



## Wohnstätte Krefeld

Dienstleistungen rund ums Wohnen



# JAHRESBERICHT 2015

Wohnraum schaffen  
sanieren  
modernisieren  
verwalten

Unsere  
Verantwortung  
für Krefeld



Die Wohnstätte Krefeld gibt Einblick  
in die Entwicklung des Unternehmens im Jahr 2015  
und schafft Ausblicke in die Zukunft.

Entwurf Neubaumaßnahme Geschäftshäuser Ostwall/Petersstraße/Neue Linner Straße



**Inhalt**

	Seite
Organe der Gesellschaft	4
Bericht des Vorstandes	6
Lagebericht gemäß 289 HGB	10
Gekürzter Jahresabschluss 2015	
Bilanz	17
Gewinn- und Verlustrechnung	20
Anhang	22
Gewinnverwendungsvorschlag	33
Bericht des Aufsichtsrates	34
Impressum	36

**Kennzahlen der Wohnstätte Krefeld**

	in	2015	2014	2013	2012	2011
Bilanzsumme	TEUR	282.660	274.730	261.040	251.346	254.345
Anlagevermögen	TEUR	261.118	243.196	234.250	227.659	227.884
Eigenkapital insgesamt	TEUR	68.468	65.922	63.880	62.843	61.838
Eigenkapitalquote	%	24,3	24,0	24,5	25,0	24,3
Umsatzerlöse	TEUR	54.058	53.903	52.559	51.569	51.570
Instandhaltungskosten	TEUR	11.526	9.856	10.087	10.622	10.834
Jahresüberschuss	TEUR	6.685	6.297	5.259	5.175	4.716
Mieterwechsel	Anzahl	979	853	891	966	883
Fluktuationsquote	%	11,1	9,6	9,8	10,5	9,5
Leerstandsquote	%	5,8	8,3	9,8	9,3	9,0

Aufsichtsratsvorsitzender Jürgen Hengst, Vorstand Thomas Siegert



## Vorstand

### Thomas Siegert

Diplom-Betriebswirt  
Willich

## Aufsichtsrat

### Jürgen Hengst

(Vorsitzender)  
Ratsherr der Stadt Krefeld  
Oberstudienrat  
Krefeld

### Petra Schneppe

(Vorsitzende)  
Ratsfrau der Stadt Krefeld  
Krefeld (bis 19.06.2015)

### Jürgen Wettingfeld

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

### Udo Waldau

(zweiter stellvertretender  
Vorsitzender)  
kaufmännischer Angestellter  
Wohnstätte  
Issum

### Dr. Stefan Galke

Ratsherr der Stadt Krefeld  
Rechtsanwalt  
Krefeld (seit 19.06.2015)

### Ulrich Hahnen

Ratsherr der Stadt Krefeld  
Diplom-Finanzwirt  
Krefeld

### Wolfgang Helbach

technischer Angestellter  
Wohnstätte  
Mülheim

### 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 (bis 19.06.2015)

### Timo Axel Kühn

Ratsherr der Stadt Krefeld  
Kaufmännischer Geschäftsführer  
Krefeld (seit 19.06.2015)

### Martin Linne

Baudezernent  
Duisburg

### Heidi Matthias

Ratsfrau der Stadt Krefeld  
Dipl. Designerin  
Krefeld (seit 19.06.2015)

### Stefani Mälzer

Ratsfrau der Stadt Krefeld  
Personalentwicklerin  
Krefeld (bis 19.06.2015)

### Halide Özkurt

Ratsfrau der Stadt Krefeld  
Sozialpädagogin  
Krefeld (seit 19.06.2015)

### Philibert Reuters

Ratsherr der Stadt Krefeld  
Bankkaufmann  
Krefeld (bis 19.06.2015)

### Dominik Tschorn

kaufmännischer  
Angestellter  
Wohnstätte  
Krefeld

### Wolfgang Tschorn

kaufmännischer  
Angestellter  
Wohnstätte  
Krefeld



Um aktiv an der Attraktivitätssteigerung  
des Wohnstandortes Krefeld mitzuwirken,  
entwickelt die Wohnstätte Krefeld AG  
individuelle Quartierskonzepte.



Peter Schwarz, Thomas Siegert, Wolfgang Fenzke, Dirk Leuchtenberger (v.l.n.r.)



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

Auch im Geschäftsjahr 2015 hat sich die positive Geschäftsentwicklung der Wohnstätte Krefeld AG fortgesetzt.

Der Jahresüberschuss hat sich von 6,3 Mio. EUR auf rd. 6,68 Mio. EUR erhöht. Die Umsatzerlöse sind um rd. 0,3 % auf 54,06 Mio. EUR angestiegen. Der relativ geringe Anstieg der Umsatzerlöse ist darauf zurückzuführen, dass sich der Wohnungsbestand vorübergehend um 143 Wohnungen reduziert hat. Somit erzielte die Wohnstätte Krefeld AG im Geschäftsjahr 2015 eine Umsatzrendite von rd. 12,3%. Die Eigenkapitalrentabilität hat sich ebenfalls erhöht und liegt nunmehr bei 9,8%. Trotz der hohen Investitionstätigkeit hat sich die Eigenkapitalquote geringfügig auf 24,3% erhöht. Das Eigenkapital beträgt nunmehr 68,47 Mio. EUR bei einer Bilanzsumme von 282,66 Mio. EUR. Der Cash-Flow beläuft sich im Geschäftsjahr 2015 auf 14,65 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.

Im Geschäftsjahr 2015 hat die Wohnstätte Krefeld 105 Neubauwohnungen und 35 im Umbau befindliche Wohnungen bezugsfertig gestellt. Zum Bilanzstichtag 31.12.2015 befinden sich bei der Wohnstätte Krefeld AG insgesamt 117 Wohnungen und 6 Gewerbeeinheiten im Bau. Weitere 27 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit werden umgebaut.

Auch im Geschäftsjahr 2015 hat die Gesellschaft 37 Häuser mit 196 Wohnungen abgebrochen um auf diesen Grundstücken Neubaumaßnahmen durchführen zu können. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Grundstücke in den Stadtteilen Gartenstadt, Oppum und Linn.

Für die Neubebauung des rd. 30.000 qm großen Areals der ehemaligen Obdachlosenunterkünfte an der Herbertzstraße in Oppum wurde im Geschäftsjahr 2015 ein europaweiter Architektenwettbewerb durchgeführt. Die Preisgerichtssitzung fand am 3. Februar 2016 statt. Mit den drei Preisträgern wird nunmehr ein europäisches Vergabeverfahren durchgeführt, bei dem die Ergebnisse des Architektenwettbewerbs in die Bewertung mit einfließen.

Es ist geplant, mit den Neubaumaßnahmen im Jahr 2017 zu beginnen.

In einer gemeinsamen Sitzung des Aufsichtsrates und der Geschäftsleitung der Wohnstätte Krefeld AG am 14. November 2015 wurde über die weiterentwickelte Unternehmensstrategie der Wohnstätte Krefeld AG für die Jahre 2016 bis 2025 beraten. Die Wohnstätte Krefeld AG wird weiterhin, angesichts des aktuellen Flüchtlingszustroms, langfristig ausgelegte Konzepte mit weitestgehend dezentraler Unterbringung entwickeln, die einerseits den Anforderungen einer angemessenen Flüchtlingsversorgung und andererseits den damit einhergehenden Integrationsaufgaben in die bestehenden Hausgemeinschaften Rechnung trägt.

Um aktiv an der Attraktivitätssteigerung des Wohnstandortes Krefeld mitzuwirken, entwickelt die Wohnstätte Krefeld AG individuelle Quartierskonzepte.

Die aktuell erarbeitenden Investitionsschwerpunkte werden konsequent weiterverfolgt und die begonnenen Konzepte zu Ende geführt.

Die Wohnstätte Krefeld AG wird bis Ende 2019 rd. 530 Wohneinheiten auf eigenen Grundstücken neu bauen. Davon sind rd. 230 Wohneinheiten die öffentlich gefördert realisiert werden sollen. Darüber hinaus werden jährlich 40 – 50 Wohneinheiten kernsaniert.

Das Investitionsvolumen beläuft sich auf rd. 125 Mio. EURO und wird zu einer deutlichen Erhöhung der Bilanzsumme führen. Aus diesem Grund muss die Ausschüttungspolitik der vergangenen Jahre überprüft werden, um auch langfristig zu gewährleisten, dass die Eigenkapitalquote bei annähernd 25% verbleibt.

Aber auch die personellen Ressourcen der Wohnstätte Krefeld AG sind sowohl im technischen wie auch im kaufmännischen Bereich vollkommend ausgelastet. Die zum 1. Juli 2015 umgesetzte Neustrukturierung der Wohnstätte Krefeld AG, mit den drei Geschäftsbereichen Hausbewirtschaftung, Technik und Innere Verwaltung, hat sich sehr positiv entwickelt.

Die Erreichbarkeit hat sich durch Erweiterung der Öffnungszeiten in der Hausbewirtschaftung deutlich verbessert. Wir sind seit 1. Juli 2015 montags – donnerstags von 8:00 – 17:30 Uhr und freitags von 8:00 – 13:00 Uhr für unsere Kunden erreichbar.

Innerhalb der Hausbewirtschaftung bestehen nunmehr 7 Vermietungsbezirke, die von jeweils 4 Mitarbeitern im Team betreut werden.

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

Die Festlegung der Zielgrößen für den Frauenanteil im Aufsichtsrat, Vorstand und in den beiden Führungsebenen

unterhalb des Vorstandes kann auf der Internetseite der Gesellschaft unter <http://www.wohnstaette-krefeld.de/de/Ueber-Uns.htm> eingesehen werden.

**Wohnungsbestand**

Die Gesellschaft bewirtschaftete am 31. Dezember 2015 insgesamt 8.798 ihr gehörende Wohnungen bzw. Gewerbeeinheiten und zwei Seniorenheime. Der Bestand gliedert sich in:

**Anzahl Wohnungen/Gewerbe**

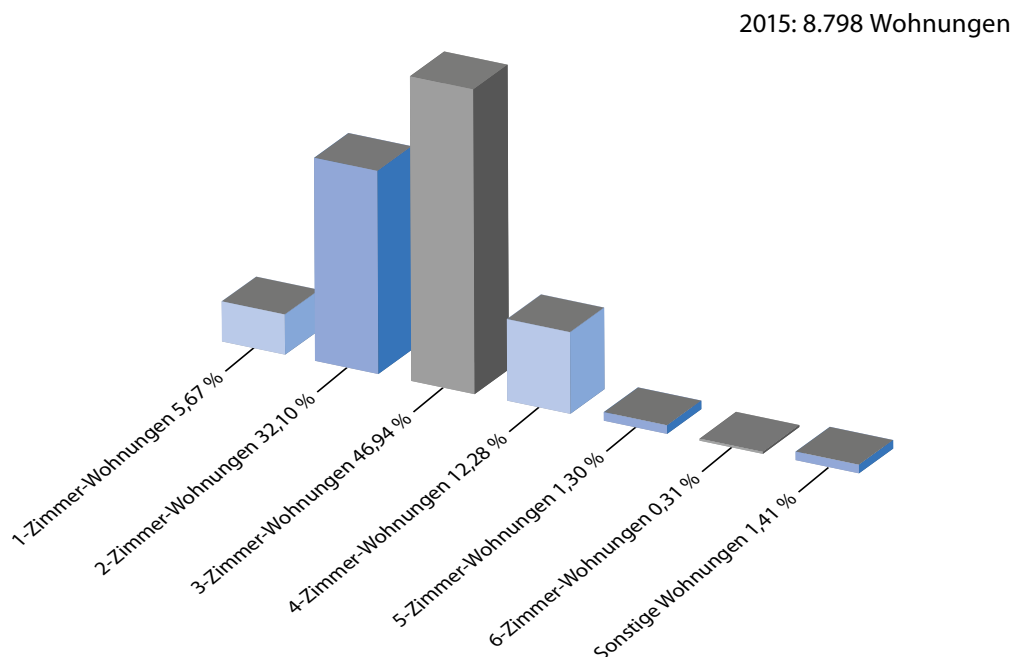
Freifinanzierte Wohnungen	7.222
Öffentlich geförderte Wohnungen	1.576
Gewerbliche Objekte	118
Seniorenheim	2

**Gesamtwohnungsbestand, aufgeteilt nach Anzahl der Zimmer**

Die Aufteilung des Wohnungsbestandes der Wohnstätte nach Zimmerzahlen. An dem Gesamtwohnungsbestand machen die 3- und 4-Zimmerwohnungen einen Anteil von 59,22 % aus. Die Nachfrage der 2- Zimmer Wohnungen

mit einem Anteil von 32,10 % hat eine steigende Tendenz. Im Geschäftsjahr 2015 fanden 979 Mieterwechsel statt, was einer Fluktuationsrate von 11,1 % des Wohnungsbestandes entspricht.

**Entwicklung des Wohnungsbestandes**





## Bautätigkeit: Anlagevermögen

		Wohnungen	Gewerbe	veranschlagte Gesamtkosten einschl. Kostenüber-/unter- schreitungen TEUR	bis 31.12.2015 angefallene Kosten TEUR
<b>Im Geschäftsjahr 2015 wurden sieben Baumaßnahmen bezugsfertig:</b>					
Neubau:	Hardenbergstraße 39, 41/ Viktoriastrasse 5	29		5.907	5.905
	Friedrichplatz 1, 1a	23		4.588	4.588
	Pappelstrasse 9 - 11	32		5.509	5.497
	Quartelkämpchen 54	21		3.088	3.029
	Honschaft-Rath-Platz		1	97	97
Umbau:	Friedrichstrasse 47, 49	11	4	1.873	1.873
	Breslauer Straße 209–215	24		1.899	1.620
		<b>140</b>	<b>5</b>	<b>22.961</b>	<b>22.609</b>
<b>Im Geschäftsjahr 2016 plant die Gesellschaft die Fortführung der in 2015 bereits begonnenen Mietwohnobjekte:</b>					
Neubau:	Maybachstraße / Werkstättenstraße	24	5	6.203	4.629
	Haverkamp 15	7		2.188	1.924
	Lise-Meitner-Weg 6-8	12		3.124	1.135
	Neue Linner Str. 92/ Petersstr. 119/121	4	1	17.192	4.286
	Taxusweg 1, 3, 5, Akazienstraße 35, Pappelstraße 10	70		17.638	2.652
Umbau:	St. Töniser Straße 60		1	4.735	2.106
	Salzburger Straße 3	3		404	213
	Breslauer Straße 257–263	24		1.899	830
		<b>144</b>	<b>7</b>	<b>53.383</b>	<b>17.775</b>
<b>Im Geschäftsjahr 2016 plant die Gesellschaft den Baubeginn der folgenden Bauvorhaben:</b>					
Neubau:	Königsberger Straße	18		4.770	444
	Ostwall 148-152, Petersstraße 133, 139	6	11	16.628	5.285
	Breslauer Strasse 133-137	36	3	10.520	1.263
	Rathenaustraße 43-53	6 MEFH		1.559	328
	Neue Flur 140	8		1.669	89
	Werkstättenstraße 10	16		5.764	484
	Platanenstraße 10-16	14 MEFH		3.521	248
Umbau:	Breslauer Straße 149-155	32		2.886	70
		<b>116/20 MEFH</b>	<b>14</b>	<b>47.317</b>	<b>8.211</b>
		<b>400/20 MEFH</b>	<b>26</b>	<b>123.661</b>	<b>48.595</b>

» Gegenüber dem Vorjahr hat sich das Jahresergebnis um TEUR 388 auf TEUR 6.685 erhöht. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus einem gestiegenen Ergebnis der Verkaufstätigkeit. «

Neubaumaßnahme Haverkamp



## Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Das weltwirtschaftliche Umfeld hat sich im Laufe des Jahres 2015 etwas eingetrübt. Insbesondere Russland und Brasilien erleben derzeit eine stärkere Rezession und Chinas Wachstumsraten haben sich spürbar verringert. Dies wirkte sich unmittelbar auf die deutsche Exportdynamik aus. Dagegen ist die wirtschaftliche Entwicklung in den USA und Großbritannien auf kräftigen Wachstumskurs zurückgekehrt.

In der Summe positive Entwicklungen zeigten auch die Länder des Euroraums. Mit 1,6 % war die wirtschaftliche Entwicklung 2015 wieder deutlich positiv. Bis auf Griechenland scheinen alle Euroländer auf einen leichten Wachstumspfad zurückgefunden zu haben.

Die Konjunktur in Deutschland ist weiterhin aufwärts gerichtet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt um 1,7 % höher als im Vorjahr. Eine robuste Binnenkonjunktur hat dabei die schwächere

Exportdynamik kompensiert. Die Zuwachsrate des Bruttoinlandsprodukts dürfte nach Meinung der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute im Jahr 2016 bei etwa 1,8 % liegen. Die Zinsentwicklung zwischen Anfang und Ende 2015 war im mittel- und langfristigen Bereich der Volumina über 1 Mio. Euro weiter rückläufig. Die Arbeitslosenquote hat sich im Dezember 2015 auf 6,1 % reduziert. Für 2016 wird mit einem leichten Anstieg auf 6,5 % gerechnet.

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

## Gegenstand und Zweck

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

d.h. eine Kostendeckung einschließlich angemessener Verzinsung des Eigenkapitals sowie die Bildung ausreichender Rücklagen unter Berücksichtigung einer Gesamtrentabilität des Unternehmens ermöglichen. Dieser Zweck wurde mit den im Geschäftsjahr 2015 durchgeführten Maßnahmen erreicht.

## Geschäftsergebnis

Gegenüber dem Vorjahr hat sich das Jahresergebnis um TEUR 388 auf TEUR 6.685 erhöht. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus einem gestiegenen Ergebnis der Verkaufstätigkeit.

## Bestandsbewirtschaftung

Am 31. Dezember 2015 befanden sich 1.494 Häuser mit 8.798 Wohnungen, davon 1.576 WE öffentlich gefördert und 7.222 WE frei finanziert, 2 Seniorenheime, 118 Gewerbeeinheiten und 2.316 Garagen bzw. Stellplätze mit einer Wohn- und Nutzfläche von 612.693 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 2015 auf TEUR 9.494 bzw. TEUR 710. 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 1.425.194 qm. Von den 210.949 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, 21 Mieteinfamilienhäuser

bzw. Mehrfamilienhäuser mit 42 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit veräußert. Des Weiteren wurden 5 unbebaute Grundstücke verkauft.

Im Umlaufvermögen werden zum Verkauf bestimmte unbebaute Grundstücksflächen von 99.735 qm ausgewiesen. Im Berichtsjahr wurden 7 Grundstücke im Gebiet Korekamp / Haverkamp in Krefeld Oppum veräußert.

## Bautätigkeit

Im Geschäftsjahr 2015 hat die Gesellschaft 7 Neubauten mit 105 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten sowie 6 Umbauten mit 35 Wohnungen bezugsfertig erstellt. Zurzeit befinden sich 9 Häuser mit 117 Mietwohnungen und 6 Gewerbeeinheiten im Bau. Darüber hinaus baut die Gesellschaft 6 Häuser mit 27 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit um.

## Personalwesen

Am 31. Dezember 2015 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	2015	2014
Eigenkapitalquote	%	24,3	24,0
Eigenkapitalrentabilität	%	9,8	9,5
Cashflow	TEUR	14.652	15.944
Durchschnittliche Sollmiete	EUR/qm/mtl.	5,22	5,09
Instandhaltungskosten	EUR/qm	18,80	16,00
Fluktuationsquote	%	11,1	9,6
Leerstandsquote	%	5,8	8,3
davon maßnahmenbedingt	%	3,5	5,8

## Ertragslage

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

	2015 TEUR	2014 TEUR	Veränderung TEUR
Hausbewirtschaftung	6.801	7.840	- 1.039
Bautätigkeit	- 2.192	- 1.268	- 924
Verkaufstätigkeit	2.519	374	2.145
Sonstige Geschäftsvorfälle	85	- 39	124
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>7.213</b>	<b>6.907</b>	<b>306</b>
Beteiligungs- und Finanzergebnis	- 810	72	- 882
Neutrales Ergebnis	282	- 723	1.005
	<b>6.685</b>	<b>6.256</b>	<b>429</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	41	- 41
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>6.685</b>	<b>6.297</b>	<b>388</b>

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung ist gegenüber dem Vorjahr um TEUR 1.039 auf TEUR 6.801 gesunken. Zu dieser Ergebnisverminderung haben insbesondere höhere Sollmieten abzüglich Erlösschmälerungen(+TEUR 882) und gestiegene Instandhaltungskosten(+TEUR 1.670) beigetragen.

Der Verlustbeitrag der Bautätigkeit (-TEUR 2.192) hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 924 erhöht. Er ergibt sich aus zugeordneten Verwaltungskosten (TEUR 1.477), aus um TEUR 856 gestiegenen Abbruchkosten (TEUR 975) und aus Verlusten aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens durch Abbruch (TEUR 47), denen aktivierte Eigenleistungen (TEUR 307) gegenüberstehen.

Das positive Ergebnis der Verkaufstätigkeit von TEUR 2.519 resultiert aus einem Gewinn der Verkaufstätigkeit im Anlagevermögen von TEUR 2.581, der aus Buchgewinnen von 2.771 abzüglich verrechneter Verwaltungskosten für die Verkaufstätigkeit des Anlagevermögens (TEUR 127), Verluste aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens durch Verkauf (TEUR 40) sowie übriger angefallener Kosten (TEUR 23) entstanden ist und einem Verlust aus der Verkaufstätigkeit des Umlaufvermögens von TEUR 62. Der Verlust aus der Verkaufstätigkeit resul-

tiert aus einem Gewinn aus dem Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens von TEUR 28, aus in Ausübung des Bilanzierungswahlrechtes gemäß § 255 Abs. 2 HGB nicht aktivierter, aber verrechneter Personal- und Sachaufwand für die Verkaufstätigkeit des Umlaufvermögens von TEUR 85 und aus sonstigen Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke von TEUR 5.

Das Ergebnis aus den sonstigen Geschäftsvorfällen beträgt TEUR 85. Das um TEUR 124 verbesserte Ergebnis ist im Wesentlichen auf gestiegene Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen (+TEUR 73) zurückzuführen.

Den Zins- und Beteiligungserträgen von TEUR 116 steht die Aufzinsung langfristiger Rückstellungen von TEUR 926 gegenüber.

Das neutrale Ergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 1.005 auf +TEUR 282 verbessert. Die Ergebnisverbesserung resultiert im Wesentlichen aus außerplanmäßigen Abschreibungen auf Wohnbauten im Vorjahr und eine geringere Zuführung zur Rückstellung für Risiken beim Objekt Bromeledonk.

## Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme erhöhte sich im Vergleich zum vorangegangenen Bilanzstichtag um TEUR 7.930 auf TEUR 282.660, dies ist insbesondere auf eine Erhöhung des Sachanlagevermögens um TEUR 17.942 zurückzuführen. Dem gegenüber steht eine Reduzierung der Flüssigen Mittel um TEUR 9.302.

Die lang- und mittelfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital überwiegend gedeckt. Das Sachanlagevermögen beläuft sich auf 92,3 % (Vorjahr: 88,4 %) der Bilanzsumme. Die Eigenkapitalquote beträgt 24,3 % (Vorjahr 24,0 %), das langfristige Fremdkapital hat einen Anteil von 64,6 % (Vorjahr: 66,6 %) 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.

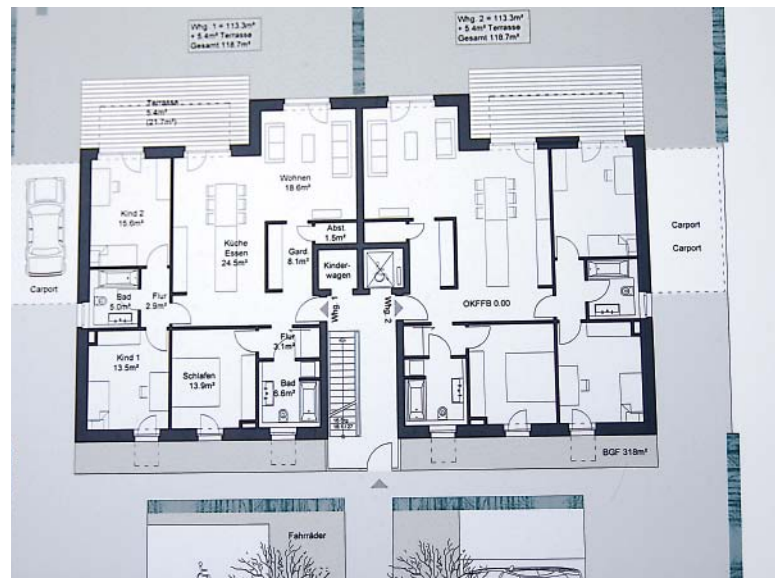
## Chancen der künftigen Entwicklung

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.

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



Nachverdichtung Korekamp, Neubaumaßnahme Haverkamp

## 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 2016 bzw. 2017 ein Jahresüberschuss von TEUR 5.829 bzw. TEUR 5.879 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 2016 / 2017 sind Bauinvestitionen für Neubau- und Umbaumaßnahmen in Höhe von TEUR 75.257 vorgesehen.

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

Die Festlegung der Zielgrößen für den Frauenanteil im Aufsichtsrat, Vorstand und in den beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstands kann auf der Internetseite der Gesellschaft unter:

<http://www.wohnstaette-krefeld.de/de/Ueber-Uns/ZielgroesseFrauenquote.html> eingesehen werden.

Krefeld, den 21.03.2016



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.

Umbaumaßnahme Breslauer Straße



## Aktivseite

	Geschäftsjahr 2015		Vorjahr 2014
	EUR	EUR	EUR
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte		72.685,55	54.293,40
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	227.939.896,96		216.113.707,74
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.258.301,62		5.060.824,93
Grundstücke ohne Bauten	7.501.260,13		4.257.489,31
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	49.219,16		49.739,85
Technische Anlagen und Maschinen	12,10		12,10
Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	756.117,49		650.614,91
Anlagen im Bau	14.259.822,95		15.079.977,61
Bauvorbereitungskosten	3.162.036,48	260.926.666,89	1.771.959,79
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00		25.000,00
Sonstige Ausleihungen	93.575,10		132.585,72
Anderer Finanzanlagen	350,00	118.925,10	350,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>261.118.277,54</b>	<b>243.196.555,36</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Grundstücke ohne Bauten	1.924.719,01		2.146.399,41
Bauvorbereitungskosten	55.232,67		51.123,43
Unfertige Leistungen	16.489.324,00		15.595.415,70
Anderer Vorräte	7.497,60	18.476.773,28	11.818,38
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	302.446,66		277.848,03
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	14.937,44		11.874,20
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		231.530,46
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	113.312,97		154.939,09
Sonstige Vermögensgegenstände	1.143.025,71	1.573.722,78	2.227.405,76
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.297.194,64	10.599.081,35
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten	52.921,00		48.177,00
Anderer Rechnungsabgrenzungsposten	141.121,22	194.042,22	177.673,31
<b>Bilanzsumme</b>		<b>282.660.010,46</b>	<b>274.729.841,48</b>

## Passivseite

		Geschäftsjahr 2015	Vorjahr 2014
	EUR	EUR	EUR
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital		7.774.000,00	7.774.000,00
Nennwert eigener Anteile		-481.000,00	-481.000,00
Ausgegebenes Kapital		7.293.000,00	7.293.000,00
Kapitalrücklage		11.900.000,00	11.900.000,00
<b>Gewinnrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	1.634.344,50		1.634.344,50
Bauerneuerungsrücklage	40.159.701,96	41.794.046,46	38.789.701,96
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	796.350,46		9.308,47
Jahresüberschuss	6.684.729,21	7.481.079,67	6.296.548,79
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		68.468.126,13	65.922.903,72
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen	6.154.177,00		5.742.285,00
Sonstige Rückstellungen	4.052.424,42	10.206.601,42	3.541.902,05
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten davon gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht: EUR 42.117.507,05 (Vorjahr: EUR 44.486.627,20)	161.816.323,45		159.606.069,13
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	18.027.014,49		16.412.862,50
Erhaltene Anzahlungen	19.451.672,70		18.919.241,96
Verbindlichkeiten aus Vermietung	866.092,03		825.755,92
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	20.140,88		15.910,73
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.206.067,77		3.690.916,57
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: EUR 300.868,13 (Vorjahr: EUR 1.970,09) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 6.516,00 (Vorjahr: EUR 7.602,01)	597.971,59	203.985.282,91	51.993,90
<b>Bilanzsumme</b>		<b>282.660.010,46</b>	<b>274.729.841,48</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015

	EUR	Geschäftsjahr 2015 EUR	Vorjahr 2014 EUR
<b>Umsatzerlöse</b>			
aus der Hausbewirtschaftung	52.551.454,65		52.653.686,05
aus Verkauf von Grundstücken	841.630,00		653.425,00
aus Betreuungstätigkeit	2.310,00		2.310,00
aus anderen Lieferungen und Leistungen	662.539,11	54.057.933,76	593.599,17
Erhöhung / Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		1.305.131,70	-786.616,25
Andere aktivierte Eigenleistungen		306.955,01	229.041,43
Sonstige betriebliche Erträge		4.077.750,08	3.187.333,88
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	27.373.078,95		24.920.950,13
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.230.332,57		2.217.993,57
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	60.462,24	28.663.873,76	19.285,39
<b>Rohergebnis</b>		31.083.896,79	29.374.550,19
<b>Personalaufwand</b>			
Löhne und Gehälter	4.716.430,08		4.607.811,88
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 435.466,86 (Vorjahr: EUR 755.824,79)	1.297.768,04	6.014.198,12	1.610.987,45
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		7.766.314,33	8.045.261,32
Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.981.641,32	2.272.768,67
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	88.724,29		128.730,16
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	11,38		11,38
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Abzinsung EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 176.356,66)	27.482,42	116.218,09	231.949,74
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung EUR 926.270,85 (Vorjahr: EUR 288.471,75)		6.075.465,16	5.438.214,17
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		8.362.495,95	7.760.197,98
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-0,43	-40.859,02
Sonstige Steuern		1.677.767,17	1.504.508,21
<b>Jahresüberschuss</b>		6.684.729,21	6.296.548,79
Gewinnvortrag		796.350,46	9.308,47
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>7.481.079,67</b>	<b>6.305.857,26</b>



Umbaumaßnahme Friedrichstraße

# Allgemeine Angaben und Erläuterungen zur Bilanzierungs- und Bewertungsmethodik

Neubaumaßnahme Maybachstraße/Werkstättenstraße



## A. Allgemeine Angaben

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung hat sich keine Veränderung gegenüber dem Vorjahr ergeben. Abweichend zum Vorjahr wurden Aufwendungen aus der Zinssatzänderung im Rahmen der Rückstellungsbewertung in Höhe von TEUR 533 (Vorjahr:

TEUR 265) nicht im Personalaufwand bzw. sonstigen betrieblichen Aufwand sondern im Zinsaufwand erfasst. 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 Nutzdauer von 4 Jahren zugrunde.

### Sachanlagevermögen

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger und außerplanmäßiger Abschreibungen bewertet. Bei den Sachanlagezugängen sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten sowie Kosten für technische Eigenleistungen und Regiebetriebsleistungen angesetzt. Fremdkapitalzinsen werden in die Herstellungskosten 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 zugrunde gelegt. 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 2015 wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von EUR 57.050,36 auf Bauvorbereitungskosten vorgenommen.

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 3,89 % 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 Fluktuationswahrscheinlich-

keiten wurden branchenübliche Standardwerte verwendet. Als Finanzierungsalter 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 3,89 % abgezinst.



Die unter der Position „Sonstige Rückstellungen“ ausgewiesene Kaufpreisrente wurde mit einem Zinssatz von 3,89 % 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 2015

Forderungen	insgesamt EUR	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	
		Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
aus Vermietung	302.446,66	4.945,26	7.083,17
aus Betreuungstätigkeit	14.937,44	0,00	0,00
gegen verbundene Unternehmen	113.312,97	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	1.143.025,71	22.856,43	14.103,83
	<b>1.573.722,78</b>	<b>27.801,69</b>	<b>21.187,00</b>

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

## Anlagenspiegel 2015

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten EUR	Zugänge EUR
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	900.338,48	51.699,58
<b>Sachanlagen</b>		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	406.878.980,17	4.167.497,73
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.562.734,56	2.322.328,27
Grundstücke ohne Bauten	4.257.489,31	3.381.715,36
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	49.739,85	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	31.348,15	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.620.774,29	347.758,89
Anlagen im Bau	15.079.977,61	13.997.142,72
Bauvorbereitungskosten	-1.771.959,79	3.444.346,16
	439.253.003,73	27.660.789,13
<b>Finanzanlagen</b>		
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	0,00
Sonstige Ausleihungen	132.585,72	0,00
Andere Finanzanlagen	350,00	0,00
	157.935,72	0,00
	<b>440.311.277,93</b>	<b>27.712.488,71</b>

\*Umwidmung eines Grundstückes 342,13 EUR von der Position „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ sowie 670,59 EUR von der Position „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten“ zur Position „Grundstücke ohne Bauten des Umlaufvermögens“

Abgänge EUR	Umbuchungen (+/-) EUR	Abschreibungen (kumuliert) EUR	Buchwert am 31.12.2015 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR
0,00	0,00	-879.352,51	72.685,55	33.307,43
	18.430.077,04			
-5.215.190,39	-1.648.268,74 *	-194.673.198,85	227.939.896,96	7.241.443,08
	93.806,13			
-145.578,90	-670,59	-4.574.317,85	7.258.301,62	217.986,42
	1.605.346,33			
-76.504,47	-1.666.786,40	0,00	7.501.260,13	0,00
-520,69	0,00	0,00	49.219,16	0,00
0,00	0,00	-31.336,05	12,10	0,00
-166.564,17	0,00	-1.045.851,52	756.117,49	216.527,04
	3.516.678,24			
0,00	-18.333.975,62	0,00	14.259.822,95	0,00
-57.050,36	-1.997.219,11	0,00	3.162.036,48	57.050,36
	23.645.907,74			
-5.661.408,98	-23.646.920,46	-200.324.704,27	260.926.666,89	7.733.006,90
0,00	0,00	0,00	25.000,00	0,00
-39.010,62	0,00	0,00	93.575,10	0,00
0,00	0,00	0,00	350,00	0,00
-39.010,62	0,00	0,00	118.925,10	0,00
	23.645.907,74			
<b>-5.700.419,60</b>	<b>-23.646.920,46</b>	<b>-201.204.056,78</b>	<b>261.118.277,54</b>	<b>7.766.314,33</b>

## 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	38.789.701,96	1.370.000,00	0,00	40.159.701,96

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 1.327), für die Sanierung von Ableitungsrohren in Trinkwasserschutzgebieten (TEUR 617), für noch anfallende Baukosten bei Bauträgermaßnahmen bzw. Erschließungskosten bei Verkaufsgrundstücken (TEUR 532), für unterlassene Instandhaltungen, die bis zum 31. März 2016 durchzuführen sind (TEUR 477), für Zuschüsse zur Kranken- und Pflegeversicherung für ein ehemaliges Vorstandsmitglied (TEUR 315), für eine Kaufpreisrente (TEUR 217), für Jahresabschluß und Prüfungskosten (TEUR 178), für angefallene Überstunden (TEUR 156), für Arbeitnehmerjubiläum (TEUR 127) sowie für Urlaubsreste (TEUR 90). 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.



Innenhof Neubaumaßnahme Hardenbergstraße

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

### Verbindlichkeitspiegel 2015

	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	161.816.323,45	8.383.515,93	27.018.375,45	126.414.432,07	126.493.980,41	33.322.143,04
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	18.027.014,49	3.202.014,58	1.699.332,40	13.125.667,51	15.305.818,10	-,-
Erhaltene Anzahlungen	19.451.672,70	19.451.672,70	-,-	-,-	-,-	-,-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	866.092,03	866.092,03	-,-	-,-	-,-	-,-
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	20.140,88	20.140,88	-,-	-,-	-,-	-,-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.206.067,77	3.206.067,77	-,-	-,-	-,-	-,-
Sonstige Verbindlichkeiten	597.971,59	592.541,54	4.344,04	1.086,01	-,-	-,-
	<b>203.985.282,91</b>	<b>35.722.045,43</b>	<b>28.722.051,89</b>	<b>139.541.185,59</b>	<b>141.799.798,51</b>	<b>33.322.143,04</b>

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind als wesentliche periodenfremde Erträge vorwiegend Buchgewinne aus Anlagenverkäufen in Höhe von 2.779 TEUR und Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen in Höhe von 123 TEUR enthalten.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind als wesentliche periodenfremde Aufwendungen Verluste aus Anlageabgängen in Höhe von 87 TEUR enthalten.

## D. Sonstige Angaben

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

Das Bestellobligo für vergebene Bau- und Modernisierungsaufträge ist durch zugesagte, aber noch nicht valuierte 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 18,92 % der Bilanzsumme in Höhe von 132.121,40 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 31.12.15: 1.645.088,75 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 236.979,72 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 13.704,18 EUR.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
kaufmännische Mitarbeiter	37	4
technische Mitarbeiter	26	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb Hauswarte u.a.	12	4
	<b>75</b>	<b>9</b>

Außerdem wurden durchschnittlich 7 Auszubildende beschäftigt. Für die Mitarbeiter(innen) besteht eine zusätzliche Altersversorgung bei der RZVK. Der derzeitige Umlagesatz beträgt 4,25% zuzüglich einem Sanierungszuschlag von 3,5% der ZVK-pflichtigen Arbeitsentgelte in Höhe von derzeit rd. 4.116 TEUR.

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind Honorare des Abschlussprüfers in Höhe von insgesamt 66.957,32 EUR (ohne Umsatzsteuer) enthalten. Davon entfallen auf Prüfungskosten des Jahresabschlusses 52.661,94 EUR und auf Steuerberatungsleistungen 14.295,38 EUR.

Die Aufsichtsratsmitglieder erhielten eine Auslagenersatzung von insgesamt 17.820,00 EUR.

An frühere Mitglieder des Vorstandes und ihre Hinterbliebenen wurden insgesamt 313.254,47 EUR gezahlt. Für laufende Pensionsverpflichtungen gegenüber dieser Personengruppe wurde eine Rückstellung in Höhe von 4.392.283,00 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 1.120.000,00 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.

**Mitglied des Vorstandes ist:**

Dipl.-Betriebswirt Thomas Siegert, Willich

**Mitglieder des Aufsichtsrates sind:**

Jürgen Hengst, (Vorsitzender), Oberstudienrat, Krefeld

Petra Schneppe (Vorsitzende), Hausfrau, Krefeld (bis 19.Juni 2015)

Dr. Stefan Galke, Rechtsanwalt, Krefeld (seit 19. Juni 2015)

Ulrich Hahnen, Dipl. Finanzwirt, Krefeld

Wolfgang Helbach, techn. Angestellter, Wohnstätte, Mülheim

Claudia Heymanns, Dipl. -Betriebswirtin, Wohnstätte, Krefeld

Paul Hoffmann, Arzt, Krefeld

Markus Kirschbaum, Sparkassendirektor, Kempen

Ralf Krings, Selbst. Kaufmann, Krefeld (bis 19. Juni 2015)

Timo Axel Kühn, Kaufmännischer Geschäftsführer, Krefeld (seit 19. Juni 2015)

Martin Linne, Baudezernent, Duisburg

Stefani Mälzer, Personalentwicklerin, Krefeld (bis 19. Juni 2015)

Heidi Matthias, Dipl. Designerin, Krefeld (seit 19. Juni 2015)

Halide Özkurt, Sozialpädagogin, Krefeld (seit 19. Juni 2015)

Philibert Reuters, Bankkaufmann, Krefeld (bis 19. Juni 2015)

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



Umbaumaßnahme Salzburgerstraße

## E. Weitere Angaben

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft betrug am 31. Dezember 2015 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	161.816.323,45	8.383.515,93	159.606.069,13	6.002.888,30
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	18.027.014,49	3.202.014,58	16.412.862,50	509.565,26
Erhaltene Anzahlungen	19.451.672,70	19.451.672,70	18.919.241,96	18.919.241,96
Verbindlichkeiten aus Vermietung	866.092,03	866.092,03	825.755,92	825.755,92
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	20.140,88	20.140,88	15.910,73	15.910,73
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.206.067,77	3.206.067,77	3.690.916,57	3.690.916,57
Sonstige Verbindlichkeiten	597.971,59	592.541,54	51.993,90	45.477,90
	<b>203.985.282,91</b>	<b>35.722.045,43</b>	<b>19.522.750,71</b>	<b>30.009.756,64</b>

Krefeld, den 21.03.2016



Der Vorstand

Dipl.-Betriebswirt Siegert



Der Vorstand beabsichtigt, der Hauptversammlung vorzuschlagen,  
den Bilanzgewinn 2015 wie folgt zu verwenden:

---

Der Vorstand schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn 2015 von	EUR 7.481.079,67
eine Dividende in Höhe von 56,76 %	EUR 4.139.506,80
an die dividendenberechtigten Aktionäre auszuschütten	
und in die Bauerneuerungsrücklage	EUR 1.750.000,00
einzustellen.	

Es wird vorgeschlagen, den verbleibenden Gewinn in Höhe von EUR 1.591.572,87  
auf neue Rechnung vorzutragen.

---

Umbaumaßnahme St. Töniser Straße



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

Aufsichtsratsvorsitzender Jürgen Hengst



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

Im Geschäftsjahr 2015 fanden insgesamt sechs 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 außerordentliche Hauptversammlung am 19.10.2015 beschloss die Neufassung bzw. Ergänzung des § 2 der Satzung (Unternehmensgegenstand).

Die Hauptversammlung hat am 19.06.2015 den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, zum Abschlussprüfer gewählt. Der Aufsichtsrat hat den Prüfungsverband daraufhin umgehend mit der Prüfung beauftragt. Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland – Westfalen e. V., Düsseldorf, hat den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht geprüft. Als Ergebnis der Prüfung hat er den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt und einen Prüfungsbericht erstellt. Der Aufsichtsrat stimmt mit der Auffassung des Abschlussprüfers überein und nimmt das Ergebnis der Prüfung zustimmend zur Kenntnis.

Weiterhin hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015, den Lagebericht sowie den Vorschlag des Vorstands für die Gewinnverwendung einer eigenen Prüfung unterzogen. Er hat gemäß § 111 AktG in Verbindung mit § 9 der Satzung die VdW Treuhand GmbH mit einer Prüfung für die Geschäftsjahre 2014 und 2015 mit folgenden Themen beauftragt: Einhaltung der Beschlüsse des Aufsichtsrates; Prüfung im Rechnungswesen (Kassenprüfung, Belegprüfung, Prüfung des Zahlungsverkehrs); Bestandsverwaltung (Beschwerdemanagement, Quali-

tätsmanagement, Mieterfluktuation, Renovierungskosten zur Wiedervermietung); Vergabeleitfaden zur Ausschreibungspflicht (Gesetzliche Grundlagen, Überprüfung des implementierten Vergabeleitfadens); Überprüfung des Versicherungsschutzes. Die Prüfung erfolgte mit dem Ergebnis, dass der Vorstand der Gesellschaft die Beschlüsse des Aufsichtsrates beachtet hat. Die geprüften Sachverhalte blieben ohne Beanstandungen. Gegen den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 und den Lagebericht sind keine Einwendungen zu erheben.

Der Aufsichtsrat billigt daher den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 und den Lagebericht. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt. Der Aufsichtsrat folgt dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands.

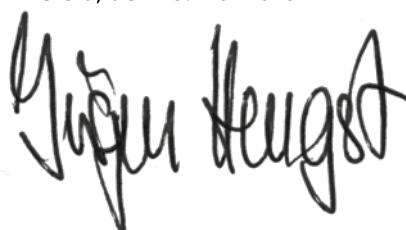
Der Vorstand hat gemäß § 312 AktG einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgestellt. Der Aufsichtsrat hat diesen Bericht geprüft und gebilligt. Auch der Abschlussprüfer hat bei der Prüfung keine Beanstandung erhoben; Aufsichtsrat und Abschlussprüfer kommen zum gleichen Ergebnis.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

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

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

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

Krefeld, den 18. Mai 2016



Der Aufsichtsratsvorsitzende  
Jürgen Hengst

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

## Impressum

Fotos: Wohnstätte Krefeld

Porträt Jürgen Hengst, Thomas Siegert: Claudia Heymanns

Layout, Druck und Weiterverarbeitung: SCAN + PROOF, Krefeld

Grundsteinlegung Verwaltungsgebäude am 21.01.2016: Bürgermeisterin Gisela Klaer, Dirk Leuchtenberger, Jürgen Wettingfeld, Dieter Blocher, Thomas Siegert (v.l.n.r.)





Wohnstätte Krefeld Wohnungs-Aktiengesellschaft  
Königstraße 192, 47798 Krefeld

Telefon 0 21 51 - 63 27-0

Telefax 0 21 51 - 63 27-39

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

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

Handelsregister: B Nr. 86 beim Amtsgericht Krefeld

Gründung 1897

Anerkennung als Sanierungsträger