



**WOHNSTÄTTE
KREFELD**

Sie wohnen. Wir kümmern uns.

JAHRESBERICHT 2018

Wohnraum schaffen
sanieren
modernisieren
verwalten

Unsere
Verantwortung
für Krefeld



Die Wohnstätte Krefeld gibt Einblick
in die Entwicklung des Unternehmens im Jahr 2018
und schafft Ausblicke in die Zukunft.

Verwaltungs- und Wohngebäude Wohnstätte Krefeld AG – Information



Inhalt

	Seite
Organe der Gesellschaft	4
Bericht des Vorstandes	6
Lagebericht gemäß 289 HGB	10
Gekürzter Jahresabschluss 2018	
Bilanz	17
Gewinn- und Verlustrechnung	20
Anhang	22
Gewinnverwendungsvorschlag	33
Bericht des Aufsichtsrates	34
Impressum	36

Kennzahlen der Wohnstätte Krefeld

	in	2018	2017	2016	2015	2014
Bilanzsumme	TEUR	345.584	327.054	305.599	282.660	274.730
Anlagevermögen	TEUR	317.623	297.151	279.478	261.118	243.196
Eigenkapital insgesamt	TEUR	76.072	74.321	71.185	68.468	65.922
Eigenkapitalquote	%	22,0	22,7	23,3	24,3	24,0
Umsatzerlöse	TEUR	58.605	61.923	55.693	54.058	53.903
Instandhaltungskosten	TEUR	11.406	12.469	12.805	11.526	9.856
Jahresüberschuss	TEUR	7.477	7.276	6.857	6.685	6.297
Mieterwechsel	Anzahl	784	785	814	979	853
Fluktuationsquote	%	8,9	8,9	9,3	11,1	9,6
Leerstandsquote	%	4,9	4,8	4,9	5,8	8,3

Vorstand Thomas Siegert



Vorstand

Thomas Siegert

Diplom-Betriebswirt
Willich

Aufsichtsrat

Jürgen Hengst

(Vorsitzender)
Ratsherr der Stadt Krefeld
Oberstudienrat i.R.
Krefeld

Jürgen Wettingfeld

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

Dominik Tschorn

(zweiter stellvertretender
Vorsitzender)
Kaufmännischer Angestellter
Wohnstätte
Krefeld

Dr. Stefan Galke

Ratsherr der Stadt Krefeld
Rechtsanwalt
Krefeld

Sabine Grünwald

Technische Angestellte
Wohnstätte
Krefeld

Paul Hoffmann

Ratsherr der Stadt Krefeld
Arzt
Krefeld

Bastian Imig

Syndikusrechtsanwalt
Wohnstätte
Krefeld

Bruno Kierdorf

Technischer Angestellter
Wohnstätte
Krefeld

Markus Kirschbaum

Sparkassendirektor
Kempen

Timo Axel Kühn

Ratsherr der Stadt Krefeld
kaufmännischer Geschäftsführer
Krefeld

Hans-Peter Leitingner

Dipl. Betriebswirt
Wohnstätte
Krefeld

Martin Linne

Baudezernent
Duisburg

Heidi Matthias

Ratsfrau der Stadt Krefeld
Dipl. Designerin
Krefeld

Halide Özkurt

Ratsfrau der Stadt Krefeld
Sozialpädagogin
Krefeld

Benedikt Winzen

Ratsherr der Stadt Krefeld
Wirtschaftswissenschaftler
Krefeld

» Bis Ende 2020 hat die Wohnstätte Krefeld AG
rund 530 Wohnungen auf eigenen Grund-
stücken neu gebaut. Davon sind rund
230 Wohnungen öffentlich gefördert. «

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



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

Auch im Geschäftsjahr 2018 hat sich die positive Geschäftsentwicklung der Wohnstätte Krefeld AG fortgesetzt.

Der Jahresüberschuss hat sich von 7,28 Mio. EUR auf rd. 7,48 Mio. EUR erhöht. Die Umsatzerlöse belaufen sich auf 58,6 Mio. EUR. Somit erzielte die Wohnstätte Krefeld AG im Geschäftsjahr 2018 eine Umsatzrendite von rd. 12,8%. Die Eigenkapitalrentabilität hat sich nochmals auf nunmehr 11,3% erhöht. Aufgrund der hohen Investitionstätigkeit hat sich die Eigenkapitalquote auf 22,0% reduziert. Das Eigenkapital beträgt nunmehr 76,07 Mio. EUR bei einer Bilanzsumme von 345,58 Mio. EUR. Die Bilanzsumme hat sich im Geschäftsjahr 2018 um rd. 18,53 Mio. EUR erhöht. Der Cash-Flow beläuft sich im Geschäftsjahr 2018 auf 16,60 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.

Zum Bilanzstichtag 31.12.2018 befinden sich bei der Wohnstätte Krefeld AG insgesamt 169 Wohnungen und 11 Gewerbeeinheiten im Bau. Weitere 32 Wohnungen werden umgebaut.

Seit Jahren betreibt die Wohnstätte Krefeld AG eine engagierte Quartiersentwicklung für ein lebens- und liebenswertes Krefeld.

Einen Wikipedia-Eintrag „stadtteilorientierter Wohnungsbau“ gibt es (noch) nicht. Dürfte auch zumindest ein recht umfangreiches Unterfangen sein, diesen Begriff „lexikonreif“ zu bestimmen, weil sich darunter vieles verstehen lässt. - Für die einen geht es vorrangig um die Verschönerung von Fassaden, um die Aufwertung von Wohnungen und Gewerberäumen oder die Begrünung von Innenhöfen und Vorgärten in einem bestimmten Stadtteil. Für andere zählen verkehrsberuhigte Straßen oder bessere Geh- und Radwege ebenso dazu wie die richtige Mischung aus Wohnen und Arbeiten, Freizeit, Erholung, Schulen, Kitas oder Einkaufsmöglichkeiten.

Konzepte statt Kosmetik

Aus den späten 90er-Jahren bis in die frühen 2000er-Jahre hinein ist uns noch das Wortungetüm Wohnumfeldverbesserung geläufig. So viel wie damals mit Einzelmaßnahmen auch erreicht worden sein mag – aus heutiger Sicht mutet dieser Ansatz zu kurz gesprungen, wie bloße Kosmetikkorrektur, an. Heutige Ansprüche von Kommunen und Bürgern, von Stadtplanern und Bauträgern, von Singles und Familien gehen weit über einen neuen Bolzplatz oder zwei, drei sanierte Vorzeigegebäude hinaus. Stadtteilorientierter Wohnungsbau bedeutet für uns, komplette Konzepte zu erdenken, zu planen und umzusetzen, mit denen Stadtteile und Quartiere in Krefeld nachhaltig aufgewertet und attraktiv werden.

Ob Strukturwandel und sozioökonomische Veränderungen, demografischer Wandel mit einhergehender, barrierearmer oder barrierefreier Bauweise oder gestiegene energetische und ökologische Anforderungen – letztlich gehe es darum, so zu bauen, zu sanieren und zu modernisieren, dass die Bewohner ihren Stadtteil, ihr Quartier und ihre Nachbarschaft als lebens- und liebenswert erleben. Damit sie bleiben, damit neue Nachbarn hinzukommen.

Um diese positiven Veränderungsprozesse in Krefeld zu fördern und aktiv mitzugestalten, setzt die Wohnstätte Krefeld AG auf einen Mix aus Konzepten und Maßnahmen. Dieser reicht von energetisch optimierten Sanierungen von Bestandswohnungen über den Neubau von öffentlich geförderten und frei finanzierten Mietwohnungen bis hin zum Verkauf von Immobilien oder Grundstücken für private Einfamilienhäuser. Mehr noch: Wir befürworten ausdrücklich das Wohnen von mehreren Generationen im gewachsenen Quartier: mit Wohnungen, Einfamilienhäusern, Wohngruppen, betreuten Einrichtungen und sogar Heimen – alles in einer Nachbarschaft. Das starke und konsequente Engagement, das die Wohnstätte Krefeld AG als 70-prozentiges Tochterunternehmen der Stadt für Krefeld einbringt, wird deutlich beim Blick auf die Stadtteile Gartenstadt, Oppum und Linn.

Erklärtes Ziel der Wohnstätte Krefeld AG ist es, die Stadtteil- und Quartiersentwicklungen positiv weiterzuentwickeln. Wir schaffen modernen und attraktiven Wohnraum und bieten diesen den Krefelderinnen und Krefeldern als interessante, preiswerte Alternative zu den konkurrierenden Angeboten des Wohnungsmarktes an. Bis Ende 2020 hat die Wohnstätte Krefeld AG rund 530 Wohnungen auf eigenen Grundstücken neu gebaut. Davon sind rund 230 Wohnungen öffentlich gefördert. Darüber hinaus werden jährlich 40 bis 50 Wohnungen kernsaniert. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf rund 125 Millionen Euro.

Der Neubau des Verwaltungsgebäudes der Wohnstätte Krefeld AG auf der Petersstraße am Standort der ehemaligen Werkkunstschule wurde im November 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.

Wohnungsbestand

Die Gesellschaft bewirtschaftete am 31. Dezember 2018 insgesamt 8.848 ihr gehörende Wohnungen bzw. Gewerbeeinheiten und zwei Seniorenheime. Der Bestand gliedert sich in:

Anzahl Wohnungen/Gewerbe

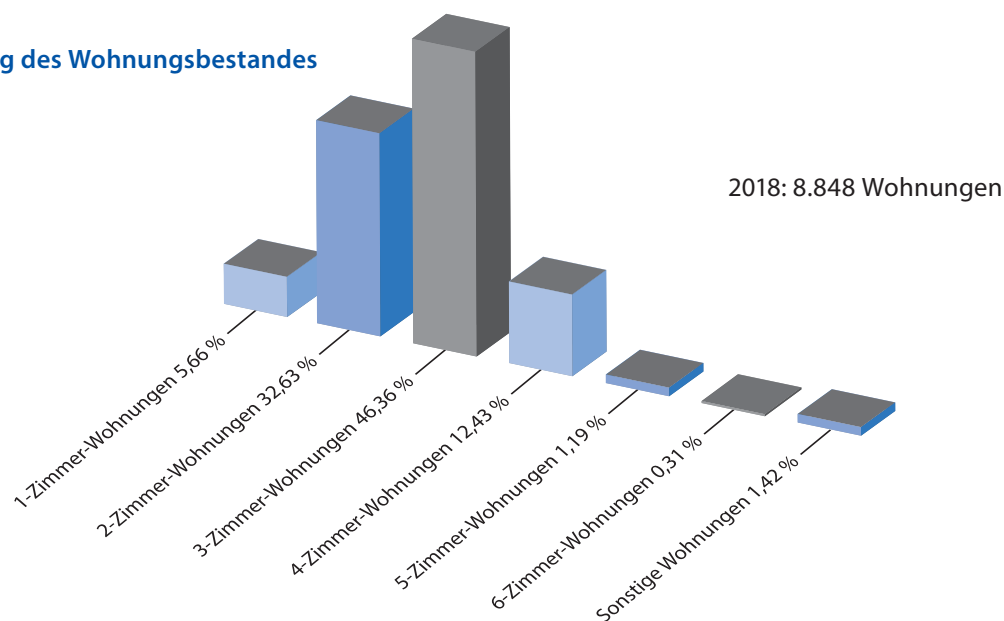
Freifinanzierte Wohnungen	7.204
Öffentlich geförderte Wohnungen	1.644
Gewerbliche Objekte	114
Seniorenheim	2

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 58,79 % aus. Die Nachfrage der 2-Zimmer Wohnungen mit

einem Anteil von 32,63 % hat eine steigende Tendenz. Im Geschäftsjahr 2018 fanden 784 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 31.12.2018 angefallene Kosten TEUR
Im Geschäftsjahr 2018 wurden vier Baumaßnahmen bezugsfertig:					
Neubau:	Breslauer Str. 135 - 143	36	3	10.520	9.856
	Rathenastr. 30, 31	18		4.770	4.284
	Neue Linner Str. 92 / Petersstr. 119 / 121	4	1	22.667*	22.222
Umbau:	Breslauer Str. 149 - 155	32		2.886	2.811
		90/11 HS	4	40.843	39.173
Im Geschäftsjahr 2019 plant die Gesellschaft die Fortführung der in 2018 bereits begonnenen Mietwohnobjekte:					
Neubau:	Neue Flur 142 - 146	24		5.648	1.044
	Ostwall 148-152, Petersstr. 133-139, Neue Linnerstr. 87	6	11	19.887**	12.331
	Haverkamp 7+11	16		4.559	2.966
	Herbertzstr. 127-137	50		14.129	8.817
	Herbertzstr. 171, 173, 175, 179, 181	57		13.969	
	Werkstättenstr. 10	16/3 Wohngr.		5.965	2.141
Umbau:	Gubener Str. 12 - 18	32		3.316	286
		201/29 HS/ 3 Wohngr.	11	67.473	30.874
Im Geschäftsjahr 2019 plant die Gesellschaft den Baubeginn der folgenden Bauvorhaben:					
Neubau:	Tilsiter Str.	38		8.089	1.112
		38/4 HS		8.089	1.112
		329/44 HS/ 3 Wohngr.	15	116.405	71.159

* Anpassung der veranschlagten Kosten um 2.854 TEUR nach Abschluss eines Mediationsverfahrens vor dem Landgericht Krefeld.

** Anpassung der veranschlagten Kosten um 2.299 TEUR nach Abschluss eines Vergabenachprüfungsverfahrens vor dem OLG Düsseldorf.



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



Neubaumaßnahme Rathenastraße



Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Durch die globale Wirtschaftsentwicklung im Jahr 2018 ist die Prognoseunsicherheit zur Weltkonjunktur groß. Nach einer zunächst expandierenden globalen Produktion haben sich die Aussichten in der zweiten Jahreshälfte getrübt. Für 2019 und 2020 erwarten die wirtschaftlichen Institute weiter einen Aufwärtstrend in der Weltwirtschaft, wobei die Zuwachsraten gegen Ende des Prognosezeitraums allmählich in Richtung der Potenzialraten sinken werden.

Im Euroraum schwächte sich die Konjunktur nach einer zunächst kräftigen Expansion im ersten Halbjahr ab. Ursächlich war dafür ein Nachlassen der Export-Dynamik, die im Vorjahr noch starke Zuwächse zu verzeichnen hatte. Die Expansion wird tendenziell mehr von der Entwicklung des Binnenmarktes getragen. Die Beschäftigten-situation verbesserte sich trotz der konjunkturellen Abschwächung weiter. Die Geldpolitik im Euroraum stützt die Konjunktur im Euroraum weitgehend. Die Leitzinsen befinden sich seit 2016 auf einem historischen Tiefstand.

Der Aufschwung der deutschen Wirtschaft geht in sein sechstes Jahr und wird vor allem durch die Binnenwirtschaft getragen, welche durch einen starken Beschäftigungsaufbau und niedrige Zinsen angeregt wird. Ein Rückgang

wird bei den außenwirtschaftlichen Impulsen erwartet. Im Jahresdurchschnitt 2018 dürfte die Wirtschaftsleistung um 1,7 % zunehmen. Für 2019 wird mit einer leicht ansteigenden Leistung von 1,9 % gerechnet. Die Überauslastung der gesamtwirtschaftlichen Kapazitäten dürfte damit fortbestehen.

Die Kreditzinsen für Kredite mit langen Laufzeiten blieben zwischen Anfang und Ende 2018 annähernd konstant.

Die Arbeitslosenquote hat sich im Dezember 2018 auf 4,9 % 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 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 im Geschäftsjahr 2018 erreicht.

Geschäftsergebnis

Gegenüber dem Vorjahr hat sich das Jahresergebnis um TEUR 201 auf TEUR 7.477 erhöht.

Bestandsbewirtschaftung

Am 31. Dezember 2018 befanden sich 1.487 Häuser mit 8.848 Wohnungen, davon 1.644 WE öffentlich gefördert und 7.204 WE frei finanziert, 2 Seniorenheime, 114 Gewerbeeinheiten und 2.602 Garagen bzw. Stellplätze mit einer Wohn- und Nutzfläche von 618.295 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 1.376.674 qm. Von den 155.501 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 14 Eigentumswohnungen und 1 Mieteinfamilienhaus veräußert. Des Weiteren wurde 1 unbebautes Grundstück verkauft.

Bautätigkeit

Im Geschäftsjahr 2018 hat die Gesellschaft 6 Neubauten mit 54 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten sowie 2 Umbauten mit 16 Wohnungen bezugsfertig erstellt. Darüber hinaus wurde das neue Verwaltungsgebäude bezogen. Zurzeit befinden sich 25 Häuser mit 169 Mietwohnungen und 11 Gewerbeeinheiten im Bau. Darüber hinaus baut die Gesellschaft 4 Häuser mit 32 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 2018 auf TEUR 9.486 bzw. TEUR 1.048. 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 92.656 qm ausgewiesen. Im Berichtsjahr wurden 7 Grundstücke in den Baugebieten Türkenbruch in Krefeld Linn und Herbertzstr. in Krefeld Oppum veräußert.

Personalwesen

Am 31. Dezember 2018 hat die Gesellschaft 76 Vollzeit- und 11 Teilzeitbeschäftigte. Außerdem wurden 7 Auszubildende beschäftigt.

Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	in	2018	2017
Eigenkapitalquote	%	22,0	22,7
Eigenkapitalrentabilität	%	11,3	10,3
Cashflow	TEUR	16.595	15.978
Durchschnittliche Sollmiete	EUR/qm/mtl.	5,56	5,47
Instandhaltungskosten	EUR/qm	18,50	20,20
Fluktuationsquote	%	8,9	8,9
Leerstandsquote	%	4,9	4,8
davon maßnahmenbedingt	%	4,0	3,6

Ertragslage

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

	2018 TEUR	2017 TEUR	Veränderung TEUR
Hausbewirtschaftung	9.916	7.963	1.953
Bautätigkeit	- 1.856	- 1.747	- 109
Verkaufstätigkeit	1.037	2.402	- 1.365
Sonstige Geschäftsvorfälle	- 37	- 324	287
Betriebsergebnis	9.060	8.294	766
Beteiligungs- und Finanzergebnis	- 827	- 756	- 71
Neutrales Ergebnis	391	146	245
	8.624	7.684	940
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 1.147	- 408	- 739
Jahresüberschuss	7.477	7.276	201

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung ist gegenüber dem Vorjahr um TEUR 1.953 auf TEUR 9.916 gestiegen. Zu dieser Ergebnisverbesserung haben insbesondere höhere Sollmieten abzüglich Erlösschmälerungen (+TEUR 1.168) und gesunkene Instandhaltungskosten (-TEUR 1.063) beigetragen.

Das Ergebnis der Bautätigkeit (-TEUR 1.856) hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 109 vermindert. Es ergibt sich aus zugeordneten Verwaltungskosten (TEUR 1.788) und aus Abbruchkosten (TEUR 263), denen aktivierte Eigenleistungen (TEUR 195) gegenüberstehen.

Das Ergebnis der Verkaufstätigkeit von TEUR 1.037 resultiert aus einem Gewinn der Verkaufstätigkeit im Anlagevermögen von TEUR 921 und einem Gewinn der Verkaufstätigkeit des Umlaufvermögens von TEUR 116. Das Ergebnis der Verkaufstätigkeit im Anlagevermögen resultiert aus Buchgewinnen von 1.073 abzüglich verrechneter Verwaltungskosten für die Verkaufstätigkeit des Anlagevermögens (TEUR 132) und übriger angefallener Kosten (TEUR 20). Das Ergebnis aus der Verkaufstätigkeit des Umlaufvermögens ergibt sich aus einem Gewinn aus dem Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens

von TEUR 274, aus in Ausübung des Bilanzierungswahlrechtes gemäß § 255 Abs. 2 HGB nicht aktivierter, aber verrechneter Personal- und Sachaufwand für die Verkaufstätigkeit des Umlaufvermögens von TEUR 132, 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 23 und aus sonstigen Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke von TEUR 3.

Das Ergebnis aus den sonstigen Geschäftsvorfällen beträgt -TEUR 37. Das um TEUR 287 verbesserte Ergebnis ist im Wesentlichen auf gesunkene sonstige Aufwendungen (-TEUR 340) zurückzuführen.

Den Zins- und Beteiligungserträgen von TEUR 146 steht die Aufzinsung langfristiger Rückstellungen von TEUR 940, Bereitstellungsprovision TEUR 24 und sonstige Zinsen TEUR 9 gegenüber.

Das neutrale Ergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 245 auf +TEUR 391 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 18.530 auf TEUR 345.584, dies ist insbesondere auf eine Erhöhung des Sachanlagevermögens um TEUR 20.528 zurückzuführen.

Die lang- und mittelfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital überwiegend gedeckt. Das Sachanlagevermögen beläuft sich auf 91,8 % (Vorjahr: 90,8 %) der Bilanzsumme. Die Eigenkapitalquote beträgt 22,0 % (Vorjahr 22,7 %), das langfristige Fremdkapital hat einen Anteil von 68,7 % (Vorjahr: 67,7 %) 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, weiter steigenden Baukosten sowie steigenden Zinsen 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. 19% 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.



Neubaumaßnahme Werkstättenstraße

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 mbH, 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 DrittelbG 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.

Prognosebericht

Im Wirtschaftsplan wird nach vorsichtigen Schätzungen für 2019 bzw. 2020 ein Jahresüberschuss von TEUR 6.656 bzw. TEUR 7.525 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 2019/2020 sind Baiunvestitionen für Neubau- und Umbaumaßnahmen in Höhe von TEUR 46.192 vorgesehen.

III. Führungsebenen unterhalb des Vorstandes

Die erste Führungsebene unterhalb des Vorstandes 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.

Krefeld, den 29.03.2019



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.

Neubaumaßnahme Breslauer Straße



Aktivseite

	Geschäftsjahr 2018		Vorjahr 2017
	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte		97.473,72	144.403,82
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	252.794.191,15		248.060.506,31
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	30.153.640,81		8.214.128,67
Grundstücke ohne Bauten	2.729.033,86		3.513.699,21
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	49.219,16		49.219,16
Technische Anlagen und Maschinen	12,10		12,10
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.332.948,61		865.405,00
Anlagen im Bau	28.736.392,01		35.593.948,70
Bauvorbereitungskosten	601.536,73	317.396.974,43	572.362,99
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00		25.000,00
Sonstige Ausleihungen	103.542,75		112.275,40
Andere Finanzanlagen	350,00	128.892,75	350,00
Anlagevermögen insgesamt		317.623.340,90	297.151.311,36
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	928.006,45		951.754,77
Bauvorbereitungskosten	8.243,38		3.986,50
Unfertige Leistungen	16.490.307,32		16.605.039,31
Andere Vorräte	10.577,10	17.437.134,25	4.958,02
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	202.214,01		267.912,48
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	508.660,71		461.522,71
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	10.185,68		7.158,41
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.015,95		114.257,99
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	162.868,56		162.188,92
Sonstige Vermögensgegenstände	2.368.402,81	3.256.347,72	1.621.164,57
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		7.055.554,45	9.568.954,12
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	63.138,00		58.595,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	148.505,01	211.643,01	74.829,60
Bilanzsumme		345.584.020,33	327.053.633,76

Passivseite

	Geschäftsjahr 2018		Vorjahr 2017
	EUR	EUR	EUR
Eigenkapital			
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
Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.634.344,50		1.634.344,50
Bauerneuerungsrücklage	46.175.701,96	47.810.046,46	43.829.701,96
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	1.592.032,20		2.388.887,22
Jahresüberschuss	7.477.118,81	9.069.151,01	7.275.608,58
Eigenkapital insgesamt		76.072.197,47	74.321.542,26
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	7.482.916,00		6.850.176,00
Steuerrückstellungen	1.046.509,46		498.026,73
Sonstige Rückstellungen	6.102.045,18	14.631.470,64	7.367.751,46
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten davon gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht: EUR 34.786.989,67 (Vorjahr: EUR 35.157.947,52)	213.254.974,88		198.200.635,58
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	16.074.649,87		16.792.005,60
Erhaltene Anzahlungen	18.547.995,39		18.424.410,74
Verbindlichkeiten aus Vermietung	774.500,65		1.101.068,87
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	44.300,63		40.023,50
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.324.824,09		3.229.938,60
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: EUR 29.783,85 (Vorjahr: EUR 0,00) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 3.257,97 (Vorjahr: EUR 4.343,98)	40.873,71	254.062.119,22	12.365,42
Rechnungsabgrenzungsposten			
Rechnungsabgrenzungsposten		818.233,00	215.689,00
Bilanzsumme		345.584.020,33	327.053.633,76

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018

	Geschäftsjahr 2018		Vorjahr 2017
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	57.293.942,12		55.997.070,35
aus Verkauf von Grundstücken	665.750,00		5.262.990,00
aus Betreuungstätigkeit	2.310,00		2.310,00
aus anderen Lieferungen und Leistungen	643.269,18	58.605.271,30	661.061,18
Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-241.050,20	-1.386.178,10
Andere aktivierte Eigenleistungen		195.243,26	236.531,74
Sonstige betriebliche Erträge		2.846.637,03	2.841.907,93
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	27.265.784,76		28.539.587,41
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	290.004,56		2.325.565,09
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	11.214,83	27.567.004,15	10.656,81
Rohergebnis		33.839.097,24	32.739.883,79
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	5.093.952,20		5.065.006,02
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 590.009,74 (Vorjahr: EUR 552.683,88)	1.488.320,33	6.582.272,53	1.436.516,09
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		8.635.455,24	8.215.847,76
Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.532.881,41	2.810.551,82
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	135.737,09		136.531,18
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	11,38		11,38
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	10.783,03	146.531,50	14.671,57
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung EUR 939.637,36 (Vorjahr: EUR 894.889,05)		5.931.924,60	5.977.212,90
Steuern vom Einkommen und Ertrag		1.146.670,47	407.634,99
Ergebnis nach Steuern		9.156.424,49	8.978.328,34
Sonstige Steuern		1.679.305,68	1.702.719,76
Jahresüberschuss		7.477.118,81	7.275.608,58
Gewinnvortrag		1.592.032,20	2.388.887,22
Bilanzgewinn		9.069.151,01	9.664.495,80



Sanierungsmaßnahme Breslauer Straße

Allgemeine Angaben und Erläuterungen zur Bilanzierungs- und Bewertungsmethodik

Neubaumaßnahme Haverkamp



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. Balkonanbauten 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 250,00 EUR (bis 2017: 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 250,00 EUR (bis 2017: bis zu je 150,00 EUR)) werden im Zugangsjahr in voller Höhe abgeschrieben. Auf Bauvorbereitungskosten wurden außerplanmäßig 25.446,91 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.

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.

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

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 2018 G“ von Klaus Heubeck und eines Kapitalisierungszinsfußes von 3,21 % 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 2,32 % 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 2018

Forderungen	insgesamt EUR	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	
		Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
aus Vermietung	202.214,01	2.852,23	5.124,61
aus Verkauf von Grundstücken	508.660,71	0,00	0,00
aus Betreuungstätigkeit	10.185,68	0,00	0,00
aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.015,95	0,00	0,00
gegen verbundene Unternehmen	162.868,56	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	2.368.402,81	24.722,99	26.804,87
	3.256.347,72	27.575,22	31.929,48

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

Anlagenspiegel 2018

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2018 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen (+/-) EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	894.577,41	7.657,65	-137.736,73	0,00
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	455.487.593,30	1.054.722,54	-2.043.952,38	13.183.266,72 -138.797,83 *
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	13.213.191,70	47.892,94	0,00	22.221.671,88
Grundstücke ohne Bauten	3.513.699,21	3.111,66	-226.770,38	-561.006,63
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	2.143.186,71	1.855.492,06	-192.753,17	0,00
				1.477.810,52
Anlagen im Bau	35.593.948,70	27.056.526,47	0,00	-35.391.893,68
Bauvorbereitungskosten	572.362,99	978.704,14	-25.446,91	-924.083,49
				36.882.749,12
	510.604.549,92	30.996.449,81	-2.488.922,84	-37.015.781,63
Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Ausleihungen	112.275,40	19.210,00	-27.942,65	0,00
Andere Finanzanlagen	350,00	0,00	0,00	0,00
	137.625,40	19.210,00	-27.942,65	0,00
				36.882.749,12
	511.636.752,73	31.023.317,46	-2.654.602,22	-37.015.781,63

*Umwidmung von Grundstücken i.H.v. 133.032,51 EUR von der Position „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ des Anlagevermögens zur Position „Grundstücke ohne Bauten“ des Umlaufvermögens

Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2018 EUR	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2018 EUR	Abschreibungen des Geschäfts- jahres 2018 EUR	Abschreibungen Abgänge 2018 EUR	Abschreibungen (kumuliert) 31.12.2018 EUR	Buchwert am 31.12.2018 EUR	Buchwert am 31.12.2017 EUR
764.498,33	750.173,59	54.587,75	-137.736,73	667.024,61	97.473,72	144.403,82
467.542.832,35	207.427.086,99	7.848.121,14	-526.566,93	214.748.641,20	252.794.191,15	248.060.506,31
35.482.756,52	4.999.063,03	330.052,68	0,00	5.329.115,71	30.153.640,81	8.214.128,67
2.729.033,86	0,00	0,00	0,00	0,00	2.729.033,86	3.513.699,21
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
3.805.925,60	1.277.781,71	377.246,76	-182.051,48	1.472.976,99	2.332.948,61	865.405,00
28.736.392,01	0,00	0,00	0,00	0,00	28.736.392,01	35.593.948,70
601.536,73	0,00	25.446,91	-25.446,91	0,00	601.536,73	572.362,99
538.979.044,38	213.735.267,78	8.580.867,49	-734.065,32	221.582.069,95	317.396.974,43	296.869.282,14
25.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	25.000,00
103.542,75	0,00	0,00	0,00	0,00	103.542,75	112.275,40
350,00	0,00	0,00	0,00	0,00	350,00	350,00
128.892,75	0,00	0,00	0,00	0,00	128.892,75	137.625,40
539.872.435,46	214.485.441,37	8.635.455,24	-871.802,05	222.249.094,56	317.623.340,90	297.151.311,36

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	43.829.701,96	2.346.00,00	46.175.701,96

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 1.063.935,00 EUR (Vorjahr: 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 1.725), für Risiken beim Objekt Bromeledonk (TEUR 1.664), für erhaltene, noch nicht abgerechnete Bauleistungen für das Anlagevermögen (TEUR 972), für unterlassene Instandhaltungen, die bis zum 31. März 2019 durchzuführen sind (TEUR 435), für Zuschüsse zur Kranken- und Pflegeversicherung für ein ehemaliges Vorstandsmitglied (TEUR 391), für angefallene Überstunden (TEUR 257), für eine Kaufpreisrente (TEUR 193), für Jahresabschluß und Prüfungskosten (TEUR 180), für Arbeitnehmerjubiläum (TEUR 163) sowie für Urlaubsreste (TEUR 104). 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.

Neubaumaßnahme Breslauer Straße



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

Verbindlichkeitspiegel 2018

	insgesamt EUR	Davon Restlaufzeit			Gesichert durch	
		unter 1 Jahr EUR	1 bis 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	Grundpfand- rechte EUR	Bürgschaft EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	213.254.974,88 (198.200.635,58)	10.543.467,56 (8.228.574,77)	39.987.276,58 (38.313.336,76)	162.724.230,74 (151.658.724,05)	187.543.744,56 (169.828.338,66)	25.711.230,32 (28.372.296,92)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	16.074.649,87 (16.792.005,60)	2.574.554,74 (2.888.128,70)	1.578.608,41 (1.566.903,11)	11.921.486,72 (12.336.973,79)	13.924.649,87 (14.370.879,20)	-,- (-,-)
Erhaltene Anzahlungen	18.547.995,39 (18.424.410,74)	18.547.995,39 (18.424.410,74)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	774.500,65 (1.101.068,87)	774.500,65 (1.101.068,87)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	44.300,63 (40.023,50)	44.300,63 (40.023,50)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.324.824,09 (3.229.938,60)	5.324.824,09 (3.229.938,60)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)
Sonstige Verbindlichkeiten	40.873,71 (12.365,42)	38.701,75 (9.107,45)	2.171,96 (3.257,97)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)
	254.062.119,22 (237.800.448,31)	37.848.344,81 (33.921.252,63)	41.568.056,95 (39.883.497,84)	174.645.717,46 (163.995.697,84)	201.468.394,43 (184.199.217,86)	25.711.230,32 (28.372.296,92)

* 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 1.076 TEUR und Er-

träge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 398 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:

Das Bestellobligo von 30.571 TEUR für vergebene Bau- und Modernisierungsaufträge ist durch zugesagte, aber noch nicht valutierte Kredite und im Übrigen durch Eigenkapital gedeckt.

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 Eigenkapital beträgt 25.000,00 EUR. Dies entspricht 13,03 % der Bilanzsumme in Höhe von 191.914,40 EUR.

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

Es bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene Treuhandvermögen bzw. Treuhandverbindlichkeiten in Höhe von jeweils 12.806,31 EUR.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
kaufmännische Mitarbeiter	39	5
technische Mitarbeiter	27	2
Mitarbeiter im Regiebetrieb Hauswarte u. a.	10	4
	76	11

Außerdem wurden durchschnittlich 7 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. 4.436 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 62.343,15 EUR (ohne Umsatzsteuer) enthalten. Davon entfallen auf Prüfungskosten des Jahresabschlusses 53.866,51 EUR, auf Prüfungskosten nach der Makler- und Bauträgerverordnung 2.320,64 EUR und auf Steuerberatungsleistungen 6.156,00 EUR.

Die Aufsichtsratsmitglieder erhielten eine Auslagenersatzung von insgesamt 13.140,00 EUR.

An frühere Mitglieder des Vorstandes und ihre Hinterbliebenen wurden insgesamt 315.597,99 EUR gezahlt. Für laufende Pensionsverpflichtungen gegenüber dieser Personengruppe wurde eine Rückstellung in Höhe von 4.433.589,00 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 14.307.800,00 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 i.R., Krefeld

Dr. Stefan Galke, Rechtsanwalt, Krefeld

Sabine Grünwald, techn. Angestellte, Wohnstätte, Krefeld

Paul Hoffmann, Arzt, Krefeld

Bastian Imig, Syndikusrechtsanwalt, Wohnstätte

Bruno Kierdorf, techn. Angestellter, Wohnstätte, Krefeld

Markus Kirschbaum, Sparkassendirektor, Kempen

Timo Axel Kühn, Kaufmännischer Geschäftsführer

Hans-Peter Leitingner, Dipl. Betriebswirt, Wohnstätte, Krefeld

Martin Linne, Baudezernent, Duisburg

Heidi Matthias, Dipl. Designerin, Krefeld

Halide Özkurt, Sozialpädagogin, Krefeld

Dominik Tschorn (2. stellv. Vorsitzender), kfm. Angestellter, Wohnstätte, Krefeld

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

Benedikt Winzen, Wirtschaftswissenschaftler, Krefeld

Der Vorstand schlägt der Hauptversammlung zur Gewinnverwendung vor, aus dem Bilanzgewinn von 9.069.151,01 EUR eine Dividende von 78,52% entspricht 5.726.463,60 EUR an die dividendenberechtigten Aktionäre auszuschütten und 2.545.000,00 EUR in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen sowie 797.687,41 EUR auf neue Rechnung vorzutragen.

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

Neubaumaßnahme Haverkamp



E. Weitere Angaben

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft betrug am 31. Dezember 2018 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 Ak-

tien 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 %
	925 Aktien	1.264.567,85	481.000,00	6,19 %

Krefeld, den 29.03.2019



Der Vorstand

Dipl.-Betriebswirt Siegert

Der Vorstand beabsichtigt, der Hauptversammlung vorzuschlagen,
den Bilanzgewinn 2018 wie folgt zu verwenden:

Der Vorstand schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn 2018 von	EUR 9.069.151,01
eine Dividende in Höhe von 78,52 %	EUR 5.726.463,60
an die dividendenberechtigten Aktionäre auszuschütten	
und in die Bauerneuerungsrücklage	EUR 2.545.000,00
einzustellen.	
Es wird vorgeschlagen, den verbleibenden Gewinn in Höhe von	EUR 797.687,41
auf neue Rechnung vorzutragen.	

Richtfest Herbertzstraße



» 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 2018 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 06.07.2018 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. Bei der Prüfung des Lageberichtes ist weiterhin festgestellt worden, ob die Angaben nach § 289f HGB zur Frauenquote gemacht wurden. Als Ergebnis der Prüfung hat der Verband 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 2018, den Lagebericht sowie den Vorschlag des Vorstands für die Gewinnverwendung einer eigenen Prüfung unterzogen. Gegen den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 und den Lagebericht sind keine Einwendungen zu erheben.

Der Aufsichtsrat billigt daher den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 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 05. Juni 2019



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

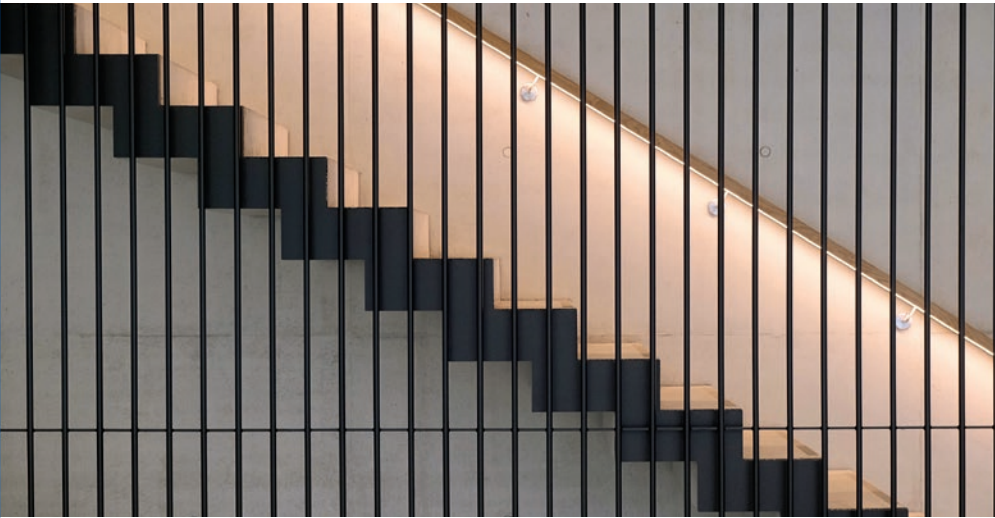
Portrait Jürgen Hengst, Thomas Siegert, Geschäftsbereichsleiter: Lothar Strücken

Layout, Druck und Weiterverarbeitung: SCAN + PROOF, Krefeld;

B + S Creative Medientechnik GmbH, Düsseldorf

Neubaumaßnahme Verwaltungs- und Wohngebäude Wohnstätte Krefeld AG





Wohnstätte Krefeld Wohnungs-Aktiengesellschaft
Petersstraße 121, 47798 Krefeld

Telefon 0 21 51 - 63 27-0

Telefax 0 21 51 - 63 27-390

E-Mail: mail@wohnstaette-krefeld.de

Internet: www.wohnstaette-krefeld.de

Handelsregister: B Nr. 86 beim Amtsgericht Krefeld

Gründung 1897

Anerkennung als Sanierungsträger