All dies wird dazu beitragen, dass sich die Rahmenbedingungen für den wirtschaftlichen Erfolg unserer Genossenschaft in den kommenden Jahren weiter verschärfen werden. Umso mehr wird es darauf ankommen, mit vorsichtigen Schritten eine Stabilisierung des Vermietungsniveaus auf dem derzeitigen Stand dauerhaft sicherzustellen. Nur durch den weiteren Abbau der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten kann zusätzlicher finanzieller Spielraum für Investitionen in den Wohnungsbestand geschaffen werden.

Das Jahresergebnis des Geschäftsjahres erfüllt mit einem Überschuss in Höhe von fast 860,0 T€ und einem damit verbundenen Anstieg der Eigenkapitalquote auf 14,2 % in vollem Umfang die Erwartungen des Vorstandes und leistet einen wichtigen Beitrag zur bilanziellen Stärkung unserer Genossenschaft für künftige Aufgaben.

b. Unternehmensbestand

Der Bestand umfasst am 31.12.2012 insgesamt 1.505 (Vorjahr 1.507) 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 1.400 (Vorjahr 1.399) zu Wohnzwecken genutzte Wohnungseinheiten mit einer Wohnfläche von 76.595,63 m² (Vorjahr 76.536,69 m²). Ferner sind nach Umbau bzw. Umnutzung von bestehendem Wohnraum und der Vermietung an Wohngemeinschaften auf der Basis separater Mietverträge 99 Einzelzimmer mit einer Wohnfläche von 2.175,11 m² (Vorjahr 102 Zimmer / 2.234,05 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 31.12.2012 gehörten zum Bestand der Genossenschaft ferner 817 Pkw-Stellplätze (Vorjahr 817) und 12 Garagen.

c. Wohnungswirtschaft

Im gesamten Geschäftsjahr 2012 erfolgten 220 Kündigungen (Vorjahr 195) von Mietverträgen über Wohnraum und keiner von Gewerberaummietverträgen (Vorjahr 0). Gleichzeitig wurden im Berichtsjahr 208 (Vorjahr 226) Wohnraummietverträge neu abgeschlossen. Außerdem verzeichneten wir den Vertragsabschluss von 44 (Vorjahr 34) und die Aufkündigung von 49 (Vorjahr 46) Mietverträgen über Zimmer in Wohngemeinschaften.

In unserem Unternehmen waren am Bilanzstichtag 68 Wohnungen (Vorjahr 52) und 11 Einzelzimmer (Vorjahr 10) nicht vermietet. Dies entspricht einem Leerstand bei den zu Wohnzwecken genutzten Wohnungen von 4,86 % (Vorjahr 3,72 %) und bei den Einzelzimmern von 11,11 % (Vorjahr 9,80 %). Für den Gesamtbestand der Wohnungsgenossenschaft Friedenshof eG ergibt sich damit am 31.12.2012 ein stichtagsbedingter Leerstand von 5,27 % (Vorjahr 4,13 %).

Ferner waren am Stichtag insgesamt 273 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 4.754,6 T€ (Vorjahr 4.718,1 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 stiegen leicht, auf nunmehr 307,2 T€ im Geschäftsjahr 2012 (Vorjahr 306,1 T€). Prozentual reduzierte sich der Anteil der Erlösschmälerungen dennoch leicht auf 6,46 % (Vorjahr 6,49 %).

Die durchschnittlichen Erträge aus der Vermietung von Wohn- und Gewerberäumen sowie den Stellplätzen und Garagen lagen im Jahr 2012 bei 4,99 €/m² Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr 4,95 €/m² Wohn- und Nutzfläche).

Im Geschäftsjahr 2012 wurden uneinbringliche, titulierte Forderungen aus beendeten Mietverhältnissen in Höhe von 21,1 T€ (Vorjahr 41,6 T€) endgültig abgeschrieben und größtenteils zur weiteren Verfolgung an die Creditreform Rostock e.V. übergeben.

d. Mitgliederwesen

Von 421 Mitgliedern am Ende des Geschäftsjahres 2011 verringerte sich die Zahl der verbleibenden Mitglieder auf 394 am Ende des Geschäftsjahres 2012. Per 31.12.2012 haben die verbleibenden Mitglieder insgesamt 7.219 Geschäftsanteile (Vorjahr 7.716) gezeichnet. Die Einzahlungen auf die gezeichneten Anteile der verbleibenden Mitglieder betragen per 31.12.2012 insgesamt 92,16 % (Vorjahr 94,23%).

e. Instandhaltung / Modernisierung / Neubau

Die Aufwendungen der laufenden Gebäudeinstandhaltung lagen im Jahr 2012 mit 1.114,0 T€ über dem Niveau des Vorjahres, das bei 910,1 T€ lag (Vorjahresangabe ohne aufwandswirksame Sanierungsvorhaben). Die Kosten des Berichtsjahres beinhalten auch die Kosten zur Beseitigung eines Brandschadens in Höhe von 93,6 T€. Dem gegenüber stehen Versicherungserstattungen in Höhe von 92,0 T€. Im Wesentlichen ist der dennoch deutlich höhere Instandhaltungsaufwand auf die gestiegene Zahl der Wohnungskündigungen und den damit verbundenen Aufwendungen zur Wiederherstellung der Neuvermietung zurückzuführen.

Neubau fand im Berichtsjahr nicht statt. Lediglich Bauvorbereitungskosten zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 20 WE in Wismar/Birkenweg in Höhe von 24,9 T€ und in Höhe

von 12,4 T€ zur Errichtung einer Stellplatzanlage im Bereich der E.-Weinert-Promenade 53-57 wurden dem Anlagevermögen zugeführt.

Ferner wurden Anzahlungen zum Erwerb einer Grundstücksteilfläche im Bereich der E.-Weinert-Promenade 53-57 in Höhe von 18,9 T€ geleistet und dem Anlagevermögen zugeführt. Der rechtliche Eigentumsübergang erfolgt im Jahr 2013.

f. Verwaltung / Organisation / Personal

Neben den beiden hauptamtlichen Vorständen beschäftigte unser Unternehmen am 31.12.2012 weitere 9 Mitarbeiter. Zur Zusammensetzung des Personalbestandes verweisen wir auf die Angaben im Anhang.

Der Verwaltungskostensatz unserer Genossenschaft lag im Berichtsjahr bei 263,32 €/VE (Vorjahr 260,58 €/VE) und damit nur 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 2017 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. Ertragslage

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

	2012 in T€	2011 in T€	Veränderung in T€
Hausbewirtschaftung	1001,0	987,1	13,9
Sonstiger Geschäftsbetrieb	17,6	28,9	-11,3
Betriebsergebnis	1018,6	1016,0	2,6
Neutrales Ergebnis	4,6	21,7	-17,1
Ergebnis vor Ertragssteuern	1023,2	1037,7	-14,5
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-165,2	-51,1	-114,1
Jahresergebnis	858,0	986,6	-128,6

In der Hausbewirtschaftung wurde das Bild auf der Ertragsseite durch die um saldiert 42,8 T€ höheren Erträge aus Sollmieten bei gleichzeitig gesunkenen Erlösschmälerungen und den um 130,8 T€ höheren Erträgen aus den abgerechneten Umlagen geprägt. Auf der Aufwandsseite beeinflussten im Wesentlichen die um 146,1 T€ höheren Aufwendungen im Bereich Instandhaltung und die um 128,0 T€ höheren Betriebskosten das Ergebnis.

Beim Sonstigen Geschäftsbetrieb ergaben sich gegenüber dem Vorjahr kaum Veränderungen.

Die Veränderungen im Neutralen Ergebnis sind auf die Auswirkungen der Korrekturen im Jahresergebnis des Geschäftsjahres 2011 in Folge der Steuerprüfung mit 79,5 T€ auf der Ertragsseite und der außerplanmäßigen Abschreibung von Geldbeschaffungskosten im gleichen Geschäftsjahr in Höhe von 42,4 T€ zurückzuführen.

Bei den Steuern vom Einkommen und Ertrag wirkten sich die vollständig ausgeschöpften steuerlichen Verlustvorträge aus, die im Zusammenhang mit dem Jahresergebnis zu einem deutlichen Anstieg der Steuerlast um 114,1 T€ 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 22.152,9 T€ per 31.12.2012.

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 955,8 T€ umfinanziert und zukünftig als Kapitalmarktdarlehen weitergeführt. Ferner hat sich der Vorstand zusammen mit dem Aufsichtsrat entschlossen, ein weiteres KfW Darlehen mit einem Volumen von 266,4 T€ außerplanmäßig vollständig abzulösen.

Die Zusammensetzung des Fremdkapitals gliedert sich wie folgt:

	Restvaluta 31.12.2012 in T€	Restvaluta 31.12.2011 in T€	Veränderung in T€
zinsverbilligte Landesdarlehen Bank: Norddeutsche Landesbank Zinssätze: 2,00 %	3.059,3	3.153,0	./193,7
zinsverbilligte Darlehen der KfW Bank: DKB Bank AG Zinssätze: 3,05 %	1.482,7	2.841,7	./1.359,0
Kapitalmarktdarlehen Bank: DKB Bank AG Zinssätze: 2,55 % - 5,70 %	17.610,9	17.806,1	./195,2
	22.152,9	23.800,8	./1.647,9

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.) 1.502,8 T€. Damit lag er leicht unter dem Vorjahreswert in Höhe von 1.602,9 T€.

Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt unter Berücksichtigung planmäßiger Tilgungen sowie der Einflüsse des Investitions- und Finanzierungsbereiches eine stichtagsbedingte Reduzierung des Finanzmittelbestandes um 133,3 T€ von 946,0 T€ am 31.12.2011 auf 812,7 T€ am 31.12.2012.

Kapitalflussrechnung

	2012 T€	2011 T€
I. laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	858,0	986,6
Abschreibungen auf Anlagevermögen	673,3	683,4
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	8,9	49,9
Auflösung Sonderposten für Investitionszulage	-37,4	-37,5
sonstige zahlungsunwirksame Erträge	0,0	-79,5
Cashflow nach DVFA/SG	1.502,8	1.602,9
Abnahme kurzfristiger Rückstellungen (Vorjahr Zunahme)	-133,7	63,0
Buchverluste aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	6,5
Zunahme sonstiger kurzfristiger Aktiva	-33,7	-85,2
Zunahme sonstiger kurzfristiger Passiva (Vorjahr Abnahme)	357,0	-24,8
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.692,4	1.562,4
planmäßige Tilgungen	-1.381,5	-1.123,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen	310,9	439,4
II. Investitionsbereich		
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-57,6	-203,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-57,6	-203,9
III. Finanzierungsbereich		
Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	955,8	0,0
Sondertilgung Darlehen	-1.222,2	-9,2
Veränderung Geschäftsguthaben	-120,2	-355,9
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-386,6	-365,1
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-133,3	-129,6
IV. Finanzmittelfonds		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-133,3	-129,6
Finanzmittelbestand am 01.01.	946,0	1.075,6
Finanzmittelbestand am 31.12.	812,7	946,0

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 vom Vorjahreswert in Höhe von 30.035,4 T€ auf 29.311,1 T€ im Berichtsjahr verringert.

Die Ursachen hierfür liegen auf der Aktivseite im Wesentlichen in den planmäßigen Abschreibungen des Anlagevermögens in Höhe von 673,3 T€.

Im Bereich des Umlaufvermögens ist ein Anstieg der Unfertigen Leistungen um 152,0 T€ und ein Rückgang der Flüssigen Mittel um 133,3 T€ zu verzeichnen. Die Sonstigen Vermögensgegenstände reduzierten sich um 88,3 T€.

Auf der Passivseite reduzierten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 1.381,5 T€ durch planmäßige Tilgungen und durch saldierte Sondertilgungen in Höhe von 266,4 T€.

	31.12.2012		31.12.2011		Veränderung T€
	T€	Prozent	T€	Prozent	
Anlagevermögen (einschl. Geldbeschaffungskosten)	26.134,3	89,2	26.759,0	89,1	-624,7
Umlaufvermögen	3.176,8	10,8	3.276,4	10,9	-99,6
Gesamtvermögen	29.311,1	100,0	30.035,4	100,0	-724,3
Eigenkapital					
bilanziell ausgewiesen	2.970,8	10,1	2.233,0	7,4	737,8
Sonderposten Investitionszulage	1.211,3	4,1	1.248,7	4,2	-37,4
	4.182,1	14,2	3.481,7	11,6	700,4
Fremdkapital					
langfristig	22.152,9	75,6	23.800,8	79,2	-1.647,9
kurzfristig	2.976,1	10,2	2.752,9	9,2	223,2
Gesamtkapital	29.311,1	100,0	30.035,4	100,0	-724,3

Das Umlaufvermögen beinhaltet im Wesentlichen mit 2.256,7 T€ (Vorjahr 2.104,6 T€) noch nicht abgerechnete Betriebskosten und Flüssige Mittel in Höhe von 812,7 T€ (Vorjahr 946,0 T€).

Das Anlagevermögen war am 31.12.2012 zu 16,0 % (Vorjahr 13,0 %) durch Eigenkapital und im Übrigen durch langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Innerhalb des Eigenkapitals besteht ein Sonderposten für Investitionszulage auf Anlagevermögen in Höhe von 1.211,3 T€ (Vorjahr 1.248,7 T€).

Die Höhe des Eigenkapitals ist gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen durch das positive Jahresergebnis im Berichtsjahr um 700,4 T€ angestiegen. Damit liegt der prozentuale Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital bei einer um 2,41 % niedrigeren Bilanzsumme im Geschäftsjahr 2012 bei 14,3 % (Vorjahr 11,6 %).

Das kurzfristige Fremdkapital beinhaltet im Wesentlichen erhaltene Umlagenvorauszahlungen von 2.296,0 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 hat sich gegenüber dem Vorjahr kaum verändert und ist 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 2013 getroffen. Derzeit plant der Vorstand die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 20 Wohnungen auf dem Grundstück. Mit der Erteilung der Baugenehmigung wird im Sommer 2013 gerechnet. Der Vorstand geht derzeit von Gesamtkosten für dieses Bauvorhaben in Höhe von 2.340,0 T€ aus.

Ferner 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 neu zu errichten.

Geplant sind im Geschäftsjahr 2013 darüber hinaus keine weiteren umfangreichen Modernisierungs- oder Instandhaltungsvorhaben, die über Einzelsanierungen hinausgehen.

Im März 2013 erfolgte die Veräußerung des Gewerbeobjektes in der Unteren Str. 10 in 23968 Gägelow.

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

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 bis 2012 erwartet der Vorstand auch im Jahr 2013 auf Grund einer zurückhaltenden Investitionstätigkeit einen Jahresüberschuss in Höhe von 938,5 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 16.05.2013

Der Vorstand

Birk Hellmann

Bernd Sommer

3. Bericht des Aufsichtsrates

für das Geschäftsjahr vom 01.01.2012 - 31.12.2012

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 5 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 2011 unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht geprüft und die Ordnungsmäßigkeit bestätigt. Der Bericht des Abschlussprüfers vom 30.11.2012 lag allen Aufsichtsratsmitgliedern zur Einsichtnahme vor. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Prüfungsergebnis vollumfänglich an.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012, 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 2012, den Lagebericht des Vorstandes und den Vorschlag über die Verwendung des Jahresergebnisses Höhe von 858.032,25 € anzunehmen. Das Jahresergebnis wird mit einem anteiligen Betrag in Höhe von 95.000,00 € in die „Gesetzliche Rücklage“ und mit dem restlichen Betrag in Höhe von 763.032,25 € in die „Anderen Ergebnisrücklagen“ eingestellt.

Im Geschäftsjahr 2012 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 01.01.2012 bis 31.12.2012.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Beteiligten für die im Geschäftsjahr 2012 geleistete Arbeit.

Wismar, am 16.05.2013



Hans-Joachim Manthee

Vorsitzender des Aufsichtsrates

4. Jahresabschlussunterlagen

4.1. Bilanz zum 31.12.2012

AKTIVSEITE

	Euro	2012 Euro	2011 Euro
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		2,51	2,51
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	25.602.107,73		26.254.083,21
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	288.287,61		295.422,69
3. Grundstücke ohne Bauten	113.547,53		113.547,53
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	49.086,82		61.950,75
5. Anlagen im Bau	0,00		0,00
6. Bauvorbereitungskosten und gel. Anzahlungen	56.251,48	26.109.281,17	0,00
B. Finanzanlagen			
I. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00		25.000,00
II. Beteiligungen	0,00	25.000,00	0,00
Anlagevermögen gesamt		26.134.283,68	26.750.006,69
C. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. unfertige Leistungen		2.256.660,97	2.104.613,72
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	36.086,16		58.830,22
2. Forderungen gg. verb. Unternehmen	2.854,26		4.731,66
3. Forderungen gg. Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverh. besteht	1.455,61		1.674,73
4. Sonstige Vermögensgegenstände	41.952,12	82.348,15	130.228,96
III. Flüssige Mittel			
1. Guthaben bei Kreditinstituten		812.703,92	946.042,81
Umlaufvermögen gesamt		3.151.713,04	3.246.122,10
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	0,00		8.930,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	25.097,99	25.097,99	30.295,42
		<u>29.311.094,71</u>	<u>30.035.354,21</u>

PASSIVSEITE

	Euro	2012 Euro	2011 Euro
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	78.155,00		120.993,49
2. der verbleibenden Mitglieder	998.004,26		1.077.051,04
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>1.800,00</u>	1.077.959,26	150,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 84.845,74 € (Vorjahr 80.348,96 €)			
III. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklagen	200.000,00		105.000,00
2. Andere Ergebnisrücklagen	<u>1.692.877,94</u>	1.892.877,94	929.845,69
IV. Bilanzgewinn/Bilanzverlust			
1. Jahresüberschuss	858.032,25		986.583,29
2. Einstellung in die Rücklagen	<u>-858.032,25</u>	<u>0,00</u>	<u>-986.583,29</u>
Eigenkapital gesamt		2.970.837,20	2.233.040,22
B. Sonderposten für Investitionszulage auf Anlagevermögen		1.211.267,97	1.248.716,24
C. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	51.027,51		65.029,51
2. Sonstige Rückstellungen	<u>121.435,33</u>	172.462,84	241.135,33
D. Verbindlichkeiten			
1. Verb. gegenüber Kreditinstituten	22.152.884,29		23.800.780,88
2. Erhaltene Anzahlungen	2.295.961,92		2.257.080,60
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	19.256,02		20.347,75
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	217.992,62		74.829,72
5. Verbindlichkeiten gg. verb. Unternehmen	6.769,36		4.358,53
6. Sonstige Verbindlichkeiten	191.448,93		20.737,62
davon aus Steuern: 174.587,55 € (Vorjahr 2.861,51 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (Vorjahr 0,00 €)		<u>24.884.313,14</u>	
Verbindlichkeiten gesamt		24.884.313,14	26.178.135,10
E. Passive Rechnungsabgrenzung			
I. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		72.213,56	69.297,81
		<u>29.311.094,71</u>	<u>30.035.354,21</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 2012

	2012	2011
	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse		
a) aus Hausbewirtschaftung	6.546.627,56	6.571.870,22
2. Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen	152.047,25	-46.759,10
3. Sonstige betriebliche Erträge	180.407,59	227.153,94
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-3.504.731,43	-3.238.038,55
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-285.892,52	-268.202,23
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung - davon für Altersversorgung 0,00 € (Vorjahr 0,00 €)	-59.340,95	-55.634,85
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-673.332,49	-683.369,63
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-189.755,21	-191.415,48
8. Erträge aus Beteiligungen	2.569,26	4.446,66
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	22.473,82	17.921,18
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.029.704,79	-1.157.199,06
11. Ergebnis aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit	1.161.368,09	1.180.773,10
12. Steuern von Einkommen und Ertrag	-165.155,66	-62.600,00
13. Sonstige Steuern	-138.180,18	-131.589,81
14. Jahresüberschuss	858.032,25	986.583,29
15. Einstellung in Rücklagen	-858.032,25	-986.583,29
16. Bilanzgewinn / Bilanzverlust	0,00	0,00

4.3. Anhang

4.3.1. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2012 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.

In dem Posten Unfertige Leistungen sind in Höhe von 2.256,7 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 858,0 T€ in voller Höhe in die Ergebnisrücklagen eingestellt.

Rücklagenspiegel per 31.12.2012 (Alle Angaben in Euro.)

	Bestand am Ende des Vorjahres 31.12.2011	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Entnahme für das Geschäfts- jahr	Bestand am Ende des Ge- schäftsjahres 31.12.2012
Ergebnisrücklage				
- gesetzliche Rücklage	105.000,00	95.000,00	0,00	200.000,00
- andere Ergebnisrücklage	929.845,69	763.032,25	0,00	1.692.877,94
Bestand	1.034.845,69	858.032,25	0,00	1.892.877,94

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

Die Steuerrückstellung beinhaltet eine Rückstellung für Körperschaftssteuer des Jahres 2011 in Höhe von 51,0 T€.

In den Sonstigen Rückstellungen in Höhe von 121,4 T€ sind unter anderem mit 67,5 T€ Rückstellungen für die Kosten der Hausbewirtschaftung enthalten und mit 34,8 T€ Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten für ein Jahr.

Die Fristen und die Besicherung der Verbindlichkeiten sind im Verbindlichkeitspiegel (Anlage 2) dargestellt. Bei der Darstellung der Finanzlage im Punkt 2.3. des Lageberichtes erfolgte eine Berichtigung der Vorjahresspalte für die Positionen zinsverbilligte Darlehen der KfW in Höhe von ./ 266,5 T€ und Kapitalmarktdarlehen in Höhe von 266,5 T€.

4.3.3.2. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse in Höhe von 6.546,6 T€ enthalten neben Mieterträgen abgerechnete Nebenkosten in Höhe von 2.290,9 T€.

Die Sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten unter anderem Versicherungserstattungen in Höhe von 93,4 T€, in Höhe von 37,4 T€ Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulage und in Höhe von 17,8 T€ Erträge aus abgeschriebenen Forderungen.

Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten unter anderem Sachkosten der Verwaltung mit 116,9 T€ und in Höhe von 53,6 T€ Aufwendungen für die Zuführung zur Einzelwertberichtigung auf Mietforderungen.

Bei der Darstellung der Ertragslage im Punkt 2.2. des Lageberichtes erfolgte eine Berichtigung der Vorjahresspalte für die Positionen Hausbewirtschaftung (Anstieg um 0,9 T€), Sonstiger Geschäftsbetrieb (Reduzierung um 0,1 T€) und Neutrales Ergebnis (Reduzierung um 0,8 T€).

4.3.4. Sonstige Angaben

Die Genossenschaft verwaltet ferner am Bilanzstichtag außerhalb ihres Vermögens diverse Mietkautionen von Nichtmitgliedern in Höhe von insgesamt 535,6 T€ (Vorjahr 486,2 T€). Davon liegen Kauttionen in Form von Sparbüchern mit einem Volumen von 26,6 T€ (27,6 T€) vor und weitere 509,0 T€ (458,6 T€) auf einem treuhänderisch verwalteten Kauttions-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.	421 Mitglieder	449 Mitglieder
Korrektur Vorjahr	- 1 Mitglied	- 1 Mitglied
Zugänge	+ 1 Mitglied	+ 1 Mitglied
Abgänge	- 27 Mitglieder	- 28 Mitglieder
Stand 31.12.	394 Mitglieder	421 Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr von 1.077,1 T€ um 79,1 T€ auf 998,0 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 2,7 T€ und aus der anteiligen Auflösung der Leasingsonderzahlungen in Höhe von 7,7 T€ enthalten. In den folgenden Jahren werden jeweils weitere Kosten entstehen.

Das Beteiligungsverhältnis an der Heizungsanlage Erich-Weinert-Promenade GbR mit Firmensitz in der Erich-Weinert-Promenade 23, 23966 Wismar bestand lediglich bis zum 23.12.2011. Der Jahresabschluss der Heizungsanlage Erich-Weinert-Promenade GbR für 2011 vom 08.11.2012 weist einen Jahresfehlbetrag in Höhe von 2,9 T€ aus. Auf Grund noch offener Versorgungsabrechnungen ist eine abschließende Aufrechnung des Geschäftsbetriebes noch nicht erfolgt.

Mit der einhundertprozentigen Tochtergesellschaft GSH Wismar GmbH mit Firmensitz in der Erich-Weinert-Promenade 19, 23966 Wismar, hielt die Genossenschaft zum 31.12.2012 Anteile an einem verbundenen Unternehmen. Das Stammkapital beträgt 25,0 T€. Die Bilanzsumme beträgt 57,3 T€ (Vorjahr 54,8 T€). Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit nach Steuern des Geschäftsjahres 2012 hat einen Betrag in Höhe von 2,6 T€ (Vorjahr 4,4 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 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**

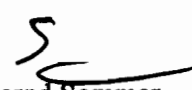
Wismar, am 16.05.2013

Der Vorstand

Birk Hellmann



Bernd Sommer



4.4. Anlagenspiegel per 31.12.2012 (Alle Angaben in Euro.)

Position	Bewegungen		Abschreibungen				Buchwerte			
	ursprüngliche AK/HK	Zugänge	Abgänge	Stand am 31.12.2012	kumulierte Abschreibungen früherer Jahre	Abschreibungen des Geschäftsjahres	auf Abgänge entfallende Abschreibungen	kumulierte Abschreibungen 31.12.2012	am 31.12.2011	am 31.12.2012
I. Immaterielle Vermögensgegenstände										
1. Immaterielle Vermögensgegenstände	44.202,42	0,00	0,00	44.202,42	44.199,91	0,00	0,00	44.199,91	2,51	2,51
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	44.202,42	0,00	0,00	44.202,42	44.199,91	0,00	0,00	44.199,91	2,51	2,51
II. Sachanlagen										
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	35.132.663,64	0,00	0,00	35.132.663,64	8.878.580,43	651.975,48	0,00	9.530.555,91	25.602.107,73	26.254.083,21
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. a. Bauten	370.107,51	0,00	0,00	370.107,51	74.684,82	7.135,08	0,00	81.819,90	288.287,61	295.422,69
3. Grundstücke ohne Bauten	113.547,53	0,00	0,00	113.547,53	0,00	0,00	0,00	0,00	113.547,53	113.547,53
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	112.340,07	1.358,00	0,00	113.698,07	50.389,32	14.221,93	0,00	64.611,25	49.086,82	61.950,75
5. Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Beuvorbereitungskosten	0,00	37.331,48	0,00	37.331,48	0,00	0,00	0,00	0,00	37.331,48	37.331,48
7. Geleistete Anzahlungen	0,00	18.920,00	0,00	18.920,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18.920,00	18.920,00
Summe Sachanlagen	35.728.638,75	57.609,48	0,00	35.786.248,23	9.003.654,57	673.332,49	0,00	9.676.987,06	26.109.281,17	26.723.004,18
III. Finanzanlagen										
1. Anteile an verb. Unternehmen	25.000,00	0,00	0,00	25.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	25.000,00
2. Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Finanzanlagen	25.000,00	0,00	0,00	25.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	25.000,00
Summe	35.797.861,17	57.609,48	0,00	35.855.470,65	9.047.854,48	673.332,49	0,00	9.721.186,97	26.134.283,68	26.750.006,69

4.5. Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2012 (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	22.152.884,29	1.485.625,68	6.498.564,92	14.168.693,69	GPR 22.152.884,29
Vorjahreswerte:	23.800.780,88	2.469.098,29	5.592.663,90	15.739.018,69	GPR 23.800.780,88
2. Erhaltene Anzahlungen	2.295.961,92	2.295.961,92	-	-	
Vorjahreswerte:	2.257.080,60	2.257.080,60	-	-	
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	19.256,02	19.256,02	-	-	
Vorjahreswerte:	20.347,75	20.347,75	-	-	
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	217.992,62	217.992,62	-	-	
Vorjahreswerte:	74.829,72	74.829,72	-	-	
5. Verbindlichkeiten gg. verbundene Unternehmen	6.769,36	6.769,36	-	-	
Vorjahreswerte:	4.358,53	4.358,53	-	-	
6. Sonstige Verbindlichkeiten	191.448,93	191.448,93	-	-	
Vorjahreswerte:	20.737,62	20.737,62	-	-	
Gesamt	24.884.313,14	4.217.054,53	6.498.564,92	14.168.693,69	
Vorjahreswerte:	26.178.135,10	4.846.452,51	5.592.663,90	15.739.018,69	