Suchergebnis

Name	Bereich	Information	V.-Datum
Wohnstätte Krefeld, Wohnungs-Aktiengesellschaft Krefeld	Rechnungslegung/ Finanzberichte	Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2018	23.09.2019

Wohnstätte Krefeld, Wohnungs-Aktiengesellschaft

Krefeld

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2018

Lagebericht

Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Durch die globale Wirtschaftsentwicklung im Jahr 2018 ist die Prognoseunsicherheit zur Weltkonjunktur groß. Nach einer zunächst expandierenden globalen Produktion haben sich die Aussichten in der zweiten Jahreshälfte getrübt. Für 2019 und 2020 erwarten die wirtschaftlichen Institute weiter einen Aufwärtstrend in der Weltwirtschaft, wobei die Zuwachsraten gegen Ende des Prognosezeitraums allmählich in Richtung der Potenzialraten sinken werden.

Im Euroraum schwächte sich die Konjunktur nach einer zunächst kräftigen Expansion im ersten Halbjahr ab. Ursächlich war dafür ein Nachlassen der Export-Dynamik, die im Vorjahr noch starke Zuwächse zu verzeichnen hatte. Die Expansion wird tendenziell mehr von der Entwicklung des Binnenmarktes getragen. Die Beschäftigtensituation verbesserte sich trotz der konjunkturellen Abschwächung weiter. Die Geldpolitik im Euroraum stützt die Konjunktur im Euroraum weitgehend. Die Leitzinsen befinden sich seit 2016 auf einem historischen Tiefstand.

Der Aufschwung der deutschen Wirtschaft geht in sein sechstes Jahr und wird vor allem durch die Binnenwirtschaft getragen, welche durch einen starken Beschäftigungsaufbau und niedrige Zinsen angeregt wird. Ein Rückgang wird bei den außenwirtschaftlichen Impulsen erwartet. Im Jahresdurchschnitt 2018 dürfte die Wirtschaftsleistung um 1,7 % zunehmen. Für 2019 wird mit einer leicht ansteigenden Leistung von 1,9 % gerechnet. Die Überauslastung der gesamtwirtschaftlichen Kapazitäten dürfte damit fortbestehen.

Die Kreditzinsen für Kredite mit langen Laufzeiten blieben zwischen Anfang und Ende 2018 annähernd konstant. Die Arbeitslosenquote hat sich im Dezember 2018 auf 4,9 % 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 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 im Geschäftsjahr 2018 erreicht.

Geschäftsergebnis

Gegenüber dem Vorjahr hat sich das Jahresergebnis um TEUR 201 auf TEUR 7.477 erhöht.

Bestandsbewirtschaftung

Am 31. Dezember 2018 befanden sich 1.487 Häuser mit 8.848 Wohnungen, davon 1.644 WE öffentlich gefördert und 7.204 WE frei finanziert, 2 Seniorenheime, 114 Gewerbeeinheiten und 2.602 Garagen bzw. Stellplätze mit einer Wohn- und Nutzfläche von 618.295 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 2018 auf TEUR 9.486 bzw. TEUR 1.048. 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 1.376.674 qm. Von den 155.501 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 14 Eigentumswohnungen und 1 Mieteinfamilienhaus veräußert. Des Weiteren wurde 1 unbebautes Grundstück verkauft.

Im Umlaufvermögen werden zum Verkauf bestimmte unbebaute Grundstücksflächen von 92.656 qm ausgewiesen. Im Berichtsjahr wurden 7 Grundstücke in den Baugebieten Türkenbruch in Krefeld Linn und Herbertzstr. in Krefeld Oppum veräußert.

Bautätigkeit

Im Geschäftsjahr 2018 hat die Gesellschaft 6 Neubauten mit 54 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten sowie 2 Umbauten mit 16 Wohnungen bezugsfertig erstellt. Darüber hinaus wurde das neue Verwaltungsgebäude bezogen. Zurzeit befinden sich 25 Häuser mit 169 Mietwohnungen und 11 Gewerbeeinheiten im Bau. Darüber hinaus baut die Gesellschaft 4 Häuser mit 32 Wohnungen um.

Personalwesen

Am 31. Dezember 2018 hat die Gesellschaft 76 Vollzeit- und 11 Teilzeitbeschäftigte. Außerdem wurden 7 Auszubildende beschäftigt.

Finanzielle Leistungsindikatoren

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

		in	2018	2017
Eigenkapitalquote		%	22,0	22,7
Eigenkapitalrentabilität		%	11,3	10,3
Cashflow	TEUR		16.595	15.978
Durchschnittliche Sollmiete	EUR/qm/mtl.		5,56	5,47
Instandhaltungskosten	EUR/qm		18,50	20,20
Fluktuationsquote		%	8,9	8,9
Leerstandsquote		%	4,9	4,8
davon maßnahmenbedingt		%	4,0	3,6

Ertragslage

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

	2018	2017	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Hausbewirtschaftung	9.916	7.963	1.953
Bautätigkeit	-1.856	-1.747	-109
Verkaufstätigkeit	1.037	2.402	-1.365
Sonstige Geschäftsvorfälle	-37	-324	287
Betriebsergebnis	9.060	8.294	766
Beteiligungs- und Finanzergebnis	-827	-756	-71
Neutrales Ergebnis	391	146	245
	8.624	7.684	940
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-1.147	-408	-739
Jahresüberschuss	7.477	7.276	201

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung ist gegenüber dem Vorjahr um TEUR 1.953 auf TEUR 9.916 gestiegen. Zu dieser Ergebnisverbesserung haben insbesondere höhere Sollmieten abzüglich Erlösschmälerungen (+TEUR 1.168) und gesunkene Instandhaltungskosten (-TEUR 1.063) beigetragen.

Das Ergebnis der Bautätigkeit (-TEUR 1.856) hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 109 vermindert. Es ergibt sich aus zugeordneten Verwaltungskosten (TEUR 1.788) und aus Abbruchkosten (TEUR 263), denen aktivierte Eigenleistungen (TEUR 195) gegenüberstehen.

Das Ergebnis der Verkaufstätigkeit von TEUR 1.037 resultiert aus einem Gewinn der Verkaufstätigkeit im Anlagevermögen von TEUR 921 und einem Gewinn der Verkaufstätigkeit des Umlaufvermögens von TEUR 116. Das Ergebnis der Verkaufstätigkeit im Anlagevermögen resultiert aus Buchgewinnen von 1.073 abzüglich verrechneter Verwaltungskosten für die Verkaufstätigkeit des Anlagevermögens (TEUR 132) und übriger angefallener Kosten (TEUR 20). Das Ergebnis aus der Verkaufstätigkeit des Umlaufvermögens ergibt sich aus einem Gewinn aus dem Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens von TEUR 274, aus in Ausübung des Bilanzierungswahlrechtes gemäß § 255 Abs. 2 HGB nicht aktivierter, aber verrechneter Personal- und Sachaufwand für die Verkaufstätigkeit des Umlaufvermögens von TEUR 132, aus einer Erhöhung der in Vorjahren gebildeten Rückstellung für noch anfallende Erschließungskosten für in früheren Jahren veräußerte Grundstücke infolge von Umplanungen u.a. von TEUR 23 und aus sonstigen Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke von TEUR 3.

Das Ergebnis aus den sonstigen Geschäftsvorfällen beträgt -TEUR 37. Das um TEUR 287 verbesserte Ergebnis ist im Wesentlichen auf gesunkene sonstige Aufwendungen (-TEUR 340) zurückzuführen.

Den Zins- und Beteiligungserträgen von TEUR 146 steht die Aufzinsung langfristiger Rückstellungen von TEUR 940, Bereitstellungsprovision TEUR 24 und sonstige Zinsen TEUR 9 gegenüber.

Das neutrale Ergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 245 auf +TEUR 391 verbessert. Die Ergebnisverbesserung resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme erhöhte sich im Vergleich zum vorangegangenen Bilanzstichtag um TEUR 18.530 auf TEUR 345.584, dies ist insbesondere auf eine Erhöhung des Sachanlagevermögens um TEUR 20.528 zurückzuführen.

Die lang- und mittelfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital überwiegend gedeckt. Das Sachanlagevermögen beläuft sich auf 91,8 % (Vorjahr: 90,8 %) der Bilanzsumme. Die Eigenkapitalquote beträgt 22,0 % (Vorjahr 22,7 %), das langfristige Fremdkapital hat einen Anteil von 68,7 % (Vorjahr: 67,7 %) 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, weiter steigenden Baukosten sowie steigenden Zinsen 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. 19% 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 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.

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 NGN Netzgesellschaft Niederrhein mbH, der SWK Energie GmbH, der Verwaltungsgesellschaft Waldgut Schirmau mbH, der Zoo Krefeld gGmbH und der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Krefeld mbH eine angemessene Gegenleistung erhalten hat."

Prognosebericht

Im Wirtschaftsplan wird nach vorsichtigen Schätzungen für 2019 bzw. 2020 ein Jahresüberschuss von TEUR 6.656 bzw. TEUR 7.525 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 2019 / 2020 sind Bauinvestitionen für Neubau- und Umbaumaßnahmen in Höhe von TEUR 46.192 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 § 289f Absatz 4 HGB

Die Wohnstätte Krefeld AG unterliegt als drittelparitätisch mitbestimmtes Unternehmen nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 S.2 DrittelbG den Verpflichtungen aus § 76 Abs.4 und § 111 Abs.5 AktG sowie den Erklärungsvorschriften des § 289f 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 2022 festzuhalten.

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 2022 keine hiervon abweichende Zielgröße festgelegt werden.

III. Führungsebenen unterhalb des Vorstandes

Die erste Führungsebene unterhalb des Vorstandes der Wohnstätte Krefeld setzt sich aus 4 männlichen Geschäftsbereichsleitern zusammen. Da mittelfristig eine Änderung in der Geschäftsbereichsleitung nicht vorgesehen ist, kann bis zum 30. Juni 2022 keine hiervon abweichende Zielgröße festgelegt werden. Die zweite Führungsebene der Wohnstätte Krefeld besteht derzeit aus 7 männlichen Abteilungsleitern. Da auch hier mittelfristig keine Änderung vorgesehen ist, kann bis zum 30. Juni 2022 keine hiervon abweichende Zielgröße festgelegt werden.

Krefeld, den 29.03.2019

Der Vorstand

Dipl.-Betriebswirt Siegert

Bilanz zum 31.12.2018

Aktivseite

	Geschäftsjahr 2018		Vorjahr 2017
	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte		97.473,72	144.403,82
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	252.794.191,15		248.060.506,31
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	30.153.640,81		8.214.128,67
3. Grundstücke ohne Bauten	2.729.033,86		3.513.699,21
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	49.219,16		49.219,16
5. Technische Anlagen und Maschinen	12,10		12,10
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.332.948,61		865.405,00
7. Anlagen im Bau	28.736.392,01		35.593.948,70
8. Bauvorbereitungskosten	601.536,73	317.396.974,43	572.362,99
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00		25.000,00
2. Sonstige Ausleihungen	103.542,75		112.275,40
3. Andere Finanzanlagen	350,00	128.892,75	350,00
Anlagevermögen insgesamt		317.623.340,90	297.151.311,36
B. Umlaufvermögen			
1. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	928.006,45		951.754,77
2. Bauvorbereitungskosten	8.243,38		3.986,50
3. Unfertige Leistungen	16.490.307,32		16.605.039,31
4. Andere Vorräte	10.577,10	17.437.134,25	4.958,02
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	202.214,01		267.912,48
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	508.660,71		461.522,71
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	10.185,68		7.158,41
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.015,95		114.257,99
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	162.868,56		162.188,92
6. Sonstige Vermögensgegenstände	2.368.402,81	3.256.347,72	1.621.164,57
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		7.055.554,45	9.568.954,12
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	63.138,00		58.595,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	148.505,01	211.643,01	74.829,60
Bilanzsumme		345.584.020,33	327.053.633,76

Passivseite

A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		7.774.000,00	7.774.000,00
1. Nennwert eigener Anteile		-481.000,00	-481.000,00
Ausgegebenes Kapital		7.293.000,00	7.293.000,00
II. Kapitalrücklage		11.900.000,00	11.900.000,00
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.634.344,50		1.634.344,50
2. Bauerneuerungsrücklage	46.175.701,96	47.810.046,46	43.829.701,96
Andere Gewinnrücklagen	0,00		0
IV. Gewinnvortrag	1.592.032,20		2.388.887,22
V. Jahresüberschuss	7.477.118,81	9.069.151,01	7.275.608,58
Eigenkapital insgesamt		76.072.197,47	74.321.542,26
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	7.482.916,00		6.850.176,00
2. Steuerrückstellungen	1.046.509,46		498.026,73

	Geschäftsjahr 2018		Vorjahr 2017
	EUR	EUR	EUR
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	0,00		0,00
3. Sonstige Rückstellungen	6.102.045,18	14.631.470,64	7.367.751,46
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	213.254.974,88		198.200.635,58
davon gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht: EUR 34.786.989,67 (Vorjahr: EUR 35.157.947,52)			
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	16.074.649,87		16.792.005,60
3. Erhaltene Anzahlungen	18.547.995,39		18.424.410,74
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	774.500,65		1.101.068,87
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	44.300,63		40.023,50
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.324.824,09		3.229.938,60
7. Sonstige Verbindlichkeiten	40.873,71	254.062.119,22	12.365,42
davon aus Steuern EUR 29.783,85 (Vorjahr: EUR 0,00)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 3.257,97 (Vorjahr: EUR 4.343,98)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Rechnungsabgrenzungsposten		818.233,00	215.689,00
Bilanzsumme		345.584.020,33	327.053.633,76

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018

	Geschäftsjahr 2018		Vorjahr 2017
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	57.293.942,12		55.997.070,35
b) aus Verkauf von Grundstücken	665.750,00		5.262.990,00
c) aus Betreuungstätigkeit	2.310,00		2.310,00
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	643.269,18	58.605.271,30	661.061,18
2. Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-241.050,20	-1.386.178,10
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		195.243,26	236.531,74
4. Sonstige betriebliche Erträge		2.846.637,03	2.841.907,93
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	27.265.784,76		28.539.587,41
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	290.004,56		2.325.565,09
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	11.214,83	27.567.004,15	10.656,81
Rohergebnis		33.839.097,24	32.739.883,79
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	5.093.952,20		5.065.006,02
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.488.320,33	6.582.272,53	1.436.516,09
davon für Altersversorgung EUR 590.009,74 (Vorjahr: EUR 552.683,88)			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände			
des Anlagevermögens und Sachanlagen		8.635.455,24	8.215.847,76
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.532.881,41	2.810.551,82
Erträge aus Beteiligungen	0,00		0,00
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 0,00			
9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	135.737,09		136.531,18
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	11,38		11,38
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	10.783,03	146.531,50	14.671,57
Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		0,00	0,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		5.931.924,60	5.977.212,90
davon aus Aufzinsung EUR 939.637,36 (Vorjahr: EUR 894.889,05)			
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		1.146.670,47	407.634,99
14. Ergebnis nach Steuern		9.156.424,49	8.978.328,34
15. Sonstige Steuern		1.679.305,68	1.702.719,76

	Geschäftsjahr 2018	Vorjahr 2017
	EUR	EUR
16. Jahresüberschuss	7.477.118,81	7.275.608,58
17. Gewinnvortrag	1.592.032,20	2.388.887,22
18. Bilanzgewinn	9.069.151,01	9.664.495,80

Anhang

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.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Immaterielle Vermögensgegenstände

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

Sachanlagevermögen

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger und außerplanmäßiger Abschreibungen bewertet. Bei den Sachanlagezugängen sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten sowie Kosten für technische Eigenleistungen und Regiebetriebsleistungen angesetzt. Fremdkapitalzinsen werden in die Herstellungskosten 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. Bauten mit überwiegend gewerblicher Nutzung werden entsprechend der steuerlichen Abschreibungssätze mit 3% der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abgeschrieben. Separate Stellplatzanlagen bzw. Garagen werden auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 15 bzw. 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 250,00 EUR (bis 2017: 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 250,00 EUR (bis 2017: bis zu je 150,00 EUR)) werden im Zugangsjahr in voller Höhe abgeschrieben. Auf Bauvorbereitungskosten wurden außerplanmäßig 25.446,91 EUR 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.

Rückstellungen

Rückstellungen wurden entsprechend § 249 Abs. 1 HGB für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet und in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages bemessen. Pensionsrückstellungen sind aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens bewertet. Als versicherungsmathematisches Bewertungsverfahren wurde das

Anwartschaftsbarwertverfahren (PUC-Methode) auf Basis der "Richtwerttafeln 2018 G" von Klaus Heubeck und eines Kapitalisierungszinsfußes von 3,21 % 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 Pensionierungsalter 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. 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 2,32 % 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 2018

		davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	
Forderungen	insgesamt	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
aus Vermietung	202.214,01	2.852,23	5.124,61
aus Verkauf von Grundstücken	508.660,71	0,00	0,00
aus Betreuungstätigkeit	10.185,68	0,00	0,00
aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.015,95	0,00	0,00
gegen verbundene Unternehmen	162.868,56	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	2.368.402,81	24.722,99	26.804,87
	3.256.347,72	27.575,22	31.929,48

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

Anlagenspiegel 2018

	Anschaffungs- / Herstellungskosten 01.01.2018	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs- / Herstellungskosten 31.12.2018
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	894.577,41	7.657,65	-137.736,73	0,00	764.498,33
Sachanlagen					
				13.183.266,72	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	455.487.593,30	1.054.722,54	-2.043.952,38	-138.797,83*	467.542.832,35
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-und anderen Bauten	13.213.191,70	47.892,94	0,00	22.221.671,88	35.482.756,52
Grundstücke ohne Bauten	3.513.699,21	3.111,66	-226.770,38	-561.006,63	2.729.033,86
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	49.219,16	0,00	0,00	0,00	49.219,16
Technische Anlagen und Maschinen	31.348,15	0,00	0,00	0,00	31.348,15
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.143.186,71	1.855.492,06	-192.753,17	0,00	3.805.925,60
				1.477.810,52	
Anlagen im Bau	35.593.948,70	27.056.526,47	0,00	-35.391.893,68	28.736.392,01
Bauvorbereitungskosten	572.362,99	978.704,14	-25.446,91	-924.083,49	601.536,73
				36.882.749,12	
	510.604.549,92	30.996.449,81	-2.488.922,84	-37.015.781,63	538.979.044,38
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00

	Anschaffungs- / Herstellungskosten 01.01.2018	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs- / Herstellungskosten 31.12.2018
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Sonstige Ausleihungen	112.275,40	19.210,00	-27.942,65	0,00	103.542,75
Andere Finanzanlagen	350,00	0,00	0,00	0,00	350,00
	137.625,40	19.210,00	-27.942,65	0,00	128.892,75
				36.882.749,12	
	511.636.752,73	31.023.317,46	-2.654.602,22	-37.015.781,63	539.872.435,46

	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2018	Abschreibungen des Geschäftsjahres 2018	Abschreibungen Abgänge 2018	Abschreibungen (kumuliert) 31.12.2018
	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	750.173,59	54.587,75	-137.736,73	667.024,61
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	207.427.086,99	7.848.121,14	-526.566,93	214.748.641,20
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-und anderen Bauten	4.999.063,03	330.052,68	0,00	5.329.115,71
Grundstücke ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	0,00	0,00	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	31.336,05	0,00	0,00	31.336,05
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.277.781,71	377.246,76	-182.051,48	1.472.976,99
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	25.446,91	-25.446,91	0,00
	213.735.267,78	8.580.867,49	-734.065,32	221.582.069,95
Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00
	214.485.441,37	8.635.455,24	-871.802,05	222.249.094,56

	Buchwert am 31.12.2018	Buchwert am 31.12.2017
	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	97.473,72	144.403,82
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	252.794.191,15	248.060.506,31
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-und anderen Bauten	30.153.640,81	8.214.128,67
Grundstücke ohne Bauten	2.729.033,86	3.513.699,21
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	49.219,16	49.219,16
Technische Anlagen und Maschinen	12,10	12,10
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.332.948,61	865.405,00
Anlagen im Bau	28.736.392,01	35.593.948,70
Bauvorbereitungskosten	601.536,73	572.362,99
	317.396.974,43	296.869.282,14
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	25.000,00

	Buchwert am 31.12.2018	Buchwert am 31.12.2017
	EUR	EUR
Sonstige Ausleihungen	103.542,75	112.275,40
Andere Finanzanlagen	350,00	350,00
	128.892,75	137.625,40
	317.623.340,90	297.151.311,36

*Umwidmung von Grundstücken i.H.v. 133.032,51 EUR von der Position "Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten" des Anlagevermögens zur Position "Grundstücke ohne Bauten" des Umlaufvermögens

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	43.829.701,96	2.346.000,00	46.175.701,96

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 1.063.935,00 EUR (Vorjahr: 932.926,00 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 noch anfallende Erschließungskosten bei Verkaufsgrundstücken (TEUR 1.725), für Risiken beim Objekt Bromeledonk (TEUR 1.664), für erhaltene, noch nicht abgerechnete Bauleistungen für das Anlagevermögen (TEUR 972), für unterlassene Instandhaltungen, die bis zum 31. März 2019 durchzuführen sind (TEUR 435), für Zuschüsse zur Kranken- und Pflegeversicherung für ein ehemaliges Vorstandsmitglied (TEUR 391), für angefallene Überstunden (TEUR 257), für eine Kaufpreisrente (TEUR 193), für Jahresabschluß und Prüfungskosten (TEUR 180), für Arbeitnehmerjubiläum (TEUR 163) sowie für Urlaubsreste (TEUR 104). Rückstellungen mit einer Laufzeit über einem Jahr werden gemäß § 253 Abs. 2 HGB entsprechend bewertet.

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

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

Verbindlichkeitenspiegel	2018		Davon	
	Insgesamt	unter 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
	EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber	213.254.974,88	10.543.467,56	39.987.276,58	162.724.230,74
Kreditinstituten	(198.200.635,58)	(8.228.574,77)	(38.313.336,76)	(151.658.724,05)
Verbindlichkeiten gegenüber	16.074.649,87	2.574.554,74	1.578.608,41	11.921.486,72
anderen Kreditgebern	(16.792.005,60)	(2.888.128,70)	(1.566.903,11)	(12.336.973,79)
Erhaltene Anzahlungen	18.547.995,39	18.547.995,39	-,--	-,--
	(18.424.410,74)	(18.424.410,74)	(-,--)	(-,--)
Verbindlichkeiten	774.500,65	774.500,65	-,--	-,--
aus Vermietung	(1.101.068,87)	(1.101.068,87)	(-,--)	(-,--)
Verbindlichkeiten aus	44.300,63	44.300,63	-,--	-,--
Betreuungstätigkeit	(40.023,50)	(40.023,50)	(-,--)	(-,--)
Verbindlichkeiten aus	5.324.824,09	5.324.824,09	-,--	-,--
Lieferungen und Leistungen	(3.229.938,60)	(3.229.938,60)	(-,--)	(-,--)
Sonstige Verbindlichkeiten	40.873,71	38.701,75	2.171,96	-,--
	(12.365,42)	(9.107,45)	(3.257,97)	(-,--)
	254.062.119,22	37.848.344,81	41.568.056,95	174.645.717,46
	(237.800.448,31)	(33.921.252,63)	(39.883.497,84)	(163.995.697,84)

Verbindlichkeitenspiegel	Gesichert	
	durch Grundpfand rechte	Bürgschaft
	EUR	EUR

Verbindlichkeitenspiegel	Gesichert durch Grundpfand rechte EUR	Bürgschaft EUR
Verbindlichkeiten gegenüber	187.543.744,56	25.711.230,32
Kreditinstituten	(169.828.338,66)	(28.372.296,92)
Verbindlichkeiten gegenüber	13.924.649,87	-,--
anderen Kreditgebern	(14.370.879,20)	(-,--)
Erhaltene Anzahlungen	-,--	-,--
	(-,--)	(-,--)
Verbindlichkeiten	-,--	-,--
aus Vermietung	(-,--)	(-,--)
Verbindlichkeiten aus	-,--	-,--
Betreuungstätigkeit	(-,--)	(-,--)
Verbindlichkeiten aus	-,--	-,--
Lieferungen und Leistungen	(-,--)	(-,--)
Sonstige Verbindlichkeiten	-,--	-,--
	(-,--)	(-,--)
	201.468.394,43	25.711.230,32
	(184.199.217,86)	(28.372.296,92)

*die Vorjahreszahlen in Klammern

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind als wesentliche periodenfremde Erträge vorwiegend Buchgewinne aus Anlagenverkäufen in Höhe von 1.076 TEUR und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 398 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 von 30.571 TEUR für vergebene Bau- und Modernisierungsaufträge ist durch zugesagte, aber noch nicht valutierte Kredite und im Übrigen durch Eigenkapital gedeckt.

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 191.914,40 EUR.

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

Es bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene Treuhandvermögen bzw. Treuhandverbindlichkeiten in Höhe von jeweils 12.806,31 EUR.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
kaufmännische Mitarbeiter	39	5
technische Mitarbeiter	27	2
Mitarbeiter im Regiebetrieb		
Hauswarte, u.a.	10	4
	76	11

Außerdem wurden durchschnittlich 7 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. 4.436 TEUR. Es wird erwartet, dass die derzeitigen Beiträge oder Umlagen zukünftig steigen werden.

Die Vorstandsbezüge belaufen sich im Geschäftsjahr 2018 auf 329.170,72 EUR. Sie entfallen ausschließlich auf das alleinige Vorstandsmitglied Thomas Siegert. Neben dem Gehalt von 300.000,00 EUR beinhalten sie einen Zuschuss zur Kranken- und Pflegeversicherung einschließlich Steuerausgleich in Höhe von 15.749,73 EUR sowie den geldwerten Vorteil für einen Firmenwagen in Höhe von 10.966,56 EUR und den geldwerten Vorteil für Versicherungen u.a. in Höhe von 2.454,43 EUR. Darüber hinaus wurde Herrn Siegert ein lebenslängliches Ruhegeld zugesagt. Das zu zahlende Ruhegeld beträgt zu Beginn seiner Vorstandstätigkeit am 01. August 2002 30 v.H. seines Gehaltes und steigt mit jedem weiteren Vertragsjahr um 2 v.H. bis zum Höchstsatz von 75 v.H. seines Gehaltes. Der Anspruch besteht auch bei einer vorzeitigen Beendigung des Dienstverhältnisses durch die Gesellschaft. Der Barwert der Zusage bei regulärer Beendigung seiner Vorstandstätigkeit beträgt 3.049.327,00 EUR. Dieser Betrag wurde von der Gesellschaft per 31.12.2018 zurückgestellt.

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind Honorare des Abschlussprüfers in Höhe von insgesamt 62.343,15 EUR (ohne Umsatzsteuer) enthalten. Davon entfallen auf Prüfungskosten des Jahresabschlusses 53.866,51 EUR, auf Prüfungskosten nach der Makler- und Bauträgerverordnung 2.320,64 EUR und auf Steuerberatungsleistungen 6.156,00 EUR.

Die Aufsichtsratsmitglieder erhielten eine Auslagenerstattung von insgesamt 13.140,00 EUR.

An frühere Mitglieder des Vorstandes und ihre Hinterbliebenen wurden insgesamt 315.597,99 EUR gezahlt. Für laufende Pensionsverpflichtungen gegenüber dieser Personengruppe wurde eine Rückstellung in Höhe von 4.433.589,00 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.

Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten bestehen in Höhe von 14.307.800,00 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.

Mitglied des Vorstandes ist:

Dipl.-Betriebswirt Thomas Siegert, Willich

Mitglieder des Aufsichtsrates sind:

Jürgen Hengst, (Vorsitzender), Oberstudienrat i.R., Krefeld; Vergütung 2.160,00 EUR

Dr. Stefan Galke, Rechtsanwalt, Krefeld; Vergütung 720,00 EUR

Sabine Grünwald, techn. Angestellte, Wohnstätte, Krefeld; Vergütung 720,00 EUR

Paul Hoffmann, Arzt, Krefeld; Vergütung 720,00 EUR

Bastian Imig, Syndikusrechtsanwalt, Wohnstätte, Krefeld; Vergütung 720,00 EUR

Bruno Kierdorf, techn. Angestellter, Wohnstätte, Krefeld; Vergütung 720,00 EUR

Markus Kirschbaum, Sparkassendirektor, Kempen; Vergütung 540,00 EUR

Timo Axel Kühn, Kaufmännischer Geschäftsführer, Krefeld; Vergütung 720,00 EUR

Hans-Peter Leitinger, Dipl. Betriebswirt, Wohnstätte, Krefeld; Vergütung 540,00 EUR

Martin Linne, Baudezernent, Duisburg; Vergütung 540,00 EUR

Heidi Matthias, Dipl. Designerin, Krefeld; Vergütung 720,00 EUR

Halide Özkurt, Sozialpädagogin, Krefeld; Vergütung 720,00 EUR

Dominik Tschorn (2. stellv. Vorsitzender), kfm. Angestellter, Wohnstätte, Krefeld; Vergütung 1.440,00 EUR

Jürgen Wettingfeld (1. stellv. Vorsitzender), Dipl. Ing., Krefeld; Vergütung 1.440,00 EUR

Benedikt Winzen, Wirtschaftswissenschaftler, Krefeld; Vergütung 720,00 EUR

Der Vorstand schlägt der Hauptversammlung zur Gewinnverwendung vor, aus dem Bilanzgewinn von 9.069.151,01 EUR eine Dividende von 78,52% entspricht 5.726.463,60 EUR an die dividendenberechtigten Aktionäre auszuschütten und 2.545.000,00 EUR in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen sowie 797.687,41 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 2018 7.774.000,00 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 520,00 EUR. Am gezeichneten Kapital ist die Hauptaktionärin Stadt Krefeld mit 5.461.040,00 EUR oder 70,25 v.H. beteiligt.

Eigene Anteile

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

Krefeld, den 29.03.2019

Der Vorstand

Dipl.-Betriebswirt Siegert

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Wohnstätte Krefeld Wohnungs-Aktiengesellschaft, Krefeld

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Wohnstätte Krefeld Wohnungs-Aktiengesellschaft, Krefeld, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wohnstätte Krefeld Wohnungs-Aktiengesellschaft, Krefeld, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 geprüft. Die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f Abs. 4 HGB (Angaben zur Frauenquote) haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

• entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 und

• vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der oben genannten Erklärung zur Unternehmensführung.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f Abs. 4 HGB (Angaben zur Frauenquote).

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

• wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, den inhaltlich geprüften Bestandteilen des Lageberichts oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder

• anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

• identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

• gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.

• beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

• ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

• beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

• beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzes-entsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

• führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Düsseldorf, 5. April 2019

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

Dr. Ranker, Wirtschaftsprüfer

Crummenerl, Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2018

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 2018 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 06.07.2018 den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, zum Abschlussprüfer.

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. Bei der Prüfung des Lageberichtes ist weiterhin festgestellt worden, ob die Angaben nach § 289f HGB zur Frauenquote gemacht wurden. Als Ergebnis der Prüfung hat der

Verband 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 2018, den Lagebericht sowie den Vorschlag des Vorstands für die Gewinnverwendung einer eigenen Prüfung unterzogen. Gegen den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 und den Lagebericht sind keine Einwendungen zu erheben.

Der Aufsichtsrat billigt daher den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 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 05. Juni 2019

Der Aufsichtsratsvorsitzende

Jürgen Hengst
