

WOHNRAUM  
S C H A F F E N  
S A N I E R E N  
M O D E R N I S I E R E N  
V E R W A L T E N

UNSERE VERANTWORTUNG FÜR KREFELD

Die Wohnstätte Krefeld gibt Einblick in die Entwicklung des Unternehmens im Jahr 2010 und schafft Ausblicke in die Zukunft.

## INHALT

	SEITE
ORGANE DER GESELLSCHAFT	3
BERICHT DES VORSTANDES	4
LAGEBERICHT GEMÄSS § 289 HGB	10
JAHRESABSCHLUSS 2010:	
BILANZ	16
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	18
ANHANG	20
GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG	33
BESTÄTIGUNGSVERMERK	34
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	36
IMPRESSUM	38

## KENNZAHLEN DER WOHNSTÄTTE KREFELD

	IN	2010	2009	2008
BILANZSUMME	TEUR	256.680	258.267	254.856
ANLAGEVERMÖGEN	TEUR	230.169	234.085	233.045
EIGENKAPITAL INSGESAMT	TEUR	60.889	59.861	57.276
EIGENKAPITALQUOTE	%	23,7	23,2	22,5
UMSATZERLÖSE	TEUR	50.472	48.765	47.443
INSTANDHALTUNGSKOSTEN	TEUR	9.835	10.274	8.778
JAHRESÜBERSCHUSS	TEUR	4.844	4.043	1.557
MIETERWECHSEL	ANZAHL	846	872	929
FLUKTUATIONSQUOTE	%	9,1	9,2	9,9
LEERSTANDSQUOTE	%	7,3	7,2	5,6

**AUFSICHTSRAT****PETRA SCHNEPPE**

(Vorsitzende)  
MdL  
Ratsfrau der Stadt Krefeld  
Krefeld

**DIETER BACKERRA**

Maler und Lackierer  
Krefeld  
(bis 08. Januar 2010)

**LUDGER GOOSSENS**

Sparkassendirektor  
Krefeld

**PETRA HACKSTEIN**

kaufmännische Angestellte  
Wohnstätte  
Kerken

**ULRICH HAHNEN**

Ratsherr der Stadt Krefeld  
Diplom-Finanzwirt  
Krefeld

**WOLFGANG HELBACH**

technischer Angestellter  
Wohnstätte  
Mülheim

**JÜRGEN HENGST**

Ratsherr der Stadt Krefeld  
Oberstudiendirektor  
Krefeld  
(seit 08. Januar 2010)

**MARK JOPP**

Verlagskaufmann  
Krefeld  
(seit 08. Januar 2010)

**GREGOR KATHSTEDE**

Oberbürgermeister  
Krefeld

**HERBERT KOHNEN**

technischer Angestellter  
Wohnstätte  
Tönisvorst

**HANS-PETER KREUZBERG**

Ratsherr der Stadt Krefeld  
Oberstudiendirektor  
Krefeld  
(bis 09. Juli 2010)

**RALF KRINGS**

Ratsherr der Stadt Krefeld  
Selbst. Kaufmann  
Krefeld  
(seit 09. Juli 2010)

**WILFRIED LATTRICH**

Ratsherr der Stadt Krefeld  
Diplom-Chemiker  
Krefeld  
(bis 08. Januar 2010)

**STEFANI MÄLZER**

Ratsfrau der Stadt Krefeld  
Personalentwicklerin  
Krefeld

**PHILIBERT REUTERS**

Ratsherr der Stadt Krefeld  
Bankkaufmann  
Krefeld  
(seit 08. Januar 2010)

**WERNER SIEBERTZ**

Ratsherr der Stadt Krefeld  
Gärtnermeister  
Krefeld  
(bis 08. Januar 2010)

**WOLFGANG TSCHORN**

kaufmännischer Angestellter  
Wohnstätte  
Krefeld

**JÜRGEN WETTINGFELD**

(erster stellv. Vorsitzender  
seit 08. Januar 2010)  
Ratsherr der Stadt Krefeld  
Dipl. Ing.  
Krefeld

**HANS WINTER**

(zweiter stellv. Vorsitzender)  
technischer Angestellter  
Wohnstätte  
Krefeld

**GÜNTER WOLFF**

(erster stellv. Vorsitzender  
bis 08. Januar 2010)  
Ratsherr der Stadt Krefeld  
Selbst. Kaufmann  
Krefeld

**VORSTAND****THOMAS SIEGERT**

Dipl.-Betriebswirt  
Willich

„Die Wohnstätte Krefeld AG wird zukünftig im Rahmen Stadtumbau West verstärkt in der Innenstadt tätig sein.“

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

Trotz weiterhin schwieriger Marktverhältnisse hat sich die Wohnstätte Krefeld AG im Geschäftsjahr 2010 gut behauptet. Der Umsatz konnte gegenüber dem Vorjahr um rund 1,7 Mio. EUR auf 50,47 Mio. EUR gesteigert werden. Mit 49,81 Mio. EUR trägt die Hausbewirtschaftung entscheidend zum Gesamtumsatz bei. Der Jahresüberschuss in Höhe von 4,85 Mio. EUR liegt um 0,8 Mio. EUR über dem des Vorjahres. Die Eigenkapitalrentabilität hat sich auf 8,2 % verbessert. Bei einem Eigenkapital von 60,89 Mio. EUR ( 23,7 % ) beträgt die Bilanzsumme 256,68 Mio. EUR. Der Cashflow hat sich auf 12,74 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2010 ebenfalls weiter verbessert.

Im Vergleich zu anderen kommunalen Wohnungsbaugesellschaften der Region ist die Wohnstätte Krefeld AG sehr gut aufgestellt und wird in den nächsten Jahren weiterhin intensiv in den Bestand investieren, dabei sind insbesondere die geplanten Investitionen in Krefeld-Gartenstadt zu nennen.

Die Wohnstätte Krefeld AG hat in der Gartenstadt einen Bestand von rund 630 Wohnungen, größtenteils aus den Baujahren 1957 – 1962. Bei der Gartenstadt handelt es sich um eine gewachsene Wohnsiedlung, die aus Sicht der Wohnstätte Krefeld AG auch zukünftig als Wohnquartier stark nachgefragt wird.

In den nächsten 5 Jahren ist die Sanierung von 248 Wohneinheiten geplant. Dieser Bestand wurde durch die TU Delft hinsichtlich seiner Sanierungsfähigkeit überprüft. Die Ergebnisse der TU Delft mit den möglichen Sanierungsmaßnahmen wurden dem Aufsichtsrat vorgestellt und von diesem beschlossen. Die Wirtschaftlichkeitsberechnungen haben ergeben, dass die Sanierung der Objekte wirtschaftlich sinnvoll ist.

Ein weiterer Teil von 62 Wohnungen soll in den nächsten 5 Jahren abgerissen werden. Anstelle der bisherigen Objekte wird eine attraktive Neubebauung entstehen, die u. a. auch einen Supermarkt zur Nahversorgung umfasst.



Vorstand Thomas Siegert

Ein Bestand von rund 182 Wohnungen soll in den nächsten Jahren schrittweise veräußert werden. Die Veräußerung der Wohnungen erfolgt überwiegend in Form von Mieterprivatisierungen.

Anhand dieser Maßnahmen zeigt sich, dass aktive Portfoliomanagement der Wohnstätte Krefeld AG.

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

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

Dies sind wichtige Aspekte der Geschäftspolitik.

Im Rahmen Stadtumbau West wird die Wohnstätte Krefeld AG zukünftig verstärkt Akzente setzen. Mit dem Programm „Stadtumbau West“ sollen die Kommunen in die Lage versetzt werden, sich frühzeitig auf Strukturveränderungen vor allem in Demografie 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. 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 Wohnumweltverbesserung sowie
- die Anpassung der Infrastruktur.

Hierzu hat die Wohnstätte Krefeld AG auf der Hardenbergstraße das ehemalige Nappogelände, eine 4.753 qm große Industriebrache erworben. Die aufstehenden Gebäude wurden zwischenzeitlich abgebrochen. Im 2. Halbjahr 2011 wird die Wohnstätte Krefeld AG mit dem Neubau von 65 Wohnungen in drei Bauabschnitten mit Tiefgarage beginnen.

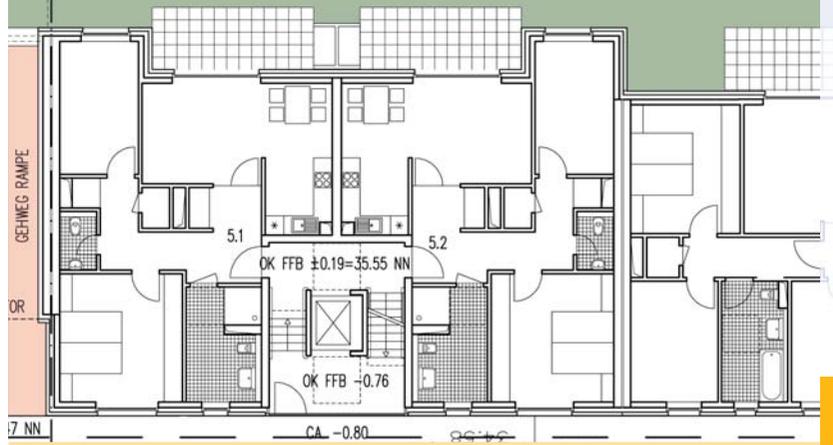
Darüber hinaus wird die Wohnstätte Krefeld AG nach Vorliegen eines städtebaulichen Entwicklungs- und Nutzungskonzepts das teilweise denkmalgeschützte Objekt Tannenstraße 79 / Lewerentzstraße 104 und 106 von der Stadt Krefeld erwerben und anschließend sanieren bzw. abreißen und neu bebauen.

Auf der gegenüberliegenden Seite wird die Wohnstätte Krefeld AG bei dem Objekt Tannenstraße 99 – 101 / Lewerentzstraße 89 – 95 eine energetische Gebäudesanierung im Sommer 2011 durchführen.

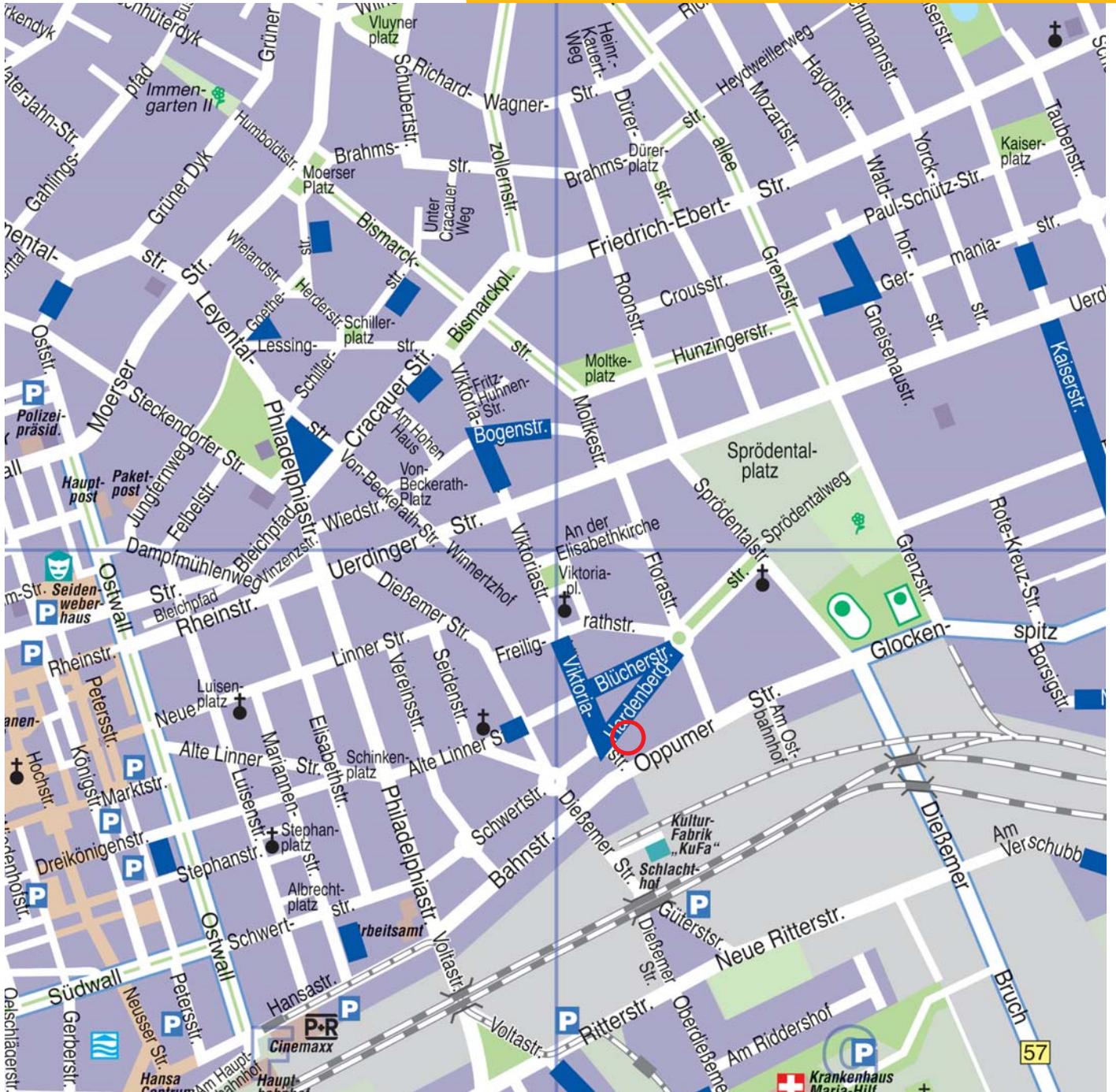
Für das Geschäftsjahr 2012 ist eine Kernsanierung des Wohnungsbestandes Friedrichstraße 47, 49 und Friedrichsplatz 1 a geplant.

Die Maßnahmen zeigen, dass die Wohnstätte Krefeld AG zukünftig im Rahmen Stadtumbau West verstärkt in der Innenstadt tätig sein wird.

Beispiel: 3-Zimmerwohnung



Neubaumaßnahme Hardenbergstraße



**Bautätigkeit: Anlagevermögen**

	Wohnungen	veranschlagte Gesamtkosten ein- schl. Kostenüber/ unterschreitungen TEUR	bis 31.12.2010 angefallene Kosten TEUR
<b>Im Geschäftsjahr 2010 wurden zwei Baumaßnahmen bezugsfertig:</b>			
Neubau: Pastoriusstraße 151-161	6	1.132	1.132
Umbau: Rathenaustraße 55-71	24	1.789	1.789
davon 2 Häuser in 2009 bezogen			
	<b>30</b>	<b>2.921</b>	<b>2.921</b>
<b>Im Geschäftsjahr 2010/2011 plant die Gesellschaft die Fortführung der in 2009 bereits begonnenen Mietwohnobjekte:</b>			
Neubau: Traarer Straße 87 - 89	12	1.768	1.292
Neubau: Mecklenburger Straße 4	8	1.159	99
Umbau: Kanesdyk 1 - 33	17	1.650	292
	<b>37</b>	<b>4.577</b>	<b>1.683</b>
<b>Im Geschäftsjahr 2011/2012 plant die Gesellschaft den Baubeginn der folgenden Bauvorhaben:</b>			
Neubau: Hardenbergstraße	17	3.671	410
Neubau: Hardenbergstraße	19	3.515	338
Neubau: Hardenbergstraße	34	5.443	386
Umbau: Kohlplatzweg 36 + 38	6	650	26
Umbau: Pappelstraße 11 - 19	26	2.134	2
Umbau: Breslauer Straße 157, 159, 205, 207, 253, 255	48	4.750	5
	<b>150</b>	<b>20.163</b>	<b>1.167</b>
	<b>217</b>	<b>27.661</b>	<b>5.771</b>



Umbaumaßnahme Rathenastraße 55-71

## Wohnungsbestand

Die Gesellschaft bewirtschaftete am 31. Dezember 2010 insgesamt 9.270 ihr gehörende Wohnungen bzw. Gewerbeeinheiten und zwei Seniorenheime. Der Bestand gliedert sich in:

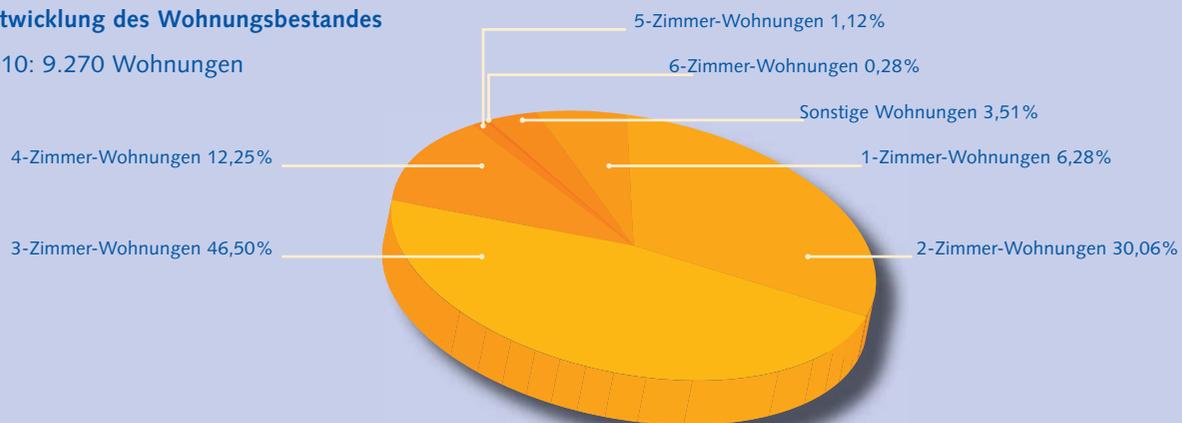
	Anzahl Wohnungen/Gewerbe
Freifinanzierte Wohnungen:	6.270
Öffentlich geförderte Wohnungen:	3.000
Gewerbliche Objekte:	94
Seniorenheime:	2

## Gesamtwohnungsbestand, aufgeteilt nach Anzahl der Zimmer

Die Aufteilung des Wohnungsbestandes der Wohnstätte nach Zimmerzahlen. An dem Gesamtwohnungsbestand machen die 3- und 4-Zimmerwohnungen einen Anteil von 58,9 % aus. Die Nachfrage der 2- Zimmer Wohnungen mit einem Anteil von 30,1 % hat eine steigende Tendenz. Im Geschäftsjahr 2010 fanden 846 Mieterwechsel statt, was einer Fluktuationsrate von 9,1 % des Wohnungsbestandes entspricht.

## Entwicklung des Wohnungsbestandes

2010: 9.270 Wohnungen



### **Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung**

Im Verlauf des Jahres 2010 hat sich die Erholung der Weltwirtschaft verlangsamt. Die durch die Finanzkrise offen gelegten strukturellen Probleme sind noch nicht überwunden. Auch in der Europäischen Union bleibt die Erholung verhalten. Die Konjunktur wird sich in den Ländern des Euroraums weiterhin heterogen entwickeln.

Die deutsche Wirtschaft befindet sich im Aufschwung. Sie ist auf gutem Weg, den krisenbedingten Produktionseinbruch wettzumachen. Die Prognosen gehen davon aus, dass sich die konjunkturelle Erholung im Jahr 2011 zwar fortsetzt, das Tempo allerdings spürbar geringer sein wird.

Nach dem Rückgang der Arbeitslosigkeit bis Ende 2010 rechnen die Prognosen für 2011 im Jahresdurchschnitt mit einer durchschnittlichen Arbeitslosenzahl von unter 3 Mio.

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 Gesamrentabilität des Unternehmens ermöglichen. Dieser Zweck wurde mit den im Geschäftsjahr 2010 durchgeführten Maßnahmen erreicht.

### **Geschäftsergebnis**

Gegenüber dem Vorjahr hat sich das Jahresergebnis um TEUR 800 auf TEUR 4.844 erhöht. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Sollmieten und gesunkenen Instandhaltungskosten.

### **Bestandsbewirtschaftung**

Am 31. Dezember 2010 befanden sich 1.607 Häuser mit 9.270 Wohnungen, davon 3.000 WE öffentlich gefördert und 6.270 WE frei finanziert, 2 Seniorenheime, 94 Gewerbeeinheiten und 2.079 Garagen bzw. Stellplätze mit einer Wohn- und Nutzfläche von 624.219 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 2010 auf TEUR 8.330 bzw. TEUR 1.010. 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 1.466.192 qm. Von den 170.280 qm unbebauten Grundstücken liegen 142.807 qm im Bereich des geplanten Baugebietes Fischeln-Südwest.

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 1 abbruchreifes Haus mit 6 Wohnungen abgebrochen sowie im Rahmen von Mieterprivatisierungen bzw. durch Verkauf an Kapitalanleger 4 Mieteinfamilienhäuser, 6 Eigentumswohnungen und 11 Mehrfamilienhäuser mit 57 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit veräußert.

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

### **Bautätigkeit**

Im Geschäftsjahr 2010 wurden 6 Mieteinfamilienhäuser bezugsfertig erstellt. Zur Zeit befinden sich 3 Häuser mit 20 Mietwohnungen im Bau. Der Umbau von 19 Wohnungen wurde im Jahr 2010 abgeschlossen. Die Gesellschaft baut zur Zeit 17 Mieteinfamilienhäuser um.

**Personalwesen**

Am 31. Dezember 2010 hat die Gesellschaft 65 Vollzeit- und 9 Teilzeitbeschäftigte.

Außerdem wurden 5 Auszubildende beschäftigt.

**Finanzielle Leistungsindikatoren**

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

	in	2010	2009
Eigenkapitalquote	%	23,7	23,2
Eigenkapitalrentabilität	%	8,2	7,5
Cashflow	TEUR	12.738	11.252
Durchschnittliche Sollmiete	EUR/qm/mtl.	4,65	4,53
Instandhaltungskosten	EUR/qm	15,80	16,20
Fluktuationsquote	%	9,12	9,24
Leerstandsquote	%	7,3	7,2
davon maßnahmenbedingt	%	3,3	2,6



Umbaumaßnahme Rathenastraße 55-71 Rückseite

## Ertragslage

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

	2010	2009	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Hausbewirtschaftung	5.062	4.222	840
Bautätigkeit	- 535	- 643	108
Verkaufstätigkeit	1.098	825	273
Sonstige Geschäftsvorfälle	77	111	- 34
Betriebsergebnis	5.702	4.515	1.187
Beteiligungs- und Finanzergebnis	- 27	249	- 276
Neutrales Ergebnis	97	- 305	- 402
Außerordentliches Ergebnis	- 783	0	- 783
	4.989	4.459	530
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 145	- 415	270
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>4.844</b>	<b>4.044</b>	<b>800</b>

Das positive Ergebnis der Hausbewirtschaftung ist gegenüber dem Vorjahr um TEUR 840 auf TEUR 5.062 gestiegen. Zu dieser Ergebniserhöhung haben bei gestiegenen Erlösschmälerungen auf noch nicht abgerechnete Umlagen (+TEUR 243) insbesondere höhere Sollmieten abzüglich Erlösschmälerungen (+TEUR 538) und gesunkene Instandhaltungskosten (-TEUR 439, davon entfallen -TEUR 1.426 auf die Veränderung des Saldos aus Zuführung und Inanspruchnahme der Rückstellung für Bauinstandhaltung und TEUR 854 auf die Erhöhung der Fremdleistungen) beigetragen.

Der Verlustbeitrag der Bautätigkeit (-TEUR 535) hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 108 vermindert. Er ergibt sich aus zugeordneten Verwaltungskosten (TEUR 566) und Abbruchkosten (TEUR 12), denen nur aktivierte Eigenleistungen (TEUR 43) gegenüberstehen.

Das positive Ergebnis der Verkaufstätigkeit von TEUR 1.098 resultiert aus einem Gewinn der Verkaufstätigkeit von TEUR 1.109, der aus Buchgewinnen von 1.316 abzüglich verrechneter Verwaltungskosten für die Verkaufstätigkeit des Anlagevermögens

(TEUR 169) sowie übriger angefallener Kosten (TEUR 38) entstanden ist, und einem Verlust aus der Verkaufstätigkeit des Umlaufvermögens von TEUR 11, da in Ausübung des Bilanzierungswahlrechtes gemäß § 255 Abs. 2 HGB nicht aktivierte, aber verrechnete Verwaltungskosten für die Verkaufstätigkeit des Umlaufvermögens (TEUR 9) und sonstige Kosten für Verkaufsmaßnahmen (TEUR 2) angefallen sind. Das positive Ergebnis aus den sonstigen Geschäftsvorfällen beträgt TEUR 77. Das um TEUR 34 verminderte Ergebnis ist im Wesentlichen auf höhere sonstige Aufwendungen zurückzuführen. Den Zins- und Beteiligungserträgen von TEUR 283 steht insbesondere die Aufzinsung langfristiger Rückstellungen von TEUR 309 gegenüber. Das neutrale Ergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 402 auf TEUR 97 erhöht. Die Ergebnisverbesserung resultiert im Wesentlichen aus niedrigeren außerplanmäßigen Abschreibungen auf Wohnbauten und Bauvorbereitungskosten. Das negative außerordentliche Ergebnis von -TEUR 783 resultiert aus der Anpassung der langfristigen Rückstellungen an die neuen Bewertungsvorschriften gemäß BilMoG.

#### **Vermögens- und Finanzlage**

Die Bilanzsumme reduzierte sich im Vergleich zum vorangegangenen Bilanzstichtag um TEUR 1.587 auf TEUR 256.680, dies ist insbesondere auf die Verrechnung der eigenen Anteile mit dem Eigenkapital zurückzuführen.

Die lang- und mittelfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital überwiegend gedeckt. Das Sachanlagevermögen beläuft sich auf 89,6 % (Vorjahr: 90,5 %) der Bilanzsumme. Die Eigenkapitalquote beträgt 23,7 % (Vorjahr 23,2 %), das langfristige Fremdkapital hat einen Anteil von 67,5 % (Vorjahr: 68,7 %) 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.



Neubaumaßnahme Mecklenburger Straße 4

### **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.

### **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 2011 bzw. 2012 ein Jahresüberschuss von TEUR 4.581 bzw. TEUR 4.502 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 2011 / 2012 sind Bauinvestitionen für Neubau- und Umbaumaßnahmen in Höhe von TEUR 21.990 vorgesehen.

Krefeld, den 18.03.2011

Der Vorstand

Dipl.-Betriebswirt Siegert

	GESCHÄFTSJAHR 2010 EUR		VORJAHR 2009 EUR
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte		162.078,09	164.283,49
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	217.814.568,79		223.624.314,57
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.558.059,24		5.717.437,88
Grundstücke ohne Bauten	4.401.779,24		2.485.591,73
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	110.513,63		110.513,63
Technische Anlagen und Maschinen	12,10		18,74
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	307.062,26		382.109,07
Anlagen im Bau	1.390.774,95		1.377.878,08
Bauvorbereitungskosten	335.526,73		93.799,15
Geleistete Anzahlungen	0,00	229.918.296,94	34.056,06
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00		25.000,00
Sonstige Ausleihungen	63.556,64		70.081,99
Andere Finanzanlagen	350,00	88.906,64	350,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		230.169.281,67	234.085.434,39
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Grundstücke ohne Bauten	2.041.995,10		2.041.995,10
Bauvorbereitungskosten	43.784,27		43.784,27
Unfertige Leistungen	16.574.023,18		16.344.372,25
Andere Vorräte	2.734,62	18.662.537,17	6.655,25
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	235.620,10		198.104,89
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	8.481,44		8.881,45
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	58.571,57		53.357,15
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	219.715,94		205.078,58
Sonstige Vermögensgegenstände	447.529,42	969.918,47	1.362.418,23
<b>Wertpapiere</b>			
Eigene Anteile		0,00	1.263.007,85
Sonstige Wertpapiere		0,00	67.500,00
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		6.535.177,29	2.229.935,69
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten	40.706,80		44.805,80
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	289.871,88	330.578,68	311.638,21
<b>Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung</b>		12.681,24	0,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b>256.680.174,52</b>	<b>258.266.969,11</b>

	GESCHÄFTSJAHR 2010 EUR		VORJAHR 2009 EUR
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital		7.774.000,00	7.774.000,00
Nennwert eigener Anteile		-480.480,00	0,00
Ausgegebenes Kapital		7.293.520,00	7.774.000,00
Kapitalrücklage		11.900.000,00	11.900.000,00
<b>Gewinnrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	1.634.344,50		1.634.344,50
Rücklage für eigene Anteile	0,00		1.263.007,85
Bauerneuerungsrücklage	35.215.741,96	36.850.086,46	33.240.261,96
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	1.369,65		5.226,02
Jahresüberschuss	4.844.433,90	4.845.803,55	4.043.875,63
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		60.889.410,01	59.860.715,96
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen	4.374.351,00		3.646.669,00
Steuerrückstellungen	1.728,00		140.779,24
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	457.931,98		1.047.768,09
Sonstige Rückstellungen	3.082.754,90	7.916.765,88	2.103.524,77
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten davon gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht: EUR 56.564.294,47 (Vorjahr: EUR 58.292.894,02)	160.534.654,66		164.911.992,38
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.074.055,46		7.741.871,73
Erhaltene Anzahlungen	17.757.566,16		16.971.485,40
Verbindlichkeiten aus Vermietung	574.714,39		608.520,19
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	2.745,37		3.077,71
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.900.903,29		1.183.804,25
Sonstige Verbindlichkeiten	29.359,30	187.873.998,63	46.760,39
davon aus Steuern EUR 3.302,11 (Vorjahr: EUR 2.995,53) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 25.810,93 (Vorjahr: EUR 31.518,57)			
<b>Bilanzsumme</b>		<b>256.680.174,52</b>	<b>258.266.969,11</b>

	GESCHÄFTSJAHR 2010 EUR		VORJAHR 2009 EUR
<b>Umsatzerlöse</b>			
aus der Hausbewirtschaftung	49.813.203,15		47.922.101,74
aus Verkauf von Grundstücken	0,00		193.590,00
aus Betreuungstätigkeit	2.310,00		2.310,00
aus anderen Lieferungen und Leistungen	656.012,82	50.471.525,97	647.483,89
<b>Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>		229.650,93	1.235.105,33
<b>Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		43.134,01	39.410,32
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		2.849.587,32	2.372.239,03
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	26.688.182,75		25.274.527,41
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2.085,44		1.034,87
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	5.406,86	26.695.675,05	0,00
<b>Rohergebnis</b>		26.898.223,18	27.136.678,03
<b>Personalaufwand</b>			
Löhne und Gehälter	3.649.214,57		3.530.028,76
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 391.397,75 (Vorjahr: EUR 663.387,40)	1.107.320,03	4.756.534,60	1.348.378,99
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		7.215.326,78	7.401.037,70
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.780.966,26	3.117.796,02
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	196.522,12		181.208,89
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	19,25		19,25
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	87.576,78	284.118,15	68.724,02
davon aus Abzinsung EUR 6.542,92 (Vorjahr: EUR 0,00)			
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		6.243.625,29	6.132.404,77
davon aus Aufzinsung EUR 308.521,54 (Vorjahr: EUR 0,00)			
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		7.185.888,40	5.856.983,95
Außerordentliche Erträge aus BilMoG Umstellung		21.125,41	0,00
Außerordentliche Aufwendungen aus BilMoG Umstellung		804.111,59	0,00
<b>Außerordentliches Ergebnis</b>		782.986,18	0,00
Steuern vom Einkommen und Ertrag		145.184,79	414.975,18
Sonstige Steuern		1.413.283,53	1.398.133,14
<b>Jahresüberschuss</b>		4.844.433,90	4.043.875,63
Gewinnvortrag		1.369,65	5.226,02
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>4.845.803,55</b>	<b>4.049.101,65</b>



Neubaumaßnahme Traarer Straße 87-89

# Allgemeine Angaben und Erläuterungen zur Bilanzierungs- und Bewertungsmethodik

## A. Allgemeine Angaben

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung hat sich, abgesehen von den Auswirkungen durch das BilMoG, keine Veränderung gegenüber dem Vorjahr ergeben. Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Die Vorjahreszahlen sind nicht angepasst worden (Art. 67 Abs. 8 EGHGB).

## 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 2010 wurde eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 80.286,09 EUR infolge einer dauerhaften Wertminderung bei dem Objekt Klever Str. 24 durchgeführt.



Neubaumaßnahme Traarer Straße 87-89 Rückseite

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 Versicherungsvermittlung GmbH ausgewiesen, die am 10. Juni 2002 gegründet wurde. Die sonstigen Ausleihungen betreffen Arbeitgeberdarlehen. Sie sind zu Nominalwerten ausgewiesen. Unter den anderen Finanzanlagen werden 5 Genossenschaftsanteile ausgewiesen.

#### **Umlaufvermögen**

Die unbebauten Verkaufsgrundstücke sind unter Berücksichtigung des Niederstwertprinzips mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet.

Bei den unfertigen Leistungen werden die noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten unter Abzug eines Abschlages für noch nicht abgerechnete Kosten wegen Wohnungsleerstand und ohne Ausfallrisiko ausgewiesen.

Die ausgewiesenen Heizölvorräte sind zu den Anschaffungskosten nach dem FIFO - Verfahren bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden grundsätzlich zu Nominalwerten bewertet. Ausfallrisiken wurde durch Einzelwertberichtigungen bzw. Abschreibungen Rechnung getragen.

#### **Geldbeschaffungskosten**

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

# Erläuterungen zur Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

## Rückstellungen

Rückstellungen wurden entsprechend § 249 Abs. 1 HGB für ungewisse Verbindlichkeiten sowie in Vorjahren gemäß § 249 Abs. 2 HGB für Bauinstandhaltung gebildet. Die Rückstellung für Bauinstandhaltung wird planmäßig in Anspruch genommen. Pensionsrückstellungen sind aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens bewertet. Als versicherungsmathematisches Bewertungsverfahren wurde das Anwartschaftsbarwertverfahren (PUC-Methode) auf Basis der „Richtwerttafeln 2005 G“ von Klaus Heubeck und eines Kapitalisierungszinsfußes von 5,15 % verwendet. Nach Maßgabe der Vereinfachungsregel des § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB wurde eine pauschale Restlaufzeit (mittlere Duration) der Verpflichtungen von 15 Jahren unterstellt. Für die Berücksichtigung der Fluktuationswahrscheinlichkeiten wurden branchenübliche Standardwerte verwendet. Als Finanzierungsalter wurde das normale Pensionsalter gemäß der zugrunde liegenden Versorgungszusagen festgelegt. Für die Abbildung der künftigen Entwicklung wurden für die Anwartschaften und die Dynamisierung der laufenden Leistungen jeweils Trends von 2 % angesetzt. Der sich aufgrund der erstmaligen Bewertung nach BilMoG ergebene noch nicht rückstellungswirksam erfasste Unterschiedsbetrag beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 442.300,00 EUR. Die Rückstellungen für Jubiläumsverbindlichkeiten und für die Zahlung zur Kranken- und Pflegeversicherung eines ehemaligen Vorstandsmitgliedes sind gemäß den Vorschriften des BilMoG mit einem Zinssatz von 5,15 % abgezinst.

Die bisher unter der Position „Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern“ ausgewiesene Kaufpreisrente wurde im Rahmen BilMoG nach der Position „Sonstige Rückstellungen“ umgegliedert. Die Rückstellung wurde mit einem Zinssatz von 5,15 % nach dem Anschaffungsbarwertverfahren (PUC-Methode) abgezinst.

## Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert. Aufwendungsdarlehen sind ausnahmslos passiviert.

## C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### I. Bilanz

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

Forderungsspiegel 2010

davon mit einer  
Restlaufzeit von  
mehr als 1 Jahr

Forderungen	insgesamt EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
aus Vermietung	235.620,10	3.671,46	5.797,66
aus Verkauf von Grundstücken	0,00	0,00	0,00
aus Betreuungstätigkeit	8.481,44	0,00	0,00
aus anderen Lieferung und Leistungen	58.571,57	0,00	0,00
gegen verbundene Unternehmen	219.715,94	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	447.529,42	104.224,34	112.642,00
	<b>969.918,47</b>	<b>107.895,80</b>	<b>118.439,66</b>

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



Umbaumaßnahme Kanesdyk 1-33

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten EUR	Zugänge EUR
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	819.910,32	41.143,64
<b>Sachanlagen</b>		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	386.617.839,11	1.389.658,78
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.446.193,03	3.922,56
Grundstücke ohne Bauten	2.485.591,73	1.882.131,45
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	110.513,63	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	208.035,35	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.600.324,40	69.094,64
Anlagen im Bau	1.377.878,08	1.083.594,66
Bauvorbereitungskosten	93.799,15	349.634,29
Geleistete Anzahlungen	34.056,06	0,00
	401.974.230,54	4.778.036,38
<b>Finanzanlagen</b>		
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	0,00
Sonstige Ausleihungen	70.081,99	16.000,00
Andere Finanzanlagen	350,00	0,00
	95.431,99	16.000,00
	<b>402.889.572,85</b>	<b>4.835.180,02</b>

Abgänge EUR	Umbuchungen (+/-) EUR	Abschreibungen (kumuliert) EUR	Buchwert am 31.12.2010 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR
-118.121,78	0,00	-580.854,09	162.078,09	43.349,04
	-1.123,35			
-2.257.551,87	1.179.727,85	-169.113.981,73	217.814.568,79	6.865.305,18
-8.603,00	0,00	-3.883.453,35	5.558.059,24	162.604,31
0,00	34.056,06	0,00	4.401.779,24	0,00
0,00	0,00	0,00	110.513,63	0,00
-176.687,20	0,00	-31.336,05	12,10	0,00
-126.068,66	0,00	-1.236.288,12	307.062,26	144.068,25
0,00	60.800,54	0,00	1.390.774,95	0,00
	-1.131.498,33			
0,00	-107.906,71	0,00	335.526,73	0,00
0,00	-34.056,06	0,00	0,00	0,00
	1.274.584,45			
-2.568.910,73	-1.274.584,45	-174.265.059,25	229.918.296,94	7.171.977,74
0,00	0,00	0,00	25.000,00	0,00
-22.525,35	0,00	0,00	63.556,64	0,00
0,00	0,00	0,00	350,00	0,00
-22.525,35	0,00	0,00	88.906,64	0,00
	1.274.584,45			
-2.709.557,86	-1.274.584,45	-174.845.913,34	230.169.281,67	7.215.326,78

# Rücklagen- und Verbindlichkeitsspiegel

## Rücklagenspiegel

	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung der Hauptversammlung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Umgliederung	Verrechnung Aufpreis eigene Anteile	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	EUR	EUR	EUR		EUR
1. Kapitalrücklage	11.900.000,00	0,00	0,00	0,00	11.900.000,00
2. Gewinnrücklagen					
a) Gesetzliche Rücklage	1.634.344,50	0,00	0,00	0,00	1.634.344,50
b) Rücklage für eigene Anteile	1.263.007,85	0,00	- 1.263.007,85	0,00	0,00
c) Bauerneuerungsrücklage	33.240.261,96	1.495.000,00	1.263.007,85	- 782.527,85	35.215.741,96

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 Gewerbesteuer gebildet.

Differenzen zwischen dem Ansatz in Handels- und Steuerbilanz bestehen im wesentlichen im Sachanlagevermögen.

In der Summe ergibt sich ein aktiver Saldo. Ein Ansatz von aktiven latenten Steuern erfolgt nicht, da das bestehende Aktivierungswahlrecht nicht ausgeübt wird.

Die „Sonstigen Rückstellungen“ enthalten im wesentlichen Rückstellungen für Risiken beim Objekt Bromeledonk (TEUR 1.060), für unterlassene Instandhaltung (TEUR 700), für Zuschüsse zur Kranken- und Pflegeversicherung für ein ehemaliges Vorstandmitglied (TEUR 301), für eine Kaufpreisrente (TEUR 256), für Altersteilzeit (TEUR 230), für Jahresabschluß und Prüfungskosten (TEUR 138), für noch anfallende Baukosten bei Bauträgermaßnahmen (TEUR 120) sowie für Urlaubsreste (TEUR 104). Rückstellungen mit einer Laufzeit über einem Jahr werden gemäß § 253 Abs. 2 HGB entsprechend bewertet.

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



Umbaumaßnahme Rathenastraße 55-71 Rückseite

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

### Verbindlichkeitspiegel 2010

	Insgesamt EUR	unter 1 Jahr EUR	Davon Restlaufzeit		Gesichert durch	
			1 bis 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	Grundpfandrechte EUR	Bürgschaft EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	160.534.654,66	5.323.289,26	18.777.668,21	136.433.697,19	114.212.814,60	46.321.840,06
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.074.055,46	323.828,38	966.729,22	5.783.497,86	7.072.705,71	-, - -
Erhaltene Anzahlungen	17.757.566,16	17.757.566,16	-, - -	-, - -	-, - -	-, - -
Verbindlichkeiten aus Vermietung	574.714,39	574.714,39	-, - -	-, - -	-, - -	-, - -
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	2.745,37	2.745,37	-, - -	-, - -	-, - -	-, - -
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.900.903,29	1.900.903,29	-, - -	-, - -	-, - -	-, - -
Sonstige Verbindlichkeiten	29.359,30	9.256,01	13.587,29	6.516,00	-, - -	-, - -
	<b>187.873.998,63</b>	<b>25.892.302,86</b>	<b>19.757.984,72</b>	<b>142.223.711,05</b>	<b>121.285.520,31</b>	<b>46.321.840,06</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung sowie sonstige Angaben

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind als wesentliche periodenfremde Erträge vorwiegend Buchgewinne aus Anlagenverkäufen in Höhe von 1.316 TEUR, Erträge aus früheren Jahren in Höhe von 124 TEUR und Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen und Eingänge auf abgeschriebene Mietforderungen in Höhe von 146 TEUR enthalten.

Außerordentliche Erträge und Aufwendungen sind in Anwendung BilMoG in Höhe von 21 TEUR bzw. 804 TEUR entstanden. Die Erträge betreffen die Anpassung von Altersteilzeitrückstellungen. Die Aufwendungen betreffen die Anpassung von langfristigen Rückstellungen. Die Steuern vom Einkommen und Ertrag entfallen auf das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit.

## D. Sonstige Angaben

Es bestehen Haftungsverhältnisse aus persönlichen Haftungen gemäß § 416 BGB in Höhe von 148.857,97 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 9,75 % der Bilanzsumme in Höhe von 256.443,79 EUR.

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

Der bisher unter der Position „Sonstige Wertpapiere“ ausgewiesene Geldmarktfonds in Höhe von 35.100,00 EUR dient der Insolvenzversicherung gemäß § 8a Altersteilzeitgesetz. Der beizulegende Wert entspricht den Anschaffungskosten. Gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB erfolgte eine Verrechnung mit dem Erfüllungsbetrag einer Rückstellung für Altersteilzeit in Höhe von 22.418,76 EUR. Der übersteigende beizulegende Wert von 12.681,24 EUR wurde unter der Position „Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung“ ausgewiesen.



Rathenaustraße 32-34

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 31.12.10: 1.640.631,10 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 130.209,46 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 31.12.10: 2.404.989,55 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 331.890,20 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 20.285,94 EUR.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
kaufmännische Mitarbeiter	43	3
technische Mitarbeiter	13	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb Hauswarte, u.a.	9	5
	<b>65</b>	<b>9</b>

Außerdem wurden durchschnittlich 5 Auszubildende beschäftigt.

# Sonstige Angaben

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. 3.201 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 59.508,40 EUR enthalten. Davon entfallen auf Prüfungskosten des Jahresabschlusses 52.100,84 EUR, auf Steuerberatungsleistungen 6.722,69 EUR und auf sonstige Leistungen 684,87 EUR.

Die mit nahestehenden Personen und Unternehmen getätigten Geschäfte fanden zu marktüblichen Bedingungen statt.

Die Aufsichtsratsmitglieder erhielten eine Auslagenerstattung von insgesamt 16.830,00 EUR.

An frühere Mitglieder des Vorstandes und ihre Hinterbliebenen wurden insgesamt 307.876,83 EUR gezahlt. Für laufende Pensionsverpflichtungen gegenüber dieser Personengruppe wurde eine Rückstellung in Höhe von 3.802.324,79 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.



Neubaumaßnahme Pastoriusstraße 151-161

**Mitglied des Vorstandes ist:**

Dipl.-Betriebswirt Thomas Siegert, Willich

**Mitglieder des Aufsichtsrates sind:**

Petra Schneppe, MdL, Krefeld (Vorsitzende)

Dieter Backerra, Maler und Lackierer, Krefeld (bis 08. Januar 2010)

Ludger Gooßens, Sparkassendirektor, Krefeld

Petra Hackstein, kfm. Angestellte, Wohnstätte, Kerken

Ulrich Hahnen, Dipl. Finanzwirt, Krefeld

Wolfgang Helbach, techn. Angestellter, Wohnstätte, Mülheim

Jürgen Hengst, Oberstudiendirektor, Krefeld (seit 08. Januar 2010)

Mark Jopp, Verlagskaufmann, Krefeld (seit 08. Januar 2010)

Gregor Kathstede, Oberbürgermeister

Herbert Kohnen, techn. Angestellter, Wohnstätte, Tönisvorst

Hans-Peter Kreuzberg, Oberstudiendirektor, Krefeld (bis 09. Juli 2010)

Ralf Krings, Selbst. Kaufmann, Krefeld (seit 09. Juli 2010)

Wilfried Lattrich, Dipl. Chemiker, Krefeld (bis 08. Januar 2010)

Stefani Mälzer, Personalentwicklerin, Krefeld

Philibert Reuters, Bankkaufmann, Krefeld (seit 08. Januar 2010)

Werner Siebertz, Gärtnermeister, Krefeld (bis 08. Januar 2010)

Wolfgang Tschorn, kfm. Angestellter, Wohnstätte, Krefeld

Jürgen Wettingfeld, Dipl. Ing., Krefeld (1. stellv. Vorsitzender seit 08. Januar 2010)

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

Günter Wolff, Selbst. Kaufmann, Krefeld (1. stellv. Vorsitzender bis 08. Januar 2010)

# Weitere Angaben

## E. Weitere Angaben

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft betrug am 31. Dezember 2010 7.774.000,-- EUR und war voll eingezahlt. Davon hat die Gesellschaft 480.480,00 EUR als eigene Anteile in den vergangenen Jahren erworben. Es ist eingeteilt in 14.950 vinkulierte Namensaktien zum Nennbetrag von je 520,-- EUR. Am gezeichneten Kapital ist die Hauptaktionärin Stadt Krefeld mit 5.461.040,-- EUR oder 70,25 v.H. beteiligt.

	<b>Geschäftsjahr insgesamt EUR</b>	<b>Restlaufzeit unter 1 Jahr EUR</b>	<b>Vorjahr insgesamt EUR</b>	<b>Restlaufzeit unter 1 Jahr EUR</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	160.534.654,66	5.323.289,26	164.911.992,38	5.069.019,85
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.074.055,46	323.828,38	7.741.871,73	399.495,77
Erhaltene Anzahlungen	17.757.566,16	17.757.566,16	16.971.485,40	16.971.485,40
Verbindlichkeiten aus Vermietung	574.714,39	574.714,39	608.520,19	608.520,19
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	2.745,37	2.745,37	3.077,71	3.077,71
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.900.903,29	1.900.903,29	1.183.804,25	1.183.804,25
Sonstige Verbindlichkeiten	29.359,30	9.256,01	46.760,39	20.949,46
	<b>187.873.998,63</b>	<b>25.892.302,86</b>	<b>191.467.512,05</b>	<b>24.256.352,63</b>

Krefeld, den 18.03.2011

Der Vorstand

Dipl.-Betriebswirt Siegert



**Gewinnverwendungsvorschlag**

Der Vorstand beabsichtigt, der Hauptversammlung vorzuschlagen, den Bilanzgewinn 2010 wie folgt zu verwenden:

Der Vorstand schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn 2010 von	EUR 4.845.803,55
eine Dividende in Höhe von 51,65 % an die dividendenberechtigten Aktionäre auszuschütten	EUR 3.767.103,08
und in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen.	EUR 1.075.000,00
Es wird vorgeschlagen, den verbleibenden Gewinn in Höhe von auf neue Rechnung vorzutragen.	EUR 3.700,47



Seniorenheim Linn

Wir erteilen der Wohnstätte Krefeld Wohnungs-Aktiengesellschaft, Krefeld, nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung des Jahresabschlusses einschließlich des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2010 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 2010 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.



Breite Straße / Lindenstraße

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 2011

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 2010 fanden insgesamt sechs Sitzungen des Aufsichtsrates und drei 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 09.07.2010 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 2010, 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 31.12.2010; der Jahresabschluss ist damit festgestellt. Der Aufsichtsrat folgt dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes.

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



Aufsichtsratsvorsitzende Petra Schneppe

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

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

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

Krefeld, den 28. März 2011

Die Aufsichtsratsvorsitzende  
Petra Schneppe



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

### **Impressum**

Fotos:

Wohnstätte Krefeld, Claudia Heymanns;

Portrait Thomas Siegert und Petra Schneppe:

Lothar Strücken

Layout, Druck und Weiterverarbeitung:

SCAN + PROOF, Krefeld



**WOHNSTÄTTE KREFELD WOHNUNGS-AKTIENGESELLSCHAFT**

Königstraße 192, 47798 Krefeld

Telefon 0 21 51 - 63 27-0

Telefax 0 21 51 - 63 27-39

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