

# Geschäftsbericht 2009

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



# INHALT UND KENNZAHLEN

## Die Wohnstätte Krefeld

**gibt Einblick in die Entwicklung des Unternehmens im Jahr 2009 und schafft Ausblicke in die Zukunft.**

## Inhalt

Organe der Gesellschaft	Seite 3
Bericht des Vorstandes	Seite 4
Lagebericht gemäß § 289 HGB	Seite 10
<b>Jahresabschluss 2009:</b>	
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	2009	2008	2007
Bilanzsumme	TEUR	<b>258.267</b>	254.856	252.115
Anlagevermögen	TEUR	<b>234.085</b>	233.045	230.978
Eigenkapital insgesamt	TEUR	<b>59.861</b>	57.276	57.177
Eigenkapitalquote	%	<b>23,2</b>	22,5	22,7
Umsatzerlöse	TEUR	<b>48.765</b>	47.443	48.283
Instandhaltungskosten	TEUR	<b>10.304</b>	8.778	10.704
Jahresüberschuß	TEUR	<b>4.043</b>	1.557	2.353
Mieterwechsel	Anzahl	<b>872</b>	929	933
Fluktuationsquote	%	<b>9,2</b>	9,9	9,9
Leerstandsquote	%	<b>7,2</b>	5,6	6,1

**AUFSICHTSRAT  
UND VORSTAND**  
**Die Organe der Gesellschaft**

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

**Die Ermittlung von zielgruppenspezifischen Nachfragepotenzialen gewinnt an Bedeutung. Vor diesem Hintergrund werden die durch den Einsatz eines neuen Portfoliomanagementsystems gewonnenen Erkenntnisse noch aktiver umgesetzt.**

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

die Wohnstätte Krefeld AG hat sich im Geschäftsjahr 2009 trotz anhaltend schwieriger Marktverhältnisse gut behauptet. Mit einem Umsatzvolumen von 47,92 Mio. EUR trägt die Hausbewirtschaftung entscheidend zum Gesamtumsatz von 48,77 Mio. EUR bei. Der Jahresüberschuss in Höhe von 4,04 Mio. EUR liegt über dem Ansatz im Wirtschaftsplan von 3,66 Mio. EUR. Die Bilanzsumme beträgt 258,27 Mio. EUR.

Die bereits seit 15 Jahren betriebene intensive Bestandspflege wird auch in Zukunft von der Wohnstätte Krefeld AG fortgesetzt.

Eine differenziertere Betrachtung der Bestände in den jeweiligen Stadtteilen wird zunehmend noch wichtiger. Neben den bisherigen Kriterien wie Lage, Zustand, Ausstattung und Vermietungserfolg wird die langfristige Perspektive unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung für den wirtschaftlichen Erfolg entscheidend sein.

Darüber hinaus gewinnt die Ermittlung von zielgruppenspezifischen Nachfragepotenzialen an Bedeutung. Vor diesem Hintergrund werden die durch den Einsatz eines neuen Portfoliomanagementsystems gewonnenen Erkenntnisse noch aktiver umgesetzt. So wird für jedes einzelne Objekt eine individuelle Vermarktungsstrategie entwickelt, bei der die Prognose der zukünftigen Cash-Flows über die Art der Vermarktung entscheiden wird, wie zum Beispiel:

- Weiterbewirtschaftung als Kernbestand,
- Vermietungserfolg durch Investitionen steigern und weiter bewirtschaften,
- Abriss und Neubau,
- Verkauf im Block oder Mieterprivatisierung,
- Abriss und Vermarktung des unbebauten Grundstücks.

Die Leerstandsquote zum 31. Dezember 2009 beträgt 7,2 %, rund 36 % der Leerstände resultieren aus Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen bzw. weil die Objekte verkauft oder abgerissen werden sollen.

Der zu beobachtende Wertewandel in der Gesellschaft und die zunehmende Pluralisierung der Lebensstile haben eine deutlich ausdifferenziertere Nachfrage zur Folge. Zielgruppenorientierte Angebote sind dabei ein Schlüssel zur erfolgreichen Vermietung.

Daneben werden durch die zunehmende Anzahl älterer Menschen spezifische Wohnwünsche entstehen, die der Wohnungsmarkt bisher noch nicht ausreichend vorhält. Eine zentrale Aufgabe der Wohnstätte Krefeld AG wird auch zukünftig die Weiterentwicklung des eigenen Immobilienbestandes sein.

Um den Wohnstandort Krefeld auch weiterhin attraktiv zu erhalten, wurden Entwicklungskonzepte mit einem individuellen Quartiersbezug erarbeitet. Die Investitionstätigkeit hat sich in der Vergangenheit größtenteils auf die Stadtteile Linn, Oppum, Gartenstadt, Elfrath, Inrath und Stahldorf bezogen, da die Wohnstätte Krefeld AG in diesen Stadtteilen überwiegend ihren Wohnungsbestand hat.

Im Stadtteil Linn hat die Wohnstätte Krefeld AG seit 2005 im Quartier Rheinfeld, Rathenaustraße, Quartelkämpchen und Tilsiter Straße insgesamt 17,4 Mio. EUR investiert.

Nicht mehr wirtschaftlich zu betreibende Objekte wurden abgebrochen und durch Neubauten, wie zum Beispiel einem Seniorenwohnheim mit 18 angegliederten Seniorenwohnungen ersetzt. Das Seniorenwohnheim wurde an die Städtischen Seniorenheime Krefeld gGmbH für 30 Jahre verpachtet. Die SWK Energie GmbH hat auf der Dachfläche des Seniorenheims eine Photovoltaikanlage errichtet und betreibt diese für eine Laufzeit von 30 Jahren.

Darüber hinaus wird der angrenzende Wohnungsbestand sukzessive an ein durch die SWK Energie GmbH errichtetes Blockheizkraftwerk angeschlossen.



Vorstand Thomas Siegert

Nach dem die Kernsanierungsmaßnahme Rheinfeld abgeschlossen wurde, werden zur Zeit die Objekte Rathenaustraße 55 – 71 kernsaniert.

Im Jahr 2009 wurde der Neubau von 12 öffentlich geförderten Wohnungen an der Rathenaustraße 32 und 34 bezugsfertig erstellt. Bei diesem Objekt setzt die Wohnstätte Krefeld AG erstmalig im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf eine Beheizung durch Erdwärme.

Die Stadt Krefeld hat gemeinsam mit den Büros „Pesch & Partner“ aus Herdecke sowie „InWis Forschung und Beratung“ aus Bochum im Rahmen des Förderprogramms „Stadtumbau West“ ein städtebauliches Entwicklungskonzept für die Innenstadt Krefeld erarbeitet.

Am 13. Mai 2009 haben hierzu die Aufsichtsräte der Wohnstätte Krefeld AG sowie der Krefelder Bau-GmbH eine Klausurtagung über mögliche Aufgaben der beiden Gesellschaften im Rahmen des städtebaulichen Entwicklungskonzepts „Stadtumbau West“ durchgeführt.

Danach wird sich die Wohnstätte Krefeld AG zukünftig verstärkt in der Innenstadt engagieren.

Als Musterprojekt im Rahmen „Stadtumbau West“ wird die Wohnstätte Krefeld AG das teilweise denkmalgeschützte Objekt Tannen-/Lewerenzstraße von der Stadt Krefeld erwerben. Zunächst soll für das insgesamt 6.721 qm große Grundstück ein städtebauliches Entwicklungskonzept sowie ein Nutzungskonzept in Auftrag gegeben werden.

Darüber hinaus hat die Wohnstätte Krefeld AG auf der Hardenbergstraße (Nappo-Gelände) eine 4.753 qm große Grundstücksfläche erworben. Es ist geplant die aufstehenden Gebäude im 2. Quartal 2010 abzurechen um anschließend eine Neubebauung mit rund 80 Wohnungen vorzunehmen.

<b>Bautätigkeit: Anlagevermögen</b>		Wohnungen	veranschlagte Gesamtkosten einschl. Kostenüber-/ unterschreitungen TEUR	bis 31.12.2009 angefallene Kosten TEUR
<b>■ Im Geschäftsjahr 2009 wurden sechs Baumaßnahmen bezugsfertig:</b>				
Neubau:	Rathenaustrasse 32 - 34	12	1.535	1.535
	Breite Str. / Lindenstrasse	15	2.352	2.185
	Tilsiter Str. (Seniorenwoh.)	18	2.194	2.194
	Seniorenheim Linn – 90 Plätze –	1 Sen.	8.325	8.325
Umbau:	Antoniusplatz 1 + 2	9	808	808
	davon 1 Haus in 2008 bezogen			
	Voltastr. 60 - 68	21	1.897	1.897
	davon 4 Häuser in 2008 bezogen			
		<b>75 + 1 Sen.</b>	<b>17.111</b>	<b>16.944</b>
<b>■ Im Geschäftsjahr 2010 plant die Gesellschaft die Fortführung der in 2009 bereits begonnenen Mietwohnobjekte:</b>				
Neubau:	Traarer Strasse 87 - 89	12	1.768	419
Neubau:	Pastoriusstrasse 151 - 161	6	1.386	979
Umbau:	Rathenaustrasse 55 - 71	24	1.769	918
	davon 2 Häuser in 2009 bezogen			
		<b>42</b>	<b>4.923</b>	<b>2.316</b>
<b>■ Im Geschäftsjahr 2010 plant die Gesellschaft den Baubeginn der folgenden Bauvorhaben:</b>				
Neubau:	Mecklenburger Strasse 4	8	1.159	107
Umbau:	Kohlplatzweg 36 + 38	6	650	2
		<b>14</b>	<b>1.809</b>	<b>109</b>
		<b>131</b>	<b>23.843</b>	<b>19.369</b>

### Wohnungsbestand

Die Gesellschaft bewirtschaftete am 31. Dezember 2009 insgesamt 9.338 ihr gehörende Wohnungen bzw. Gewerbeeinheiten und zwei Seniorenheime. Der Bestand gliedert sich in:

Anzahl Wohnungen/Gewerbe

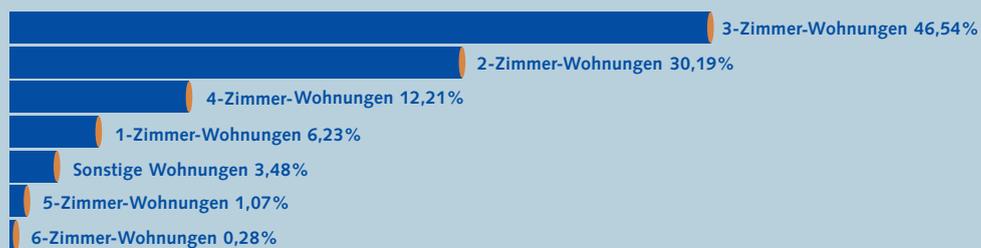
<b>Freifinanzierte Wohnungen:</b>	<b>6.343</b>
<b>Öffentlich geförderte Wohnungen:</b>	<b>2.995</b>
<b>Gewerbliche Objekte:</b>	<b>94</b>
<b>Seniorenheime:</b>	<b>2</b>

### 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 58,7 % aus. Die Nachfrage der 2-Zimmer-Wohnungen mit einem Anteil von 30,2 % hat eine steigende Tendenz. Im Geschäftsjahr 2009 fanden 872 Mieterwechsel statt, was einer Fluktuationsrate von 9,2 % des Wohnungsbestandes entspricht.

### Entwicklung des Wohnungsbestandes

2009: 9.338 Wohnungen





Neubaumaßnahme Tilsiter Strasse (Seniorenwohnungen)



Neubaumaßnahme Seniorenheim Linn

**Im Jahr 2009, geprägt durch den Tiefpunkt der Rezession und dem leichten Aufschwung Ende des Jahres, gab es in Krefeld ein Angebotsüberhang beim Wohnungsangebot.**

### **Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung**

Der Tiefpunkt der schwersten weltwirtschaftlichen Rezession seit dem Zweiten Weltkrieg scheint zum Ende des Jahres 2009 überschritten. Maßgeblich für den Umschwung war die Stabilisierung an den Finanzmärkten, insbesondere ermöglicht durch die massiven Interventionen der Notenbanken, die Ankündigung staatlicher Stützungsprogramme und Garantien für den Finanzsektor.

In Deutschland hat sich die Konjunktur im Jahr 2009 ebenfalls stabilisiert, wenn auch auf deutlich reduziertem Produktionsniveau. Die Rezession hat sich auf dem Arbeitsmarkt bis Ende 2009 noch nicht mit voller Wucht ausgewirkt. Die Prognosen für 2010 gehen weiterhin von einem deutlichen Anstieg der Arbeitslosigkeit aus. Im Verlauf des Jahres 2009 waren zum Teil erhebliche Senkungen des Zinsniveaus zu verzeichnen. Für 2010 wird jedoch mit einer Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen gerechnet.

Die Wohnungsnachfrage bleibt in Deutschland regional sehr unterschiedlich. In einigen Metropolen hält ein knappes Wohnungsangebot die Mieten auf hohem Niveau. Die Angebots- und Nachfragesituation in Krefeld war im vergangenen Jahr von einem Angebotsüberhang gekennzeichnet.

### **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 2009 durchgeführten Maßnahmen erreicht.

### **Geschäftsergebnis**

Gegenüber dem Vorjahr hat sich das Jahresergebnis um TEUR 2.487 auf TEUR 4.044 erhöht. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus einem geringeren Steueraufwand aufgrund der einmaligen Zahlung der Abgeltungssteuer auf EK 02-Bestände im Geschäftsjahr 2008, dem stehen gegenüber höhere Instandhaltungskosten, niedrigere Buchgewinne aus Anlageverkäufen sowie außerplanmäßige Abschreibungen auf Wohnbauten und Bauvorbereitungskosten.

### **Bestandsbewirtschaftung**

Am 31. Dezember 2009 befanden sich 1.617 Häuser mit 9.338 Wohnungen, davon 2.995 WE öffentlich gefördert und 6.343 WE frei finanziert, 2 Seniorenheime, 94 Gewerbeeinheiten und 1.971 Garagen bzw. Stellplätze mit einer Wohn- und Nutzfläche von 635.089 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 2009 auf TEUR 8.030 bzw. TEUR 1.379. 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 1.465.047 qm. Von den 162.479 qm unbebauten Grundstücken liegen 142.807 qm im Bereich des geplanten Baugebietes Fischeln-Südwest.

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 4 Mehrfamilienhäuser mit 20 Wohnungen angekauft, 2 abbruchreife Häuser mit 12 Wohnungen abgebrochen sowie im Rahmen von Mieterprivatisierungen bzw. durch Verkauf an Kapitalanleger 5 Mieteinfamilienhäuser, 3 Eigentumswohnungen und 7 Mehrfamilienhäuser mit 32 Wohnungen veräußert.

Im Umlaufvermögen werden zum Verkauf bestimmte unbebaute Grundstücksflächen von 86.987 qm ausgewiesen.

### Bautätigkeit

Im Geschäftsjahr 2009 wurden 5 Häuser mit 45 Mietwohnungen sowie 1 Seniorenheim bezugsfertig erstellt. Zur Zeit befinden sich 2 Häuser mit 12 Mietwohnungen und 6 Mieteinfamilienhäuser im Bau. Der Umbau von 11 Wohnungen wurde im Jahr 2009 abgeschlossen. Weitere 19 Wohnungen befinden sich zur Zeit im Umbau.

### Bauträgermaßnahmen

Das letzte Haus der Bauträgermaßnahme Bergstr. ist im Februar 2009 an die Erwerberin übergeben worden.

### Personalwesen

Am 31. Dezember 2009 hat die Gesellschaft 62 Vollzeit- und 11 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	2009	2008
Eigenkapitalquote	%	23,2	22,5
Eigenkapitalrentabilität	%	7,5	12,2
Cashflow	TEUR	11.252	8.149
Durchschnittliche Sollmiete	EUR/qm/mtl.	4,53	4,51
Instandhaltungskosten	EUR/qm	16,20	13,90
Fluktuationsquote	%	9,24	9,9
Leerstandsquote	%	7,2	5,6
davon maßnahmenbedingt	%	2,6	2,4

## Ertragslage

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

	2009	2008	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Hausbewirtschaftung	4.222	5.592	-1.370
Bautätigkeit	-643	-671	28
Verkaufstätigkeit	825	1.539	-714
Sonstige Geschäftsvorfälle	111	24	87
Betriebsergebnis	4.515	6.484	-1.969
Beteiligungs- und Finanzergebnis	249	383	-134
Neutrales Ergebnis	-305	120	-425
	4.459	6.987	-2.528
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-415	-5.430	5.015
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>4.044</b>	<b>1.557</b>	<b>2.487</b>

Das positive Ergebnis der Hausbewirtschaftung ist gegenüber dem Vorjahr um TEUR 1.370 auf TEUR 4.222 gesunken. Zu dieser Ergebnisverminderung haben bei gestiegenen Sollmieten abzüglich Erlösschmälerungen (+ TEUR 423) insbesondere höhere Instandhaltungskosten (+ TEUR 1.526, davon entfallen TEUR 1.300 auf die Veränderung des Saldos aus Zuführung und Inanspruchnahme der Rückstellung für Bauinstandhaltung) und gestiegene Zinsaufwendungen (+ TEUR 127) beigetragen. Der Verlustbeitrag der Bautätigkeit (- TEUR 643) hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 28 geringfügig vermindert. Er ergibt sich aus zugeordneten Verwaltungskosten (TEUR 579) und Abbruchkosten (TEUR 103), denen aktivierte Eigenleistungen (TEUR 39) gegenüberstehen.

Das positive Ergebnis der Verkaufstätigkeit von TEUR 825 resultiert aus einem Gewinn der Verkaufstätigkeit im Anlagevermögen von TEUR 857, der aus Buchgewinnen von TEUR 1.025 abzüglich verrechneter Verwaltungskosten für die Bautätigkeit des Anlagevermögens (TEUR 146) sowie übriger angefallener Kosten (TEUR 22) entstanden ist, und einem Verlust aus der Verkaufstätigkeit des Umlaufvermögens von TEUR 32, da dem Buchgewinn aus der Veräußerung einer Bauträgermaßnahme (TEUR 5) in Ausübung des Bilanzierungswahlrechts gemäß § 255 Abs. 2 HGB nicht aktivierte, aber verrechnete Verwaltungskosten für die Bautätigkeit des Umlaufvermögens (TEUR 36) und sonstige Kosten für Verkaufsmaßnahmen (TEUR 1) gegenüberstehen.

Das positive Ergebnis aus den sonstigen Geschäftsvorfällen beträgt TEUR 111. Das um TEUR 87 erhöhte Ergebnis ist im Wesentlichen auf geringere sonstige Aufwendungen zurückzuführen.

Den Zins- und Beteiligungserträgen von TEUR 250 stehen insbesondere Zinsen für laufende Konten u.a. von TEUR 1 gegenüber. Das neutrale Ergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 425 auf - TEUR 305 vermindert. Die Ergebnisreduzierung resultiert im Wesentlichen aus außerplanmäßigen Abschreibungen auf Wohnbauten und Bauvorbereitungskosten (TEUR 410).

### **Vermögens- und Finanzlage**

Die Bilanzsumme erhöhte sich im Vergleich zum vorangegangenen Bilanzstichtag um TEUR 3.411 auf TEUR 258.267. Die lang- und mittelfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital überwiegend gedeckt. Das Sachanlagevermögen beläuft sich auf 90,5 % (Vorjahr: 91,4 %) der Bilanzsumme. Die Eigenkapitalquote beträgt 23,2 % (Vorjahr 22,5 %), das langfristige Fremdkapital hat einen Anteil von 68,7 % (Vorjahr: 69,4 %) 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**

Mit Ablauf des Geschäftsjahres 2010 entfällt die Eigenschaft öffentlich gefördert bei weiteren 1.329 Wohnungen. Damit ergeben sich für die Gesellschaft größere Spielräume bei der Mietpreisfestsetzung und Belegung der Wohnungen.



Umbaumaßnahme Rathenaustrasse 55 - 71

### 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 2010 bzw. 2011 ein Jahresüberschuss von TEUR 4.283 bzw. TEUR 4.458 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 2010 sind Bauinvestitionen für Neubau- und Umbaumaßnahmen in Höhe von TEUR 4.474 vorgesehen.

Krefeld, den 18.03.2010

Der Vorstand

Dipl.-Betriebswirt Siegert

	GESCHÄFTSJAHR 2009		VORJAHR 2008
	IN EUR	IN EUR	IN TEUR
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte		164.283,49	46
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	223.624.314,57		214.795
Grundstücke und grundstücksgl. Rechte m. Geschäfts- u. anderen Bauten	5.717.437,88		5.838
Grundstücke ohne Bauten	2.485.591,73		2.493
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	110.513,63		111
Technische Anlagen und Maschinen	18,74		0
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	382.109,07		394
Anlagen im Bau	1.377.878,08		8.975
Bauvorbereitungskosten	93.799,15		268
Geleistete Anzahlungen	34.056,06	233.825.718,91	0
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00		25
Sonstige Ausleihungen	70.081,99		100
Andere Finanzanlagen	350,00	95.431,99	0
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		234.085.434,39	233.045
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Grundstücke ohne Bauten	2.041.995,10		2.038
Bauvorbereitungskosten	43.784,27		44
Grundstücke mit unfertigen Bauten	0,00		193
Unfertige Leistungen	16.344.372,25		14.920
Andere Vorräte	6.655,25	18.436.806,87	16
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	198.104,89		191
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		1
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	8.881,45		18
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	53.357,15		6
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	205.078,58		150
Sonstige Vermögensgegenstände	1.362.418,23	1.827.840,30	1.363
<b>Wertpapiere</b>			
Eigene Anteile		1.263.007,85	1.263
Sonstige Wertpapiere		67.500,00	192
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.229.935,69	1.030
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten	44.805,80		44
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	311.638,21	356.444,01	342
<b>Bilanzsumme</b>		<b>258.266.969,11</b>	<b>254.856</b>

## Bilanz

## Passivseite

	GESCHÄFTSJAHR 2009		VORJAHR 2008
	IN EUR	IN EUR	IN TEUR
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital		7.774.000,00	7.774
Kapitalrücklage		11.900.000,00	11.900
<b>Gewinnrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	1.634.344,50		1.634
Rücklage für eigene Anteile	1.263.007,85		1.263
Bauerneuerungsrücklage	33.240.261,96	36.137.614,31	32.280
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	5.226,02		871
Jahresüberschuss	4.043.875,63		1.558
Einstellung in die Rücklagen für eigene Anteile	0,00	4.049.101,65	-5
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		59.860.715,96	57.275
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen	3.646.669,00		3.605
Steuerrückstellungen	140.779,24		583
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.047.768,09		267
Sonstige Rückstellungen	2.103.524,77	6.938.741,10	2.062
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	164.911.992,38		158.707
davon gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht: EUR 58.292.894,02			(60.028)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.741.871,73		13.245
Erhaltene Anzahlungen	16.971.485,40		16.430
Verbindlichkeiten aus Vermietung	608.520,19		616
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	3.077,71		2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.183.804,25		1.629
Sonstige Verbindlichkeiten	46.760,39	191.467.512,05	435
davon aus Steuern EUR 2.995,53			(419)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 31.518,57			(14)
<b>Bilanzsumme</b>		<b>258.266.969,11</b>	<b>254.856</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar 2009 bis 31. Dezember 2009

	GESCHÄFTSJAHR 2009		VORJAHR 2008
	IN EUR	IN EUR	IN TEUR
<b>Umsatzerlöse</b>			
aus der Hausbewirtschaftung	47.922.101,74		46.632
aus Verkauf von Grundstücken	193.590,00		211
aus Betreuungstätigkeit	2.310,00		3
aus anderen Lieferungen und Leistungen	647.483,89	48.765.485,63	598
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		1.235.105,33	722
Andere aktivierte Eigenleistungen		39.410,32	62
Sonstige betriebliche Erträge		2.372.239,03	4.244
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	25.274.527,41		24.449
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.034,87		48
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,00	25.275.562,28	1
<b>Rohergebnis</b>		27.136.678,03	27.974
<b>Personalaufwand</b>			
Löhne und Gehälter	3.530.028,76		3.570
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.348.378,99	4.878.407,75	1.314
davon für Altersversorgung EUR 663.387,40			(644)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		7.401.037,70	6.864
Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.117.796,02	2.227
Erträge aus Beteiligungen	0,00		68
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 0,00			(68)
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	181.208,89		131
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	19,25		0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	68.724,02	249.952,16	185
Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		0,00	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		6.132.404,77	6.005
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		5.856.983,95	8.378
Steuern vom Einkommen und Ertrag		414.975,18	5.430
Sonstige Steuern		1.398.133,14	1.390
<b>Jahresüberschuss</b>		4.043.875,63	1.558
Gewinnvortrag		5.226,02	871
Einstellung in Rücklage für eigene Anteile		0,00	5
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>4.049.101,65</b>	<b>2.424</b>



Neubaumaßnahme Traarer Strasse 87 - 89

### 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 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 zugrundegelegt. Dachgeschossausbauten, Balkonanbauten u.a. werden nachaktiviert und entsprechend der Restnutzungsdauer der Wohnanlage abgeschrieben. Beträgt die Restnutzungsdauer des Gebäudes nur noch wenige Jahre, so wird eine neue Restnutzungsdauer für die Wohnanlage auf 15 bzw. 30 Jahre festgelegt.

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

Im Geschäftsjahr 2009 wurde eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 327.780,44 EUR infolge einer dauerhaften Wertminderung bei dem Objekt Breslauer Str. 137 durchgeführt. Darüber hinaus wurden die Gebäudekosten des Objektes Oberbruchstr. 50 in Höhe von 80.140,55 EUR wegen des geplanten Verkaufs in 2010 außerplanmäßig 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. Im Geschäftsjahr 2009 wurden Bauvorbereitungskosten in Höhe von 1.728,75 EUR außerplanmäßig 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.

### 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 mit einem Zinssatz von 6 % 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 2009

Forderungen	insgesamt EUR	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	
		Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
aus Vermietung	198.104,89	5.797,66	2.192,26
aus Verkauf von Grundstücken	0,00	0,00	0,00
aus Betreuungstätigkeit	8.881,45	0,00	0,00
aus anderen Lieferung und Leistungen	53.357,15	0,00	0,00
gegen verbundene Unternehmen	205.078,58	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	1.362.418,23	112.642,00	80.768,25
	<b>1.827.840,30</b>	<b>118.439,66</b>	<b>82.960,51</b>

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

## Anhang Anlagenspiegel 2009

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten EUR	Zugänge EUR
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte u. ä. Rechte	861.939,70	141.961,39
<b>Sachanlagen</b>		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	372.070.697,87	2.504.673,35
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.411.445,08	33.298,22
Grundstücke ohne Bauten	2.493.304,18	0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	110.513,63	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	208.035,35	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.576.300,91	138.197,24
Anlagen im Bau	8.974.765,49	6.462.652,42
Bauvorbereitungskosten	267.563,38	63.013,09
Geleistete Anzahlungen	0,00	34.056,06
	395.112.625,89	9.235.890,38
<b>Finanzanlagen</b>		
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	0,00
Sonstige Ausleihungen	100.156,04	9.000,00
Andere Finanzanlagen	350,00	0,00
	125.506,04	9.000,00
	<b>396.100.071,63</b>	<b>9.386.851,77</b>

Abgänge EUR	Umbuchungen (+/-) EUR	Abschreibungen (kumuliert) EUR	Buchwert am 31.12.2009 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR
-183.990,77	0,00	-655.626,83	164.283,49	23.618,70
	-5.826,85			
-2.250.670,78	14.298.965,52	-162.993.524,54	223.624.314,57	7.071.403,67
0,00	1.449,73	-3.728.755,15	5.717.437,88	155.262,43
-7.712,45	0,00	0,00	2.485.591,73	0,00
0,00	0,00	0,00	110.513,63	0,00
0,00	0,00	-208.016,61	18,74	0,00
-114.173,75	0,00	-1.218.215,33	382.109,07	149.024,15
0,00	105.186,04	0,00	1.377.878,08	0,00
	-14.164.725,87			
-1.728,75	-235.048,57	0,00	93.799,15	1.728,75
0,00	0,00	0,00	34.056,06	0,00
	14.405.601,29			
-2.374.285,73	-14.405.601,29	-168.148.511,63	233.825.718,91	7.377.419,00
0,00	0,00	0,00	25.000,00	0,00
-39.074,05	0,00	0,00	70.081,99	0,00
0,00	0,00	0,00	350,00	0,00
-39.074,05	0,00	0,00	95.431,99	0,00
	14.405.601,29			
<b>-2.597.350,55</b>	<b>-14.405.601,29</b>	<b>-168.804.138,46</b>	<b>234.085.434,39</b>	<b>7.401.037,70</b>

## Anhang Rücklagen- und Verbindlichkeitsspiegel

### ■ Rücklagenspiegel 2009 in EUR

	Bestand am Ende des Vorjahres  EUR	Einstellung der Hauptversammlung a. d. Bilanzgewinn des Vorjahres  EUR	Einstellung aus Jahres- überschuss Geschäftsjahr  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) Rücklage für eigene Anteile	1.263.007,85	0,00	0,00	1.263.007,85
c) Bauerneuerungsrücklage	32.280.261,96	960.000,00	0,00	33.240.261,96

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.

Eine Steuerrückstellung wurde für Körperschaftsteuer gebildet.

Die „Sonstigen Rückstellungen“ enthalten im wesentlichen Rückstellungen für Risiken beim Objekt Bromeledonk (TEUR 1.028), für noch anfallende Baukosten bei Bauträgermaßnahmen (TEUR 148), für Zuschüsse zur Kranken- und Pflegeversicherung für ein ehemaliges Vorstandmitglied (TEUR 250), für Altersteilzeit (TEUR 243), für Urlaubsreste (TEUR 108) sowie für Jahresabschluß und Prüfungskosten (TEUR 139).

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 2009** in EUR

	Insgesamt EUR	Davon Restlaufzeit			Gesichert durch	
		unter 1 Jahr EUR	1 bis 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	Grundpfandrechte EUR	Bürgschaft EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	164.911.992,38	5.069.019,85	19.592.997,53	140.249.975,00	115.806.488,82	49.105.503,56
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.741.871,73	399.495,77	1.062.665,95	6.279.710,01	7.739.197,76	0,00
Erhaltene Anzahlungen	16.971.485,40	16.971.485,40	0,00	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	608.520,19	608.520,19	0,00	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	3.077,71	3.077,71	0,00	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.183.804,25	1.183.804,25	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	46.760,39	20.949,46	18.208,92	7.602,01	0,00	0,00
	<b>191.467.512,05</b>	<b>24.256.352,63</b>	<b>20.673.872,40</b>	<b>146.537.287,02</b>	<b>123.545.686,58</b>	<b>49.105.503,56</b>

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind wesentliche periodenfremde Erträge in Höhe von 1.468 TEUR enthalten (vorwiegend Buchgewinne aus Anlagenverkäufen, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten, Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen und Eingänge auf abgeschriebene Mietforderungen).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 1.003 TEUR hierbei handelt es sich im wesentlichen um Zuführungen zur Rückstellung für Bauinstandhaltung und Verluste aus Anlageabgängen.

## D. Sonstige Angaben

Es bestehen Haftungsverhältnisse aus persönlichen Haftungen gemäß § 416 BGB in Höhe von 154.594,69 EUR.

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

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

Die Gesellschaft ist gem. § 285 Nr. 11 HGB an der Suprion Versicherungsvermittlung GmbH mit Sitz in Krefeld mit 100 % des Stammkapitals beteiligt. Mit der Suprion Versicherungsvermittlung GmbH besteht seit dem Geschäftsjahr 2008 ein Ergebnisabführungsvertrag. Das Eigenkapital beträgt 25.000,00 EUR. Dies entspricht 10,20 % der Bilanzsumme in Höhe von 244.975,12 EUR.

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

Der unter den „Sonstigen Wertpapieren“ ausgewiesene Betrag von 67.500,00 EUR dient der Insolvenzversicherung gemäß § 8a Altersteilzeitgesetz.



Quartelkämpchen 71

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 31.12.09: 1.669.134,82 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 167.950,59 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 31.12.09: 2.549.494,97 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 310.809,00 EUR zu Lasten der Gesellschaft. Durch die Kombination der Swaps mit den variabel verzinsten Darlehen wird eine Vertragskonstruktion vergleichbar einem Festzinsdarlehen erreicht.

Die Werte entsprechen einer Neuberechnung der Vereinbarungen zum Bilanzstichtag unter Berücksichtigung des gesunkenen Zinsniveaus. Außer den genannten wurden keine wesentlichen außerbilanziellen Geschäfte getätigt. Es bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene Treuhandvermögen bzw. Treuhandverbindlichkeiten in Höhe von jeweils 19.786,38 EUR.

- Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
kaufmännische Mitarbeiter	40	4
technische Mitarbeiter	11	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb Hauswarte, u. a.	11	6
	<b>62</b>	<b>11</b>

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. 3.148 TEUR. Auf die Angabe der Vorstandsgehälter wird gem. § 286 Abs. 4 HGB verzichtet. In der Gewinn- und Verlustrechnung sind Honorare des Abschlussprüfers in Höhe von insgesamt 67.874,60 EUR enthalten. Davon entfallen auf Prüfungskosten des Jahresabschlusses 55.499,22 EUR, auf die Prüfung gemäß § 16 Abs. 1 der Makler- und Bauträgerverordnung 4.462,50 EUR, auf Steuerberatungsleistungen 7.082,88 EUR und auf sonstige Leistungen 830,00 EUR. Die mit nahestehenden Personen und Unternehmen getätigten Geschäfte fanden zu marktüblichen Bedingungen statt. Die Aufsichtsratsmitglieder erhielten eine Auslagererstattung von insgesamt 13.770,00 EUR.

An frühere Mitglieder des Vorstandes und ihre Hinterbliebenen wurden insgesamt 304.433,57 EUR gezahlt. Für laufende Pensionsverpflichtungen gegenüber dieser Personengruppe wurde eine Rückstellung in Höhe von 3.260.265,00 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.



**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, Krefeld

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 2009 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 EUR	Restlaufzeit unter 1 Jahr EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	164.911.992,38	5.069.019,85	158.706.617,74	5.064.928,50
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.741.871,73	399.495,77	13.244.783,03	712.994,09
Erhaltene Anzahlungen	16.971.485,40	16.971.485,40	16.430.192,31	16.430.192,31
Verbindlichkeiten aus Vermietungen	608.520,19	608.520,19	615.774,11	615.774,11
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	3.077,71	3.077,71	2.177,22	2.177,22
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.183.804,25	1.183.804,25	1.629.458,44	1.629.458,44
Sonstige Verbindlichkeiten	46.760,39	20.949,46	434.640,72	421.608,60
	<b>191.467.512,05</b>	<b>24.256.352,63</b>	<b>191.063.643,57</b>	<b>24.877.133,27</b>

Krefeld, den 18.03.2010

Der Vorstand



Dipl.-Betriebswirt Siegert

## Gewinnverwendungsvorschlag

### Gewinnverwendungsvorschlag

Der Vorstand beabsichtigt, der Hauptversammlung vorzuschlagen, den Bilanzgewinn 2009 wie folgt zu verwenden:

Der Vorstand schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn 2009 von	EUR 4.049.101,65
eine Dividende in Höhe von 35 %	EUR 2.552.732,00
an die dividendenberechtigten Aktionäre auszuschütten	
und in die Bauerneuerungsrücklage	EUR 1.495.000,00
einzustellen.	
Es wird vorgeschlagen, den verbleibenden Gewinn in Höhe von	EUR 1.369,65
auf neue Rechnung vorzutragen.	



Neubaumaßnahme Breite Strasse / Lindenstrasse

## Bestätigungsvermerk

**Wir erteilen der Wohnstätte Krefeld Wohnungs-Aktiengesellschaft, Krefeld, nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung des Jahresabschlusses einschließlich des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2009 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 1. Januar bis 31. Dezember 2009 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung des Vorstandes der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Düsseldorf, den 23. März 2010

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



Engbert

Wirtschaftsprüfer



Sonnhoff

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 2009 fanden insgesamt vier Sitzungen des Aufsichtsrates und eine Hauptversammlung statt. Sämtliche Entscheidungen, die der Zustimmung des Aufsichtsrates bedurften, wurden intensiv beraten. Darüber hinaus informierte der Vorstand ausführlich über wichtige Geschäftsvorgänge, die für die Gesellschaft von besonderer Bedeutung waren.

Der Koordinierungsausschuss hat die Sitzungen regelmäßig vorbereitet.

Die Hauptversammlung am 26.06.2009 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 2009, den Lagebericht sowie den Vorschlag des Vorstands für die Gewinnverwendung hat der Aufsichtsrat zur Kenntnis genommen. Es bestanden keine Einwendungen und der Aufsichtsrat stimmt demzufolge dem Ergebnis der Abschlussprüfung zu. Der Aufsichtsrat billigt den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss zum 31.12.2009; der Jahresabschluss ist damit festgestellt. Der Aufsichtsrat folgt dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes.

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

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

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

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

Krefeld, den 26. März 2010

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

Layout, Druck und Weiterverarbeitung:

Scan + Proof, Krefeld



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

Königstraße 192

47798 Krefeld

Telefon 0 21 51 - 63 27-0

Telefax 0 21 51 - 63 27-39

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

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

Handelsregister: B Nr. 86 beim Amtsgericht Krefeld

Gründung 1897

Anerkennung als Sanierungsträger