

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 2011 und schafft Ausblicke in die Zukunft.

INHALT

	SEITE
ORGANE DER GESELLSCHAFT	3
BERICHT DES VORSTANDES	4
115 JAHRE WOHNSTÄTTE KREFELD	8
LAGEBERICHT GEMÄSS § 289 HGB	12
GEKÜRZTER JAHRESABSCHLUSS 2011:	
BILANZ	19
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	22
ANHANG	24
GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG	37
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	38
IMPRESSUM	40

KENNZAHLEN DER WOHNSTÄTTE KREFELD

	IN	2011	2010	2009
BILANZSUMME	TEUR	254.345	256.680	258.267
ANLAGEVERMÖGEN	TEUR	227.884	230.169	234.085
EIGENKAPITAL INSGESAMT	TEUR	61.838	60.889	59.861
EIGENKAPITALQUOTE	%	24,3	23,7	23,2
UMSATZERLÖSE	TEUR	51.570	50.472	48.765
INSTANDHALTUNGSKOSTEN	TEUR	10.834	9.835	10.274
JAHRESÜBERSCHUSS	TEUR	4.715	4.844	4.043
MIETERWECHSEL	ANZAHL	883	846	872
FLUKTUATIONSQUOTE	%	9,5	9,1	9,2
LEERSTANDSQUOTE	%	9,0	7,3	7,2

AUFSICHTSRAT

PETRA SCHNEPPE

(Vorsitzende)
Hausfrau
Krefeld

LUDGER GOOSSENS

Sparkassendirektor
Krefeld
(bis 31. Mai 2011)

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

MARK JOPP

Verlagskaufmann
Krefeld

GREGOR KATHSTEDE

Oberbürgermeister
Krefeld

MARKUS KIRSCHBAUM

Sparkassendirektor
Kempen
(seit 01. Juni 2011)

HERBERT KOHNEN

technischer Angestellter
Wohnstätte
Tönisvorst

RALF KRINGS

Ratsherr der Stadt Krefeld
Selbst. Kaufmann
Krefeld

STEFANI MÄLZER

Ratsfrau der Stadt Krefeld
Personalentwicklerin
Krefeld

PHILIBERT REUTERS

Ratsherr der Stadt Krefeld
Bankkaufmann
Krefeld

WOLFGANG TSCHORN

kaufmännischer Angestellter
Wohnstätte
Krefeld

JÜRGEN WETTINGFELD

(erster stellvertretender
Vorsitzender)
Ratsherr der Stadt Krefeld
Dipl.-Ing.
Krefeld

HANS WINTER

(zweiter stellvertretender
Vorsitzender)
technischer Angestellter
Wohnstätte
Krefeld

VORSTAND

THOMAS SIEGERT

Dipl.-Betriebswirt
Willich

„Die Wohnstätte Krefeld AG ist im Vergleich zu anderen kommunalen Wohnungsbaugesellschaften der Region gut aufgestellt.“

Sehr geehrte Kunden, Aktionäre und Geschäftspartner der Wohnstätte Krefeld AG

Trotz weiterhin schwieriger Marktverhältnisse hat sich die Wohnstätte Krefeld AG auch im Geschäftsjahr 2011 wieder gut behauptet. Der Umsatz konnte gegenüber dem Vorjahr um rd. 1,1 Mio. EUR auf 51,57 Mio. EUR gesteigert werden. Mit 50,78 Mio. EUR trägt die Hausbewirtschaftung entscheidend zum Gesamtumsatz bei. Der Jahresüberschuss beträgt im Geschäftsjahr 2011 4,72 Mio. EUR. Die Eigenkapitalrentabilität hat sich auf 8,3 % verbessert. Bei einem Eigenkapital von 61,84 Mio. EUR (24,3 %) beträgt die Bilanzsumme 254,35 Mio. EUR. Der Cash-Flow beträgt im Geschäftsjahr 2011 12,02 Mio. EUR.

Die zuvor genannten Zahlen belegen, dass die Wohnstätte Krefeld AG im Vergleich zu anderen kommunalen Wohnungsbaugesellschaften der Region gut aufgestellt ist und somit ihre geplanten Investitionen in den Wohnungsbestand in den nächsten Jahren uneingeschränkt tätigen kann.

Aufgrund weitergehender Untersuchungen zeigt sich anhand des Beispiels Gartenstadt, dass aufgrund der gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich der Energieeinsparung, des Schallschutzes und der Barrierefreiheit vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung sich immer mehr die Frage stellt, ob es sinnvoll ist, unter wirtschaftlichen Aspekten Altsubstanz zu sanieren oder ggf. diese durch Neubauten zu ersetzen.

Um die geplanten Investitionen in ihren Wohnungsbestand zu tätigen, hat die Wohnstätte Krefeld AG im Geschäftsjahr 2011 verstärkt die zur Sanierung anstehenden bzw. abzureißenden Objekte freigezogen, was dazu geführt hat, dass der maßnahmenbedingte Leerstand sich von 3,3 % im Geschäftsjahr 2010 auf 6 % im Geschäftsjahr 2011 erhöht hat. Demgegenüber hat sich der marktbedingte Leerstand von 4 % im Geschäftsjahr 2010 auf 3 % im Geschäftsjahr 2011 reduziert.



Vorstand Thomas Siegert

Im Februar 2012 hat die Wohnstätte Krefeld AG mit dem 1. Bauvorhaben auf dem ehemaligen Nappogelände an der Hardenbergstraße begonnen. Es handelt sich hierbei um 2 Häuser mit 18 Wohneinheiten und 20 Tiefgaragenstellplätzen. Das Investitionsvolumen beträgt rd. 4,15 Mio. EUR. Die Wohnungen werden auch als Eigentumswohnungen zum Verkauf angeboten. Der Kaufpreis beträgt pro qm Wohnfläche 2.490 EUR. Es besteht jedoch auch die Möglichkeit, die Wohnungen zunächst anzumieten, wobei den Mietern das Recht eingeräumt wird, die Wohnungen innerhalb von 10 Jahren zu erwerben. Hierbei werden dann 1/3 der Miete auf den Kaufpreis angerechnet.

Im Juni 2012 wird mit dem 2. Bauvorhaben auf dem ehemaligen Nappogelände begonnen. Hierbei handelt es sich um 2 Häuser mit 19 Mietwohnungen und 19 Tiefgaragenstellplätzen, die freifinanziert errichtet werden. Die Investitionssumme beträgt 3,76 Mio. EUR.

Abschließend wird voraussichtlich im August 2012 mit dem Bau von 3 Häusern mit 29 öffentlich geförderten Mietwohnungen incl. Tiefgarage begonnen. Die Investitionssumme hierbei beläuft sich auf 5,22 Mio. EUR.

Voraussichtlich im 1. Quartal des Geschäftsjahres 2014 werden somit die Baumaßnahmen für die Neubebauung des ehemaligen Nappogeländes an der Hardenbergstraße abgeschlossen sein.

Nach Vorliegen eines städtebaulichen Entwicklungs- und Nutzungskonzepts für das teilweise denkmalgeschützte Objekt Tannenstraße 79 / Lewerentzstraße 104 und 106 beabsichtigt die Wohnstätte Krefeld AG die zuvor genannten Objekte von der Stadt Krefeld zu erwerben um sie anschließend zu sanieren bzw. abzureißen und neu zu bebauen.

Auf der gegenüberliegenden Seite hat die Wohnstätte Krefeld AG bei dem Objekt Tannenstraße 99–101 und Lewerentzstraße 89–95 im Geschäftsjahr 2011 eine energetische Gebäudesanierung durchgeführt.

Die zuvor genannten Maßnahmen zeigen, dass die Wohnstätte Krefeld AG sich verstärkt im Rahmen Stadtumbau West in der Innenstadt Krefeld betätigt.

Bautätigkeit: Anlagevermögen

	Wohnungen	veranschlagte Gesamtkosten ein- schl. Kostenüber/ unterschreitungen TEUR	bis 31.12.2011 angefallene Kosten TEUR
Im Geschäftsjahr 2011 wurden drei Baumaßnahmen bezugsfertig:			
Neubau:	Traarer Straße 87–89	12	1.768
Umbau:	Rathenaustraße 55–71	24	2.115
Umbau:	Kanesdyk 1–33	17	1.585
	53	5.533	5.227

Im Geschäftsjahr 2012 plant die Gesellschaft die Fortführung der in 2011 bereits begonnenen Mietwohnobjekte:

Neubau:	Kempener Platte	12/3 GE	3.218	2.111
Neubau:	Mecklenburger Straße 4	8	1.159	907
Umbau:	Kohlplatzweg 36–38	6	650	91
	26/3GE	5.027	3.109	

Im Geschäftsjahr 2012 plant die Gesellschaft den Baubeginn der folgenden Bauvorhaben:

Neubau:	Hardenbergstraße	18	4.144	588
Neubau:	Hardenbergstraße	19	3.763	524
Neubau:	Hardenbergstraße	29	5.219	580
Umbau:	Wilmendyk 66	12	1.184	36
Umbau:	Weyerhofstraße 105	5	500	9
	83	14.810	1.737	
	162/3GE	25.370	10.073	

Wohnungsbestand

Die Gesellschaft bewirtschaftete am 31. Dezember 2011 insgesamt 9.256 ihr gehörende Wohnungen bzw. Gewerbeeinheiten und zwei Seniorenheime. Der Bestand gliedert sich in:

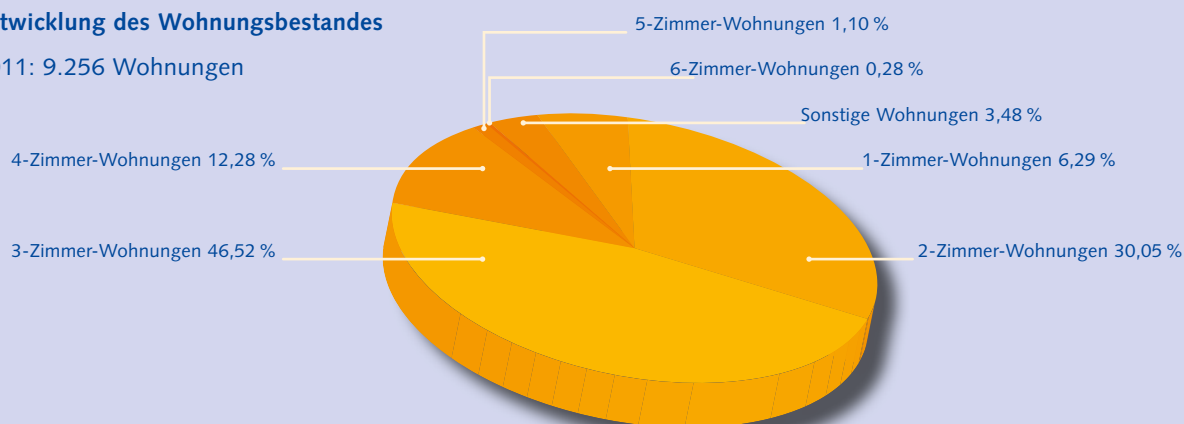
	Anzahl Wohnungen/Gewerbe
Freifinanzierte Wohnungen:	7.680
Öffentlich geförderte Wohnungen:	1.576
Gewerbliche Objekte:	97
Seniorenheim:	2

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 58,8 % aus. Die Nachfrage der 2-Zimmer-Wohnungen mit einem Anteil von 30,05 % hat aufgrund der demografischen Entwicklung eine steigende Tendenz. Im Geschäftsjahr 2011 fanden 883 Mieterwechsel statt, was einer Fluktuationsrate von 9,5 % des Wohnungsbestandes entspricht.

Entwicklung des Wohnungsbestandes

2011: 9.256 Wohnungen



115 Jahre Wohnstätte Krefeld

Am 12. Mai 2012 feiern wir Geburtstag. Mit Stolz kann die Wohnstätte Krefeld, Wohnungs-Aktiengesellschaft, dann auf 115 Jahre erfolgreiche Arbeit zum Wohl der Krefelder Bevölkerung zurückblicken.

Angefangen hat alles so.....

Es war an einem Tag im Monat Mai des Jahres 1897, um genau zu sein: am 12. Mai, an dem sich angesehene Linner Bürger versammelten, um gemeinsam die Weichen für eine neue Wohnungspolitik in ihrer Heimatstadt zu stellen. Die Herren am runden Tisch waren der Bürgermeister, der Hauptlehrer, ein Arzt, ein Wirt, ein Bäcker und einige Landwirte der Gegend.

Per Gesellschaftsvertrag gründeten die Honoratioren die Linner-Aktien-Baugesellschaft, mit dem Ziel, Einwohnern Linns mit geringem Einkommen kostengünstigen und gesunden Wohnraum in eigens erbauten oder angekauften Häusern zu verschaffen. Es ging also von Anfang an um den An- und Verkauf von Immobilien, den Bau von Häusern und die Vermietung oder den Verkauf von Wohnungen zu den Verhältnissen der Käufer angepassten Bedingungen. Außerdem gehörten die Herstellung und der An- und Verkauf von Baumaterialien zu den Aufgaben der Linner-Aktien-Baugesellschaft. Damit legten die Linner Honoratioren am 12. Mai 1897 den Grundstein für ein bis auf den heutigen Tag erfolgreiches Unternehmen. Aus ihrer Gesellschaft ging durch den Zusammenschluss mit anderen Baugesellschaften die Wohnstätte Krefeld Wohnungs-Aktienbaugesellschaft hervor. Die Zeit war reif ... Um die Jahrhundertwende herrschte in Krefeld Wohnungsmangel. Mit der Gründung neuer Betriebe wie des Krefelder Stahlwerkes, der Eisenbahnhauptwerkstätte in Oppum und der Baumwollspinnerei im Jahre 1896 erhöhte sich die Einwohnerzahl Krefelds sprunghaft: Die in den Werken beschäftigten Arbeiter/-innen und ihre Familien brauchten bezahlbaren Wohnraum.



1899	baute die Linner-Aktien-Baugesellschaft nahe der Burg Linn sechs Zweifamilienhäuser auf dem Bollwerk 12–22 und neun Zweifamilienhäuser am Kreuzweg 1–17.
1907	schuf die Gesellschaft in unmittelbarer Nachbarschaft weiteren Wohnraum: am Türkenbruch 37–53. Jedes der Häuser kostete einschließlich Grundstück und aller Nebenkosten ganze 11.000 Mark.
1910	gab es immer noch mehr Pferdedroschken als Autos auf den Straßen. Ein Werftarbeiter verdiente 27 Pfennig pro Stunde, das Pfund Butter kostete 72 Pfennig. – Die Linner-Aktien-Baugesellschaft finanzierte den Bau von sieben Mietshäusern an der Boedicker Straße 6–18. Im gleichen Jahr wurden die architektonisch bedeutsamen Häuser am Kohlplatzweg gebaut. Der verantwortliche Architekt war A. Biebricher, der vielen Krefeldern als Erbauer des Gymnasiums am Moltkeplatz bekannt ist. Das war der Glanz- und zugleich Schlusspunkt in der Bauzeit der Linner-Aktien-Baugesellschaft. In den folgenden Jahren beschränkte sie sich auf die Verwaltung der vorhandenen Häuser und Mietwohnungen.
1920	gründete sich die Gemeinnützige Krefelder Siedlungs-Aktiengesellschaft, die später ein Teil der heutigen Wohnstätte wurde. Hauptbetreiber der Gesellschaft war das Stahlwerk Becker, dessen Beschäftigte mit Wohnraum versorgt werden sollten.
1921	wurde die Gemeinnützige Baugesellschaft für die Stadt Uerdingen am Rhein GmbH in das Handelsregister eingetragen. Sie veranlasste noch im selben Jahr den Bau von sieben Wohnhäusern an der Traarer Straße 133–143.
1931	folgte der Bau von fünf Wohnhäusern an der Zeppelinstraße 2–10.
1935	finanzierte die Baugesellschaft den Bau von weiteren Häusern an der Traarer Straße: Sie trugen die Hausnummern 145–149. Dann gab es jedoch einen bedeutsamen Einschnitt in der Wohnungsbaupolitik: Per Erlass untersagte die Regierung unter Adolf Hitler, dass die Städte weiterhin eigene Wohnbauten errichteten. Das neue Gesetz betraf auch die Stadt Krefeld, die an allen drei der bisher genannten Baugesellschaften beteiligt war. Deshalb wurde zunächst die Linner Aktien-Baugesellschaft zur alleinigen Trägerin für den öffentlich geförderten Wohnungsbau zugunsten der minderbemittelten Bevölkerung ernannt.
1937	schlossen sich im Januar die Linner Aktien-Baugesellschaft und die Gemeinnützige Krefelder Siedler-Aktiengesellschaft zu einer Geschäfts- und Verwaltungsgemeinschaft zusammen, die nach verschiedenen Umbenennungen zu der Gemeinnützigen Bau- und Siedlungs- Aktiengesellschaft Krefeld verschmolzen. Das geschah allerdings erst im Kriegsjahr 1940. Erster Vorstand waren ab dem 1. Januar 1937 die Herren Finanzdirektor August Wiemeyer, Stadtbauoberamtmann Gustav von Scheven und Kaufmann Josef Brocker.
1941	erklärte das Deutsche Reich den USA den Krieg. Engpässe in der Lebensmittelversorgung setzten den Menschen zu. In Krefeld trat der Gemeinnützigen Bau- und Siedlungs-Aktiengesellschaft Krefeld am 4. Juli die Gemeinnützige Baugesellschaft für die Stadt Uerdingen am Rhein GmbH bei.
1950	hatten die Menschen den Krieg und die Währungsreform hinter sich. Es ging wieder aufwärts ... Die ehemals drei Baugesellschaften firmierten nun unter dem Namen Wohnstätte Gemeinnützige Wohnungs-Aktiengesellschaft. Die ersten Bauvorhaben der Gesellschaft waren die im Mai und Juni 1950 bezugsfertigen 180 Wohnungen an der Hülser Straße. Am Korekamp in Krefeld-Oppum wurden erst 120 Wohnungen für Vertriebene und Ausgebombte, dann 109 Wohneinheiten für Umsiedler und 13 Häuser mit 23 Wohneinheiten als Eigenheime gebaut. Im Auftrag der Deutschen Edelstahlwerke entstanden außerdem zunächst 185 Wohneinheiten auf einem von dem Unternehmen gestellten Gelände. Das erste große Nachkriegsvorhaben im eigentlichen Stadtgebiet Krefelds war die Einrichtung eines Wohnheims für alleinstehende berufstätige Frauen in der Lessingstraße: 41 Einraumwohnungen und eine Hausmeisterwohnung überzeugten mit Komfort und gutem Grundriss.
1952 – 1954	baute die Wohnstätte in dem Viertel rund um die Friedrichstraße, Friedrichplatz und Königstraße 53 Wohneinheiten, 9 Geschäfte und eine Gaststätte. Die Nachfrage nach komfortablen und bezahlbaren Eigentumswohnungen stieg enorm. Das veranlasste die Geschäftsführung ein zweites Wohnheim für Frauen zu bauen, das später in Krefeld ironischerweise „Drachenburg“ genannt wurde. Es umfasste 99 Einraumwohnungen mit eigenen Toiletten und Kellerabteilen und eine Hausmeisterwohnung. Mit viel Licht, Luft und ausreichenden Grünflächen konzipiert, erfreute es sich großer Beliebtheit.

	Ein anderes Projekt der Wirtschaftswunderjahre in der Friedrichstadt war die Baugruppe Carl-Wilhelm-Straße/Ecke Königstraße auf einem von der Stadtparkasse bereitgestellten Erbbaugelände. Hier entstanden im Erdgeschoß 554 qm Geschäftsfläche für die Stadtparkasse und in der 1. Etage 635 qm, die seit dem 15. Juni 1954 der Wohnstätte Krefeld als Geschäftsräume dienen. Außerdem wurden 11 freifinanzierte Wohnungen in den Obergeschossen geschaffen.
1956	wurde das „Stahldorf“ der deutschen Edelstahlwerke um 140 neue Wohneinheiten erweitert. Außerdem begann die Wohnstätte mit der Bebauung des ehemaligen Flugplatzgeländes in Bockum, der „Flugplatzsiedlung“, wie der heutige Stadtteil Gartenstadt bis zur Mitte der 60er Jahre genannt wurde. Die Wohnstätte hat hier insgesamt 634 Wohnungen gebaut.
1958	schieden am 31. Dezember die Vorstandsmitglieder Gustav von Scheven und Josef Brocker aus.
1959	bestellte man am 1. Januar Dipl.-Kaufmann Volker Berberich und Architekt Fritz Carls zu Vorstandsmitgliedern.
1966	wurde die Gesellschaft in Wohnstätte Krefeld Gemeinnützige Wohnungs-Aktiengesellschaft umbenannt. Die große Schaffensperiode, die in der Nachkriegszeit ihren Anfang nahm, hielt an.
1977	schied am 31. Januar Fritz Carls aus dem Vorstand aus.
1978	verließ am 31. Dezember auch Volker Berberich die Geschäftsführung. Am 1. Dezember traten Rechtsanwalt Dr. Harald Kloetsch und Dipl.-Ing. Günter Kusch in den Vorstand ein. Im selben Jahr sanierte die Stadt Krefeld das Gewerbeobjekt Krahen und Gobbers, eine ehemalige Färberei und Tuchfabrik. Die Wohnstätte erwarb den vorderen Komplex der Fabrik an der Krahenstraße 6 und 8/Ecke Melanthonstraße 37 und integrierte in das Gebäude 38 komfortable Wohnungen. Dieses Projekt war einer der ersten Umbauten von Industriegebäuden zu Wohnraum in NRW. Das Presseecho war dementsprechend groß. Ende der 70er Jahre sorgte noch ein anderes Projekt landesweit für Beachtung: Die Wohnstätte Krefeld erwarb von der Stadt 16 ehemalige Arbeiterwohnhäuser der Krefelder Baumwollspinnerei, die ursprünglich abgerissen werden sollten. Die Wohnstätte hat die Gebäude grundlegend modernisiert und zwischen den einzelnen Häusern Neubauelemente mit Sanitärzellen eingefügt. Anschließend konnte der so entstandene Wohnraum sehr preiswert verkauft werden – eines von vielen Beispielen für eine gelungene Umnutzung.
1980	errichtete und verkaufte die Wohnstätte 39 Eigentumswohnungen an der Eichhornstraße in Krefeld-Fischeln. Das war nur eine von zahlreichen freifinanzierten Eigentumsmaßnahmen der Wohnstätte in den 80er Jahren.
– 1982	Ende der 70er und Anfang der 80er Jahre organisierte man ein vorbildliches Selbsthilfeprojekt in Oppum: Die Wohnstätte erwarb Baugrundstücke am Bromeledonk, Bökendonk und der Bacherhofstraße und leitete die Beteiligten an, insgesamt 59 Kleinsiedlungen selbst zu errichten. Die Bauherren und -frauen schafften sich so per „Muskel“-Hypothek preiswertes Eigentum.
1981	schied am 22. Oktober Vorstandsmitglied Günter Kusch aus. Bis Juni 1982 führte Dr. Kloetsch die Geschäfte alleine weiter.
1982	trat dann am 1. Juli Carl Peter Forsbach als zweites Vorstandsmitglied in die Geschäftsführung ein. Im selben Jahr baute die Wohnstätte im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus fünf Mieteinfamilienhäuser an der Bremer Straße. Hier trat die Gesellschaft den Beweis an, dass Einfamilienhäuser so preiswert errichtet werden können, dass sie pro Quadratmeter Mietfläche zum gleichen Preis vermietet werden können wie Mietwohnungen in höhergeschossigen Bauten. Ähnliche Projekte, zum Beispiel an der Hermannstraße (1992) und an der St. Huberter-Landstraße (1993) bestätigten das.
1986	baute die Wohnstätte die ehemalige Preußische Hauptschule an der Schulstraße in Hüls zu einem Miethaus mit 14 Wohnungen um.

1989	realisierte man ein zeitgemäßes Konzept: An der Adlerstraße – in unmittelbarer Nähe zur Fachhochschule Niederrhein – baute die Wohnstätte ein Studentenwohnheim mit insgesamt 96 Zimmern. Der Grundriss sah Dreizimmerwohnungen vor, in denen jeweils drei Studenten in einer Wohngemeinschaft zusammenleben. Die Akzeptanz ist bis auf den heutigen Tag groß.
1990	gab es nach der Steuerreform, mit der die Gemeinnützigkeit entfiel, erneut eine Umbenennung: in Wohnstätte Krefeld, Wohnungs-Aktiengesellschaft. Außerdem errichtete man 54 geförderte Einfamilienhäuser für Um- und Aussiedler. Der preiswerte Haustyp wurde in vielen Bundesländern übernommen und nachgebaut. In einem 2-Stufen-Modell realisiert, sind die Häuser für 25 Jahre an die Stadt Krefeld vermietet worden und können im Anschluss nach einigen wertverbessernden Maßnahmen vermietet werden.
1991	endete am 17. Januar die Vorstandstätigkeit von Carl Peter Forschbach. Am 27. Februar trat Dipl.-Ing. Hubertus Hirsch als Vorstandsmitglied in die Geschäftsführung ein.
1992	schied am 23. März Dr. Kloetsch aus, am 14. April wurde Dipl.-Betriebswirt Heribert Heß Vorstandmitglied. An der Ritter-/Virchowstraße und Kölner-/Vulkanstraße wurden insgesamt 78 Wohnungen errichtet.
1994	Seit dem Tod von Heribert Heß am 7. Januar führt Hubertus Hirsch die Geschäfte allein. Für den privaten und sozialen Wohnungsmarkt hat die Wohnstätte Mitte der 90er-Jahre u. a. zahlreiche brachliegende Dachgeschosse ausgebaut und damit attraktiven neuen Wohnraum geschaffen. Der Vorteil: Mit Dachausbauten nutzt man vorhandene Ressourcen, ohne dafür weitere Grün- und Außenflächen in Anspruch nehmen zu müssen.
1996	An der Blücher-, Viktoria- und Hardenbergstraße werden insgesamt 47 Wohnungen fertiggestellt.
1997	An der Billstein-, Virchowstraße errichtet die Wohnstätte Krefeld 40 Wohnungen. Am Kütterweg und an der De-Greiff-Straße werden 21 ehemalige Aus- und Umsiedlerunterkünfte nach erfolgter Sanierung als Reiheneinfamilienhäuser vermietet.
1999	In den Jahren 1999 bis 2008 wurde das Wohnquartier Am Schluff, Inrather Straße, Flünnergdyk sowie Hülser Straße umfangreich kernsaniert. Insgesamt entstanden hier 186 Wohneinheiten.
2001	Im Quartier Anger und Weiden werden bis 2006 insgesamt 93 Wohnungen fertiggestellt.
2002	Zum 01.08.2002 wurde Herr Dipl. Betriebswirt Thomas Siegert zum Vorstand bestellt und leitet damit gemeinsam mit dem Vorstand Herrn Dipl. Ing. Hubertus Hirsch das Unternehmen.
2005	Zum 30.04.2005 ist das Vorstandsmitglied Hubertus Hirsch aus den Diensten des Unternehmens ausgeschieden und wurde in den wohlverdienten Ruhestand verabschiedet. Seit dem 01.05.2005 führt Herr Siegert die Geschäfte allein. Von 2005 bis 2007 werden im Bereich Rheinfeld 48 Wohnungen kernsaniert. Das Seniorenheim Bischofstraße wird nach seiner Fertigstellung an die Stadt Krefeld übergeben.
2009	An der Breite-, Lindenstraße stellt die Wohnstätte Krefeld 15 Wohnungen fertig. Am Quartelkämpchen wurde an die Stadt Krefeld ein Seniorenheim mit 90 Pflegeplätzen übergeben. An der Tilsiter Straße konnten 18 Altenwohnungen bezogen werden.
2011	Am Kanesdyk werden insgesamt 17 ehemalige Aus- und Umsiedlerunterkünfte nach erfolgter Sanierung als Reiheneinfamilienhäuser vermietet. Der aktuelle Bestand der Wohnstätte Krefeld liegt bei rund 9.250 Wohneinheiten. Damit verschafft die Wohnstätte zehntausenden Krefelder Bürgerinnen und Bürgern sicheren und bezahlbaren Wohnraum.
AUSBlick	Die Wohnstätte Krefeld wird auch in den kommenden Jahren ein aktives Portfoliomanagement betreiben. Neben dem Bestreben, sich von unwirtschaftlichen Beständen zu trennen, sollen verstärkt Mieterprivatisierungen initiiert und in die kontinuierliche Sanierung der vorhandenen Wohnungsbestände investiert werden. Erklärtes Ziel der unternehmerischen Tätigkeit der Wohnstätte Krefeld wird es auch sein, zukünftig modernen und attraktiven Wohnraum zu schaffen und diesen der Krefelder Bevölkerung als interessante und preiswerte Alternative zu den konkurrierenden Angeboten des Wohnungsmarktes zu offerieren.

Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Der größte Einflussfaktor für die weltwirtschaftliche Entwicklung im Jahr 2011 war die noch nicht überwundene Staatsschuldenkrise in Europa und den USA. Die durch die Finanzkrise offen gelegten strukturellen Probleme sind noch immer nicht überwunden. Auch in der Europäischen Union bleibt die Erholung verhalten. Die Konjunktur wird sich in den Ländern des Euroraums weiterhin heterogen entwickeln.

Der Aufschwung der deutschen Wirtschaft hat sich im zweiten Halbjahr 2011 abgeschwächt. Wachstumsimpulse kamen 2011 vor allem aus dem Inland. Insbesondere die privaten Konsumausgaben erwiesen sich als Stütze der wirtschaftlichen Entwicklung. Die Prognosen gehen davon aus, dass das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2012 um 2,1 % ansteigt.

Nach dem Rückgang der Arbeitslosigkeit in den letzten beiden Jahren rechnen die Prognosen für 2012 im Jahresdurchschnitt mit einer durchschnittlichen Arbeitslosenzahl von 2,8 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 wie auch in den Vorjahren 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 2011 durchgeführten Maßnahmen erreicht.

Geschäftsergebnis

Gegenüber dem Vorjahr hat sich das Jahresergebnis um TEUR 128 auf TEUR 4.716 reduziert. Die Reduzierung resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Steuern vom Einkommen und Ertrag.



Fassadensanierung Tannenstr. 99, 101/Lewerentzstr. 89, 95

Bestandsbewirtschaftung

Am 31. Dezember 2011 befanden sich 1.604 Häuser mit 9.256 Wohnungen, davon 1.576 WE öffentlich gefördert und 7.680 WE frei finanziert, 2 Seniorenheime, 97 Gewerbeeinheiten und 2.201 Garagen bzw. Stellplätze mit einer Wohn- und Nutzfläche von 623.528 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 2011 auf TEUR 8.534 bzw. TEUR 1.736. 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 1.463.480 qm. Von den 167.739 qm unbebauten Grundstücken liegen 142.807 qm im Bereich des geplanten Baugebietes Fischeln-Südwest. Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr im Rahmen von Mieterprivatisierungen bzw. durch Verkauf an Kapitalanleger 7 Eigentumswohnungen und 5 Mehrfamilienhäuser mit 16 Wohnungen und 3 Garagen veräußert. Im Umlaufvermögen werden zum Verkauf bestimmte unbebaute Grundstücksflächen von 86.987 qm ausgewiesen.

Bautätigkeit

Im Geschäftsjahr 2011 wurden 2 Häuser mit 12 Mietwohnungen bezugsfertig erstellt. Zurzeit befinden sich 3 Häuser mit 20 Mietwohnungen und 3 Gewerbeeinheiten im Bau. Der Umbau von 17 Miet-Einfamilienhäusern wurde im Jahr 2011 abgeschlossen. Die Gesellschaft baut zurzeit 2 Häuser mit 6 Wohnungen um.

Personalwesen

Am 31. Dezember 2011 hat die Gesellschaft 68 Vollzeit- und 9 Teilzeitbeschäftigte. Außerdem wurden 6 Auszubildende beschäftigt.

Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	in	2011	2010
Eigenkapitalquote	%	24,3	23,7
Eigenkapitalrentabilität	%	8,3	8,2
Cashflow	TEUR	12.016	12.738
Durchschnittliche Sollmiete	EUR/qm/mtl.	4,79	4,65
Instandhaltungskosten	EUR/qm	17,40	15,80
Fluktuationsquote	%	9,55	9,12
Leerstandsquote	%	9,0	7,3
davon maßnahmenbedingt	%	6,0	3,3

Ertragslage

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

	2011	2010	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Hausbewirtschaftung	4.843	5.062	- 219
Bautätigkeit	- 762	- 535	- 227
Verkaufstätigkeit	691	1.098	- 407
Sonstige Geschäftsvorfälle	179	77	102
Betriebsergebnis	4.951	5.702	- 751
Beteiligungs- und Finanzergebnis	- 15	- 27	12
Neutrales Ergebnis	245	97	148
Außerordentliches Ergebnis	- 74	- 783	709
	5.107	4.989	118
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 391	- 145	- 246
Jahresüberschuss	4.716	4.844	- 128

Das positive Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 219 auf TEUR 4.843 reduziert. Zu dieser Ergebnisverminderung haben bei höheren Sollmieten abzüglich Erlösschmälerungen (+TEUR 577) und gesunkenen Zinsaufwendungen (-TEUR 188) insbesondere gestiegene Instandhaltungskosten (+TEUR 999, davon entfallen TEUR 530 auf die Erhöhung der Fremdleistungen, TEUR 107 auf gestiegene Verwaltungsleistungen und TEUR 362 auf gesunkene Inanspruchnahmen aus der Rückstellung für Bauinstandhaltung sowie verringerte Versicherungs- und Mietererstattung) beigetragen. Der Verlustbeitrag der Bautätigkeit (-TEUR 762) hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 227 erhöht. Er ergibt sich aus zugeordneten Verwaltungskosten (TEUR 853) und Abbruchkosten (TEUR 3), denen nur aktivierte Eigenleistungen (TEUR 94) gegenüberstehen.

Das positive Ergebnis der Verkaufstätigkeit von TEUR 691 resultiert aus einem Gewinn der Verkaufstätigkeit im Anlagevermögen von TEUR 686, der aus Buchgewinnen von 903 abzüglich verrechneter Verwaltungskosten für die Verkaufstätigkeit des Anlagevermögens (TEUR 177) sowie übriger angefallener Kosten (TEUR 40) entstanden ist, und einem Gewinn aus der Verkaufstätigkeit des Umlaufvermögens von TEUR 5, da neben den Umsatzerlösen aus der nachträglichen Abrechnung von Kosten für eine bereits an die Erwerber übergegangene Erschließungsmaßnahme von TEUR 15 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 1) angefallen sind.

Das positive Ergebnis aus den sonstigen Geschäftsvorfällen beträgt TEUR 179. Das um TEUR 102 erhöhte Ergebnis ist im Wesentlichen auf höhere Umsatzerlöse aus Lieferungen und Leistungen zurückzuführen.

Den Zins- und Beteiligungserträgen von TEUR 308 steht insbesondere die Aufzinsung langfristiger Rückstellungen von TEUR 322 gegenüber.

Das neutrale Ergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 148 auf TEUR 245 erhöht. Die Ergebnisverbesserung resultiert im Wesentlichen aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten und im Vorjahr vorgenommenen außerplanmäßigen Abschreibungen auf Wohnbauten.

Das negative außerordentliche Ergebnis von -TEUR 74 resultiert aus der Anpassung der langfristigen Rückstellungen an die neuen Bewertungsvorschriften gemäß BilMoG.



Neubaumaßnahme Traarer Straße 87–89 Rückseite

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme reduzierte sich im Vergleich zum vorangegangenen Bilanzstichtag um TEUR 2.335 auf TEUR 254.345, dies ist insbesondere auf Abschreibungen auf Sachanlagen zurückzuführen.

Die lang- und mittelfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital überwiegend gedeckt. Das Sachanlagevermögen beläuft sich auf 89,5 % (Vorjahr: 89,6 %) der Bilanzsumme.

Die Eigenkapitalquote beträgt 24,3 % (Vorjahr 23,7 %), das langfristige Fremdkapital hat einen Anteil von 67,1 % (Vorjahr: 67,5 %) am Gesamtkapital. Die Vermögens- und Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsbereitschaft ist gewährleistet.

Nachtragsbericht

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

Risiken der künftigen Entwicklung

Zukünftige Risiken könnten sich aus weiter steigenden Erlösausfällen infolge Leerstand ergeben. Bestandsgefährdende Risiken und Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage negativ beeinflussen könnten, sind jedoch nicht erkennbar. Die Gesellschaft hat gemäß § 91 Abs. 2 AktG das bestehende Steuerungs- und Überwachungssystem durch ein Risikomanagementsystem erweitert, damit insbesondere den Fortbestand der Gesellschaft gefährdende Entwicklungen früh erkannt werden.

Chancen der künftigen Entwicklung

Da der Anteil des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes bei der Wohnstätte Krefeld nur noch bei rd. 17 % des Gesamtbestandes liegt, ergeben sich für die Gesellschaft größere Spielräume bei der Mietpreisfestsetzung und Belegung der Wohnungen.

Finanzinstrumente

Die Anlage der liquiden Mittel der Gesellschaft erfolgt 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.

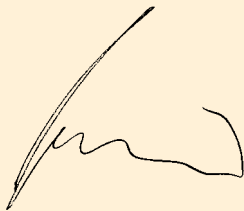
Abhängigkeitsbericht

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

Prognosebericht

Im Wirtschaftsplan wird nach vorsichtigen Schätzungen für 2012 bzw. 2013 ein Jahresüberschuss von TEUR 4.900 bzw. TEUR 4.913 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 2012/2013 sind Bauinvestitionen für Neubau- und Umbaumaßnahmen in Höhe von TEUR 15.297 vorgesehen.

Krefeld, den 19.03.2012



Der Vorstand
Dipl.-Betriebswirt Siegert

Gekürzter Jahresabschluss 2011



Bei dem hier veröffentlichten Jahresabschluss handelt es sich nicht um eine der gesetzlichen Offenlegungspflicht entsprechenden Form des Jahresabschlusses. Die Prüfung des Abschlussprüfers hat zu keinen Einwendungen geführt. Der vollständige Jahresabschluss hat den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. erhalten; die Bekanntmachung wird gemäß § 325 HGB erfolgen.

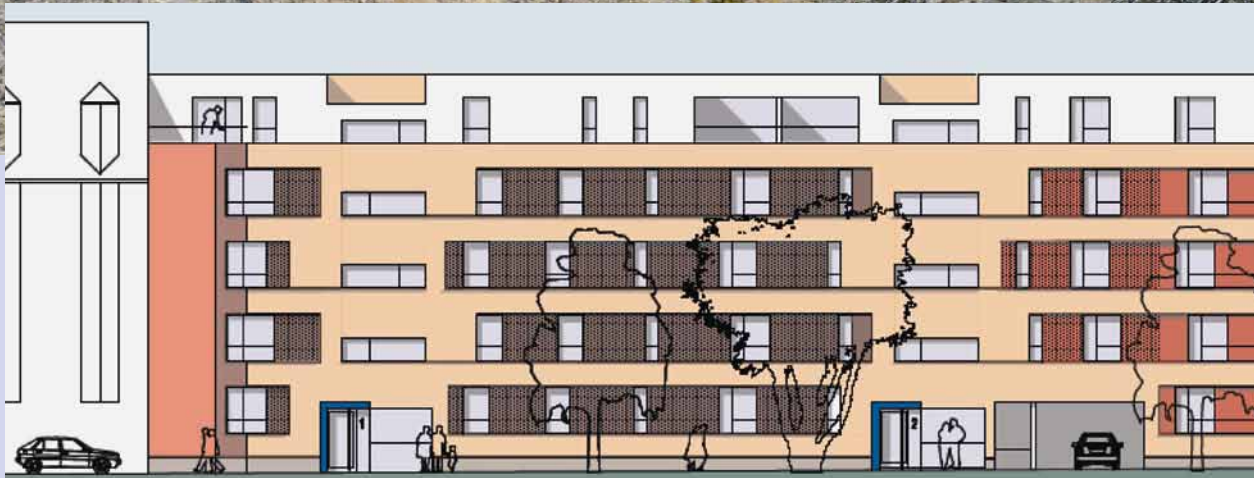
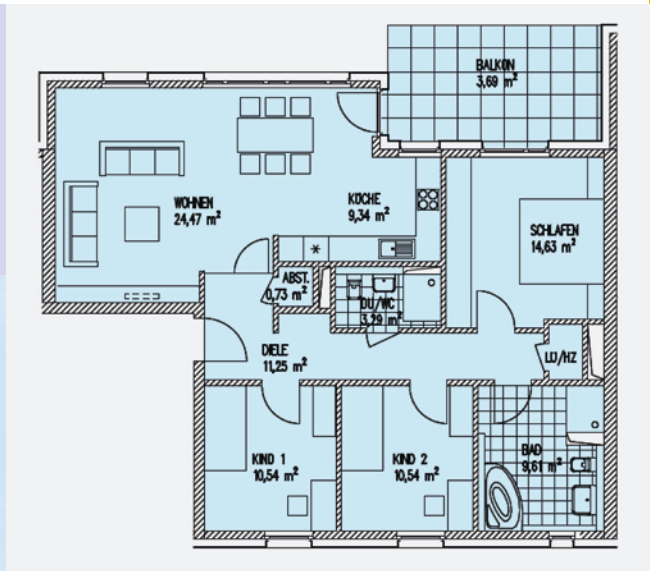


Umbaumaßnahme Rathenastraße 55–71

	GESCHÄFTSJAHR 2011 EUR		VORJAHR 2010 EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte		160.549,67	162.078,09
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	213.855.536,89		217.814.568,79
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.402.461,96		5.558.059,24
Grundstücke ohne Bauten	4.041.387,77		4.401.779,24
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	110.513,63		110.513,63
Technische Anlagen und Maschinen	12,10		12,10
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	481.440,67		307.062,26
Anlagen im Bau	3.018.470,22		1.390.774,95
Bauvorbereitungskosten	713.542,57	227.623.365,81	335.526,73
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00		25.000,00
Sonstige Ausleihungen	74.657,71		63.556,64
Andere Finanzanlagen	350,00	100.007,71	350,00
Anlagevermögen insgesamt		227.883.923,19	230.169.281,67
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	2.041.995,10		2.041.995,10
Bauvorbereitungskosten	43.784,27		43.784,27
Unfertige Leistungen	16.248.835,15		16.574.023,18
Andere Vorräte	7.585,54	18.342.200,06	2.734,62
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	228.908,93		235.620,10
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	15.299,82		0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2.759,67		8.481,44
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	149.627,02		58.571,57
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	216.701,18		219.715,94
Sonstige Vermögensgegenstände	1.176.235,30	1.789.531,92	447.529,42
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		5.963.950,73	6.535.177,29
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	44.784,80		40.706,80
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	320.908,45	365.693,25	289.871,88
Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung		0,00	12.681,24
Bilanzsumme		254.345.299,15	256.680.174,52

	GESCHÄFTSJAHR 2011 EUR		VORJAHR 2010 EUR
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		7.774.000,00	7.774.000,00
Nennwert eigener Anteile		-480.480,00	-480.480,00
Ausgegebenes Kapital		7.293.520,00	7.293.520,00
Kapitalrücklage		11.900.000,00	11.900.000,00
Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.634.344,50		1.634.344,50
Bauerneuerungsrücklage	36.290.741,96	37.925.086,46	35.215.741,96
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	3.700,47		1.369,65
Jahresüberschuss	4.715.898,09	4.719.598,56	4.844.433,90
Eigenkapital insgesamt		61.838.205,02	60.889.410,01
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	4.648.238,00		4.374.351,00
Steuerrückstellungen	92.032,11		1.728,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	57.303,94		457.931,98
Sonstige Rückstellungen	2.750.871,74	7.548.445,79	3.082.754,90
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	158.080.476,47		160.534.654,66
davon gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht: EUR 50.353.588,85 (Vorjahr: EUR 56.564.294,47)			
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.750.762,51		7.074.055,46
Erhaltene Anzahlungen	18.010.068,38		17.757.566,16
Verbindlichkeiten aus Vermietung	635.887,80		574.714,39
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	2.193,51		2.745,37
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.423.239,06		1.900.903,29
Sonstige Verbindlichkeiten	56.020,61	184.958.648,34	29.359,30
davon aus Steuern EUR 2.975,42 (Vorjahr: EUR 3.302,11) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 20.103,29 (Vorjahr: EUR 25.810,93)			
Bilanzsumme		254.345.299,15	256.680.174,52

	GESCHÄFTSJAHR 2011 EUR		VORJAHR 2010 EUR
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	50.775.722,81		49.813.203,15
aus Verkauf von Grundstücken	15.299,82		0,00
aus Betreuungstätigkeit	2.310,00		2.310,00
aus anderen Lieferungen und Leistungen	776.346,19	51.569.678,82	656.012,82
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-325.188,03	229.650,93
Andere aktivierte Eigenleistungen		94.066,84	43.134,01
Sonstige betriebliche Erträge		2.339.882,61	2.849.587,32
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	26.891.801,08		26.688.182,75
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	879,08		2.085,44
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,00	26.892.680,16	5.406,86
Rohergebnis		26.785.760,08	26.898.223,18
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	3.856.360,56		3.649.214,57
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.347.292,69	5.203.653,25	1.107.320,03
davon für Altersversorgung EUR 571.044,65 (Vorjahr: EUR 391.397,75)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		7.152.739,84	7.215.326,78
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.995.314,85	1.780.966,26
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	191.516,16		196.522,12
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	15,75		19,25
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	115.969,45	307.501,36	87.576,78
davon aus Abzinsung EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 6.542,92)			
Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		257,63	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		6.068.410,31	6.243.625,29
davon aus Aufzinsung EUR 321.761,55 (Vorjahr: EUR 308.521,54)			
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		6.672.885,56	7.185.888,40
Außerordentliche Erträge aus BilMoG Umstellung		0,00	21.125,41
Außerordentliche Aufwendungen aus BilMoG Umstellung		74.450,00	804.111,59
Außerordentliches Ergebnis		74.450,00	782.986,18
Steuern vom Einkommen und Ertrag		391.190,27	145.184,79
Sonstige Steuern		1.491.347,20	1.413.283,53
Jahresüberschuss		4.715.898,09	4.844.433,90
Gewinnvortrag		3.700,47	1.369,65
Bilanzgewinn		4.719.598,56	4.845.803,55



Neubaumaßnahme Hardenbergstraße

Allgemeine Angaben und Erläuterungen zur Bilanzierungs- und Bewertungsmethodik

A. Allgemeine Angaben

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

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Immaterielle Vermögensgegenstände

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

Sachanlagevermögen

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger und außerplanmäßiger Abschreibungen bewertet. Bei den Sachanlagezugängen sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten sowie Kosten für technische Eigenleistungen und Regiebetriebsleistungen angesetzt. Fremdkapitalzinsen werden in die Herstellungskosten grundsätzlich nicht einbezogen. Die planmäßigen Abschreibungen auf Wohnbauten werden linear auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 55 Jahren vom Restbuchwert vorgenommen. Bei erworbenen Wohnbauten beträgt die Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre bzw. wurde eine neue Restnutzungsdauer von einheitlich 40 bzw. 50 Jahren ab Erwerb zugrundegelegt. Dachgeschossausbauten, Balkonanbauten u. a. werden nachaktiviert und entsprechend der Restnutzungsdauer der Wohnanlage abgeschrieben. Beträgt die Restnutzungsdauer des Gebäudes nur noch wenige Jahre, so wird eine neue Restnutzungsdauer für die Wohnanlage auf 15 bzw. 30 Jahre festgelegt. Neubaumaßnahmen sowie Um- und Ausbaumaßnahmen werden seit 1997 bzw. 1992 entsprechend den steuerlichen Abschreibungssätzen mit linear 2 % bzw. 2,5 % der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abgeschrieben, wobei die Abschreibung zeitanteilig ab Fertigstellung erfolgt. Separate Garagen werden auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren abgeschrieben. Bei den in den Geschäftsjahren 1991 bis einschließlich 1996 erstellten Neubauten wurden bis zum 31. Dezember 2000 die Herstellungskosten degressiv gemäß § 7 Abs. 5 EStG abgeschrieben. Ab dem Geschäftsjahr 2001 erfolgten die Abschreibungen linear mit dem Satz von 2 % der ursprünglichen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Technische Anlagen



Fassadensanierung Bonifatiusstraße 9 + 11 Rückseite

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 a. F. 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 5,14 % verwendet. Nach Maßgabe der Vereinfachungsregel des § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB wurde eine pauschale Restlaufzeit (mittlere Duration) der Verpflichtungen von 15 Jahren unterstellt. Für die Berücksichtigung der Fluktuationswahrscheinlichkeiten wurden branchenübliche Standardwerte verwendet. Als Finanzierungsendalter wurde das normale Pensionsalter gemäß der zugrunde liegenden Versorgungszusagen festgelegt. Für die Abbildung der künftigen Entwicklung wurden für die Anwartschaften und die Dynamisierung der laufenden Leistungen jeweils Trends von 2 % angesetzt. Der sich aufgrund der Bewertung nach BilMoG ergebene noch nicht rückstellungswirksam erfasste Unterschiedsbetrag beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 367.850,00 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 5,14 % abgezinst.

Die unter der Position „Sonstige Rückstellungen“ ausgewiesene Kaufpreisrente wurde mit einem Zinssatz von 5,14 % 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 2011

Forderungen	insgesamt EUR	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	
		Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
aus Vermietung	228.908,93	11.371,40	3.671,46
aus Verkauf von Grundstücken	15.299,82	0,00	0,00
aus Betreuungstätigkeit	2.759,67	0,00	0,00
aus anderen Lieferungen und Leistungen	149.627,02	0,00	0,00
gegen verbundene Unternehmen	216.701,18	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	1.176.235,30	115.101,27	104.224,34
	1.789.531,92	126.472,67	107.895,80

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



Neubaumaßnahme Mecklenburger Straße 4

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten EUR	Zugänge EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	742.932,18	73.105,42
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	386.928.550,52	2.020.551,58
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.441.512,59	6.824,79
Grundstücke ohne Bauten	4.401.779,24	169.832,64
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	110.513,63	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	31.348,15	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.543.350,38	338.828,47
Anlagen im Bau	1.390.774,95	2.379.440,50
Bauvorbereitungskosten	335.526,73	673.035,78
	404.183.356,19	5.588.513,76
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	0,00
Sonstige Ausleihungen	63.556,64	32.000,00
Andere Finanzanlagen	350,00	0,00
	88.906,64	32.000,00
	405.015.195,01	5.693.619,18

Abgänge EUR	Umbuchungen (+/-) EUR	Abschreibungen (kumuliert) EUR	Buchwert am 31.12.2011 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR
0,00	0,00	-655.487,93	160.549,67	74.633,84
-1.085.872,26	1.576.989,28	-175.584.682,23	213.855.536,89	6.765.232,66
0,00	0,00	-4.045.875,42	5.402.461,96	162.422,07
0,00	-530.224,11	0,00	4.041.387,77	0,00
0,00	0,00	0,00	110.513,63	0,00
0,00	0,00	-31.336,05	12,10	0,00
-251.837,45	0,00	-1.148.900,73	481.440,67	150.451,27
0,00	775.021,90	0,00	3.018.470,22	0,00
0,00	-1.526.767,13			
0,00	-295.019,94	0,00	713.542,57	0,00
	2.352.011,18			
-1.337.709,71	-2.352.011,18	-180.810.794,43	227.623.365,81	7.078.106,00
0,00	0,00	0,00	25.000,00	0,00
-20.898,93	0,00	0,00	74.657,71	0,00
0,00	0,00	0,00	350,00	0,00
-20.898,93	0,00	0,00	100.007,71	0,00
	2.352.011,18			
-1.358.608,64	-2.352.011,18	-181.466.282,36	227.883.923,19	7.152.739,84

Rücklagen- und Verbindlichkeitsspiegel

Rücklagenspiegel

	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung der Hauptversammlung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	EUR	EUR	EUR
1. Kapitalrücklage	11.900.000,00	0,00	11.900.000,00
2. Gewinnrücklagen			
a) Gesetzliche Rücklage	1.634.344,50	0,00	1.634.344,50
b) Bauerneuerungsrücklage	35.215.741,96	1.075.000,00	36.290.741,96

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.

Steuerrückstellungen wurden für Gewerbe- und Körperschaftsteuer 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 1.076), für noch nicht durchgeführte Dämmung der obersten Geschoßdecken gemäß EnEV (TEUR 378), für Zuschüsse zur Kranken- und Pflegeversicherung für ein ehemaliges Vorstandmitglied (TEUR 293), für eine Kaufpreisrente (TEUR 249), für Altersteilzeit (TEUR 184), für Jahresabschluss und Prüfungskosten (TEUR 152), für noch anfallende Baukosten bei Baulträgermaßnahmen (TEUR 120) sowie für Urlaubsreste (TEUR 110). Rückstellungen mit einer Laufzeit über einem Jahr werden gemäß § 253 Abs. 2 HGB entsprechend bewertet.

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



Neubaumaßnahme Traarer Straße 87–89 Rückseite

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

Verbindlichkeitspiegel 2011

	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	158.080.476,47	5.997.990,27	18.890.674,47	133.191.811,73	114.765.457,17	43.315.019,30
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.750.762,51	226.535,08	1.038.252,68	5.485.974,75	6.749.443,44	-, - -
Erhaltene Anzahlungen	18.010.068,38	18.010.068,38	-, - -	-, - -	-, - -	-, - -
Verbindlichkeiten aus Vermietung	635.887,80	635.887,80	-, - -	-, - -	-, - -	-, - -
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	2.193,51	2.193,51	-, - -	-, - -	-, - -	-, - -
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.423.239,06	1.423.239,06	-, - -	-, - -	-, - -	-, - -
Sonstige Verbindlichkeiten	56.020,61	41.624,95	8.965,67	5.429,99	-, - -	-, - -
	184.958.648,34	26.337.539,05	19.937.892,82	138.683.216,47	121.514.900,61	43.315.019,30

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 903 TEUR, Erträge aus früheren Jahren in Höhe von 210 TEUR und Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen und Eingänge auf abgeschriebene Mietforderungen in Höhe von 137 TEUR enthalten.

Außerordentliche Aufwendungen sind in Anwendung BilMoG in Höhe von 74 TEUR entstanden. Die Aufwendungen betreffen die Anpassung von Rückstellungen für Pensionen.

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 142.271,38 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 9,85 % der Bilanzsumme in Höhe von 253.836,23 EUR.

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

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 31.12.11: 1.610.553,75 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 64.825,72 EUR zu Lasten der Gesellschaft.



Fassadensanierung Einfamilienhäuser Rathenastraße 36–60

Das zweite Derivat ist ein Swap mit einem Nominalbetrag von 3.300.000 EUR. Ein Darlehen (der Sparkasse Krefeld Restvaluta per 31.12.11: 2.273.178,51 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 406.494,00 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 20.798,96 EUR.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
kaufmännische Mitarbeiter	43	3
technische Mitarbeiter	14	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb Hauswarte, u. a.	11	5
	68	9

Außerdem wurden durchschnittlich 6 Auszubildende beschäftigt. Für die Mitarbeiter(innen) besteht eine zusätzliche Altersversorgung bei der RZVK. Der derzeitige Umlagesatz beträgt 4,25 % zuzüglich einem Sanierungszuschlag von 3,5 % der ZVK-pflichtigen Arbeitsentgelte in Höhe von derzeit rd. 3.518 TEUR.

Sonstige Angaben

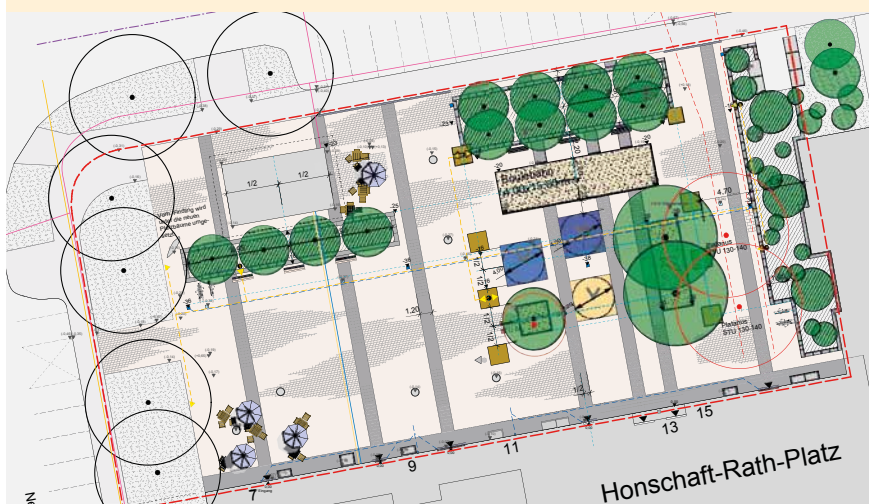
In der Gewinn- und Verlustrechnung sind Honorare des Abschlussprüfers in Höhe von insgesamt 63.888,94 EUR enthalten. Davon entfallen auf Prüfungskosten des Jahresabschlusses 50.420,17 EUR und auf Steuerberatungsleistungen 13.468,77 EUR.

Die Aufsichtsratsmitglieder erhielten eine Auslagererstattung von insgesamt 12.600,00 EUR.

An frühere Mitglieder des Vorstandes und ihre Hinterbliebenen wurden insgesamt 312.401,10 EUR gezahlt. Für laufende Pensionsverpflichtungen gegenüber dieser Personengruppe wurde eine Rückstellung in Höhe von 3.828.810,79 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.

Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten bestehen in Höhe von 406.000,00 EUR. Es handelt sich hierbei um branchenübliche Eintragungen von Grundschulden bei Verkaufsobjekten.



Platzgestaltung/Freianlage Honschaft-Rath-Platz



Platzgestaltung/Freianlage Honschaft-Rath-Platz

Mitglied des Vorstandes ist:

Dipl.-Betriebswirt Thomas Siegert, Willich

Mitglieder des Aufsichtsrates sind:

Petra Schneppe, Hausfrau, Krefeld (Vorsitzende)

Ludger Gooßens, Sparkassendirektor, Krefeld (bis 31. Mai 2011)

Petra Hackstein, kfm. Angestellte, Wohnstätte, Kerken

Ulrich Hahnen, Dipl. Finanzwirt, Krefeld

Wolfgang Helbach, techn. Angestellter, Wohnstätte, Mülheim

Jürgen Hengst, Oberstudiendirektor, Krefeld

Mark Jopp, Verlagskaufmann, Krefeld

Gregor Kathstede, Oberbürgermeister

Markus Kirschbaum, Sparkassendirektor, Kempen (seit 01. Juni 2011)

Herbert Kohnen, techn. Angestellter, Wohnstätte, Tönisvorst

Ralf Krings, Selbst. Kaufmann, Krefeld

Stefani Mälzer, Personalentwicklerin, Krefeld

Philibert Reuters, Bankkaufmann, Krefeld

Wolfgang Tschorn, kfm. Angestellter, Wohnstätte, Krefeld

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

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

Weitere Angaben

E. Weitere Angaben

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft betrug am 31. Dezember 2011 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.

	Geschäftsjahr insgesamt EUR	Restlaufzeit unter 1 Jahr EUR	Vorjahr insgesamt EUR	Restlaufzeit unter 1 Jahr EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	158.080.476,47	5.997.990,27	160.534.654,66	5.323.289,26
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.750.762,51	226.535,08	7.074.055,46	323.828,38
Erhaltene Anzahlungen	18.010.068,38	18.010.068,38	17.757.566,16	17.757.566,16
Verbindlichkeiten aus Vermietung	635.887,80	635.887,80	574.714,39	574.714,39
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	2.193,51	2.193,51	2.745,37	2.745,37
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.423.239,06	1.423.239,06	1.900.903,29	1.900.903,29
Sonstige Verbindlichkeiten	56.020,61	41.624,95	29.359,30	9.256,01
	184.958.648,34	26.337.539,05	187.873.998,63	25.892.302,86

Krefeld, den 19.03.2012

Der Vorstand

Dipl.-Betriebswirt Siegert



Gewinnverwendungsvorschlag

Der Vorstand beabsichtigt, der Hauptversammlung vorzuschlagen, den Bilanzgewinn 2011 wie folgt zu verwenden:

Der Vorstand schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn 2011 von	EUR 4.719.598,56
eine Dividende in Höhe von 57,17 % an die dividendenberechtigten Aktionäre auszuschütten	EUR 4.169.705,38
und in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen.	EUR 545.000,00
Es wird vorgeschlagen, den verbleibenden Gewinn in Höhe von auf neue Rechnung vorzutragen.	EUR 4.893,18



Neubaumaßnahme Auf der Kempener Platte 2/Am Schroershof 26

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 2011 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 15.07.2011 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 2011, 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 31.12.2011; 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 9. Mai 2012

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Petra Schneppe'.

Die Aufsichtsratsvorsitzende
Petra Schneppe



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

Impressum

Fotos:

Wohnstätte Krefeld;

Porträt Petra Schneppe: Claudia Heymanns;

Porträt Thomas Siegert: 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

Internet: www.wohnstaette-krefeld.de

Handelsregister: B Nr. 86 beim Amtsgericht Krefeld

Gründung 1897

Anerkennung als Sanierungsträger