

Geschäftsbericht 2008

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



INHALT UND KENNZAHLEN

Die Wohnstätte Krefeld

gibt Einblick in die Entwicklung des Unternehmens im Jahr 2008 und schafft Ausblicke in die Zukunft.

Inhalt

Organe der Gesellschaft	Seite 3
Bericht des Vorstandes	Seite 4
Lagebericht gemäß § 289 HGB	Seite 10
Jahresabschluss 2008:	
Bilanz	Seite 16
Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 18
Anhang	Seite 20
Gewinnverwendungsvorschlag	Seite 33
Bestätigungsvermerk	Seite 34
Bericht des Aufsichtsrates	Seite 36
Impressum	Seite 38

Kennzahlen der Wohnstätte Krefeld

	in	2008	2007	2006
Bilanzsumme	TEUR	254.856	252.115	254.898
Anlagevermögen	TEUR	233.045	230.978	233.277
Eigenkapital insgesamt	TEUR	57.276	57.177	56.302
Eigenkapitalquote	%	22,5	22,7	22,1
Umsatzerlöse	TEUR	47.443	48.283	46.318
Instandhaltungskosten	TEUR	8.778	10.704	9.859
Jahresüberschuß	TEUR	1.557	2.353	2.001
Mieterwechsel	Anzahl	929	933	931
Fluktuationsquote	%	9,9	9,9	9,8
Leerstandsquote	%	5,6	6,1	6,3

**AUFSICHTSRAT
UND VORSTAND**
Die Organe der Gesellschaft

AUFSICHTSRAT		VORSTAND	
PETRA SCHNEPPE (Vorsitzende) MdL Ratsfrau der Stadt Krefeld Krefeld	WOLFGANG HELBACH technischer Angestellter Wohnstätte Mülheim	WERNER SIEBERTZ Ratsherr der Stadt Krefeld Gärtnermeister Krefeld	THOMAS SIEGERT Diplom-Betriebswirt Willich
DIETER BACKERRA Ratsherr der Stadt Krefeld Maler und Lackierer Krefeld	GREGOR KATHSTEDE Oberbürgermeister Krefeld	WOLFGANG TSCHORN kaufmännischer Angestellter Wohnstätte Krefeld	
LUDGER GOOSSENS Sparkassendirektor Krefeld	HERBERT KOHNEN technischer Angestellter Wohnstätte Tönisvorst	HANS WINTER (zweiter stellvertretender Vorsitzender) technischer Angestellter Wohnstätte Krefeld	
PETRA HACKSTEIN kaufmännische Angestellte Wohnstätte Kerken	HANS-PETER KREUZBERG Ratsherr der Stadt Krefeld Oberstudiendirektor Krefeld	GÜNTER WOLFF (erster stellvertretender Vorsitzender) Ratsherr der Stadt Krefeld selbständiger Kaufmann Krefeld	
ULRICH HAHNEN Ratsherr der Stadt Krefeld Diplom-Finanzwirt Krefeld	WILFRIED LATTRICH Ratsherr der Stadt Krefeld Diplom-Chemiker Krefeld		
	STEFANI MÄLZER Ratsfrau der Stadt Krefeld Personalentwicklerin Krefeld		

“Um den Wohnstandort Krefeld auch weiterhin attraktiv zu erhalten, hat die Wohnstätte Krefeld AG Entwicklungskonzepte mit einem individuellen Quartiersbezug erarbeitet.”

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

trotz gegenteiliger Prognosen hat Krefeld zur Zeit nach wie vor rd. 240.000 Einwohner. Langfristig muss jedoch von Einwohnerverlusten ausgegangen werden, wobei aber ungewiss ist, wann dieser Bevölkerungsrückgang eintreten und wie stark er tatsächlich ausfallen wird. Nach den bisherigen Vorhersagen werden auch die Altersgruppen aufgrund des demografischen Wandels unterschiedlich betroffen sein.

Die Veränderung der Bevölkerungsstruktur geht mit einer veränderten Wohnraumnachfrage einher. Dies wird insbesondere den Druck für die Wohnungsbestände mit geringer Attraktivität erhöhen. Daneben werden durch die zunehmende Anzahl älterer Menschen spezifische Wohnwünsche entstehen, die der Wohnungsmarkt bisher noch nicht ausreichend vorhält.

So wird auch zukünftig die Weiterentwicklung unseres Immobilienbestandes die zentrale Aufgabe der Wohnstätte Krefeld AG sein, da Modernisierungsdefizite gerade in Zeiten sich wandelnder Wohnungsbedarfe die Gefahr bergen, dass Bestände sich als nicht marktfähig erweisen und ganze Quartiere in eine Abwärtsspirale geraten.

Um den Wohnstandort Krefeld auch weiterhin attraktiv zu erhalten, hat die Wohnstätte Krefeld AG Entwicklungskonzepte mit einem individuellen Quartiersbezug erarbeitet.

Eine wertschöpfende Investitionspolitik umfasst daher mehrere Ebenen:

- Kernsanierung und Modernisierung
- Abriss und Neubau
- Privatisierung von Mietwohnungen
- Verkauf von freigeräumten Grundstücken an Bauträger

Auch die Integration wohnungs- und quartiersnaher Dienstleistungen spielt zukünftig eine stärkere Rolle.

In den letzten zehn Jahren haben wir rd. 169,7 Mio. EUR in unseren Bestand investiert. Davon entfallen 30,4 Mio. EUR auf Neubaumaßnahmen, 37,7 Mio. EUR auf Kernsanierungsmaßnahmen und 101,6 Mio. EUR auf Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Bei den Kernsanierungsmaßnahmen handelt es sich um energetische Gebäudesanierung mit Grundrissänderungen und der Schaffung von Wohnraum der annähernd Neubauqualität erreicht.

Da die Wohnstätte Krefeld AG den überwiegenden Teil ihres Wohnungsbestandes nicht in der Innenstadt hat, sondern in Stadtteilen wie Linn, Oppum, Gartenstadt, Elfrath, Inrath und Stahldorf sind die Investitionen auch überwiegend in diesen Stadtteilen getätigt worden.

Die Kernsanierung des Objektes Petersstr. 71-79 (Investitionssumme 2,2 Mio. EUR) und der Neubau des Objektes Breite Str. 8 / Lindenstr. 40, das im Mai 2009 bezugsfertig wird (Investitionssumme 2,4 Mio. EUR), zeigen das wir uns auch dem Thema Entwicklung der Krefelder Innenstadt verpflichtet fühlen.

Zur Zeit entwickelt die Stadt Krefeld gemeinsam mit den Büros "Pesch und Partner" aus Herdecke sowie "InWIS Forschung und Beratung" aus Bochum im Rahmen des Förderprogramms "Stadtumbau West" ein städtebauliches Entwicklungskonzept für die Innenstadt Krefelds. Dies geschieht im wesentlichen gemeinsam mit den Eigentümern und Bewohnern der Innenstadt, den Geschäftsleuten, Architekten u.a. Akteuren sowie der Wohnstätte Krefeld AG.

Mit dem Programm "Stadtumbau West" sollen die Kommunen in die Lage versetzt werden, sich frühzeitig auf Strukturveränderungen vor allem in Demographie und Wirtschaft und auf die damit verbundenen städtebaulichen Auswirkungen einzustellen.

Hierzu dienen Maßnahmen, mit denen in Gebieten, die von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen sind, wieder nachhaltige städtebauliche Strukturen hergestellt werden.



Vorstand Thomas Siegert

Zentrale Aufgaben sind dabei

- die städtebauliche Integration von innerstädtischen Brachen,
- die Stabilisierung der Innenstädte als Einzelhandelszentrum und Wohnstandorte,
- die Anpassung der Wohnquartiere durch einen Mix aus Modernisierung, Abriss, Neubau und Wohnumfeldverbesserung sowie
- die Anpassung der Infrastruktur.

Im Mai 2009 wird der Aufsichtsrat der Wohnstätte Krefeld AG im Rahmen einer Klausurtagung über mögliche Aufgaben der Wohnstätte Krefeld AG im Rahmen des städtebaulichen Entwicklungskonzepts "Stadtumbau West" beraten.

Das Geschäftsjahr 2008 war für die Wohnstätte Krefeld AG ein erfolgreiches Jahr, auf das ich gerne zurückblicke. Die aktuelle Finanzmarktkrise hat bisher keine negativen Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf und die Lage der Gesellschaft. Der Jahresüberschuss in Höhe von 1.557.000 EUR spiegelt diesen Erfolg im wirtschaftlichen Bereich wieder.

Die durchschnittliche Sollmiete beläuft sich auf 4,51 EUR je qm monatlich und liegt damit unter den durchschnittlichen Mieten auf dem Krefelder Wohnungsmarkt. Auch wenn die Leerstandsquote mit rund 5,6 % gegenüber 6,1 % im Vorjahr immer noch nicht Anlass zur Zufriedenheit geben kann, zeigt uns der Rückgang, dass wir auf dem richtigen Weg sind.

Neben den nachfolgend aufgeführten Baumaßnahmen haben wir im Geschäftsjahr 2008 mit dem Neubau Am Dreifaltigkeitskloster 16 Mietwohnungen sowie 27 Wohnungen in den Umbaumaßnahmen Hülser Strasse 651 - 659, Voltastrasse 60 - 68 und Antoniusplatz 1 + 2 fertiggestellt.

Bautätigkeit: Anlagevermögen		Wohnungen	veranschlagte Gesamtkosten einschl. Kostenüber-/ unterschreitungen TEUR	bis 31.12.2008 angefallene Kosten TEUR
■ Im Geschäftsjahr 2008 wurden zwei Baumaßnahmen bezugsfertig:				
Neubau:	Kölner Strasse / Am Dreifaltigkeitskloster	16	2.249	2.121
Umbau:	Hülser Strasse 651, 653, 655, 657, 659	30	2.897	2.897
	davon 3 Häuser 2007 bezogen			
		46	5.146	5.018
■ Im Geschäftsjahr 2009 plant die Gesellschaft die Fortführung der in 2007 bzw. 2008 bereits begonnenen Mietwohnobjekte:				
Neubau:	Rathenaustrasse 32 - 34	12	1.622	1.065
Neubau:	Breite Strasse 8 / Lindenstrasse 40	14	2.352	1.528
Neubau:	Pastoriusstrasse 151 - 161	6	1.386	96
Neubau:	Tilsiter Strasse (Seniorenwohnungen)	18	2.175	1.298
Neubau:	Seniorenheim Linn -90 Plätze-	1. Sen.	8.109	5.009
Umbau:	Antoniusplatz 1 + 2	9	782	623
	davon 1 Haus in 2008 bezogen			
Umbau:	Voltastrasse 60 - 68	21	1.825	1.570
	davon 4 Häuser in 2008 bezogen			
		80 + 1 Sen.	18.251	11.189
■ Im Geschäftsjahr 2009 plant die Gesellschaft den Baubeginn der folgenden Bauvorhaben:				
Neubau:	Traarer Strasse 87 - 89	12	1.768	80
Neubau:	Mecklenburger Strasse 4	8	1.117	100
Umbau:	Rathenaustrasse 55 - 71	24	1.769	134
		44	4.654	314
		170	28.051	16.521

Wohnungsbestand

Die Gesellschaft bewirtschaftete am 31. Dezember 2008 insgesamt 9.330 ihr gehörende Wohnungen bzw. Gewerbeeinheiten und ein Seniorenheim. Der Bestand gliedert sich in:

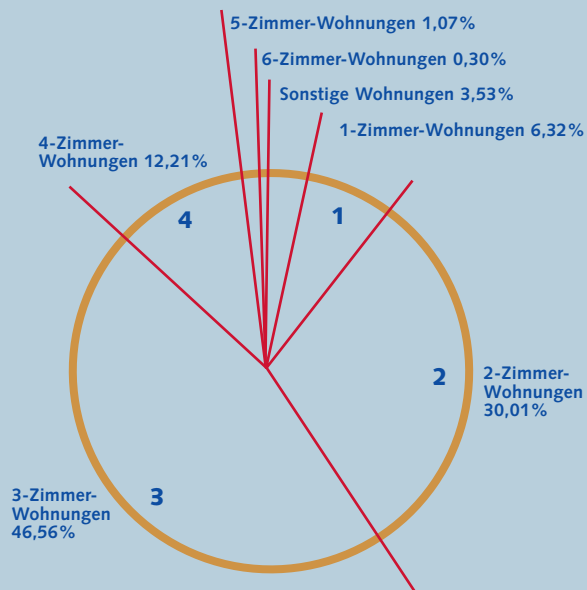
Anzahl Wohnungen/Gewerbe

Freifinanzierte Wohnungen:	6.138
Öffentlich geförderte Wohnungen:	3.192
Gewerbliche Objekte:	96
Seniorenheim:	1

Gesamtwohnungsbestand, aufgeteilt nach Anzahl der Zimmer

Die Aufteilung des Wohnungsbestandes der Wohnstätte nach Zimmerzahlen.

An dem Gesamtwohnungsbestand machen die 3- und 4-Zimmer-Wohnungen einen Anteil von 59 % aus. Die Nachfrage der 2-Zimmer-Wohnungen mit einem Anteil von 30 % hat eine steigende Tendenz. Im Geschäftsjahr 2008 fanden 929 Mieterwechsel statt, was einer Fluktuationsrate von 9,9 % des Wohnungsbestandes entspricht.

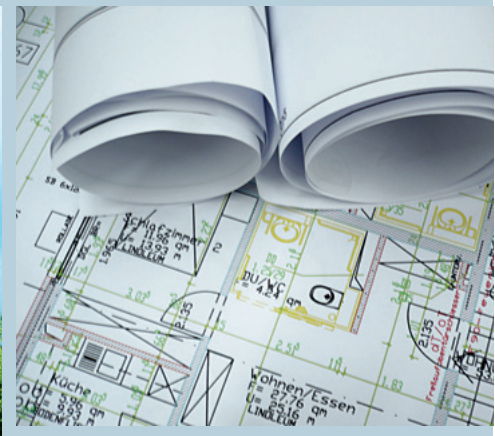


Entwicklung des Wohnungsbestandes

2008: 9.330 Wohnungen



Neubaumaßnahme Seniorenheim Krefeld-Linn



Neubaumaßnahme Seniorenheim Krefeld-Linn

Im Jahr 2008 erfolgte nach allgemeiner Einschätzung mit dem Verkauf der LEG in Nordrhein-Westfalen der vorerst letzte große Paketverkauf, da durch die Finanzmarktkrise bedingt die Finanzierungsmöglichkeiten auf absehbare Zeit stark eingeschränkt sein werden.

Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Da die Krise auf den Finanzmärkten inzwischen auf alle Wirtschaftsbereiche übergreifen hat, befindet sich die Weltwirtschaft in einem massiven Abschwung. Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2008 deutlich schwächer gewachsen als in den beiden vorausgegangenen Jahren.

Das Bruttoinlandsprodukt hat sich im Jahr 2008 lediglich um 1,3% erhöht. Die Prognosen für das Jahr 2009 gehen aufgrund der Konjunkturabschwächung von einem deutlichen Anstieg der Arbeitslosigkeit aus. Nach Einschätzung der EU-Kommission ist für 2009 mit einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukt um 1,9% zu rechnen. Im Jahr 2008 erfolgte nach allgemeiner Einschätzung mit dem Verkauf der LEG in Nordrhein-Westfalen der vorerst letzte große Paketverkauf, da durch die Finanzmarktkrise bedingt die Finanzierungsmöglichkeiten auf absehbare Zeit stark eingeschränkt sein werden.

Die Wohnungsnachfrage bleibt in Deutschland regional sehr unterschiedlich. In einigen Metropolen hält ein knappes Wohnungsangebot die Mieten auf hohem Niveau.

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 2008 durchgeführten Maßnahmen erreicht.

Geschäftsergebnis

Gegenüber dem Vorjahr hat sich das Jahresergebnis um TEUR 796 auf TEUR 1.557 reduziert. Die Reduzierung resultiert im wesentlichen aus der einmaligen Zahlung der Abgeltungssteuer auf EK 02-Bestände, der niedrigeren Instandhaltungskosten, höhere Buchgewinne aus Anlageverkäufen, niedrigere Abschreibungen und niedrigere Zinsaufwendungen gegenüberstehen.

Bestandsbewirtschaftung

Am 31. Dezember 2008 befanden sich 1.621 Häuser mit 9.330 Wohnungen, davon 3.192 WE öffentlich gefördert und 6.138 WE frei finanziert, 1 Seniorenheim, 96 Gewerbeeinheiten und 1.844 Garagen bzw. Stellplätze mit einer Wohn- und Nutzfläche von 629.965 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 2008 auf TEUR 8.700 bzw. TEUR 1.142. 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 1.467.531 qm. Von den 162.263 qm unbebauten Grundstücken liegen 142.807 qm im Bereich des geplanten Baugebietes Fischeln-Südwest.

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 7 abbruchreife Häuser mit 28 Wohnungen abgebrochen sowie im Rahmen von Mieterprivatisierungen 1 Mieteinfamilienhaus, 2 Mehrfamilienhäuser und 2 Eigentumswohnungen veräußert. Im Umlaufvermögen werden zum Verkauf bestimmte Grundstücksflächen von 87.235 qm ausgewiesen. Neben unbebauten Grundstücken von 86.930 qm werden hier 305 qm in der Bebauung befindliche Grundstücke erfasst.

Bautätigkeit

Im Geschäftsjahr 2008 wurde 1 Haus mit 16 Mietwohnungen bezugsfertig erstellt. Zur Zeit befinden sich 1 Seniorenheim, 5 Häuser mit 44 Mietwohnungen und 6 Mieteinfamilienhäuser im Bau. Der Umbau von 27 Wohnungen wurde im Jahr 2008 abgeschlossen. Weitere 9 Wohnungen befinden sich zur Zeit im Umbau.

Bauträgermaßnahmen

Von den restlichen 2 Einfamilienhäusern der Bauträgermaßnahme Bergstr. wurde ein Haus im Geschäftsjahr 2008 an die Erwerber übergeben. Das letzte Haus der Bauträgermaßnahme Bergstr. ist im Februar 2009 an die Erwerberin übergeben worden.

Personalwesen

Am 31. Dezember 2008 hat die Gesellschaft 60 Vollzeit- und 12 Teilzeitbeschäftigte. Außerdem wurden 4 Auszubildende beschäftigt.

Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	in	2008	2007
Eigenkapitalquote	%	22,5	22,7
Eigenkapitalrentabilität	%	12,2	6,2
Cashflow	TEUR	8.149	9.696
Durchschnittliche Sollmiete	EUR/qm/mtl.	4,51	4,33
Instandhaltungskosten	EUR/qm	13,90	16,90
Fluktuationsquote	%	9,9	9,9
Leerstandsquote	%	5,6	6,1
davon maßnahmenbedingt	%	2,4	2,7

Ertragslage

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

	2008	2007	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Hausbewirtschaftung	5.592	2.680	2.912
Bautätigkeit	-671	-662	-9
Verkaufstätigkeit	-54	16	-70
Sonstige Geschäftsvorfälle	17	133	-116
Betriebsergebnis	4.884	2.167	2.717
Beteiligungs- und Finanzergebnis	383	177	206
Neutrales Ergebnis	1.720	1.189	531
	6.987	3.533	3.454
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-5.430	-1.180	-4.250
Jahresüberschuss	1.557	2.353	796

Das positive Ergebnis der Hausbewirtschaftung ist gegenüber dem Vorjahr um TEUR 2.912 auf TEUR 5.592 gestiegen. Zu dieser Ergebniserhöhung haben insbesondere niedrigere Instandhaltungskosten (- TEUR 1.926, davon entfällt rd. TEUR 1.100 auf die Veränderung des Saldo aus Zuführung und Inanspruchnahme der Rückstellung für Bauinstandhaltung), gestiegene Sollmieten abzüglich Erlösschmälerungen (+ TEUR 901) und geringere Zinsaufwendungen (- TEUR 300) beigetragen. Der Verlustbeitrag der Bautätigkeit (- TEUR 671) hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 9 geringfügig erhöht. Er ergibt sich aus aktivierten Eigenleistungen (TEUR 62), denen zugeordnete Verwaltungskosten (TEUR 584) und Abbruchkosten (TEUR 149) gegenüberstehen.

Das negative Ergebnis der Verkaufstätigkeit von TEUR 54 resultiert aus Buchgewinnen aus der Veräußerung von Bauträgermaßnahmen (TEUR 19), denen in Ausübung des Bilanzierungswahlrechtes gemäß § 255 Abs. 2 HGB nicht aktivierte, aber verrechnete Verwaltungskosten für die Bautätigkeit des Umlaufvermögens (TEUR 64) sowie Vertriebskosten u.a. (TEUR 9) gegenüberstehen.

Das positive Ergebnis aus den sonstigen Geschäftsvorfällen beträgt TEUR 17. Das um TEUR 116 verminderte Ergebnis ist im Wesentlichen auf geringere Umsatzerlöse aus Geschäftsbesorgungen u.a. sowie höhere sonstige Aufwendungen zurückzuführen.

Den Zins- und Beteiligungserträgen von TEUR 384 stehen insbesondere Zinsen für laufende Konten u.a. von TEUR 1 gegenüber. Die Erhöhung ist im Wesentlichen auf den Abschluss eines Ergebnisabführungsvertrags im Geschäftsjahr 2008 mit der Suprion Versicherungsvermittlungs GmbH und höhere Zinserträge bei Festgeldanlagen zurückzuführen. Das neutrale Ergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 531 auf TEUR 1.720 erhöht. Die Ergebniserhöhung resultiert im Wesentlichen aus höheren Erträgen aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (+ TEUR 1.215) und geringeren außerplanmäßigen Abschreibungen auf Wohnbauten und Bauvorbereitungskosten (- TEUR 416), denen im Vorjahr einmalige Erträge aus der Neubewertung einer Kaufpreisrente (- TEUR 1.018) gegenüberstehen.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme erhöhte sich im Vergleich zum vorangegangenen Bilanzstichtag um TEUR 2.741 auf TEUR 254.856. Die lang- und mittelfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital überwiegend gedeckt. Das Sachanlagevermögen beläuft sich auf 91,4 % (Vorjahr: 91,5 %) der Bilanzsumme. Die Eigenkapitalquote beträgt 22,5 % (Vorjahr 22,7 %), das langfristige Fremdkapital hat einen Anteil von 69,5 % (Vorjahr: 68,5 %) am Gesamtkapital. Die Vermögens- und Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsbereitschaft ist gewährleistet.

Nachtragsbericht

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

Risiken der künftigen Entwicklung

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

Chancen der künftigen Entwicklung

Bis zum Ablauf des Geschäftsjahres 2010 entfällt die Eigenschaft öffentlich gefördert bei weiteren 1.500 Wohnungen. Damit ergeben sich für die Gesellschaft größere Spielräume bei der Mietpreisfestsetzung und Belegung der Wohnungen.

Finanzinstrumente

Die Anlage der liquiden Mittel der Gesellschaft erfolgt unter anderem im Rahmen des Cash-Poolings im Konzernverbund Stadt Krefeld.

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

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 und der Zoo Krefeld gGmbH eine angemessene Gegenleistung erhalten hat.“

Prognosebericht

Im Wirtschaftsplan wird nach vorsichtigen Schätzungen für 2009 bzw. 2010 ein Jahresüberschuss von TEUR 3.556 bzw. TEUR 4.075 erwartet. Schwerpunkt unserer Tätigkeit wird auch in Zukunft die Erhaltung, Verbesserung und Erweiterung des Wohnungsbestandes, sowie der weitere Ausbau einer ortsnahen und flexiblen Mieterbetreuung sein. Für 2009/2010 sind Bauinvestitionen für Neubau- und Umbaumaßnahmen in Höhe von TEUR 11.530 vorgesehen.

Krefeld, den 27.03.2009

Der Vorstand

Dipl.-Betriebswirt Siegert



Umbaumaßnahme Rheinfeld 1-7 / 2-8

	GESCHÄFTSJAHR 2008 IN EUR	VORJAHR 2007 IN TEUR
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	45.940,80	62
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	214.795.076,45	217.716
Grundstücke und grundstücksgl. Rechte m. Geschäfts- u. anderen Bauten	5.837.952,36	5.985
Grundstücke ohne Bauten	2.493.304,18	4.074
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	110.513,63	111
Technische Anlagen und Maschinen	18,74	0
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	394.129,95	359
Anlagen im Bau	8.974.765,49	2.121
Bauvorbereitungskosten	267.563,38	436
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	25
Sonstige Ausleihungen	100.156,04	89
Andere Finanzanlagen	350,00	0
Anlagevermögen insgesamt	233.044.771,02	230.978
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Grundstücke ohne Bauten	2.037.726,63	2.038
Bauvorbereitungskosten	43.784,27	14
Grundstücke mit unfertigen Bauten	193.206,24	495
Unfertige Leistungen	14.920.329,15	14.046
Andere Vorräte	16.283,53	10
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	191.527,89	235
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	700,00	25
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	17.918,23	2
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.888,48	0
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	149.703,55	20
Sonstige Vermögensgegenstände	1.362.649,55	1.265
Wertpapiere		
Eigene Anteile	1.263.007,85	1.258
Sonstige Wertpapiere	192.300,00	157
Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.030.005,53	1.153
Rechnungsabgrenzungsposten		
Geldbeschaffungskosten	44.546,80	44
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	341.718,63	375
Bilanzsumme	254.856.067,35	252.115

Bilanz

Passivseite

	GESCHÄFTSJAHR 2008 IN EUR		VORJAHR 2007 IN TEUR
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		7.774.000,00	7.774
Kapitalrücklage		11.900.000,00	11.900
Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.634.344,50		1.634
Rücklage für eigene Anteile	1.263.007,85		1.258
Bauerneuerungsrücklage	<u>32.280.261,96</u>	35.177.614,31	32.280
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	871.135,98		0
Jahresüberschuss	1.557.474,04		2.353
Einstellung in die Rücklagen für eigene Anteile	<u>-4.680,00</u>	2.423.930,02	-23
Eigenkapital insgesamt		57.275.544,33	57.176
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	3.604.572,00		3.546
Steuerrückstellungen	583.233,47		1.494
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	266.835,21		700
Sonstige Rückstellungen	<u>2.062.238,77</u>	6.516.879,45	1.961
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	158.706.617,74		153.775
davon gegenüber Unternehmen, mit denen ein			(57.763)
Beteiligungsverhältnis besteht: EUR 60.028.466,42			
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.244.783,03		15.040
Erhaltene Anzahlungen	16.430.192,31		16.061
Verbindlichkeiten aus Vermietung	615.774,11		556
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	2.177,22		1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.629.458,44		1.776
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>434.640,72</u>	191.063.643,57	29
davon aus Steuern EUR 418.836,00			(0)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 14.118,07			(15)
Bilanzsumme		254.856.067,35	252.115

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar 2008 bis 31. Dezember 2008

	GESCHÄFTSJAHR 2008 IN EUR		VORJAHR 2007 IN TEUR
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	46.632.106,01		46.040
aus Verkauf von Grundstücken	210.580,00		1.573
aus Betreuungstätigkeit	3.060,00		6
aus anderen Lieferungen und Leistungen	597.690,95	47.443.436,96	665
Verminderung / Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		722.377,20	-1.086
Andere aktivierte Eigenleistungen		62.236,14	78
Sonstige betriebliche Erträge		4.244.066,54	3.166
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	24.449.258,13		23.900
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	47.966,73		631
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.584,77	24.498.809,63	20
Rohergebnis		27.973.307,21	25.891
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	3.569.637,15		3.395
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.314.573,98	4.884.211,13	1.362 (697)
davon für Altersversorgung EUR 643.622,46			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		6.864.001,42	7.325
Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.226.823,81	2.753
Erträge aus Beteiligungen	67.829,77		63 (63)
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 67.829,77			
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	131.145,47		0
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	19,25		0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	184.959,55	383.954,04	120
Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		0,00	3
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		6.004.785,95	6.313
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		8.377.438,94	4.923
Steuern vom Einkommen und Ertrag		5.430.007,89	1.180
Sonstige Steuern		1.389.957,01	1.390
Jahresüberschuss		1.557.474,04	2.353
Gewinnvortrag		871.135,98	0
Einstellung Rücklage für eigene Anteile		4.680,00	23
Bilanzgewinn		2.423.930,02	2.330



Umbaumaßnahme Rathenastraße 55-71

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

A. Allgemeine Angaben

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

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Immaterielle Vermögensgegenstände

Unter immaterielle Vermögensgegenstände werden die Anschaffungskosten für Anwendungssoftware ausgewiesen. Der planmäßigen linearen Abschreibung liegt eine Nutzungsdauer von 4 Jahren zugrunde.

Sachanlagevermögen

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger und außerplanmäßiger Abschreibungen bewertet. Bei den Sachanlagezugängen sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten sowie Kosten für technische Eigenleistungen und Regiebetriebsleistungen angesetzt. Fremdkapitalzinsen werden in die Herstellungskosten grundsätzlich nicht einbezogen. Die planmäßigen Abschreibungen auf Wohnbauten werden linear auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 55 Jahren vom Restbuchwert vorgenommen.



Neubaumaßnahme Rathenastraße 32-34

Bei erworbenen Wohnbauten beträgt die Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre bzw. wurde eine neue Restnutzungsdauer von einheitlich 40 bzw. 50 Jahren ab Erwerb zugrundegelegt. Dachgeschossausbauten, Balkonanbauten u.a. werden nachaktiviert und entsprechend der Restnutzungsdauer der Wohnanlage abgeschrieben. Beträgt die Restnutzungsdauer des Gebäudes nur noch wenige Jahre, so wird eine neue Restnutzungsdauer für die Wohnanlage auf 15 bzw. 30 Jahre festgelegt.

Neubaumaßnahmen sowie Um- und Ausbaumaßnahmen werden seit 1997 bzw. 1992 entsprechend den steuerlichen Abschreibungssätzen mit linear 2 % bzw. 2,5 % der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abgeschrieben, wobei die Abschreibung zeitanteilig ab Fertigstellung erfolgt. Separate Garagen werden auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren abgeschrieben.

Bei den in den Geschäftsjahren 1991 bis einschließlich 1996 erstellten Neubauten wurden bis zum 31. Dezember 2000 die Herstellungskosten degressiv gemäß § 7 Abs. 5 EStG abgeschrieben.

Ab dem Geschäftsjahr 2001 erfolgten die Abschreibungen linear mit dem steuerlichen Satz von 2 % der ursprünglichen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten.

Technische Anlagen und Maschinen sowie Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden mit Sätzen von 5 bis 25 % jährlich linear abgeschrieben; 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 Versicherungsvermittlungs GmbH ausgewiesen, die am 10. Juni 2002 gegründet wurde. Neben den Arbeitgeberdarlehen wird ein Darlehen, das einem ehemaligen Mitarbeiter gewährt wurde, unter sonstige Ausleihungen ausgewiesen. Der Ausweis erfolgt zu Nominalwerten. Unter den anderen Finanzanlagen werden 5 Genossenschaftsanteile ausgewiesen.

Umlaufvermögen

Die unbebauten und die im Bau befindlichen Verkaufsgrundstücke sind unter Berücksichtigung des Niederstwertprinzips mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet.

Bei den unfertigen Leistungen werden die noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten unter Abzug eines Abschlages für noch nicht abgerechnete Kosten wegen Wohnungsleerstand und ohne Ausfallrisiko ausgewiesen. Die ausgewiesenen Heizölvorräte sind zu den Anschaffungskosten nach dem FIFO - Verfahren bewertet. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden grundsätzlich zu Nominalwerten bewertet. Ausfallrisiken wurde durch Einzelwertberichtigungen bzw. Abschreibungen Rechnung getragen.

Wertpapiere

Die Gesellschaft hat in den Geschäftsjahren 1999, 2005, 2006, 2007 und 2008 eigene Anteile zur Bereinigung der Aktionärsstruktur erworben. Es handelt sich um 924 Aktien zum Kaufpreis von 1.263.007,85 EUR.

Der Nominalwert beträgt 480.480,00 EUR (rd. 6,18 % des Grundkapitals). Die Ankäufe gliedern sich wie folgt:

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

Der unter sonstige Wertpapiere ausgewiesene Geldmarktfonds ist zu Anschaffungskosten bewertet.

Geldbeschaffungskosten

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

Rückstellungen

Rückstellungen wurden entsprechend § 249 Abs. 1 HGB für ungewisse Verbindlichkeiten sowie gemäß § 249 Abs. 2 HGB für Bauinstandhaltung gebildet. Pensionsrückstellungen sind aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens unter Zugrundelegung der „Richttafeln 2005 G“ von Klaus Heubeck nach dem Teilwertverfahren entsprechend § 6a EStG bewertet. Die Rückstellungen für Jubiläumsverbindlichkeiten und für die Zahlung zur Kranken- und Pflegeversicherung eines ehemaligen Vorstandsmitgliedes sind mit einem Zinssatz von 5,5 % abgezinst.

Verbindlichkeiten

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

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

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

■ Forderungsspiegel 2008

Forderungen	insgesamt EUR	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	
		Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
aus Vermietung	191.527,89	2.192,26	5.839,79
aus Verkauf von Grundstücken	700,00	0,00	0,00
aus Betreuungstätigkeit	17.918,23	0,00	0,00
aus anderen Lieferung und Leistungen	5.888,48	0,00	0,00
gegen verbundene Unternehmen	149.703,55	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	1.362.649,55	80.768,25	195.102,99
	1.728.387,70	82.960,51	200.942,78

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

Anhang Anlagenspiegel 2008

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten EUR	Zugänge EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte u. ä. Rechte	853.497,84	8.441,86
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	368.548.376,30	1.859.883,36
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.395.616,32	16.570,14
Grundstücke ohne Bauten	4.074.010,89	0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	110.834,35	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	246.048,17	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.548.472,00	166.305,27
Anlagen im Bau	2.120.738,54	7.956.823,99
Bauvorbereitungskosten	436.213,89	317.885,02
	386.480.310,46	10.317.467,78
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	0,00
Sonstige Ausleihungen	88.786,03	45.000,00
Andere Finanzanlagen	350,00	0,00
	114.136,03	45.000,00
	387.447.944,33	10.370.909,64

Abgänge EUR	Umbuchungen (+/-) EUR	Abschreibungen (kumuliert) EUR	Buchwert am 31.12.2008 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR
0,00	0,00	-815.998,90	45.940,80	24.368,47
	-445.172,23			
-200.435,29	2.308.045,73*	-157.275.621,42	214.795.076,45	6.546.163,96
0,00	-741,38	-3.573.492,72	5.837.952,36	163.072,97
-1.427.316,35	-153.390,36	0,00	2.493.304,18	0,00
-320,72	0,00	0,00	110.513,63	0,00
-38.012,82	0,00	-208.016,61	18,74	63,89
-138.476,42	0,00	-1.182.170,90	394.129,95	130.332,13
0,00	1.017.755,70	0,00	8.974.765,49	0,00
	-2.120.552,74			
0,00	-486.535,53	0,00	267.563,38	0,00
	3.325.801,43*			
-1.804.561,60	-3.206.392,24	-162.239.301,65	232.873.324,18	6.839.632,95
0,00	0,00	0,00	25.000,00	0,00
-33.629,99	0,00	0,00	100.156,04	0,00
0,00	0,00	0,00	350,00	0,00
-33.629,99	0,00	0,00	125.506,04	0,00
	3.325.801,43*			
-1.838.191,59	-3.206.392,24	-163.055.300,55	233.044.771,02	6.864.001,42

* davon Umwidmung aus Umlaufvermögen 119.409,19 EUR

Anhang Rücklagen- und Verbindlichkeitsspiegel

■ Rücklagenspiegel 2008 in EUR

	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung der Hauptversammlung a. d. Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus Jahres- überschuss Geschäftsjahr	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
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) Rücklage für eigene Anteile	1.258.327,85	0,00	4.680,00	1.263.007,85
c) Bauerneuerungsrücklage	32.280.261,96	0,00	0,00	32.280.261,96

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.

Steuerrückstellungen wurden für Gewerbe- und Körperschaftsteuer gebildet.

Die „Sonstigen Rückstellungen“ enthalten im wesentlichen Rückstellungen für Risiken beim Objekt Bromeledonk (TEUR 1.052), für noch anfallende Baukosten bei Bauträgermaßnahmen (TEUR 150), für Zuschüsse zur Kranken- und Pflegeversicherung für ein ehemaliges Vorstandmitglied (TEUR 224), für Altersteilzeit (TEUR 275), für Urlaubsreste (TEUR 97) sowie für Jahresabschluß und Prüfungskosten (TEUR 133).

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

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

■ **Verbindlichkeitspiegel 2008 in EUR**

	Ingesamt EUR	Davon Restlaufzeit			Gesichert durch	
		unter 1 Jahr EUR	1 bis 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	Grundpfandrechte EUR	Bürgschaft EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	158.706.617,74	5.064.928,50	19.272.493,11	134.369.196,13	106.966.269,07	51.740.348,67
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.244.783,03	712.994,09	1.664.839,22	10.866.949,72	13.238.943,93	0,00
Erhaltene Anzahlungen	16.430.192,31	16.430.192,31	0,00	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	615.774,11	615.774,11	0,00	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	2.177,22	2.177,22	0,00	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.629.458,44	1.629.458,44	0,00	0,00	0,00	0,00
sonstige Verbindlichkeiten	434.640,72	421.608,60	4.344,04	8.688,08	0,00	0,00
	191.063.643,57	24.877.133,27	20.941.676,37	145.244.833,93	120.205.213,00	51.740.348,67

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind wesentliche periodenfremde Erträge in Höhe von 2.109 TEUR enthalten (vorwiegend Buchgewinne aus Anlagenverkäufen, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten und Eingänge auf abgeschriebene Mietforderungen).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen entfallen mit TEUR 20 auf wesentliche periodenfremde Aufwendungen (Verluste aus Anlageabgängen).

D. Sonstige Angaben

Es bestehen Haftungsverhältnisse aus persönlichen Haftungen gemäß § 416 BGB in Höhe von 160.165,03 EUR.

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

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

Die Gesellschaft ist gem. § 285 Nr. 11 HGB an der Suprion Versicherungsvermittlungs GmbH mit Sitz in Krefeld mit 100 % des Stammkapitals beteiligt. Mit der Suprion Versicherungsvermittlungs GmbH besteht ab dem Geschäftsjahr 2008 ein Ergebnisabführungsvertrag. Das Eigenkapital beträgt 25.000,00 EUR. Dies entspricht 13,95 % der Bilanzsumme in Höhe von 179.203,55 EUR.

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

Der unter den „Sonstigen Wertpapieren“ ausgewiesene Betrag von 192.300,00 EUR dient der Insolvenzsicherung gemäß § 8a Altersteilzeitgesetz.



Umbaumaßnahme Voltastraße 60-68

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

Das erste Derivat ist ein Swap mit einem Nominalbetrag von 1.831.000 EUR. Ein Darlehen (der Deutschen Bank AG Restvaluta per 31.12.08: 1.696.147,26 EUR) dient als Grundlage des Swaps. Der Swap dient zur Absicherung der Zinsen für die Periode 2002 – 2012. Zum Stichtag hatte der Swap einen Wert von 142.906,50 EUR zu Lasten der Gesellschaft.

Das zweite Derivat ist ein Swap mit einem Nominalbetrag von 3.300.000 EUR. Ein Darlehen (der Sparkasse Krefeld Restvaluta per 31.12.08: 2.670.000,00 EUR) dient als Grundlage des Swaps. Der Swap dient zur Absicherung der Zinsen für die Periode 2003 – 2018. Zum Stichtag hatte der Swap einen Wert von 279.789,23 EUR zu Lasten der Gesellschaft. Durch die Kombination der Swaps mit den variabel verzinsten Darlehen wird eine Vertragskonstruktion vergleichbar einem Festzinsdarlehen erreicht.

Die Werte entsprechen einer Neuberechnung der Vereinbarungen zum Bilanzstichtag unter Berücksichtigung des gesunkenen Zinsniveaus. Es bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene Treuhandvermögen bzw. Treuhandverbindlichkeiten in Höhe von jeweils 19.444,66 EUR.

- Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
kaufmännische Mitarbeiter	39	4
technische Mitarbeiter	11	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb Hauswarte, u. a.	10	7
	60	12

Außerdem wurden durchschnittlich 4 Auszubildende beschäftigt.

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

Der derzeitige Umlagesatz beträgt 4,25% der ZVK-pflichtigen Arbeitsentgelte in Höhe von derzeit rd. 3.093 TEUR. Auf die Angabe der Vorstandsgehälter wird gem. § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

Die Aufsichtsratsmitglieder erhielten eine Auslagererstattung von insgesamt 10.980,00 EUR.

An frühere Mitglieder des Vorstandes und ihre Hinterbliebenen wurden insgesamt 295.824,24 EUR gezahlt.

Für laufende Pensionsverpflichtungen gegenüber dieser Personengruppe wurde eine Rückstellung in Höhe von 3.253.335,00 EUR gebildet. Vorschüsse und Kredite an Mitglieder des Vorstandes oder des Aufsichtsrates wurden nicht gewährt.

Haftungsverhältnisse wurden weder zugunsten des Vorstandes noch zugunsten des Aufsichtsrates eingegangen. Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten bestehen in Höhe von 56 TEUR. Es handelt sich hierbei um die branchenübliche Eintragung von Grundschulden bei Verkaufsobjekten.



Neubaumaßnahme Kölner Str./Am Dreifaltigkeitskloster

Mitglied des Vorstandes ist:

Dipl.-Betriebswirt Thomas Siegert, Willich

Mitglieder des Aufsichtsrates sind:

Petra Schneppe, MdL, Krefeld (Vorsitzende)

Dieter Backerra, Maler und Lackierer, Krefeld

Ludger Gooßens, Sparkassendirektor, Krefeld

Petra Hackstein, kfm. Angestellte, Wohnstätte, Kerken

Ulrich Hahnen, Dipl. Finanzwirt, Krefeld

Wolfgang Helbach, techn. Angestellter, Wohnstätte, Mülheim

Gregor Kathstede, Oberbürgermeister

Herbert Kohnen, techn. Angestellter, Wohnstätte, Tönisvorst

Hans-Peter Kreuzberg, Oberstudiendirektor, Krefeld

Wilfried Lattrich, Dipl. Chemiker, Krefeld

Stefani Mälzer, Personalentwicklerin, Krefeld

Werner Siebertz, Gärtnermeister, Krefeld

Wolfgang Tschorn, kfm. Angestellter, Wohnstätte, Krefeld

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

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

E. Weitere Angaben

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft betrug am 31. Dezember 2008 7.774.000,-- EUR und war voll eingezahlt. Es ist eingeteilt in 14.950 vinkulierte Namensaktien zum Nennbetrag von je 520,-- EUR. Am gezeichneten Kapital ist die Hauptaktionärin Stadt Krefeld mit 5.461.040,-- EUR oder 70,25 v.H. beteiligt.

	Geschäftsjahr insgesamt EUR	Restlaufzeit unter 1 Jahr EUR	Vorjahr insgesamt	Restlaufzeit unter 1 Jahr EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	158.706.617,74	5.064.928,50	153.774.510,02	6.426.210,36
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.244.783,03	712.994,09	15.039.801,02	677.890,41
Erhaltene Anzahlungen	16.430.192,31	16.430.192,31	16.060.953,64	16.060.953,64
Verbindlichkeiten aus Vermietungen	615.774,11	615.774,11	555.708,61	555.708,61
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	2.177,22	2.177,22	974,49	974,49
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.629.458,44	1.629.458,44	1.776.117,82	1.776.117,82
Sonstige Verbindlichkeiten	434.640,72	421.608,60	29.363,49	15.245,42
	191.063.643,57	24.877.133,27	187.237.429,09	25.513.100,75

Krefeld, den 27.03.2009

Der Vorstand



Dipl.-Betriebswirt Siegert

Gewinnverwendungsvorschlag

Gewinnverwendungsvorschlag

Der Vorstand beabsichtigt, der Hauptversammlung vorzuschlagen, den Bilanzgewinn 2008 wie folgt zu verwenden:

Der Vorstand schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn 2008 von	EUR 2.423.930,02
eine Dividende in Höhe von 20 %	EUR 1.458.704,00
an die dividendenberechtigten Aktionäre auszuschütten	
und in die Bauerneuerungsrücklage	EUR 960.000,00
einzustellen.	
Es wird vorgeschlagen, den verbleibenden Gewinn in Höhe von	EUR 5.226,02
auf neue Rechnung vorzutragen.	



Umbaumaßnahme Antoniusplatz 1 + 2

Bestätigungsvermerk

Wir erteilen der Wohnstätte Krefeld Wohnungs-Aktiengesellschaft, Krefeld, nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung des Jahresabschlusses einschließlich des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2008 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk:

„Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Wohnstätte Krefeld Wohnungs-Aktiengesellschaft, Krefeld für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2008 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung des Vorstandes der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach §317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Düsseldorf, den 27. März 2009

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.



Schiffers
Wirtschaftsprüfer



Crummenerl
Wirtschaftsprüfer

Der Aufsichtsrat überzeugte sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung.

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

Im Geschäftsjahr 2008 fanden insgesamt vier Sitzungen des Aufsichtsrates und zwei Hauptversammlungen statt. Sämtliche Entscheidungen, die der Zustimmung des Aufsichtsrates bedurften, wurden intensiv beraten. Darüber hinaus informierte der Vorstand ausführlich über wichtige Geschäftsvorgänge, die für die Gesellschaft von besonderer Bedeutung waren.

Der Koordinierungsausschuss hat die Sitzungen regelmäßig vorbereitet.

Die Hauptversammlung am 20.06.2008 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 2007, 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 stellt den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss zum 31.12.2008 fest; der Jahresabschluss ist damit festgestellt. Der Aufsichtsrat folgt dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes.

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

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

Königstraße 192

47798 Krefeld

Telefon 0 21 51 - 63 27-0

Telefax 0 21 51 - 63 27-39

E-Mail: mail@wohnstaette-krefeld.de

Internet: www.wohnstaette-krefeld.de

Handelsregister: B Nr. 86 beim Amtsgericht Krefeld

Gründung 1897

Anerkennung als Sanierungsträger

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

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

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

Krefeld, den 31. März 2009

Die Aufsichtsratsvorsitzende



Petra Schneppe



Aufsichtsratsvorsitzende Petra Schneppe

Herzlichen Dank

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



Impressum

Fotos:

Wohnstätte Krefeld, Claudia Heymanns;

Portrait Thomas Siegert und Petra Schneppe:

Lothar Strücken;

Blumenfotos: Fotoarchive

Layout, Druck und Weiterverarbeitung:

Scan + Proof, Krefeld