

Lagebericht 2019 der WGL Wohnungsgesellschaft Leverkusen Service GmbH, Leverkusen

A. Grundlagen des Unternehmens

I. Geschäftsmodell des Unternehmens

Bei der WGL Wohnungsgesellschaft Leverkusen Service GmbH handelt es sich um eine juristische Person des privaten Rechts. Die Gesellschaft wurde am 10.01.2019 unter der HR Abt. B, Nr. 97027 beim Amtsgericht Köln eingetragen. Geschäftsgebiet ist die Stadt Leverkusen.

Gegenstand der Gesellschaft ist die Erbringung von Service-Dienstleistungen für eigene und zur Verwaltung überlassene Immobilien, insbesondere die Übernahme von Ablese- und Abrechnungstätigkeiten sowie Installations- und Wartungsleistungen im Rahmen der Immobilienverwaltung. Öffentlicher Zweck ist die Unterstützung einer sicheren und sozial verantwortlichen Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung.

Die geplante Umsetzung des Geräteservice, d.h. die Lieferung und Montage von messtechnischer Ausstattung (Wasserzähler, Heizkostenverteiler, Rauchwarnmelder etc.) nebst Zubehör (wie z.B. Kommunikationseinheiten) gemäß des Rahmenvertrages mit der WGL GmbH konnte planmäßig für 379 Neubauwohnungen und modernisierten Wohnungen umgesetzt werden.

Der Abrechnungsservice, d.h. die Ablesung der Erfassungsgeräte und Ermittlung der Verbrauchswerte und die darauf beruhende Erstellung einer verbrauchsabhängigen Heiz- und Wasserkostenabrechnung wird in 2020 durch die WGL Service GmbH für die Kunden der WGL GmbH erbracht.

Der Umstellungszeitraum von den bisherigen externen Dienstleistern wird mehrere Jahre in Anspruch nehmen und dient der Stabilisierung der Nebenkosten vermieteter WGL Wohnungen.

II. Ziele und Strategien

Das Hauptziel der WGL Service GmbH ist, den vorhandenen Wohnungsbestand mit einer qualitativ hochwertigen technischen Dienstleistung im Bereich des Messdienstes zu versorgen. Der Leistungsnachweis durch die WGL Service GmbH gewährleistet eine transparente Abrechnung in Form von Rechnungsbelegen die für die Erstellung von Betriebs- und Heizkostenabrechnungen herangezogen werden. Die Kosten dieser Dienstleistung sollen im Wesentlichen verursachungsgerecht an die Mieter weitergegeben werden und können so in Zukunft zu einer Preisstabilität der Nebenkosten beitragen.

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Nettokaltmieten sind in den GdW-Unternehmen (Unternehmen im Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.) von 2017 auf 2018 um 8 Cent auf 5,72 Euro/qm gestiegen. Deutschlandweit lagen die Bestandsmieten im Jahr 2018 nach Berechnungen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) bei durchschnittlich 6,39 Euro/qm nettokalt. Damit liegen die Nettokaltmieten in den Beständen des GdW 67 Cent unter dem Durchschnitt der bundesweiten Bestandsmieten.

Letztere sind im Verlauf des Jahres 2018 um 1,6 Prozent bzw. um 9 Cent/qm gestiegen. Aufgrund der moderaten Mietentwicklung wirkt das Wohnungsangebot der GdW-Unternehmen beruhigend auf das Mietniveau. So liegt das Mietenniveau bei den GdW-Unternehmen gut 17 Prozent unter dem Mietspiegelniveau von bundesweit 6,92 Euro/qm.

Die Nettokaltmieten sind bundesweit seit dem Jahr 2000 – ebenso wie die kalten Betriebskosten, zu denen Wasserversorgung, Müllabfuhr, Steuern und andere Dienstleistungen gehören – um 26 Prozent gestiegen. Dieser Anstieg liegt unterhalb der allgemeinen Teuerung, die in diesem Zeitraum 32 Prozent ausmachte.

Die Betriebskosten haben sich bei den GdW-Unternehmen im Vergleich zu den Preissteigerungen bei den einzelnen Kostenarten kaum erhöht. Die Mieter mussten für die kalten Betriebskosten im Jahr 2018 durchschnittlich 1,54 Euro/qm vorauszahlen – und damit nur 1 Cent/qm mehr als im Vorjahr. Die Vorauszahlungen bei den warmen Betriebskosten liegen 2018 bei 1,08 Euro/qm.

Um die Betriebskosten im Bereich der Messdienstleistung künftig für Ihre Mieter stabil halten zu können, hat sich die WGL entschlossen diesen Geräte- und Abrechnungsservice selbst durchzuführen. Dazu ist es wichtig die Marktstruktur der Messdienste, die von wenigen Anbietern dominiert wird, wie das Bundeskartellamt 2017 in seiner „Sektoruntersuchung Submetering“ moniert, zu kennen. Demzufolge haben die zwei größten Unternehmen Techem und Ista einen Marktanteil von über 50 Prozent.

Zusammen mit Brunata, Minol und Kalorimeta sind es bis zu 80 Prozent, auf die sich das lukrative Geschäft mit einem geschätzten Marktvolumen von rund 1,5 Milliarden Euro pro Jahr verteilt. Wettbewerb geht anders. Transparenz auch. Erst recht heutzutage, wo Kosten und Leistungen via Internet vergleichbar und Verträge im Handumdrehen abgeschlossen und gekündigt sind.

Nicht so im Messdienstgewerbe, das entgegen des Trends zu produktoffenen Lösungen an herstellergebundenen Geräten festhält, genauso wie an langfristigen Vertragslaufzeiten. Die Qualität der genannten Dienstleister ist in den letzten Jahren kontinuierlich gesunken. Ein Grund könnten die zuletzt stattgefundenen Eigentümerwechsel an internationale Investoren und den damit verbundenen Reorganisationen zurückzuführen sein. Dieser Umstand führt zu einem nicht unerheblichen Mehraufwand bei den Wohnungsunternehmen und zu einer erhöhten Unzufriedenheit der Mieter. Hinzu kommt die Intransparenz in den Rechnungen.

Ein Anbieterwechsel gestaltet sich für Wohnungsunternehmen meist sehr schwierig. Ist ein Messdienstleister einmal beauftragt, bleibt er es meist über Jahre. Konkurrenz, Transparenz, Effizienz werden nur selten hinterfragt, da die Kosten an die Mieter weitergereicht werden.

Die gesetzlichen Rahmenbedingungen in diesem Bereich werden eine vollautomatische Erfassung und Berechnung von Energie- und Wasserverbräuchen künftig erfordern. Wenn die Vorgänge, die im Zusammenhang mit Verbrauchsmessungen stehen, zeitgemäßer werden müssen, sollen sie den Anforderungen an eine moderne Gebäudebewirtschaftung und einen kundenfreundlichen Service entsprechen. Die Digitalisierung bietet Wohnungsunternehmen neue Möglichkeiten für beides.

So müssen ab 25. Oktober 2020 neu installierte Heizkostenverteiler sowie Wasser- und Wärmezähler grundsätzlich fernauslesbar sein, womit das Betreten von Wohnungen überflüssig wird. Alle Mieter mit fernauslesbaren Zählern könnten quartalsweise Verbrauchsinformationen anfordern. Die Verbrauchsinformationen müssen detailliert Auskunft geben (z. B. Gesamtenergie- und Einzelenergiekosten, Energiepreise, Energiemix, Emissionsdaten) und grafisch verständlich aufbereitet sein.

Ferner besteht ab 1. Januar 2022 in Gebäuden mit Fernauslesung die Pflicht, Hausbewohnern vierteljährlich Verbrauchsinformationen online zur Verfügung zu stellen. Ab 1. Januar 2022 müssen alle Mieter mit fernauslesbaren Zählern während der Heizperiode monatliche Verbrauchsinformationen via Internet erhalten. Ab 1. Januar 2027 müssen alle Bestandszähler fernauslesbar sein.

Für vorhandene Geräte, die nicht dem neuen Standard entsprechen, gilt eine zehnjährige Übergangsfrist, innerhalb der sie nachgerüstet bzw. ausgetauscht werden müssen. Spätestens ab 2027 soll manuelles Ablesen in ganz Europa passé sein. Damit wird ein Prozess modernisiert, der seit Dekaden nach dem immer gleichen Schema abläuft: Ablesen, abwarten, abrechnen und dann, alle Jahre wieder, folgt nicht selten ein Hickhack um die genauen Kosten.

Alle Aspekte zusammengenommen verdeutlichen, dass die Vorgänge, die im Zusammenhang mit Verbrauchsmessungen stehen, zeitgemäßer werden müssen, sollen sie den Anforderungen an eine moderne Gebäudebewirtschaftung und einen kundenfreundlichen Service entsprechen.

Die Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH hat daher beschlossen das Submetering in Eigenregie zum Geschäftsmodell zu machen. Unter Submetering versteht man die verbrauchsabhängige Erfassung und Abrechnung von Heiz- und Wasserkosten in Mehrparteienhäusern sowie die Überlassung der dafür benötigten messtechnischen Ausstattung wie Heizkostenverteiler oder Wärme- und Wasserzähler.

II. Geschäftsverlauf

Das Jahresergebnis entwickelte sich mit einem Fehlbetrag von 54,9 T€ um 80,4 % positiver als erwartet. Ohne auf die Details der Gewinn- und Verlustrechnung einzugehen, ist auf folgende Besonderheiten hinzuweisen:

Die Umsatzerlöse konnten mit 23,7 T€ die Planung von 41,5 T€ etwa zur Hälfte erreichen. Die Umsetzung des Geräteservice konnte planmäßig für 379 Neubauwohnungen und modernisierte Wohnungen umgesetzt werden. Die Umsetzung des Austausches der Rauchwarnmelder im gesamten Bestand wurde im November 2019 begonnen. Es konnten ca. 12.000 Stück bis zum Jahresende 2019 bereits eingebaut werden. In 2020 wird mit dem Einbau von weiteren 17.000 Stück Rauchwarnmelder der Austausch in allen Wohnungen der WGL GmbH abgeschlossen. Die Mieter der WGL wurden in der Mieterzeitung der WGL Ende 2019 ausführlich über diese Maßnahme informiert.

Die Geschäftsführung der WGL Wohnungsgesellschaft Leverkusen Service GmbH beurteilt den Verlauf des Berichtsjahres positiv.

III. Lage

1. Ertragslage

Im Geschäftsjahr wurde ein Jahresfehlbetrag von 54,9 T€ erzielt. Er ist maßgeblich durch den Einbau von neuen Messgeräten und Rauchwarnmeldern in Neubauwohnungen und modernisierten Wohnungen gekennzeichnet. Diese Investitionen werden sich erst über den Abrechnungsservice der nächsten Jahre amortisieren.

Der Jahresfehlbetrag setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2019 <u>gesamt T€</u>
Deckungsbeitrag aus Vermietung Geräte	15,4
Deckungsbeitrag aus Abrechnungsservice	0,1
Deckungsbeitrag aus Rauchwarnmelder	0,0
Nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	<u>0,0</u>
Betriebsergebnis	15,5
Kapitaldisposition	-7,9
Sonstiger Bereich	-62,5
Steuern vom Einkommen und Ertrag	<u>0,0</u>
Jahresfehlbetrag	<u>-54,9</u>

2. Finanzlage

a. Kapitalstruktur

Die Kapitalflussrechnung weist folgende Daten aus:

	31.12.2019 <u>gesamt T€</u>
Finanzmittelbestand zum 10.1.	0,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-23,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-698,5
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	1.017,1
Finanzmittelbestand zum 31.12.	295,3
Tilgungen	0,0

Die Verbindlichkeiten gegenüber der Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH betreffen nahezu ausschließlich den Aufbau der WGL Service GmbH und die damit verbundenen Geräteinvestitionen in Neubauwohnungen und modernisierten Wohnungen der WGL.

Der Rahmen des zur Verfügung stehenden Darlehens der Muttergesellschaft WGL GmbH wurde in 2019 von Mio. € 1,0 auf maximal Mio.€ 2,2 ausgeweitet. Dies ist vor dem Hintergrund der anstehenden Investitionen zur Ablösung der bisherigen Messdienstleister notwendig.

Aus dem im Jahr 2019 abgeschlossenen Kreditvertrag mit der WGL GmbH erfolgte im Geschäftsjahr 2019 eine Teilvalutierung von Mio. € 1,0.

b. Investitionen

Investitionen im Bereich der Infrastruktur für die Messgeräte und Rauchwarnmelder konnte für 379 Wohnungen durchgeführt werden.

c. Liquidität

Die Gesellschaft konnte ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllen. Die Liquidität war über das ganze Jahr 2019 gegeben. Die Zahlungsbereitschaft ist unter Einbeziehung der Finanzierungen auch für 2020 gesichert. Bei Bedarf stehen ausreichend Kreditlinien zur Verfügung.

3. Vermögenslage

Das Vermögen ist vollständig durch mittel- bis langfristiges Kapital finanziert.

	31.12.2019 <u>gesamt T€</u>
Vermögen	
Sachanlagen	690,4
Anlagevermögen	<u>690,4</u>
Forderungen und so. Vermögensgegenstände	24,3
Flüssige Mittel	295,3
Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	0,4
Umlaufvermögen/RAP	<u>320,0</u>
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	<u>29,9</u>
	<u>1.040,3</u>
	31.12.2019 <u>gesamt T€</u>
Kapital	
Gezeichnetes Kapital	25,0
Bilanzgewinn	-54,9
Eigenkapital	<u>-29,9</u>
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	<u>29,9</u>
Rückstellungen	7,5
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	1.000,0
Übrige Verbindlichkeiten	32,8
Fremdkapital	<u>1.040,3</u>
	<u>1.040,3</u>

Der nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag resultiert aus den Anlaufverlusten der Gesellschaft. Eine Bestandsgefährdung ergibt sich insbesondere aufgrund der langfristigen Finanzierung durch die Gesellschafterin nicht.

IV. Finanzielle Leistungsindikatoren

Die wesentlichen finanziellen Leistungsindikatoren werden anhand folgender Kennzahlen dargestellt:

		<u>31.12.2019</u>
Bilanzsumme	T€	1.040,3
Eigenkapitalquote	%	0,0
Eigenkapitalrentabilität	%	0,0
Jahresergebnis	T€	-54,9
Umsatzerlöse aus dem Geräte- und Abrechnungsservice	T€	1,5
Umsatzerlöse Gerätemiete	T€	22,2

Im Rahmen einer mehrjährigen Planung wird die Ablösung der bisherigen Messdienstleister im gesamten Immobilienbestand bis 2023 abgeschlossen sein.

Besonderer Wert wird auf eine serviceorientierte Ausstattung der Gebäude und Wohnungen gelegt. Im Berichtsjahr konnten im Rahmen der Neuausstattung und Teilumstellung 379 Neubauwohnungen und modernisierten Wohnungen mit neuen modernen Geräten bestückt werden.

Neben dem Geschäftsführer waren 2 Prokuristen beschäftigt. Die Dienstleistungen wurden über externe Dienstleister und über einen Dienstleistungs- und Servicevertrag mit der WGL GmbH erbracht.

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht**I. Prognosebericht**

Schwerpunkt der Aktivitäten ist die Ablösung der bisherigen Messdienstleister und den damit verbundenen Einbau eigener Messgeräte. Hierzu bedient sich die WGL Service GmbH eines Leverkusener Dienstleisters.

Die Umstellung aller Wohnungen der WGL GmbH mit Rauchwarnmeldern wird 2020 abgeschlossen sein. Der Abrechnungsservice, d.h. die Ablesung der Erfassungsgeräte und Ermittlung der Verbrauchswerte und die darauf beruhende Erstellung einer verbrauchsabhängigen Heiz- und Wasserkostenabrechnung wird in 2020 durch die WGL Service GmbH für die Kunden der WGL GmbH für den Abrechnungszeitraum 2019 erstmalig erbracht.

Der Umstellungszeitraum wird mehrere Jahre in Anspruch nehmen und dient der Stabilisierung der Nebenkosten vermieteter WGL Wohnungen.

Im Geschäftsjahr 2020 werden erste Einnahmen generiert, die zu einer ersten Verbesserung des Jahresergebnisses beitragen werden. Auf Basis der Planungsannahmen und der zugrunde gelegten Prämissen werden die Umsatzerlöse aus der Vermietung und der Abrechnung von Messdienstleistungen in 2020 rd. T€ 265,0 betragen. Entgegen den Erwartungen bleibt das Geschäftsergebnis 2019 um einen Betrag von T€ 225 unter dem prognostizierten Jahresverlust von T€ 280,0.

Das wirtschaftliche Ergebnis wird in den kommenden 5 Jahren, bei vorsichtiger Betrachtungsweise, den break even point erreichen. Voraussetzung hierfür ist die planmäßige Ablösung der bisherigen Messdienstleister.

II. Risikobericht

1. Risikomanagementsystem

Die WGL Service GmbH hat ein Risikomanagement entwickelt, das erstmals 2019 zur Anwendung gekommen ist und ständig weiterentwickelt wird. Die wesentlichen Elemente des Risikomanagements sind:

- Risikokennzahlen mit Prognose für das laufende Jahr,
- Cash-Management,
- Darlehens-Management,
- monatliche Risiko-Management-Runde,
- mehrjährige Wirtschafts- und Finanzpläne,
- regelmäßige Berichterstattung an den Aufsichtsrat und den Gesellschafter,
- Verhaltenskodex der WGL (Fraud).

Durch das bestehende System (Frühwarnsystem und Controlling) werden Risiken sowie jede Abweichung von Planzielen frühzeitig erkannt und entsprechende Gegenmaßnahmen ergriffen.

2. Risiken

Die Ausstattung des Wohnungsbestandes der WGL GmbH mit Messgeräten und Rauchwarnmeldern ist in ihrer Anzahl weitgehend festgelegt. Abweichungen finden nur marginal statt, sodass von einer weitgehenden kontinuierlichen Auftragslage ausgegangen werden kann.

Die WGL Service GmbH kann aufgrund ihrer operativen Struktur schnell auf mögliche Entwicklungen reagieren. Aus den genannten Risiken resultiert keine Bestandsgefährdung für die Gesellschaft.

Die Liquidität ist durch die zugesicherten Darlehen der WGL GmbH gesichert. Die WGL Service GmbH ist somit jederzeit in der Lage Ihre geplanten Investitionen durchzuführen. Die Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken werden als gering eingestuft.

Die Gesellschaft hat zur Begrenzung von Risiken Maßnahmen ergriffen, welche insbesondere die Bereiche IT-Sicherheit, Compliance sowie das interne Kontrollsystem betreffen. Mit der laufenden Überwachung unserer vertraglichen Verpflichtungen und die Einbindung von Rechtsexperten u.a. bei Vertragsangelegenheiten sollen darüber hinaus etwaige Rechtsrisiken minimiert werden.

Die Geschäftsführung der WGL Service GmbH hat in Kooperation mit dem Wirtschaftsprüfer der BavariaTreu AG mit der systematischen Einführung eines Tax Compliance Management-System (Tax-CMS) für die WGL Service GmbH begonnen.

Steuerkonformes Verhalten des Unternehmens und seiner Mitarbeiter verbunden mit vollständiger, zeitgerechter und richtiger Erfüllung steuerlicher Pflichten wird künftig in einem internen Kontrollsystem für Steuern dokumentiert.

Die Notwendigkeit resultiert u.a. aus der Diskussion über die Ungerechtigkeit von strafbefreienden Selbstanzeigen. Das Vorliegen eines internen Kontrollsystems für Steuern kann ein Indiz gegen vorsätzliches und leichtfertiges Handeln sein. Es enthaftet die leitenden Verantwortlichen, sofern kein Organisationsverschulden vorliegt.

Das Risikomanagement der WGL Service GmbH ist ein laufender Prozess, der Risikopositionen erfasst und Risikoänderungen identifiziert sowie qualifiziert. Hieraus abgeleitet werden im Bedarfsfall geeignete Gegenmaßnahmen definiert. Dies ermöglicht es uns, den Risiken frühzeitig entgegenzuwirken und die uns bietenden Chancen zu nutzen.

Unter Würdigung aller Einzelrisiken und einem möglichen kumulierten Effekt sieht die Unternehmensleitung allerdings das gegenwärtige Gesamtrisiko der WGL Service GmbH begrenzt. Gravierende Risiken für die zukünftige Entwicklung oder den Fortbestand der Gesellschaft sind nicht erkennbar.

III. Chancenbericht

Die geplante Umsetzung des neuen Geschäftsfeldes Geräteservice verbunden mit dem Abrechnungsservice wird die WGL Service GmbH in den nächsten Jahren auslasten. Eine Ausweitung des Angebotes auf den Bereich der WEG oder Treuhandkunden der WGL GmbH wird erst nach Abschluss der Ablösung der bisherigen Messdienstleister geprüft werden können.

Der Ausbau des Immobilienbestandes der WGL GmbH führt zwangsläufig auch zu einer kausalen Ausweitung des Geschäftsfeldes der WGL Service GmbH.

Chancen in der weiteren Entwicklung der Gesellschaft könnten sich aus den Digitalisierungsanforderungen der EU mit Umsetzung ins nationale deutsche Recht an die Wohnungswirtschaft ergeben. Voraussetzung hierfür wäre der Ausbau der digitalen Infrastruktur in den Liegenschaften der WGL GmbH.

D. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzierungsinstrumenten

Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite der Bilanz umfassen im Wesentlichen kurzfristige Forderungen und flüssige Mittel. Soweit bei den Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt.

Auf der Passivseite der Bilanz bestehen originäre Finanzinstrumente insbesondere in Form von Gesellschafterdarlehen, die ausschließlich Gerätefinanzierungen betreffen. Aufgrund festverzinslicher Darlehen ist die Gesellschaft jedoch keinem kurzfristigen Zinsänderungsrisiko ausgesetzt.

Rein spekulative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt. Die Entwicklung auf den Finanzmärkten wird im Rahmen unseres Risikomanagementsystems äußerst aufmerksam verfolgt, um Risiken zeitnah zu erkennen und entsprechend zu begegnen.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

Leverkusen, den 05. März 2020



Wolfgang Mues
Geschäftsführer