



**WOHNSTÄTTE  
KREFELD**

Sie wohnen. Wir kümmern uns.

# JAHRESBERICHT 2017

Wohnraum schaffen  
sanieren  
modernisieren  
verwalten

Unsere  
Verantwortung  
für Krefeld



Die Wohnstätte Krefeld gibt Einblick  
in die Entwicklung des Unternehmens im Jahr 2017  
und schafft Ausblicke in die Zukunft.

Dachgarten Neubaumaßnahme Breslauer Straße



**Inhalt**

	Seite
Organe der Gesellschaft	4
Bericht des Vorstandes	6
Lagebericht gemäß 289 HGB	10
Gekürzter Jahresabschluss 2017	
Bilanz	17
Gewinn- und Verlustrechnung	20
Anhang	22
Gewinnverwendungsvorschlag	33
Bericht des Aufsichtsrates	34
Impressum	36

**Kennzahlen der Wohnstätte Krefeld**

	in	2017	2016	2015	2014	2013
Bilanzsumme	TEUR	327.054	305.599	282.660	274.730	261.040
Anlagevermögen	TEUR	297.151	279.478	261.118	243.196	234.250
Eigenkapital insgesamt	TEUR	74.321	71.185	68.468	65.922	63.880
Eigenkapitalquote	%	22,7	23,3	24,3	24,0	24,5
Umsatzerlöse	TEUR	61.923	55.693	54.058	53.903	52.559
Instandhaltungskosten	TEUR	12.469	12.805	11.526	9.856	10.087
Jahresüberschuss	TEUR	7.276	6.857	6.685	6.297	5.259
Mieterwechsel	Anzahl	785	814	979	853	891
Fluktuationsquote	%	8,9	9,3	11,1	9,6	9,8
Leerstandsquote	%	4,8	4,9	5,8	8,3	9,8

Vorstand Thomas Siegert



## Vorstand

### Thomas Siegert

Diplom-Betriebswirt  
Willich

## Aufsichtsrat

### Jürgen Hengst

(Vorsitzender)  
Ratsherr der Stadt Krefeld  
Oberstudienrat  
Krefeld

### Jürgen Wettingfeld

(erster stellvertretender  
Vorsitzender)  
Ratsherr der Stadt Krefeld  
Diplom-Ingenieur  
Krefeld

### Dominik Tschorn

(seit 07.07.2017, zweiter  
stellvertretender Vorsitzender)  
kaufmännischer Angestellter  
Wohnstätte  
Krefeld

### Udo Waldau

(zweiter stellvertretender  
Vorsitzender)  
kaufmännischer Angestellter  
Wohnstätte  
Issum  
(bis 07.07.2017)

### Dr. Stefan Galke

Ratsherr der Stadt Krefeld  
Rechtsanwalt  
Krefeld

### Sabine Grünwald

technische Angestellte  
Wohnstätte  
Krefeld  
(seit 07.07.2017)

### Wolfgang Helbach

technischer Angestellter  
Wohnstätte  
Mülheim  
(bis 07.07.2017)

### Claudia Heymanns

Dipl. Betriebswirtin  
Wohnstätte  
Krefeld  
(bis 07.07.2017)

### Paul Hoffmann

Ratsherr der Stadt Krefeld  
Arzt  
Krefeld

### Bastian Imig

Syndikusrechtsanwalt  
Wohnstätte  
Krefeld  
(seit 07.07.2017)

### Bruno Kierdorf

technischer Angestellter  
Wohnstätte  
Krefeld  
(seit 07.07.2017)

### Markus Kirschbaum

Sparkassendirektor  
Kempen

### Timo Axel Kühn

Ratsherr der Stadt Krefeld  
kaufmännischer Geschäftsführer  
Krefeld

### Hans-Peter Leitinger

Dipl. Betriebswirt  
Wohnstätte  
Krefeld  
(seit 07.07.2017)

### Martin Linne

Baudezernent  
Duisburg

### Heidi Matthias

Ratsfrau der Stadt Krefeld  
Dipl. Designerin  
Krefeld

### Halide Özkurt

Ratsfrau der Stadt Krefeld  
Sozialpädagogin  
Krefeld

### Wolfgang Tschorn

kaufmännischer Angestellter  
Wohnstätte  
Krefeld  
(bis 07.07.2017)

### Benedikt Winzen

Ratsherr der Stadt Krefeld  
Bankkaufmann  
Krefeld



Bis Ende des Jahre 2020 wird die Wohnstätte Krefeld AG ihr umfangreiches Neubauprogramm mit rund 530 Wohnungen auf eigenen Grundstücken realisiert haben.



Geschäftsbereichsleiter Wolfgang Fenzke, Peter Schwarz, Thomas Siegert, Udo Waldau, Marcel Fuser (v.l.n.r.)



## Sehr geehrte Kunden, Aktionäre und Geschäftspartner der Wohnstätte Krefeld AG!

Auch im Geschäftsjahr 2017 hat sich die positive Geschäftsentwicklung der Wohnstätte Krefeld AG fortgesetzt.

Der Jahresüberschuss hat sich von 6,86 Mio. EUR auf rd. 7,28 Mio. EUR erhöht. Die Umsatzerlöse sind um rd. 11,2 % auf 61,92 Mio. EUR angestiegen. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus dem Verkauf von unbebauten Grundstücken an Selbstnutzer im Stadtteil Oppum. Somit erzielte die Wohnstätte Krefeld AG im Geschäftsjahr 2017 eine Umsatzrendite von rd. 11,8%. Die Eigenkapitalrentabilität hat sich nochmals geringfügig auf nunmehr 10,3% erhöht. Aufgrund der hohen Investitionstätigkeit hat sich die Eigenkapitalquote auf 22,7% reduziert. Das Eigenkapital beträgt nunmehr 74,32 Mio. EUR bei einer Bilanzsumme von 327,05 Mio. EUR. Die Bilanzsumme hat sich im Geschäftsjahr 2017 um rd. 21,46 Mio. EUR erhöht. Der Cash-Flow beläuft sich im Geschäftsjahr 2017 auf 15,97 Mio. EUR.

Die vorgenannten Zahlen bringen eindrucksvoll die Ertragsstärke der Gesellschaft zum Ausdruck. Um diese Ergebnisse auch langfristig weiterhin zu gewährleisten, wird die umfangreiche Weiterentwicklung des Immobilienportfolios auch in Zukunft fortgesetzt. Aus diesem Grund hat die Wohnstätte Krefeld AG zum 1. Mai 2017 einen eigenständigen Geschäftsbereich „strategische Portfolioentwicklung“ geschaffen.

Zum Bilanzstichtag 31.12.2017 befinden sich bei der Wohnstätte Krefeld AG insgesamt 131 Wohnungen und 14 Gewerbeeinheiten im Bau. Weitere 16 Wohnungen werden umgebaut.

Nachdem nunmehr die Neubaumaßnahmen im Stadtteil Gartenstadt abgeschlossen sind, ist neben der Innenstadt der Stadtteil Oppum Schwerpunkt der Investitionstätigkeit der Wohnstätte Krefeld AG.

Bereits im Sommer 2017 begann der Neubau der ersten 50 Mietwohnungen in 6 Häusern mit Tiefgarage auf dem rd. 30.000 qm großen Areal der ehemaligen Obdachlosenunterkünfte an der Herberzstraße in Oppum. Im Spätsommer 2018 wird der zweite Bauabschnitt mit weiteren 57 Wohnungen, davon 43 öffentlich gefördert, begonnen.

Darüber hinaus hat die Wohnstätte Krefeld AG insgesamt 45 Baugrundstücke parzelliert um diese an private Bauherren zu veräußern. Auf Grund der hohen Nachfrage sind zwischenzeitlich alle Baugrundstücke veräußert bzw. verbindlich reserviert.

Die beiden großen innerstädtischen Baumaßnahmen der Wohnstätte Krefeld AG verlaufen inzwischen weitestgehend planmäßig.

Der Neubau des Verwaltungsgebäudes der Wohnstätte Krefeld AG auf der Petersstraße am Standort der ehemaligen Werkkunstschule wird im dritten Quartal 2018 bezogen.

Das Gebäude wird von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) zertifiziert. Das Nachhaltigkeitskonzept des DGNB-Systems ist weit gefasst und reicht über das bekannte Dreisäulenmodell hinaus. Es betrachtet durchgängig alle wesentlichen Aspekte des nachhaltigen Bauens. Diese umfassen die sechs Themenfelder Ökologie, Ökonomie, soziokulturelle und funktionale Aspekte, Technik, Prozesse und Standort. Für das Verwaltungsgebäude der Wohnstätte Krefeld AG wird das Zertifikat in Gold vergeben.

Auch die zweite Baustelle der Wohnstätte Krefeld AG in der Innenstadt, die Geschäftshäuser am Ostwall 148-152, Petersstraße 133-139 und Neue Linner Straße 87, befinden sich zwischenzeitlich in der Rohbauphase.

Nachdem die Wohnstätte Krefeld AG auch in zweiter Instanz, das Vergabenaachprüfungsverfahren vor dem OLG Düsseldorf im Juli 2017 gewonnen hat, konnte das Vergabeverfahren für die Vergabe der Rohbauarbeiten abgeschlossen werden. Ab dem ersten Quartal 2019 soll das Objekt schrittweise bezogen werden.

Ein weiteres wichtiges Projekt für die Wohnstätte Krefeld AG ist die Entwicklung des Baugebietes Fischeln Süd/West. Seit über 24 Jahren bevorratet die Wohnstätte Krefeld AG dort rund 143.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, um diese zu einem neuen Baugebiet zu entwickeln.

Nach den Sommerferien 2018 ist für den ersten von drei Bebauungsplänen die Offenlage geplant. Nach Rechtskraft des ersten Bebauungsplans wird die Wohnstätte Krefeld AG als Erschließungsträger dieses Gebiet entwickeln und voraussichtlich ab zweite Hälfte 2019 auch dort unbebaute Grundstücke für Einfamilienhäuser an Selbstnutzer vermarkten.

Bis Ende des Jahres 2020 wird die Wohnstätte Krefeld AG ihr umfangreiches Neubauprogramm mit rund 530 Wohnungen auf eigenen Grundstücken realisiert haben.

Aktuell beläuft sich das Investitionsvolumen auf rund 122 Millionen Euro, was zu einer deutlichen Steigerung der Bilanzsumme führen wird. Aus diesem Grund muss die Ausschüttungspolitik der vergangenen Jahre überprüft werden um auch langfristig zu gewährleisten, dass die Eigenkapitalquote zwischen 20 % und 25 % verbleibt.

### Wohnungsbestand

Die Gesellschaft bewirtschaftete am 31. Dezember 2017 insgesamt 8.828 ihr gehörende Wohnungen bzw. Gewerbeeinheiten und zwei Seniorenheime. Der Bestand gliedert sich in:

### Anzahl Wohnungen/Gewerbe

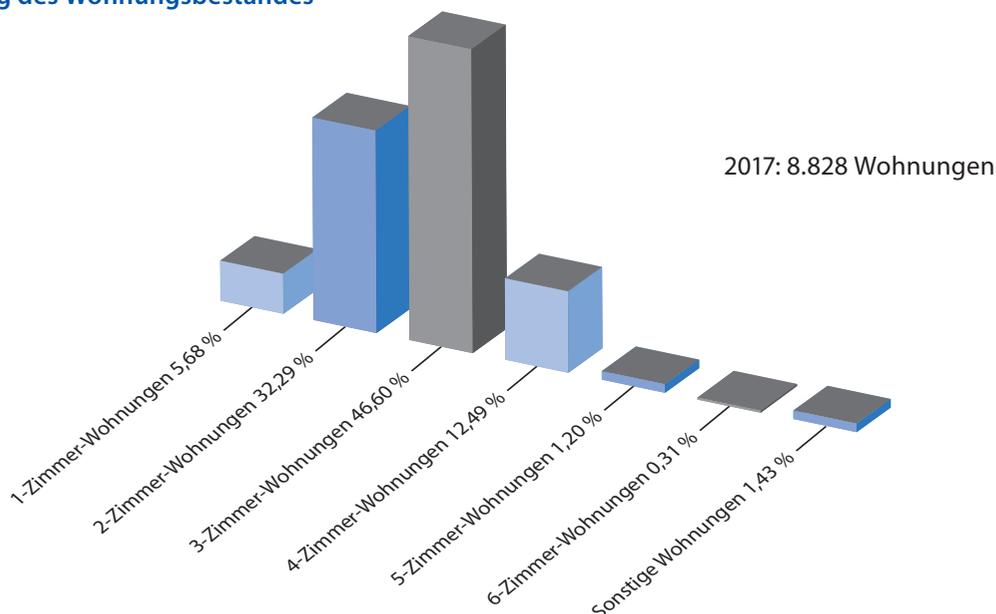
Freifinanzierte Wohnungen	7.220
Öffentlich geförderte Wohnungen	1.608
Gewerbliche Objekte	113
Seniorenheim	2

### Gesamtwohnungsbestand, aufgeteilt nach Anzahl der Zimmer

Die Aufteilung des Wohnungsbestandes der Wohnstätte nach Zimmerzahlen. An dem Gesamtwohnungsbestand machen die 3- und 4-Zimmerwohnungen einen Anteil von 59,09 % aus. Die Nachfrage der 2-Zimmerwohnungen mit einem Anteil von 32,29 % hat eine steigende Tendenz.

Im Geschäftsjahr 2017 fanden 785 Mieterwechsel statt, was einer Fluktuationsrate von 8,9 % des Wohnungsbestandes entspricht.

### Entwicklung des Wohnungsbestandes



## Bautätigkeit: Anlagevermögen

		Wohnungen	Gewerbe	veranschlagte Gesamtkosten einschl. Kostenüber-/unter- schreitungen TEUR	bis 31.12.2017 angefallene Kosten TEUR
<b>Im Geschäftsjahr 2017 wurden vier Baumaßnahmen bezugsfertig:</b>					
Neubau:	Lise-Meitner-Weg 6-8	12		3.142	3.019
	Neue Flur 140	8		1.743	1.743
	Platanenstr. 4-16a	14 MEFH		3.531	3.531
	Taxusweg 1, 3, 5, Akazienstr. 35, Pappelstr. 10	70		14.836	14.836
Umbau:	St. Töniser Straße 60		1	4.735	3.881
		<b>90/14 MEFH</b>	<b>1</b>	<b>27.987</b>	<b>27.010</b>
<b>Im Geschäftsjahr 2018 plant die Gesellschaft die Fortführung der in 2017 bereits begonnenen Mietwohnobjekte:</b>					
Neubau:	Rathenaustr. 30, 31	18		4.770	3.150
	Neue Linner Str. 92/ Petersstr. 119/121	4	1	19.813	12.723
	Ostwall 148-152, Petersstr. 133-139, Neue Linnerstr. 87	6	11	17.588	7.907
	Breslauer Straße 135-143	37	2	10.520	8.269
	Herbertzstr. 127-137	50		14.129	3.177
	Werkstättenstr. 10	16/3 Wohngr.		5.965	1.284
Umbau:	Breslauer Straße 149-155	32		2.886	2.688
		<b>163/3 Wohngr.</b>	<b>14</b>	<b>75.671</b>	<b>39.198</b>
<b>Im Geschäftsjahr 2018 plant die Gesellschaft den Baubeginn der folgenden Bauvorhaben:</b>					
Neubau:	Haverkamp 5 und 9	16		4.559	807
	Neue Flur 142-146	24		5.648	1.021
	Tilsiter Str.	38		8.101	702
		<b>78</b>		<b>18.308</b>	<b>2.530</b>
		<b>331/14 MEFH/ 3 Wohngr.</b>		<b>121.966</b>	<b>68.738</b>



Im Rahmen der Bestandsbewirtschaftung bildet die langfristige und zukunftsgerechte Entwicklung des Wohnungsbestandes weiterhin den Schwerpunkt der Aktivitäten der Gesellschaft.



Neubaumaßnahme Neue Flur



## Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Die Weltwirtschaft befindet sich mittlerweile in einem Aufschwung. Besonders kräftig legte die Produktion im Frühjahr zu, die Expansionsraten sind aber schon seit gut einem Jahr recht hoch und Stimmungsindikatoren deuten auch für die zweite Jahreshälfte auf eine schwungvolle Weltkonjunktur hin. Für 2018 und 2019 erwarten die Institute eine weiterhin recht kräftige Expansion der Weltwirtschaft.

Auch die Konjunktur im Euroraum hat erkennbar an Fahrt gewonnen. Das Bruttoinlandsprodukt expandierte in den vergangenen zwölf Monaten deutlich. Impulse kamen dabei sowohl vom Auslandsgeschäft als auch von der Binnenwirtschaft. Auch die Beschäftigung steigt im Euroraum kräftig und die Arbeitslosigkeit sinkt. Die Geldpolitik ist nach wie vor expansiv ausgerichtet und trägt zur konjunkturellen Belebung bei.

Der Aufschwung der deutschen Wirtschaft hat an Stärke und Breite gewonnen. Neben den Konsumausgaben tragen nun auch das Auslandsgeschäft und die Investitionen zur Expansion bei. Die sehr hohe konjunkturelle Dynamik in der ersten Hälfte des laufenden Jahres wird sich etwas abschwächen. Gleichwohl nimmt die Wirt-

schaftsleistung in diesem und im nächsten Jahr stärker zu als die Produktionskapazitäten wachsen. Das Bruttoinlandsprodukt dürfte im Jahr 2017 um 1,9 % und im Jahr 2018 um 2 % zulegen.

Die Kreditzinsen für Kredite mit langen Laufzeiten erhöhten zwischen Anfang und Ende 2017 geringfügig.

Die Arbeitslosenquote hat sich im Dezember 2017 auf 5,3 % reduziert.

Die Wohnungsnachfrage bleibt in Deutschland regional sehr unterschiedlich. In einigen Metropolen hält ein knappes Wohnungsangebot die Mieten auf hohem Niveau. Nachdem sich bereits in den Vorjahren die Nachfragesituation bei Neubauwohnungen und kernsanierten Wohnungen in Krefeld verbessert hatte, werden nunmehr auch Altbestände mit einer schlechteren technischen Ausstattung aufgrund der Flüchtlingssituation verstärkt nachgefragt.

## Gegenstand und Zweck

Der Gegenstand und Zweck des Unternehmens ist der Bau und die Bewirtschaftung von Wohn-, Geschäfts- und sonstigen Bauten und die damit verbundenen Aufgaben für eigene Rechnung. Die Gesellschaft kann auch sonstige Aufgaben übernehmen, die im Rahmen der Verwaltung ihres Vermögens üblich sind. Der Preis für die Überlassung des Gebrauchs von Wohnungen soll angemessen sein,

d. h. eine Kostendeckung einschließlich angemessener Verzinsung des Eigenkapitals sowie die Bildung ausreichender Rücklagen unter Berücksichtigung einer Gesamtrentabilität des Unternehmens ermöglichen. Dieser Zweck wurde mit den im Geschäftsjahr 2017 durchgeführten Maßnahmen erreicht.

## Geschäftsergebnis

Gegenüber dem Vorjahr hat sich das Jahresergebnis um TEUR 419 auf TEUR 7.276 erhöht. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus den um TEUR 1.338 gestiegenen Sollmieten aus der Hausbewirtschaftung.

## Bestandsbewirtschaftung

Am 31. Dezember 2017 befanden sich 1.491 Häuser mit 8.828 Wohnungen, davon 1.608 WE öffentlich gefördert und 7.220 WE frei finanziert, 2 Seniorenheime, 113 Gewerbeeinheiten und 2.542 Garagen bzw. Stellplätze mit einer Wohn- und Nutzfläche von 616.255 qm im Eigentum der Gesellschaft. Der Immobilienbestand liegt ausschließlich in Krefeld.

Im Rahmen der Bestandsbewirtschaftung bildet die langfristige und zukunftsgerichtete Entwicklung des Wohnungsbestandes weiterhin den Schwerpunkt der Aktivitäten der Gesellschaft.

## Portfoliomanagement

Der im Anlagevermögen ausgewiesene Liegenschaftsbestand umfasst Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 1.388.502 qm. Von den 173.362 qm unbebauten Grundstücken liegen 142.807 qm im Bereich des geplanten Baugebietes Fischeln-Südwest.

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr im Rahmen von Mieterprivatisierungen bzw. durch Verkauf an Kapitalanleger 23 Eigentumswohnungen und zwei Mieteinfamilienhäuser veräußert. Des Weiteren wurde 1 unbebautes Grundstück verkauft.

## Bautätigkeit

Im Geschäftsjahr 2017 hat die Gesellschaft 8 Neubauten mit 90 Wohnungen, 1 Gewerbeeinheit und 14 Mieteinfamilienhäusern sowie 2 Umbauten mit 16 Wohnungen bezugsfertig erstellt. Zurzeit befinden sich 20 Häuser mit 131 Mietwohnungen und 14 Gewerbeeinheiten im Bau. Darüber hinaus baut die Gesellschaft 2 Häuser mit 16 Wohnungen um.

## Bestandserhaltung und Bestandspflege

Die zur Sicherung der nachhaltigen Vermietbarkeit des Gebäudebestandes aufgewandten Fremdkosten für die Instandhaltung und die Modernisierung beliefen sich im Geschäftsjahr 2017 auf TEUR 10.608 bzw. TEUR 1.281. Als Modernisierungsmaßnahmen werden im Wesentlichen die Anbringung von Wärmedämmfassaden und Balkonen, die Modernisierung von Bädern und Küchen, der Einbau von Gaszentralheizungen sowie Wohnungsumbauten durchgeführt.

Im Umlaufvermögen werden zum Verkauf bestimmte unbebaute Grundstücksflächen von 94.979 qm ausgewiesen. Im Berichtsjahr wurden 55 Grundstücke in den Baugebieten Korekamp / Haverkamp und Herbertzstr. in Krefeld Oppum veräußert.

## Personalwesen

Am 31. Dezember 2017 hat die Gesellschaft 74 Vollzeit- und 11 Teilzeitbeschäftigte. Außerdem wurden 6 Auszubildende beschäftigt.

## Finanzielle Leistungsindikatoren

Die für die Gesellschaft bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren stellen sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	in	2017	2016
Eigenkapitalquote	%	22,7	23,3
Eigenkapitalrentabilität	%	10,3	9,9
Cashflow	TEUR	15.978	15.041
Durchschnittliche Sollmiete	EUR/qm/mtl.	5,47	5,30
Instandhaltungskosten	EUR/qm	20,20	21,00
Fluktuationsquote	%	8,9	9,3
Leerstandsquote	%	4,8	4,9
davon maßnahmenbedingt	%	3,6	3,3

## Ertragslage

Die Ertragslage der Gesellschaft stellt sich im Vorjahresvergleich wie folgt dar:

	2017 TEUR	2016 TEUR	Veränderung TEUR
Hausbewirtschaftung	7.963	6.747	1.216
Bautätigkeit	- 1.747	- 1.761	14
Verkaufstätigkeit	2.402	2.297	105
Sonstige Geschäftsvorfälle	- 324	- 92	- 232
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>8.294</b>	<b>7.191</b>	<b>1.103</b>
Beteiligungs- und Finanzergebnis	- 756	- 251	- 505
Neutrales Ergebnis	146	76	70
	<b>7.684</b>	<b>7.016</b>	<b>668</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 408	- 159	- 249
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>7.276</b>	<b>6.857</b>	<b>419</b>

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung ist gegenüber dem Vorjahr um TEUR 1.216 auf TEUR 7.963 gestiegen. Zu dieser Ergebnisverbesserung haben insbesondere höhere Sollmieten abzüglich Erlösschmälerungen (+TEUR 1.357) und gesunkene Instandhaltungskosten (-TEUR 336) beigetragen, denen gestiegene Verwaltungskosten der Hausbewirtschaftung (+TEUR 306) gegenüberstehen.

Das Ergebnis der Bautätigkeit (-TEUR 1.747) hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 14 verbessert. Es ergibt sich aus zugeordneten Verwaltungskosten (TEUR 1.679) und aus um TEUR 119 gestiegenen Abbruchkosten (TEUR 305), denen aktivierte Eigenleistungen (TEUR 237) gegenüberstehen.

Das Ergebnis der Verkaufstätigkeit von TEUR 2.402 resultiert aus einem Gewinn der Verkaufstätigkeit im Anlagevermögen von TEUR 1.151 und einem Gewinn der Verkaufstätigkeit des Umlaufvermögens von TEUR 1.251. Das Ergebnis der Verkaufstätigkeit im Anlagevermögen resultiert aus Buchgewinnen von 1.219 abzüglich verrechneter Verwaltungskosten für die Verkaufstätigkeit des Anlagevermögens (TEUR 63) und übriger angefallener Kosten (TEUR 5). Das Ergebnis aus der Verkaufstätigkeit des Umlaufvermögens ergibt sich aus einem Gewinn aus dem Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens

von TEUR 1.560, aus in Ausübung des Bilanzierungswahlrechtes gemäß § 255 Abs. 2 HGB nicht aktivierter, aber verrechneter Personal- und Sachaufwand für die Verkaufstätigkeit des Umlaufvermögens von TEUR 189, aus einer Erhöhung der in Vorjahren gebildeten Rückstellung für noch anfallende Erschließungskosten für in früheren Jahren veräußerte Grundstücke infolge von Umplanungen u.a. von TEUR 104 und aus sonstigen Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke von TEUR 16.

Das Ergebnis aus den sonstigen Geschäftsvorfällen beträgt -TEUR 324. Das um TEUR 232 verminderte Ergebnis ist im Wesentlichen auf gestiegene sonstige Aufwendungen (+TEUR 235) zurückzuführen.

Den Zins- und Beteiligungserträgen von TEUR 152 steht die Aufzinsung langfristiger Rückstellungen von TEUR 895 und sonstige Zinsen TEUR 13 gegenüber.

Das neutrale Ergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 70 auf +TEUR 146 verbessert. Die Ergebnisverbesserung resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen.

## Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme erhöhte sich im Vergleich zum vorangegangenen Bilanzstichtag um TEUR 21.455 auf TEUR 327.054, dies ist insbesondere auf eine Erhöhung des Sachanlagevermögens um TEUR 17.560 und eine Erhöhung der Flüssigen Mittel um TEUR 4.285 zurückzuführen.

Die lang- und mittelfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital überwiegend gedeckt. Das Sachanlagevermögen beläuft sich auf 90,8 % (Vorjahr: 91,4 %) der Bilanzsumme. Die Eigenkapitalquote beträgt 22,7 % (Vorjahr 23,3 %), das langfristige Fremdkapital hat einen Anteil von 67,7 % (Vorjahr: 66,9 %) am Gesamtkapital. Die Vermögens- und Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsbereitschaft ist gewährleistet.

## Risiken der künftigen Entwicklung

Zukünftige Risiken könnten sich aus steigenden Erlösausfällen infolge Leerstand ergeben. Bestandsgefährdende Risiken und Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage negativ beeinflussen könnten, sind jedoch nicht erkennbar. Die Gesellschaft hat gemäß § 91 Abs. 2 AktG das bestehende Steuerungs- und Überwachungssystem durch ein Risikomanagementsystem erweitert, damit insbesondere den Fortbestand der Gesellschaft gefährdende Entwicklungen früh erkannt werden.

## Chancen der künftigen Entwicklung

Da der Anteil des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes bei der Wohnstätte Krefeld nur noch bei rd. 18 % des Gesamtbestandes liegt, ergeben sich für die Gesellschaft größere Spielräume bei der Mietpreisfestsetzung und Belegung der Wohnungen.

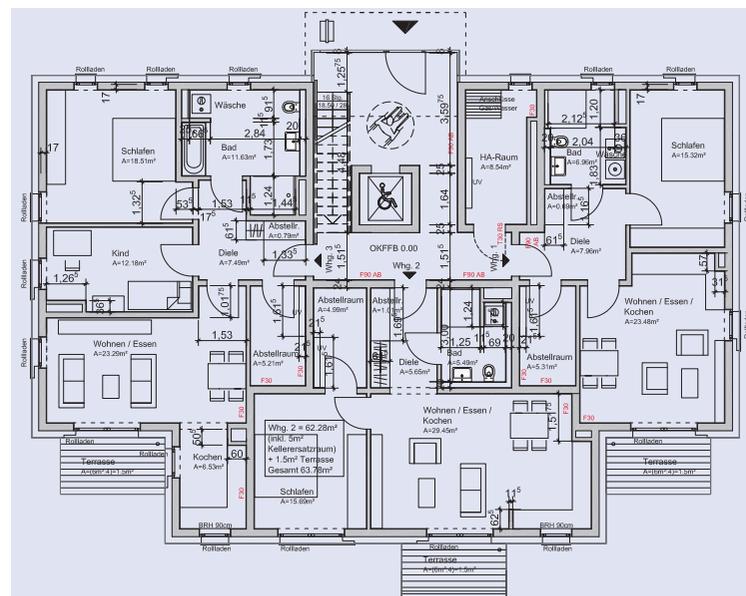
## Finanzinstrumente

Die Anlage der liquiden Mittel der Gesellschaft erfolgt aufgrund der aktuellen Zinssituation auf laufenden Geschäftskonten.

Zur Finanzierung der Geschäftstätigkeit aufgenommene langfristige Darlehen sind über Bürgschaften bzw. Grundpfandrechte gesichert. Das Liquiditäts- und Zinsänderungsrisiko wird im Zuge der Finanzplanung laufend überwacht.



Rahmenplan-Korekamp-Neue Flur



Neubaumaßnahme Neue Flur

## Abhängigkeitsbericht

Hauptaktionärin ist die Stadt Krefeld. Der Vorstand hat deshalb einen Abhängigkeitsbericht erstellt und zur Prüfung vorgelegt. Die Schlußerklärung darin lautet: „Der Vorstand erklärt, dass nach den Umständen, die zum Zeitpunkt des Abschlusses der Rechtsgeschäfte bekannt waren, die Gesellschaft bei jedem Rechtsgeschäft mit der Stadt Krefeld, der Krefelder Baugesellschaft mbH, der Seidenweberhaus GmbH, der Städtische Seniorenheime Krefeld gGmbH, der NGN Netzgesellschaft Niederrhein GmbH, der SWK Energie GmbH, der Verwaltungsgesellschaft Waldgut Schirmau mbH, der Zoo Krefeld gGmbH und der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Krefeld mbH eine angemessene Gegenleistung erhalten hat.“

## Angaben zum Bestand an eigenen Aktien gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 2 AktG

Diesbezüglich wird auf die Angaben im Anhang verwiesen.

## Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f Absatz 4 HGB

Die Wohnstätte Krefeld AG unterliegt als drittelparitätisch mitbestimmtes Unternehmen nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 S. 2 DrittelG den Verpflichtungen aus § 76 Abs. 4 und § 111 Abs. 5 AktG sowie den Erklärungsvorschriften des § 289f Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 HGB. Demnach müssen Zielgrößen für den Frauenanteil im Aufsichtsrat, Vorstand und in den beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstandes festgelegt werden.

### I. Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der Wohnstätte Krefeld besteht aus 15 Mitgliedern, von denen 3 Frauen sind. Dies entspricht einer Quote von 20 %. Der Aufsichtsrat hat festgelegt, an dieser Quote zunächst bis zum 30. Juni 2022 festzuhalten.

### II. Vorstand

Der Vorstand der Wohnstätte Krefeld besteht aus einer männlichen Person. Unter Berücksichtigung der laufenden Vertragssituation kann seitens des Aufsichtsrates bis zum 30. Juni 2022 keine hiervon abweichende Zielgröße festgelegt werden.

### III. Führungsebenen unterhalb des Vorstandes

Die erste Führungsebene unterhalb des Vorstandes

## Prognosebericht

Im Wirtschaftsplan wird nach vorsichtigen Schätzungen für 2018 bzw. 2019 ein Jahresüberschuss von TEUR 5.912 bzw. TEUR 6.696 erwartet. Schwerpunkt unserer Tätigkeit wird auch in Zukunft die Erhaltung und Verbesserung des Wohnungsbestandes, sowie der weitere Ausbau einer ortsnahen und flexiblen Mieterbetreuung sein.

Für 2018 / 2019 sind Bauinvestitionen für Neubau- und Umbaumaßnahmen in Höhe von TEUR 53.228 vorgesehen.

der Wohnstätte Krefeld setzt sich aus 4 männlichen Geschäftsbereichsleitern zusammen. Da mittelfristig eine Änderung in der Geschäftsbereichsleitung nicht vorgesehen ist, kann bis zum 30. Juni 2022 keine hiervon abweichende Zielgröße festgelegt werden. Die zweite Führungsebene der Wohnstätte Krefeld besteht derzeit aus 7 männlichen Abteilungsleitern. Da auch hier mittelfristig keine Änderung vorgesehen ist, kann bis zum 30. Juni 2022 keine hiervon abweichende Zielgröße festgelegt werden.

Das im Vorjahr definierte Ziel der Unternehmensführung, von den bis zum 30. Juni 2017 neu zu besetzenden Abteilungsleiterstellen zumindest eine mit einer Frau zu besetzen, konnte aufgrund der eingegangenen Bewerbungen nicht erreicht werden. Im Übrigen wurden die zum 30. Juni 2017 festgelegten Zielgrößen erreicht.

Krefeld, den 23.03.2018

Der Vorstand

Dipl.-Betriebswirt Siegert

Bei dem hier veröffentlichten Jahresabschluss handelt es sich nicht um eine der gesetzlichen Offenlegungspflicht entsprechenden Form des Jahresabschlusses. Die Prüfung des Abschlussprüfers hat zu keinen Einwendungen geführt. Der vollständige Jahresabschluss hat den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. erhalten; die Bekanntmachung wird gemäß § 325 HGB erfolgen.

Sanierungsmaßnahme Korekamp



## Aktivseite

	Geschäftsjahr 2017		Vorjahr 2016
	EUR	EUR	EUR
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte		144.403,82	48.750,63
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	248.060.506,31		231.802.557,52
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.214.128,67		8.403.664,83
Grundstücke ohne Bauten	3.513.699,21		3.444.031,83
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	49.219,16		49.219,16
Technische Anlagen und Maschinen	12,10		12,10
Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	865.405,00		681.878,00
Anlagen im Bau	35.593.948,70		34.280.870,70
Bauvorbereitungskosten	572.362,99	296.869.282,14	646.416,85
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00		25.000,00
Sonstige Ausleihungen	112.275,40		95.210,40
Anderer Finanzanlagen	350,00	137.625,40	350,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>297.151.311,36</b>	<b>279.477.962,02</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Grundstücke ohne Bauten	951.754,77		2.295.405,93
Bauvorbereitungskosten	3.986,50		163.937,46
Unfertige Leistungen	16.605.039,31		16.495.674,92
Anderer Vorräte	4.958,02	17.565.738,60	5.223,38
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	267.912,48		258.329,19
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	461.522,71		123.078,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	7.158,41		6.314,77
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	114.257,99		0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	162.188,92		144.620,88
Sonstige Vermögensgegenstände	1.621.164,57	2.634.205,08	1.121.278,51
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		9.568.954,12	5.283.514,45
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten	58.595,00		50.702,00
Anderer Rechnungsabgrenzungsposten	74.829,60	133.424,60	172.869,99
<b>Bilanzsumme</b>		<b>327.053.633,76</b>	<b>305.598.911,50</b>

## Passivseite

	EUR	Geschäftsjahr 2017 EUR	Vorjahr 2016 EUR
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital		7.774.000,00	7.774.000,00
Nennwert eigener Anteile		-481.000,00	-481.000,00
Ausgegebenes Kapital		7.293.000,00	7.293.000,00
Kapitalrücklage		11.900.000,00	11.900.000,00
<b>Gewinnrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	1.634.344,50		1.634.344,50
Bauerneuerungsrücklage	43.829.701,96	45.464.046,46	41.909.701,96
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	2.388.887,22		1.591.572,87
Jahresüberschuss	7.275.608,58	9.664.495,80	6.856.821,15
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		74.321.542,26	71.185.440,48
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen	6.850.176,00		6.416.892,00
Steuerrückstellungen	498.026,73		115.814,14
Sonstige Rückstellungen	7.367.751,46	14.715.954,19	5.078.212,13
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten davon gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht: EUR 35.157.947,52 (Vorjahr: EUR 36.074.172,41)	198.200.635,58		181.611.130,48
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	16.792.005,60		17.223.113,96
Erhaltene Anzahlungen	18.424.410,74		18.551.913,38
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.101.068,87		873.461,89
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	40.023,50		34.211,95
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.229.938,60		4.462.077,53
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 1.251,00) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 4.343,98 (Vorjahr: EUR 5.429,99)	12.365,42	237.800.448,31	46.643,56
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Rechnungsabgrenzungsposten		215.689,00	0,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b>327.053.633,76</b>	<b>305.598.911,50</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017

	Geschäftsjahr 2017		Vorjahr 2016
	EUR	EUR	EUR
<b>Umsatzerlöse</b>			
aus der Hausbewirtschaftung	55.997.070,35		54.489.668,66
aus Verkauf von Grundstücken	5.262.990,00		543.070,00
aus Betreuungstätigkeit	2.310,00		2.310,00
aus anderen Lieferungen und Leistungen	661.061,18	61.923.431,53	658.212,67
Verminderung bzw. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-1.386.178,10	485.742,63
Andere aktivierte Eigenleistungen		236.531,74	288.805,42
Sonstige betriebliche Erträge		2.841.907,93	4.001.451,00
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	28.539.587,41		28.400.362,69
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2.325.565,09		868.154,43
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	10.656,81	30.875.809,31	17.109,62
<b>Rohergebnis</b>		32.739.883,79	31.183.633,64
<b>Personalaufwand</b>			
Löhne und Gehälter	5.065.006,02		4.865.679,18
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 552.683,88 (Vorjahr: EUR 788.489,03)	1.436.516,09	6.501.522,11	1.639.001,33
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		8.215.847,76	8.140.340,85
Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.810.551,82	2.445.474,35
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	136.531,18		119.430,36
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	11,38		11,38
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Abzinsung EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 107.469,00,00)	14.671,57	151.214,13	124.895,28
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung EUR 894.889,05 (Vorjahr: EUR 494.913,38)		5.977.212,90	5.609.561,56
Steuern vom Einkommen und Ertrag		407.634,99	158.812,38
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		8.978.328,34	8.569.101,01
Sonstige Steuern		1.702.719,76	1.712.279,86
<b>Jahresüberschuss</b>		7.275.608,58	6.856.821,15
Gewinnvortrag		2.388.887,22	1.591.572,87
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>9.664.495,80</b>	<b>8.448.394,02</b>



Sanierungsmaßnahme Korekamp

# Allgemeine Angaben und Erläuterungen zur Bilanzierungs- und Bewertungsmethodik

Sanierungsmaßnahme Breslauerstraße



## A. Allgemeine Angaben

Die Wohnstätte Krefeld Wohnungs-AG hat ihren Sitz in Krefeld und ist beim Amtsgericht Krefeld unter der Nummer HRB Nr. 86 registriert.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungs-

unternehmen (Formblatt VO), wobei für die Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen.

## B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

### Immaterielle Vermögensgegenstände

Unter immaterielle Vermögensgegenstände werden die Anschaffungskosten für Anwendungssoftware ausgewie-

sen. Der planmäßigen linearen Abschreibung liegt eine Nutzdauer von 4 Jahren zugrunde.

### Sachanlagevermögen

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger und außerplanmäßiger Abschreibungen bewertet. Bei den Sachanlagezugängen sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten sowie Kosten für technische Eigenleistungen und Regiebetriebsleistungen angesetzt. Fremdkapitalzinsen werden in die Herstellungskosten nicht einbezogen. Die planmäßigen Abschreibungen auf Wohnbauten werden linear auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 55 Jahren vom Restbuchwert vorgenommen. Bei erworbenen Wohnbauten beträgt die Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre bzw. wurde eine neue Restnutzungsdauer von einheitlich 40 bzw. 50 Jahren ab Erwerb zugrundegelegt. Balkonbauten und Dachgeschossausbauten werden nachaktiviert und entsprechend der Restnutzungsdauer der Wohnanlage abgeschrieben. Beträgt die Restnutzungsdauer des Gebäudes nur noch wenige Jahre, so wird eine neue Restnutzungsdauer für die Wohnanlage auf 15 bzw. 30 Jahre festgelegt. Nach erfolgter umfassender energetischer Sanierung wird die Restnutzungsdauer auf 30 Jahre neu festgelegt. Neubaumaßnahmen sowie Um- und Ausbaumaßnahmen werden seit 1997 bzw. 1992 entsprechend den steuerlichen Abschreibungssätzen mit linear 2 % bzw. 2,5 % der Anschaffungs- bzw. Herstel-

lungskosten abgeschrieben, wobei die Abschreibung bei Neubaumaßnahmen zeitanteilig ab Fertigstellung erfolgt. Bauten mit überwiegend gewerblicher Nutzung werden entsprechend der steuerlichen Abschreibungssätze mit 3 % der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abgeschrieben. Separate Stellplatzanlagen bzw. Garagen werden auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 15 bzw. 20 Jahren abgeschrieben.

Bei den in den Geschäftsjahren 1991 bis einschließlich 1996 erstellten Neubauten wurden bis zum 31. Dezember 2000 die Herstellungskosten degressiv gemäß § 7 Abs. 5 EStG abgeschrieben. Ab dem Geschäftsjahr 2001 erfolgten die Abschreibungen linear mit dem Satz von 2 % der ursprünglichen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Technische Anlagen und Maschinen sowie Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden mit Sätzen von 5 bis 25 % jährlich linear abgeschrieben; für Anlagegegenstände im Wert von über 150,00 EUR bis 1.000,00 EUR wurde ein Sammelposten gebildet, der mit 20 % jährlich linear abgeschrieben wird. Geringwertige Gegenstände (im Wert bis zu je 150,00 EUR) werden im Zugangsjahr in voller Höhe abgeschrieben. Auf Bauvorbereitungskosten wurden außerplanmäßig 7.975,38 EUR abgeschrieben.

## Finanzanlagen

Unter Anteile an verbundenen Unternehmen wird der Nominalwert der Beteiligung an der Suprion Versicherungsvermittlung GmbH ausgewiesen, die am 10. Juni 2002 gegründet wurde. Die sonstigen Ausleihungen be-

treffen Arbeitgeberdarlehen. Sie sind zu Nominalwerten ausgewiesen. Unter den anderen Finanzanlagen werden 5 Genossenschaftsanteile ausgewiesen.

## Umlaufvermögen

Die unbebauten Verkaufsgrundstücke sind unter Berücksichtigung des Niederstwertprinzips mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet.

Die ausgewiesenen Heizölvorräte sind zu den Anschaffungskosten nach dem FIFO - Verfahren bewertet.

Bei den unfertigen Leistungen werden die noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten unter Abzug eines Abschlages für noch nicht abgerechnete Kosten wegen Wohnungsleerstand und ohne Ausfallrisiko ausgewiesen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden grundsätzlich zu Nominalwerten bewertet. Ausfallrisiken wurde durch Einzelwertberichtigungen bzw. Abschreibungen Rechnung getragen.

## Geldbeschaffungskosten

Geldbeschaffungskosten werden unter den Abgrenzungsposten ausgewiesen und planmäßig über den Zeitraum der Miet- und Belegungsbindung, der Zinsfreiheit bzw. der Zinsfestschreibung der Darlehen abgeschrieben.

## Rückstellungen

Rückstellungen wurden entsprechend § 249 Abs. 1 HGB für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet und in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages bemessen. Pensionsrückstellungen sind aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens bewertet. Als versicherungsmathematisches Bewertungsverfahren wurde das Anwartschaftsbarwertverfahren (PUC-Methode) auf Basis der „Richtwerttafeln 2005 G“ von Klaus Heubeck und eines Kapitalisierungszinsfußes von 3,68 % verwendet. Nach Maßgabe der Vereinfachungsregel des § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB wurde eine pauschale Restlaufzeit (mittlere Duration) der Verpflichtungen von 15 Jahren unterstellt. Für die Berücksichtigung der Fluktuationswahrscheinlichkeiten wurden branchenübliche Standardwerte verwendet. Als Pensio-

nierungsalter wurde das normale Pensionsalter gemäß der zugrunde liegenden Versorgungszusagen festgelegt. Für die Abbildung der künftigen Entwicklung wurden für die Anwartschaften und die Dynamisierung der laufenden Leistungen jeweils Trends von 2 % angesetzt. Die Rückstellungen für Jubiläumsverbindlichkeiten, für die Zahlung zur Kranken- und Pflegeversicherung eines ehemaligen Vorstandsmitgliedes und für eine Kaufpreisrente sind gemäß den Vorschriften des BilMoG mit einem Zinssatz von 2,80 % abgezinst. Die Rückstellung für Risiken beim Objekt Bromeledonk wurde mit den von der Deutschen Bundesbank vorgegebenen Zinssätzen entsprechend der Restlaufzeit abgezinst.

## Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.  
Aufwendungsdarlehen sind ausnahmslos passiviert.

## C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### I. Bilanz

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten erfasst. Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr setzen sich wie folgt zusammen.

#### Forderungsspiegel 2017

Forderungen	insgesamt EUR	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	
		Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
aus Vermietung	267.912,48	5.124,61	3.538,12
aus Verkauf von Grundstücken	461.522,71	0,00	0,00
aus Betreuungstätigkeit	7.158,41	0,00	0,00
aus anderen Lieferungen und Leistungen	114.257,99	0,00	0,00
gegen verbundene Unternehmen	162.188,92	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	1.621.164,57	26.804,87	19.417,78
	<b>2.634.205,08</b>	<b>31.929,48</b>	<b>22.955,90</b>

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine wesentlichen Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

## Anlagenspiegel 2017

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2017 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen (+/-) EUR
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	754.646,96	139.930,45	0,00	0,00
<b>Sachanlagen</b>				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	433.101.480,33	3.048.237,46	-2.490.421,04	22.094.179,84 * -265.883,29
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	13.169.263,91	58.330,08	-14.402,29	0,00 265.883,29
Grundstücke ohne Bauten	3.444.031,83	0,00	0,00	-196.215,91 **
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	49.219,16	0,00	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	31.348,15	0,00	0,00	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.765.329,88	446.480,14	-68.623,31	0,00 959.697,33
Anlagen im Bau	34.280.870,70	22.439.500,88	0,00	-22.086.120,21
Bauvorbereitungskosten	646.416,85	795.821,32	-7.975,38	-861.899,80 23.319.760,46
	486.487.960,81	26.788.369,88	-2.581.422,02	-23.410.119,21
<b>Finanzanlagen</b>				
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Ausleihungen	95.210,40	48.000,00	-30.935,00	0,00
Andere Finanzanlagen	350,00	0,00	0,00	0,00
	120.560,40	48.000,00	-30.935,00	0,00 23.319.760,46
	<b>487.363.168,17</b>	<b>26.976.300,33</b>	<b>-2.612.357,02</b>	<b>-23.410.119,21</b>

\*Umwidmung von Erschließungsanlagen i.H.v. 8.059,63 EUR von der Position „Grundstücke ohne Bauten“ des Umlaufvermögens zur Position „Grundstücke“

\*\*Umwidmung von Grundstücken i.H.v. 98.418,38 EUR von der Position „Grundstücke ohne Bauten“ des Anlagevermögens zur Position „Grundstücke“

Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2017 EUR	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2017 EUR	Abschreibungen des Geschäfts- jahres 2017 EUR	Abschreibungen Abgänge 2017 EUR	Abschreibungen (kumuliert) 31.12.2017 EUR	Buchwert am 31.12.2017 EUR	Buchwert am 31.12.2016 EUR
894.577,41	705.896,33	44.277,26	0,00	750.173,59	144.403,82	48.750,63
455.487.593,30	201.298.922,81	7.667.187,03	-1.539.022,85	207.427.086,99	248.060.506,31	231.802.557,52
13.213.191,70	4.765.599,08	233.463,95	0,00	4.999.063,03	8.214.128,67	8.403.664,83
3.513.699,21	0,00	0,00	0,00	0,00	3.513.699,21	3.444.031,83
49.219,16	0,00	0,00	0,00	0,00	49.219,16	49.219,16
31.348,15	31.336,05	0,00	0,00	31.336,05	12,10	12,10
2.143.186,71	1.083.451,88	262.944,14	-68.614,31	1.277.781,71	865.405,00	681.878,00
35.593.948,70	0,00	0,00	0,00	0,00	35.593.948,70	34.280.870,70
572.362,99	0,00	7.975,38	-7.975,38	0,00	572.362,99	646.416,85
510.604.549,92	207.179.309,82	8.171.570,50	-1.615.612,54	213.735.267,78	296.869.282,14	279.308.650,99
25.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	25.000,00
112.275,40	0,00	0,00	0,00	0,00	112.275,40	95.210,40
350,00	0,00	0,00	0,00	0,00	350,00	350,00
137.625,40	0,00	0,00	0,00	0,00	137.625,40	120.560,40
<b>511.636.752,73</b>	<b>207.885.206,15</b>	<b>8.215.847,76</b>	<b>-1.615.612,54</b>	<b>214.485.441,37</b>	<b>297.151.311,36</b>	<b>279.477.962,02</b>

ücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“

ohne Bauten“ des Umlaufvermögens

## Rücklagenspiegel

	Bestand am Ende des Vorjahres EUR	Einstellung der Hauptversammlung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres EUR	Bestand am Ende des Geschäftsjahres EUR
1. Kapitalrücklage	11.900.000,00	0,00	11.900.000,00
2. Gewinnrücklagen			
a) Gesetzliche Rücklage	1.634.344,50	0,00	1.634.344,50
b) Bauerneuerungsrücklage	41.909.701,96	1.920.000,00	43.829.701,96

Als Kapitalrücklage werden andere Zuzahlungen der Gesellschafter in das Eigenkapital gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB ausgewiesen.

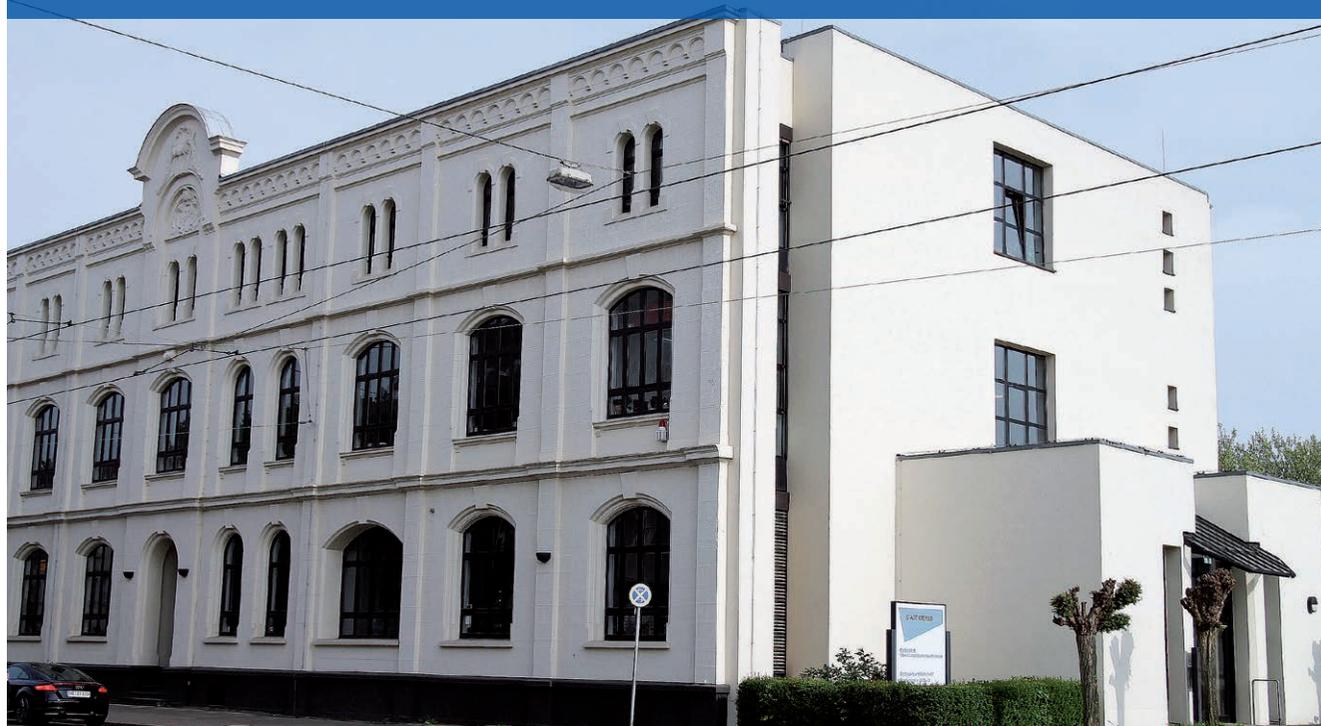
Für Pensionen wurden Rückstellungen in vollem Umfang gebildet. Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt 932.926,00 EUR. Gewinne dürfen nur ausgeschüttet werden, wenn danach frei verfügbare Rücklagen – zuzüglich eines Gewinnvortrages und abzüglich eines Verlustvortrages – mindestens in Höhe des Unterschiedsbetrags verbleiben.

Differenzen zwischen dem Ansatz in Handels- und Steuerbilanz bestehen im Wesentlichen im Sachanlagevermögen. In der Summe ergibt sich ein aktiver Saldo. Ein Ansatz von aktiven latenten Steuern erfolgt nicht, da das bestehende Aktivierungswahlrecht nicht ausgeübt wird.

Die „Sonstigen Rückstellungen“ enthalten im wesentlichen Rückstellungen für noch anfallende Erschließungskosten bei Verkaufsgrundstücken (TEUR 1.882), für Risiken beim Objekt Bromeledonk (TEUR 1.538), für unterlassene Instandhaltungen, die bis zum 31. März 2018 durchzuführen sind (TEUR 1.428), für die Sanierung von Ableitungsrohren in Trinkwasserschutzgebieten (TEUR 588), für Brandschutzmaßnahmen in Dachgeschosswohnungen (TEUR 377), für Zuschüsse zur Kranken- und Pflegeversicherung für ein ehemaliges Vorstandsmitglied (TEUR 369), für angefallene Überstunden (TEUR 272), für eine Kaufpreisrente (TEUR 207), für Jahresabschluss- und Prüfungskosten (TEUR 194), für Arbeitnehmerjubiläum (TEUR 161) sowie für Urlaubsreste (TEUR 93). Rückstellungen mit einer Laufzeit über einem Jahr werden gemäß § 253 Abs. 2 HGB entsprechend bewertet.

In den Verbindlichkeiten sind keine wesentlichen Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Umbaumaßnahme St. Töniser Straße



Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte stellen sich wie folgt dar:

### Verbindlichkeitspiegel 2017

	Davon Restlaufzeit				Gesichert durch	
	insgesamt EUR	unter 1 Jahr EUR	1 bis 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	Grundpfand- rechte EUR	Bürgschaft EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	198.200.635,58 (181.611.130,48)	8.228.574,77 (7.337.463,49)	38.313.336,76 (32.693.786,14)	151.658.724,05 (141.579.880,85)	169.828.338,66 (150.781.870,80)	28.372.296,92 (30.829.259,68)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	16.792.005,60 (17.223.113,96)	2.888.128,70 (2.851.099,73)	1.566.903,11 (1.634.260,05)	12.336.973,79 (12.737.754,18)	14.370.879,20 (14.823.834,20)	-,- (-,-)
Erhaltene Anzahlungen	18.424.410,74 (18.551.913,38)	18.424.410,74 (18.551.913,38)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.101.068,87 (873.461,89)	1.101.068,87 (873.461,89)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	40.023,50 (34.211,95)	40.023,50 (34.211,95)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.229.938,60 (4.462.077,53)	3.229.938,60 (4.462.077,53)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)
Sonstige Verbindlichkeiten	12.365,42 (46.643,56)	9.107,45 (42.299,58)	3.257,97 (4.343,98)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)
	<b>237.800.448,31</b> <b>(222.802.552,75)</b>	<b>33.921.252,63</b> <b>(34.152.527,55)</b>	<b>39.883.497,84</b> <b>(34.332.390,17)</b>	<b>163.995.697,84</b> <b>(154.317.635,03)</b>	<b>184.199.217,86</b> <b>(165.605.705,00)</b>	<b>28.372.296,92</b> <b>(30.829.259,68)</b>

\* die Vorjahreszahlen in Klammern

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind als wesentliche periodenfremde Erträge vorwiegend Buchgewinne aus Anlagenverkäufen in Höhe von 1.219 TEUR, Erträge

aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen in Höhe von 145 TEUR und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 143 TEUR enthalten.

## D. Sonstige Angaben

Es bestehen die nachfolgend genannten, nicht in der Bilanz ausgewiesenen oder vermerkten Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

werden. Zukünftige Modernisierungen werden mit Eigenkapital oder branchenüblich fremdfinanziert.

Das Bestellobligo für vergebene Bau- und Modernisierungsaufträge ist durch zugesagte, aber noch nicht valutierten Kredite gedeckt. Zukünftige Bauinstandhaltungen, soweit nicht passiviert, können mit Eigenmitteln und aus den Jahresergebnissen finanziert

Die Gesellschaft ist gem. § 285 Nr. 11 HGB an der Suprion Versicherungsvermittlung GmbH mit Sitz in Krefeld mit 100 % des Stammkapitals beteiligt. Mit der Suprion Versicherungsvermittlung GmbH besteht seit dem Geschäftsjahr 2008 ein Ergebnisabführungsvertrag. Das Ei-

genkapital beträgt 25.000,00 EUR. Dies entspricht 12,89 % der Bilanzsumme in Höhe von 193.896,63 EUR.

Von den Guthaben bei Kreditinstituten sind 865.402,00 EUR zugunsten Dritter verpfändet.

Ein derivatives Finanzinstrument wurde von der Gesellschaft zur Absicherung von Zinsrisiken genutzt. Das Derivat wurde nach dem Modell Black-Scholes, Heath-Jarrow-Morton bewertet.

Es handelt sich um einen Swap mit einem Nominalbetrag von 3.300.000 EUR. Ein Darlehen (der Sparkasse Krefeld Restvaluta per 31.12.17: 1.500.000,00 EUR) dient als Grundlage des Swaps.

Der Swap dient zur Absicherung der Zinsen für die Periode 2003 – 2018. Zum Stichtag hatte der Swap einen Wert von 61.834,35 EUR zu Lasten der Gesellschaft.

Durch die Kombination des Swap mit dem variabel verzinsten Darlehen wird eine Vertragskonstruktion vergleichbar einem Festzinsdarlehen erreicht.

Die Werte entsprechen einer Neuberechnung der Vereinbarungen zum Bilanzstichtag unter Berücksichtigung des gesunkenen Zinsniveaus.

Außer den genannten wurden keine wesentlichen außerbilanziellen Geschäfte getätigt.

Es bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene Treuhandvermögen bzw. Treuhandverbindlichkeiten in Höhe von jeweils 5.224,11 EUR.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
kaufmännische Mitarbeiter	38	5
technische Mitarbeiter	26	2
Mitarbeiter im Regiebetrieb Hauswarte u. a.	10	4
	<b>74</b>	<b>11</b>

Außerdem wurden durchschnittlich 6 Auszubildende beschäftigt. Für die Mitarbeiter(innen) besteht eine zusätzliche Altersversorgung bei der RZVK. Der derzeitige Umlagesatz beträgt 4,25% zuzüglich einem Sanierungszuschlag von 3,5 % der ZVK-pflichtigen Arbeitsentgelte in Höhe von derzeit rd. 4.245 TEUR. Es wird erwartet, dass die derzeitigen Beiträge oder Umlagen zukünftig steigen werden.

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind Honorare des Abschlussprüfers in Höhe von insgesamt 59.380,84 EUR (ohne Umsatzsteuer) enthalten. Davon entfallen auf Prüfungskosten des Jahresabschlusses 55.153,84 EUR, auf Prüfungskosten nach der Makler- und Bauträgerverordnung 123,00 EUR und auf Steuerberatungsleistungen 4.103,99 EUR.

Die Aufsichtsratsmitglieder erhielten eine Auslagenersatzung von insgesamt 12.960,00 EUR.

An frühere Mitglieder des Vorstandes und ihre Hinterbliebenen wurden insgesamt 310.994,48 EUR gezahlt. Für laufende Pensionsverpflichtungen gegenüber dieser Personengruppe wurde eine Rückstellung in Höhe von 4.278.049,00 EUR gebildet. Vorschüsse und Kredite an Mitglieder des Vorstandes oder des Aufsichtsrates wurden nicht gewährt. Haftungsverhältnisse wurden weder zugunsten des Vorstandes noch zugunsten des Aufsichtsrates eingegangen.

Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten bestehen in Höhe von 1.031.700,00 EUR. Es handelt sich hierbei um branchen-

übliche Eintragungen von Grundschulden bei Verkaufsobjekten. Da die Käufer ihren Anspruch auf Auszahlung der Darlehen unwiderruflich bis zur Höhe des Kaufpreises

an die Wohnstätte Krefeld AG abgetreten haben, ist mit einer Inanspruchnahme der Wohnstätte nicht zu rechnen.

**Mitglied des Vorstandes ist:**

Dipl.-Betriebswirt Thomas Siegert, Willich

**Mitglieder des Aufsichtsrates sind:**

Jürgen Hengst, (Vorsitzender), Oberstudienrat, Krefeld

Dr. Stefan Galke, Rechtsanwalt, Krefeld

Sabine Grünwald, techn. Angestellte, Wohnstätte, Krefeld (seit 07. Juli 2017)

Wolfgang Helbach, techn. Angestellter, Wohnstätte, Mülheim (bis 07. Juli 2017)

Claudia Heymanns, Dipl. Betriebswirtin, Wohnstätte, Krefeld (bis 07. Juli 2017)

Paul Hoffmann, Arzt, Krefeld

Bastian Imig, Syndikusrechtsanwalt, Wohnstätte, Krefeld (seit 07. Juli 2017)

Bruno Kierdorf, techn. Angestellter, Wohnstätte, Krefeld (seit 07. Juli 2017)

Markus Kirschbaum, Sparkassendirektor, Kempen

Timo Axel Kühn, kaufmännischer Geschäftsführer, Krefeld

Hans-Peter Leitinger, Dipl. Betriebswirt, Wohnstätte, Krefeld (seit 07. Juli 2017)

Martin Linne, Baudezernent, Duisburg

Heidi Matthias, Dipl. Designerin, Krefeld

Halide Özkurt, Sozialpädagogin, Krefeld

Dominik Tschorn (seit 07. Juli 2017 2. stellv. Vorsitzender), kfm. Angestellter, Wohnstätte, Krefeld

Wolfgang Tschorn, kfm. Angestellter, Wohnstätte, Krefeld (bis 07. Juli 2017)

Udo Waldau (2. stellv. Vorsitzender), kfm. Angestellter, Wohnstätte, Issum (bis 07. Juli 2017)

Jürgen Wettingfeld (1. stellv. Vorsitzender), Dipl. Ing., Krefeld

Benedikt Winzen, Bankkaufmann, Krefeld

Der Vorstand schlägt der Hauptversammlung zur Gewinnverwendung vor, aus dem Bilanzgewinn von 9.664.495,80 EUR eine Dividende von 78,52% entspricht 5.726.463,60 EUR an die dividendenberechtigten Aktionäre auszuschütten und 2.346.000,00 EUR in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen sowie 1.592.032,20 EUR auf neue Rechnung vorzutragen.

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres nicht eingetreten.



## E. Weitere Angaben

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft betrug am 31. Dezember 2017 7.774.000,00 EUR und war voll eingezahlt. Davon hat die Gesellschaft 481.000,00 EUR als eigene Anteile in den vergangenen Jahren erworben. Es ist eingeteilt in 14.950 vinkulierte Namensaktien zum Nennbetrag

von je 520,00 EUR. Am gezeichneten Kapital ist die Hauptaktionärin Stadt Krefeld mit 5.461.040,00 EUR oder 70,25 v.H. beteiligt.

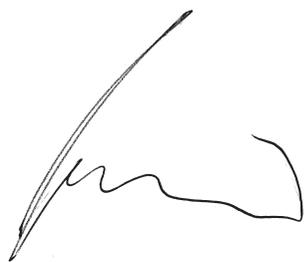
## Eigene Anteile

Die Gesellschaft hat in den Geschäftsjahren 1999, 2005, 2007, 2008 und 2013 eigene Anteile zur Bereinigung der Aktionärsstruktur erworben. Es handelt sich um 925

Aktien zum Kaufpreis von 1.264.567,85 EUR. Der Nominalwert beträgt 481.000,00 EUR (rd. 6,19% des Grundkapitals). Die Ankäufe gliedern sich wie folgt:

Monat	Anzahl	Kaufpreis	Nominalwert	Anteil in %
05/1999	27 Aktien	27.609,76 EUR	14.040,00 EUR	0,18 %
06/1999	7 Aktien	7.158,09 EUR	3.640,00 EUR	0,05 %
09/2005	594 Aktien	617.760,00 EUR	308.880,00 EUR	3,97 %
10/2005	1 Aktie	1.040,00 EUR	520,00 EUR	0,01 %
12/2005	70 Aktien	72.800,00 EUR	36.400,00 EUR	0,47 %
09/2006	29 Aktien	30.160,00 EUR	15.080,00 EUR	0,19 %
12/2007	193 Aktien	501.800,00 EUR	100.360,00 EUR	1,29 %
05/2008	3 Aktien	4.680,00 EUR	1.560,00 EUR	0,02 %
05/2013	1 Aktie	1.560,00 EUR	520,00 EUR	0,01 %
	<b>925 Aktien</b>	<b>1.264.567,85</b>	<b>481.000,00</b>	<b>6,19 %</b>

Krefeld, den 23.03.2018



Der Vorstand

Dipl.-Betriebswirt Siegert

Der Vorstand beabsichtigt, der Hauptversammlung vorzuschlagen,  
den Bilanzgewinn 2017 wie folgt zu verwenden:

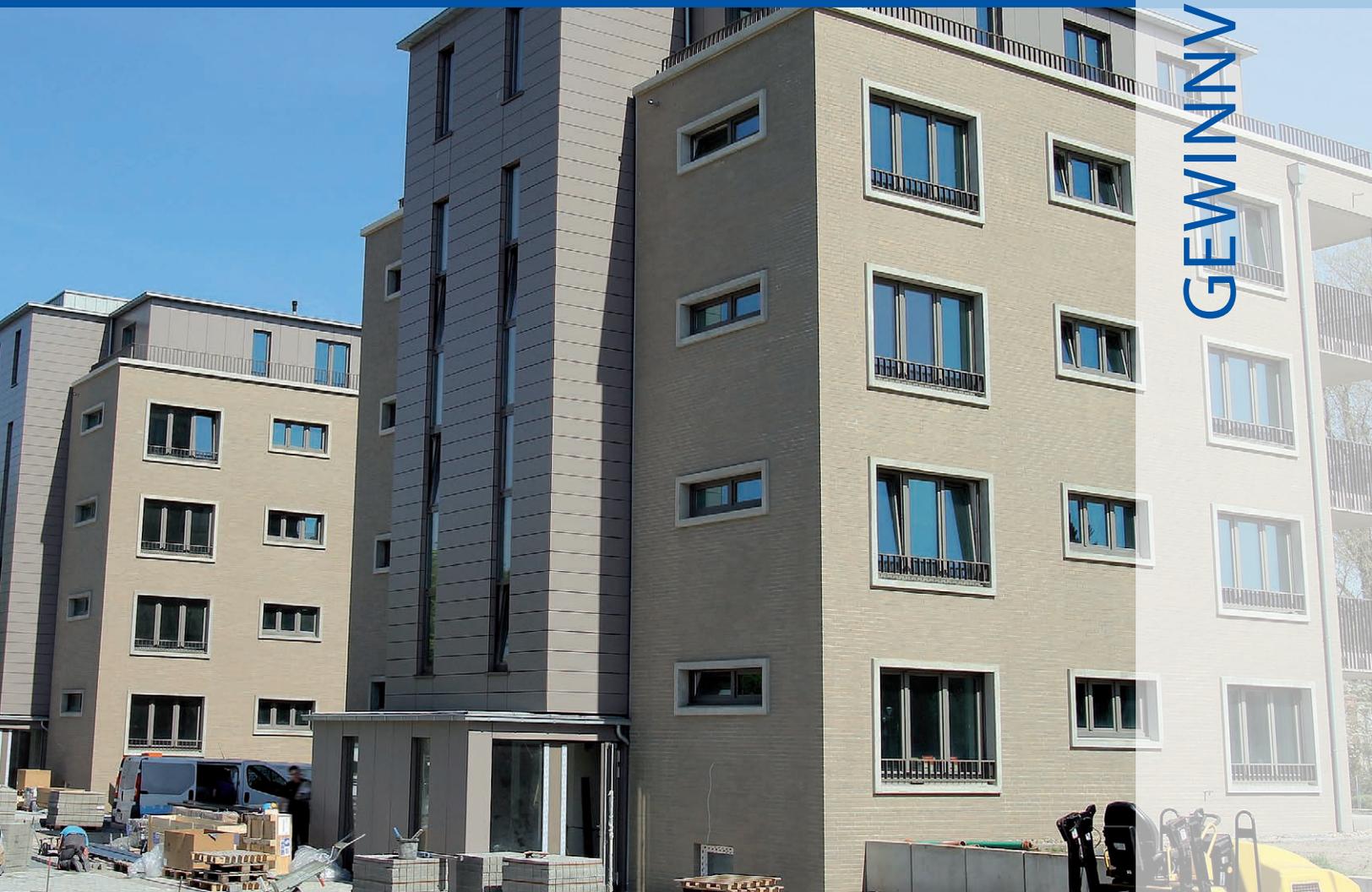
---

Der Vorstand schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn 2017 von	EUR 9.664.495,80
eine Dividende in Höhe von 78,52 %	EUR 5.726.463,60
an die dividendenberechtigten Aktionäre auszuschütten	
und in die Bauerneuerungsrücklage	EUR 2.346.000,00
einzustellen.	

Es wird vorgeschlagen, den verbleibenden Gewinn in Höhe von EUR 1.592.032,20  
auf neue Rechnung vorzutragen.

---

Neubaumaßnahme Tilsiterstraße



» Der Aufsichtsrat überzeugte sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. «

Aufsichtsratsvorsitzender Jürgen Hengst



In der Berichtszeit informierte der Vorstand den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über die Lage der Gesellschaft sowie über alle für das Unternehmen wesentlichen Geschäftsvorgänge und die wirtschaftliche Entwicklung.

Im Geschäftsjahr 2017 fanden insgesamt vier Sitzungen des Aufsichtsrates und eine Hauptversammlung statt. Sämtliche Entscheidungen, die der Zustimmung des Aufsichtsrates bedurften, wurden intensiv beraten. Darüber hinaus informierte der Vorstand ausführlich über wichtige Geschäftsvorgänge, die für die Gesellschaft von besonderer Bedeutung waren.

Der Koordinierungsausschuss hat die Sitzungen regelmäßig vorbereitet.

Die Hauptversammlung bestellte am 07.07.2017 den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, zum Abschlussprüfer.

Der Aufsichtsrat hat den Prüfungsverband daraufhin umgehend mit der Prüfung beauftragt. Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland – Westfalen e. V., Düsseldorf, hat den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang- unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht geprüft. Als Ergebnis der Prüfung hat er den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt und einen Prüfbericht erstellt. Der Aufsichtsrat stimmt mit der Auffassung des Abschlussprüfers überein und nimmt das Ergebnis der Prüfung zustimmend zur Kenntnis.

Weiterhin hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017, den Lagebericht sowie den Vorschlag des Vorstands für die Gewinnverwendung einer eigenen Prüfung unterzogen. Gegen den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 und den Lagebericht sind keine Einwendungen zu erheben.

Der Aufsichtsrat billigt daher den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 und den Lagebericht. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt. Der Aufsichtsrat folgt dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands.

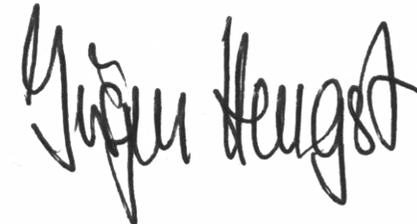
Der Vorstand hat gemäß § 312 AktG einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgestellt. Der Aufsichtsrat hat diesen Bericht geprüft und gebilligt. Auch der Abschlussprüfer hat bei der Prüfung keine Beanstandung erhoben; Aufsichtsrat und Abschlussprüfer kommen zum gleichen Ergebnis. Der Prüfungsverband hat dazu folgenden Bestätigungsvermerk erteilt:

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind;
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war.“

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die geleistete gute Arbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Krefeld, den 16. Mai 2018



Der Aufsichtsratsvorsitzende  
Jürgen Hengst

Wir schließen diesen Bericht, indem wir allen Geschäftspartnern, insbesondere den Ämtern der Stadt Krefeld, und allen Institutionen danken, die uns unterstützt haben. Darüber hinaus gilt unser besonderer Dank den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unseres Hauses.

## Impressum

Fotos: Wohnstätte Krefeld,

Portrait Jürgen Hengst: Claudia Heymanns;

Thomas Siegert, Geschäftsbereichsleiter: Lothar Strücken

Layout, Druck und Weiterverarbeitung: SCAN + PROOF, Krefeld

Richtfest des neuen Verwaltungs- und Wohngebäudes am Standort der ehemaligen Werkkunstschule in Krefeld





Die Feierstunde hat geschlagen,  
es ruhet die geübte Hand.  
Nach harten, arbeitsreichen Tagen  
grüßt stolz der Richtbaum nun ins Land.

Und stolz und froh ist jeder heute,  
der tüchtig mit am Werk gebaut.  
Es waren wack're Handwerksleute,  
die fest auf ihre Kunst vertraut.

Drum wünsche ich, so gut ich's kann,  
so kräftig wie ein Zimmermann,  
mit stolz empor gehobnem Blick  
dem neuen Gebäude recht viel Glück.

Wir bitten Gott, der in Gefahren  
uns allezeit so treu bewahrt,  
er mög' das Bauwerk hier bewahren  
vor Not und Schaden aller Art.

Nun nehm' ich froh das Glas zur Hand,  
gefüllt mit Wein bis an den Rand,  
und mit feurigen Saft der Reben  
will jedermann die Ehr' ich geben,  
wie sich's nach alten Brauch gebührt,  
wenn so ein Bau ist ausgeführt.

Das erste Glas der Bauherrschaft:  
Hoch soll sie leben, hoch, hoch, hoch!

Nun brauchte man zu allen Zeiten  
nicht nur den Kopf, nein auch die Hand.  
Drum noch ein Hoch den Handwerksleuten,  
durch deren Kraft der Bau erstand.  
Hoch sollen sie leben, hoch, hoch, hoch!

Nun ist das Glas wohl ausgeleert  
und weiter für mich nichts mehr wert,  
drum werf' ich es zu Boden nieder –  
zerschmettert braucht es keiner wieder:  
doch Scherben bedeuten Glück und Segen  
der Bauherrschaft auf allen Wegen!



Wohnstätte Krefeld Wohnungs-Aktiengesellschaft  
Königstraße 192, 47798 Krefeld

Telefon 0 21 51 - 63 27-0

Telefax 0 21 51 - 63 27-39

E-Mail: [mail@wohnstaette-krefeld.de](mailto:mail@wohnstaette-krefeld.de)

Internet: [www.wohnstaette-krefeld.de](http://www.wohnstaette-krefeld.de)

Handelsregister: B Nr. 86 beim Amtsgericht Krefeld

Gründung 1897

Anerkennung als Sanierungsträger