

Firma	Information	Bezeichnung
Wohnstätte Krefeld, Wohnungs-Aktiengesellschaft, Krefeld	Rechnungslegung / Finanzberichte Bundesanzeiger	Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021 Datum: 29.07.2022 Sprache: Deutsch

Wohnstätte Krefeld, Wohnungs-Aktiengesellschaft

Krefeld

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021

Lagebericht 2021

Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Die Weltwirtschaft hat sich im Jahr 2021 weiter erholt, expandiert aber bis in den Herbst 2021 nur stockend und in einem mäßigen Tempo. Vor allem dort, wo die Impffortschritte nicht ausreichend sind, belastet die Pandemie die wirtschaftliche Aktivität weiterhin. Insofern war der Konjunkturverlauf in den einzelnen Ländern und Regionen stark von den jeweiligen Corona-Wellen und den nachfolgenden Maßnahmen zur Eindämmung geprägt. Mit dem zunehmenden Impffortschritt ist von einer weitergehenden Stabilisierung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen auszugehen. Lieferengpässe werden sich aber wohl bis Mitte 2022 auswirken.

Welche Auswirkungen die russische Invasion in der Ukraine auf die wirtschaftliche Entwicklung haben wird, ist aktuell noch nicht absehbar. Mit harten Sanktionen hat die westliche Staatengemeinschaft auf den Angriff Russlands reagiert. Alle Vermögenswerte der russischen Zentralbank in der Europäischen Union, Großbritannien, den USA und Kanada sind eingefroren. Die EU hat sieben russische Banken aus dem Finanz- und Kommunikationssystem Swift ausgeschlossen. Die umstrittene Gas-Pipeline Nord Stream 2 liegt auf Eis. Erste wirtschaftliche Folgen des Krieges und der Sanktionen zeigen sich. Die Energiekosten haben sich bereits deutlich erhöht, mit erheblichen Auswirkungen für den Endverbraucher.

Infolge des Krieges in der Ukraine zeichnet sich die wahrscheinlich größte Flüchtlingswelle seit 1945 ab. Aus der Sicht von Migrationsexperten wird hier eine Verteilung der Flüchtlinge auf ganz Europa erforderlich werden. Auf die Immobilienwirtschaft wird bei der Bewältigung der hieraus resultierenden Probleme sicherlich eine Schlüsselrolle zukommen.

Aus diesem Grund wird sich die Wohnungsnachfrage noch einmal deutlich erhöhen. 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 2021 erreicht.

Geschäftsergebnis

Gegenüber dem Vorjahr hat sich das Jahresergebnis um TEUR 5.233 auf TEUR 9.318 verringert. Dies ist im Wesentlichen auf den Verkauf einer 142.807 qm großen Bauerwartungslandfläche im geplanten Baugebiet Fischeln Süd-West im Geschäftsjahr 2020 zurückzuführen.

Bestandsbewirtschaftung

Am 31. Dezember 2021 befanden sich 1.472 Häuser mit 8.940 Wohnungen, davon 1.647 WE öffentlich gefördert und 7.293 WE frei finanziert, 2 Seniorenheime, 97 Gewerbeeinheiten und 2.924 Garagen bzw. Stellplätze mit einer Wohn- und Nutzfläche von 642.054 qm im Eigentum der Gesellschaft. Der Immobilienbestand liegt ausschließlich in Krefeld.

Im Rahmen der Bestandsbewirtschaftung bildet die langfristige und zukunftsgerichtete Entwicklung des Wohnungsbestandes weiterhin den Schwerpunkt der Aktivitäten der Gesellschaft.

Bestandserhaltung und Bestandspflege

Die zur Sicherung der nachhaltigen Vermietbarkeit des Gebäudebestandes aufgewandten Fremdkosten für die Instandhaltung und die Modernisierung beliefen sich im Geschäftsjahr 2021 auf TEUR 9.073 bzw. TEUR 1.235. 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 1.246.904 qm. Davon sind 6.501 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 3 Eigentumswohnungen, 1 Zweifamilienhaus und 8 Einfamilienhäuser veräußert.

Im Umlaufvermögen werden zum Verkauf bestimmte unbebaute Grundstücksflächen von 96.491 qm ausgewiesen. Im Berichtsjahr wurden 2 Grundstücke im Baugebiet Weiden in Krefeld-Oppum veräußert.

Bautätigkeit

Im Geschäftsjahr 2021 hat die Gesellschaft 2 Neubauten mit 19 Wohnungen bezugsfertig erstellt. Zurzeit befinden sich 4 Häuser mit 44 Mietwohnungen im Bau.

Personalwesen

Am 31. Dezember 2021 hat die Gesellschaft 68 Vollzeit- und 13 Teilzeitbeschäftigte. Außerdem wurden 8 Auszubildende beschäftigt.

Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	in	2021	2020
Eigenkapitalquote	%	22,5	23,0
Eigenkapitalrentabilität	%	12,2	18,4
Cashflow	TEUR	20.972	24.683
Durchschnittliche Sollmiete	EUR/qm/mtl.	5,87	5,79
Instandhaltungskosten	EUR/qm	19,30	18,40
Fluktuationsquote	%	8,8	8,6
Leerstandsquote	%	4,5	4,3
davon maßnahmenbedingt	%	3,9	3,7

Ertragslage

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

	2021	2020	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Hausbewirtschaftung	11.873	11.693	180
Bautätigkeit	- 1.621	-2.122	501
Verkaufstätigkeit	1.907	7.241	- 5.334
Sonstige Geschäftsvorfälle	- 169	-206	37
Betriebsergebnis	11.990	16.606	-4.616
Beteiligungs- und Finanzergebnis	- 1.068	- 742	-326
Neutrales Ergebnis	-234	118	-352
	10.688	15.982	- 5.294
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	- 1.370	- 1.431	61
Jahresüberschuss	9.318	14.551	- 5.233

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung ist gegenüber dem Vorjahr um TEUR 180 auf TEUR 11.873 gestiegen. Zu dieser Ergebnisverbesserung haben insbesondere höhere Sollmieten nach Abzug von Erlösschmälerungen (+TEUR 1.070) und verminderte Kapitalkosten (-TEUR 390) beigetragen. Dagegen erhöhten sich die Instandhaltungskosten (+TEUR 786) und die Abschreibungen auf Sachanlagen (+TEUR 448).

Das Ergebnis der Bautätigkeit (-TEUR 1.621) hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 501 verbessert. Es ergibt sich aus zugeordneten Personal- und Sachkosten (TEUR 1.739), denen aktivierte Eigenleistungen (TEUR 118) gegenüberstehen.

Das Ergebnis der Verkaufstätigkeit von TEUR 1.907 resultiert aus einem Gewinn der Verkaufstätigkeit im Anlagevermögen von TEUR 1.915 und einem Verlust der Verkaufstätigkeit des Umlaufvermögens von -TEUR 8. Das Ergebnis der Verkaufstätigkeit im Anlagevermögen resultiert aus Buchgewinnen von TEUR 2.061 abzüglich verrechneter Verwaltungskosten für die Verkaufstätigkeit des Anlagevermögens (TEUR 127) und übriger angefallener Kosten (TEUR 19). Das Ergebnis aus der Verkaufstätigkeit des Umlaufvermögens ergibt sich aus einem Gewinn aus dem Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens von TEUR 47, aus nicht aktivierten, aber verrechneten Personal- und Sachkosten für die Verkaufstätigkeit des Umlaufvermögens von TEUR 54 sowie aus sonstigen Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke u.a. von TEUR 1.

Das Ergebnis aus den sonstigen Geschäftsvorfällen beträgt -TEUR 169. Das um TEUR 37 verbesserte Ergebnis ist im Wesentlichen auf geringere Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen (-TEUR 111) und gestiegene Nebenkosten der Geldbeschaffung (+TEUR 74) zurückzuführen.

Den Zins- und Beteiligungserträgen von TEUR 129 steht die Aufzinsung langfristiger Rückstellungen von TEUR 1.170 und sonstige Zinsen TEUR 27 gegenüber.

Das neutrale Ergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 352 auf -TEUR 234 verschlechtert. Die Ergebnisverringerung resultiert im Wesentlichen aus höheren Aufwendungen für die digitale Bestandserfassung (+TEUR 692), denen höhere Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (+TEUR 166) gegenüberstehen.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme erhöhte sich im Vergleich zum vorangegangenen Bilanzstichtag um TEUR 11.305 auf TEUR 389.937, dies ist insbesondere auf eine Erhöhung des Sachanlagevermögens um TEUR 9.906 und der Flüssigen Mittel um TEUR 2.075 zurückzuführen.

Die lang- und mittelfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Das Sachanlagevermögen beläuft sich auf 90,4 %

(Vorjahr: 90,5 %) der Bilanzsumme. Die Eigenkapitalquote beträgt 22,5 % (Vorjahr 23,0 %), das langfristige Fremdkapital hat einen Anteil von 70,2 % (Vorjahr: 68,6 %) 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 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 Schlussfolgerung 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, dem Kommunalbetrieb Krefeld AöR, 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 2022 bzw. 2023 ein Jahresüberschuss von TEUR 9.675 bzw. TEUR 7.670 erwartet. Schwerpunkt unserer Tätigkeit wird neben der Erhaltung und Verbesserung des Wohnungsbestandes insbesondere die Reduzierung des CO₂ Ausstoßes sein. Wir werden im Geschäftsjahr 2022 unsere erste CO₂ Bilanz erstellen und alle erforderlichen Maßnahmen ergreifen, um unseren Wohnungsbestand bis zum Jahr 2045 klimaneutral zu bekommen. Darüber hinaus arbeiten wir weiterhin an dem Ausbau unserer ortsnahe und flexiblen Mieterbetreuung. Insbesondere durch die fortschreitende Digitalisierung sollen hier Mehrwerte für unsere Kunden erreicht werden. Für 2022 / 2023 sind Bauinvestitionen für Neubau- und Umbaumaßnahmen in Höhe von TEUR 16.090 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 mindestens 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 31.03.2022

Der Vorstand

Dipl.-Betriebswirt Siegert

Bilanz zum 31.12.2021

Aktivseite

	Geschäftsjahr 2021		Vorjahr 2020
	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen		129.871,44	167.854,74
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	284.205.099,54		288.820.610,56
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	60.310.223,98		47.293.690,86
3. Grundstücke ohne Bauten	239.967,62		985.628,87
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	1.735.084,00		2.074.564,02
7. Anlagen im Bau	5.180.411,06		2.613.333,52
8. Bauvorbereitungskosten	701.434,02	352.421.451,48	676.541,96
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00		25.000,00
2. Sonstige Ausleihungen	60.414,57		86.760,09
3. Andere Finanzanlagen	350,00	85.764,57	350,00
Anlagevermögen insgesamt		352.637.087,49	342.793.565,88
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	989.015,27		936.080,56
2. Bauvorbereitungskosten	220.620,59		69.387,62
3. Unfertige Leistungen	17.796.143,59		17.330.693,24
4. Andere Vorräte	34.012,44	19.039.791,89	28.476,75
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	293.490,72		191.467,14
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	50.324,93		611.721,50
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	408,59		4.667,33
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	325.303,64		171.029,42
5. Sonstige Vermögensgegenstände	1.893.651,73	2.563.179,61	2.900.485,08
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		15.454.762,16	13.379.851,31
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	113.289,04		93.444,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	129.330,52	242.619,56	120.866,67
Bilanzsumme		389.937.440,71	378.631.736,50

Passivseite

	Geschäftsjahr 2021		Vorjahr 2020
	EUR	EUR	EUR
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	57.360.701,96	58.995.046,46	51.560.701,96
IV. Gewinnvortrag	928,57		1.217,95
V. Jahresüberschuss	9.317.739,14	9.318.667,71	14.551.310,62
Eigenkapital insgesamt		87.506.714,17	86.940.575,03
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	9.538.350,00		8.998.005,00
2. Steuerrückstellungen	690.214,77		276.631,06
3. Sonstige Rückstellungen	5.780.053,39	16.008.618,16	7.486.064,16
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	243.420.419,85		228.735.388,52
davon gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht: EUR 49.755.632,57 (Vorjahr: EUR 33.251.987,78)			
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	17.159.942,97		19.758.433,93
3. Erhaltene Anzahlungen	19.617.834,15		18.529.800,86

	Geschäftsjahr 2021		Vorjahr 2020
	EUR	EUR	EUR
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	764.173,41		808.186,90
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	6.832,53		45.990,34
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.465.089,11		4.292.773,99
7. Sonstige Verbindlichkeiten	30.361,97	283.464.653,99	383.823,23
davon aus Steuern EUR 26.702,15 (Vorjahr: EUR 373.465,05)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 1.085,95)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
I. Rechnungsabgrenzungsposten		2.957.454,39	2.376.063,48
Bilanzsumme		389.937.440,71	378.631.736,50

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021

	Geschäftsjahr 2021		Vorjahr 2020
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	61.876.185,80		60.153.516,87
b) aus Verkauf von Grundstücken	103.000,00		722.160,00
c) aus Betreuungstätigkeit	2.310,00		2.310,00
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	790.051,04	62.771.546,84	862.667,44
2. Erhöhung / Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		669.618,03	167.866,71
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		118.414,12	160.023,84
4. Sonstige betriebliche Erträge		3.641.991,78	8.912.354,45
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	28.295.596,98		27.738.202,00
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	261.316,80		231.930,36
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	111.138,30	28.668.052,08	221.862,65
Rohergebnis		38.533.518,69	42.788.904,30
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	5.257.105,87		5.205.025,95
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	1.997.413,32	7.254.519,19	1.636.932,67
davon für Altersversorgung EUR 1.031.393,82 (Vorjahr: EUR 708.320,78)			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		10.608.595,62	10.288.588,90
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.173.145,00	2.900.968,95
Erträge aus Beteiligungen	0,00		0,00
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 0,00			
9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	118.125,25		149.698,82
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	4,37		0,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	10.764,81	128.894,43	7.655,08
davon aus Abzinsung EUR 3.252,10 (Vorjahr: EUR 0,00)			
Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		0,00	0,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		5.194.756,56	5.289.082,05
davon aus Aufzinsung EUR 1.169.641,20 (Vorjahr: EUR 878.733,58)			
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.369.721,78	1.430.996,49
14. Ergebnis nach Steuern		11.061.674,97	16.194.663,19
15. Sonstige Steuern		1.743.935,83	1.643.352,57
16. Jahresüberschuss		9.317.739,14	14.551.310,62
17. Gewinnvortrag		928,57	1.217,95
18. Bilanzgewinn		9.318.667,71	14.552.528,57

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.

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 Heizöllvorräte 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 1,87 % 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 und für Zuschüsse zur Kranken- und Pflegeversicherung des aktiven Vorstandes sowie ehemaliger Vorstandsmitglieder und deren Witwen sind gemäß den Vorschriften des BilMoG mit einem Zinssatz von 1,35 % 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

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

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.

	insgesamt	Geschäftsjahr	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	Vorjahr
	EUR	EUR		EUR
aus Vermietung	293.490,72	2.057,19		592,43
aus Grundstücksverkäufen	50.324,93	0,00		0,00
aus Betreuungstätigkeit	408,59	0,00		0,00
gegen verbundene Unternehmen	325.303,64	0,00		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	1.893.651,73	31.067,47		26.593,45
	2.563.179,61	33.124,66		29.761,94

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

	Anschaffungs- / Herstellungskosten 01.01.2021 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen (+/-) EUR	Anschaffungs- / Herstellungskosten 31.12.2021 EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	878.187,91	40.382,03	-9.973,54	0,00	908.596,40
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	518.337.158,51	378.134,05	-606.632,53	4.005.302,25	522.113.962,28
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	53.992.947,68	15.192.870,75	-648.849,35	0,00	68.536.969,08
Grundstücke ohne Bauten	985.628,87	0,00	-154.661,28	-590.999,97	239.967,62
Grundstücke mit Erbbaurechten	49.219,16	0,00	0,00	0,00	49.219,16
Dritter					
Technische Anlagen und Maschinen	31.348,15	0,00	0,00	0,00	31.348,15
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.146.020,76	101.157,09	-213.198,03	0,00	4.033.979,82
Anlagen im Bau				1.013.066,65	
	2.613.333,52	5.559.313,14	0,00	-4.005.302,25	5.180.411,06
Bauvorbereitungskosten	676.541,96	446.958,74	0,00	-422.066,68	701.434,02
				5.018.368,90	
	580.832.198,61	121.678.433,77	-1.623.341,19	-5.018.368,90	600.887.291,19
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00
Sonstige Ausleihungen	86.760,09	8.000,00	-34.345,52	0,00	60.414,57
Andere Finanzanlagen	350,00	0,00	0,00	0,00	350,00
	112.110,09	8.000,00	-34.345,52	0,00	85.764,57
	581.822.496,61	121.726.815,80	-1.667.660,25	5.018.368,90	601.881.652,16
				-5.018.368,90	

https://www.unternehmensregister.de/de/printView?payload=qvzssPbabbqbkg_M9xxqUwk6wzBxYnQU4q7hOsUY3LFUPTadGKzmkhLi0OPqKW... 7/14

	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2021 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres 2021 EUR	Umbuchungen (+/-) EUR	Abschreibungen Abgänge 2021 EUR	Abschreibungen (kumuliert) 31.12.2021 EUR
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	229.516.547,95	8.570.205,42	0,00	-177.890,63	237.908.862,74
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.699.256,82	1.527.488,28	0,00	0,00	8.226.745,10
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	2.071.456,74	432.536,59	0,00	-205.097,51	2.298.895,82
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	238.318.597,56	10.530.230,29	0,00	-382.988,14	248.465.839,71
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
	239.028.930,73	10.608.595,62	0,00	-392.961,68	249.244.564,67

Buchwert am 31.12.2021 Buchwert am 31.12.2020
EUR EUR

Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Lizenzen	129.871,44	167.854,74
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	284.205.099,54	288.820.610,56
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	60.310.223,98	47.293.690,86
Grundstücke ohne Bauten	239.967,62	985.628,87
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	49.219,16	49.219,16
Technische Anlagen und Maschinen	12,10	12,10
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.735.084,00	2.074.564,02
Anlagen im Bau	5.180.411,06	2.613.333,52
Bauvorbereitungskosten	701.434,02	676.541,96
	352.421.451,48	342.513.601,05
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	25.000,00
Sonstige Ausleihungen	60.414,57	86.760,09
Andere Finanzanlagen	350,00	350,00
	85.764,57	112.110,09
	352.637.087,49	342.793.565,88

Rücklagenspiegel

	Bestand am Ende des Vorjahres EUR	Einstellung der Hauptversammlung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres EUR	Bestand am Ende des Geschäftsjahres EUR
1. Kapitalrücklage	11.900.000,00	0,00	11.900.000,00
2. Gewinnrücklagen			
a) Gesetzliche Rücklage	1.634.344,50	0,00	1.634.344,50
b) Bauerneuerungsrücklage	51.560.701,96	5.800.000,00	57.360.701,96

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 880.056,00 EUR (Vorjahr:

1.142.087,00 EUR). Gewinne dürfen nur ausgeschüttet werden, wenn danach frei verfügbare Rücklagen - zuzüglich eines Gewinnvortrages und abzüglich eines Verlustvortrages - mindestens in Höhe des Unterschiedsbetrags verbleiben.

Differenzen zwischen dem Ansatz in Handels- und Steuerbilanz bestehen im Wesentlichen im Sachanlagevermögen. In der Summe ergibt sich ein aktiver Saldo. Ein Ansatz von aktiven latenten Steuern erfolgt nicht, da das bestehende Aktivierungswahlrecht nicht ausgeübt wird.

Die "Sonstigen Rückstellungen" enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für Risiken beim Objekt Bromeledonk (2.144 TEUR), für unterlassene Instandhaltungen, die bis zum 31. März 2022 durchzuführen sind (1.250 TEUR), für Zuschüsse zur Kranken- und Pflegeversicherung des aktiven Vorstandes sowie für ehemalige Vorstandsmitglieder und deren Witwen (922 TEUR), für noch anfallende Erschließungskosten bei Verkaufsgrundstücken (479 TEUR), für angefallene Überstunden (249 TEUR), für Jahresabschluss- und Prüfungskosten (231 TEUR), für Arbeitnehmerjubiläum (171 TEUR), für erhaltene, noch nicht abgerechnete Leistungen (126 TEUR) sowie für Urlaubsreste (108 TEUR). 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:

Verbindlichkeitspiegel	Davon			
	Insgesamt EUR	unter 1 Jahr EUR	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	243.420.419,85 (228.735.388,52)	12.965.346,59 (11.292.451,27)	48.130.021,83 (43.109.549,96)	182.325.051,43 (174.333.387,29)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	17.159.942,97 (19.758.433,93)	2.482.938,99 (2.465.700,47)	2.673.047,09 (2.724.830,90)	12.003.956,89 (14.567.902,56)
Erhaltene Anzahlungen	19.617.834,15 (18.529.800,86)	19.617.834,15 (18.529.800,86)	-,- (-,-)	-,- (-,-)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	764.173,41 (808.186,90)	764.173,41 (808.186,90)	-,- (-,-)	-,- (-,-)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	6.832,53 (45.990,34)	6.832,53 (45.990,34)	-,- (-,-)	-,- (-,-)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.465.089,11 (4.292.773,99)	2.465.089,11 (4.292.773,99)	-,- (-,-)	-,- (-,-)
Sonstige Verbindlichkeiten	30.361,97 (383.823,23)	30.361,97 (383.823,23)	-,- (-,-)	-,- (-,-)
	283.464.653,99 (272.554.397,77)	38.332.576,75 (37.818.727,06)	50.803.068,92 (45.834.380,86)	194.329.008,32 (188.901.289,85)

Verbindlichkeitspiegel	Gesichert	
	durch Grundpfand rechte EUR	durch Bürgschaften Stadt Krefeld EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	243.420.419,85 (209.035.267,53)	-,- (19.700.120,99)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	15.359.942,97 (17.958.433,93)	-,- (-,-)
Erhaltene Anzahlungen	-,- (-,-)	-,- (-,-)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	-,- (-,-)	-,- (-,-)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	-,- (-,-)	-,- (-,-)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-,- (-,-)	-,- (-,-)
Sonstige Verbindlichkeiten	-,- (-,-)	-,- (-,-)
	258.780.362,82 (226.993.701,46)	-,- (19.700.120,99)

* 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 2.070 TEUR, Auflösung von Rückstellungen 352 TEUR und Erträge aus der Auflösung der pauschalen Einzelwertberichtigung von Mietforderungen in Höhe von 103 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 9.412 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 zum 31. Dezember 2021 25.000,00 EUR. Dies entspricht 7,23 % der Bilanzsumme in Höhe von 345.954,67 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 4.121.423,00 EUR.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
kaufmännische Mitarbeiter	38	8
technische Mitarbeiter	24	2
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte u.a.	6	3
	68	13

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. 4.532 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 2021 auf 353.703,84 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 13.173,90 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 2.227,26 EUR. Darüber hinaus wurde Herrn Siegert ein lebenslängliches Ruhegeld zugesagt. Das zu zahlende Ruhegeld beträgt zu Beginn seiner Vorstandstätigkeit am 1. 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 4.647.070,00 EUR. Dieser Betrag wurde von der Gesellschaft per 31.12.2021 zurückgestellt. Für den Anspruch auf anteilige Erstattung der Sozialversicherungsbeiträge Kranken- und Pflegeversicherung wurde eine Rückstellung mit einem Barwert von 592.821,00 EUR gebildet.

Da Herr Siegert für seine Geschäftsführtätigkeit 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 73.951,71 EUR (ohne Umsatzsteuer) enthalten. Davon entfallen auf Prüfungskosten des Jahresabschlusses 58.043,00 EUR, auf Prüfungskosten nach der Makler- und Bauträgerverordnung 1.650,00 EUR, auf laufende Steuerberatungsleistungen 9.243,70 EUR und auf Sonstige Steuerberatung 5.015,01 EUR.

Die Aufsichtsratsmitglieder erhielten eine Auslagenerstattung von insgesamt 16.470,00 EUR.

An frühere Mitglieder des Vorstandes und ihre Hinterbliebenen wurden insgesamt 270.362,00 EUR gezahlt. Für laufende Pensionsverpflichtungen gegenüber dieser Personengruppe wurde eine Rückstellung in Höhe von 4.891.280,00 EUR gebildet.

Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten bestehen in Höhe von 325.000,00 EUR. Es handelt sich hierbei um branchenübliche Eintragungen von Grundschulden bei Verkaufsobjekten. Da die Käufer ihren Anspruch auf Auszahlung der Darlehen unwiderruflich bis zur Höhe des Kaufpreises an die Wohnstätte Krefeld AG abgetreten haben, ist mit einer Inanspruchnahme der Wohnstätte nicht zu rechnen.

Mitglied des Vorstandes ist:

Dipl.-Betriebswirt Thomas Siegert, Willich

Mitglieder des Aufsichtsrates mit den erhaltenen Aufsichtsrats honoraren sind:

Jürgen Hengst, (Vorsitzender), Oberstudienrat i.R., Krefeld; Vergütung 2.970,00 EUR

Angelika Brünsing, Konrektorin i.R., Krefeld (seit 25. Juni 2021), Vergütung 540,00 EUR

Dr. Stefan Galke, Rechtsanwalt, Krefeld (bis 25. Juni 2021) ohne Vergütung

Sabine Grünwald, techn. Angestellte, Wohnstätte, Krefeld; Vergütung 900,00 EUR

Paul Hoffmann, Arzt i.R., Krefeld; Vergütung 720,00 EUR

Bastian Imig, Syndikusrechtsanwalt, Wohnstätte, Krefeld; Vergütung 900,00 EUR

Bruno Kierdorf, techn. Angestellter, Wohnstätte, Krefeld; Vergütung 900,00 EUR

Markus Kirschbaum, Sparkassendirektor, Kempen; Vergütung 720,00 EUR

Timo Axel Kühn, Kaufmännischer Geschäftsführer, Krefeld; Vergütung 900,00 EUR

Manfred Läckes (1. stellv. Vorsitzender), Diplom Ingenieur, Krefeld (seit 25. Juni 2021), Vergütung 1.260,00 EUR

Hans-Peter Leitinger, kfm. Angestellter, Wohnstätte, Krefeld; Vergütung 900,00 EUR

Karsten Ludwig, Referent, Krefeld (seit 25. Juni 2021), Vergütung 540,00 EUR

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

Frank Meyer, Oberbürgermeister, Krefeld; Vergütung 540,00 EUR

Halide Özkurt, Sozialpädagogin, Krefeld (bis 25. Juni 2021), Vergütung 360,00 EUR

Dominik Tschorn (2. stellv. Vorsitzender), kfm. Angestellter, Wohnstätte, Krefeld; Vergütung 1.980,00 EUR

Lena Marie Wagner, Fachreferentin, Krefeld (seit 25. Juni 2021), Vergütung 540,00 EUR

Jürgen Wettingfeld (1. stellv. Vorsitzender), Dipl. Ing., Krefeld (bis 25. Juni 2021); Vergütung 720,00 EUR

Benedikt Winzen, Wirtschaftswissenschaftler, Krefeld (bis 25. Juni 2021); Vergütung 360,00 EUR

Der Vorstand schlägt der Hauptversammlung zur Gewinnverwendung vor, aus dem Bilanzgewinn von 9.318.667,71 EUR eine Dividende von 45,00% entspricht 3.281.850,00 EUR an die dividendenberechtigten Aktionäre auszuschütten und 6.030.000,00 EUR in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen sowie 6.817,71 EUR auf neue Rechnung vorzutragen.

E. Nachtragsbericht

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

F. Weitere Angaben

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft betrug am 31. Dezember 2021 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 31.03.2022

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 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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, 5. April 2022

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

Dr. Ranker, Wirtschaftsprüfer

Sonnhoff, Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2021

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 2021 fanden insgesamt fünf 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 25. Juni 2021 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 2021, den Lagebericht sowie den Vorschlag des Vorstands für die Gewinnverwendung einer eigenen Prüfung unterzogen. Gegen den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 und den Lagebericht sind keine Einwendungen zu erheben.

Der Aufsichtsrat billigt daher den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 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 weiterhin von der Corona-Pandemie geprägten Jahr.

Krefeld, den 18. Mai 2022

Der Aufsichtsratsvorsitzende

Jürgen Hengst