

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 2012 und schafft Ausblicke in die Zukunft.

## INHALT

	SEITE
ORGANE DER GESELLSCHAFT	3
BERICHT DES VORSTANDES	4
LAGEBERICHT GEMÄSS § 289 HGB	8
GEKÜRZTER JAHRESABSCHLUSS 2012:	
BILANZ	16
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	18
ANHANG	20
GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG	33
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	34
IMPRESSUM	36

## KENNZAHLEN DER WOHNSTÄTTE KREFELD

	IN	2012	2011	2010	2009
BILANZSUMME	TEUR	251.346	254.345	256.680	258.267
ANLAGEVERMÖGEN	TEUR	227.659	227.884	230.169	234.085
EIGENKAPITAL INSGESAMT	TEUR	62.843	61.838	60.889	59.861
EIGENKAPITALQUOTE	%	25,0	24,3	23,7	23,2
UMSATZERLÖSE	TEUR	51.569	51.570	50.472	48.765
INSTANDHALTUNGSKOSTEN	TEUR	10.622	10.834	9.835	10.274
JAHRESÜBERSCHUSS	TEUR	5.174	4.715	4.844	4.043
MIETERWECHSEL	ANZAHL	966	883	846	872
FLUKTUATIONSQUOTE	%	10,5	9,5	9,1	9,2
LEERSTANDSQUOTE	%	9,3	9,0	7,3	7,2



Neubaumaßnahme Hardenbergstraße – Rückansicht –

## AUFSICHTSRAT

### PETRA SCHNEPPE

(Vorsitzende)  
Ratsfrau der Stadt Krefeld  
Krefeld

### JÜRGEN WETTINGFELD

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

### UDO WALDAU

(zweiter stellvertretender  
Vorsitzender)  
kaufmännischer Angestellter  
Wohnstätte  
Issum  
(seit 06. Juli 2012)

### HANS WINTER

(zweiter stellvertretender  
Vorsitzender)  
technischer Angestellter  
Wohnstätte  
Krefeld  
(bis 06. Juli 2012)

### PETRA HACKSTEIN

kaufmännische Angestellte  
Wohnstätte  
Kerken  
(bis 06. Juli 2012)

### ULRICH HAHNEN

Ratsherr der Stadt Krefeld  
Diplom-Finanzwirt  
Krefeld

### WOLFGANG HELBACH

technischer Angestellter  
Wohnstätte  
Mülheim

### JÜRGEN HENGST

Ratsherr der Stadt Krefeld  
Oberstudienrat  
Krefeld

### CLAUDIA HEYMANNS

Diplom-Betriebswirtin  
Wohnstätte  
Krefeld  
(seit 06. Juli 2012)

### PAUL HOFFMANN

Ratsherr der Stadt Krefeld  
Arzt  
Krefeld  
(seit 27. April 2012)

### MARK JOPP

Verlagskaufmann  
Krefeld  
(bis 13. Februar 2012)

### GREGOR KATHSTEDE

Oberbürgermeister  
Krefeld

### MARKUS KIRSCHBAUM

Sparkassendirektor  
Kempen

### HERBERT KOHNEN

technischer Angestellter  
Wohnstätte  
Tönisvorst  
(bis 06. Juli 2012)

### 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

### DOMINIK TSCHORN

kaufmännischer Angestellter  
Wohnstätte  
Krefeld  
(seit 06. Juli 2012)

### WOLFGANG TSCHORN

kaufmännischer Angestellter  
Wohnstätte  
Krefeld

## VORSTAND

### THOMAS SIEGERT

Diplom-Betriebswirt  
Willich

„Aufgrund der demografischen Entwicklung plant und baut die Wohnstätte Krefeld AG alle Neubaumaßnahmen, mit Ausnahme der Mieteinfamilienhäuser barrierefrei.“

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

Trotz weiterhin schwieriger Marktverhältnisse hat sich die Wohnstätte Krefeld AG auch im Geschäftsjahr 2012 wieder gut behauptet.

Bei Umsatzerlösen in Höhe von 51,57 Mio. EUR konnte ein Jahresüberschuss von 5,17 Mio. EUR erwirtschaftet werden. Die erzielte Umsatzrendite von 10 % bringt die Ertragsstärke der Gesellschaft eindrucksvoll zum Ausdruck. Auch die Eigenkapitalrentabilität hat sich auf 8,5 % verbessert. Bei einem Eigenkapital von 62,84 Mio. EUR (25,0 %) beträgt die Bilanzsumme 251,35 Mio. EUR. Der Cash-Flow hat sich im Geschäftsjahr 2012 auf 13,46 Mio. EUR erhöht.

Die positive Entwicklung der Ertragslage in den vergangenen Jahren ist insbesondere auf die konsequente Weiterentwicklung des Immobilienportfolios zurück zu führen. Neben den in der Vergangenheit bereits umfassend durchgeführten Investitionen in den Immobilienbestand hat sich die Wohnstätte Krefeld AG konsequent von nicht wirtschaftlichen Beständen getrennt und darüber hinaus Mieterprivatisierungen durchgeführt.

Der Zinsaufwand hat sich im Geschäftsjahr 2012 auf 5,71 Mio. EUR (11,1 % der Umsatzerlöse) infolge der günstigen Kapitalmarktzinsen und der geringen Aufnahme von Fremdkapital in den vergangenen 3 Jahren reduziert.

Durch die Erfolge beim Verkauf von nicht wirtschaftlichen Beständen hat die Wohnstätte Krefeld AG trotz ihrer umfangreichen Investitionen in den Immobilienbestand nur öffentliche Mittel der NRW Bank und KfW-Mittel aufnehmen müssen. Dies gibt uns nunmehr die Möglichkeit unsere ambitionierten Investitionen in den Immobilienbestand in den nächsten 8 bis 10 Jahren uneingeschränkt fortzuführen.

Um die geplanten Investitionen zu tätigen, hat die Wohnstätte Krefeld AG in dem Geschäftsjahr 2012 verstärkt die zur Sanierung anstehenden bzw. abzureißenden Objekte freigezogen, was dazu geführt hat, dass der maßnahmenbedingte Leerstand sich nochmals von 6,0 % im Geschäftsjahr 2011 auf 6,5 % im Geschäftsjahr 2012 erhöht hat.

Demgegenüber hat sich der marktbedingte Leerstand von 3,0 % im Geschäftsjahr 2011 auf 2,8 % im Geschäftsjahr 2012 reduziert.



Vorstand Thomas Siegert

Die drei Baumaßnahmen auf dem ehemaligen Nappogelände (insgesamt 66 Wohnungen) befinden sich zurzeit im Bau. Hiervon wird im Herbst 2013 die erste Baumaßnahme Hardenbergstraße 47/49 mit 18 Eigentumswohnungen fertiggestellt. Neben dem Ankauf besteht auch die Möglichkeit die Wohnungen zunächst anzumieten, wobei den Mietern das Recht eingeräumt wird, die Wohnung innerhalb von 10 Jahren zu erwerben. Hierbei werden dann 1/3 der Miete auf den Kaufpreis angerechnet.

Die 19 freifinanzierten Wohnungen des zweiten Bauvorhabens Hardenbergstraße 43/45 werden voraussichtlich zum Jahreswechsel 2013/2014 und die 29 öffentlich geförderten Wohnungen des dritten Bauvorhabens Hardenbergstraße 39/41 und Viktoriastraße 5 werden voraussichtlich Mitte 2014 fertiggestellt.

Des Weiteren plant die Wohnstätte Krefeld AG in der Innenstadt die Wohnhäuser Friedrichsplatz 1, 1 a abzureißen und mit einem Neubau mit 23 freifinanzierten Mietwohnungen zu bebauen. Die angrenzenden Häuser Friedrichstraße 47/49 sollen saniert werden. Mit den beiden Maßnahmen wird im Geschäftsjahr 2013 begonnen.

Im Rahmen der geplanten Sanierungs- und Neubaumaßnahmen im Stadtteil Gartenstadt wird im Geschäftsjahr 2013 mit der Sanierung der Häuser Breslauer Straße 161–167, 209–215 und 257–263 mit insgesamt 72 Wohnungen begonnen. In dem Bereich Platanen-, Pappel-, Akazienstraße und Erlenbruch werden schrittweise 5 Häuserzeilen mit insgesamt 120 Wohnungen abgerissen und durch 7 Punkthäuser mit 102 freifinanzierten Mietwohnungen sowie 10 Mieteinfamilienhäusern ersetzt. Die Maßnahmen sollen bis 2016 abgeschlossen werden.

Auch im Stadtteil Linn werden weitere Neubaumaßnahmen realisiert. Angrenzend an das im Jahr 2009 fertiggestellte Seniorenwohnheim Tilsiter Straße werden 21 freifinanzierte Seniorenwohnungen am Quartelkämpchen errichtet. An der Rathenastraße 45–47 werden darüber hinaus 5 Mieteinfamilienhäuser gebaut.

Im Stadtteil Oppum sind 2 öffentlich geförderte Neubaumaßnahmen im Bereich Werkstättenstraße/Maybachstraße und Werkstättenstraße 10 (ehemals Restaurant Parkhaus Oppum) geplant.

Aufgrund der demografischen Entwicklung plant und baut die Wohnstätte Krefeld AG alle Neubaumaßnahmen, mit Ausnahme der Mieteinfamilienhäuser barrierefrei.

**Bautätigkeit: Anlagevermögen**

	Wohnungen	veranschlagte Gesamtkosten ein- schl. Kostenüber-/ unterschreitungen TEUR	bis 31.12.2012 angefallene Kosten TEUR
<b>Im Geschäftsjahr 2012 wurden zwei Baumaßnahmen bezugsfertig:</b>			
Neubau: Kempener Platte	12/4 GE	3.048	3.048
Neubau: Mecklenburger Straße 4	8	1.019	1.019
	<b>20/4 GE</b>	<b>4.067</b>	<b>4.067</b>

**Im Geschäftsjahr 2013 plant die Gesellschaft die Fortführung der in 2012 bereits begonnenen Mietwohnobjekte:**

Neubau: Hardenbergstraße 47, 49	18	4.144	2.167
Neubau: Hardenbergstraße 43, 45	19	3.980	1.307
Neubau: Hardenbergstraße 39, 41 / Viktoriastraße 5	29	5.698	796
Umbau: Kohlplatzweg 36+38	5	650	415
Umbau: Wilmendyk 66	12	1.184	443
Umbau: Weyerhofstraße 105	5	500	380
	<b>88</b>	<b>16.156</b>	<b>5.508</b>

**Im Geschäftsjahr 2013 plant die Gesellschaft den Baubeginn der folgenden Bauvorhaben:**

Neubau: Traarer Straße 101, 103	16	2.908	193
Neubau: Quartelkämpchen 54–62	21	3.156	53
Neubau: Rathenaustraße 45–47	5 MEFH	977	122
Neubau: Friedrichsplatz 1, 1 a	23	4.073	63
Umbau: Breslauer Straße 161–167	24	1.899	49
Umbau: Breslauer Straße 209–215	24	1.899	28
Umbau: Breslauer Straße 257–263	24	1.899	28
	<b>132/5MEFH</b>	<b>16.811</b>	<b>536</b>
	<b>240/4GE/5MEFH</b>	<b>37.034</b>	<b>10.111</b>



Neubaumaßnahme Pappelstraße/Platanenstraße

## Wohnungsbestand

Die Gesellschaft bewirtschaftete am 31. Dezember 2012 insgesamt 9.221 ihr gehörende Wohnungen bzw. Gewerbeeinheiten und zwei Seniorenheime. Der Bestand gliedert sich in:

	Anzahl Wohnungen/Gewerbe
<b>Freifinanzierte Wohnungen:</b>	<b>7.637</b>
<b>Öffentlich geförderte Wohnungen:</b>	<b>1.584</b>
<b>Gewerbliche Objekte:</b>	<b>115</b>
<b>Seniorenheim:</b>	<b>2</b>

## Gesamtwohnungsbestand, aufgeteilt nach Anzahl der Zimmer

Die Aufteilung des Wohnungsbestandes der Wohnstätte nach Zimmerzahlen. An dem Gesamtwohnungsbestand machen die 3- und 4-Zimmer-Wohnungen einen Anteil von 58,82 % aus. Die Nachfrage der 2-Zimmer-Wohnungen mit einem Anteil von 29,89 % hat eine steigende Tendenz. Im Geschäftsjahr 2012 fanden 966 Mieterwechsel statt, was einer Fluktuationsrate von 10,5 % des Wohnungsbestandes entspricht.

## Entwicklung des Wohnungsbestandes

2012: 9.221 Wohnungen

4-Zimmer-Wohnungen 12,27 %

3-Zimmer-Wohnungen 46,55 %

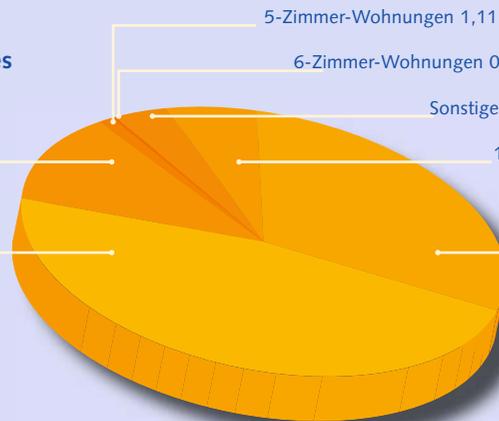
5-Zimmer-Wohnungen 1,11 %

6-Zimmer-Wohnungen 0,28 %

Sonstige Wohnungen 3,69 %

1-Zimmer-Wohnungen 6,21 %

2-Zimmer-Wohnungen 29,89 %





Fassadensanierung Kleiststraße 3–11

### **Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung**

Die weltwirtschaftliche Konjunktur hat 2012 nahezu überall an Fahrt verloren. Ein wichtiger Belastungsfaktor ist schon seit dem Jahr 2011 die Schulden- und Vertrauenskrise im Euroraum. Hinzu kommt, dass Anpassungsprozesse, die seit dem Platzen der Immobilienblase in den USA im Jahr 2007 auch in anderen Volkswirtschaften stattfinden, noch nicht abgeschlossen sind.

Die Rezession im Euroraum hat sich im Verlauf des Jahres 2012 fortgesetzt.

Vergleichsweise günstig verlief die Entwicklung in Deutschland. Die deutsche Wirtschaft ist im Jahresdurchschnitt 2012 weiter gewachsen. Um 0,7 % war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt höher als im Vorjahr.

Die deutsche Wirtschaft erwies sich in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld als widerstandsfähig und trotzte der europäischen Rezession. Allerdings hat sich die deutsche Konjunktur in der zweiten Jahreshälfte deutlich abgekühlt.

Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute gehen in ihrem Herbstgutachten 2012 davon aus, dass sich im Laufe des Jahres 2013 die deutsche Konjunktur belebt, da sich die Lage im Euroraum allmählich entspannen und die übrige Weltwirtschaft stärker Fahrt aufnehmen dürfte. In einem so verbesserten Umfeld dürften die günstigen Finanzierungsbedingungen stärker zum Tragen kommen. Für den Jahresdurchschnitt 2013 erwarten die Institute einen Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts um 1,0 %. Die Arbeitslosenquote wird annähernd konstant bei 6,8 % bleiben. 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 Gesamrentabilität des Unternehmens ermöglichen.

Dieser Zweck wurde mit den im Geschäftsjahr 2012 durchgeführten Maßnahmen erreicht.



Fassadensanierung Kleiststraße 3–11

### **Geschäftsergebnis**

Gegenüber dem Vorjahr hat sich das Jahresergebnis um TEUR 459 auf TEUR 5.175 erhöht.

Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus höheren Erträgen aus dem Verkauf von Gegenständen des Sachanlagevermögens.

### **Bestandsbewirtschaftung**

Am 31. Dezember 2012 befanden sich 1.595 Häuser mit 9.221 Wohnungen, davon 1.584 WE öffentlich gefördert und 7.637 WE frei finanziert, 2 Seniorenheime, 115 Gewerbeeinheiten und 2.248 Garagen bzw. Stellplätze mit einer Wohn- und Nutzfläche von 629.306 qm im Eigentum der Gesellschaft. Der Immobilienbestand liegt ausschließlich in Krefeld.

Im Rahmen der Bestandsbewirtschaftung bildet die langfristige und zukunftsgerichtete 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 2012 auf TEUR 8.283 bzw. TEUR 1.952.

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 1.463.486 qm. Von den 162.976 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 1 Eigentumswohnung, 19 Mieteinfamilienhäuser bzw. Mehrfamilienhäuser mit 42 Wohnungen und 4 Garagen veräußert. Im Umlaufvermögen werden zum Verkauf bestimmte unbebaute Grundstücksflächen von 86.987 qm ausgewiesen.

### **Bautätigkeit**

Im Geschäftsjahr 2012 wurden 3 Häuser mit 20 Mietwohnungen, 4 Gewerbeeinheiten bezugsfertig erstellt.

Zur Zeit befinden sich 7 Häuser mit 66 Mietwohnungen im Bau. Die Gesellschaft baut zur Zeit 4 Häuser mit 22 Wohnungen um.

### Personalwesen

Am 31. Dezember 2012 hat die Gesellschaft 69 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	2012	2011
Eigenkapitalquote	%	25,0	24,3
Eigenkapitalrentabilität	%	8,5	8,3
Cashflow	TEUR	13.460	12.016
Durchschnittliche Sollmiete	EUR/qm/mtl.	4,90	4,79
Instandhaltungskosten	EUR/qm	16,90	17,40
Fluktuationsquote	%	10,5	9,55
Leerstandsquote	%	9,3	9,0
davon maßnahmenbedingt	%	6,5	6,0





Umbaumaßnahme Seniorenwohnungen Willmendyk 66

## Ertragslage

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

	2012	2011	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Hausbewirtschaftung	5.528	4.843	685
Bautätigkeit	- 1.318	- 762	- 556
Verkaufstätigkeit	1.689	691	998
Sonstige Geschäftsvorfälle	207	179	28
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>6.106</b>	<b>4.951</b>	<b>1.155</b>
Beteiligungs- und Finanzergebnis	- 24	- 15	- 9
Neutrales Ergebnis	- 358	245	- 603
Außerordentliches Ergebnis	- 368	- 74	- 294
	<b>5.356</b>	<b>5.107</b>	<b>249</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 181	- 391	210
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>5.175</b>	<b>4.716</b>	<b>459</b>

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 685 auf TEUR 5.528 erhöht.

Zu dieser Ergebnisverbesserung haben bei gestiegenen Abschlägen nicht umlagefähiger Teilbeträge auf unfertige Leistungen (- TEUR 158) höhere Sollmieten abzüglich Erlösschmälerungen (+TEUR 327), verringerte Instandhaltungskosten (-TEUR 212) und gesunkene Zinsaufwendungen (-TEUR 347) beigetragen.

Der Verlustbeitrag der Bautätigkeit (-TEUR 1.318) hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 556 erhöht. Er ergibt sich aus zugeordneten Verwaltungskosten (TEUR 1.003), Abbruchkosten (TEUR 306) und aus Verlusten aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens durch Abbruch (TEUR 114), denen aktivierte Eigenleistungen (TEUR 105) gegenüberstehen.

Das positive Ergebnis der Verkaufstätigkeit von TEUR 1.689 resultiert aus einem Gewinn der Verkaufstätigkeit im Anlagevermögen von TEUR 1.698, der aus Buchgewinnen von 1.917 abzüglich verrechneter Verwaltungskosten für die Verkaufstätigkeit des Anlagevermögens (TEUR 165) sowie übriger angefallener Kosten (TEUR 54) entstanden ist und einem

# Allgemeine Angaben und Erläuterungen zur Bilanzierungs- und Bewertungsmethodik

Verlust aus der Verkaufstätigkeit des Umlaufvermögens von TEUR 9, da in Ausübung des Bilanzierungswahlrechtes gemäß § 255 Abs. 2 HGB nicht aktivierte, aber verrechnete Verwaltungskosten für die Verkaufstätigkeit des Umlaufvermögens angefallen sind.

Das positive Ergebnis aus den sonstigen Geschäftsvorfällen beträgt TEUR 207. Das um TEUR 28 erhöhte Ergebnis ist im Wesentlichen auf niedrigeren verrechneten Personal- und Sachaufwand für die Krefelder Bau GmbH zurückzuführen.

Den Zins- und Beteiligungserträgen von TEUR 286 steht insbesondere die Aufzinsung langfristiger Rückstellungen von TEUR 308 gegenüber.

Das neutrale Ergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 603 auf -TEUR 358 verringert.

Die Ergebnisreduzierung resultiert im Wesentlichen aus außerplanmäßigen Abschreibungen auf Wohnbauten und Bauvorbereitungskosten.

Das negative außerordentliche Ergebnis von -TEUR 368 resultiert aus der Anpassung der langfristigen Rückstellungen an die neuen Bewertungsvorschriften gemäß BilMoG





Fassadensanierung Kleiststraße 3–11

### **Vermögens- und Finanzlage**

Die Bilanzsumme reduzierte sich im Vergleich zum vorangegangenen Bilanzstichtag um TEUR 2.999 auf TEUR 251.346, dies ist insbesondere auf eine Reduzierung der flüssigen Mittel infolge der durch Eigenmittel finanzierten Baumaßnahmen zurückzuführen. Die lang- und mittelfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital überwiegend gedeckt. Das Sachanlagevermögen beläuft sich auf 90,5 % (Vorjahr: 89,5 %) der Bilanzsumme. Die Eigenkapitalquote beträgt 25,0 % (Vorjahr 24,3 %), das langfristige Fremdkapital hat einen Anteil von 65,6 % (Vorjahr: 67,2 %) 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 SWK Energie GmbH, der Zoo Krefeld gGmbH und der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Krefeld mbH eine angemessene Gegenleistung erhalten hat.“

### Prognosebericht

Im Wirtschaftsplan wird nach vorsichtigen Schätzungen für 2013 bzw. 2014 ein Jahresüberschuss von TEUR 4.922 bzw. TEUR 5.180 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 2013/2014 sind Bauinvestitionen für Neubau- und Umbaumaßnahmen in Höhe von TEUR 26.960 vorgesehen.

Krefeld, den 21.03.2013

Der Vorstand  
Diplom-Betriebswirt Siegert

# Gekürzter Jahresabschluss 2012



Umbaumaßnahme Kohlplatzweg 36–38

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 ist gemäß § 325 HGB erfolgt.



	GESCHÄFTSJAHR 2012 EUR		VORJAHR 2011 EUR
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte		108.770,77	160.549,67
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	213.843.104,47		213.855.536,89
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.336.959,74		5.402.461,96
Grundstücke ohne Bauten	2.744.901,19		4.041.387,77
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	110.513,63		110.513,63
Technische Anlagen und Maschinen	12,10		12,10
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	579.541,21		481.440,67
Anlagen im Bau	4.269.759,14		3.018.470,22
Bauvorbereitungskosten	519.668,67	227.404.460,15	713.542,57
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00		25.000,00
Sonstige Ausleihungen	120.185,15		74.657,71
Andere Finanzanlagen	350,00	145.535,15	350,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		227.658.766,07	227.883.923,19
<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	16.931.257,83		16.248.835,15
Andere Vorräte	7.112,63	19.024.149,83	7.585,54
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	242.774,88		228.908,93
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	2.648,18		15.299,82
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	6.169,10		2.759,67
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		149.627,02
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	150.840,63		216.701,18
Sonstige Vermögensgegenstände	728.071,10	1.130.503,89	1.176.235,30
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.190.298,46	5.963.950,73
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten	40.481,80		44.784,80
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	302.071,58	342.553,38	320.908,45
<b>Bilanzsumme</b>		<b>251.346.271,63</b>	<b>254.345.299,15</b>

	GESCHÄFTSJAHR 2012 EUR		VORJAHR 2011 EUR
<b>Eigenkapital</b>			
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
<b>Gewinnrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	1.634.344,50		1.634.344,50
Bauerneuerungsrücklage	36.835.741,96	38.470.086,46	36.290.741,96
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	4.893,18		3.700,47
Jahresüberschuss	5.174.610,28	5.179.503,46	4.715.898,09
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		62.843.109,92	61.838.205,02
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen	5.241.860,00		4.648.238,00
Steuerrückstellungen	92.032,11		92.032,11
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	0,00		57.303,94
Sonstige Rückstellungen	2.964.733,96	8.298.626,07	2.750.871,74
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	152.311.965,96		158.080.476,47
davon gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht: EUR 45.967.800,53 (Vorjahr: EUR 50.353.588,85)			
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.309.468,09		6.750.762,51
Erhaltene Anzahlungen	18.226.895,82		18.010.068,38
Verbindlichkeiten aus Vermietung	759.845,05		635.887,80
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	332,10		2.193,51
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.531.194,77		1.423.239,06
Sonstige Verbindlichkeiten	64.833,85	180.204.535,64	56.020,61
davon aus Steuern EUR 50.427,08 (Vorjahr: EUR 2.975,42) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 14.395,65 (Vorjahr: EUR 20.103,29)			
<b>Bilanzsumme</b>		<b>251.346.271,63</b>	<b>254.345.299,15</b>

**Umsatzerlöse**

aus der Hausbewirtschaftung  
 aus Verkauf von Grundstücken  
 aus Betreuungstätigkeit  
 aus anderen Lieferungen und Leistungen

Erhöhung/Verminderung des Bestandes an  
 zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und  
 unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen  
 Andere aktivierte Eigenleistungen  
 Sonstige betriebliche Erträge

**Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen**

Aufwendungen für Hausbewirtschaftung  
 Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke  
 Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen

**Rohergebnis**

**Personalaufwand**

Löhne und Gehälter  
 Soziale Abgaben und Aufwendungen für  
 Altersversorgung und Unterstützung  
 davon für Altersversorgung EUR 613.494,00  
 (Vorjahr: EUR 571.044,65)  
 Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände  
 des Anlagevermögens und Sachanlagen  
 Sonstige betriebliche Aufwendungen  
 Erträge aus Gewinnabführungsverträgen  
 Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens  
 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge  
 Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens  
 Zinsen und ähnliche Aufwendungen  
 davon aus Aufzinsung EUR 308.052,02 (Vorjahr: EUR 321.761,55)

**Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit**

Außerordentliche Erträge aus BilMoG Umstellung  
 Außerordentliche Aufwendungen aus BilMoG Umstellung

**Außerordentliches Ergebnis**

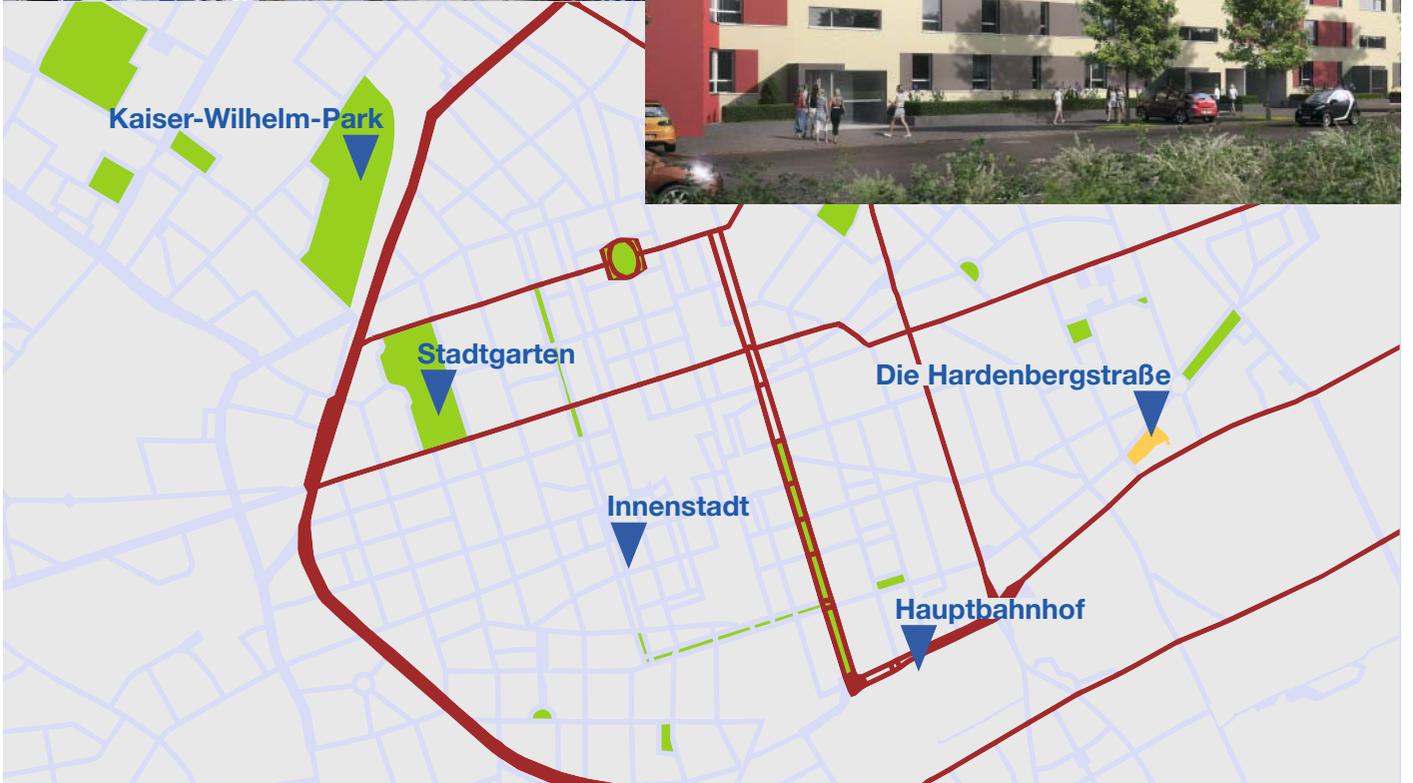
Steuern vom Einkommen und Ertrag  
 Sonstige Steuern

**Jahresüberschuss**

Gewinnvortrag

**Bilanzgewinn**

	GESCHÄFTSJAHR 2012 EUR		VORJAHR 2011 EUR
	50.870.070,18		50.775.722,81
	0,00		15.299,82
	2.310,00		2.310,00
	696.810,07	51.569.190,25	776.346,19
		682.422,68	-325.188,03
		104.979,49	94.066,84
		3.101.445,31	2.339.882,61
	27.300.949,12		26.891.801,08
	494,02		879,08
	95,00	27.301.538,14	0,00
		28.156.499,59	26.785.760,08
	4.019.615,49		3.856.360,56
	1.395.589,91	5.415.205,40	1.347.292,69
		7.723.369,40	7.152.739,84
		2.319.152,32	1.995.314,85
	154.919,91		191.516,16
	11,38		15,75
	130.899,63	285.830,92	115.969,45
		0,00	257,63
		5.709.031,02	6.068.410,31
		7.275.572,37	6.672.885,56
		0,00	0,00
		367.850,00	74.450,00
		-367.850,00	-74.450,00
		180.549,76	391.190,27
		1.552.562,33	1.491.347,20
		5.174.610,28	4.715.898,09
		4.893,18	3.700,47
		<b>5.179.503,46</b>	<b>4.719.598,56</b>



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. Balkonanbauten und Dachgeschossausbauten werden nachaktiviert und entsprechend der Restnutzungsdauer der Wohnanlage abgeschrieben. Beträgt die Restnutzungsdauer des Gebäudes nur noch wenige Jahre, so wird eine neue Restnutzungsdauer für die Wohnanlage auf 15 bzw. 30 Jahre festgelegt. Nach erfolgter umfassender energetischer Sanierung wird die Restnutzungsdauer auf 30 Jahre neu festgelegt. Neubaumaßnahmen sowie Um- und Ausbaumaßnahmen werden seit 1997 bzw. 1992 entsprechend den steuerlichen Abschreibungssätzen mit linear 2 % bzw. 2,5 % der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abgeschrieben, wobei die Abschreibung bei Neubaumaßnahmen zeitanteilig ab Fertigstellung erfolgt. Separate Garagen werden auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren abgeschrieben. Im Geschäftsjahr 2012 wurde eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 125.000,00 EUR infolge einer dauerhaften Wertminderung bei dem Objekt Viktoriastr. 138 durchgeführt. Bei drei weiteren Objekten wurden wegen Abriss außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von insgesamt 203.466,63 EUR durchgeführt.



Umbaumaßnahme Weyerhofstraße 105

Bei den in den Geschäftsjahren 1991 bis einschließlich 1996 erstellten Neubauten wurden bis zum 31. Dezember 2000 die Herstellungskosten degressiv gemäß § 7 Abs. 5 EStG abgeschrieben. Ab dem Geschäftsjahr 2001 erfolgten die Abschreibungen linear mit dem Satz von 2 % der ursprünglichen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Technische Anlagen und Maschinen sowie Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden mit Sätzen von 5 bis 25 % jährlich linear abgeschrieben; für Anlagegegenstände im Wert von über 150,00 EUR bis 1.000,00 EUR wurde ein Sammelposten gebildet, der mit 20 % jährlich linear abgeschrieben wird. Geringwertige Gegenstände (im Wert bis zu je 150,00 EUR) werden im Zugangsjahr in voller Höhe abgeschrieben. Im Geschäftsjahr 2012 wurden Bauvorbereitungskosten in Höhe von 240.404,60 EUR außerplanmäßig abgeschrieben.

#### **Finanzanlagen**

Unter Anteile an verbundenen Unternehmen wird der Nominalwert der Beteiligung an der Suprion Versicherungsvermittlung GmbH ausgewiesen, die am 10. Juni 2002 gegründet wurde. Die sonstigen Ausleihungen betreffen Arbeitgeberdarlehen. Sie sind zu Nominalwerten ausgewiesen. Unter den anderen Finanzanlagen werden 5 Genossenschaftsanteile ausgewiesen.

#### **Umlaufvermögen**

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

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

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

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

#### **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 gebildet. Die in Vorjahren gebildete Rückstellung für Bauinstandhaltung wurde im Geschäftsjahr planmäßig in Anspruch genommen bzw. aufgelöst. 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 5,04 % 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 Bewertung nach BilMoG ergebende noch nicht rückstellungswirksam erfasste Unterschiedsbetrag beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 0,00 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 5,04 % abgezinst.

Die unter der Position „Sonstige Rückstellungen“ ausgewiesene Kaufpreisrente wurde mit einem Zinssatz von 5,04 % 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 2012

Forderungen	insgesamt EUR	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	
		Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
aus Vermietung	242.774,88	7.307,02	11.371,40
aus Verkauf von Grundstücken	2.648,18	0,00	0,00
aus Betreuungstätigkeit	6.169,10	0,00	0,00
aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00	0,00
gegen verbundene Unternehmen	150.840,63	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	728.071,10	116.025,94	115.101,27
	<b>1.130.503,89</b>	<b>123.332,96</b>	<b>126.472,67</b>

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
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	816.037,60	18.806,44
<b>Sachanlagen</b>		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	389.440.219,12	3.445.352,34
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.448.337,38	90.920,86
Grundstücke ohne Bauten	4.041.387,77	0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	110.513,63	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	31.348,15	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.630.341,40	249.362,67
Anlagen im Bau	3.018.470,22	3.383.880,85
Bauvorbereitungskosten	713.542,57	790.699,74
	408.434.160,24	7.960.216,46
<b>Finanzanlagen</b>		
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	0,00
Sonstige Ausleihungen	74.657,71	68.700,00
Andere Finanzanlagen	350,00	0,00
	100.007,71	68.700,00
	<b>409.350.205,55</b>	<b>8.047.722,90</b>

Abgänge EUR	Umbuchungen (+/-) EUR	Abschreibungen (kumuliert) EUR	Buchwert am 31.12.2012 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR
0,00	0,00	-726.073,27	108.770,77	70.585,34
-1.714.457,89	4.173.247,55	-181.501.256,65	213.843.104,47	7.104.708,21
-15.007,16	0,00	-4.187.291,34	5.336.959,74	156.422,58
0,00	-1.296.486,58	0,00	2.744.901,19	0,00
0,00	0,00	0,00	110.513,63	0,00
0,00	0,00	-31.336,05	12,10	0,00
-225.121,32	0,00	-1.075.041,54	579.541,21	151.248,67
0,00	1.934.505,88	0,00	4.269.759,14	0,00
-240.404,60	-4.067.097,81	0,00	519.668,67	240.404,60
	6.107.753,43			
-2.194.990,97	-6.107.753,43	-186.794.925,58	227.404.460,15	7.652.784,06
0,00	0,00	0,00	25.000,00	0,00
-23.172,56	0,00	0,00	120.185,15	0,00
0,00	0,00	0,00	350,00	0,00
-23.172,56	0,00	0,00	145.535,15	0,00
	6.107.753,43			
<b>-2.218.163,53</b>	<b>-6.107.753,43</b>	<b>-187.520.998,85</b>	<b>227.658.766,07</b>	<b>7.723.369,40</b>

# Rücklagen- und Verbindlichkeitspiegel

## 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	36.290.741,96	545.000,00	36.835.741,96

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.

Die Steuerrückstellungen wurden im Geschäftsjahr 2011 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 1.070), für noch nicht durchgeführte Dämmung der obersten Geschoßdecken gemäß EnEV (TEUR 338), für Zuschüsse zur Kranken- und Pflegeversicherung für ein ehemaliges Vorstandmitglied (TEUR 296), für eine Kaufpreisrente (TEUR 242), für Altersteilzeit (TEUR 140), für Jahresabschluss und Prüfungskosten (TEUR 143), für noch anfallende Baukosten bei Bauträgermaßnahmen (TEUR 120) sowie für Urlaubsreste (TEUR 107). 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 101–103

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

### Verbindlichkeitspiegel 2012

	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	152.311.965,96	5.103.301,60	19.788.492,81	127.420.171,55	111.868.428,59	40.196.551,52
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.309.468,09	240.726,18	917.186,37	5.151.555,54	6.308.179,66	-, --
Erhaltene Anzahlungen	18.226.895,82	18.226.895,82	-, --	-, --	-, --	-, --
Verbindlichkeiten aus Vermietung	759.845,05	759.845,05	-, --	-, --	-, --	-, --
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	332,10	332,10	-, --	-, --	-, --	-, --
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.531.194,77	2.531.194,77	-, --	-, --	-, --	-, --
Sonstige Verbindlichkeiten	64.833,85	56.145,83	4.344,04	4.343,98	-, --	-, --
	<b>180.204.535,64</b>	<b>26.918.441,35</b>	<b>20.710.023,22</b>	<b>132.576.071,07</b>	<b>118.176.608,25</b>	<b>40.196.551,52</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 1.931 TEUR und Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen und Eingänge auf abgeschriebene Mietforderungen in Höhe von 202 TEUR enthalten.

Außerordentliche Aufwendungen sind in Anwendung BilMoG in Höhe von 368 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 135.828,16 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 13,03 % der Bilanzsumme in Höhe von 191.828,41 EUR.

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

Ein derivatives Finanzinstrument wurde von der Gesellschaft zur Absicherung von Zinsrisiken genutzt. Das Derivat wurde nach dem Modell Black-Scholes, Heath-Jarrow-Morton bewertet.

Es handelt sich um einen Swap mit einem Nominalbetrag von 3.300.000 EUR. Ein Darlehen (der Sparkasse Krefeld Restvaluta per 31.12.12: 2.127.043,51 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 460.655,00 EUR zu Lasten der Gesellschaft.



Platzgestaltung/Freianlage Hohnschaft-Rath-Platz

Durch die Kombination des Swap mit dem variabel verzinsten Darlehen wird eine Vertragskonstruktion vergleichbar einem Festzinsdarlehen erreicht.

Die Werte entsprechen einer Neuberechnung der Vereinbarungen zum Bilanzstichtag unter Berücksichtigung des gesunkenen Zinsniveaus.

Außer den genannten wurden keine wesentlichen außerbilanziellen Geschäfte getätigt.

Es bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene Treuhandvermögen bzw. Treuhandverbindlichkeiten in Höhe von jeweils 21.124,96 EUR.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
kaufmännische Mitarbeiter	44	3
technische Mitarbeiter	15	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb Hauswarte, u. a.	10	5
	<b>69</b>	<b>9</b>

Außerdem wurden durchschnittlich 5 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. 3.575 TEUR.

# Sonstige Angaben

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind Honorare des Abschlussprüfers in Höhe von insgesamt 65.323,86 EUR enthalten. Davon entfallen auf Prüfungskosten des Jahresabschlusses 50.420,17 EUR, auf Steuerberatungsleistungen 8.258,69 EUR und auf zusätzlich durch die Stadt Krefeld veranlasste Prüfungen der Überleitungsrechnungen für die Konzernabschlüsse 2010 und 2011 der Stadt Krefeld 6.645,00 EUR. Der letztgenannte Betrag wird durch die Stadt Krefeld erstattet.

Die Aufsichtsratsmitglieder erhielten eine Auslagererstattung von insgesamt 12.690,00 EUR.

An frühere Mitglieder des Vorstandes und ihre Hinterbliebenen wurden insgesamt 325.186,36 EUR gezahlt. Für laufende Pensionsverpflichtungen gegenüber dieser Personengruppe wurde eine Rückstellung in Höhe von 4.230.695,00 EUR gebildet. Vorschüsse und Kredite an Mitglieder des Vorstandes oder des Aufsichtsrates wurden nicht gewährt. Die Gesellschaft hat zum Bilanzstichtag 31.12.2012 unter der Position Sonstige Vermögensgegenstände eine Forderung in Höhe von 1.502,36 EUR gegen das Aufsichtsratsmitglied Ralf Krings aus Kosten für Elektrozusatzinstallationen bei dem Mietobjekt Auf der Kempener Platte 2 ausgewiesen. Die Forderung wurde in 2013 ausgeglichen.

Haftungsverhältnisse wurden weder zugunsten des Vorstandes noch zugunsten des Aufsichtsrates eingegangen.

Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten bestehen in Höhe von 243.000,00 EUR.

Es handelt sich hierbei um branchenübliche Eintragungen von Grundschulden bei Verkaufsobjekten.



Fassadenanierung Einfamilienhäuser Rathenastraße 36–60



Rathenaustraße 32–34 und 36–60

**Mitglied des Vorstandes ist:**

Dipl.-Betriebswirt Thomas Siegert, Willich

**Mitglieder des Aufsichtsrates sind:**

Petra Schneppe (Vorsitzende), Hausfrau, Krefeld

Petra Hackstein, kfm. Angestellte, Wohnstätte, Kerken (bis 06. Juli 2012)

Ulrich Hahnen, Dipl.-Finanzwirt, Krefeld

Wolfgang Helbach, techn. Angestellter, Wohnstätte, Mülheim

Jürgen Hengst, Oberstudienrat, Krefeld

Claudia Heymanns, Dipl.-Betriebswirtin, Wohnstätte, Krefeld (seit 06. Juli 2012)

Paul Hoffmann, Arzt, Krefeld (seit 27. April 2012)

Mark Jopp, Verlagskaufmann, Krefeld (bis 13. Februar 2012)

Gregor Kathstede, Oberbürgermeister

Markus Kirschbaum, Sparkassendirektor, Kempen

Herbert Kohnen, techn. Angestellter, Wohnstätte, Tönisvorst (bis 06. Juli 2012)

Ralf Krings, Selbst. Kaufmann, Krefeld

Stefani Mälzer, Personalentwicklerin, Krefeld

Philibert Reuters, Bankkaufmann, Krefeld

Dominik Tschorn, kfm. Angestellter, Wohnstätte, Krefeld (seit 06. Juli 2012)

Wolfgang Tschorn, kfm. Angestellter, Wohnstätte, Krefeld

Udo Waldau (2. stellv. Vorsitzender), kfm. Angestellter, Wohnstätte, Issum (seit 06. Juli 2012)

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

Hans Winter (2. stellv. Vorsitzender), techn. Angestellter, Wohnstätte, Krefeld (bis 06. Juli 2012)

# Weitere Angaben

## E. Weitere Angaben

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft betrug am 31. Dezember 2012 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	152.311.965,96	5.103.301,60	158.080.476,47	5.997.990,27
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.309.468,09	240.726,18	6.750.762,51	226.535,08
Erhaltene Anzahlungen	18.226.895,82	18.226.895,82	18.010.068,38	18.010.068,38
Verbindlichkeiten aus Vermietung	759.845,05	759.845,05	635.887,80	635.887,80
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	332,10	332,10	2.193,51	2.193,51
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.531.194,77	2.531.194,77	1.423.239,06	1.423.239,06
Sonstige Verbindlichkeiten	64.833,85	56.145,83	56.020,61	41.624,95
	<b>180.204.535,64</b>	<b>26.918.441,35</b>	<b>184.958.648,34</b>	<b>26.337.539,05</b>

Krefeld, den 21.03.2013

Der Vorstand

Diplom-Betriebswirt Siegert



## Gewinnverwendungsvorschlag

Der Vorstand beabsichtigt, der Hauptversammlung vorzuschlagen, den Bilanzgewinn 2012 wie folgt zu verwenden:

Der Vorstand schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn 2012 von	EUR 5.179.503,46
eine Dividende in Höhe von 57,87 %	EUR 4.220.760,02
an die dividendenberechtigten Aktionäre auszuschütten	
und in die Bauerneuerungsrücklage	EUR 955.000,00
einzustellen.	
Es wird vorgeschlagen, den verbleibenden Gewinn in Höhe von	EUR 3.743,44
auf neue Rechnung vorzutragen.	



Neubaumaßnahme Pappelstraße/Platanenstraße

# 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 2012 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 06.07.2012 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 2012, 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 31.12.2012; 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

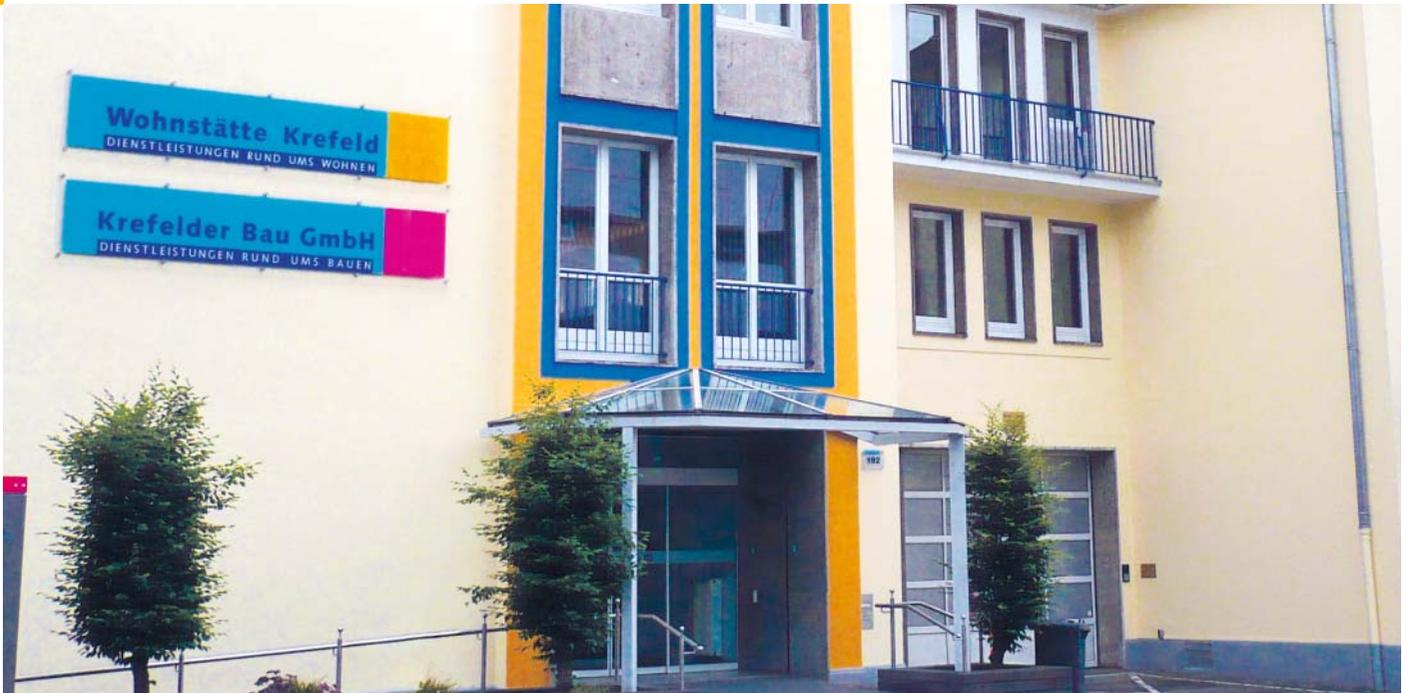
„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

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 14. Mai 2013

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](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