

Firma	Information	Bezeichnung
Wohnstätte Krefeld, Wohnungs-Aktiengesellschaft, Krefeld	Rechnungslegung / Finanzberichte Unternehmensregister	Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024 Datum: 29.07.2025 Sprache: Deutsch

Wohnstätte Krefeld, Wohnungs-Aktiengesellschaft

Krefeld

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024

Lagebericht 2024

Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Seit dem Sommer 2024 hat sich das weltwirtschaftliche Wachstum stabilisiert, während die zuletzt sehr hohe Inflation auf das niedrigste Niveau der letzten drei Jahre gefallen ist. Dennoch zeigen sich deutliche regionale Unterschiede in der Wirtschaftsdynamik. Vielseitige Herausforderungen erschweren die Armutsbekämpfung und führen zu einer erhöhten Anfälligkeit für Schuldenkrisen. Trotz der zunehmenden Handelsbeschränkungen blieb der Anteil des Welthandels am Weltsozialprodukt relativ stabil.

Der Wirtschaftssektor Deutschland befand sich im Berichtsjahr zwischen Stagnation und Rezession. So schrumpft die deutsche Wirtschaft im zweiten Jahr in Folge, das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) fiel um 0,2 % im Vergleich zum Vorjahr. Die Inflationsrate in Deutschland - gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat - ist im Laufe des Jahres 2024 deutlich zurückgegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 2,2 %.

Hauptursache für die dennoch negative wirtschaftliche Entwicklung sind sowohl konjunkturelle als auch strukturelle Belastungen, wie etwa die starke Konkurrenz im Exportgeschäft, hohe Energiekosten, ein hohes Zinsniveau und unsichere wirtschaftliche Aussichten. Besonders im Baugewerbe war ein deutlicher Rückgang zu verzeichnen: Die Bruttowertschöpfung sank im Vergleich zum Vorjahr um 3,8 %, was vor allem auf hohe Baupreise und Zinssätze zurückzuführen ist. So sind die Baupreise nach erheblichem Preisdruck der letzten Jahre seit 2019 um etwa 40 % gestiegen. Insbesondere die Errichtung von Wohngebäuden ging vor diesem Hintergrund merklich zurück. Der Wohnungsbau wurde mit einem preisbereinigten Rückgang um 5 % gebremst.

Die demografische Entwicklung in Krefeld ist von sinkenden Geburtenraten und steigenden Sterbefällen geprägt. Es wird eine zunehmende Alterung der Bevölkerung festgestellt. Trotz dieser Entwicklung bleibt die Anzahl der Einwohnerinnen und Einwohner durch Wanderungsbewegungen voraussichtlich stabil. Diese demografischen Veränderungen stellen verschiedene Herausforderungen, insbesondere im Hinblick auf altersgerechtes Wohnen und die Anpassung der Infrastruktur an die Bedürfnisse einer älteren Bevölkerung, dar.

Neben qualitativen Herausforderungen, wie dem alters- und klimagerechten Umbau des Wohnungsbestandes, stehen auch quantitative Anforderungen für die Wohnungswirtschaft in Krefeld im Raum. So benötigt die Stadt jährlich etwa 420 neue Wohnungen, um den Bedarf an marktgerechtem Wohnraum zu decken. Der marktbedingte Leerstand in Krefeld ist vor diesem Hintergrund weiterhin auf niedrigem Niveau.

Gegenstand und Zweck

Der Gegenstand und Zweck des Unternehmens ist der Bau und die Bewirtschaftung von Wohn-, Geschäfts- und sonstigen Bauten und die damit verbundenen Aufgaben für eigene Rechnung. Die Gesellschaft kann auch sonstige Aufgaben übernehmen, die im Rahmen der Verwaltung ihres Vermögens üblich sind. Der Preis für die Überlassung des Gebrauchs von Wohnungen soll angemessen sein; d.h. eine Kostendeckung einschließlich angemessener Verzinsung des Eigenkapitals sowie die Bildung ausreichender Rücklagen unter Berücksichtigung einer Gesamrentabilität des Unternehmens ermöglichen. Dieser Zweck wurde im Geschäftsjahr 2024 erfüllt.

Geschäftsergebnis

Der Jahresüberschuss beträgt 9.845 TEUR und hat sich damit im Vergleich zum Vorjahr um 953 TEUR erhöht. Dies ist im Wesentlichen auf die planmäßige Steigerung der Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit zurückzuführen. Ein weiterer positiver Effekt auf das Jahresergebnis ergibt sich aus der Auflösung einer Rückstellung für Pensionen. Dem stehen höhere Instandhaltungskosten gegenüber.

Bestandsbewirtschaftung

Am 31. Dezember 2024 befanden sich 1.465 Häuser mit 8.934 Wohnungen, zwei Seniorenheime, 88 Gewerbeeinheiten sowie 3.086 Garagen bzw. Stellplätze mit einer Wohn- und Nutzfläche in Höhe von 639.873 qm im Eigentum der Gesellschaft. Von den 8.934 Wohneinheiten sind zum Jahresende 1.722 Wohnungen öffentlich gefördert, was etwa 19 % entspricht. Der Immobilienbestand befindet sich ausschließlich in Krefeld.

Die langfristige und zukunftsgerichtete Entwicklung des Wohnungsbestandes bildet weiterhin den Schwerpunkt unserer Aktivitäten.

Bestandserhaltung und Bestandspflege

Zur Sicherung der nachhaltigen Vermietbarkeit des Gebäudebestandes wurden im Berichtsjahr 2024 Fremdkosten für die Instandhaltung sowie Modernisierung aufgewendet. Die Instandhaltungsausgaben beliefen sich auf 11.773 TEUR und die Modernisierungsausgaben auf 13.686 TEUR.

Bei den Instandhaltungsarbeiten handelt es sich in der Regel um die sogenannte Kleininstandhaltung im laufenden Mietverhältnis sowie Instandhaltungsaufwendungen, welche im Zuge von Mieterwechseln entstehen. Als Modernisierungsmaßnahmen werden im Wesentlichen energetische Maßnahmen, Arbeiten an der Anlagentechnik bzw. die Umstellung des Energieträgers sowie Einzelwohnungsmodernisierungen im Zuge der Fluktuation durchgeführt.

Portfoliomanagement

Der im Anlagevermögen ausgewiesene Liegenschaftsbestand umfasst Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 1.254.997 qm. Davon sind 40.113 qm unbebaute Grundstücke, welche in den nächsten Jahren - soweit möglich - bebaut werden sollen.

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr keine Ankäufe getätigt. Im Rahmen einer Mieterprivatisierung wurde ein Einfamilienhaus aus dem Anlagevermögen veräußert.

Im Umlaufvermögen werden zum Verkauf bestimmte unbebaute Grundstücksflächen von 91.375 qm ausgewiesen.

Bautätigkeit

Derzeit befindet sich eine Neubaumaßnahme, welche fünf Häuser, 84 Wohneinheiten sowie eine Kindertagesstätte umfasst, in Planung. Darüber hinaus wird die energetische Sanierung bzw. Modernisierung von 12 Häusern und 90 Wohneinheiten geplant.

Zum Jahreswechsel befanden sich vier energetische Sanierungsmaßnahmen im Bau, welche insgesamt 23 Häuser und 148 Wohnungen umfassen.

Im Geschäftsjahr 2024 konnte die energetische Sanierung von zwei bereits fertiggestellten Gebäuden mit insgesamt 32 Wohneinheiten abgerechnet werden. Weitere Fertigstellungen sind nicht erfolgt.

Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	Angabe in	2024	2023
Eigenkapitalquote	%	27,5	25,2
Eigenkapitalrentabilität	%	11,2	11,5
Cashflow	TEUR	18.658	21.050
Durchschnittliche Sollmiete	EUR/qm/mtl.	6,40	6,27
Instandhaltungskosten	EUR/qm	27,30	18,50
Fluktuationsquote	%	5,9	6,8
Leerstandsquote	%	4,4	4,4
davon maßnahmenbedingt	%	3,8	3,8

Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Zum 31.12.2024 zählt die Gesellschaft insgesamt 88 aktive Mitarbeitende sowie zwei Vorstandsmitglieder. Unter den 88 Mitarbeitenden befinden sich neun Auszubildende, die derzeit eine Ausbildung zur Immobilienkauffrau bzw. zum Immobilienkaufmann absolvieren. Unter Berücksichtigung der Teilzeitkräfte ergibt sich eine Gesamtzahl von 83,5 Vollzeitäquivalenten (FTE) inklusive Auszubildende. Um die Mitarbeitenden auch zukünftig langfristig an das Unternehmen zu binden und die Arbeitgeberattraktivität weiter zu steigern, konzentriert sich die Gesellschaft verstärkt auf die Themen Personalentwicklung und Unternehmenskultur.

Als kommunales und bestandshaltendes Wohnungsunternehmen sieht die Gesellschaft es als ihre Verantwortung, neben dem Erhalt und der kontinuierlichen Verbesserung sowie Erweiterung des Wohnungsbestandes auch einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Vor diesem Hintergrund rückt die Reduzierung von CO₂-Emissionen in den Fokus der Bestandsentwicklung. Ziel der Gesellschaft ist es, den gesamten Wohnungsbestand bis 2045 klimaneutral umzubauen. Im Berichtsjahr wurde der zweite freiwillige Nachhaltigkeitsbericht veröffentlicht und die dritte CO₂-Bilanz erstellt, um die Fortschritte der Gesellschaft transparent darzulegen und die Wirksamkeit durchgeführter Maßnahmen regelmäßig zu überprüfen.

Durch die kontinuierliche Weiterentwicklung der Unternehmensorganisation und das gezielte Vorantreiben von Digitalisierungsthemen strebt die Gesellschaft an, Mehrwerte sowohl für die Mieterinnen und Mieter als auch für ihre Mitarbeitenden zu schaffen. Durch die effizientere Gestaltung von Prozessen soll die Servicequalität gesteigert und die Arbeitsweise optimiert werden.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme sank im Vergleich zum vorangegangenen Bilanzstichtag um 4.942 TEUR auf 389.741 TEUR, was im Wesentlichen auf die Entwicklung kurzfristiger Forderungen aus dem Betriebskostenbereich zurückzuführen ist. Im Bereich der Sachanlagen zeigen sich eine Erhöhung der Grundstücke mit Wohnbauten durch Investitionen sowie ein niedrigerer Wert der Grundstücke mit Geschäftsbauten begründet durch Abschreibungen. Dem Rückgang der Dauerfinanzierungsmittel steht das erzielte Jahresergebnis gegenüber.

Die lang- und mittelfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind im Wesentlichen durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Das Anlagevermögen beläuft sich auf 92,6 % (Vorjahr: 90,8 %) der Bilanzsumme. Die Eigenkapitalquote beträgt 27,5 % (Vorjahr: 25,2 %), das langfristige Fremdkapital hat einen Anteil in Höhe von 63,6 % (Vorjahr: 66,6 %) am Gesamtkapital. Die Vermögens- und Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsbereitschaft ist gewährleistet.

Ertragslage

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

	2024	2023	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Bewirtschaftungstätigkeit	10.929	13.726	-2.797
Bautätigkeit	-1.482	- 2.802	1.320
Verkaufstätigkeit	976	294	682
Sonstige Geschäftsvorfälle	-22	- 79	57
Betriebsergebnis	10.401	11.139	-738
Beteiligungs- und Finanzergebnis	423	380	43
Neutrales Ergebnis	1.187	- 82	1.269
Ergebnis vor Ertragssteuern	12.011	11.437	574
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2.166	- 2.545	379
Jahresüberschuss	9.845	8.892	953

Das Ergebnis der Bewirtschaftungstätigkeit ist gegenüber dem Vorjahr um 2.797 TEUR auf 10.929 TEUR gesunken. Zu dieser Ergebnisveränderung haben im Wesentlichen höhere Instandhaltungskosten und Abschreibungen beigetragen, denen höhere Sollmieten und geringere Betriebskosten gegenüberstehen.

Das Ergebnis der Bautätigkeit hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.320 TEUR verbessert. Es ergibt sich aus zugeordneten Sach- und Personalkosten sowie Abbruchkosten, denen aktivierte Eigenleistungen gegenüberstehen.

Das Ergebnis der Verkaufstätigkeit resultiert aus dem Buchgewinn der Veräußerung einer Einheit aus dem Anlagevermögen abzüglich verrechneter Personal- und Sachaufwendungen sowie Vertriebskosten. Zudem wurden Grundstücke aus dem Umlaufvermögen veräußert, denen ebenfalls Sach- und Personalaufwendungen sowie Vertriebskosten gegenüberstehen.

Das Ergebnis aus den sonstigen Geschäftsvorfällen hat sich um 57 TEUR verbessert. Dies ist im Wesentlichen auf verminderte verrechnete Personal- und Sachkosten für die Geschäftsbesorgung und reduzierte Nebenkosten der Geldbeschaffung zurückzuführen, denen u.a. geringere Erlöse aus der Geschäftsbesorgung gegenüberstehen.

Im Beteiligungs- und Finanzergebnis stehen Zins- und Beteiligungserträge in Höhe von 671 TEUR die Aufzinsung langfristiger Rückstellungen und sonstige Zinsaufwendungen mit insgesamt 423 TEUR gegenüber.

Das neutrale Ergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.269 TEUR auf 1.187 TEUR verbessert, was insbesondere auf die Auflösung einer Pensionsrückstellung zurückzuführen ist.

Finanzinstrumente

Die Anlage der liquiden Mittel der Gesellschaft erfolgt auf Tagesgeld- und Festgeldkonten. Zur Finanzierung der Geschäftstätigkeit aufgenommene langfristige Darlehen sind über Grundpfandrechte gesichert. Das Liquiditäts- und Zinsänderungsrisiko wird im Zuge der Finanzplanung laufend überwacht.

Risiko- und Chancenbericht

Die Geschäftsentwicklung der Gesellschaft kann durch verschiedene Risiken und Chancen geprägt werden.

Risiken der künftigen Entwicklung

Zukünftige Risiken können sich aus den bis zuletzt stark gestiegenen Baukosten und steigenden Finanzierungskosten sowie Material- und Personalengpässen bei Handwerksunternehmen ergeben. Hiervon können sowohl der klimaneutrale Bestandsumbau bis 2045 als auch die Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes, insbesondere die Instandhaltung, betroffen sein. Bei Eskalation der bestehenden geopolitischen Konflikte könnte diese Situation durch eine erneut steigende Inflation aufgrund von Strafzöllen weiter verschärft werden.

Da die Gesellschaft plant, künftig wieder mehr in Neubau und Modernisierung zu investieren, kann sich ein Zinsänderungsrisiko ergeben.

Ein weiteres Risikofeld kann durch Unsicherheiten in der Gesetzgebung im Nachhaltigkeitsbereich entstehen. So ist die EU-Gebäuderichtlinie nach wie vor nicht in nationales Recht überführt und die Rahmenbedingungen für den nächsten Lagebericht inklusive des gesetzlich geforderten Nachhaltigkeitsberichtes nach dem Prinzip der doppelten Wesentlichkeit bleiben unscharf.

Aufgrund des demografischen Wandels kann der Arbeitskräftemangel ein weiteres Risikofeld darstellen.

Bestandsgefährdende Risiken und Risiken, welche die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage 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. Es ist geplant, das Risikomanagementsystem entsprechend der Dynamik von Herausforderungen weiterzuentwickeln.

Chancen der künftigen Entwicklung

Die aktuell zur Verfügung stehenden öffentlichen Mittel der NRW.BANK für Neubaumaßnahmen sowie die energetische Sanierung von Bestandsimmobilien können die Wirtschaftlichkeit von entsprechenden Investitionen gewährleisten. Die seit Jahren betriebene strategische Entwicklung des Immobilienportfolios wird auch weiterhin die Ertragsstärke der Gesellschaft sichern.

Durch die guten Management-, Compliance- und Organisationsstrukturen ist die Gesellschaft in der Lage, resilient auf Veränderungen zu reagieren. Ein guter Ruf und ein hervorragendes Betriebsklima wirken zudem erfolgreich dem Fachkräftemangel entgegen. Um diese Chance weiter auszubauen, stellt die Gesellschaft die Personalentwicklung stärker in den Fokus.

Abhängigkeitsbericht

Hauptaktionärin ist die Stadt Krefeld. Der Vorstand hat daher 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 SWK Mobil GmbH, der Verwaltungsgesellschaft Waldgut Schirmau mbH, der Zoo Krefeld gGmbH, der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Krefeld mbH und der GSAK GmbH & Co. KG eine angemessene Gegenleistung erhalten hat.“

Prognosebericht

Im Wirtschaftsplan für das Jahr 2024 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 9.643 TEUR prognostiziert. Der tatsächliche Jahresüberschuss der Gesellschaft beträgt im Jahr 2024 9.845 TEUR, was einer Steigerung im Vergleich zum Planwert in Höhe von 202 TEUR entspricht. Abweichungen zwischen dem Planwert und der tatsächlichen Entwicklung des Jahresergebnisses ergeben sich im Wesentlichen aus der nicht geplanten Auflösung einer Rückstellung für Pensionen sowie höheren Instandhaltungsausgaben.

Für die Jahre 2025 und 2026 wird im Wirtschaftsplan nach vorsichtigen Schätzungen ein Jahresüberschuss in Höhe von 9.532 TEUR bzw. 9.387 TEUR erwartet. Für 2025 und 2026 sind insgesamt Bauinvestitionen für Neubau- und Umbaumaßnahmen in Höhe von 59.000 TEUR 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 Abs. 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 AG besteht aus 15 Mitgliedern, von denen mindestens fünf Frauen sind. Dies entspricht einer Quote von 33,33 %. Die festgelegte Quote war im Berichtsjahr erfüllt. Der Aufsichtsrat hat festgelegt, an dieser Quote zunächst bis zum 30. Juni 2027 festzuhalten.

II. Vorstand

Der Vorstand der Wohnstätte Krefeld AG besteht - nach einer zweimonatigen Übergangszeit mit drei Vorstandsmitgliedern im Juli und August 2024 - aus zwei Vorstandsmitgliedern.

Der Aufsichtsrat des Unternehmens hat in seiner Sitzung am 14. Februar 2024 Frau Sandra Altmann mit Wirkung ab dem 01. Juli 2024 als Vorständin der Wohnstätte Krefeld AG bestellt. Damit ist die vom Aufsichtsrat festgelegte Quote für den Vorstand erfüllt.

III. Führungsebenen unterhalb des Vorstands

Die erste Führungsebene unterhalb des Vorstandes der Wohnstätte Krefeld AG setzt sich aus vier männlichen Geschäftsbereichsleitern zusammen. Da ein Geschäftsbereichsleiter im Geschäftsjahr 2025 von der aktiven in die passive Phase der Altersteilzeit übergeht, wurde die Stelle im Berichtsjahr ausgeschrieben. Ziel war es, die Stelle mit einer Frau zu besetzen. Im Auswahlverfahren wurden vier Gespräche mit vier geeigneten Kandidatinnen und Kandidaten geführt, welche nach Kompetenzen und einschlägigen Berufserfahrungen ausgewählt wurden. Hierbei handelte es sich um zwei Frauen und zwei Männer. Der Vorstand hat entschieden, die Stelle mit dem Kandidaten zu besetzen, der den Anforderungen an die Stelle am besten gerecht wird und die ausgeschriebenen Kompetenzen innehat. So wurde die Stelle mit einem Mann besetzt.

Die zweite Führungsebene besteht derzeit aus fünf männlichen Abteilungsleitern.

Da auf beiden Führungsebenen derzeit keine Änderung vorgesehen ist, kann bis zum 30. Juni 2027 keine abweichende Zielgröße festgelegt werden.

Krefeld, den 26.03.2025

Der Vorstand
Bastian Imig
Sandra Altmann

Bilanz zum 31.12.2024

Aktivseite

	Geschäftsjahr 2024		Vorjahr 2023
	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen		47.384,56	47.016,26
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	297.030.909,70		295.257.883,51
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	55.019.293,07		57.957.051,07
3. Grundstücke ohne Bauten	3.469.269,39		1.386.411,56
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	49.219,16		49.219,16
5. Technische Anlagen und Maschinen	11,59		12,10
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.240.471,00		1.435.818,00

	Geschäftsjahr 2024		Vorjahr 2023
	EUR	EUR	EUR
7. Bauvorbereitungskosten	3.655.356,53		2.345.618,46
8. Geleistete Anzahlungen	23.179,89	360.487.710,33	0,00
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00		25.000,00
2. Sonstige Ausleihungen	50.544,64		24.985,54
3. Andere Finanzanlagen	350,00	75.894,64	350,00
Anlagevermögen insgesamt		360.610.989,53	358.529.365,66
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	1.222.321,42		1.781.957,22
2. Unfertige Leistungen	20.655.771,39		20.523.291,34
3. Andere Vorräte	31.367,02	21.909.459,83	31.367,02
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	241.300,30		331.938,50
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	87.500,00		0,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2.162,56		394,05
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		31.938,88
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	128.648,89		183.671,50
6. Sonstige Vermögensgegenstände	1.154.680,38	1.614.292,13	4.681.137,45
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		5.406.250,60	8.361.081,40
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	99.790,04		107.582,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	100.369,27	200.159,31	118.815,55
Bilanzsumme		389.741.151,40	394.682.540,57

Passivseite

A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		7.774.000,00	7.774.000,00
1. Nennwert eigener Anteile		-481.000,00	-481.000,00
Ausgegebenes Kapital		7.293.000,00	7.293.000,00
II. Kapitalrücklage		11.900.000,00	11.900.000,00
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.634.344,50		1.634.344,50
2. Bauerneuerungsrücklage	76.300.701,96	77.935.046,46	69.960.701,96
IV. Gewinnvortrag	1.450,56		2.269,90
V. Jahresüberschuss	9.844.664,68	9.846.115,24	8.891.730,66
Eigenkapital insgesamt		106.974.161,70	99.682.047,02
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	10.360.477,00		12.136.753,00
2. Steuerrückstellungen	460.832,81		825.656,37
3. Sonstige Rückstellungen	7.193.342,03	18.014.651,84	4.714.556,15
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		220.180.152,87	233.996.913,16
davon gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht: EUR 39.952.988,93 (Vorjahr: EUR 43.137.245,37)			
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		9.023.449,53	9.541.035,41
3. Erhaltene Anzahlungen		23.966.450,40	25.137.290,15
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.996.488,61		1.011.490,52
b) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	16.826,04		19.636,78
c) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.341.743,24	5.355.057,89	2.984.725,54
5. Sonstige Verbindlichkeiten		172.059,97	306.566,20
davon aus Steuern EUR 168.748,27 (Vorjahr: EUR 304.633,76)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 0,00)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
I. Rechnungsabgrenzungsposten		6.055.167,20	4.325.870,27
Bilanzsumme		389.741.151,40	394.682.540,57

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024

	Geschäftsjahr 2024		Vorjahr 2023
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	69.385.607,39		64.744.986,03
b) aus Verkauf von Grundstücken	1.639.440,00		0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	2.310,00		2.310,00
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	643.941,28	71.671.298,67	805.046,59
2. Verminderung / Erhöhung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-427.155,75	3.080.772,44
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		164.659,18	520.966,65
4. Sonstige betriebliche Erträge		3.575.066,41	1.927.609,36
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	35.400.673,32		30.688.580,59
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	212.384,64		3.270,56
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	34.661,90	35.647.719,86	42.598,38
Rohergebnis		39.336.148,65	40.347.241,54
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	5.987.684,00		5.667.155,15
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	1.523.624,49	7.511.308,49	3.310.023,08
davon für Altersversorgung EUR 466.864,65 (Vorjahr: EUR 2.312.460,72)			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		11.396.408,36	11.273.769,31
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		4.046.309,53	3.553.235,03
9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	100.075,41		148.414,25
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	14,00		10,50
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	571.443,48	671.532,89	447.017,71
davon aus Abzinsung EUR 198.581,55 (Vorjahr: EUR 195.694,42)			
Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		0,00	0,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.104.476,56	3.528.980,30
davon aus Aufzinsung EUR 237.169,00 (Vorjahr: EUR 200.810,00)			
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		2.165.584,76	2.545.137,36
14. Ergebnis nach Steuern		11.783.593,84	11.064.383,77
15. Sonstige Steuern		1.938.929,16	2.172.653,11
16. Jahresüberschuss		9.844.664,68	8.891.730,66
17. Gewinnvortrag		1.450,56	2.269,90
18. Bilanzgewinn		9.846.115,24	8.894.000,56

Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2024

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 die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen, 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 Nutzungsdauer von 4 Jahren zugrunde.

Sachanlagevermögen

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

Bei dem Neubau Geschäftshaus Ostwall Quartier Krefeld wurde eine hinterlüftete Vorhangsfassade 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 1,90 % 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 Abbildung der künftigen Entwicklung wurden für die laufenden Leistungen ein Trend von 2,2 % angesetzt. Die Rückstellungen für Jubiläumsverbindlichkeiten und für Zuschüsse zur Kranken- und Pflegeversicherung der ehemaligen Vorstandsmitglieder und deren Witwen sind gemäß den Vorschriften des BilMoG mit einem Zinssatz von 1,96 % 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

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist aus dem nachfolgenden Anlagespiegel ersichtlich. Im Posten "Unfertige Leistungen" sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten erfasst. Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr setzen sich wie folgt zusammen:

Forderungenspiegel

		davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	
	insgesamt	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Forderungen aus Vermietung	241.300,30	233,64	1.320,44
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	87.500,00	0,00	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2.162,56	0,00	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	128.648,89	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	1.154.680,38	0,00	27.860,51
	1.614.292,13	233,64	29.180,95

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen entfallen mit 99.035,32 EUR auf einen Gewinnabführungsvertrag und mit 29.613,57 EUR auf Lieferungs- und Leistungsbeziehungen.

Im Posten "Sonstige Vermögensgegenstände" sind keine wesentlichen Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Anlagenspiegel 2024

	Anschaffungs- / Herstellungskosten 01.01.2024 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen (+/-) EUR	Anschaffungs- / Herstellungskosten 31.12.2024 EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	917.601,13	17.190,74	0,00	0,00	934.791,87
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	550.211.137,42	13.100.998,73	2.554.793,19	493.019,24	561.250.362,20
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	69.681.311,17	208.801,10	0,00	-1.383.334,43	68.506.777,84
Grundstücke ohne Bauten	1.386.411,56	699.523,40	0,00	1.383.334,43	3.469.269,39
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	-9.125,02	0,00	22.223,13
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.891.580,26	172.335,87	-354.757,96	0,00	3.709.158,17
Bauvorbereitungskosten	2.345.618,46	1.802.757,31	0,00	-493.019,24	3.655.356,53
Geleistete Anzahlungen	0,00	23.179,89	0,00	0,00	23.179,89
	627.596.626,18	16.007.596,30	2.918.676,17	0,00	640.685.546,31
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00
Sonstige Ausleihungen	24.985,54	44.000,00	-18.440,90	0,00	50.544,64
Andere Finanzanlagen	350,00	0,00	0,00	0,00	350,00
	50.335,54	44.000,00	-18.440,90	0,00	75.894,64
	628.564.562,85	16.068.787,04	2.937.117,07	0,00 0,00	641.696.232,82

	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2024 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres 2024 EUR	Umbuchungen (+/-) EUR	Abschreibungen Abgänge 2024 EUR	Abschreibungen (kumuliert) 31.12.2024 EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	870.584,87	16.822,44	0,00	0,00	887.407,31
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	254.953.253,91	9.276.351,38	0,00	-10.152,79	264.219.452,50
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	11.724.260,10	1.763.224,67	0,00	0,00	13.487.484,77
Grundstücke ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dritter					
Technische Anlagen und Maschinen	31.336,05	0,00	0,00	-9.124,51	22.211,54
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.455.762,26	340.009,87	0,00	-327.084,96	2.468.687,17
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	269.164.612,32	11.379.585,92	0,00	-346.362,26	280.197.835,98
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
	270.035.197,19	11.396.408,36	0,00	-346.362,26	281.085.243,29

Buchwert am 31.12.2024 Buchwert am 31.12.2023
EUR EUR

Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Lizenzen	47.384,56	47.016,26

Buchwert am 31.12.2024 Buchwert am 31.12.2023

	EUR	EUR
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	297.030.909,70	295.257.883,51
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	55.019.293,07	57.957.051,07
Grundstücke ohne Bauten	3.469.269,39	1.386.411,56
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	49.219,16	49.219,16
Technische Anlagen und Maschinen	11,59	12,10
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.240.471,00	1.435.818,00
Bauvorbereitungskosten	3.655.356,53	2.345.618,46
Geleistete Anzahlungen	23.179,89	0,00
	360.487.710,33	358.432.013,86
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	25.000,00
Sonstige Ausleihungen	50.544,64	24.985,54
Andere Finanzanlagen	350,00	350,00
	75.894,64	50.335,54
	360.610.989,53	358.529.365,66

Rücklagenspiegel

	Einstellung der Hauptversammlung aus dem		
	Bestand am Ende des Vorjahres EUR	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	69.960.701,96	6.340.000,00	76.300.701,96

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 - 92.664 EUR (Vorjahr: 145.402,00 EUR).

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 (2.628 TEUR), für unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen mit einer gesetzlichen Verpflichtung (2.200 TEUR), für Zuschüsse zur Kranken- und Pflegeversicherung der ehemaligen Vorstandsmitglieder und deren Witwen (845 TEUR), für angefallene Überstunden (310 TEUR), für Verpflichtungen aus Altersteilzeitvereinbarungen (269 TEUR), für Arbeitnehmerjubiläum (255 TEUR), für Jahresabschluss- und Prüfungskosten (221 TEUR), für noch nicht abgerechnete Bauleistungen des Anlagevermögens (137 TEUR) sowie für Urlaubsreste (97 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

	Insgesamt EUR	unter 1 Jahr EUR	1 bis 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	Grundpfandrechte EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	220.180.152,87	12.979.632,58	48.085.417,32	159.115.102,97	220.180.152,87
	(233.996.913,16)	(14.070.949,75)	(49.658.439,87)	(170.267.523,54)	(233.996.913,16)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.023.449,53	662.129,89	2.647.381,83	5.713.937,81	9.017.777,53
	(9.541.035,41)	(582.737,83)	(2.511.331,21)	(6.446.966,37)	(9.538.242,41)
Erhaltene Anzahlungen	23.966.450,40	23.966.450,40	-,-	-,-	-,-
	(25.137.290,15)	(25.137.290,15)	(-,-)	(-,-)	(-,-)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.996.488,61	1.996.488,61	-,-	-,-	-,-
	(1.011.490,52)	(1.011.490,52)	(-,-)	(-,-)	(-,-)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	16.826,04	16.826,04	-,-	-,-	-,-
	(19.636,78)	(19.636,78)	(-,-)	(-,-)	(-,-)

	Insgesamt	unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Grundpfandrechte
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.341.743,24	3.341.743,24	-,--	-,--	-,--
	(2.984.725,54)	(2.984.725,54)	(-,--)	(-,--)	(-,--)
Sonstige Verbindlichkeiten	172.059,97	73.884,53	98.175,44	-,--	-,--
	(306.566,20)	(306.566,20)	(-,--)	(-,--)	(-,--)
	258.697.170,66	43.037.155,29	50.830.974,59	164.829.040,78	229.197.930,40
	(272.997.657,76)	(44.113.396,77)	(52.169.771,08)	(176.714.489,91)	(243.535.155,57)

(Vorjahreszahlen in Klammern)

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind als wesentliche außergewöhnliche bzw. periodenfremde Erträge vorwiegend aus der Auflösung einer Pensionsrückstellung in Höhe von 1.645 TEUR, Auflösung einer Rückstellung aus gesetzlicher Verpflichtung in Höhe von 139 TEUR und einer Rückstellungsauflösung von Verpflichtung zur Erstattung von Arbeitgeberanteilen der Sozialversicherung von ehemaligen Vorständen in Höhe von 121 TEUR sowie Buchgewinnen aus Anlagenverkäufen in Höhe von 233 TEUR enthalten.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist eine Zuführung zu einer Rückstellung aus Verpflichtungen in Höhe von 673 TEUR enthalten, die für die Entwässerung des ehemaligen Baugebietes des Umlaufvermögens Bromeledonk aufgewendet werden.

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 12.251 TEUR für vergebene Bau- und Modernisierungsaufträge sowie 153 TEUR an vergebenen Großinstandhaltungsaufträgen 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 2024 25.000,00 EUR. Dies entspricht 13,69 % der Bilanzsumme in Höhe von 182.670,77 EUR.

Es bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene Treuhandvermögen bzw. Treuhandverbindlichkeiten in Höhe von jeweils 5.459.105,72 EUR.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
kaufmännische Mitarbeiter	36	7
technische Mitarbeiter	27	3
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte u.a.	5	1
	68	11

Außerdem wurden durchschnittlich 9 Auszubildende beschäftigt. Für die Mitarbeitenden 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. 4.761 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 insgesamt auf 765.567,55 EUR. Sie entfallen auf die Vorstandsmitglieder Sandra Altmann (137.917,87 EUR), Bastian Imig (271.917,87 EUR) und Thomas Siegert (258.800,41 EUR).

Frau Sandra Altmann ist seit dem 01. Juli 2024 im Vorstand der Gesellschaft tätig und erhielt zu ihrem Gehalt von 115.500,00 EUR einen Zuschuss zur Altersversorgung von 20.448,84 EUR sowie den geldwerten Vorteil für einen Firmenwagen von 1.727,30 EUR und für weitere geldwerte Vorteile wie Versicherungen etc. in Höhe von 291,75 EUR.

Herr Bastian Imig erhielt neben dem Gehalt von 225.499,92 EUR einen Zuschuss zur Altersversorgung in Höhe von 40.411,44 EUR sowie den geldwerten Vorteil für einen Firmenwagen in Höhe von 4.905,33 EUR und den geldwerten Vorteil für Versicherungen u.a. in Höhe von 1.101,18 EUR.

Herr Thomas Siegert war bis zum Eintritt in den Ruhestand ab dem 01. September 2024 für die Gesellschaft tätig und erhielt neben dem Gehalt von 234.791,65 EUR einen Zuschuss zur Kranken- und Pflegeversicherung einschließlich Steuerausgleich in Höhe von 13.610,04 EUR sowie den geldwerten Vorteil für einen Firmenwagen in Höhe von 8.868,48 EUR und den geldwerten Vorteil für Versicherungen u.a. in Höhe von 1.530,24 EUR. Darüber hinaus wurde Herrn Siegert ein lebenslängliches Ruhegeld zugesagt. Das zu zahlende Ruhegeld betrug zu Beginn seiner Vorstandstätigkeit am 1. August 2002 30 v.H. seines Gehaltes und stieg mit jedem weiteren Vertragsjahr um 2 v.H. bis zu einem Höchstsatz von 75 v.H. seines Gehaltes. Das Dienstverhältnis endete nach fristgerechter Kündigung durch Herrn Siegert vorzeitig zum 31.08.2024. Dadurch verringerte sich der erdiente Ruhegeldanspruch um einen Abschlag von 16,5%. Nach seinem Vertrag standen Herrn Siegert noch ein dreimonatiges Übergangsgeld in Höhe seines alten Gehaltes zu. Die Gehaltszahlung betrug 91.875,00 EUR zuzüglich eines Zuschusses zur Kranken- und Pflegeversicherung einschließlich Steuerausgleich in Höhe von 5.110,38 EUR.

Die Vorstände erhalten für ihre Geschäftsführertätigkeit bei der Krefelder Baugesellschaft mbH und der Verwaltungsgesellschaft Waldgut Schirmau mbH keine separaten Bezüge. Für Herrn Siegert und Herrn Imig galt bzw. gilt dies auch für die Geschäftsführertätigkeit bei der Suprion Versicherungsvermittlung GmbH. Den Gesellschaften werden die anteiligen Personalkosten im Rahmen bestehender Geschäftsbesorgungsverträge weiterberechnet.

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind Honorare des Abschlussprüfers in Höhe von insgesamt 78.402,16 EUR (ohne Umsatzsteuer) enthalten. Davon entfallen auf Prüfungskosten des Jahresabschlusses 67.169,99 EUR, auf laufende Steuerberatungsleistungen 8.454,67 EUR

und auf sonstige Leistungen 2.777,50 EUR.

Die Aufsichtsratsmitglieder erhielten eine Auslagenerstattung von insgesamt 23.100,00 EUR. An frühere Mitglieder des Vorstandes und ihre Hinterbliebenen wurden insgesamt 259.537,00 EUR gezahlt. Für laufende Pensionsverpflichtungen gegenüber dieser Personengruppe wurde eine Rückstellung in Höhe von 10.360.477,00 EUR gebildet.

Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten bestehen in Höhe von 688.000,00 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.

Im Rahmen der Erschließungs- und Grundstücksverkaufsmaßnahme des Umlaufvermögens Korekamp/ Haverkamp stehen der Stadt Krefeld Gewährleistungsansprüche nach einem Städtebaulichen Vertrag zu. Die Gesellschaft hat eine Gewährleistungsbürgschaft über 16.466,29 EUR gestellt, die einen Zeitraum bis März 2025 abdeckt, der über die Verpflichtung des ausführenden Unternehmers hinausgeht.

Mitglieder des Vorstandes:

Rechtsanwalt Bastian Imig, Krefeld (Vorsitzender seit 05.12.2024)

M.A. Real Estate Management Sandra Altmann, Köln - - seit 01.07.2024
Dipl. Betriebswirt Thomas Siegert, Willich (Vorsitzender) - - seit bis 31.08.2024

Mitglieder des Aufsichtsrates mit den erhaltenen Aufsichtsrats honoraren:

Jürgen Hengst, (Vorsitzender), Oberstudienrat i.R., Krefeld, Vergütung 4.200,00 EUR

Angelika Brünsing, Konrektorin i.R., Krefeld, Vergütung 1.050,00 EUR

Sabine Grünwald, techn. Angestellte, Wohnstätte, Krefeld, Vergütung 1.400,00 EUR

Paul Hoffmann, Arzt i.R., Krefeld, Vergütung 1.050,00 EUR

Bruno Kierdorf, techn. Angestellter, Wohnstätte, Tönisvorst, Vergütung 1.400,00 EUR

Nina Friedrich, kfm. Angestellte, Wohnstätte, Duisburg, Vergütung 1.400,00 EUR

Timo Axel Kühn, Kaufmännischer Geschäftsführer, Krefeld, Vergütung 1.050,00 EUR

Manfred Läckes (1. stellv. Vorsitzender), Diplom Ingenieur, Krefeld, Vergütung 2.100,00 EUR

Karsten Ludwig, Referent, Krefeld, Vergütung 1.400,00 EUR

Heidi Matthias, Dipl. Designerin, Krefeld, Vergütung 1.050,00 EUR

Frank Meyer, Oberbürgermeister, Krefeld, Vergütung 1.050,00 EUR

Waldemar Rempel, kfm. Angestellter, Wohnstätte, Krefeld, Vergütung 1.050,00 EUR

Volker Schramm, Sparkassendirektor, Krefeld, 1.050,00 EUR

Dominik Tschorn (2. stellv. Vorsitzender), kfm. Angestellter, Wohnstätte, Krefeld, Vergütung 2.800,00 EUR

Lena Marie Wagner, Fachreferentin, Krefeld, Vergütung 1.050,00 EUR

Der Vorstand schlägt der Hauptversammlung zur Gewinnverwendung vor, aus dem Bilanzgewinn von 9.846.115,24 EUR eine Dividende in Höhe von 30,00% auf das gezeichnete Kapital (= 2.187.900,00 EUR) an die dividendenberechtigten Aktionäre auszuschütten und 7.658.000,00 EUR in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen sowie 215,24 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 2024 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 %

Monat

Anzahl

Kaufpreis

Nominalwert

Anteil in %

925 Aktien

1.264.567,85 EUR

481.000,00 EUR

6,19 %

Krefeld, den 26.03.2025**Der Vorstand****Bastian Imig****Sandra Altmann****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 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zu den inhaltlich geprüften Angaben im Lagebericht oder zu 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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 bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Düsseldorf, 28. März 2025

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

Dr. Daniel Ranker, Wirtschaftsprüfer

Hans-Jörg Sonnhoff, Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2024

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 2024 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 Koordinierungs- und Personalausschuss hat die vier Aufsichtsratssitzungen vorbereitet. Sämtliche im Berichtsjahr gefassten Aufsichtsratsbeschlüsse wurden umgesetzt.

Die Hauptversammlung bestellte am 28. Juni 2024 den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, zum Abschlussprüfer. Der Aufsichtsrat hat den Verband daraufhin mit der Prüfung beauftragt.

Der Prüfungsverband 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 § 289 f HGB zur Frauenquote gemacht wurden. Als Ergebnis 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 2024, den Lagebericht sowie den Vorschlag des Vorstands für die Gewinnverwendung einer eigenen Prüfung unterzogen. Gegen den Jahresabschluss und den Lagebericht sind keine Einwendungen zu erheben.

Der Aufsichtsrat billigt daher den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 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.“

Zum 01. Juli 2024 hat Frau Sandra Altmann ihre Tätigkeit als Vorständin der Wohnstätte Krefeld AG aufgenommen. Der Vorstand Herr Thomas Siebert ist mit Wirkung zum 30. August 2024 ruhestandsbedingt ausgeschieden.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, dem Betriebsrat und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft für die geleistete erfolgreiche Arbeit im Jahr 2024.

Krefeld, 07. Mai 2025

Jürgen Hengst