

# Geschäftsbericht 2007

Wohnraum schaffen, sanieren, modernisieren, verwalten – unsere Verantwortung für Krefeld



# INHALT UND KENNZAHLEN

## Die Wohnstätte Krefeld

gibt Einblick in die Entwicklung des Unternehmens im Jahr 2007 und schafft Ausblicke in die Zukunft.

## Inhalt

Organe der Gesellschaft	Seite 3
Bericht des Vorstandes	Seite 4
Lagebericht gemäß § 289 HGB	Seite 10
Jahresabschluss 2007:	
Bilanz	Seite 16
Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 18
Anhang	Seite 20
Gewinnverwendungsvorschlag	Seite 33
Bestätigungsvermerk	Seite 34
Bericht des Aufsichtsrates	Seite 36
Impressum	Seite 38

## Kennzahlen der Wohnstätte Krefeld

	in	2007	2006	2005
Bilanzsumme	TEUR	252.115	254.898	236.325
Anlagevermögen	TEUR	230.978	233.277	214.934
Eigenkapital insgesamt	TEUR	57.177	56.302	42.402
Eigenkapitalquote	%	22,7	22,1	18,0
Umsatzerlöse	TEUR	48.283	46.318	46.179
Instandhaltungskosten	TEUR	10.704	9.859	9.472
Jahresüberschuß	TEUR	2.353	2.001	2.488
Mieterwechsel	Anzahl	933	931	900
Fluktuationsquote	%	9,9	9,8	9,4
Leerstandsquote	%	6,1	6,3	6,6

**AUFSICHTSRAT  
UND VORSTAND**  
Die Organe der Gesellschaft

**AUFSICHTSRAT**

**PETRA SCHNEPPE**  
(Vorsitzende)  
MdL  
Ratsfrau der Stadt Krefeld  
Krefeld

**DIETER BACKERRA**  
Ratsherr der Stadt Krefeld  
Maler und Lackierer  
Krefeld

**LUDGER GOOSSENS**  
Sparkassendirektor  
Krefeld

**PETRA HACKSTEIN**  
kaufmännische Angestellte  
Wohnstätte  
Kerken

**ULRICH HAHNEN**  
Ratsherr der Stadt Krefeld  
Diplom-Finanzwirt  
Krefeld

**WOLFGANG HELBACH**  
technischer Angestellter  
Wohnstätte  
Mülheim

**GREGOR KATHSTEDE**  
Oberbürgermeister  
Krefeld

**HERBERT KOHNEN**  
technischer Angestellter  
Wohnstätte  
Tönisvorst

**HANS-PETER KREUZBERG**  
Ratsherr der Stadt Krefeld  
Oberstudiendirektor  
Krefeld

**WILFRIED LATTRICH**  
Ratsherr der Stadt Krefeld  
Diplom-Chemiker  
Krefeld

**STEFANI MÄLZER**  
Ratsfrau der Stadt Krefeld  
Personalentwicklerin  
Krefeld

**WERNER SIEBERTZ**  
Ratsherr der Stadt Krefeld  
Gärtnermeister  
Krefeld

**WOLFGANG TSCHORN**  
kaufmännischer Angestellter  
Wohnstätte  
Krefeld

**HANS WINTER**  
(zweiter stellvertretender  
Vorsitzender)  
technischer Angestellter  
Wohnstätte  
Krefeld

**GÜNTER WOLFF**  
(erster stellvertretender  
Vorsitzender)  
Ratsherr der Stadt Krefeld  
selbständiger Kaufmann  
Krefeld

**VORSTAND**

**THOMAS SIEGERT**  
Diplom-Betriebswirt  
Willich

„Neben der sozialen Verantwortung für unsere Mieter und die Nachbarschaften fühlen wir uns auch der gesamten Stadt Krefeld städtebaulich verpflichtet.“

**Sehr geehrte Kunden, Aktionäre und Geschäftspartner der Wohnstätte Krefeld Wohnungs-AG,**

mit derzeit gut 9.350 Wohnungen ist die Wohnstätte Krefeld AG der größte Wohnraumanbieter in Krefeld und bietet somit einem großen Teil der Krefelder Bürger ein Zuhause.

Wir streben eine wirtschaftliche, soziale und ökologische Nachhaltigkeit und damit eine langfristige und dauerhafte Rentabilität des eingesetzten Kapitals bei der Bewirtschaftung unseres Immobilienbestandes an.

Neben der sozialen Verantwortung für unsere Mieter und die Nachbarschaften fühlen wir uns auch der gesamten Stadt Krefeld städtebaulich verpflichtet.

Als Dienstleister rund um die Immobilie hat die Wohnstätte Krefeld AG mit dem aktiven Management ihres Wohnungsportfolios ein breites Spektrum weiterer Geschäftsfelder etabliert.

Der demografische Wandel und der Umweltschutz geben dabei den Takt vor:

- bezahlbares Wohnen für Jung und Alt
- barrierefreies Bauen und Umbauen
- Reduzierung der Energiebedarfe
- Müllmanagement
- und der verantwortliche Umgang mit Flächen und Ressourcen

sind Dreh- und Angelpunkt der Geschäftspolitik.

Allein durch die Investitionstätigkeit der Wohnstätte Krefeld AG werden regionalwirtschaftliche Impulse gesetzt. Das Gros der Aufträge wird von lokalen und regionalen Firmen erfüllt. So sichern wir rund 150 Arbeitsplätze bei ortsansässigen Handwerksunternehmen und binden Kaufkraft in Krefeld.

In den kommenden 10 Jahren werden wir weitere 180 Mio. EUR in unseren Bestand investieren. Das sind Investitionen für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, die den Wohnstandort Krefeld noch attraktiver machen. Ein beliebter Wohnstandort ist maßgebliches Fundament für die Attraktivität einer Stadt, auch als Wirtschaftsstandort.

Vor dem Hintergrund steigender Energiepreise entwickeln sich technische Innovationen und bauliche Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz von Gebäuden zur zentralen Herausforderung der Immobilienwirtschaft.

Der demografische und soziale Wandel und die damit verbundene Änderung der Nachfrage auf den Wohnungsmärkten stellen eine weitere Herausforderung für die Immobilienwirtschaft dar.

Ältere Menschen werden nach 2020 die größte Zielgruppe für die Anbieter am Wohnungsmarkt bilden. Sie wollen weit überwiegend möglichst lange selbst bestimmt und selbstständig in ihrer eigenen Wohnung leben.

Wohnimmobilien und Dienstleistung für ältere Menschen sind gegenwärtig und zukünftig ein Markt mit deutlich wachsenden Chancen für Immobilienunternehmen.



Vorstand Thomas Siegert

Die Wohnstätte Krefeld AG will mit Kooperationen auf diesem Gebiet ein angemessenes sicheres Wohnen mit der Möglichkeit der Inanspruchnahme flexibler Service- und Pflegeleistungen für ältere Menschen in Krefeld bezahlbar machen.

Die reine Wohnraumversorgung hat ausgedient. Nur wer als Vermieter Qualität und kundenorientierten Service bietet, kann dauerhaft bestehen. So hat die Wohnstätte Krefeld AG im Geschäftsjahr 2007 ihr Beschwerdemanagement komplett überarbeitet und optimiert.

Für die Wohnstätte Krefeld AG war das Geschäftsjahr 2007 ein durchaus erfolgreiches Jahr, auf das ich gerne zurückblicke.

Der Jahresüberschuss in Höhe von 2.353.000 EUR spiegelt diesen Erfolg im wirtschaftlichen Bereich wieder. Der Jahresüberschuss hat sich gegenüber dem Vorjahr um 352.000 EUR erhöht.

Die durchschnittliche Sollmiete beläuft sich auf 4,33 EUR je qm monatlich und liegt damit deutlich unter den durchschnittlichen Mieten auf dem Krefelder Wohnungsmarkt. Auch wenn die Leerstandsquote mit rund 6,1 % gegenüber 6,3 % im Vorjahr immer noch nicht Anlass zur Zufriedenheit geben kann, zeigt uns der Rückgang, dass wir auf dem richtigen Weg sind.

Neben den nachfolgend aufgeführten Baumaßnahmen haben wir im Geschäftsjahr 2007 mit dem Neubau eines Seniorenheims in Krefeld-Linn begonnen. Das Seniorenheim mit einem Investitionsvolumen von rund 8,1 Mio. EUR wird im Juli 2009 bezugsfertig. Die Wohnstätte Krefeld AG wird das Objekt für 30 Jahre an die Städtische Seniorenheim Krefeld gGmbH verpachten.



Neubaumaßnahme Seniorenheim Krefeld-Linn



Neubaumaßnahme Seniorenheim Krefeld-Linn

Bautätigkeit: Anlagevermögen		Wohnungen	veranschlagte Gesamtkosten einschl. Kostenüber-/ unterschreitungen TEUR	bis 31.12.2007 angefallene Kosten TEUR
■ Im Geschäftsjahr 2007 wurden zwei Baumaßnahmen bezugsfertig:				
Umbau:	Rheinfeld 1-7 / 2-8	48	3.362	3.362
	davon 5 Häuser in 2006 bezogen			
Umbau:	Hülser Strasse 543	3	268	268
		<b>51</b>	<b>3.630</b>	<b>3.630</b>
■ Im Geschäftsjahr 2008 plant die Gesellschaft die Fortführung der in 2007 bereits begonnenen Mietwohnobjekte:				
Neubau:	Kölner Str./ Am Dreifaltigkeitskloster	16	2.249	636
Neubau:	Seniorenheim Linn -90 Plätze-	1 Sen.	8.109	1.485
Umbau:	Hülser Strasse 651, 653, 655, 657, 659	30	2.753	2.443
	davon 3 Häuser in 2007 bezogen			
Umbau:	Voltastr. 60 - 68	21	1.825	1.189
	davon 2 Häuser in 2007 bezogen			
		<b>67 + 1 Sen.</b>	<b>14.936</b>	<b>5.753</b>
■ Im Geschäftsjahr 2008 plant die Gesellschaft den Baubeginn der folgenden Bauvorhaben:				
Neubau:	Pastoriusstr. 151 - 161	6	1.386	38
Neubau:	Tilsiter Str. (Seniorenwoh.)	18	2.175	280
Umbau:	Rathenaustrasse 32 - 34	12	1.622	391
Neubau:	Breite Str. / Lindenstrasse	14	2.352	270
Umbau:	Antoniusplatz 1 + 2	9	782	68
Umbau:	Rathenaustrasse 55 - 71	24	1.769	0
		<b>83</b>	<b>10.086</b>	<b>1.047</b>
		<b>201</b>	<b>28.652</b>	<b>10.430</b>



### Wohnungsbestand

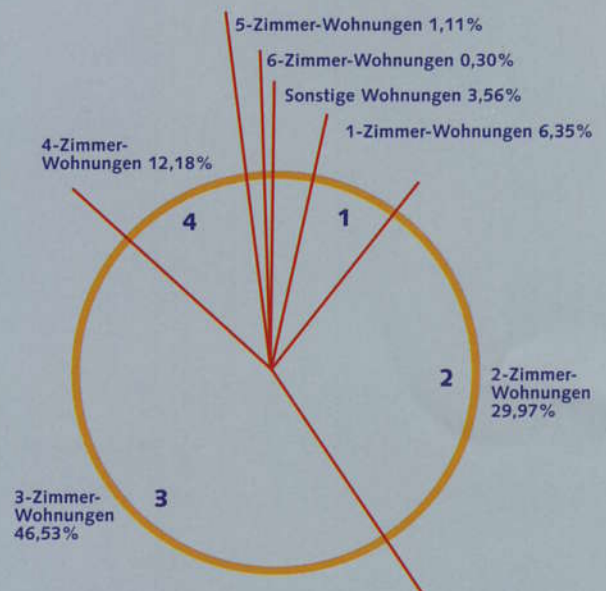
Die Gesellschaft bewirtschaftete am 31. Dezember 2007 insgesamt 9.455 ihr gehörende Wohnungen bzw. Gewerbeeinheiten und ein Seniorenheim. Der Bestand gliedert sich in:

	Anzahl Wohnungen/Gewerbe
Freifinanzierte Wohnungen:	6.026
Öffentlich geförderte Wohnungen:	3.333
Gewerbliche Objekte:	96
Seniorenheim:	1

### 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 % aus. Die Nachfrage der 2-Zimmerwohnungen mit einem Anteil von 30 % hat eine steigende Tendenz. Im Geschäftsjahr 2007 fanden 933 Mieterwechsel statt, was einer Fluktuationsrate von 9,9 % des Wohnungsbestandes entspricht.



„Die Auswirkungen der US-Immobilienkrise sind auch hier schwer abzuschätzen. Im Geschäftsjahr 2007 sind keine weiteren großen Immobilienverkäufe erfolgt, was wohl insbesondere auf die verschlechterten Finanzierungsbedingungen zurückzuführen ist.“

### Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Die Deutsche Wirtschaft befindet sich seit zwei Jahren in einem vergleichsweise kräftigen Aufschwung. Das Bruttoinlandsprodukt hat sich im Jahr 2007 um 2,5% erhöht. Der Arbeitsmarkt profitiert von der konjunkturellen Erholung. Die Arbeitslosenquote betrug im Dezember 2007 8,1%. Die Prognosen für das Jahr 2008 gehen von einem weiteren Rückgang der Arbeitslosenquote auf 7,9% aus. Das Bruttoinlandsprodukt wird im Jahr 2008 voraussichtlich um weniger als 2% steigen. Die Auswirkungen der US-Immobilienkrise sind auch hier schwer abzuschätzen. Im Geschäftsjahr 2007 sind keine weiteren großen Immobilienverkäufe erfolgt, was wohl insbesondere auf die verschlechterten Finanzierungsbedingungen zurückzuführen ist. Einige in Vorjahren von Finanzinvestoren erworbene Bestände wurden aber, teilweise bereits zum dritten Mal innerhalb kurzer Zeit, weiterveräußert. Die Wohnungsnachfrage bleibt in Deutschland regional sehr unterschiedlich. In einigen Metropolen hält ein knappes Wohnungsangebot die Mieten auf hohem Niveau. Der durchschnittliche Leerstand beträgt in Westdeutschland 7%. Die Nettokaltmieten betragen im Bundesdurchschnitt 4,80 EUR/qm.

### 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 Gesamrentabilität des Unternehmens ermöglichen. Dieser Zweck wurde mit den im Geschäftsjahr 2007 durchgeführten Maßnahmen erreicht.

### Geschäftsergebnis

Gegenüber dem Vorjahr hat sich das Jahresergebnis um TEUR 352 auf TEUR 2.353 erhöht. Die Erhöhung resultiert im wesentlichen aus gestiegenen Sollmieten und Erträgen aus der Neubewertung einer Kaufpreisrente aufgrund des Todes eines der Berechtigten, denen hauptsächlich eine außerplanmäßige Abschreibung infolge einer dauerhaften Wertminderung bei dem Objekt Kanedyk 2 – 10, eine Zuführung zur Rückstellung für Bauinstandhaltung und höhere Gewerbesteuer gegenüber stehen.

### **Bestandsbewirtschaftung**

Am 31. Dezember 2007 befanden sich 1.630 Häuser mit 9.359 Wohnungen, davon 3.333 WE öffentlich gefördert und 6.026 WE frei finanziert, 1 Seniorenheim, 96 Gewerbeeinheiten und 1.782 Garagen bzw. Stellplätze mit einer Wohn- und Nutzfläche von 631.989 qm im Eigentum der Gesellschaft. Der Immobilienbestand liegt ausschließlich in Krefeld.

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

### **Bestandserhaltung und Bestandspflege**

Die zur Sicherung der nachhaltigen Vermietbarkeit des Gebäudebestandes aufgewandten Fremdkosten für die Instandhaltung und die Modernisierung beliefen sich im Geschäftsjahr 2007 auf TEUR 9.051 bzw. TEUR 1.455. Als Modernisierungsmaßnahmen werden im Wesentlichen die Anbringung von Wärmedämmfassaden und Balkonen, die Modernisierung von Bädern und Küchen, der Einbau von Gaszentralheizungen sowie Wohnungsumbauten durchgeführt.

### **Portfoliomanagement**

Der im Anlagevermögen ausgewiesene Liegenschaftsbestand umfasst Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 1.493.467 qm. Von den 188.314 qm unbebauten Grundstücken liegen 142.807 qm im Bereich des geplanten Baugebietes Fischeln-Südwest.

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 7 abbruchreife Häuser mit 28 Wohnungen, 1 Gewerbeeinheit und 1 Garage abgebrochen sowie im Rahmen von Mieterprivatisierungen 1 Mieteinfamilienhaus, 1 Mehrfamilienhaus und 6 Eigentumswohnungen veräußert.

Im Umlaufvermögen werden zum Verkauf bestimmte Grundstücksflächen von 88.220 qm ausgewiesen. Neben unbebauten Grundstücken von 86.930 qm werden hier 1.290 qm in der Bebauung befindliche Grundstücke erfasst.

### Bautätigkeit

Im Geschäftsjahr 2007 wurde mit dem Neubau eines Seniorenwohnheims mit 90 Plätzen sowie mit dem Neubau von 2 Häusern mit 16 Wohnungen begonnen. Der Umbau von 50 Wohnungen wurde im Jahr 2007 abgeschlossen. Weitere 21 Wohnungen befinden sich zur Zeit im Umbau.

### Bauträgermaßnahmen

Das Bauträgergeschäft wurde im Berichtsjahr auf Vorjahresniveau fortgeführt. So wurden 2 Einfamilienhäuser der Bauträgermaßnahme Bergstr. und 7 Eigentumswohnungen der Bauträgermaßnahme Marienstr. an die Erwerber übergeben. Die restlichen 2 Einfamilienhäuser der Bauträgermaßnahme Bergstr. und letzte Eigentumswohnung der Bauträgermaßnahme Marienstr. sollen in 2008 veräußert und übergeben werden.

### Personalwesen

Am 31. Dezember 2007 hat die Gesellschaft 58 Vollzeit- und 15 Teilzeitbeschäftigte. Außerdem wurden 5 Auszubildende beschäftigt.

### Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	in	2007	2006
Eigenkapitalquote	%	22,7	22,1
Eigenkapitalrentabilität	%	6,4	5,1
Cashflow	TEUR	9.696	8.263
Durchschnittliche Sollmiete	EUR/qm/mtl.	4,33	4,17
Instandhaltungskosten	EUR/qm	16,90	15,60
Fluktuationsquote	%	9,9	9,8
Leerstandsquote	%	6,1	6,3
davon maßnahmenbedingt	%	2,7	3,2

## Ertragslage

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

	2007	2006	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Hausbewirtschaftung	2.680	2.821	- 141
Bautätigkeit	- 662	- 518	- 144
Verkaufstätigkeit	16	62	- 46
Sonstige Geschäftsvorfälle	133	- 13	146
Betriebsergebnis	2.167	2.352	- 185
Beteiligungs- und Finanzergebnis	177	88	89
Neutrales Ergebnis	1.189	337	852
	3.533	2.777	756
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 1.180	- 776	- 404
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>2.353</b>	<b>2.001</b>	<b>352</b>

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung ist gegenüber dem Vorjahr um TEUR 141 auf TEUR 2.680 gesunken. Zu dieser Ergebnisverringerung haben insbesondere höhere Instandhaltungskosten (+ TEUR 845), Verwaltungskosten der Hausbewirtschaftung (+ TEUR 165) und Abschreibungen auf Sachanlagen (+ TEUR 78), denen gestiegene Sollmieten abzüglich Erlösschmälerungen (+ TEUR 1.068) gegenüberstehen, beigetragen. Der Verlustbeitrag der Bautätigkeit (- TEUR 662) hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 144 erhöht. Er ergibt sich aus aktivierten Eigenleistungen (TEUR 78), denen zugeordnete Verwaltungskosten (TEUR 619) und Abbruchkosten (TEUR 121) gegenüberstehen. Das positive Ergebnis der Verkaufstätigkeit von TEUR 16 resultiert aus Buchgewinnen aus der Veräußerung von Bauträgermaßnahmen (TEUR 83), denen in Ausübung des Bilanzierungswahlrecht gemäß § 255 Abs. 2 HGB nicht aktivierte, aber verrechnete Verwaltungskosten für die Bautätigkeit des Umlaufvermögens (TEUR 59) sowie Vertriebskosten u.a. (TEUR 8) gegenüberstehen. Das positive Ergebnis aus den sonstigen Geschäftsvorfällen beträgt TEUR 133. Das um TEUR 146 verbesserte Ergebnis ist im Wesentlichen auf geringere Spenden und andere Aufwendungen zurückzuführen. Den Zins- und Beteiligungserträgen von TEUR 183 stehen insbesondere Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens (TEUR 3) und Zinsen für laufende Konten u.a. (TEUR 3) gegenüber.

Das neutrale Ergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 852 auf TEUR 1.189 erhöht.

Die Ergebniserhöhung resultiert im Wesentlichen aus Erträgen aus der Neubewertung einer Kaufpreisrente aufgrund des Todes eines Berechtigten (+ TEUR 1.018), Teilschulderlass der Kfz (+ TEUR 131), höheren Erträgen aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (+ TEUR 111) und geringeren Verlusten aus Anlagenabgängen (- TEUR 175), denen höhere außerplanmäßige Abschreibungen auf Wohnbauten und Bauvorbereitungskosten (+ TEUR 327) und geringere Auflösung von Rückstellungen (- TEUR 269) gegenüberstehen.

### **Vermögens- und Finanzlage**

Die Bilanzsumme reduzierte sich im Vergleich zum vorangegangenen Bilanzstichtag um TEUR 2.782 auf TEUR 252.115.

Die lang- und mittelfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital überwiegend gedeckt. Das Sachanlagevermögen beläuft sich auf 91,5 % (Vorjahr: 91,4 %) der Bilanzsumme. Die Eigenkapitalquote beträgt 22,7 % (Vorjahr 22,1 %), das langfristige Fremdkapital hat einen Anteil von 68,5 % (Vorjahr: 69,5 %) am Gesamtkapital. Die Vermögens- und Finanzlage ist geordnet.

Die Zahlungsbereitschaft ist gewährleistet

### **Nachtragsbericht**

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

### **Risiken der künftigen Entwicklung**

Zukünftige Risiken könnten sich aus weiter steigenden Erlösausfällen infolge Leerstand bzw. aufgrund von Absatzschwierigkeiten bei Bauträgermaßnahmen 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**

Bis zum Ablauf des Geschäftsjahres 2010 entfällt die Eigenschaft öffentlich gefördert bei weiteren 1.644 Wohnungen. Damit ergeben sich für die Gesellschaft größere Spielräume bei der Mietpreisfestsetzung und Belegung der Wohnungen

## Finanzinstrumente

Die Anlage der liquiden Mittel der Gesellschaft erfolgt im unter anderem im Rahmen des Cash-Poolings im Konzernverbund Stadt Krefeld. Zur Finanzierung der Geschäftstätigkeit aufgenommene langfristige Darlehen sind über Bürgschaften bzw. Grundpfandrechte gesichert. Das Liquiditäts- und Zinsänderungsrisiko wird im Zuge der Finanzplanung laufend überwacht.



Umbaumaßnahme Voltastraße 60-68

## 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 Zoo Krefeld gGmbH und der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Krefeld mbH eine angemessene Gegenleistung erhalten hat."

## Prognosebericht

Im Wirtschaftsplan wird nach vorsichtigen Schätzungen für 2008 bzw. 2009 ein Jahresüberschuss von TEUR 716 bzw. TEUR 3.930 erwartet. Im Geschäftsjahr 2008 ist die Abgeltungssteuer auf EK 02-Bestände gem. Jahressteuergesetz 2008 berücksichtigt. Schwerpunkt unserer Tätigkeit wird auch in Zukunft die Erhaltung, Verbesserung und Erweiterung des Wohnungsbestandes, sowie der weitere Ausbau einer ortsnahe und flexiblen Mieterbetreuung sein. Für 2008/2009 sind Bauinvestitionen für Neubau- und Umbaumaßnahmen in Höhe von TEUR 18.444 vorgesehen.

Krefeld, den 20.03.2008

Der Vorstand

Dipl.-Betriebswirt Siegert

	GESCHÄFTSJAHR 2007 IN EUR		VORJAHR 2006 IN TEU
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte		61.867,41	7
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	217.715.916,97		221.72
Grundstücke und grundstücksgl. Rechte m. Geschäfts- u. anderen Bauten	5.985.196,57		6.04
Grundstücke ohne Bauten	4.074.010,89		4.37
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	110.834,35		11
Technische Anlagen und Maschinen	83,14		
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	359.178,98		34
Anlagen im Bau	2.120.738,54		
Bauvorbereitungskosten	436.213,89	230.802.173,33	46
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00		2
Sonstige Ausleihungen	88.786,03		11
Andere Finanzanlagen	350,00	114.136,03	
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		230.978.176,77	233.27
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Grundstücke ohne Bauten	2.037.726,63		2.03
Bauvorbereitungskosten	13.680,24		
Grundstücke mit unfertigen Bauten	495.042,12		1.37
Unfertige Leistungen	14.045.629,29		14.26
Andere Vorräte	9.649,26	16.601.727,54	
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	234.749,00		26
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	24.675,00		1
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2.183,92		1
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		3
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	19.674,22		1
Sonstige Vermögensgegenstände	1.265.919,68	1.547.201,82	1.10
<b>Wertpapiere</b>			
Eigene Anteile		1.258.327,85	75
Sonstige Wertpapiere		157.383,05	9
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.153.407,41	1.19
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten	43.799,00		4
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	374.939,03	418.738,03	38
<b>Bilanzsumme</b>		<b>252.114.962,47</b>	<b>254.89</b>



# Bilanz

# Passivseite

	GESCHÄFTSJAHR 2007 IN EUR		VORJAHR 2006 IN TEUR
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital		7.774.000,00	7.774
Kapitalrücklage		11.900.000,00	11.900
<b>Gewinnrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	1.634.344,50		1.634
Rücklage für eigene Anteile	1.258.327,85		757
Bauerneuerungsrücklage	32.280.261,96		31.755
Andere Gewinnrücklagen	0,00	35.172.934,31	478
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	198,77		3
Jahresüberschuss	2.353.201,21		2.001
Einstellung in die Rücklagen für eigene Anteile	-23.560,00	2.329.839,98	
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>57.176.774,29</b>	<b>56.302</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen	3.545.713,00		3.378
Steuerrückstellungen	1.493.642,74		911
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	700.000,00		47
Sonstige Rückstellungen	1.961.403,35	7.700.759,09	2.004
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	153.774.510,02		155.714
davon gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht: EUR 57.762.694,85			(58.888)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	15.039.801,02		17.267
Erhaltene Anzahlungen	16.060.953,64		15.794
Verbindlichkeiten aus Vermietung	555.708,61		515
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	974,49		2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.776.117,82		2.244
Sonstige Verbindlichkeiten	29.363,49	187.237.429,09	719
davon aus Steuern EUR 0,00			(704)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 14.965,27			(16)
<b>Bilanzsumme</b>		<b>252.114.962,47</b>	<b>254.897</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar 2007 bis 31. Dezember 2007

	GESCHÄFTSJAHR 2007 IN EUR		VORJAHR 2006 IN TEU
<b>Umsatzerlöse</b>			
aus der Hausbewirtschaftung	46.039.978,33		44.611,00
aus Verkauf von Grundstücken	1.572.710,00		1.029,00
aus Betreuungstätigkeit	6.060,00		9,00
aus anderen Lieferungen und Leistungen	664.659,00	48.283.407,33	664,00
Verminderung / Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-1.086.285,38	21,00
Andere aktivierte Eigenleistungen		78.154,42	6,00
Sonstige betriebliche Erträge		3.166.583,59	2.820,00
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	23.899.742,05		24.740,00
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	630.806,13		77,00
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	19.483,35	24.550.031,53	23,00
<b>Rohergebnis</b>		25.891.828,43	23.860,00
<b>Personalaufwand</b>			
Löhne und Gehälter	3.394.825,15		3.330,00
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.362.423,26	4.757.248,41	1.180,00
davon für Altersversorgung EUR 696.708,46			(506,00)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		7.325.302,68	6.980,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.752.978,97	2.120,00
Erträge aus Beteiligungen	62.917,49		(60,00)
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 62.917,49			
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	19,25		0,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	119.595,99	182.532,73	60,00
Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		2.516,95	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		6.312.852,49	6.300,00
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		4.923.461,66	4.050,00
Steuern vom Einkommen und Ertrag		1.179.983,66	770,00
Sonstige Steuern		1.390.276,79	1.280,00
<b>Jahresüberschuss</b>		2.353.201,21	2.000,00
Gewinnvortrag		198,77	3,00
Einstellung Rücklage für eigene Anteile		23.560,00	0,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>2.329.839,98</b>	<b>2.000,00</b>



Verkaufsmaßnahme Marienstraße

### Allgemeine Angaben und Erläuterungen zur Bilanzierungs- und Bewertungsmethodik der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sowie sonstige Angaben

#### A. Allgemeine Angaben

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung hat sich keine Veränderung gegenüber dem Vorjahr ergeben. Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

#### B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

##### Immaterielle Vermögensgegenstände

Unter immaterielle Vermögensgegenstände werden die Anschaffungskosten für Anwendungssoftware ausgewiesen. Der planmäßigen linearen Abschreibung liegt eine Nutzungsdauer 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 grundsätzlich 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. Dachgeschossausbauten, Balkonanbauten u.a. 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.

Neubaumaßnahmen sowie Um- und Ausbaumaßnahmen werden seit 1997 bzw. 1992 entsprechend den steuerlichen Abschreibungssätzen mit linear 2 % bzw. 2,5 % der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abgeschrieben, wobei die Abschreibung zeitanteilig ab Fertigstellung erfolgt.

Separate Garagen werden auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren abgeschrieben. Im Geschäftsjahr 2007 wurde eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 410.771,84 EUR infolge einer dauerhaften Wertminderung des Objektes Kanesdyk 2 – 10 durchgeführt.

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 steuerlichen 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; geringwertige Gegenstände (im Wert bis zu je 410,00 EUR) werden im Zugangsjahr in voller Höhe abgeschrieben. Im Geschäftsjahr 2007 wurden Bauvorbereitungskosten in Höhe von 4.991,46 EUR außerplanmäßig abgeschrieben.

#### **Finanzanlagen**

Unter Anteile an verbundenen Unternehmen wird der Nominalwert der Beteiligung an der Suprion Versicherungsvermittlungs GmbH ausgewiesen, die am 10. Juni 2002 gegründet wurde. Neben den Arbeitgeberdarlehen wird ein Darlehen, das einem ehemaligen Mitarbeiter gewährt wurde, unter sonstige Ausleihungen ausgewiesen. Der Ausweis erfolgt zu Nominalwerten. Unter den anderen Finanzanlagen werden 5 Genossenschaftsanteile ausgewiesen.

#### **Umlaufvermögen**

Die unbebauten und die im Bau befindlichen 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.

### Wertpapiere

Die Gesellschaft hat in den Geschäftsjahren 1999, 2005, 2006 und 2007 eigene Anteile zur Bereinigung der Aktionärsstruktur erworben. Es handelt sich um 921 Aktien zum Kaufpreis von 1.258.327,85 EUR.

Der Nominalwert beträgt 478.920,00 EUR (rd. 6,16 % des Grundkapitals). Die Ankäufe gliedern sich wie folgt:

Monat	Anzahl	Kaufpreis	Nominalwert	prozentualer Anteil
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 %

Der unter sonstige Wertpapiere ausgewiesene Geldmarktfonds ist zu Anschaffungskosten abzüglich einer außerplanmäßigen Abschreibung in Höhe von 2.516,95 EUR bewertet.

### 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 sowie gemäß § 249 Abs. 2 HGB für Bauinstandhaltung gebildet. Pensionsrückstellungen sind aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens unter Zugrundelegung der „Richttafeln 2005 G“ nach dem Teilwertverfahren entsprechend § 6a EStG bewertet. Die Rückstellungen für Jubiläumsverbindlichkeiten und für die Zahlung zur Kranken- und Pflegeversicherung eines ehemaligen Vorstandsmitgliedes sind mit einem Zinssatz von 5,5 % abgezinst.

## Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind zum Rückzahlungsbetrag passiviert. Aufwendungsdarlehen sind ausnahmslos passiviert. Rentenverpflichtungen sind zum Barwert (Zinssatz 5,5 % bzw. 6,0 %) angesetzt.

## 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 2007

Forderungen	insgesamt EUR	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	
		Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
aus Vermietung	234.749,00	5.839,79	15.027,77
aus Verkauf von Grundstücken	24.675,00	0,00	0,00
aus Betreuungstätigkeit	2.183,92	0,00	0,00
aus anderen Lieferung und Leistungen	0,00	0,00	0,00
gegen verbundene Unternehmen	19.674,22	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	1.265.919,68	195.102,99	0,00
	<b>1.547.201,82</b>	<b>200.942,78</b>	<b>15.027,77</b>

In der Position "Sonstige Vermögensgegenstände" sind keine wesentlichen Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlußstichtag rechtlich entstehen.

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten EUR	Zugän EUR
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte u. ä. Rechte	798.235,25	55.262,00
<b>Sachanlagen</b>		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	365.822.506,26	4.587.130,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.315.082,04	96.735,00
Grundstücke ohne Bauten	4.375.847,73	0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	110.858,33	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	246.048,17	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.591.620,71	152.042,00
Anlagen im Bau	0,00	704.091,00
Bauvorbereitungskosten	468.335,07	583.492,00
	381.930.298,31	6.123.482,00
<b>Finanzanlagen</b>		
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	0,00
Sonstige Ausleihungen	110.844,46	8.000,00
Andere Finanzanlagen	350,00	0,00
	136.194,46	8.000,00
	<b>382.864.728,02</b>	<b>6.186.745,00</b>



Abgänge EUR	Umbuchungen (+/-) EUR	Abschreibungen (kumuliert) EUR	Buchwert am 31.12.2006 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR
0,00	0,00	-791.630,43	61.867,41	69.765,59
	-643.131,04			
-1.357.062,29	138.932,83	-150.832.459,33	217.715.916,97	6.962.801,50
-16.201,59	0,00	-3.410.419,75	5.985.196,57	154.807,44
0,00	-301.836,84	0,00	4.074.010,89	0,00
-23,98	0,00	0,00	110.834,35	0,00
0,00	0,00	-245.965,03	83,14	303,47
-195.191,12	0,00	-1.189.293,02	359.178,98	132.633,22
0,00	1.416.657,26	0,00	2.120.738,54	0,00
-4.991,46	-610.622,21	0,00	436.213,89	4.991,46
	1.555.590,09			
-1.573.470,44	-1.555.590,09	-155.678.137,13	230.802.173,33	7.255.537,09
0,00	0,00	0,00	25.000,00	0,00
-30.058,43	0,00	0,00	88.786,03	0,00
0,00	0,00	0,00	350,00	0,00
-30.058,43	0,00	0,00	114.136,03	0,00
	-1.555.590,09			
-1.603.528,87	1.555.590,09	-156.469.767,56	230.978.176,77	7.325.302,68

## Anhang Rücklagen- und Verbindlichkeitsspiegel

### ■ Rücklagenspiegel 2007 in EUR

	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung der Hauptversammlung a. d. Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus Jahres- überschuss Geschäftsjahr	Umbuchung	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
1. Kapitalrücklage	11.900.000,00	0,00			11.900.000,00
2. Gewinnrücklagen					
a) Gesetzliche Rücklage	1.634.344,50	0,00	0,00		1.634.344,50
b) Rücklage für eigene Anteile	756.527,85	0,00	23.560,00	478.240,00	1.258.327,85
c) Bauerneuerungsrücklage	31.755.261,96	525.000,00	0,00		32.280.261,96
d) Andere Gewinnrücklagen	478.240,00	0,00	0,00	- 478.240,00	0,00

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.

Steuerrückstellungen wurden für Körperschaft- und Gewerbesteuer gebildet.

Die Rückstellung für Bauinstandhaltung (TEUR 700) wurde im Geschäftsjahr für dringend notwendige Bauinstandhaltungsmaßnahmen bei diversen Objekten zu Lasten des sonstigen Aufwandes gebildet.

Die "Sonstigen Rückstellungen" enthalten im wesentlichen Rückstellungen für Risiken beim Objekt Bromeledonk (TEUR 1.070), für noch anfallende Baukosten bei Bauträgermaßnahmen (TEUR 178), für Zuschüsse zur Kranken- und Pflegeversicherung für ein ehemaliges Vorstandmitglied (TEUR 183), für Altersteilzeit (TEUR 177), für Urlaubsreste (TEUR 114) sowie für Jahresabschluß und Prüfungskosten (TEUR 140).

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

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

■ **Verbindlichkeitspiegel 2007** in EUR

	Insgesamt EUR	Davon Restlaufzeit			Gesichert durch	
		unter 1 Jahr EUR	1 bis 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	Grundpfandrechte EUR	Bürgschaft EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	153.774.510,02	6.426.210,36	19.371.067,23	127.977.232,43	97.711.072,29	54.503.266,25
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	15.039.801,02	677.890,41	2.102.522,04	12.259.388,57	15.029.263,21	0,00
Erhaltene Anzahlungen	16.060.953,64	16.060.953,64	0,00	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	555.708,61	555.708,61	0,00	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	974,49	974,49	0,00	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.776.117,82	1.776.117,82	0,00	0,00	0,00	0,00
sonstige Verbindlichkeiten	29.363,49	15.245,42	4.344,04	9.774,03	0,00	0,00
	<b>187.237.429,09</b>	<b>25.513.100,75</b>	<b>21.477.933,31</b>	<b>140.246.395,03</b>	<b>112.740.335,50</b>	<b>54.503.266,25</b>

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind wesentliche periodenfremde Erträge in Höhe von 1.729 TEUR enthalten (vorwiegend Buchgewinne aus Anlagenverkäufen, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten und Eingänge auf abgeschriebene Mietforderungen).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen entfallen mit TEUR 9 auf wesentliche periodenfremde Aufwendungen (Verluste aus Anlageabgängen).

## D. Sonstige Angaben

Es bestehen Haftungsverhältnisse aus persönlichen Haftungen gemäß § 416 BGB in Höhe von 165.574,30 EUR.

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

Das Bestellobligo für vergebene Bau- und Modernisierungsaufträge ist durch zugesagte, aber noch nicht valutierte Kredite gedeckt. Zukünftige Bauinstandhaltungen, soweit nicht passiviert, können mit Eigenmitteln und aus den Jahresergebnissen finanziert werden. Zukünftige Modernisierungen werden mit Eigenkapital oder branchenüblich fremdfinanziert.

Die Gesellschaft ist gem. § 285 Nr. 11 HGB an der Suprion Versicherungsvermittlungs GmbH mit Sitz in Krefeld mit 100 % des Stammkapitals beteiligt. Die Suprion Versicherungsvermittlungs GmbH hat im Geschäftsjahr 2007 einen vorläufigen Jahresüberschuß in Höhe von 69.076,77 EUR erwirtschaftet. Das Eigenkapital beträgt 94.076,77 EUR. Dies entspricht 77,56 % der Bilanzsumme in Höhe von 121.297,88 EUR.

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

Der unter den „Sonstigen Wertpapieren“ ausgewiesene Betrag von 157.383,05 EUR dient der Insolvenzversicherung gemäß § 8a Altersteilzeitgesetz.



An der Charlottenburg 10-16

Zwei derivative Finanzinstrumente wurden von der Gesellschaft zur Absicherung von Zinsrisiken genutzt. Die Derivate wurden nach dem Modell Black-Scholes, Heath-Jarrow-Morton bewertet.

Das erste Derivat ist ein Swap mit einem Nominalbetrag von 1.831.000 EUR. Ein Darlehen (der Deutschen Bank AG Restvaluta per 31.12.07: 1.721.746,43 EUR) dient als Grundlage des Swaps. Der Swap dient zur Absicherung der Zinsen für die Periode 2002 – 2012. Zum Stichtag hatte der Swap einen Wert von 62.619,90 EUR zu Lasten der Gesellschaft.

Das zweite Derivat ist ein Swap mit einem Nominalbetrag von 3.300.000 EUR. Ein Darlehen (der Sparkasse Krefeld Restvaluta per 31.12.07: 3.025.310,01 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 85.153,00 EUR zu Lasten der Gesellschaft. Durch die Kombination der Swaps mit den variabel verzinsten Darlehen wird eine Vertragskonstruktion vergleichbar einem Festzinsdarlehen erreicht.

Die Werte entsprechen einer Neuberechnung der Vereinbarungen zum Bilanzstichtag unter Berücksichtigung des gesunkenen Zinsniveaus. Es bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene Treuhandvermögen bzw. Treuhandverbindlichkeiten in Höhe von jeweils 25.628,33 EUR.

- Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
kaufmännische Mitarbeiter	37	7
technische Mitarbeiter	11	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb Hauswarte, u. a.	10	7
	<b>58</b>	<b>15</b>

Außerdem wurden durchschnittlich 5 Auszubildende beschäftigt.

Für die Mitarbeiter(innen) besteht eine zusätzliche Altersversorgung bei der RZVK.

Der derzeitige Umlagesatz beträgt 4,25% der ZVK-pflichtigen Arbeitsentgelte in Höhe von derzeit rd. 2.964 TEUR. Auf die Angabe der Vorstandsgehälter wird gem. § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

Die Aufsichtsratsmitglieder erhielten eine Auslagenerstattung von insgesamt 12.330,00 EUR.

An frühere Mitglieder des Vorstandes und ihre Hinterbliebenen wurden insgesamt 269.104,08 EUR gezahlt.

Für laufende Pensionsverpflichtungen gegenüber dieser Personengruppe wurde eine Rückstellung in Höhe von 3.231.275,00 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.



Umbaumaßnahme Rheinfeld 1-5

**Mitglied des Vorstandes ist:**

Dipl.-Betriebswirt Thomas Siegert, Willich

**Mitglieder des Aufsichtsrates sind:**

Petra Schneppe, MdL, Krefeld (Vorsitzende)

Dieter Backerra, Maler und Lackierer, Krefeld

Ludger Gooßens, Sparkassendirektor, Krefeld

Petra Hackstein, kfm. Angestellte, Wohnstätte, Kerken

Ulrich Hahnen, Dipl. Finanzwirt, Krefeld

Wolfgang Helbach, techn. Angestellter, Wohnstätte, Mülheim

Gregor Kathstede, Oberbürgermeister

Herbert Kohnen, techn. Angestellter, Wohnstätte, Tönisvorst

Hans-Peter Kreuzberg, Oberstudiendirektor, Krefeld

Wilfried Lattrich, Dipl. Chemiker, Krefeld

Stefani Mälzer, Personalentwicklerin, Krefeld

Werner Siebertz, Gärtnermeister, Krefeld

Wolfgang Tschorn, kfm. Angestellter, Wohnstätte, Krefeld

Hans Winter, techn. Angestellter, Wohnstätte, Krefeld ( 2. stellv. Vorsitzender )

Günter Wolff, Selbst. Kaufmann, Krefeld ( 1. stellv. Vorsitzender )

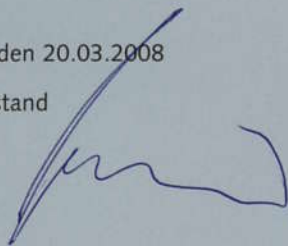
**E. Weitere Angaben**

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft betrug am 31. Dezember 2007 7.774.000,-- EUR und war voll eingezahlt. Es ist eingeteilt in 14.950 vinkulierte Namensaktien zum Nennbetrag von je 520,-- EUR. Am gezeichneten Kapital ist die Hauptaktionärin Stadt Krefeld mit 5.461.040,-- EUR oder 70,25 v.H. beteiligt.

	Geschäftsjahr insgesamt EUR	Restlaufzeit unter 1 Jahr EUR	Vorjahr insgesamt	Restlaufzeit unter 1 Jahr EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	153.774.510,02	6.426.210,36	155.713.669,90	4.747.317,9
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	15.039.801,02	677.890,41	17.266.633,15	746.408,9
Erhaltene Anzahlungen	16.060.953,64	16.060.953,64	15.793.684,56	15.793.684,5
Verbindlichkeiten aus Vermietungen	555.708,61	555.708,61	515.059,37	515.059,3
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	974,49	974,49	2.138,77	2.138,7
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.776.117,82	1.776.117,82	2.244.451,16	2.244.451,1
Sonstige Verbindlichkeiten	29.363,49	15.245,42	719.790,09	704.586,0
	<b>187.237.429,09</b>	<b>25.513.100,75</b>	<b>192.255.427,00</b>	<b>24.753.646,7</b>

Krefeld, den 20.03.2008

Der Vorstand



Dipl.-Betriebswirt Siegert



## Gewinnverwendungsvorschlag

### Gewinnverwendungsvorschlag

Der Vorstand beabsichtigt, der Hauptversammlung vorzuschlagen, den Bilanzgewinn 2007 wie folgt zu verwenden:

Der Vorstand schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn 2007 von	EUR 2.329.839,98
eine Dividende in Höhe von 20 % an die dividendenberechtigten Aktionäre auszuschütten.	EUR 1.459.016,00
Es wird vorgeschlagen, den verbleibenden Gewinn in Höhe von auf neue Rechnung vorzutragen.	EUR 870.823,98



Umbaumaßnahme Voltastraße 60-68

## Bestätigungsvermerk

Wir erteilen der Wohnstätte Krefeld Wohnungs-Aktiengesellschaft, Krefeld, nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung des Jahresabschlusses einschließlich des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2007 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk:

„Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Wohnstätte Krefeld Wohnungs-Aktiengesellschaft, Krefeld, für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2007 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung des Vorstandes der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

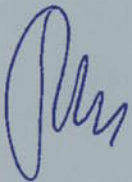
Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach §317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens- Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstandes sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

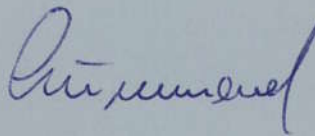
Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Düsseldorf, den 26. März 2008

Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V.



Schiffers  
Wirtschaftsprüfer



Crummenerl  
Wirtschaftsprüfer

**Der Aufsichtsrat überzeugte sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung.**

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 2007 fanden insgesamt vier Sitzungen des Aufsichtsrates und zwei Hauptversammlungen 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 am 15.06.2007 bestellte den Verband Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf zum Abschlussprüfer. Der Aufsichtsrat hat den Prüfungsverband daraufhin umgehend beauftragt. Der Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland – Westfalen e. V. Düsseldorf hat den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang- unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht geprüft und den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Den Jahresabschluß zum 31. Dezember 2007, den Lagebericht sowie den Vorschlag des Vorstandes für die Gewinnverwendung hat der Aufsichtsrat zur Kenntnis genommen. Es bestanden keine Einwendungen und der Aufsichtsrat stimmt demzufolge dem Ergebnis der Abschlussprüfung zu. Der Aufsichtsrat stellt den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss zum 31.12.2007 fest; der Jahresabschluss ist damit festgestellt. Der Aufsichtsrat folgt dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes.

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:



Aufsichtsratsvorsitzende Petra Schneppe

„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 31. März 2008

Die Aufsichtsratsvorsitzende

A handwritten signature in blue ink, which appears to read 'Petra Schneppe'. The signature is written in a cursive style.

Petra Schneppe

## Herzlichen Dank

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.



Umbaumaßnahme Voltastraße 60

### Impressum

Fotos:

Wohnstätte Krefeld,

Claudia Heymanns und Klaus Becker;

Portrait Thomas Siegert:

Lothar Strücken (Westdeutsche Zeitung);

Peoplefotos: Fotoarchive

Druck und Weiterverarbeitung:

Scan + Proof, Krefeld

W O H N S T Ä T T E   K R E F E L D   W O H N U N G S - A K T I E N G E S E L L S C H A F T

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