

Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2020/3699

Der Oberbürgermeister

I/02-201-01-18-14-th

Dezernat/Fachbereich/AZ

03.08.2020

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Finanz- und Rechtsausschuss	17.08.2020	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	24.08.2020	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Jahresabschluss 2019 der WGL Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH und der WGL Wohnungsgesellschaft Leverkusen Service GmbH und Entlastung
- Erteilung von Weisungen nach § 113 Abs. 1 GO NRW

Beschlussentwurf:

I. WGL Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH (WGL)

1. Der Rat der Stadt Leverkusen erteilt gem. § 113 Abs. 1 GO NRW den Vertreterinnen und Vertretern der Stadt Leverkusen in der Gesellschafterversammlung der WGL Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH Weisung, folgenden Beschlüssen zuzustimmen:

a) Der Jahresabschluss zum 31.12.2019 mit einer Bilanzsumme von 341.922.049,91 € und einem Jahresüberschuss in Höhe von 5.006.847,46 € wird festgestellt.

b) Der Lagebericht 2019 wird genehmigt.

c) Der Jahresüberschuss in Höhe von 5.006.847,46 € wird wie folgt verwendet:

Einstellung in Bauerneuerungsrücklage	2.503.400,00 €
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	2.503.400,00 €
Vortrag auf neue Rechnung	47,46 €

d) Der Geschäftsführung der WGL wird für das Wirtschaftsjahr 2019 Entlastung erteilt.

e) Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft BavariaTreuAG, Dresden, wird zum Abschlussprüfer für den Jahresabschluss 2020 bestellt.

2. Der Rat der Stadt Leverkusen erteilt den Vertreterinnen und Vertretern der Stadt Leverkusen in der Gesellschafterversammlung der WGL gem. § 113 Abs. 1 GO NRW Weisung, den Mitgliedern des Aufsichtsrates der WGL für das Wirtschaftsjahr 2019 Entlastung zu erteilen.

II. WGL Wohnungsgesellschaft Leverkusen Service GmbH

Der Rat der Stadt Leverkusen erteilt gem. § 113 Abs. 1 GO NRW den Vertreterinnen und Vertretern der Stadt Leverkusen in der Gesellschafterversammlung der WGL Wohnungsgesellschaft Leverkusen Service GmbH Weisung, folgenden Beschlüssen zuzustimmen:

- a) Der Jahresabschluss zum 31.12.2019 mit einer Bilanzsumme von 1.040.291,76 € und einem Jahresfehlbetrag in Höhe von -54.888,91 € wird festgestellt.
- b) Der Lagebericht 2019 wird genehmigt.
- c) Der Jahresfehlbetrag des Rumpfgeschäftsjahres 2019 von 54.888,91 € wird auf neue Rechnung vorgetragen.
- d) Der Geschäftsführung der WGL Service wird für das Wirtschaftsjahr 2019 Entlastung erteilt.
- e) Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft BavariaTreu AG, Dresden, wird zum Abschlussprüfer für den Jahresabschluss 2020 bestellt.

gezeichnet:
Richrath

Schnellübersicht über die finanziellen bzw. bilanziellen Auswirkungen, die beabsichtigte Bürgerbeteiligung und die Nachhaltigkeit der Vorlage

Ansprechpartner/in / Fachbereich / Telefon: Frau Thielen / Konzernsteuerung / 406 - 2243

(Kurzbeschreibung der Maßnahme, Angaben zu § 82 GO NRW bzw. zur Einhaltung der für das betreffende Jahr geltenden Haushaltsverfügung.)

Jahresabschluss 2019 der WGL GmbH.

Jahresabschluss 2019 der WGL Service GmbH.

A) Etatisiert unter Finanzstelle(n) / Produkt(e)/ Produktgruppe(n):

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

entfällt

B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren:

(z. B. Anschaffungskosten/Herstellungskosten, Personalkosten, Abschreibungen, Zinsen, Sachkosten)

Der Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am 16.12.2019 die Haushaltssatzung der Stadt Leverkusen für das Haushaltsjahr 2020 einschließlich des fortgeschriebenen Haushaltssanierungsplanes 2012 bis 2021 beschlossen.

Ausschüttung WGL GmbH im Jahr 2020

Finanzstelle: 5100060502

Finanzposition: 665100

Brutto Sonder- und Vorabausschüttung: 5.502.00,00 € zum 30.06.2020

[Netto Sonder- und Vorabausschüttung: 4.050.847,50 € zum 30.06.2020]

Bruttoausschüttungen der WGL an die Stadt Leverkusen für die weiteren Jahre 2021 bis 2023 sind in der folgenden Höhe eingepplant:

Jahr	2020	2021	2022	2023
Geplante Ausschüttung (in €)	0	2.970.000	4.752.000	4.752.000
Geplante Ausschüttung aufgrund eingesparter Gewerbesteuerzahlung wegen Senkung des Hebesatzes (in €)	156.000	156.000	156.000	156.000
Sonderausschüttung	5.346.000	4.752.000	0	0
Summe (in €)	5.502.000	7.878.000	4.908.000	4.908.000

C) Veränderungen in städtischer Bilanz bzw. Ergebnisrechnung / Fertigung von Veränderungsmitteilungen:

(Veränderungsmitteilungen/Kontierungen sind erforderlich, wenn Veränderungen im Vermögen und/oder Bilanz/Ergebnispositionen eintreten/eingetreten sind oder Sonderposten gebildet werden müssen.)

entfällt

kontierungsverantwortliche Organisationseinheit(en) und Ansprechpartner/in:

D) Besonderheiten (ggf. unter Hinweis auf die Begründung zur Vorlage):

(z. B.: Inanspruchnahme aus Rückstellungen, Refinanzierung über Gebühren, unsichere Zuschusssituation, Genehmigung der Aufsicht, Überschreitung der Haushaltsansätze, steuerliche Auswirkungen, Anlagen im Bau, Auswirkungen auf den Gesamtabschluss.)

entfällt

E) Beabsichtigte Bürgerbeteiligung (vgl. Vorlage Nr. 2014/0111):

Weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich	Stufe 1 Information	Stufe 2 Konsultation	Stufe 3 Kooperation
[ja] [nein]	[ja] [nein]	[ja] [nein]	[ja] [nein]
Beschreibung und Begründung des Verfahrens: (u.a. Art, Zeitrahmen, Zielgruppe und Kosten des Bürgerbeteiligungsverfahrens)			

F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
[ja] [nein]	[ja] [nein]	[ja] [nein]	[ja] [nein]

Begründung

WGL GmbH

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft BavariaTreu AG hat auftragsgemäß den Jahresabschluss 2019 der WGL geprüft und am 23.04.2020 den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Gemäß § 16 lit. d), e), f) und i) des Gesellschaftsvertrages der WGL beschließt die Gesellschafterversammlung über die Feststellung des Jahresabschlusses, die Verwendung des Ergebnisses bzw. die Abdeckung eines Verlustes, die Entlastung von Aufsichtsrat und Geschäftsführung. Nach § 11 (2) lit. f) des Gesellschaftsvertrages ist der Aufsichtsrat für Wahl und Beauftragung des Abschlussprüfers zuständig.

Die Beratung und Beschlussfassung in Aufsichtsrat und Gesellschafterversammlung der WGL über die im Beschlusssentwurf dieser Vorlage genannten Punkte ist bereits am 16.06.2020 - und damit vor der Sitzung des Rates - erfolgt. Die Beschlussfassung erfolgt jedoch nur vorbehaltlich der endgültigen Zustimmung durch den Rat.

Wirtschaftliche Ergebnisse/Auswertung:

In der nachfolgenden Übersicht werden ausgewählte Bilanzpositionen und ihre Veränderungen gegenüber dem Vorjahr dargestellt.

Bilanz 2019 (Werte in T€)

	2019	2018	Abw.	
<u>Aktiva</u>	T€	T€	T€	%
Anlagevermögen	317.124	298.322	18.802	6,3%
- davon immaterielle Verm.	636	813	-177	-21,8%
- davon Sachanlagen	297.799	277.771	20.028	7,2%
- davon Finanzanlagen	18.688	19.737	-1.049	-5,3%
Umlaufvermögen	24.701	19.136	5.565	29,1%
- davon Vorräte	14.008	12.702	1.306	10,3%
- davon Forderungen u. sonst. Verm.	1.300	679	621	91,5%
- davon Kassenbestand, Guthaben	9.393	5.755	3.638	63,2%
Rechnungsabgrenzungsposten	97	144	-47	-32,6%
Bilanzsumme	341.922	317.602	24.320	7,7%
	2019	2018	Abw.	
	T€	T€	T€	%
<u>Passiva</u>				
Eigenkapital	120.507	115.500	5.007	4,3%
- davon gezeichnetes Kapital	17.622	17.622	0	0,0%
- davon Gewinnrücklagen	97.878	93.157	4.721	5,1%
- davon Jahresüberschuss	5.007	4.722	285	6,0%
Rückstellungen	3.566	2.980	586	19,7%
Verbindlichkeiten	216.958	199.095	17.863	9,0%
Rechnungsabgrenzungsposten	891	27	864	3200,0%
Bilanzsumme	341.922	317.602	24.320	7,7%

Die Gewinn- und Verlustrechnung weist am Beispiel ausgewählter Positionen folgende Entwicklungen aus:

GuV 2019	2019	2018	Abw.	
	T€	T€	T€	%
Umsatzerlöse	49.644	48.566	1.078	2,2%
Sonst. betriebl. Erträge	1.286	1.384	-98	-7,1%
Aufwand f. bezogene Leistungen	-26.020	-25.474	-546	2,1%
Personalaufwand	-6.042	-5.747	-295	5,1%
Abschreibungen	-6.936	-6.474	-462	7,1%
Sonst. betriebl. Aufwendungen	-2.553	-1.972	-581	29,5%
Erträge aus Wertpapieren etc.	431	462	-31	-6,7%
Zinsaufwand	-3.796	-3.745	-51	1,4%
Jahresüberschuss	5.007	4.722	285	6,0%

Jahresüberschuss 2019:	5.006.847,46 €.
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen 2019:	8.810.800,00 €.
Gezeichnetes Eigenkapital 2019:	17.621.600,00 €.

Damit sind die gesellschaftsvertraglichen Verpflichtungen zur Rücklagenbildung gemäß § 19 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages in Höhe der Hälfte des Stammkapitals erfüllt.

Somit konnten aufgrund des Beschlusses des Rates der Stadt Leverkusen vom 16.12.2019 und des Beschlusses des Hauptausschusses vom 23.04.2020 die im Haushaltssanierungsplan 2012 bis 2021 etatisierten Ausschüttungen nach Beschlussfassung in den Organen der WGL wie folgt zum 30.06.2020 zur Auszahlung kommen:

1. Sonderausschüttung in Höhe von brutto 5.346.000 Euro,
2. Vorabauschüttung aufgrund des reduzierten Gewerbesteuerhebesatzes in Höhe von brutto 156.000 Euro.

Aufgrund des steuerlichen Querverbands zwischen dem BgA Kita und der WGL wurden deren Geschäftsanteile in den Betrieb gewerblicher Art eingelegt. Somit wurden die Ausschüttungen auch dort vereinnahmt.

Folgende Bruttoausschüttungen der WGL an die Stadt Leverkusen für die weiteren Jahre 2021 bis 2023 sind in der folgenden Höhe eingeplant:

Jahr	2020	2021	2022	2023
Geplante Ausschüttung (in €)	0	2.970.000	4.752.000	4.752.000
Geplante Ausschüttung aufgrund eingesparter Gewerbesteuerzahlung wegen Senkung des Hebesatzes (in €)	156.000	156.000	156.000	156.000
Sonderausschüttung	5.346.000	4.752.000	0	0
Summe (in €)	5.502.000	7.878.000	4.908.000	4.908.000

Der Gewinnverwendungsvorschlag der Gesellschaft entspricht dem Vorgehen der Vergangenheit.

Verwendung des Jahresüberschusses 2019 in Höhe von 5.006.847,46 € erfolgt wie folgt:

- a) 2.503.400,00 € in die Bauerneuerungsrücklage (Vorjahr: 2.360.700,00 €),
- b) 2.503.400,00 € in andere Gewinnrücklagen (Vorjahr: 2.360.700,00 €) und
- c) Vortrag des verbleibenden Gewinns von 47,46 € auf neue Rechnung (Vorjahr: 126,65 €).

Abschließende Hinweise:

Als Anlagen 1 - 3 sind dieser Vorlage die Bilanz der WGL GmbH zum 31.12.2019, die Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr 2019 sowie der Lagebericht beigelegt. Entsprechend der Beschlussfassung zur Vorlage R 629/14. TA (Rat am 16.12.96) steht allen Ratsmitgliedern der Prüfungsbericht des Jahresabschlusses der WGL als nichtöffentlich zu behandelnde Anlage 4 im Ratsinformationssystem Session zur Verfügung. Zusätzlich steht den Fraktionen, Gruppen und Einzelvertretern jeweils auch ein Druckexemplar des Prüfberichts zur Verfügung.

Ergänzend sei auf Folgendes hingewiesen:

Ratsmitglieder, die selbst dem Aufsichtsrat der WGL angehören, haben sowohl bei der Beratung als auch bei der Entscheidung über die Entlastung des Aufsichtsrates der WGL gemäß § 31 Abs. 1 i. V. m. § 43 Abs. 2 GO NRW kein Mitwirkungsrecht (Beschlusspunkt 2.). Dies gilt auch für den Oberbürgermeister.

Somit ist über Beschlusspunkt 2 gesondert zu beraten und abzustimmen.

Eine entsprechende Protokollierung ist notwendig.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr waren der Oberbürgermeister, die Bürgermeisterin und die folgenden Ratsfrauen und Ratsherren im Aufsichtsrat der WGL tätig und unterliegen somit dem o. g. Mitwirkungsverbot:

Oberbürgermeister Uwe Richrath
Bürgermeisterin Eva Lux
Rf. Milanie Hengst

Rh. Stefan Baake
Rh. Christopher Krahforst
Rh. Bernd Miesen
Rh. Erhard T. Schoofs
Rf. Giesela Schumann
Rh. Arne Altenburg

Die allgemeine wirtschaftliche Situation der WGL sei anhand der dargestellten Finanzkennzahlen dargestellt:

Finanzkennzahlen zum 31.12.2018 und zum 31.12.2019

		<i>Ergebnis</i>		<i>Ergebnis</i>	
		<i>in T€</i>	<i>2018</i>	<i>in T€</i>	<i>2019</i>
Eigenkapitalrentabilität:	Jahresergebnis:	4.721	4,09 %	5.007	4,15 %
	Eigenkapital: (inkl. gezeichnetes Kapital)	115.500		120.507	
Gesamtkapitalrentabilität:	Jahresergebnis:	4.721	3,21 %	5.007	3,16 %
	Zinsaufwand: (Zinsen und ähnliche Aufwendungen)	3.746		3.796	
<i>(ROI = Return on Investment)</i>	Gesamtkapital: (Eigenkapital + langfristiges Fremdkapital): Verbindlichkeiten über 5 Jahre)	263.623		278.192	
Anlagendeckungsgrad II:	Eigenkapital:	115.500	88,37 %	120.507	87,72 %
	ggf. Sonderposten: (z.B.: unentgeltlich ausgegebene Emissionsberechtigungen, Investitionszuschüsse, Ertragszuschüsse)	0		0	
	langfristiges Fremdkapital: (Verbindlichkeiten über 5 Jahre)	148.123		157.685	
	Anlagevermögen:	298.322		317.124	
Personalaufwandsquote:	Personalaufwand: (Löhne + Gehälter + Sozialaufwand)	5.747	12,48%	6.042	12,59%
	Gesamtaufwand lt. GuV: (z.B.: Materialaufwand + Personalaufwand + Abschreibungen + Abschreibungen auf Finanzanlagen + sonst. betriebl. Aufwendungen + Zinsen und ähnliche Aufwendungen + Steuern vom Einkommen und vom Ertrag + sonstige Steuern + Aufwendungen aus Verlustübernahme, / außerordentliche Aufwendungen...)	46.062		47.984	
Zinsaufwandsquote:	Zinsaufwand:	3.746	8,13%	3.796	7,91%
	Gesamtaufwand:	46.062		47.984	
Investitionen:	Anschaffung Anlagevermögen: (Anlagenspiegel)	22.838	22.838 T€	28.008	28.008

Die Einhaltung der öffentlichen Zwecksetzung der WGL zeigt sich insbesondere in dem im Lagebericht beschriebenen Geschäftsverlauf.

WGL Service

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft BavariaTreu AG hat auftragsgemäß den Jahresabschluss 2019 der WGL Service geprüft und am 23.04.2020 den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Gemäß § 10 Abs. 1 lit. c), d), und g) des Gesellschaftsvertrages der WGL Service beschließt die Gesellschafterversammlung über die Feststellung des Jahresabschlusses, die Verwendung des Ergebnisses bzw. die Abdeckung eines Verlustes und die Entlastung der Geschäftsführung. Nach § 10 Abs. 1 lit. b) des Gesellschaftsvertrages ist die Gesellschafterversammlung für Wahl und Beauftragung des Abschlussprüfers zuständig.

Die Beratung und Beschlussfassung in der Gesellschafterversammlung der WGL Service über die im Beschlusssentwurf dieser Vorlage genannten Punkte ist bereits am 16.06.2020 - und damit vor der Sitzung des Rates - erfolgt. Die Beschlussfassung erfolgte jedoch nur vorbehaltlich der endgültigen Zustimmung durch den Rat.

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr einen Jahresfehlbetrag von T€ 54,9 erzielt, wodurch das Eigenkapital zum 31.12.2019 vollständig aufgezehrt war und ein nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag von T€ 29,9 ausgewiesen war.

Diese Entwicklung resultiert aus der Tatsache, dass die Gesellschaft in 2019 gegründet wurde und ihre Geschäftstätigkeit aufgenommen hat. Anhand der Planungsunterlagen wird für die Zukunft mit Jahresüberschüssen gerechnet, die zum Abbau des negativen Eigenkapitals führen werden.

Die Liquidität der Gesellschaft war im Jahr 2019 unter Inanspruchnahme eines Gesellschafterdarlehens der WGL Leverkusen GmbH in Höhe von 1.000.000 € gesichert; sie ist auch für die überschaubare Zukunft gesichert, da der Kreditrahmen der WGL auf 2.000.000,00 € erweitert wurde.

Als Anlagen 5 - 7 sind dieser Vorlage die Bilanz der WGL Service GmbH zum 31.12.2019, die Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr 2019 sowie der Lagebericht beigelegt. Entsprechend der Beschlussfassung zur Vorlage R 629/14. TA (Rat am 16.12.96) steht allen Ratsmitgliedern der Prüfungsbericht des Jahresabschlusses der WGL als nichtöffentlich zu behandelnde Anlage 8 im Ratsinformationssystem Session zur Verfügung. Zusätzlich steht den Fraktionen, Gruppen und Einzelvertretern jeweils auch ein Druckexemplar des Prüfberichts zur Verfügung.

Anlage/n:

- Anlage 1 Bilanz WGL GmbH 2019 (ö)
- Anlage 2 GuV WGL GmbH 2019 (ö)
- Anlage 3 Lagebericht WGL GmbH 2019 (ö)
- Anlage 4 Jahresabschluss WGL 2019 (nö)
- Anlage 5 Bilanz WGL Service GmbH 2019 (ö)
- Anlage 6 GuV WGL Service GmbH 2019 (ö)
- Anlage 7 Lagebericht WGL Service GmbH 2019 (ö)
- Anlage 8 Jahresabschluss WGL Service GmbH 2019 (nö)

Bilanz zum 31. Dezember 2019 der WGL Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH, Leverkusen

Anlage 1/1

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	636.112,93	636.112,93	843.313,09	17.621.600,00
1. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	255.440.447,04		235.711.013,53	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	37.723.802,61		22.404.843,24	
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	776.938,73		111.728,12	8.810.800,00
4. Bauten auf fremden Grundstücken	2.269.661,82		2.416.314,82	44.376.400,00
5. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	414.714,36		522.159,15	44.690.844,34
6. Anlagen im Bau	1.166.463,86		13.621.096,11	
7. Bauvorbereitungskosten	5.989,56		2.936.266,75	
8. Geleistete Anzahlungen	1.277,00	297.799.294,98	48.000,00	154,75
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00		0,00	5.006.847,46
2. Beteiligungen	1,00		1,00	
3. Ausleihungen an verbundenen Unternehmen	1.000.000,00		0,00	
4. sonstige Ausleihungen	17.663.237,01	18.688.238,01	19.737.113,43	120.506.646,55
Anlagevermögen insgesamt		317.123.645,92	298.321.849,24	115.499.799,09
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. unfertige Leistungen	14.000.741,06		12.667.030,32	2.478.903,00
2. andere Vorräte	7.299,82	14.008.040,88	35.399,56	469.004,31
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	208.166,31		144.366,35	152.505.551,28
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	362.626,95		156.367,16	24.093.827,40
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	6.606,23		32.025,83	14.243.576,11
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	40.413,95		6.941,34	356.005,93
5. Forderungen gegenüber Gesellschafter	994,84		5,60	230,57
6. sonstige Vermögensgegenstände	680.775,67	1.299.583,95	338.972,23	2.066.070,70
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	9.393.293,11	9.393.293,11	5.755.381,12	5.799.701,88
Umlaufvermögen insgesamt		24.700.917,94	19.136.489,51	29.725,54
				(4.323,10)
				(75,70)
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
1. Geldbeschaffungskosten	0,00		3.126,67	891.318,67
2. andere Rechnungsabgrenzungsposten	97.486,05	97.486,05	140.804,59	27.934,67
D. Rechnungsabgrenzungsposten				
				216.958.377,79
				891.318,67
				891.318,67
				27.934,67
				341.922.049,91
				317.602.270,01

Anlage 1/2

Gewinn- und Verlustrechnung der WGL Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH, Leverkusen für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	48.828.203,04		47.846.230,01
b) aus Betreuungstätigkeit	595.175,40		611.211,96
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>220.911,88</u>	49.644.290,32	<u>108.495,15</u>
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		1.333.710,74	66.816,90
3. andere aktivierte Eigenleistungen		295.529,82	302.871,08
4. sonstige betriebliche Erträge		1.285.938,14	1.384.388,41
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	25.990.084,48		25.447.002,84
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>29.652,64</u>	26.019.737,12	<u>26.499,81</u>
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.525.277,78		4.409.570,73
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	1.517.061,27	6.042.339,05	1.337.136,31
davon für Altersversorgung EUR 663.467,97			(564.328,31)
7. Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		6.935.899,43	6.473.612,91
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		2.553.466,53	1.972.535,97
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		430.597,31	462.058,40
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 7.925,00			(0,00)
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.092,14	1.432,66
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.795.894,33	3.745.724,70
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen EUR 69.737,00			(73.918,00)
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		574.848,08	553.992,44
13. Ergebnis nach Steuern		<u>7.068.973,93</u>	<u>6.817.428,86</u>
14. sonstige Steuern		<u>2.062.126,47</u>	<u>2.095.902,21</u>
15. Jahresüberschuss		<u><u>5.006.847,46</u></u>	<u><u>4.721.526,65</u></u>

Lagebericht 2019 der WGL Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH, Leverkusen

A. Grundlagen des Unternehmens

I. Geschäftsmodell des Unternehmens

Bei der WGL Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH handelt es sich um eine juristische Person des privaten Rechts. Sie wurde 1932 als „Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft Leverkusen GmbH“ gegründet. Seit dem Wegfall des Gemeinnützigkeitsgesetzes im Jahr 1989 firmiert sie unter WGL Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH. Die Gesellschaft wurde am 09.05.1932 unter der HR Abt. B, Nr. 48231 beim Amtsgericht Köln eingetragen. Geschäftsgebiet ist die Stadt Leverkusen.

Gegenstand der Gesellschaft ist die Errichtung, Betreuung, Bewirtschaftung und Verwaltung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen unter Beachtung einer sicheren und sozial verantwortlichen Wohnungsversorgung von breiten Schichten der Bevölkerung.

Im Berichtsjahr konnten hierzu aufgrund von Mieterwechsel 560 Wohnungen zur Verfügung gestellt werden.

Neben der Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes ist die WGL Leverkusen GmbH noch in den Geschäftsfeldern, Errichtung und Verwaltung von Kindertagesstätten, WEG-Verwaltung und Drittverwaltung tätig.

Anfang 2019 wurde das Geschäftsfeld mit der Gründung einer Tochtergesellschaft WGL Service GmbH als 100% Tochtergesellschaft der WGL GmbH erweitert. Der Geschäftszweck der WGL Service GmbH liegt in der Erbringung von Service-Dienstleistungen für eigene und zur Verwaltung überlassene Immobilien, insbesondere die Übernahme von Ables- und Abrechnungstätigkeiten sowie Installations- und Wartungsarbeiten im Rahmen der Immobilienverwaltung. Zweck ist die Stabilisierung der Nebenkosten zur Unterstützung einer sicheren und sozial verantwortlichen Wohnungsversorgung von 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 Wohnung 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.

Im Bestand der Gesellschaft befinden sich zum 31.12.2019 insgesamt

- 1.141 Häuser mit
- 7.008 Wohnungen
- 94 gewerbliche Einheiten (davon ein eigengenutztes Bürogebäude und eine Regiebetriebswerkstatt)
- 1.758 Garagen bzw. Tiefgaragenstellplätze

Die Anzahl der Wohnungen ist u.a. durch Zukauf und Neubau um 185 Einheiten gestiegen. Gleichzeitig wurden 8 Wohnungen veräußert.

Anlage 2/2

Die gesamte Wohn- und Nutzfläche beträgt 481.584 m² (2018: 471.845 m²). Von den 7.008 Wohnungen sind 1.700 preisgebunden (2018: 1.580 Wohnungen).

Die Verwaltung für Dritte (WEG- und Treuhandverwaltung) ist gesunken.
Zum 31.12.2019 wurden:

- 1.433 Wohnungen,
- 259 Gewerbeeinheiten
- 684 Garagen bzw. Tiefgaragenstellplätze

in Leverkusen und Umgebung verwaltet.

II. Ziele und Strategien

Das Hauptziel der WGL ist, den vorhandenen Wohnungsbestand weiterhin marktgerecht instand zu halten und zu modernisieren. Daneben wird der Sektor zur Betreuung von Immobilien anderer Eigentümer weiter optimiert. Neue Bauprojekte werden auch in den nächsten Jahren - der Marktlage entsprechend - durchgeführt. Von besonderer Bedeutung ist eine sichere und sozial verantwortliche Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung. Durch die im Geschäftsjahr 2019 und in den vorausgegangenen Jahren regelmäßig und in großem Umfang durchgeführten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen verfügt der überwiegende Teil des Immobilienbestandes über eine zeitgemäße Ausstattung. Damit sind auch für die Zukunft die Voraussetzungen für eine dauerhafte Vermietung gegeben.

Die WGL stellt der Stadt Leverkusen jährlich die relevanten Unternehmensdaten für den Beteiligungsbericht der Stadt Leverkusen zur Verfügung - hierin enthalten sind auch Betriebsvergleichsdaten mit Wohnungsunternehmen vergleichbarer Größenordnung.

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Wirtschaftsleistung ist in Deutschland im vergangenen Jahr weiter zurückgegangen. Da die Auslastung aber immer noch über dem langjährigen Durchschnitt ist, kann von keiner Konjunkturkrise gesprochen werden. Das Statistische Bundesamt Destatis stellt für das Jahr 2019 ein BIP-Wachstum von 0,6 % fest und bestätigt damit, dass das Wachstum weiter an Schwung verloren hat. Ursächlich wurde das Wachstum im Jahr 2019 vor allem mit privaten Konsumausgaben begründet. Diese waren 1,6 % höher als im Vorjahr. Die staatlichen Konsumausgaben wuchsen stärker als in den beiden Jahren zuvor mit einem Anstieg von 2,5 %. Die Überschussquote der staatlichen Haushalte betrug 1,5 %.

326 Mrd. EUR betrug der Beitrag der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft zur gesamtdeutschen Wertschöpfung im Jahr 2018. Damit erzielte die Branche im Vergleich zum Vorjahr ein Wachstum von 1%. Der Einzelhandel oder die Automobilindustrie werden von der Wirtschaftsleistung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft mit einem Anteil von 11% übertroffen, wodurch sie in Deutschland zu den größten Branchen gehört. Der Zuwachs war mit 2,8% leicht geringer als im Vorjahr. Mit einem Volumen von 213 Mrd. EUR repräsentiert der Wohnungsbau den Großteil von 61% aller Bauinvestitionen in Deutschland.

Die GdW-Unternehmen investierten 2018 knapp 16,9 Mrd. EUR. Im Vergleich zum Vorjahr ein Zuwachs von 13,4%. Darunter knapp 7,5 Mrd. EUR Neubauinvestitionen. Für das Jahr 2019 prognostizieren die GdW-Unternehmen ein Investitionsvolumen von insgesamt etwa 18,8 Mrd. EUR.

Anlage 2/3

Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen stieg 2018 nur leicht um 2.500-Einheiten auf 287.400 Wohnungen. Trotz bislang steigender Bautätigkeit wird immer noch zu wenig gebaut. Von den in 2018 360.000 benötigten Wohnungen, wurden allerdings nur 80% der aus Sicht des GdW benötigten Wohnungen errichtet. Durch die derzeitige Bautätigkeit wird trotz deutlicher Belegung der jährliche Neubaubedarf bei Weitem nicht erreicht. Seit zwei Jahren ist die Zahl der Baugenehmigungen rückläufig, dieses kündigt einen möglichen Abschwung bei der Bautätigkeit an. Im Jahr 2018 wurden zwar nur 0,3 % weniger Wohnungen genehmigt als im Vorjahr, aber schon das Jahr zuvor waren die Baugenehmigungen um 7,3 % eingebrochen. Der Abwärtstrend hat sich im ersten Halbjahr 2019 erneut bestätigt. Lediglich die Genehmigungen bei Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau sind bisher noch auf Wachstumskurs.

Der Bevölkerungszuwachs treibt die Wohnungsnachfrage insbesondere in den Großstädten nach oben. Ausschlaggebend ist die Zuwanderung, vor allem aus dem europäischen Ausland. Die Zahl der Studierenden wuchs im Wintersemester 2018/2019 auf Rekordhoch von 2,9 Mio. In 17 Jahren ist die Zahl der Studierenden damit um mehr als eine Million angewachsen. Die hohen Studierendenzahlen führen bereits seit einigen Jahren in den Universitätsstädten zu Anspannungen auf den Wohnungsmärkten. Die Zahl neu eintreffender Flüchtlinge war 2018 mit insgesamt 186.000 Asylanträgen niedriger als in den Vorjahren. Landkreise abseits der Zentren haben mit Schrumpfungsprozessen umzugehen. Die 66 kreisfreien Großstädte in Deutschland sind dagegen zwischen 2010 und 2017 um insgesamt 1,5 Mio. Einwohner gewachsen. Wohnungsleerstände nehmen in vielen ländlichen und Struktur schwachen Regionen wieder zu. Im Osten Deutschlands ballen sich die Problemlagen. Die Flächenländer Sachsen-Anhalt (12,6%), Sachsen (10,9%) und Thüringen (10,0%) weisen die höchsten Anteile an leer stehenden Wohnungen auf. Auf Kreisebene betrachtet haben nur 30 der 77 Kreise und kreisfreien Städte in Ostdeutschland einen Leerstand von weniger als 10%.

Die GdW-Unternehmen in Ostdeutschland haben 2018 erstmals seit 18 Jahren wieder steigende Leerstände. Die Leerstandsquote stieg dort um 0,3% auf 8,3%. Ende 2018 standen bei den Unternehmen in den neuen Ländern ohne Berlin rund 149.000 Wohnungen leer. Regional stellt sich die Leerstandsentwicklung problematischer dar. Bei 4% der GdW-Unternehmen, vor allem in den neuen deutschen Bundesländern, ist der Leerstand schon seit 2011 kontinuierlich gewachsen.

Die Mieten im Bestand sind 2018 bundesweit im Durchschnitt um 1,6% gestiegen. Neu- und Wiedervermietungsmieten aus Inseraten, die eher höherpreisige Marktsegmente repräsentieren, erhöhten sich deutschlandweit um 5,2% auf durchschnittlich 8,41EUR/m². Die Durchschnittsmiete der GdW-Unternehmen erreichte 2018 5,72EUR/m² und lag damit gut 17% unter dem Durchschnitt der mittleren Miete aller Mietspiegel in Deutschland von 6,92EUR/m². Von 2017 auf 2018 sind die Mieten bei GdW-Unternehmen im Schnitt um 1,5% gestiegen.

Langfristig betrachtet sind die Energieträger der größte Preistreiber bei den Wohnkosten. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um 89% gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 26% zunahmen. Noch stärker legten im gleichen Zeitraum die Strompreise zu (+109%). Damit lag die Entwicklung der Nettokaltmieten seit 2000 deutlich unterhalb der Inflationsrate (+32%).

In Leverkusen ist die Bautätigkeit weiterhin sehr aktiv. In naher Zukunft werden durch die WGL weitere 4 Häuser mit 87 Wohnungen errichtet. Innerhalb der hochpreisigen Region Rheinland ist die Stadt Leverkusen nach wie vor ein günstiger Wohnstandort. Für die nächsten Jahre wird mit einer erhöhten Nachfrage für Mietwohnungen in mittlerer Preislage gerechnet. Zum 31.12.2019 waren 1.759 Wohnungsbewerber registriert. Aufgrund des stetigen Nachfrageüberhangs ist der Neubau bedarfsgerechter, öffentlich geförderter Wohnungen weiterhin notwendig.

II. Geschäftsverlauf

Die WGL hat sich im Berichtszeitraum im Wesentlichen mit der Modernisierung und Instandhaltung ihres Gebäudebestandes sowie dem Neubau von Mietwohnungen befasst. Neben den genannten Projekten wurde ein Modernisierungs- und Instandhaltungsbudget von TEUR 12.689 aufgewandt, davon allein 22,4 % aufgrund von Mieterwechseln.

In 2019 konnten die Neubauprojekte in der Memelstraße, der Zschopaustraße, der Unstrutstraße und am Königsberger Platz abgeschlossen und weitestgehend bezogen werden. Die Neubauten in der Helenenstraße und der Bodelschwinghstraße sollen in 2020 fertiggestellt werden. Das Investitionsvolumen wird für diese Projekte in 2020 bei insgesamt ca. 12,7 Mio. € liegen.

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

III. Lage

1. Ertragslage

Im Geschäftsjahr wurde ein Jahresüberschuss von TEUR 5.007 erzielt. Er ist maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis beeinflusst. Die Umsatzerlöse aus Mieteinnahmen haben sich um TEUR 834 auf TEUR 35.360 im Vergleich zum Vorjahr positiv entwickelt. Die Durchschnittsmiete stieg pro Quadratmeter Wohnfläche von 5,75 € (Stand 31.12.2018) auf 5,87 € (Stand 31.12.2019). Die Umsatzsteigerung resultiert im Wesentlichen aus dem Neubau sowie aus Änderungen nach § 558 BGB. Des Weiteren ist das Ergebnis der Hausbewirtschaftung durch die Aufwendungen für die Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit geprägt. Das Ergebnis der neutralen Rechnung wurde im Wesentlichen durch Buchgewinne aus Grundstücksverkäufen sowie aus Aufwendungen für Abrissmaßnahmen beeinflusst.

Anlage 2/5

Der Jahresüberschuss setzt sich wie folgt zusammen:

	2019 <u>TEUR</u>	2018 <u>TEUR</u>	Veränderung <u>TEUR</u>
Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung	11.634	10.571	1.063
Deckungsbeitrag aus der Verwalterbetreuung	567	586	-19
Sonstiger Deckungsbeitrag	515	410	105
Nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	<u>-7.055</u>	<u>-6.489</u>	<u>-566</u>
Betriebsergebnis	5.661	5.078	583
Kapitaldisposition	130	147	-17
Sonstiger Bereich	-209	51	-260
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-575	-554	-21
Jahresüberschuss	<u>5.007</u>	<u>4.722</u>	<u>285</u>

Die Ertragslage ist als gut einzuschätzen.

2. Finanzlage

a. Kapitalstruktur

Die Kapitalflussrechnung weist folgende Daten aus:

	2019 <u>TEUR</u>	2018 <u>TEUR</u>
Finanzmittelbestand zum 1.1.	5.755	3.854
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	19.545	13.417
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-24.263	-17.606
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	8.356	6.090
Finanzmittelbestand zum 31.12.	9.393	5.755
Planmäßige Tilgungen	7.882	6.413

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 35,3 %. Die Eigenkapitalrendite liegt mit 4,1 % über dem allgemeinen Kapitalmarktzins für langfristige Anlagen. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden i.d.R. mindestens 10 Jahre - teilweise auch bis zu 29 Jahre - gesichert. 2019 wurden insgesamt Kreditverträge in einer Höhe von TEUR 14.385 abgeschlossen.

Die abgeschlossene Kreditsumme teilt sich wie folgt auf:

Prolongation und Umschuldung (Auslauf von Zinsbindung bis einschl. 2019)	TEUR	408
Neubau und Modernisierung	TEUR	13.977

Aus in Vorjahren und im Jahr 2019 abgeschlossenen Kreditverträgen erfolgte im Geschäftsjahr eine Valutierung von TEUR 21.034.

b. Investitionen

Investitionen im Bereich Grundstücke ohne Bauten wurden im Kalenderjahr 2019 durch einen Grundstückskauf von privaten Eigentümern an der Bogenstraße getätigt. Eine Bauvoranfrage wurde gestellt.

Weitere Investitionen in den Neubau von Mehrfamilienhäusern in der Zschopaustraße mit 36 Wohnungen, der Unstrutstraße mit 64 Wohnungen, der Memelstraße mit 24 Wohnungen und am Rheindorfer Karree mit 61 Wohnungen und 5 Gewerbeeinheiten konnten 2019 abgeschlossen werden. Investitionen im Bereich der Modernisierung des eigenen Bestandes sind obligatorisch, um eine gute Vermietbarkeit der Wohnimmobilien auch weiterhin sicher zu stellen. Die Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen betragen insgesamt TEUR 12.689 (EUR 26,35/m²). Für die nächsten Jahre wird von Aufwendungen in diesem Bereich in Höhe von circa Mio. € 14,0 (zuzüglich Teuerungsrate) ausgegangen.

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 unverändert ausreichend Kreditlinien zur Verfügung.

3. Vermögenslage

Das langfristige Vermögen ist vollständig durch langfristiges Kapital finanziert. Darüber hinaus besteht eine Kapitalreserve in Höhe von TEUR 29,2. Die Höhe der Eigenkapitalquote liegt 2019 mit 35,3 % (2018: 36,4 %) im Branchendurchschnitt vergleichbarer Unternehmen.

	31.12.2019		31.12.2018	
	TEUR	%	TEUR	%
Vermögen				
Immaterielle Anlagen	636	0,2	813	0,3
Grundstücke mit Bauten	295.434	86,4	260.532	82,0
Restliche Sachanlagen	2.365	0,7	17.192	5,4
Geleistete Anzahlungen	0	0,0	48	0,0
Finanzanlagen	<u>18.688</u>	<u>5,5</u>	<u>19.737</u>	<u>6,2</u>
Anlagevermögen	317.124	92,8	298.322	93,9
Vorräte	14.008	4,1	12.702	4,0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.299	0,4	679	0,2
Flüssige Mittel	9.393	2,7	5.755	1,8
Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	<u>98</u>	<u>0,0</u>	<u>144</u>	<u>0,1</u>
Umlaufvermögen/RAP	24.798	7,2	19.280	6,1
	<u>341.922</u>	<u>100,0</u>	<u>317.602</u>	<u>100,0</u>

Anlage 2/7

	31.12.2019		31.12.2018	
	gesamt		gesamt	
	TEUR	%	TEUR	%
Kapital				
Gezeichnetes Kapital	17.622	5,1	17.622	5,6
Gewinnrücklagen	97.878	28,6	93.156	29,3
Jahresüberschuss	<u>5.007</u>	<u>1,5</u>	<u>4.722</u>	<u>1,5</u>
Eigenkapital	120.507	35,2	115.500	36,4
Rückstellungen	3.565	1,1	2.980	0,9
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	188.741	55,2	176.599	55,6
Erhaltene Anzahlungen	14.513	4,2	14.244	4,5
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	5.701	1,7	5.800	1,8
Übrige Verbindlichkeiten	8.003	2,3	2.451	0,8
Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	<u>891</u>	<u>0,3</u>	<u>28</u>	<u>0,0</u>
Fremdkapital	221.415	64,8	202.102	63,6
	<u>341.922</u>	<u>100,0</u>	<u>317.602</u>	<u>100,0</u>

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet und die Geschäftsführung beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens positiv.

IV. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Die wesentlichen finanziellen Leistungsindikatoren werden anhand folgender Kennzahlen dargestellt:

		<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Bilanzsumme	Mio. EUR	341,9	317,6	303,4
Eigenkapitalquote	%	35,3	36,4	36,5
Eigenkapitalrentabilität	%	4,1	4,6	4,6
Jahresergebnis	Mio. EUR	5,0	4,7	4,7
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	Mio. EUR	48,8	47,8	47,4
Sollmieten	Mio. EUR	35,4	34,5	34,0
Durchschnittliche Wohnungssollmieten	EUR/m ² /p.m.	5,87	5,75	5,63
Allg. Instandhaltungskosten	Mio. EUR	12,7	13,3	12,4
Fluktuationsquote	%	8,0	7,8	8,6
Leerstandsquote	%	2,3	2,7	2,0

Im Berichtszeitraum waren Zwangsmaßnahmen, wie außerordentliche Kündigungen und Räumungsklagen unumgänglich. In vielen Fällen konnten Ratenzahlungen vereinbart werden. Weiterhin sind die Leerstände vermietungs- und instandhaltungsbedingt geprägt, als auch durch Abriss und Neubau an gleicher Stelle. Die Erlösschmälerungen betragen 1,8 % der Sollmieten (Vorjahr 0,9 %).

Anlage 2/8

Im Rahmen eines langjährigen Programms modernisierte die Gesellschaft im Geschäftsjahr 201 Wohnungen (im Wesentlichen durch Einbau und Erneuerung von Zentralheizungen, Wärmedämmmaßnahmen, Verbesserungen der Sanitär- und Elektroinstallation, Fassadensanierungen sowie Wohnumfeldverbesserungen). Besonderer Wert wird auf behindertenfreundliche und barrierearme Ausstattung der Gebäude und des Wohnumfeldes gelegt. Im Berichtsjahr wurden im Rahmen des Mieterwechsels 201 Wohnungen im Standard angepasst.

Neben dem Geschäftsführer waren 64 Vollzeit- und 19 Teilzeitbeschäftigte sowie 6 Auszubildende und 33 nebenberufliche Hausmeister und Reinigungskräfte beschäftigt.

Das durchschnittliche Lebensalter aller Beschäftigten (ohne geringfügig Beschäftigte) betrug 2019 47,05 Jahre und die Betriebszugehörigkeit 15,86Jahre.

Für die Weiterbildung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wurden 2019 insgesamt TEUR 58,7 aufgewendet. Für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wurden Beiträge zur betrieblichen Altersversorgung geleistet. Die Gesamtaufwendungen im Berichtsjahr betragen TEUR 663,5.

Bei der Modernisierung und Instandsetzung des Immobilienbestands werden ökologische Gesichtspunkte ständig geprüft und nach Möglichkeit realisiert. Ein besonderer Schwerpunkt liegt auf der Energieeinsparung durch umfassende Wärmedämmmaßnahmen, Einbau von moderner Heizungstechnik einschließlich zentraler Warmwasserversorgung sowie nach Möglichkeit Verwendung von Solarenergie bei Neubauten und im Bestand.

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

Schwerpunkt der Aktivitäten ist die Fertigstellung der sich im Bau befindlichen Gebäude und die Projektentwicklung für neue Wohngebäude. Weiterhin wird der vorhandene Wohnungsbestand marktgerecht instandgehalten und modernisiert. Daneben wird die Betreuung von Immobilien anderer Eigentümer weiter optimiert. Nachverdichtungen, Abriss und Neubauten sollen auch weiterhin in den nächsten Jahren durchgeführt werden. In 2020 werden weitere Wohnhäuser gebaut und den Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen bei der WGL erhöhen. Aufgrund des lang anhaltenden niedrigen Zinsniveaus kann bei der Prolongation und Umschuldung von Krediten nur noch eine leichte Ergebnisverbesserung erreicht werden.

Die in 2019 gegründete Tochtergesellschaft WGL Service GmbH hat Ihren Geschäftszweck in der Erbringung von Service-Dienstleistungen für eigene und zur Verwaltung überlassene Immobilien, insbesondere die Übernahme von Ables- und Abrechnungstätigkeiten sowie Installations- und Wartungsarbeiten im Rahmen der Immobilienverwaltung.

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 Service GmbH konnte planmäßig für 379 Neubauwohnungen und modernisierten Wohnung 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 wird mehrere Jahre in Anspruch nehmen und dient der Stabilisierung der Nebenkosten vermieteter WGL Wohnungen.

Im Geschäftsjahr 2020 wird ein positives Jahresergebnis von ca. Mio. EUR 3,8 erwartet. Auf Basis der Planungsannahmen und der zugrunde gelegten Prämissen werden die Umsatzerlöse aus der Vermietung (ohne Umlagen) rd. Mio. EUR 36,1 betragen, die Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen werden voraussichtlich bei Mio. EUR 14,0 liegen.

Das wirtschaftliche Ergebnis wird sich in den kommenden 5 Jahren, bei vorsichtiger Betrachtungsweise, auf gutem Niveau bewegen. Voraussetzung hierfür ist die Geschäftstätigkeit im bisherigen Umfang.

II. Risikobericht

1. Risikomanagementsystem

Die WGL hat ein umfassendes Risikomanagement entwickelt, das erstmals 1998 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,
- Portfolio-Management,
- monatliche Management-Runde mit Risikobericht,
- mehrjährige Wirtschafts- und Finanzpläne,
- regelmäßige Berichterstattung an den Aufsichtsrat und den Gesellschafter,
- Verhaltenskodex der WGL (Fraud),
- Veränderung der Wohnstandortqualität.

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

2. Risiken

Die aktuelle sowie kurz- und langfristige Einschätzung von Risiken wird durch die aktive Mitarbeit und den Informationsaustausch in der Arbeitsgemeinschaft Leverkusener Wohnungsunternehmen sowie der Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen (und Umgebung) verbessert. Darüber hinaus arbeitete die WGL an der Erstellung der Wohnungsmarktbeobachtung der Wohnungsbauförderungsanstalt Düsseldorf und des Wohnungsmarktberichtes der Stadt Leverkusen mit. Weiterhin werden Planungen und Baumaßnahmen im relevanten Umfeld der WGL-Immobilien laufend beobachtet, ausgewertet und in die Unternehmenssteuerung aufgenommen.

In der Bestandsverwaltung werden grundsätzlich Risiken in steigenden Mietrückständen, einer zunehmenden Fluktuationsrate, Mietverzichten, Mietausfällen und Wertberichtigungen bei Mietforderungen gesehen. Die erforderlichen Maßnahmen sind getroffen worden, um auf diese mögliche Entwicklung reagieren zu können. Das Geschäftsfeld der Treuhand und WEG Verwaltung wurde weiter optimiert und ist vor dem Hintergrund der Vertragslaufzeiten als risikoarm einzustufen. Aus den genannten Risiken resultiert keine Bestandsgefährdung für die Gesellschaft.

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.

Anlage 2/10

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

Angemessen ist es, wenn es geeignet ist, mit hinreichender Sicherheit sowohl Risiken für wesentliche Regelverstöße rechtzeitig zu erkennen als auch solche Regelverstöße zu verhindern und wirksam ist es, wenn die Grundsätze und Maßnahmen in den laufenden Geschäftsprozessen von den hiervon Betroffenen nach Maßgabe Ihrer Verantwortung zur Kenntnis genommen und beachtet werden.

Das Risikomanagement der WGL 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.

In der mittel- bis langfristigen Gesamtperspektive kann grundsätzlich ein Risiko aus im Vergleich zu den steigenden Kosten für Neubau, Sanierung und Instandhaltung nicht äquivalent steigenden Erlösen entstehen. Unter Würdigung aller Einzelrisiken und einem möglichen kumulierten Effekt sieht die Unternehmensleitung allerdings das gegenwärtige Gesamtrisiko der WGL GmbH begrenzt. Gravierende Risiken für die zukünftige Entwicklung oder den Fortbestand der Gesellschaft sind nicht erkennbar.

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.

III. Chancenbericht

Chancen weiterer Mieterhöhungen werden in der laufenden Modernisierung gesehen. Im Neubausegment widmet sich die Gesellschaft innovativen, zukunftsorientierten Bauvorhaben, welche auf eine große Interessengruppe stossen.

Die jeweiligen Standorte für die Durchführung von Neubauprojekten werden durch die Gesellschaft sorgfältig unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse geprüft. Bei einem positiven Ergebnis der Prüfung werden Maßnahmen vorbereitet und durchgeführt. Der Erwerb von zusätzlichen Grundstücken die einen Geschosswohnungsbau ermöglichen würden, gestaltet sich jedoch aufgrund eines fehlenden Angebotes am Grundstücksmarkt Leverkusen als sehr schwierig.

Um für einen erhöhten regionalen Wohnungsbedarf ein Angebot zu schaffen, wird zukünftig stärker der Ausbau bestehender Standorte im Vordergrund stehen.

Durch vielfältige Aktivitäten im Bereich der energetischen und barrierearmen Bestandssanierung verfügt das Unternehmen auch bei einer nachlassenden Nachfrage über eine starke Marktposition.

D. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzierungsinstrumenten

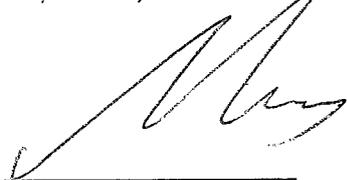
Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite der Bilanz umfassen im Wesentlichen kurzfristige Forderungen und flüssige Mittel sowie Ausleihungen (Festgeldguthaben). Soweit bei den Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Durch die Streuung der angelegten Finanzmittel auf Geschäftsbanken und Sparkasse werden die verschiedenen Sicherungssysteme voll genutzt.

Auf der Passivseite der Bilanz bestehen originäre Finanzinstrumente insbesondere in Form von Bankverbindlichkeiten, die ausschließlich Objektfinanzierungen betreffen. Wesentliche Risiken ergeben sich bezüglich der Bankverbindlichkeiten insbesondere aus Finanzierungsrisiken (Zinsanpassungsrisiken). Aufgrund festverzinslicher Darlehen ist die Gesellschaft jedoch keinem kurzfristigen Zinsänderungsrisiko ausgesetzt.

Die Entwicklung der Zinsen wird laufend überwacht und bei anstehenden Zinsanpassungen rechtzeitig eine Verlängerung bzw. ein Neuabschluss angestrebt. Zur Vermeidung eines sogenannten „Klumpenrisikos“ verteilen sich die Darlehensverbindlichkeiten auf verschiedene Darlehensgeber mit unterschiedlichen Laufzeiten.

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.

Leverkusen, den 05. März 2020



Wolfgang Mues
Geschäftsführer

**Gewinn- und Verlustrechnung der WGL Wohnungsgesellschaft Leverkusen Service GmbH, Leverkusen
für die Zeit vom 23. Januar bis 31. Dezember 2019**

	Rumpfgeschäftsjahr EUR
1. Umsatzerlöse	23.744,78
2. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	8.170,60
3. sonstige betriebliche Aufwendungen	62.538,09
4. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus verbundenen Unternehmen: 7.925,00€	7.925,00
5. Ergebnis nach Steuern	<hr/> -54.888,91
6. Jahresfehlbetrag	<hr/> <hr/> -54.888,91

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 gedeckte 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