



Wohnstätte Krefeld

Dienstleistungen rund ums Wohnen



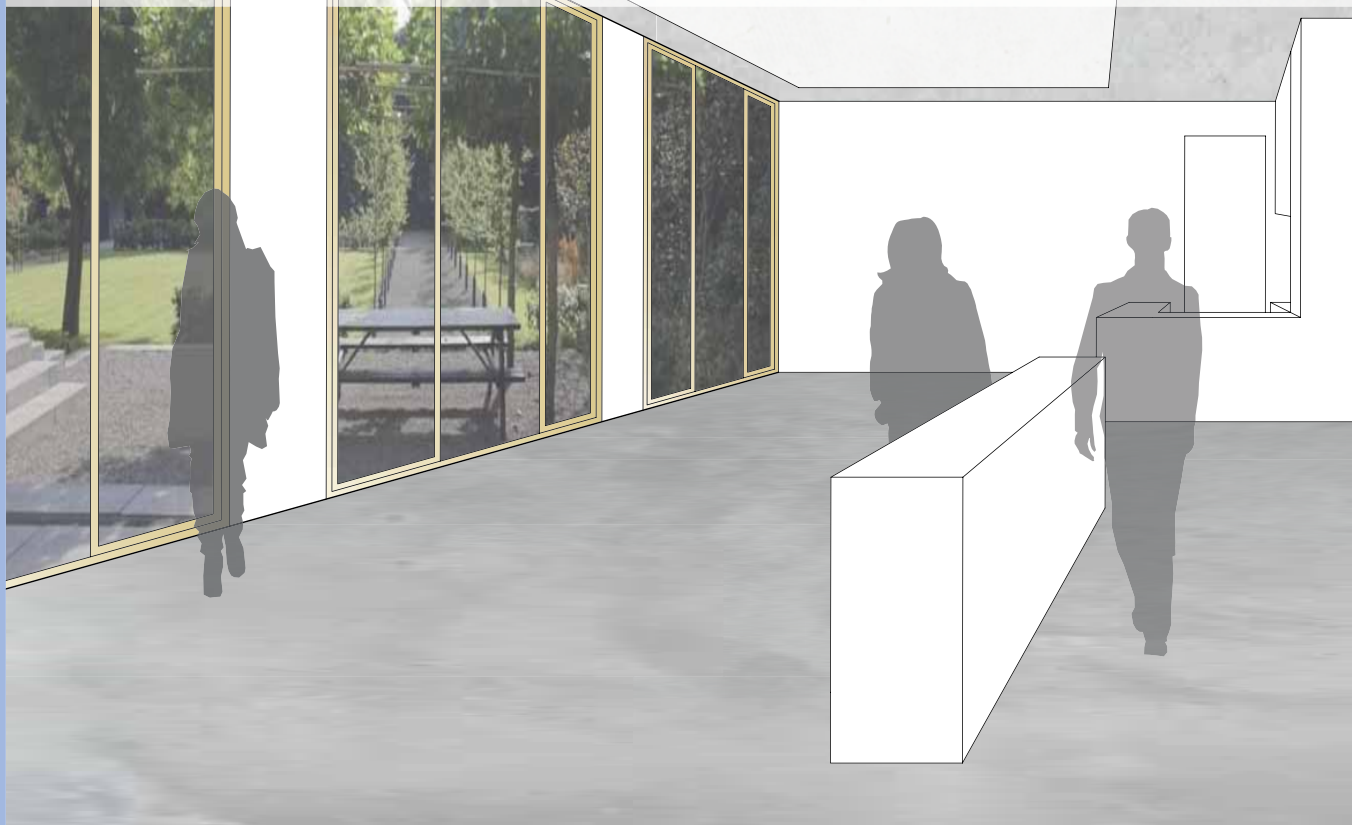
JAHRESBERICHT 2014

Wohnraum schaffen
sanieren
modernisieren
verwalten

Unsere
Verantwortung
für Krefeld



Die Wohnstätte Krefeld gibt Einblick
in die Entwicklung des Unternehmens im Jahr 2014
und schafft Ausblicke in die Zukunft.



Inhalt

	Seite
Organe der Gesellschaft	4
Bericht des Vorstandes	6
Lagebericht gemäß 289 HGB	10
Gekürzter Jahresabschluss 2014	
Bilanz	17
Gewinn- und Verlustrechnung	20
Anhang	22
Gewinnverwendungsvorschlag	33
Bericht des Aufsichtsrates	34
Impressum	36

Kennzahlen der Wohnstätte Krefeld

	in	2014	2013	2012	2011	2010
Bilanzsumme	TEUR	274.730	261.040	251.346	254.345	256.680
Anlagevermögen	TEUR	243.196	234.250	227.659	227.884	230.169
Eigenkapital insgesamt	TEUR	65.922	63.880	62.843	61.838	60.889
Eigenkapitalquote	%	24,0	24,5	25,0	24,3	23,7
Umsatzerlöse	TEUR	53.903	52.559	51.569	51.570	50.472
Instandhaltungskosten	TEUR	9.856	10.087	10.622	10.834	9.835
Jahresüberschuss	TEUR	6.297	5.259	5.175	4.716	4.844
Mieterwechsel	Anzahl	853	891	966	883	846
Fluktuationsquote	%	9,6	9,8	10,5	9,5	9,1
Leerstandsquote	%	8,3	9,8	9,3	9,0	7,3

Titelseite: Neubaumaßnahme Pappelstraße
 Innenseite: Entwurf Innenhof neues Verwaltungsgebäude, Büro Blocher Blocher Partner, Stuttgart

Aufsichtsratsvorsitzende Petra Schneppe, Vorstand Thomas Siegert



Vorstand

Thomas Siegert

Diplom-Betriebswirt
Willich

Aufsichtsrat

Petra Schneppe

(Vorsitzende)
Ratsfrau der Stadt Krefeld
Krefeld

Jürgen Wettingfeld

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

Udo Waldau

(zweiter stellvertretender
Vorsitzender)
kaufmännischer Angestellter
Wohnstätte
Issum

Ulrich Hahnen

Ratsherr der Stadt Krefeld
Diplom-Finanzwirt
Krefeld

Wolfgang Helbach

technischer Angestellter
Wohnstätte
Mülheim

Jürgen Hengst

Ratsherr der Stadt Krefeld
Oberstudienrat
Krefeld

Claudia Heymanns

Diplom-Betriebswirtin
Wohnstätte
Krefeld

Paul Hoffmann

Ratsherr der Stadt Krefeld
Arzt
Krefeld

Markus Kirschbaum

Sparkassendirektor
Kempen

Ralf Krings

Ratsherr der Stadt Krefeld
selbst. Kaufmann
Krefeld

Martin Linne

Baudezernent
Duisburg

Stefani Mälzer

Ratsfrau der Stadt Krefeld
Personalentwicklerin
Krefeld

Philibert Reuters

Ratsherr der Stadt Krefeld
Bankkaufmann
Krefeld

Dominik Tschorn

kaufmännischer Angestellter
Wohnstätte
Krefeld

Wolfgang Tschorn

kaufmännischer Angestellter
Wohnstätte
Krefeld



Neben dem Neubau unseres
Verwaltungsgebäudes wird die Wohnstätte
Krefeld AG zum 1. Juli 2015
ihre Geschäftsbereiche neu strukturieren.



Thomas Siegert, Dirk Leuchtenberger, Peter Schwarz, Wolfgang Fenzke



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

Auch im Geschäftsjahr 2014 hat sich die positive Geschäftsentwicklung der Wohnstätte Krefeld AG fortgesetzt.

Der Jahresüberschuss hat sich von 5,26 Mio. EUR auf rd. 6,30 Mio. EUR erhöht. Die Umsatzerlöse sind um rd. 3 % auf 53,90 Mio. EUR angestiegen. Somit erzielte die Wohnstätte Krefeld AG im Geschäftsjahr 2014 eine Umsatzrendite von rd. 11,5 %. Die Eigenkapitalrentabilität hat sich ebenfalls erhöht und liegt nunmehr bei 9,5 %. Aufgrund der hohen Investitionstätigkeit hat sich die Eigenkapitalquote geringfügig auf 24,0 % reduziert. Das Eigenkapital beträgt nunmehr 65,92 Mio. EUR bei einer Bilanzsumme 274,73 Mio. EUR. Der Cash-Flow beläuft sich im Geschäftsjahr 2014 auf 15,94 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 31.12.2014 befinden sich bei der Wohnstätte Krefeld AG insgesamt 136 Wohnungen und 6 Gewerbeeinheiten im Bau. Weitere 35 Wohnungen und 4 Gewerbeeinheiten werden umgebaut. Auch im Geschäftsjahr 2014 hat die Gesellschaft 34 Häuser mit 165 Wohnungen abgebrochen, um auf diesen Grundstücken Neubaumaßnahmen durchführen zu können. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um die ehemaligen Obdachlosenunterkünfte an der Herbertzstraße in Oppum. Auf dem rd. 30.000 qm großen Areal wird die Wohnstätte Krefeld AG im Geschäftsjahr 2015 einen europaweiten Architektenwettbewerb durchführen. Neben dem Stadtteil Oppum sind auch zukünftig wesentliche Investitionsschwerpunkte der Wohnstätte Krefeld AG die Stadtteile Gartenstadt sowie Linn.

Im Juni 2015 wird die Wohnstätte Krefeld AG mit dem Neubau Ihres Verwaltungsgebäudes am Standort der ehemaligen Werkkunstschule an der Neuen Linner Straße 92/ Petersstraße 119, 121 beginnen. Der Bauantrag wurde bereits Mitte Dezember 2014 bei der Stadt Krefeld eingereicht.

Neben dem Neubau unseres Verwaltungsgebäudes wird die Wohnstätte Krefeld AG zum 1. Juli 2015 ihre Geschäftsbereiche neu strukturieren. Insbesondere die Integration der Instandhaltungsabteilung in die Hausbewirtschaftung wird dazu beitragen, dass die Wohnstätte Krefeld AG sich noch kundenorientierter aufstellen wird. Zukünftig werden die rd. 9.000 Wohnungen der Wohnstätte Krefeld AG in 7 Vermietungsbezirken von jeweils 4 Mitarbeitern(innen) betreut. Den Geschäftsbereich I wird unser Prokurist Herr Peter Schwarz leiten.

Der Geschäftsbereich II Technik, den unser Prokurist Herr Dirk Leuchtenberger leitet, wird auch zukünftig unsere Neubau- und Umbaumaßnahmen sowie Baubetreuungen durchführen. Im Geschäftsbereich III, der zukünftig von unserem Prokuristen Herrn Wolfgang Fenzke geleitet wird, sind neben dem Finanz- und Rechnungswesen die IT-Abteilung und die Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaft angesiedelt.

Mit diesen Veränderungen soll auch zukünftig gewährleistet sein, dass die Wohnstätte Krefeld AG ihre selbst gesteckten Ziele erreichen wird.

Darüber hinaus werden zum 1. Juli 2015 die Öffnungszeiten in der Hauptgeschäftsstelle erweitert. Wir sind zukünftig montags–donnerstags von 8:00–17:30 Uhr und freitags von 8:00–13:00 Uhr für unsere Kunden erreichbar. Die bisherigen „Allgemeinen Öffnungszeiten“ werden größtenteils durch mit Kunden abgestimmte Besprechungstermine ersetzt. Dadurch sollen Wartezeiten verkürzt oder ganz vermieden werden. Ein weiterer Vorteil der abgestimmten Termine ist, dass sich unsere Mitarbeiter(innen) besser auf das Gespräch mit ihren Kunden vorbereiten können.

Bautätigkeit: Anlagevermögen

		Wohnungen	Gewerbe	veranschlagte Gesamtkosten einschl. Kostenüber-/unter- schreitungen TEUR	bis 31.12.2014 angefallene Kosten TEUR
Im Geschäftsjahr 2014 wurden vier Baumaßnahmen bezugsfertig:					
Neubau:	Hardenbergstraße 47, 49	18		4.405	4.409
	Hardenbergstraße 43, 45	19		4.101	3.967
	Traarer Straße 101, 103	16		2.808	2.390
Umbau:	Breslauer Straße 161–167	24		1.899	1.688
		77		13.213	12.454
Im Geschäftsjahr 2015 plant die Gesellschaft die Fortführung der in 2014 bereits begonnenen Mietwohnobjekte:					
Neubau:	Hardenbergstr. 39, 41/Viktoriastr. 5	29		5.833	4.841
	Friedrichplatz 1, 1 a	23		4.593	3.467
	Pappelstraße 9–11	32		5.474	3.794
	Quartelkämpchen 54	21		3.088	1.177
	Maybachstraße/Werkstättenstraße	24	5	6.203	1.572
	Honschaft-Rath-Platz		1	89	51
	Haverkamp 15	7		2.188	595
Umbau:	Friedrichstraße 47, 49	11	4	1.674	962
	Breslauer Straße 209–215	24		1.899	606
		171	10	31.041	17.065
Im Geschäftsjahr 2015 plant die Gesellschaft den Baubeginn der folgenden Bauvorhaben:					
Neubau:	Königsberger Straße	16		3.667	190
	Neue Linner Str. 92/Petersstr. 119, 121	4	2	17.192	2.011
	Breslauer Straße 133–137	36	3	10.520	981
	Rathenaustraße 45–47	6 MEFH		1.370	216
	Lise-Meitner-Weg 6–8	12		2.949	315
Umbau:	St. Töniser Straße 60		1	4.735	16
	Breslauer Str. 257–263	24		1.899	69
		92/6 MEFH	6	42.332	3.798
		340/6 MEFH	16	86.586	33.317

Wohnungsbestand

Die Gesellschaft bewirtschaftete am 31. Dezember 2014 insgesamt 8.941 ihr gehörende Wohnungen, 115 Gewerbeeinheiten und zwei Seniorenheime. Der Bestand gliedert sich in:

Anzahl Wohnungen/Gewerbe

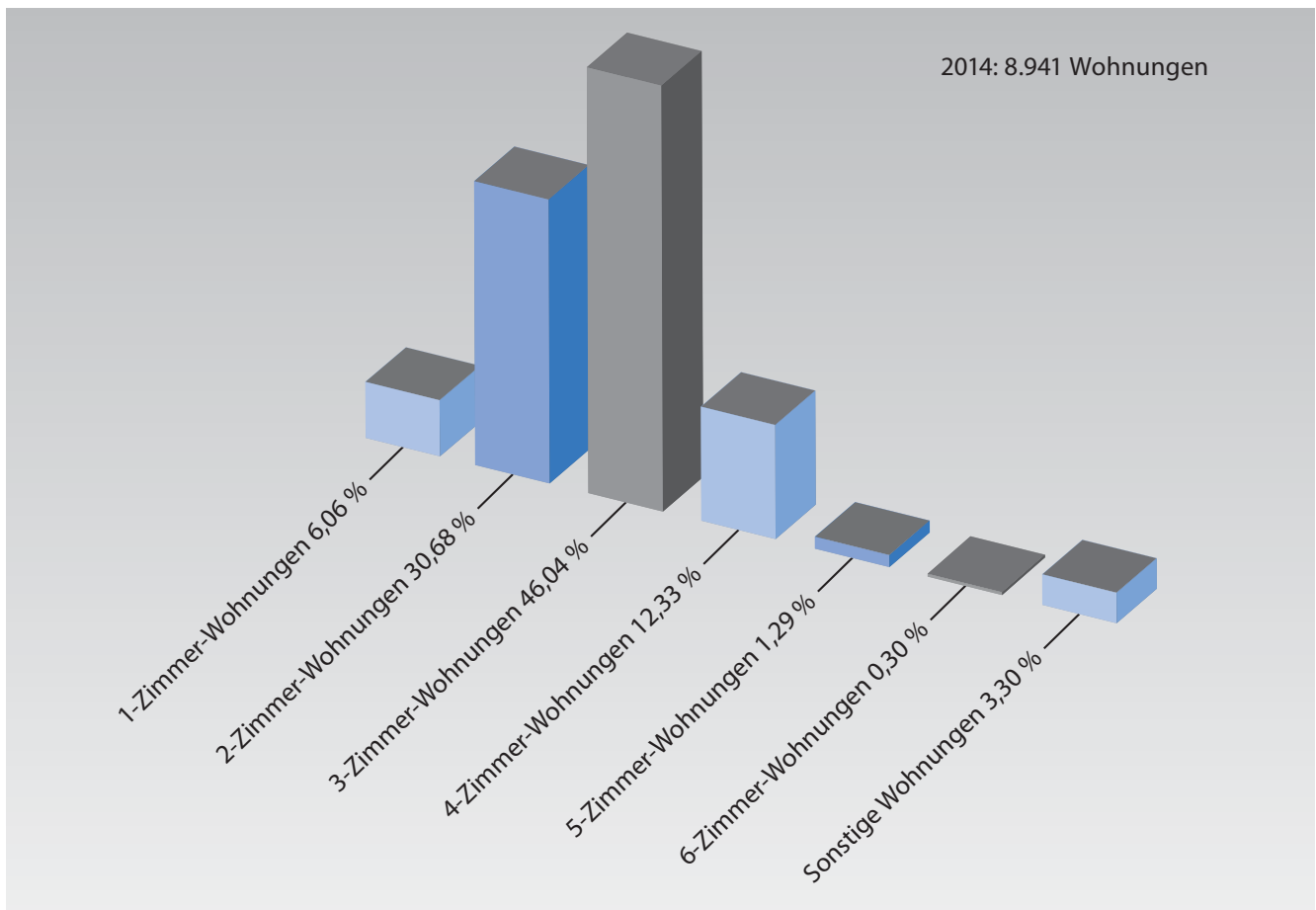
Freifinanzierte Wohnungen	7.341
Öffentlich geförderte Wohnungen	1.600
Gewerbliche Objekte	115
Seniorenheim	2

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 58,37% aus. Die Nachfrage der 2-Zimmer-Wohnungen

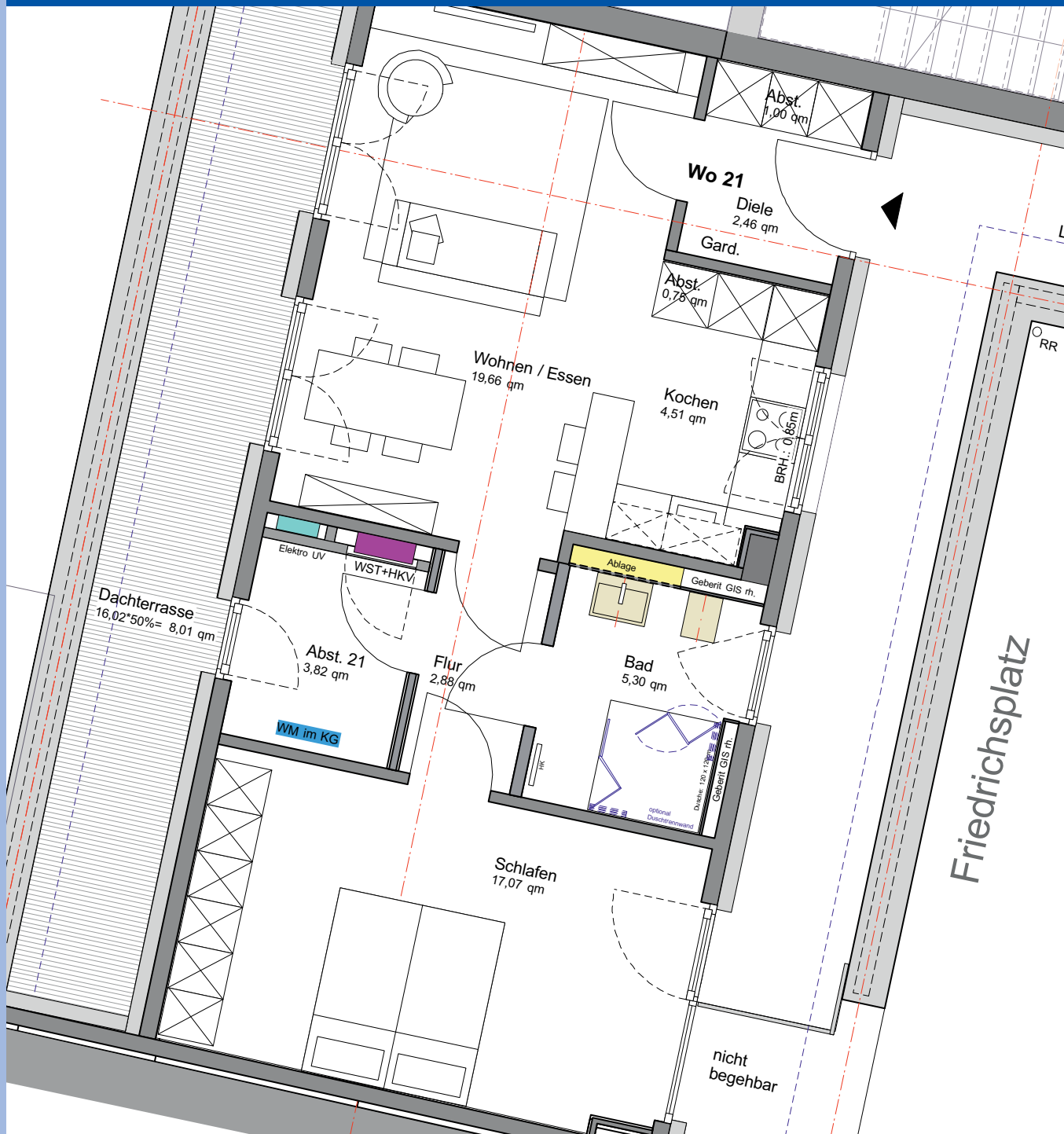
mit einem Anteil von 30,68% hat eine steigende Tendenz. Im Geschäftsjahr 2014 fanden 853 Mieterwechsel statt, was einer Fluktuationsrate von 9,6% des Wohnungsbestandes entspricht.

Entwicklung des Wohnungsbestandes



» Gegenüber dem Vorjahr hat sich das Jahresergebnis um TEUR 1.038 auf TEUR 6.297 erhöht. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus einem gestiegenen Ergebnis der Hausbewirtschaftung. «

Neubaumaßnahme Friedrichsplatz



Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Im Herbst 2014 expandiert die Weltproduktion weiterhin in mäßigem Tempo. Zwar setzt sich in den USA und Großbritannien der Aufschwung fort, aber im Euroraum hat die Erholung, anders als noch im Frühjahr erwartet, nicht Tritt gefasst.

Die geldpolitische Ausrichtung in den fortgeschrittenen Volkswirtschaften hat sich entsprechend den unterschiedlichen Konjunkturverläufen im Jahr 2014 zu differenzieren begonnen. Der Leitzinssatz liegt weiterhin überwiegend an der Nullprozentmarke.

Die konjunkturelle Grunddynamik im Euroraum ist weiterhin gering, die gesamtwirtschaftliche Produktion nahm im ersten Halbjahr merklich schwächer zu als erwartet. Die Prognosen für 2015 gehen jedoch von einer etwas höheren Zunahme des realen Bruttoinlandsprodukts aus.

Die deutsche Wirtschaft hat sich im Jahresdurchschnitt 2014 insgesamt als stabil erwiesen. Um 1,5% war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt höher als im Vorjahr

und lag damit über dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre von 1,2%. Nach dem schwungvollen Jahresauftakt und der folgenden Schwächephase im vergangenen Sommer hat sich die konjunkturelle Lage zum Jahresende 2014 stabilisiert.

Die Zinsentwicklung zwischen Anfang und Ende 2014 war im mittel- und langfristigen Bereich der Volumina über 1 Mio. Euro weiter rückläufig.

Die Arbeitslosenquote hat sich im Dezember 2014 auf 6,4% reduziert. Für 2015 wird mit einem leichten Anstieg auf 6,8% gerechnet.

Die Wohnungsnachfrage bleibt in Deutschland regional sehr unterschiedlich. In einigen Metropolen hält ein knappes Wohnungsangebot die Mieten auf hohem Niveau. Die Nachfragesituation hat sich in Krefeld bei Neubauwohnungen und kernsanierten Wohnungen weiter verbessert. Bei Altbeständen mit einer schlechten technischen Ausstattung besteht jedoch weiterhin ein Angebotsüberhang.

Gegenstand und Zweck

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

d.h. eine Kostendeckung einschließlich angemessener Verzinsung des Eigenkapitals sowie die Bildung ausreichender Rücklagen unter Berücksichtigung einer Gesamtrentabilität des Unternehmens ermöglichen. Dieser Zweck wurde mit den im Geschäftsjahr 2014 durchgeführten Maßnahmen erreicht.

Geschäftsergebnis

Gegenüber dem Vorjahr hat sich das Jahresergebnis um TEUR 1.038 auf TEUR 6.297 erhöht. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus einem gestiegenen Ergebnis der Hausbewirtschaftung.

Bestandsbewirtschaftung

Am 31. Dezember 2014 befanden sich 1.543 Häuser mit 8.941 Wohnungen, davon 1.600 WE öffentlich gefördert und 7.341 WE frei finanziert, 2 Seniorenheime, 115 Gewerbeeinheiten und 2.279 Garagen bzw. Stellplätze mit einer Wohn- und Nutzfläche von 615.183 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 2014 auf TEUR 8.229 bzw. TEUR 480. 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 1.429.602 qm. Von den 191.387 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 7 Eigentumswohnungen, 9 Mieteinfamilienhäuser

bzw. Mehrfamilienhäuser mit 39 Wohnungen veräußert. Des Weiteren wurden 7 unbebaute Grundstücke verkauft.

Im Umlaufvermögen werden zum Verkauf bestimmte unbebaute Grundstücksflächen von 100.964 qm ausgewiesen. Im Berichtsjahr wurden 6 Grundstücke im Gebiet Korekamp/Haverkamp in Krefeld Oppum veräußert.

Bautätigkeit

Im Geschäftsjahr 2014 hat die Gesellschaft 6 Neubauten mit 53 Wohnungen und 4 Umbauten mit 24 Wohnungen bezugsfertig erstellt. Zurzeit befinden sich 10 Häuser mit 136 Mietwohnungen im Bau. Darüber hinaus baut die Gesellschaft 6 Häuser mit 35 Wohnungen und 4 Gewerbeeinheiten um.

Personalwesen

Am 31. Dezember 2014 hat die Gesellschaft 75 Vollzeit- und 9 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	2014	2013
Eigenkapitalquote	%	24,0	24,5
Eigenkapitalrentabilität	%	9,5	8,2
Cashflow	TEUR	15.944	12.517
Durchschnittliche Sollmiete	EUR/qm/mtl.	5,09	4,89
Instandhaltungskosten	EUR/qm	16,00	16,10
Fluktuationsquote	%	9,6	9,8
Leerstandsquote	%	8,3	9,8
davon maßnahmenbedingt	%	5,8	7,3

Ertragslage

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

	2014 TEUR	2013 TEUR	Veränderung TEUR
Hausbewirtschaftung	7.840	6.662	1.178
Bautätigkeit	- 1.268	- 2.158	890
Verkaufstätigkeit	374	823	- 449
Sonstige Geschäftsvorfälle	- 39	119	- 158
Betriebsergebnis	6.907	5.446	1.461
Beteiligungs- und Finanzergebnis	72	- 152	224
Neutrales Ergebnis	- 723	- 33	- 690
	6.256	5.261	995
Steuern vom Einkommen und Ertrag	41	- 2	43
Jahresüberschuss	6.297	5.259	1.038

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 1.178 auf TEUR 7.840 erhöht. Zu dieser Ergebnisverbesserung haben insbesondere höhere Sollmieten abzüglich Erlösschmälerungen (TEUR 1.159) beigetragen.

Der Verlustbeitrag der Bautätigkeit (-TEUR 1.268) hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 890 verringert. Er ergibt sich aus zugeordneten Verwaltungskosten (TEUR 1.368), aus um TEUR 1.219 gesunkenen Abbruchkosten (TEUR 119) und aus Verlusten aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens durch Abbruch (TEUR 10), denen aktivierte Eigenleistungen (TEUR 229) gegenüberstehen.

Das positive Ergebnis der Verkaufstätigkeit von TEUR 374 resultiert aus einem Gewinn der Verkaufstätigkeit im Anlagevermögen von TEUR 1.891, der aus Buchgewinnen von 2.088 abzüglich verrechneter Verwaltungskosten für die Verkaufstätigkeit des Anlagevermögens (TEUR 174), Verluste aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens durch Verkauf (TEUR 9) sowie übriger angefallener Kosten (TEUR 14) entstanden ist und einem Verlust aus der Verkaufstätigkeit des Umlaufvermögens von TEUR 1.517. Der Verlust aus der Verkaufstätigkeit resultiert aus einem Gewinn aus dem Verkauf von Grundstücken

des Umlaufvermögens von TEUR 17, aus Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten von TEUR 44, aus Abschreibungen auf Grundstücksflächen im geplanten Baugebiet Krefeld Hüls Südwest von TEUR 1.471, aus in Ausübung des Bilanzierungswahlrechtes gemäß § 255 Abs. 2 HGB nicht aktivierter, aber verrechneter Personal- und Sachaufwand für die Verkaufstätigkeit des Umlaufvermögens von TEUR 18 und aus sonstigen Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke von TEUR 1.

Das Ergebnis aus den sonstigen Geschäftsvorfällen beträgt -TEUR 39. Das um TEUR 158 niedrigere Ergebnis ist im Wesentlichen auf geringere Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen (-TEUR 124) zurückzuführen.

Den Zins- und Beteiligungserträgen von TEUR 185 sowie den Erträgen aus der Abzinsung langfristiger Rückstellungen von TEUR 176, steht insbesondere die Aufzinsung langfristiger Rückstellungen von TEUR 288 gegenüber.

Das neutrale Ergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 690 auf -TEUR 723 verringert. Die Ergebnisreduzierung resultiert im Wesentlichen aus außerplanmäßigen Abschreibungen auf Wohnbauten, die im Geschäftsjahr 2014 vorgenommen wurden.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme erhöhte sich im Vergleich zum vorangegangenen Bilanzstichtag um TEUR 13.690 auf TEUR 274.730, dies ist insbesondere auf eine Erhöhung des Sachanlagevermögens um TEUR 8.941 sowie um eine Erhöhung der Flüssigen Mittel um TEUR 6.287 zurückzuführen.

Die lang- und mittelfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital überwiegend gedeckt. Das Sachanlagevermögen beläuft sich auf 88,4 % (Vorjahr: 89,7 %) der Bilanzsumme. Die Eigenkapitalquote beträgt 24,0 % (Vorjahr 24,5 %), das langfristige Fremdkapital hat einen Anteil von 66,6 % (Vorjahr: 66,0 %) 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 ergeben. Bestandsgefährdende Risiken und Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage negativ beeinflussen könnten, sind jedoch nicht erkennbar. Die Gesellschaft hat gemäß § 91 Abs. 2 AktG das bestehende Steuerungs- und Überwachungssystem durch ein Risikomanagementsystem erweitert, damit insbesondere den Fortbestand der Gesellschaft gefährdende Entwicklungen früh erkannt werden.

Chancen der künftigen Entwicklung

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

Finanzinstrumente

Die Anlage der liquiden Mittel der Gesellschaft erfolgt aufgrund der aktuellen Zinssituation auf Tagesgeldkonten bzw. verzinslichen laufenden Geschäftskonten. Im Geschäftsjahr 2014 wurden keine Anlagen im Rahmen des Cash-Poolings im Konzernverbund Stadt Krefeld vorgenommen.

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 Breslauer Straße 161–167

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 SWK Energie GmbH, Verwaltungsgesellschaft Waldgut Schirmau mbH, der Zoo Krefeld gGmbH und der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Krefeld mbH eine angemessene Gegenleistung erhalten hat.“

Prognosebericht

Im Wirtschaftsplan wird nach vorsichtigen Schätzungen für 2015 bzw. 2016 ein Jahresüberschuss von TEUR 5.508 bzw. TEUR 5.798 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 2015/2016 sind Bauinvestitionen für Neubau- und Umbaumaßnahmen in Höhe von TEUR 53.369 vorgesehen.

Krefeld, den 23.03.2015



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 Pappelstraße



Aktivseite

		Geschäftsjahr 2014	Vorjahr 2013
	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte		54.293,40	61.959,99
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	216.113.707,74		213.032.350,65
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.060.824,93		5.208.003,87
Grundstücke ohne Bauten	4.257.489,31		3.827.823,85
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	49.739,85		49.739,85
Technische Anlagen und Maschinen	12,10		12,10
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	650.614,91		512.163,17
Anlagen im Bau	15.079.977,61		10.651.601,94
Bauvorbereitungskosten	1.771.959,79		699.580,32
Geleistete Anzahlungen	0,00	242.984.326,24	61.727,39
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00		25.000,00
Sonstige Ausleihungen	132.585,72		119.969,32
Andere Finanzanlagen	350,00	157.935,72	350,00
Anlagevermögen insgesamt		243.196.555,36	234.250.282,45
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	2.146.399,41		3.945.345,36
Bauvorbereitungskosten	51.123,43		62.068,23
Unfertige Leistungen	15.595.415,70		16.448.513,94
Andere Vorräte	11.818,38	17.804.756,92	12.035,37
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	277.848,03		294.998,50
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		15.000,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	11.874,20		17.499,98
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	231.530,46		31.042,63
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	154.939,09		145.233,31
Sonstige Vermögensgegenstände	2.227.405,76	2.903.597,54	1.179.802,61
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		10.599.081,35	4.311.674,87
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	48.177,00		53.696,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	177.673,31	225.850,31	272.669,79
Bilanzsumme		274.729.841,48	261.039.863,04

Passivseite

	Geschäftsjahr 2014		Vorjahr 2013
	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	38.789.701,96	40.424.046,46	37.789.701,96
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	9.308,47		4.044,36
Jahresüberschuss	6.296.548,79	6.305.857,26	5.259.271,01
Eigenkapital insgesamt		65.922.903,72	63.880.361,83
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	5.742.285,00		5.398.033,00
Sonstige Rückstellungen	3.541.902,05	9.284.187,05	3.677.817,56
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten davon gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht: EUR 44.486.627,20 (Vorjahr: EUR 43.029.283,70)	159.606.069,13		153.895.581,63
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	16.412.862,50		11.703.068,25
Erhaltene Anzahlungen	18.919.241,96		19.034.522,72
Verbindlichkeiten aus Vermietung	825.755,92		740.153,92
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	15.910,73		4.541,35
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.690.916,57		2.688.343,53
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: EUR 1.970,09 (Vorjahr: EUR 7.475,48) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 7.602,01 (Vorjahr: EUR 8.688,02)	51.993,90	199.522.750,71	17.439,25
Bilanzsumme		274.729.841,48	261.039.863,04

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014

	Geschäftsjahr 2014		Vorjahr 2013
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	52.653.686,05		51.842.689,98
aus Verkauf von Grundstücken	653.425,00		0,00
aus Betreuungstätigkeit	2.310,00		2.310,00
aus anderen Lieferungen und Leistungen	593.599,17	53.903.020,22	713.995,60
Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-786.616,25	-464.459,93
Andere aktivierte Eigenleistungen		229.041,43	247.059,50
Sonstige betriebliche Erträge		3.187.333,88	2.355.533,09
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	24.920.950,13		26.353.736,02
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2.217.993,57		18.770,27
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	19.285,39	27.158.229,09	26.949,72
Rohergebnis		29.374.550,19	28.297.672,23
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	4.607.811,88		4.193.990,05
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 755.824,79 (Vorjahr: EUR 537.556,69)	1.610.987,45	6.218.799,33	1.359.146,36
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		8.045.261,32	7.286.870,07
Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.272.768,67	3.479.770,54
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	128.730,16		138.554,09
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	11,38		11,38
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Abzinsung EUR 176.356,66 (Vorjahr: EUR 0,00)	231.949,74	360.691,28	70.619,50
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung EUR 288.471,75 (Vorjahr: EUR 357.640,42)		5.438.214,17	5.396.320,14
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		7.760.197,98	6.790.760,04
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-40.859,02	2.259,36
Sonstige Steuern		1.504.508,21	1.529.229,67
Jahresüberschuss		6.296.548,79	5.259.271,01
Gewinnvortrag		9.308,47	4.044,36
Bilanzgewinn		6.305.857,26	5.263.315,37



Umbaumaßnahme Friedrichstraße und Neubaumaßnahme Friedrichsplatz

Allgemeine Angaben und Erläuterungen zur Bilanzierungs- und Bewertungsmethodik

Neubaumaßnahme Haverkamp



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. 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. Herstellungskosten abgeschrieben, wobei die

Abschreibung bei Neubaumaßnahmen zeitanteilig ab Fertigstellung erfolgt. Separate Garagen werden auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren abgeschrieben. Im Geschäftsjahr 2014 wurden außerplanmäßige Abschreibungen infolge dauerhafter Wertminderung bei den Objekten Breslauer Str. 133–137 in Höhe von 545.617,19 EUR und Inrather Str. 546/Flünnertzdyk 17–19 in Höhe von 129.267,22 EUR 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 Satz von 2 % der ursprünglichen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Technische Anlagen und Maschinen sowie Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden mit Sätzen von 5 bis 25 % jährlich linear abgeschrieben; für Anlagegegenstände im Wert von über 150,00 EUR bis 1.000,00 EUR wurde ein Sammelposten gebildet, der mit 20 % jährlich linear abgeschrieben wird. Geringwertige Gegenstände (im Wert bis zu je 150,00 EUR) werden im Zugangsjahr in voller Höhe abgeschrieben.

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 betreffen 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. Pensionsrückstellungen sind aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens bewertet. Als versicherungsmathematisches Bewertungsverfahren wurde das Anwartschaftsbarwertverfahren (PUC-Methode) auf Basis der „Richtwerttafeln 2005 G“ von Klaus Heubeck und eines Kapitalisierungszinsfußes von 4,53 % 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 Finanzierungsendalter 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 und für die Zahlung zur Kranken- und Pflegeversicherung eines ehemaligen Vorstandsmitgliedes sind gemäß den Vorschriften des BilMoG mit einem Zinssatz von 4,53 % abgezinst.

Die unter der Position „Sonstige Rückstellungen“ ausgewiesene Kaufpreisrente wurde mit einem Zinssatz von 4,53 % nach dem Anschaffungsbarwertverfahren (PUC-Methode) 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 2014

Forderungen	insgesamt EUR	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	
		Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
aus Vermietung	277.848,03	7.083,17	3.758,92
aus Verkauf von Grundstücken	0,00	0,00	0,00
aus Betreuungstätigkeit	11.874,20	0,00	0,00
aus anderen Lieferung und Leistungen	231.530,46	0,00	0,00
gegen verbundene Unternehmen	154.939,09	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	2.227.405,76	14.103,83	115.558,19
	2.903.597,54	21.187,00	119.317,11

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

Anlagenspiegel 2014

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten EUR	Zugänge EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	860.935,48	39.403,00
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	398.859.667,45	2.853.489,75
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.552.604,63	7.636,20
Grundstücke ohne Bauten	3.965.937,19	161.865,67
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	49.739,85	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	31.348,15	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.486.881,47	311.316,64
Anlagen im Bau	10.651.601,94	13.972.817,16
Bauvorbereitungskosten	699.580,32	1.635.281,66
Geleistete Anzahlungen	61.727,39	0,00
	425.359.088,39	18.942.407,08
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	0,00
Sonstige Ausleihungen	119.969,32	44.800,00
Andere Finanzanlagen	350,00	0,00
	145.319,32	44.800,00
	426.365.343,19	19.026.610,08

Abgänge EUR	Umbuchungen (+/-) EUR	Abschreibungen (kumuliert) EUR	Buchwert am 31.12.2014 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR
0,00	0,00	-846.045,08	54.293,40	47.069,59
	10.918.036,73			
-4.569.883,27	-1.182.330,49	-190.765.272,43	216.113.707,74	7.668.035,22
0,00	2.493,73	-4.501.909,63	5.060.824,93	157.308,87
-301.184,65	430.871,10	0,00	4.257.489,31	0,00
0,00	0,00	0,00	49.739,85	0,00
0,00	0,00	-31.336,05	12,10	0,00
-177.423,82	0,00	-970.159,38	650.614,91	172.847,64
0,00	1.221.491,07	0,00	15.079.977,61	0,00
	-10.765.932,56			
0,00	-562.902,19	0,00	1.771.959,79	0,00
0,00	-61.727,39	0,00	0,00	0,00
	12.572.892,63			
-5.048.491,74	-12.572.892,63	-196.268.677,49	242.984.326,24	7.998.191,73
0,00	0,00	0,00	25.000,00	0,00
-32.183,60	0,00	0,00	132.585,72	0,00
0,00	0,00	0,00	350,00	0,00
-32.183,60	0,00	0,00	157.935,72	0,00
	12.572.892,63			
-5.080.675,34	-12.572.892,63	-197.114.722,57	243.196.555,36	8.045.261,32

Rücklagenspiegel

	Bestand am Ende des Vorjahres EUR	Einstellung der Hauptversammlung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres EUR	Verrechnung Aufpreis eigene Anteile EUR	Bestand am Ende des Geschäftsjahres EUR
1. Kapitalrücklage	11.900.000,00	0,00	0,00	11.900.000,00
2. Gewinnrücklagen				
a) Gesetzliche Rücklage	1.634.344,50	0,00	0,00	1.634.344,50
b) Bauerneuerungsrücklage	37.789.701,96	1.000.000,00	0,00	38.789.701,96

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.

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 Risiken beim Objekt Bromeledonk (TEUR 1.247), für unterlassene Instandhaltungen, die bis zum 31. März 2015 durchzuführen sind (TEUR 635), für Zuschüsse zur Kranken- und Pflegeversicherung für ein ehemaliges Vorstandsmitglied (TEUR 299), für noch nicht abgerechnete Abrisskosten (TEUR 252), für noch anfallende Baukosten bei Bauträgermaßnahmen bzw. Erschließungskosten bei Verkaufsgrundstücken (TEUR 234), für eine Kaufpreisrente (TEUR 225), für angefallene Überstunden (TEUR 182), für Jahresabschluss und Prüfungskosten (TEUR 160), für Arbeitnehmerjubiläum (TEUR 119), für Urlaubsreste (TEUR 96) sowie für Altersteilzeit (TEUR 43). 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 Honschaft-Rath-Platz

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

Verbindlichkeitspiegel 2014

	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	159.606.069,13	6.002.888,30	25.881.902,39	127.721.278,44	123.907.293,70	35.698.775,43
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	16.412.862,50	509.565,26	1.816.494,93	14.086.802,31	16.411.604,75	-,-
Erhaltene Anzahlungen	18.919.241,96	18.919.241,96	-,-	-,-	-,-	-,-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	825.755,92	825.755,92	-,-	-,-	-,-	-,-
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	15.910,73	15.910,73	-,-	-,-	-,-	-,-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.690.916,57	3.690.916,57	-,-	-,-	-,-	-,-
Sonstige Verbindlichkeiten	51.993,90	45.477,90	4.344,04	2.171,96	-,-	-,-
	199.522.750,71	30.009.756,64	27.702.741,36	141.810.252,71	140.318.898,45	35.698.775,43

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind als wesentliche periodenfremde Erträge vorwiegend Buchgewinne aus Anlagenverkäufen in Höhe von 2.094 TEUR und Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen und Eingänge auf abgeschriebene Mietforderungen in Höhe von 122 TEUR enthalten.

D. Sonstige Angaben

Es bestehen Haftungsverhältnisse aus persönlichen Haftungen gemäß § 416 BGB in Höhe von 3.960,57 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 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 12,62% der Bilanzsumme in Höhe von 198.133,72 EUR.

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

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

Es handelt sich um einen Swap mit einem Nominalbetrag von 3.300.000 EUR. Ein Darlehen (der Sparkasse Krefeld Restvaluta per 31.12.14: 1.808.618,13 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 319.704,58 EUR zu Lasten der Gesellschaft.

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

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

Außer den genannten wurden keine wesentlichen außerbilanziellen Geschäfte getätigt.

Es bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene Treuhandvermögen bzw. Treuhandverbindlichkeiten in Höhe von jeweils 24.738,16 EUR.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
kaufmännische Mitarbeiter	48	3
technische Mitarbeiter	16	2
Mitarbeiter im Regiebetrieb Hauswarte u. a.	11	4
	75	9

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. 3.913 TEUR.

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind Honorare des Abschlussprüfers in Höhe von insgesamt 65.747,06 EUR (ohne Umsatzsteuer) enthalten. Davon entfallen auf Prüfungskosten des Jahresabschlusses 50.420,17 EUR und auf Steuerberatungsleistungen 15.326,89 EUR.

Die Aufsichtsratsmitglieder erhielten eine Auslagerenerstattung von insgesamt 12.420,00 EUR.

An frühere Mitglieder des Vorstandes und ihre Hinterbliebenen wurden insgesamt 336.328,38 EUR gezahlt. Für laufende Pensionsverpflichtungen gegenüber dieser Personengruppe wurde eine Rückstellung in Höhe von 4.356.474,00 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 Bestel-

lung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten bestehen in Höhe von 1.659.000,00 EUR. Es handelt sich hierbei um branchenübliche 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.



Neubaumaßnahme Traarer Straße

Mitglied des Vorstandes ist:

Dipl.-Betriebswirt Thomas Siegert, Willich

Mitglieder des Aufsichtsrates sind:

Petra Schneppe (Vorsitzende), Hausfrau, Krefeld

Ulrich Hahnen, Dipl. Finanzwirt, Krefeld

Wolfgang Helbach, techn. Angestellter, Wohnstätte, Mülheim

Jürgen Hengst, Oberstudienrat, Krefeld

Claudia Heymanns, Dipl. Betriebswirtin, Wohnstätte, Krefeld

Paul Hoffmann, Arzt, Krefeld

Markus Kirschbaum, Sparkassendirektor, Kempen

Ralf Krings, Selbst. Kaufmann, Krefeld

Martin Linne, Baudezernent, Duisburg

Stefani Mälzer, Personalentwicklerin, Krefeld

Philibert Reuters, Bankkaufmann, Krefeld

Dominik Tschorn, kfm. Angestellter, Wohnstätte, Krefeld

Wolfgang Tschorn, kfm. Angestellter, Wohnstätte, Krefeld

Udo Waldau (2. stellv. Vorsitzender), kfm. Angestellter, Wohnstätte, Issum

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

E. Weitere Angaben

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft betrug am 31. Dezember 2014 7.774.000,- 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,- 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 EUR	Restlaufzeit unter 1 Jahr EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	159.606.069,13	6.002.888,30	153.895.581,63	5.379.519,32
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	16.412.862,50	509.565,26	11.703.068,25	299.192,08
Erhaltene Anzahlungen	18.919.241,96	18.919.241,96	19.034.522,72	19.034.522,72
Verbindlichkeiten aus Vermietung	825.755,92	825.755,92	740.153,92	740.153,92
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	15.910,73	15.910,73	4.541,35	4.541,35
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.690.916,57	3.690.916,57	2.688.343,53	2.688.343,53
Sonstige Verbindlichkeiten	51.993,90	45.477,90	17.439,25	9.837,24
	199.522.750,71	30.009.756,64	188.083.650,65	28.156.110,16

Krefeld, den 23.03.2015



Der Vorstand

Dipl.-Betriebswirt Siegert

Der Vorstand beabsichtigt, der Hauptversammlung vorzuschlagen,
den Bilanzgewinn 2014 wie folgt zu verwenden:

Der Vorstand schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn 2014 von	EUR 6.305.857,26
eine Dividende in Höhe von 56,76 %	EUR 4.139.506,80
an die dividendenberechtigten Aktionäre auszuschütten	
und in die Bauerneuerungsrücklage	EUR 1.370.000,00
einzustellen.	

Es wird vorgeschlagen, den verbleibenden Gewinn in Höhe von	EUR 796.350,46
auf neue Rechnung vorzutragen.	

Neubaumaßnahme Hardenbergstraße Innenhof



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

Aufsichtsratsvorsitzende Petra Schneppe



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 2014 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 am 04.07.2014 bestellte den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf zum Abschlussprüfer. Der Aufsichtsrat hat den Prüfungsverband daraufhin umgehend 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 und den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014, den Lagebericht sowie den Vorschlag des Vorstands 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 billigt den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss zum 31.12.2014; 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:

„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 06. Mai 2015



Die Aufsichtsratsvorsitzende

Petra Schneppe

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

Porträt Petra Schneppe, Thomas Siegert: Claudia Heymanns

Layout, Druck und Weiterverarbeitung: SCAN + PROOF, Krefeld



Wohnstätte Krefeld Wohnungs-Aktiengesellschaft
Königstraße 192, 47798 Krefeld

Telefon 0 21 51 - 63 27-0

Telefax 0 21 51 - 63 27-39

E-Mail: mail@wohnstaette-krefeld.de

Internet: www.wohnstaette-krefeld.de

Handelsregister: B Nr. 86 beim Amtsgericht Krefeld

Gründung 1897

Anerkennung als Sanierungsträger