



Wohnstätte Krefeld

Dienstleistungen rund ums Wohnen

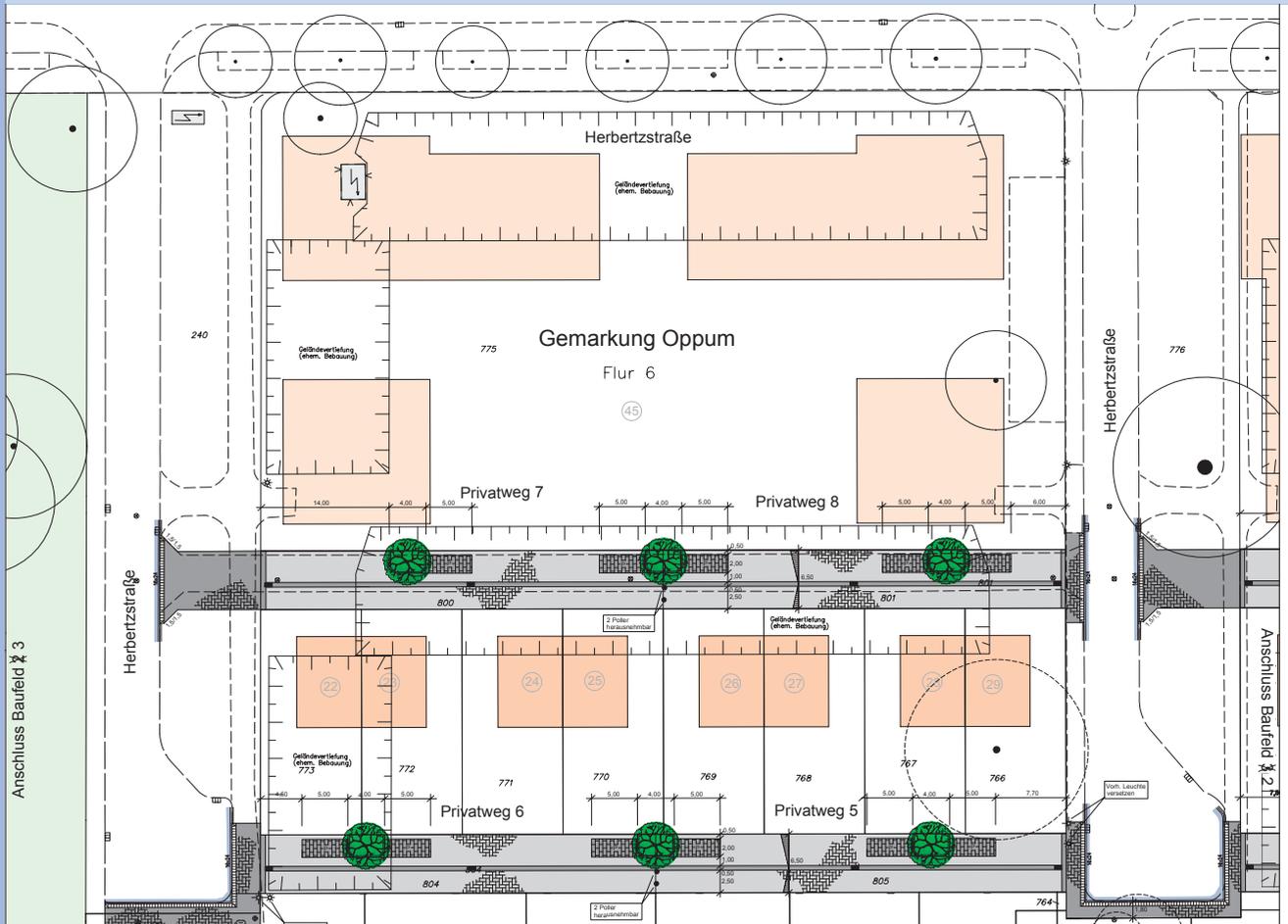
JAHRESBERICHT 2016

Wohnraum schaffen
sanieren
modernisieren
verwalten

Unsere
Verantwortung
für Krefeld



Die Wohnstätte Krefeld gibt Einblick in die Entwicklung des Unternehmens im Jahr 2016 und schafft Ausblicke in die Zukunft.



Inhalt

	Seite
Organe der Gesellschaft	4
Bericht des Vorstandes	6
Chronologie 120 Jahre Wohnstätte Krefeld	10
Lagebericht gemäß 289 HGB	16
Gekürzter Jahresabschluss 2016	
Bilanz	23
Gewinn- und Verlustrechnung	26
Anhang	28
Gewinnverwendungsvorschlag	39
Bericht des Aufsichtsrates	40
Impressum	42

Kennzahlen der Wohnstätte Krefeld

	in	2016	2015	2014	2013	2012
Bilanzsumme	TEUR	305.599	282.660	274.730	261.040	251.346
Anlagevermögen	TEUR	279.478	261.118	243.196	234.250	227.659
Eigenkapital insgesamt	TEUR	71.185	68.468	65.922	63.880	62.843
Eigenkapitalquote	%	23,3	24,3	24,0	24,5	25,0
Umsatzerlöse	TEUR	55.693	54.058	53.903	52.559	51.569
Instandhaltungskosten	TEUR	12.805	11.526	9.856	10.087	10.622
Jahresüberschuss	TEUR	6.857	6.685	6.297	5.259	5.175
Mieterwechsel	Anzahl	814	979	853	891	966
Fluktuationsquote	%	9,3	11,1	9,6	9,8	10,5
Leerstandsquote	%	4,9	5,8	8,3	9,8	9,3

Titelseite: Denkmal Paul-Schütz-Straße

Innenseite: Entwurf Herberzstraße Bietergemeinschaft HPP Hentrich-Petschnigg & Partner GmbH + Co. KG
mit db Dipl.-Ing. Dieter Berten Architekten GmbH + Co. KG, Düsseldorf / Krefeld

Vorstand Thomas Siegert



Vorstand

Thomas Siegert

Diplom-Betriebswirt
Willich

Aufsichtsrat

Jürgen Hengst

(Vorsitzender)
Ratsherr der Stadt Krefeld
Oberstudienrat
Krefeld

Jürgen Wettingfeld

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

Udo Waldau

(zweiter stellvertretender
Vorsitzender)
kaufmännischer Angestellter
Wohnstätte
Issum

Dr. Stefan Galke

Ratsherr der Stadt Krefeld
Rechtsanwalt
Krefeld

Ulrich Hahnen

Ratsherr der Stadt Krefeld
Diplom-Finanzwirt
Krefeld (verstorben am 09.01.2016)

Wolfgang Helbach

technischer Angestellter
Wohnstätte
Mülheim

Claudia Heymanns

Diplom-Betriebswirtin
Wohnstätte
Krefeld

Paul Hoffmann

Ratsherr der Stadt Krefeld
Arzt
Krefeld

Markus Kirschbaum

Sparkassendirektor
Kempen

Timo Axel Kühn

Ratsherr der Stadt Krefeld
Kaufmännischer Geschäftsführer
Krefeld

Martin Linne

Baudezernent
Duisburg

Heidi Matthias

Ratsfrau der Stadt Krefeld
Dipl. Designerin
Krefeld

Halide Özkurt

Ratsfrau der Stadt Krefeld
Sozialpädagogin
Krefeld

Dominik Tschorn

kaufmännischer
Angestellter
Wohnstätte
Krefeld

Wolfgang Tschorn

kaufmännischer
Angestellter
Wohnstätte
Krefeld

Benedikt Winzen

Ratsherr der Stadt Krefeld
Bankkaufmann
Krefeld (seit 01.07.2016)

» Um aktiv an der Attraktivitätssteigerung
des Wohnstandortes Krefeld mitzuwirken,
entwickelt die Wohnstätte Krefeld AG
individuelle Quartierskonzepte. «

Peter Schwarz, Thomas Siegert, Udo Waldau, Wolfgang Fenzke, Marcel Füser (v.l.n.r.)



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

Auch im Geschäftsjahr 2016 hat sich die positive Geschäftsentwicklung der Wohnstätte Krefeld AG fortgesetzt.

Der Jahresüberschuss hat sich von 6,68 Mio. EUR auf rd. 6,86 Mio. EUR erhöht. Die Umsatzerlöse sind um rd. 3% auf 55,69 Mio. EUR angestiegen. Somit erzielte die Wohnstätte Krefeld AG im Geschäftsjahr 2016 eine Umsatzrendite von rd. 12,3%. Die Eigenkapitalrentabilität hat sich nochmals geringfügig auf nunmehr 9,9% erhöht. Aufgrund der hohen Investitionstätigkeit hat sich die Eigenkapitalquote auf 23,3% reduziert. Das Eigenkapital beträgt nunmehr 71,19 Mio. EUR bei einer Bilanzsumme von 305,60 Mio. EUR. Die Bilanzsumme hat sich im Geschäftsjahr 2016 um rd. 22,94 Mio. EUR erhöht. Der Cash-Flow beläuft sich im Geschäftsjahr 2016 auf 15,04 Mio. EUR.

Die vorgenannten Zahlen bringen eindrucksvoll die Ertragsstärke der Gesellschaft zum Ausdruck. Um diese Ergebnisse auch langfristig weiterhin zu gewährleisten, wird die umfangreiche Weiterentwicklung des Immobilienportfolios auch in Zukunft fortgesetzt. Aus diesem Grund hat die Wohnstätte Krefeld AG zum 1. Mai 2017 einen eigenständigen Geschäftsbereich „strategische Portfolioentwicklung“ geschaffen.

Zum Bilanzstichtag 31.12.2016 befinden sich bei der Wohnstätte Krefeld AG insgesamt 171 Wohnungen und 14 Gewerbeeinheiten sowie 14 Mieteinfamilienhäuser im Bau. Weitere 32 Wohnungen werden umgebaut.

Die umfangreichen Neubau- und Umbaumaßnahmen im Rahmen der Stadtteilentwicklung Gartenstadt mit einem Investitionsvolumen von insgesamt 45,9 Mio. EUR werden in den nächsten 12 Monaten abgeschlossen. Im April 2017 wurde das Richtfest für den Neubau eines Netto-Marktes (zur örtlichen Nahversorgung) mit 36 öffentlich geförderten und 1 freifinanzierten Wohnung gefeiert. Dies ist die vorerst letzte große Neubaumaßnahme im Rahmen der Stadtteilentwicklung Gartenstadt.

Im Sommer 2017 beginnt der Neubau der ersten 50 Mietwohnungen in 6 Häusern mit Tiefgarage auf dem rd. 30.000 qm großen Areal der ehemaligen Obdachlosenunterkünfte an der Herbertzstraße in Oppum. Nachdem im Jahr 2016

der europaweite Architektenwettbewerb abgeschlossen wurde, hat die Wohnstätte Krefeld AG mit den drei Preisträgern ein europäisches Vergabeverfahren durchgeführt und anschließend den Auftrag an den ersten Preisträger die Bietergemeinschaft HPP Hentrich-Petschnigg & Partner GmbH + Co. KG mit db Dipl.-Ing. Dieter Berten Architekten GmbH + Co. KG, Düsseldorf / Krefeld vergeben.

Darüber hinaus hat die Wohnstätte Krefeld AG insgesamt 46 Baugrundstücke parzelliert um diese an private Bauherren zu veräußern. Auf Grund der hohen Nachfrage sind zwischenzeitlich fast alle Baugrundstücke veräußert bzw. verbindlich reserviert.

Mit den zuvor genannten Maßnahmen sind dann rd. 24.000 qm des insgesamt 30.000 qm großen Areals der ehemaligen Obdachunterkünfte an der Herbertzstraße wieder einer Nutzung zugeführt.

Die abschließende Geschosswohnungsbaumaßnahme mit rd. 60 Wohnungen soll im 2. Quartal 2018 begonnen werden und bis Ende 2019 abgeschlossen sein. Im Rahmen dieser Baumaßnahme werden auch mindestens 30 öffentlich geförderte Wohnungen realisiert.

Anhand dieser beiden Stadtteilentwicklungsmaßnahmen kann man die positive Entwicklung für den Wohnstandort Krefeld sehr anschaulich nachvollziehen. Um größere städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen durchführen zu können ist erforderlich, dass die Wohnstätte Krefeld an diesen Standorten umfangreichen Wohnungsbestand besitzt.

Parallel werden weiterhin auch die beiden Investitionsschwerpunkte der Wohnstätte Krefeld AG in Linn im Bereich Rathenastraße / Tilsiter Straße sowie in Oppum im Bereich Korekamp / Haverkamp / Neue Flur fortgeführt und voraussichtlich bis Ende 2019 abgeschlossen.

Der Neubau des Verwaltungsgebäudes der Wohnstätte Krefeld AG auf der Petersstraße, am Standort der ehemaligen Werkkunstschule, soll im 2. Quartal 2018 bezogen werden. Das Richtfest wird voraussichtlich im Juli 2017 stattfinden.

Die in einer gemeinsamen Sitzung des Aufsichtsrates und der Geschäftsleitung der Wohnstätte Krefeld AG am 14. November 2015 weiterentwickelte Unternehmensstrategie für die Jahre 2016 bis 2025, wird somit konsequent umgesetzt. Daraus resultiert eine deutliche Attraktivitätssteigerung des Wohnstandortes Krefeld.

Insgesamt wird die Wohnstätte Krefeld AG bis 2019 rd. 530 Wohnungen auf eigenen Grundstücken neu realisiert haben. Davon sind rd. 230 Wohnungen öffentlich gefördert. Darüber hinaus werden jährlich 40 – 50 Wohneinheiten kernsaniert.

Somit beläuft sich das Investitionsvolumen auf rd. 125 Mio. EUR, was zu einer deutlichen Steigerung der Bilanzsumme führen wird. Aus diesem Grund muss die Ausschüttungspolitik der vergangenen Jahre überprüft werden, um auch langfristig zu gewährleisten, dass die Eigenkapitalquote zwischen 20 % und 25 % verbleibt.

Wohnungsbestand

Die Gesellschaft bewirtschaftete am 31. Dezember 2016 insgesamt 8.761 ihr gehörende Wohnungen bzw. Gewerbeeinheiten und zwei Seniorenheime. Der Bestand gliedert sich in:

Anzahl Wohnungen/Gewerbe

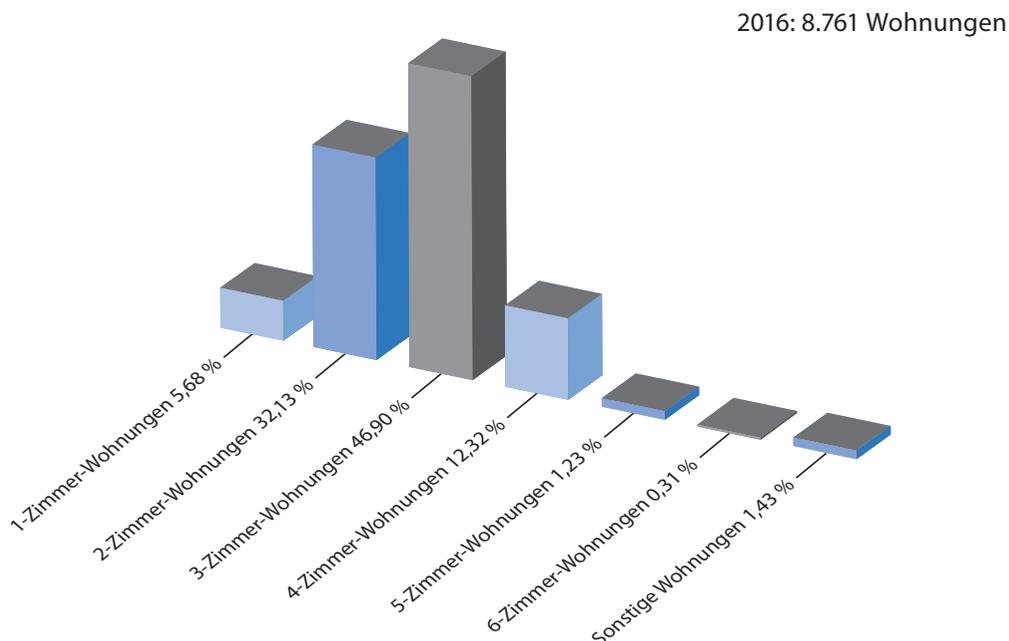
Freifinanzierte Wohnungen	7.161
Öffentlich geförderte Wohnungen	1.600
Gewerbliche Objekte	117
Seniorenheim	2

Gesamtwohnungsbestand, aufgeteilt nach Anzahl der Zimmer

Die Aufteilung des Wohnungsbestandes der Wohnstätte nach Zimmerzahlen. An dem Gesamtwohnungsbestand machen die 3- und 4-Zimmerwohnungen einen Anteil von 59,22 % aus. Die Nachfrage der 2- Zimmer Wohnungen

mit einem Anteil von 32,13 % hat eine steigende Tendenz. Im Geschäftsjahr 2016 fanden 814 Mieterwechsel statt, was einer Fluktuationsrate von 9,3 % des Wohnungsbestandes entspricht.

Entwicklung des Wohnungsbestandes



Bautätigkeit: Anlagevermögen

		Wohnungen	Gewerbe	veranschlagte Gesamtkosten einschl. Kostenüber-/unter- schreitungen TEUR	bis 31.12.2016 angefallene Kosten TEUR
Im Geschäftsjahr 2016 wurden sechs Baumaßnahmen bezugsfertig					
Neubau:	Haverkamp 15	7		2.188	2.151
	Rathenaustr. 43-53	6 MEFH		1.609	1.604
	Maybachstr./Werkstättenstr.	24	5	6.003	5.641
Umbau:	St. Töniser Straße 60		1	4.735	3.822
	Salzburger Straße 3	3		414	414
	Breslauer Straße 257-263	24		1.983	1.666
		58/6 MEFH	6	16.932	15.298
Im Geschäftsjahr 2017 plant die Gesellschaft die Fortführung der in 2016 bereits begonnenen Mietwohnobjekte:					
Neubau:	Rathenaustr. 30, 31	18		4.770	1.143
	Platanenstr. 4-16a	14 MEFH		3.521	2.407
	Lise-Meitner-Weg 6-8	12		3.142	2.660
	Neue Linner Str. 92/ Petersstr. 119/121	4	1	19.813	6.721
	Ostwall 148-152, Petersstr. 133-139, Neue Linnerstr. 87	6	11	16.765	6.840
	Breslauer Straße 133-137	37	2	10.520	2.487
	Neue Flur 140	8		1.669	976
	Werkstättenstr. 10	16		5.764	738
	Taxusweg 1, 3, 5, Akazienstr.. 35, Pappelstr. 10	70		17.638	11.384
Umbau:	Breslauer Straße 149-155	32		2.886	905
		203/14 MEFH	14	86.488	36.261
Im Geschäftsjahr 2017 plant die Gesellschaft den Baubeginn der folgenden Bauvorhaben:					
Neubau:	Haverkamp 5 und 9	16		4.376	679
	Herbertzstr. 127-137	50		13.618	580
		66		17.994	1.259
		327/20 MEFH	20	121.414	52.818



Am 12. Mai 2017 feiern wir Geburtstag.
Mit Stolz kann die Wohnstätte Krefeld,
Wohnungs-Aktiengesellschaft, dann auf
120 Jahre erfolgreiche Arbeit zum Wohl
der Krefelder Bevölkerung zurückblicken.

Angefangen hat alles so.....



Mitarbeiter Wohnstätte Krefeld



Chronologie 120 Jahre Wohnstätte Krefeld

Am 12. Mai 2017 feiern wir Geburtstag. Mit Stolz kann die Wohnstätte Krefeld, Wohnungs-Aktiengesellschaft, dann auf 120 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.

1906

wurden drei Mietshäuser am Türkenbruch Nummer 45, 47 und 49 errichtet.

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.

1952-54

bauete 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 Stadtsparkasse bereitgestellten Erbbaugelände. Hier entstanden im Erdgeschoß 554 qm Geschäftsfläche für die Stadtsparkasse 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 Melanchthonstraße 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.

1980-1982

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. 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 Forschbach 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) bestätigen 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 Vorstandsmitglied. 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 De-Greifstraße 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, Flünnerdyk 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 Seniorenwohnungen bezogen werden.

2010

Zu Beginn des Jahres wird die insgesamt 4.753 qm große Industriebrache des ehemaligen Nappo-Geländes an der Hardenbergstraße / Viktoriastraße erworben. Mit der TU Delft (NL) werden Sanierungsmaßnahmen für rd. 240 Wohnungen im Stadtteil Gartenstadt geprüft.

2011

Am Kanesdyk werden insgesamt 17 ehemalige Aus- und Umsiedlerunterkünfte nach erfolgter Sanierung als Reiheneinfamilienhäuser vermietet.

2012

Auf der Kempener Platte und der Mecklenburger Straße werden insgesamt 3 Miethäuser mit insgesamt 20 öffentlich geförderten Mietwohnungen und 4 Gewerbeeinheiten erstellt. Nach dem Abbruch der aufstehenden Industriegebäude wird mit der Neubebauung des Nappo-Geländes begonnen. Der Masterplan für die Stadtteilsanierung Gartenstadt wird verabschiedet. Die Gesellschaft kauft die ehemalige Werkkunstschule an der Petersstraße 123 als Standort für das neue Verwaltungsgebäude.

2013

Die Wohnstätte Krefeld erwirbt 20 Häuser mit 65 Wohnungen im Stadtteil Bockum. Hierbei handelt es sich um ein wunderschönes Backstein Ensemble an der Paul-Schütz-Straße zwischen Grenzstraße und Gneisenaustraße, das unter Denkmalschutz steht.

2014

Im Rahmen der Neubebauung des Nappo-Geländes werden die ersten 4 Häuser Hardenbergstraße 43 – 49 mit insgesamt 37 Wohnungen bezugsfertig.

Auch das Objekt Traarer Straße 103 mit 16 öffentlich geförderten Wohnungen wird fertiggestellt.

Im Rahmen der Statteilsanierung Gartenstadt werden die ersten 24 Wohnungen an der Breslauer Straße 161 - 167 kernsaniert.

2015

Fertigstellung der Objekte Hardenbergstraße 39, 41 und Viktoriastraße 5 mit 29 öffentlich geförderten Wohnungen auf dem ehemaligen Nappo-Gelände. Damit wird die Bebauung des Nappo-Geländes abgeschlossen.

Im Rahmen der Stadtteilsanierung Gartenstadt werden die ersten 2 Punkthäuser Pappelstraße 9 – 11 mit 32 Wohnungen bezugsfertig. Weitere 24 Wohnungen werden an der Breslauer Straße 209 – 215 kernsaniert.

Mit dem Wohnprojekt „gemeinschaftliches Wohnen am Friedrichsplatz 1“ realisiert die Wohnstätte in der Innenstadt erstmalig ein Wohnprojekt mit 22 Wohnungen und Gemeinschaftsraum, bei dem die zukünftigen Nutzer sich in einem Verein organisieren und sowohl in der Planungsphase wie auch an der zukünftigen Belegung beteiligt sind.

Im Rahmen der Quartiersentwicklung Linn werden 21 Wohnungen am Quartelkämpchen 54 bezugsfertig erstellt.

2016

In Oppum wird das für den Stadtteil wichtige Wohn- und Gewerbeobjekt Werkstättenstraße / Ecke Maybachstraße mit 24 öffentlich geförderten Wohnungen und 5 Gewerbeeinheiten fertiggestellt.

Im Rahmen der Quartiersentwicklung Linn werden an der Rathenaustraße 43 – 53 6 Mieteinfamilienhäuser an die Mieter übergeben.

Im Rahmen der Quartiersentwicklung Korekamp / Haverkamp wird das Haus Haverkamp 15 mit 7 Wohnungen als Musterprojekt fertiggestellt. Dieser Baukörper soll in den kommenden Jahren mehrfach wiederholt werden.

Im Rahmen der Stadtteilerneuerung Gartenstadt werden weitere 24 Wohnungen an der Breslauer Straße 257 – 263 saniert.

An der St.-Töniser Straße 60 vermietet die Wohnstätte Krefeld AG eine Gewerbeeinheit mit rd. 4.680 qm Bürofläche nach Sanierung an die Stadt Krefeld.

Ausblick

Die Wohnstätte Krefeld wird auch in den kommenden Jahren ihre strategische Portfolioentwicklung weiterbetreiben. Durch die aktuell laufenden Stadtentwicklungsmaßnahmen wird der Wohnstandort Krefeld positiv weiterentwickelt. Erklärtes Ziel der unternehmerischen Tätigkeit der Wohnstätte Krefeld wird es auch sein zukünftig weiterhin modernen und attraktiven Wohnraum zu schaffen und diesen der Krefelder Bevölkerung als interessante, preiswerte Alternative zu den konkurrierenden Angeboten des Wohnungsmarktes zu offerieren.

» Gegenüber dem Vorjahr hat sich das Jahresergebnis um TEUR 172 auf TEUR 6.857 erhöht. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus dem um TEUR 559 gestiegenen Beteiligungs- und Finanzergebnis aufgrund niedrigerer Aufwendungen für die Aufzinsung langfristiger Rückstellungen (-TEUR 431). «

Neubaumaßnahme Taxusweg, Akazienstraße, Pappelstraße



Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Die Weltwirtschaft hat sich im Sommer 2016 belebt, nachdem der Produktionsanstieg in der ersten Jahreshälfte 2016 sehr verhalten war. Getragen wird die weltwirtschaftliche Expansion weiterhin vom privaten Konsum. Die Grunddynamik der Konjunktur im Euroraum blieb im ersten Halbjahr 2016 verhalten.

Vor dem Hintergrund der niedrigen Inflationsraten ist die Geldpolitik in den großen Währungsräumen seit längerem ausgesprochen expansiv ausgerichtet. Von der Finanzpolitik dürften in vielen Regionen zurzeit stützende Effekte auf die Konjunktur ausgehen.

Die deutsche Wirtschaft befindet sich 2016 weiterhin in einem moderaten Aufschwung. Getragen wird der Aufschwung insbesondere von der Bauwirtschaft und den Dienstleistungssektoren sowie dem dort stattfindenden kräftigen Beschäftigungsaufbau. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt um

1,9 % höher als im Vorjahr. Für das Jahr 2017 ist ein Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts von 1,4 % zu erwarten.

Die Zinsentwicklung zwischen Anfang und Ende 2016 war erneut durchweg negativ.

Die Arbeitslosenquote hat sich im Dezember 2016 auf 5,8 % reduziert.

Die Wohnungsnachfrage bleibt in Deutschland regional sehr unterschiedlich. In einigen Metropolen hält ein knappes Wohnungsangebot die Mieten auf hohem Niveau. Nachdem sich bereits in den Vorjahren die Nachfragesituation bei Neubauwohnungen und kernsanierten Wohnungen in Krefeld verbessert hatte, werden nunmehr auch Altbestände mit einer schlechteren technischen Ausstattung aufgrund der Flüchtlingssituation verstärkt nachgefragt.

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 2016 durchgeführten Maßnahmen erreicht.

Geschäftsergebnis

Gegenüber dem Vorjahr hat sich das Jahresergebnis um TEUR 172 auf TEUR 6.857 erhöht. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus dem um TEUR 559 gestiegenen Beteiligungs- und Finanzergebnis aufgrund niedrigerer Aufwendungen für die Aufzinsung langfristiger Rückstellungen (-TEUR 431).

Bestandsbewirtschaftung

Am 31. Dezember 2016 befanden sich 1.484 Häuser mit 8.761 Wohnungen, davon 1.600 WE öffentlich gefördert und 7.161 WE frei finanziert, 2 Seniorenheime, 117 Gewerbeeinheiten und 2.360 Garagen bzw. Stellplätze mit einer Wohn- und Nutzfläche von 609.712 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 2016 auf TEUR 10.529 bzw. TEUR 1.955. Als Modernisierungsmaßnahmen werden im Wesentlichen die Anbringung von Wärmedämmfassaden und Balkonen, die Modernisierung von Bädern und Küchen, der Einbau von Gaszentralheizungen sowie Wohnungsumbauten durchgeführt. Im Geschäftsjahr 2016 wurden darüber hinaus alle Wohnungen, die bisher noch nicht mit Rauchwarnmeldern ausgestattet waren, mit Rauchwarnmeldern ausgestattet.

Portfoliomanagement

Der im Anlagevermögen ausgewiesene Liegenschaftsbestand umfasst Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 1.398.890 qm. Von den 183.367 qm unbebauten Grundstücken liegen 142.807 qm im Bereich des geplanten Baugebietes Fischeln-Südwest.

bzw. Mehrfamilienhäuser mit 50 Wohnungen veräußert. Des Weiteren wurden 2 unbebaute Grundstücke verkauft.

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr im Rahmen von Mieterprivatisierungen bzw. durch Verkauf an Kapitalanleger 18 Eigentumswohnungen, 13 Mieteinfamilienhäuser

Im Umlaufvermögen werden zum Verkauf bestimmte unbebaute Grundstücksflächen von 112.812 qm ausgewiesen. Im Berichtsjahr wurden 6 Grundstücke in den Baugebieten Korekamp / Haverkamp und Herbertzstr. in Krefeld Oppum veräußert.

Bautätigkeit

Im Geschäftsjahr 2016 hat die Gesellschaft 2 Neubauten mit 31 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten und 6 Mieteinfamilienhäusern sowie 5 Umbauten mit 27 Wohnungen bezugsfertig erstellt. Zurzeit befinden sich 22 Häuser mit 171 Mietwohnungen und 14 Gewerbeeinheiten

sowie 14 Mieteinfamilienhäuser im Bau. Darüber hinaus baut die Gesellschaft 4 Häuser mit 32 Wohnungen um.

Personalwesen

Am 31. Dezember 2016 hat die Gesellschaft 72 Vollzeit- und 10 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	2016	2015
Eigenkapitalquote	%	23,3	24,3
Eigenkapitalrentabilität	%	9,9	9,8
Cashflow	TEUR	15.041	14.652
Durchschnittliche Sollmiete	EUR/qm/mtl.	5,30	5,22
Instandhaltungskosten	EUR/qm	21,00	18,80
Fluktuationsquote	%	9,3	11,1
Leerstandsquote	%	4,9	5,8
davon maßnahmenbedingt	%	3,3	3,5

Ertragslage

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

	2016 TEUR	2015 TEUR	Veränderung TEUR
Hausbewirtschaftung	6.747	6.801	- 54
Bautätigkeit	- 1.761	- 2.192	431
Verkaufstätigkeit	2.297	2.519	- 222
Sonstige Geschäftsvorfälle	- 92	85	- 177
Betriebsergebnis	7.191	7.213	- 22
Beteiligungs- und Finanzergebnis	- 251	- 810	559
Neutrales Ergebnis	76	282	- 206
	7.016	6.685	331
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 159	0	- 159
Jahresüberschuss	6.857	6.685	172

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung ist gegenüber dem Vorjahr um TEUR 54 auf TEUR 6.747 gesunken. Zu dieser Ergebnisverminderung haben insbesondere höhere Sollmieten abzüglich Erlösschmälerungen (+TEUR 1.401) beigetragen, denen gestiegene Instandhaltungskosten (+TEUR 1.279) und höhere Abschreibungen auf Sachanlagen (+TEUR 435) gegenüberstehen.

Das Ergebnis der Bautätigkeit (-TEUR 1.761) hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 431 verbessert. Es ergibt sich aus zugeordneten Verwaltungskosten (TEUR 1.864) und aus um TEUR 789 gesunkenen Abbruchkosten (TEUR 186), denen aktivierte Eigenleistungen (TEUR 289) gegenüberstehen.

Das Ergebnis der Verkaufstätigkeit von TEUR 2.297 resultiert aus einem Gewinn der Verkaufstätigkeit im Anlagevermögen von TEUR 2.270 und einem Gewinn der Verkaufstätigkeit des Umlaufvermögens von TEUR 27. Das Ergebnis der Verkaufstätigkeit im Anlagevermögen resultiert aus Buchgewinnen von 2.441 abzüglich verrechneter Verwaltungskosten für die Verkaufstätigkeit des Anlagevermögens (TEUR 128) und übriger angefallener Kosten (TEUR 43). Das Ergebnis aus der Verkaufstätigkeit

des Umlaufvermögens ergibt sich aus einem Gewinn aus dem Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens von TEUR 170, aus in Ausübung des Bilanzierungswahlrechtes gemäß § 255 Abs. 2 HGB nicht aktivierter, aber verrechneter Personal- und Sachaufwand für die Verkaufstätigkeit des Umlaufvermögens von TEUR 126 und aus sonstigen Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke von TEUR 17.

Das Ergebnis aus den sonstigen Geschäftsvorfällen beträgt -TEUR 92. Das um TEUR 177 verminderte Ergebnis ist im Wesentlichen auf gestiegene Nebenkosten der Geldbeschaffung (+TEUR 110) und sonstige Aufwendungen (+TEUR 114) zurückzuführen.

Den Zins- und Beteiligungserträgen von TEUR 244 steht die Aufzinsung langfristiger Rückstellungen von TEUR 495 gegenüber.

Das neutrale Ergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 206 auf +TEUR 76 vermindert. Die Ergebnisverminderung resultiert im Wesentlichen aus niedrigeren Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme erhöhte sich im Vergleich zum vorangegangenen Bilanzstichtag um TEUR 22.939 auf TEUR 305.599, dies ist insbesondere auf eine Erhöhung des Sachanlagevermögens um TEUR 18.383 und eine Erhöhung der Flüssigen Mittel um TEUR 3.987 zurückzuführen.

Die lang- und mittelfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital überwiegend gedeckt. Das Sachanlagevermögen beläuft sich auf 91,4 % (Vorjahr: 92,3 %) der Bilanzsumme. Die Eigenkapitalquote beträgt 23,3 % (Vorjahr 24,3 %), das langfristige Fremdkapital hat einen Anteil von 66,9 % (Vorjahr: 64,6 %) am Gesamtkapital. Die Vermögens- und Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsbereitschaft ist gewährleistet.

Risiken der künftigen Entwicklung

Zukünftige Risiken könnten sich aus 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. 18% 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 aufgrund der aktuellen Zinssituation auf Tagesgeldkonten bzw. verzinslichen laufenden Geschäftskonten.

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



Neubaumaßnahme Platanenstraße



Neubaumaßnahme Taxusweg, Akazienstraße, Pappelstraße

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, Verwaltungsgesellschaft Waldgut Schirmau mbH, der Zoo Krefeld gGmbH, der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Krefeld mbH und der Grundstücksgesellschaft der Stadt Krefeld mbH eine angemessene Gegenleistung erhalten hat.“

Prognosebericht

Im Wirtschaftsplan wird nach vorsichtigen Schätzungen für 2017 bzw. 2018 ein Jahresüberschuss von TEUR 5.953 bzw. TEUR 6.004 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 2017 / 2018 sind Bauinvestitionen für Neubau- und Umbaumaßnahmen in Höhe von TEUR 68.596 vorgesehen.

Angaben zum Bestand an eigenen Aktien gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 2 AktG

Diesbezüglich wird auf die Angaben im Anhang verwiesen.

Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a Absatz 4 HGB

Die Wohnstätte Krefeld AG unterliegt als drittelparitätisch mitbestimmtes Unternehmen nach § 1 Abs.1 Nr.1 S.2 DrittelG den Verpflichtungen aus § 76 Abs.4 und § 111 Abs.5 AktG sowie den Erklärungsvorschriften des § 289a Abs.2 Nr.4 und Abs.4 HGB. Demnach müssen Zielgrößen für den Frauenanteil im Aufsichtsrat, Vorstand und in den beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstandes festgelegt werden.

I. Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der Wohnstätte Krefeld besteht aus 15 Mitgliedern, von denen 3 Frauen sind. Dies entspricht einer Quote von 20 %. Der Aufsichtsrat hat festgelegt, an dieser Quote zunächst bis zum 30. Juni 2017 festzuhalten.

Krefeld, den 23.03.2017



Der Vorstand

Dipl.-Betriebswirt Siegert

II. Vorstand

Der Vorstand der Wohnstätte Krefeld besteht aus einer männlichen Person. Unter Berücksichtigung der laufenden Vertragssituation kann seitens des Aufsichtsrates bis zum 30. Juni 2017 keine hiervon abweichende Zielgröße festgelegt werden.

III. Führungsebenen unterhalb des Vorstandes

Die erste Führungsebene unterhalb des Vorstandes der Wohnstätte Krefeld setzt sich aus 3 männlichen Geschäftsbereichsleitern zusammen. Da mittelfristig eine Änderung in der Geschäftsbereichsleitung nicht vorgesehen ist, kann bis zum 30. Juni 2017 keine hiervon abweichende Zielgröße festgelegt werden. Die zweite Führungsebene der Wohnstätte Krefeld besteht derzeit aus 7 männlichen Abteilungsleitern. Ziel der Unternehmensführung ist es, von den bis zum 30. Juni 2017 neu zu besetzenden Abteilungsleiterstellen zumindest eine mit einer Frau zu besetzen.

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.

Neubaumaßnahme Rathenastraße



Aktivseite

	Geschäftsjahr 2016		Vorjahr 2015
	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte		48.750,63	72.685,55
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	231.802.557,52		227.939.896,96
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.403.664,83		7.258.301,62
Grundstücke ohne Bauten	3.444.031,83		7.501.260,13
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	49.219,16		49.219,16
Technische Anlagen und Maschinen	12,10		12,10
Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	681.878,00		756.117,49
Anlagen im Bau	34.280.870,70		14.259.822,95
Bauvorbereitungskosten	646.416,85	279.308.650,99	3.162.036,48
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00		25.000,00
Sonstige Ausleihungen	95.210,40		93.575,10
Anderer Finanzanlagen	350,00	120.560,40	350,00
Anlagevermögen insgesamt		279.477.962,02	261.118.277,54
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	2.295.405,93		1.924.719,01
Bauvorbereitungskosten	163.937,46		55.232,67
Unfertige Leistungen	16.495.674,92		16.489.324,00
Anderer Vorräte	5.223,38	18.960.241,69	7.497,60
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	258.329,19		302.446,66
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	123.078,00		0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	6.314,77		14.937,44
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	144.620,88		113.312,97
Sonstige Vermögensgegenstände	1.121.278,51	1.653.621,35	1.143.025,71
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		5.283.514,45	1.297.194,64
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	50.702,00		52.921,00
Anderer Rechnungsabgrenzungsposten	172.869,99	223.571,99	141.121,22
Bilanzsumme		305.598.911,50	282.660.010,46

Passivseite

	Geschäftsjahr 2016		Vorjahr 2015
	EUR	EUR	EUR
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		7.774.000,00	7.774.000,00
Nennwert eigener Anteile		-481.000,00	-481.000,00
Ausgegebenes Kapital		7.293.000,00	7.293.000,00
Kapitalrücklage		11.900.000,00	11.900.000,00
Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.634.344,50		1.634.344,50
Bauerneuerungsrücklage	41.909.701,96	43.544.046,46	40.159.701,96
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	1.591.572,87		796.350,46
Jahresüberschuss	6.856.821,15	8.448.394,02	6.684.729,21
Eigenkapital insgesamt		71.185.440,48	68.468.126,13
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	6.416.892,00		6.154.177,00
Steuerrückstellungen	115.814,14		0,00
Sonstige Rückstellungen	5.078.212,13	11.610.918,27	4.052.424,42
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten davon gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht: EUR 36.074.172,41 (Vorjahr: EUR 42.117.507,05)	181.611.130,48		161.816.323,45
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	17.223.113,96		18.027.014,49
Erhaltene Anzahlungen	18.551.913,38		19.451.672,70
Verbindlichkeiten aus Vermietung	873.461,89		866.092,03
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	34.211,95		20.140,88
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.462.077,53		3.206.067,77
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: EUR 1.251,00 (Vorjahr: EUR 300.868,13) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 5.429,99 (Vorjahr: EUR 6.516,00)	46.643,56	222.802.552,75	597.971,59
Bilanzsumme		305.598.911,50	282.660.010,46

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016

	EUR	Geschäftsjahr 2016 EUR	Vorjahr 2015 EUR
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	54.489.668,66		52.551.454,65
aus Verkauf von Grundstücken	543.070,00		841.630,00
aus Betreuungstätigkeit	2.310,00		2.310,00
aus anderen Lieferungen und Leistungen	658.212,67	55.693.261,33	662.539,11
Erhöhung / Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		485.742,63	1.305.131,70
Andere aktivierte Eigenleistungen		288.805,42	306.955,01
Sonstige betriebliche Erträge		4.001.451,00	4.077.750,08
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	28.400.362,69		27.373.078,95
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	868.154,43		1.230.332,57
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	17.109,62	29.285.626,74	60.462,24
Rohergebnis		31.183.633,64	31.083.896,79
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	4.865.679,18		4.716.430,08
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 788.489,03 (Vorjahr: EUR 435.466,86)	1.639.001,33	6.504.680,51	1.297.768,04
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		8.140.340,85	7.766.314,33
Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.445.474,35	2.981.641,32
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	119.430,36		88.724,29
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	11,38		11,38
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Abzinsung EUR 107.469,00 (Vorjahr: EUR 0,00)	124.895,28	244.337,02	27.482,42
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung EUR 494.913,38 (Vorjahr: EUR 926.270,85)		5.609.561,56	6.075.465,16
Steuern vom Einkommen und Ertrag		158.812,38	- 0,43
Ergebnis nach Steuern		8.569.101,01	8.362.496,38
Sonstige Steuern		1.712.279,86	1.677.767,17
Jahresüberschuss		6.856.821,15	6.684.729,21
Gewinnvortrag		1.591.572,87	796.350,46
Bilanzgewinn		8.448.394,02	7.481.079,67



Neubaumaßnahme Neue Flur

Allgemeine Angaben und Erläuterungen zur Bilanzierungs- und Bewertungsmethodik

Neubaumaßnahme Lise-Meitner-Weg



A. Allgemeine Angaben

Die Wohnstätte Krefeld Wohnungs-AG hat ihren Sitz in Krefeld und ist beim Amtsgericht Krefeld unter der Nummer HRB Nr. 86 registriert.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (Formblatt VO), wobei für die Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

Die Erstellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2016 erfolgte erstmalig nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes. Die Vorschriften des Aktiengesetzes wurden beachtet. Die neu formulierte Umsatzerlösdefinition des § 277 Abs. 1 HGB n.F. wurde im Berichtsjahr umgesetzt. Die Vorjahresangabe der Umsatzerlöse und der Sonstigen betrieblichen Erträge sind daher nicht vergleichbar (siehe C. II. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung).

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Immaterielle Vermögensgegenstände

Unter immaterielle Vermögensgegenstände werden die Anschaffungskosten für Anwendungssoftware ausgewie-

sen. Der planmäßigen linearen Abschreibung liegt eine Nutzdauer von 4 Jahren zugrunde.

Sachanlagevermögen

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger und außerplanmäßiger Abschreibungen bewertet. Bei den Sachanlagezugängen sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten sowie Kosten für technische Eigenleistungen und Regiebetriebsleistungen angesetzt. Fremdkapitalzinsen werden in die Herstellungskosten 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. Balkonbauten 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. 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.

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 be-

treffen 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.

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

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.

Rückstellungen

Rückstellungen wurden entsprechend § 249 Abs. 1 HGB für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet. 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 4,01 % 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 Ent-

wicklung wurden für die Anwartschaften und die Dynamisierung der laufenden Leistungen jeweils Trends von 2 % angesetzt. Die Rückstellungen für Jubiläumsverbindlichkeiten, für die Zahlung zur Kranken- und Pflegeversicherung eines ehemaligen Vorstandsmitgliedes und für eine Kaufpreisrente sind gemäß den Vorschriften des BilMoG mit einem Zinssatz von 3,24 % abgezinst.

Die Rückstellung für Risiken beim Objekt Bromeledonk wurde mit den von der Deutschen Bundesbank vorgegebenen Zinssätzen entsprechend der Restlaufzeit 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 2016

Forderungen	insgesamt EUR	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	
		Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
aus Vermietung	258.329,19	3.538,12	4.945,26
aus Verkauf von Grundstücken	123.078,00	0,00	0,00
aus Betreuungstätigkeit	6.314,77	0,00	0,00
gegen verbundene Unternehmen	144.620,88	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	1.121.278,51	19.417,78	22.856,43
	1.653.621,35	22.955,90	27.801,69

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

Anlagenpiegel 2016

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2016 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen (+/-) EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	952.038,06	6.076,58	- 203.467,68	0,00
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	422.613.095,81	4.968.406,71	- 3.663.677,62	9.268.311,66 - 84.656,23
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	11.832.619,47	1.722.595,39	- 73.340,24	- 312.610,71 *
Grundstücke ohne Bauten	7.501.260,13	388.121,26	0,00	- 4.445.349,56 **
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	49.219,16	0,00	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	31.348,15	0,00	0,00	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.801.969,01	168.356,02	- 223.822,10	18.826,95
				8.311.859,87
Anlagen im Bau	14.259.822,95	20.962.182,24	0,00	- 9.252.994,36
Bauvorbereitungskosten	3.162.036,48	1.208.134,07	0,00	- 3.723.753,70 ***
				17.598.998,48
	461.251.371,16	29.417.795,69	- 3.960.839,96	- 17.819.364,56
Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Ausleihungen	93.575,10	39.000,00	- 37.364,70	0,00
Andere Finanzanlagen	350,00	0,00	0,00	0,00
	118.925,10	39.000,00	- 37.364,70	0,00
				17.598.998,48
	462.322.334,32	29.462.872,27	- 4.201.672,34	- 17.819.364,56

*Umwidmung von Grundstücken i.H.v. 603,55 EUR von der Position „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten“ zur Position „Grundstücke ohne Bauten“ des Umlaufvermögens

** Umwidmung von Grundstücken i.H.v. 207.699,85 EUR von der Position „Grundstücke und ohne Bauten“ des Anlagevermögens zur Position „Grundstücke ohne Bauten“ des Umlaufvermögens

*** Umwidmung von 12.062,68 EUR von der Position „Bauvorbereitungskosten“ des Anlagevermögens zur Position „Grundstücke ohne Bauten“ des Umlaufvermögens

Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2016 EUR	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2016 EUR	Abschreibungen des Geschäfts- jahres 2016 EUR	Abschreibungen Abgänge 2016 EUR	Abschreibungen (kumuliert) 31.12.2016 EUR	Buchwert am 31.12.2016 EUR	Buchwert am 31.12.2015 EUR
754.646,96	879.352,51	30.011,50	-203.467,68	705.896,33	48.750,63	72.685,55
433.101.480,33	194.673.198,85	7.607.603,29	- 981.879,33	201.298.922,81	231.802.557,52	227.939.896,96
13.169.263,91	4.574.317,85	264.619,93	- 73.338,70	4.765.599,08	8.403.664,83	7.258.301,62
3.444.031,83	0,00	0,00	0,00	0,00	3.444.031,83	7.501.260,13
49.219,16	0,00	0,00	0,00	0,00	49.219,16	49.219,16
31.348,15	31.336,05	0,00	0,00	31.336,05	12,10	12,10
1.765.329,88	1.045.851,52	238.106,13	- 200.505,77	1.083.451,88	681.878,00	756.117,49
34.280.870,70	0,00	0,00	0,00	0,00	34.280.870,70	14.259.822,95
646.416,85	0,00	0,00	0,00	0,00	646.416,85	3.162.036,48
486.487.960,81	200.324.704,27	8.110.329,35	- 1.255.723,80	207.179.309,82	279.308.650,99	260.926.666,89
25.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	25.000,00
95.210,40	0,00	0,00	0,00	0,00	95.210,40	93.575,10
350,00	0,00	0,00	0,00	0,00	350,00	350,00
120.560,40	0,00	0,00	0,00	0,00	120.560,40	118.925,10
487.363.168,17	201.204.056,78	8.140.340,85	- 1.459.191,48	207.885.206,15	279.477.962,02	261.118.277,54

Rücklagenspiegel

	Bestand am Ende des Vorjahres EUR	Einstellung der Hauptversammlung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres EUR	Bestand am Ende des Geschäftsjahres 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	40.159.701,96	1.750.000,00	41.909.701,96

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. Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt 743.308,00 EUR. Gewinne dürfen nur ausgeschüttet werden, wenn danach frei verfügbare Rücklagen – zuzüglich eines Gewinnvortrages und abzüglich eines Verlustvortrages – mindestens in Höhe des Unterschiedsbetrags verbleiben.

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 1.393), für die Sanierung von Ableitungsrohren in Trinkwasserschutzgebieten (TEUR 688), für Brandschutzmaßnahmen in Dachgeschosswohnungen (TEUR 621), für unterlassene Instandhaltungen, die bis zum 31. März 2017 durchzuführen sind (TEUR 600), für noch anfallende Erschließungskosten bei Verkaufsgrundstücken (TEUR 536), für Zuschüsse zur Kranken- und Pflegeversicherung für ein ehemaliges Vorstandsmitglied (TEUR 338), für angefallene Überstunden (TEUR 216), für eine Kaufpreisrente (TEUR 212), für Jahresabschluß- und Prüfungskosten (TEUR 201), für Arbeitnehmerjubiläum (TEUR 137) sowie für Urlaubsreste (TEUR 96). 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.



Sanierungsmaßnahme Weetekamp

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

Verbindlichkeitspiegel 2016

	Davon Restlaufzeit				Gesichert durch	
	insgesamt EUR	unter 1 Jahr EUR	1 bis 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	Grundpfand- rechte EUR	Bürgschaft EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	181.611.130,48 (161.816.323,45)	7.337.463,49 (8.383.515,93)	32.693.786,14 (27.018.375,45)	141.579.880,85 (126.414.432,07)	150.781.870,80 (126.493.980,41)	30.829.259,68 (33.322.143,04)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	17.223.113,96 (18.027.014,49)	2.851.099,73 (3.202.014,58)	1.634.260,05 (1.699.332,40)	12.737.754,18 (13.125.667,51)	14.823.834,20 (15.305.818,10)	-,- (-,-)
Erhaltene Anzahlungen	18.551.913,38 (19.451.672,70)	18.551.913,38 (19.451.672,70)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	873.461,89 (866.092,03)	873.461,89 (866.092,03)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	34.211,95 (20.140,88)	34.211,95 (20.140,88)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.462.077,53 (3.206.067,77)	4.462.077,53 (3.206.067,77)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)
Sonstige Verbindlichkeiten	46.643,56 (597.971,59)	42.299,58 (592.541,54)	4.343,98 (4.344,04)	(-,-) (1.086,01)	-,- (-,-)	-,- (-,-)
	222.802.552,75 (203.985.282,91)	34.152.527,55 (35.722.045,43)	34.332.390,17 (28.722.051,89)	154.317.635,03 (139.541.185,59)	165.605.705,00 (141.799.798,51)	30.829.259,68 (33.322.143,04)

* die Vorjahreszahlen in Klammern

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die geänderte Umsatzerlösdefinition des § 277 Abs. 1 HGB n.F. wurde angewendet. Einzelne Sachverhalte, die in 2015 noch als sonstige betriebliche Erträge ausgewiesen worden sind, werden ab 2016 als Umsatzerlöse ausgewiesen und umgekehrt. Der geänderten Umsatzerlösdefinition zufolge werden daher im Berichtsjahr von den Sonstigen betrieblichen Erträgen 24.835,31 EUR zu den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung bzw. 55.743,36 EUR zu den Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen umgegliedert. Umgekehrt werden 286.680,07 EUR von den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung zu den Sonstigen betrieblichen Erträgen umgegliedert. Es handelt sich im Wesentlichen um Weiterbelastungen von Kosten an Mieter.

In der Gewinn- und Verlustrechnung werden in der Vorjahresspalte die Umsatzerlöse und sonstigen betrieblichen Erträge mit den im Vorjahr testierten Werten dargestellt und sind daher nicht vergleichbar. Bei Anwendung des § 277 Abs. 1 HGB in der Fassung des BilRUG hätten sich für das Vorjahr Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von 52.355.238,05 EUR, bei den Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen von 718.876,90 EUR und bei den Sonstigen betrieblichen Erträgen ein Betrag von 4.217.628,89 EUR ergeben.

Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind als wesentliche periodenfremde Erträge vorwiegend Buchgewinne aus Anlagenverkäufen in Höhe von 2.442 TEUR und Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen in Höhe von 118 TEUR enthalten.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind als wesentliche periodenfremde Aufwendungen Verluste aus Anlageabgängen in Höhe von 12 TEUR enthalten.

D. Sonstige Angaben

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 valutierter 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 14,32 % der Bilanzsumme in Höhe von 174.620,88 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 31.12.16: 1.500.000,00 EUR) dient als Grundlage des Swaps.

Der Swap dient zur Absicherung der Zinsen für die Periode 2003 – 2018. Zum Stichtag hatte der Swap einen Wert von 151.357,70 EUR zu Lasten der Gesellschaft.

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 10.842,43 EUR.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
kaufmännische Mitarbeiter	36	5
technische Mitarbeiter	25	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb Hauswarte u.a.	11	4
	72	10

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. 4.118 TEUR.

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind Honorare des Abschlussprüfers in Höhe von insgesamt 66.470,59 EUR (ohne Umsatzsteuer) enthalten. Davon entfallen auf Prüfungskosten des Jahresabschlusses 53.781,51 EUR, auf Prüfungskosten nach der Makler- und Bauträgerverordnung 1.764,71 EUR und auf Steuerberatungsleistungen 10.924,37 EUR.

Die Aufsichtsratsmitglieder erhielten eine Auslagen-erstattung von insgesamt 13.050,00 EUR.

An frühere Mitglieder des Vorstandes und ihre Hinterbliebenen wurden insgesamt 300.841,81 EUR gezahlt. Für laufende Pensionsverpflichtungen gegenüber dieser Personengruppe wurde eine Rückstellung in Höhe von 4.228.242,00 EUR gebildet. Vorschüsse und Kredite an Mitglieder des Vorstandes oder des Aufsichtsrates wurden nicht gewährt. Haftungsverhältnisse wurden weder zugunsten des Vorstandes noch zugunsten des Aufsichtsrates eingegangen.

Mitglied des Vorstandes ist:

Dipl.-Betriebswirt Thomas Siegert, Willich

Mitglieder des Aufsichtsrates sind:

Jürgen Hengst, (Vorsitzender), Oberstudienrat, Krefeld

Dr. Stefan Galke, Rechtsanwalt, Krefeld

Ulrich Hahnen, Dipl. Finanzwirt, Krefeld; verstorben am 09.01.2016

Wolfgang Helbach, techn. Angestellter, Wohnstätte, Mülheim

Claudia Heymanns, Dipl. Betriebswirtin, Wohnstätte, Krefeld

Paul Hoffmann, Arzt, Krefeld

Markus Kirschbaum, Sparkassendirektor, Kempen

Timo Axel Kühn, Kaufmännischer Geschäftsführer, Krefeld

Martin Linne, Baudezernent, Duisburg

Heidi Matthias, Dipl. Designerin, Krefeld

Halide Özkurt, Sozialpädagogin, Krefeld

Dominik Tschorn, kfm. Angestellter, Wohnstätte, Krefeld

Wolfgang Tschorn, kfm. Angestellter, Wohnstätte, Krefeld

Udo Waldau (2. stellv. Vorsitzender), kfm. Angestellter, Wohnstätte, Issum

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

Benedikt Winzen, Bankkaufmann, Krefeld (seit dem 01.07.2016)

Der Vorstand schlägt der Hauptversammlung zur Gewinnverwendung vor, aus dem Bilanzgewinn von 8.448.394,02 EUR eine Dividende von 56,76% entspricht 4.139.506,80 EUR an die dividendenberechtigten Aktionäre auszuschütten und 1.920.000,00 EUR in die

Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten bestehen in Höhe von 1.258.000,00 EUR. Es handelt sich hierbei um branchenübliche Eintragungen von Grundschulden bei Verkaufsobjekten. Da die Käufer ihren Anspruch auf Auszahlung der Darlehen unwiderruflich bis zur Höhe des Kaufpreises an die Wohnstätte Krefeld AG abgetreten haben, ist mit einer Inanspruchnahme der Wohnstätte nicht zu rechnen.



Sanierungsmaßnahme Korekamp

Bauerneuerungsrücklage einzustellen sowie 2.388.887,22 EUR auf neue Rechnung vorzutragen.

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

E. Weitere Angaben

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft betrug am 31. Dezember 2016 7.774.000,- EUR und war voll eingezahlt. Davon hat die Gesellschaft 481.000,00 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

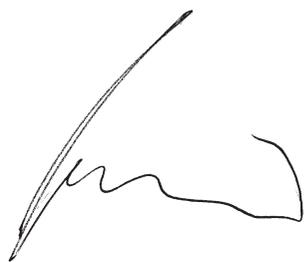
Eigene Anteile

Die Gesellschaft hat in den Geschäftsjahren 1999, 2005, 2007, 2008 und 2013 eigene Anteile zur Bereinigung der Aktionärsstruktur erworben. Es handelt sich um 925 Ak-

tien zum Kaufpreis von 1.264.567,85 EUR. Der Nominalwert beträgt 481.000,00 EUR (rd. 6,19% des Grundkapitals). Die Ankäufe gliedern sich wie folgt:

Monat	Anzahl	Kaufpreis	Nominalwert	Anteil in %
05/1999	27 Aktien	27.609,76	14.040,00	0,18 %
06/1999	7 Aktien	7.158,09	3.640,00	0,05 %
09/2005	594 Aktien	617.760,00	308.880,00	3,97 %
10/2005	1 Aktie	1.040,00	520,00	0,01 %
12/2005	70 Aktien	72.800,00	36.400,00	0,47 %
09/2006	29 Aktien	30.160,00	15.080,00	0,19 %
12/2007	193 Aktien	501.800,00	100.360,00	1,29 %
05/2008	3 Aktien	4.680,00	1.560,00	0,02 %
05/2013	1 Aktie	1.560,00	520,00	0,01 %
	925 Aktien	1.264.567,85	481.000,00	6,19 %

Krefeld, den 23.03.2017



Der Vorstand

Dipl.-Betriebswirt Siegert

Der Vorstand beabsichtigt, der Hauptversammlung vorzuschlagen,
den Bilanzgewinn 2016 wie folgt zu verwenden:

Der Vorstand schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn 2016 von	EUR 8.448.394,02
eine Dividende in Höhe von 56,76 %	EUR 4.139.506,80
an die dividendenberechtigten Aktionäre auszuschütten	
und in die Bauerneuerungsrücklage	EUR 1.920.000,00
einzustellen.	

Es wird vorgeschlagen, den verbleibenden Gewinn in Höhe von EUR 2.388.887,22
auf neue Rechnung vorzutragen.

Umbaumaßnahme Breslauer Straße



» Der Aufsichtsrat überzeugte sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. «

Aufsichtsratsvorsitzender Jürgen Hengst



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 2016 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 bestellte am 01.07.2016 den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, zum Abschlussprüfer.

Weiterhin hat sie in der Sitzung die Änderung und entsprechende Neufassung des § 2 der Satzung (Unternehmensgegenstand) beschlossen und ein neues Mitglied des Aufsichtsrates, Herrn Benedikt Winzen, für das verstorbene Mitglied, Herrn Ulrich Hahnen, bestellt.

Der Aufsichtsrat hat den Prüfungsverband daraufhin umgehend mit der Prüfung 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. Als Ergebnis der Prüfung hat er den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt und einen Prüfbericht erstellt. Der Aufsichtsrat stimmt mit der Auffassung des Abschlussprüfers überein und nimmt das Ergebnis der Prüfung zustimmend zur Kenntnis.

Weiterhin hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016, den Lagebericht sowie den Vorschlag des Vorstands für die Gewinnverwendung einer eigenen Prüfung unterzogen. Gegen den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 und den Lagebericht sind keine Einwendungen zu erheben.

Der Aufsichtsrat billigt daher den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 und den Lagebericht. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt. Der Aufsichtsrat folgt dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands.

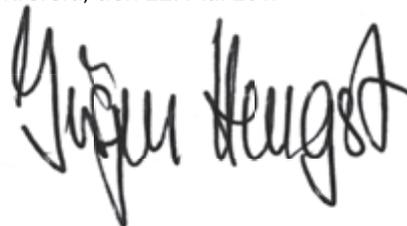
Der Vorstand hat gemäß § 312 AktG einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgestellt. Der Aufsichtsrat hat diesen Bericht geprüft und gebilligt. Auch der Abschlussprüfer hat bei der Prüfung keine Beanstandung erhoben; Aufsichtsrat und Abschlussprüfer kommen zum gleichen Ergebnis.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

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

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

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

Krefeld, den 22. Mai 2017



Der Aufsichtsratsvorsitzende
Jürgen Hengst

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 Jürgen Hengst, Thomas Siegert: Claudia Heymanns

Layout, Druck und Weiterverarbeitung: SCAN + PROOF, Krefeld

Richtfest Breslauer Straße Nahversorger Markt



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