Suchergebnis

Name	Bereich	Information	V.-Datum
Wohnstätte Krefeld, Wohnungs-Aktiengesellschaft Krefeld	Rechnungslegung/ Finanzberichte	Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020	10.09.2021

Wohnstätte Krefeld, Wohnungs-Aktiengesellschaft

Krefeld

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020

Lagebericht 2020

Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Die Corona-Pandemie hat die Weltwirtschaft 2020 in weiten Teilen drastisch einbrechen lassen. Weltweit setzte ab Mai 2020 eine wirtschaftliche Erholung nach den Monaten März und April ein, die den Höhepunkt der ersten Corona-Welle darstellten. Diese Erholung hat durch die zweite Welle an Fahrt verloren. Die Unsicherheit über den Pandemieverlauf beeinträchtigt die Investitionskraft von Unternehmen sowie die Bereitschaft von privaten Haushalten, größere Anschaffungen zu tätigen.

Die Normalisierung der wirtschaftlichen Tätigkeiten wird aber wohl auf absehbare Zeit nicht zu einer vollständigen Rückkehr auf die vor der Krise erwarteten Wachstumstrends führen. Diese Entwicklungen führen vermutlich zu einem deutlichen Anstieg von Insolvenzen und einem Abbau von Arbeitsplätzen, die nur langsam nach der Krise an anderer Stelle wieder entstehen werden.

Die Corona-Krise betrifft die Wirtschaftsbereiche in unterschiedlicher Intensität. Ähnlich wie in anderen Volkswirtschaften brach auch im Euroraum die Aktivität in den Bereichen Handel, Verkehr, Gastgewerbe und personennahe Dienstleistungen ein. Wirtschaftsbereiche wie die Land- und Forstwirtschaft, Information und Kommunikation, Finanz- und Versicherungsdienstleistungen sowie Grundstücks- und Wohnungswesen, in denen soziale Interaktion kein wesentlicher Bestandteil des Geschäftsmodells ist, schnitten deutlich besser ab.

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. Der marktbedingte Leerstand hat sich in Krefeld weiter reduziert.

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 2020 erreicht.

Geschäftsergebnis

Gegenüber dem Vorjahr hat sich das Jahresergebnis um TEUR 6.781 auf TEUR 14.551 erhöht. Dies ist im Wesentlichen auf den Verkauf einer 142.807 qm großen Bauerwartungslandfläche im geplanten Baugebiet Fischeln Süd-West zurückzuführen.

Bestandsbewirtschaftung

Am 31. Dezember 2020 befanden sich 1.479 Häuser mit 8.934 Wohnungen, davon 1.757 WE öffentlich gefördert und 7.177 WE frei finanziert, 2 Seniorenheime, 92 Gewerbeeinheiten und 2.906 Garagen bzw. Stellplätze mit einer Wohn- und Nutzfläche von 630.898 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 2020 auf TEUR 9.376 bzw. TEUR 1.285. 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 1.212.740 qm. Davon sind 12.332 qm unbebaute Grundstücke, die in den nächsten Jahren soweit möglich bebaut werden sollen.

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr im Rahmen von Mieterprivatisierungen bzw. durch Verkauf an Kapitalanleger 9 Eigentumswohnungen, 2 Mieteinfamilienhäuser, 1 Zweifamilienhaus und 2 Mehrfamilienhäuser mit 12 Wohnungen veräußert.

Im Umlaufvermögen werden zum Verkauf bestimmte unbebaute Grundstücksflächen von 96.875 qm ausgewiesen. Im Berichtsjahr wurden 10 Grundstücke im Baugebiet Weiden in Krefeld Oppum veräußert.

Bautätigkeit

Im Geschäftsjahr 2020 hat die Gesellschaft 15 Neubauten mit 125 Wohnungen und 7 Gewerbeeinheiten sowie 3 Umbauten mit 24 Wohnungen bezugsfertig erstellt. Zurzeit befinden sich 2 Häuser mit 19 Mietwohnungen im Bau.

Personalwesen

Am 31. Dezember 2020 hat die Gesellschaft 69 Vollzeit- und 14 Teilzeitbeschäftigte. Außerdem wurden 9 Auszubildende beschäftigt.

Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	in	2020	2019
Eigenkapitalquote	%	23,0	20,8
Eigenkapitalrentabilität	%	18,4	10,9
Cashflow	TEUR	24.683	17.677
Durchschnittliche Sollmiete	EUR/qm/mtl.	5,79	5,70
Instandhaltungskosten	EUR/qm	18,40	20,40
Fluktuationsquote	%	8,6	8,7
Leerstandsquote	%	4,3	4,9
davon maßnahmenbedingt	%	3,7	4,1

Ertragslage

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

	2020	2019	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Hausbewirtschaftung	11.693	9.404	2.289
Bautätigkeit	-2.122	- 1.980	- 142
Verkaufstätigkeit	7.241	2.088	5.153
Sonstige Geschäftsvorfälle	-206	83	-289
Betriebsergebnis	16.606	9.595	7.011
Beteiligungs- und Finanzergebnis	- 742	- 1.026	284
Neutrales Ergebnis	118	-51	169
	15.982	8.518	7.464
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 1.431	-748	-683
Jahresüberschuss	14.551	7.770	6.781

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung ist gegenüber dem Vorjahr um TEUR 2.289 auf TEUR 11.693 gestiegen. Zu dieser Ergebnisverbesserung haben insbesondere höhere Sollmieten abzüglich Erlösschmälerungen (+TEUR 1.502) und gesunkene Instandhaltungskosten (-TEUR 1.128) bei gestiegenen Abschreibungen (+TEUR 569) beigetragen.

Das Ergebnis der Bautätigkeit (-TEUR 2.122) hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 142 vermindert. Es ergibt sich aus zugeordneten Verwaltungskosten (TEUR 1.981) und aus Abbruchkosten (TEUR 301), denen aktivierte Eigenleistungen (TEUR 160) gegenüberstehen.

Das Ergebnis der Verkaufstätigkeit von TEUR 7.241 resultiert aus einem Gewinn der Verkaufstätigkeit im Anlagevermögen von TEUR 7.245 und einem Verlust der Verkaufstätigkeit des Umlaufvermögens von -TEUR 4. Das Ergebnis der Verkaufstätigkeit im Anlagevermögen resultiert aus Buchgewinnen von TEUR 7.408 abzüglich verrechneter Verwaltungskosten für die Verkaufstätigkeit des Anlagevermögens (TEUR 159) und übriger angefallener Kosten (TEUR 4). Das Ergebnis aus der Verkaufstätigkeit des Umlaufvermögens ergibt sich aus einem Gewinn aus dem Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens von TEUR 160, aus in Ausübung des Bilanzierungswahlrechtes gemäß § 255 Abs. 2 HGB nicht aktivierter, aber verrechneter Personal- und Sachaufwand für die Verkaufstätigkeit des Umlaufvermögens von TEUR 159 sowie aus sonstigen Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke von TEUR 5.

Das Ergebnis aus den sonstigen Geschäftsvorfällen beträgt -TEUR 206. Das um TEUR 289 verminderte Ergebnis ist im Wesentlichen auf gestiegene Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen (+TEUR 61), gestiegene Verluste aus Schadensfällen (+TEUR 47) sowie Abschreibungen auf Forderungen (+TEUR 87) zurückzuführen.

Den Zins- und Beteiligungserträgen von TEUR 158 steht die Aufzinsung langfristiger Rückstellungen von TEUR 879, Bereitstellungsprovision TEUR 4 und sonstige Zinsen TEUR 17 gegenüber.

Das neutrale Ergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 169 auf +TEUR 118 verbessert. Die Ergebniserhöhung resultiert im Wesentlichen aus höheren Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen (+TEUR 141).

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme erhöhte sich im Vergleich zum vorangegangenen Bilanzstichtag um TEUR 2.790 auf TEUR 378.632, dies ist insbesondere auf eine Erhöhung des Sachanlagevermögens um TEUR 4.625 bei einer Verringerung der Flüssigen Mittel um -TEUR 2.593 zurückzuführen.

Die lang- und mittelfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital überwiegend gedeckt. Das Sachanlagevermögen beläuft sich auf 90,5 % (Vorjahr: 89,9 %) der Bilanzsumme. Die Eigenkapitalquote beträgt 23,0 % (Vorjahr 20,8 %), das langfristige Fremdkapital hat einen Anteil von 68,6 % (Vorjahr: 70,6 %) 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, 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

Die Finanzierungssituation ist weiterhin als positiv zu bewerten. Die anhaltende Niedrigzinsphase sichert die Wirtschaftlichkeit von Neubau-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Die seit Jahren betriebene strategische Entwicklung des Immobilienportfolios wird auch weiterhin die Ertragsstärke der Gesellschaft sichern.

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 2021 bzw. 2022 ein Jahresüberschuss von TEUR 8.119 bzw. TEUR 7.852 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 2021 / 2022 sind Bauinvestitionen für Neubau- und Umbaumaßnahmen in Höhe von TEUR 21.792 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 29.03.2021

Der Vorstand

Dipl.-Betriebswirt Siegert

Bilanz zum 31.12.2020

Aktivseite

	Geschäftsjahr 2020		Vorjahr 2019
	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte		167.854,74	212.011,67
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	288.820.610,56		271.641.175,37
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	47.293.690,86		28.684.393,04
Grundstücke ohne Bauten	985.628,87		2.504.722,58
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	49.219,16		49.219,16
Technische Anlagen und Maschinen	12,10		12,10
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.074.564,02		2.395.214,81

	Geschäftsjahr 2020		Vorjahr 2019
	EUR	EUR	EUR
Anlagen im Bau	2.613.333,52		32.080.149,50
Bauvorbereitungskosten	676.541,96	342.513.601,05	535.534,21
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00		25.000,00
Sonstige Ausleihungen	86.760,09		102.782,37
Andere Finanzanlagen	350,00	112.110,09	350,00
Anlagevermögen insgesamt		342.793.565,88	338.230.564,81
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	936.080,56		1.270.189,27
Bauvorbereitungskosten	69.387,62		21.649,92
Unfertige Leistungen	17.330.693,24		16.828.717,82
Andere Vorräte	28.476,75	18.364.638,17	506,45
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	191.467,14		224.886,36
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	611.721,50		540.465,70
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	4.667,33		20.105,78
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		102.856,38
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	171.029,42		162.195,85
Sonstige Vermögensgegenstände	2.900.485,08	3.879.370,47	2.249.790,66
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		13.379.851,31	15.973.041,05
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	93.444,00		103.523,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	120.866,67	214.310,67	113.021,64
Bilanzsumme		378.631.736,50	375.841.514,69
Passivseite			
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	51.560.701,96	53.195.046,46	48.720.701,96
Gewinnvortrag	1.217,95		797.687,41
Jahresüberschuss	14.551.310,62	14.552.528,57	7.769.994,14
Eigenkapital insgesamt		86.940.575,03	78.115.728,01
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	8.998.005,00		8.164.621,00
Steuerrückstellungen	276.631,06		362.168,41
Sonstige Rückstellungen	7.486.064,16	16.760.700,22	7.279.428,38
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	228.735.388,52		235.451.064,81
davon gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht: EUR 33.251.987,78 (Vorjahr: EUR 33.968.927,96)			
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	19.758.433,93		20.297.289,33
Erhaltene Anzahlungen	18.529.800,86		18.744.444,44
Verbindlichkeiten aus Vermietung	808.186,90		744.861,42
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	45.990,34		42.279,40
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.292.773,99		4.612.681,84
Sonstige Verbindlichkeiten	383.823,23	272.554.397,77	725.963,65
davon aus Steuern EUR 373.465,05 (Vorjahr: EUR 705.425,54)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 1.085,95 (Vorjahr: EUR 3.171.96)			
Rechnungsabgrenzungsposten			
Rechnungsabgrenzungsposten		2.376.063,48	1.300.984,00
Bilanzsumme		378.631.736,50	375.841.514,69

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020

	Geschäftsjahr 2020	Vorjahr 2019

	Geschäftsjahr 2020 EUR	EUR	Vorjahr 2019 EUR
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	60.153.516,87 EUR	EUR	58.230.370,36 EUR
aus Verkauf von Grundstücken	722.160,00		442.900,00
aus Betreuungstätigkeit	2.310,00		2.310,00
aus anderen Lieferungen und Leistungen	862.667.44	61.740.654,31	879.358,78
Erhöhung / Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		167.866,71	787.420,09
Andere aktivierte Eigenleistungen		160.023,84	196.425,69
Sonstige betriebliche Erträge		8.912.354,45	3.795.842,95
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	27.738.202,00		28.641.220,07
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	231.930,36		697.428,64
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	221.862,65	28.191.995,01	160.845,33
Rohergebnis		42.788.904,30	34.835.133,83
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	5.205.025,95		5.087.172,24
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.636.932,67	6.841.958,62	1.503.586,58
davon für Altersversorgung EUR 708.320,78 (Vorjahr: EUR 573.648,63)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		10.288.588,90	9.629.575,56
Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.900.968,95	2.671.265,34
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	149.698,82		137.893,83
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,00		11,38
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7.655,08	157.353,90	19.540,52
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		5.289.082,05	5.902.950,23
davon aus Aufzinsung EUR 878.733,58 (Vorjahr: EUR 1.127.462,39)			
Steuern vom Einkommen und Ertrag		1.430.996,49	748.053,02
Ergebnis nach Steuern		16.194.663,19	9.449.976,59
Sonstige Steuern		1.643.352,57	1.679.982,45
Jahresüberschuss		14.551.310,62	7.769.994,14
Gewinnvortrag		1.217,95	797.687,41
Bilanzgewinn		14.552.528,57	8.567.681,55

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 Erstellung des Jahresabschlusses erfolgt nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und des Aktiengesetzes in der jeweils aktuellen Fassung.

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) werden im Zugangsjahr in voller Höhe abgeschrieben. Auf Bauvorbereitungskosten wurden außerplanmäßig 47.297,58 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. Bei dem Neubau Geschäftshaus Ostwall Quartier Krefeld wurde eine hinterlüftete Vorhangfassade aus Keramikplatten gebaut. Da diese Keramikplatten bei Defekten nicht kurzfristig lieferbar sind, wurden Ersatzplatten eingelagert und zu Anschaffungskosten ausgewiesen.

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 2,30 % 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 1,60 % 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.

Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen werden Tilgungszuschüsse, die über die Laufzeit der Mietpreisbindung planmäßig aufgelöst werden.

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

		davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	
	insgesamt	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
aus Vermietung	191.467,14	592,43	1.371,65
aus Verkauf von Grundstücken	611.721,50	0,00	0,00
aus Betreuungstätigkeit	4.667,33	0,00	0,00
gegen verbundene Unternehmen	171.029,42	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	2.900.485,08	26.593,45	29.169,51
	3.879.370,47	27.185,88	30.541,16

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen entfallen mit 149.698,82 EUR auf einen Gewinnabführungsvertrag und mit 21.330,60 EUR auf Lieferungs- und Leistungsbeziehungen.

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

Anlagenspiegel 2020

	Anschaffungs- / Herstellungskosten 01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs- / Herstellungskosten 31.12.2020
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände					

	Anschaffungs- / Herstellungskosten 01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs- / Herstellungskosten 31.12.2020
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	919.198,33	41.221,60	-82.232,02	0,00	878.187,91
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit				24.544.842,24	
Wohnbauten	493.621.317,27	1.879.031,35	-1.483.717,28	-224.315,07*	518.337.158,51
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	34.111.070,81	97.360,12	0,00	19.784.516,75	53.992.947,68
				232.196,15	
Grundstücke ohne Bauten	2.504.722,58	91.400,62	-1.729.639,82	-113.050,66	985.628,87
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	4.199.141,52	198.673,09	-251.793,85	0,00	4.146.020,76
				323.957,97	
Anlagen im Bau	32.080.149,50	15.951.092,50	-1.317.761,11	-44.424.105,34	2.613.333,52
				42.922,74	
Bauvorbereitungskosten	535.534,21	602.548,76	-293.556,44	-210.907,31	676.541,96
				44.928.435,85	
	567.132.503,20	18.820.106,44	-5.076.468,50	-44.972.378,38	580.832.198,61
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00
Sonstige Ausleihungen	102.782,37	14.250,00	-30.272,28	0,00	86.760,09
Andere Finanzanlagen	350,00	0,00	0,00	0,00	350,00
	128.132,37	14.250,00	-30.272,28	0,00	112.110,09
				44.928.435,85	
	568.179.833,90	18.875.578,04	-5.188.972,80	-44.972.378,38	581.822.496,61

	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2020	Abschreibungen des Geschäftsjahres 2020	Umbuchungen (+/-)	Abschreibungen Abgänge 2020	Abschreibungen (kumuliert) 31.12.2020
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	707.186,66	85.378,53	0,00	-82.232,02	710.333,17
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit					
Wohnbauten	221.980.141,90	8.372.801,64	0,00	-836.395,59	229.516.547,95
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.426.677,77	1.272.579,05	0,00	0,00	6.699.256,82
Grundstücke ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	31.336,05	0,00	0,00	0,00	31.336,05
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.803.926,71	510.532,10	0,00	-243.002,07	2.071.456,74
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	47.297,58	0,00	-47.297,58	0,00
	229.242.082,43	10.203.210,37	0,00	-1.126.695,24	238.318.597,56
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Ausleihungen	0,00	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	0,00	0,00
	229.949.269,09	10.288.588,90	0,00	-1.208.927,26	239.028.930,73

	Buchwert am 31.12.2020	Buchwert am 31.12.2019
	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	167.854,74	212.011,67
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit		
Wohnbauten	288.820.610,56	271.641.175,37
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	47.293.690,86	28.684.393,04
Grundstücke ohne Bauten	985.628,87	2.504.722,58
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	49.219,16	49.219,16
Technische Anlagen und Maschinen	12,10	12,10
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.074.564,02	2.395.214,81
Anlagen im Bau	2.613.333,52	32.080.149,50
Bauvorbereitungskosten	676.541,96	535.534,21
	342.513.601,05	337.890.420,77
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	25.000,00
Sonstige Ausleihungen	86.760,09	102.782,37
Andere Finanzanlagen	350,00	350,00
	112.110,09	128.132,37
	342.793.565,88	338.230.564,81

* Umwidmung von Grundstücken i.H.v. 43.942,53 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	48.720.701,96	2.840.000,00	51.560.701,96

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 1.142.087,00 EUR (Vorjahr: 971.540,00 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 unterlassene Instandhaltungen, die bis zum 31. März 2021 durchzuführen sind (TEUR 2.331), für Risiken beim Objekt Bromeledonk (TEUR 1.916), für erhaltene, noch nicht abgerechnete Bauleistungen für das Anlagevermögen (TEUR 1.079), für noch anfallende Erschließungskosten bei Verkaufsgrundstücken (TEUR 955), für Zuschüsse zur Kranken- und Pflegeversicherung für die Witwe eines ehemaligen Vorstandsmitgliedes (TEUR 269), für angefallene Überstunden (TEUR 243), für Jahresabschluss und Prüfungskosten (TEUR 195), für eine Kaufpreisrente (TEUR 180), für Arbeitnehmerjubiläum (TEUR 170) 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

	Insgesamt	unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
	EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber	228.735.388,52	11.292.451,27	43.109.549,96	174.333.387,29
Kreditinstituten	(235.451.064,81)	(11.398.196,06)	(43.840.247,74)	(180.212.621,01)
Verbindlichkeiten gegenüber	19.758.433,93	2.465.700,47	2.724.830,90	14.567.902,56
anderen Kreditgebern	(20.297.289,33)	(2.382.505,40)	(2.317.392,63)	(15.597.391,30)
Erhaltene Anzahlungen	18.529.800,86	18.529.800,86	-,--	-,--
	(18.744.444,44)	(18.744.444,44)	(-,--)	(-,--)
Verbindlichkeiten	808.186,90	808.186,90	-,--	-,--

	Insgesamt	unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
	EUR	EUR	EUR	EUR
aus Vermietung	(744.861,42)	(744.861,42)	(-,--)	(-,--)
Verbindlichkeiten aus	45.990,34	45.990,34	-,--	-,--
Betreuungstätigkeit	(42.279,40)	(42.279,40)	(-,--)	(-,--)
Verbindlichkeiten aus	4.292.773,99	4.292.773,99	-,--	-,--
Lieferungen und Leistungen	(4.612.681,84)	(4.612.681,84)	(-,--)	(-,--)
Sonstige Verbindlichkeiten	383.823,23	383.823,23	-,--	-,--
	(725.963,65)	(724.877,70)	(1.085,95)	(-,--)
	272.554.397,77	37.818.727,06	45.834.380,86	188.901.289,85
	(280.618.584,89)	(38.649.846,26)	(46.158.726,32)	(195.810.012,31)

	Gesichert durch Grundpfand rechte	durch Bürgschaften Stadt Krefeld
	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber	209.035.267,53	19.700.120,99
Kreditinstituten	(212.824.663,24)	(22.626.401,57)
Verbindlichkeiten gegenüber	17.958.433,93	-,--
anderen Kreditgebern	(18.497.289,33)	(-,--)
Erhaltene Anzahlungen	-,--	-,--
	(-,--)	(-,--)
Verbindlichkeiten	-,--	-,--
aus Vermietung	(-,--)	(-,--)
Verbindlichkeiten aus	-,--	-,--
Betreuungstätigkeit	(-,--)	(-,--)
Verbindlichkeiten aus	-,--	-,--
Lieferungen und Leistungen	(-,--)	(-,--)
Sonstige Verbindlichkeiten	-,--	-,--
	(-,--)	(-,--)
	226.993.701,46	19.700.120,99
	(231.321.952,57)	(22.626.401,57)

* 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 7.409 TEUR, Auflösung von Rückstellungen 186 TEUR und Erträge aus der Auflösung der pauschalen Einzelwertberichtigung von Mietforderungen in Höhe von 96 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 10.156 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 12,32 % der Bilanzsumme in Höhe von 202.998,82 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 3.705.361,31 EUR.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
kaufmännische Mitarbeiter	37	9
technische Mitarbeiter	25	2
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte u.a.	7	3
	69	14

Außerdem wurden durchschnittlich 8 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. 4.465 TEUR. Für die mittelbaren Verpflichtungen wurde gemäß Artikel 28 Abs. 1 Satz 2 EGHGB keine Rückstellungen gebildet. Es wird erwartet, dass die derzeitigen Beiträge oder Umlagen zukünftig steigen werden.

Die Vorstandsbezüge belaufen sich im Geschäftsjahr 2020 auf 352.892,03 EUR. Sie entfallen ausschließlich auf das alleinige Vorstandsmitglied Thomas Siegert. Neben dem Gehalt von 324.999,96 EUR beinhalten sie einen Zuschuss zur Kranken- und Pflegeversicherung einschließlich Steuerausgleich in Höhe von 12.387,36 EUR sowie den geldwerten Vorteil für einen Firmenwagen in Höhe von 13.302,72 EUR und den geldwerten Vorteil für Versicherungen u.a. in Höhe von 2.201,99 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 4.223.752,00 EUR. Dieser Betrag wurde von der Gesellschaft per 31.12.2020 zurückgestellt.

Da Herr Siegert für seine Geschäftsführertätigkeit bei der Krefelder Baugesellschaft mbH, der Verwaltungsgesellschaft Waldgut Schirmau mbH und der Suprion Versicherungsvermittlung GmbH keine separaten Bezüge erhält, werden die anteiligen Personalkosten im Rahmen der bestehenden Geschäftsbesorgungsverträge an die jeweiligen Firmen weiterberechnet.

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind Honorare des Abschlussprüfers in Höhe von insgesamt 74.068,71 EUR (ohne Umsatzsteuer) enthalten. Davon entfallen auf Prüfungskosten des Jahresabschlusses 60.064,84 EUR, auf Prüfungskosten nach der Makler- und Bauträgerverordnung 1.601,09 EUR, auf laufende Steuerberatungsleistungen 7.722,78 EUR und auf Sonstige Steuerberatung 4.680,00 EUR.

Die Aufsichtsratsmitglieder erhielten eine Auslagenerstattung von insgesamt 12.240,00 EUR.

An frühere Mitglieder des Vorstandes und ihre Hinterbliebenen wurden insgesamt 308.453,00 EUR gezahlt. Für laufende Pensionsverpflichtungen gegenüber dieser Personengruppe wurde eine Rückstellung in Höhe von 4.774.253,00 EUR gebildet.

Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten bestehen in Höhe von 4.994.155,00 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: Aufsichtsratvergütungen

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

Dr. Stefan Galke, Rechtsanwalt, Krefeld; Vergütung 540,00 EUR

Sabine Grünwald, techn. Angestellte, Wohnstätte, Krefeld; Vergütung 540,00 EUR

Paul Hoffmann, Arzt i.R., 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 720,00 EUR

Timo Axel Kühn, Kaufmännischer Geschäftsführer, Krefeld; Vergütung 540,00 EUR

Hans-Peter Leitinger, kfm. Angestellter, Wohnstätte, Krefeld; Vergütung 720,00 EUR

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

Frank Meyer, Oberbürgermeister, 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 720,00 EUR

Benedikt Winzen, Wirtschaftswissenschaftler, Krefeld; Vergütung 540,00 EUR

Der Vorstand schlägt der Hauptversammlung zur Gewinnverwendung vor, aus dem Bilanzgewinn von 14.552.528,57 EUR eine Dividende von 120,00% entspricht 8.751.600,00 EUR an die dividendenberechtigten Aktionäre auszuschütten und 5.800.000,00 EUR in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen sowie 928,57 EUR auf neue Rechnung vorzutragen.

E. Nachtragsbericht

Die Corona-Pandemie hat im Geschäftsjahr die Geschäftstätigkeit nur im geringen Maße beeinträchtigt. Auch in 2021 werden mit dem aktuellen Wissensstand keine wesentlichen Einschränkungen erwartet. Eine Schätzung der finanziellen Auswirkungen ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht möglich.

F. Weitere Angaben

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft betrug am 31. Dezember 2020 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

Die Gesellschaft hat in den Geschäftsjahren 1999, 2005, 2007, 2008 und 2013 eigene Anteile zur Bereinigung der Aktionärsstruktur erworben. Es handelt sich um 925 Aktien 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 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 29.03.2021

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 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 Gesetzesentsprechung 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, 12. April 2021

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

Dr. Ranker, Wirtschaftsprüfer

Sonnhoff, Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2020

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 2020 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 26. Juni 2020 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 2020, den Lagebericht sowie den Vorschlag des Vorstands für die Gewinnverwendung einer eigenen Prüfung unterzogen. Gegen den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 und den Lagebericht sind keine Einwendungen zu erheben.

Der Aufsichtsrat billigt daher den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 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 ihre geleistete Arbeit in diesem von den besonderen Herausforderungen der Corona-Pandemie geprägten Jahr.

Krefeld, den 19. Mai 2021

Der Aufsichtsratsvorsitzende

Jürgen Hengst
