

Lagebericht 2020 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 dem Rahmenvertrag mit der WGL GmbH konnte planmäßig für 1.139 Neubauwohnungen und modernisierte Wohnungen sowie Bestandswohnungen umgesetzt werden.

Der Abrechnungsservice, d.h. die Ablesung der Erfassungsgeräte und Ermittlung der Verbrauchswerte und die darauf beruhende Erstellung einer verbrauchsabhängigen Heiz- und Wasserkostenabrechnung konnte in 2020 durch die WGL Service GmbH für die Kunden der WGL GmbH in den dann mit neuen Messgeräten ausgestatteten Wohnungen erbracht werden.

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

In Deutschland ist die Wirtschaftsleistung in der ersten Jahreshälfte 2020 so stark eingebrochen wie nie zuvor in einem Sechsmonatszeitraum seit Bestehen der Bundesrepublik; sie lag im zweiten Quartal 2020 um 11,5% unter ihrem Niveau vom Schlussquartal 2019.

326 Mrd. EUR betrug der Beitrag der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft zur gesamtdeutschen Wertschöpfung im Jahr 2019. 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.

Die Bauinvestitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen steigen mit 4% stärker als im Vorjahr. Mit einem Volumen von 227 Mrd. EUR repräsentiert der Wohnungsbau 61% mit Abstand den größten Anteil aller Bauinvestitionen in Deutschland.

Die GdW-Unternehmen investierten 2019 knapp 17,9 Mrd. EUR. Im Vergleich zum Vorjahr ein Zuwachs von 6%. Darunter knapp 8 Mrd. EUR Neubauinvestitionen. Für das Jahr 2020 prognostizieren die GdW-Unternehmen ein Investitionsvolumen von insgesamt etwa 19 Mrd. EUR. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen stieg 2019 um 5.600 Einheiten auf 293.000 Wohnungen.

Trotz bislang steigender Bautätigkeit wird immer noch zu wenig gebaut. Von den in 2019 aus Sicht des GdW benötigten 320.000 benötigten Wohnungen wurden 92% auch errichtet. Allerdings liegt beim freifinanzierten Mietwohnungsbau die Bedarfsdeckung bei lediglich 87%, bei geförderten Mietwohnungen nur bei 32%. In diesen beiden wichtigen Bereichen des Wohnungsbaus sank 2019 die Zahl der fertiggestellten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr sogar leicht.

2019 wurden insgesamt 360.000 Wohnungen genehmigt, 4% mehr Wohnungen genehmigt als im Vorjahr. Der seit zwei Jahren anhaltende Trend rückläufiger Baugenehmigungen scheint vorerst gestoppt.

Der Bevölkerungszuwachs treibt die Wohnungsnachfrage insbesondere in den Großstädten weiter nach oben. Ausschlaggebend ist die Zuwanderung, vor allem aus dem europäischen Ausland. In Folge der Covid-19-Pandemie scheint der Wachstumsprozess aber vorerst gestoppt. Im ersten Halbjahr 2020 nahm die Bevölkerung sogar leicht ab. Insgesamt leben rund 83,2 Mio. Menschen in der Bundesrepublik Deutschland.

Die Zahl neu eintreffender Flüchtender war 2019 mit insgesamt 166.000 Asylanträgen rund 11% niedriger als im Vorjahr. Schutzsuchenden Flüchtenden kommt derzeit bei der Einwanderung eine immer geringere Rolle zu.

Landkreise abseits der Zentren haben mit Schrumpfungprozessen umzugehen. Die 67 kreisfreien Großstädte in Deutschland sind dagegen zwischen 2010 und 2019 um insgesamt 1,7 Mio. Einwohner gewachsen.

Die Mieten im Bestand sind 2019 bundesweit im Durchschnitt um 1,4% gestiegen. Dieser Anstieg liegt genau auf Höhe der Inflationsrate. Neu- und Wiedervermietungsflächen aus Inseraten, die eher höherpreisige Marktsegmente repräsentieren, erhöhten sich deutschlandweit um 4,2% auf durchschnittlich 8,76 EUR/m².

Die Durchschnittsmiete der GdW-Unternehmen erreichte 2019 5,86 EUR/m² und lag damit gut 17% unter dem Durchschnitt der mittleren Miete aller Mietspiegel in Deutschland von 7,04 EUR/m². Von 2018 auf 2019 sind die Mieten bei GdW-Unternehmen im Schnitt um 2,4% 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 72% gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 28% zunahm. Noch stärker legten im gleichen Zeitraum die Strompreise zu (+123%). Damit lag die Entwicklung der Nettokaltmieten seit 2000 deutlich unterhalb der Inflationsrate (+33%).

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.

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 90 T€ um 302 T€ positiver als erwartet. Ohne auf die Details der Gewinn- und Verlustrechnung einzugehen, ist auf folgende Besonderheiten hinzuweisen:

Die Umsatzerlöse konnten mit 276 T€ die Planung von 265 T€ um 11 T€ übertreffen. Die Umsetzung des Geräteservice konnte planmäßig für 1.139 Neubauwohnungen, modernisierte Wohnungen und Bestandswohnungen umgesetzt werden. Die Umsetzung des Austausches der Rauchwarnmelder im gesamten Bestand konnte bis Ende 2020 fertiggestellt werden. Insgesamt wurden im Jahr 2020 17.970 Rauchwarnmelder eingebaut. Eine nicht unerhebliche Anzahl von Rauchwarnmeldern musste nach kurzer Zeit wieder ausgetauscht werden, da die Sensibilität der Warnmeldung in Bezug auf Verschmutzung zu hoch eingestellt war. Die Ersatzmelder wurden kostenfrei zur Verfügung gestellt. Über den zu vergütenden Aufwand des Austauschs und der weiteren Kostenerstattung wird derzeit mit anwaltlicher Unterstützung verhandelt.

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

III. Lage

1. Ertragslage

Im Geschäftsjahr wurde ein Jahresfehlbetrag von 90 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.

Das Jahresergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2020 <u>gesamt T€</u>	31.12.2019 <u>gesamt T€</u>
Umsatzerlöse	276,1	23,7
sonstige betriebliche Erträge	64,9	0,0
Abschreibungen	-203,3	-8,2
sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>-180,1</u>	<u>-62,5</u>
Betriebsergebnis	-42,4	-47,0
Zinsergebnis	<u>-47,7</u>	<u>-7,9</u>
Jahresergebnis	-90,1	-54,9

2. Finanzlage

a. Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung weist folgende Daten aus:

	2020 gesamt T€	2019 gesamt T€
Finanzmittelbestand zum 01.01.(Vorjahr 10.01.)	<u>295,3</u>	<u>0,0</u>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>107,5</u>	<u>-23,2</u>
Cashflow aus Investitionstätigkeit	<u>-1223,6</u>	<u>-698,5</u>
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	<u>952,3</u>	<u>1017,1</u>
Finanzmittelbestand zum 31.12.	<u>131,5</u>	<u>295,3</u>
Tilgungen	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>

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 betrug in 2020 Mio.€ 2,2. Diese wurden erwartungsgemäß weitestgehend ausgeschöpft. Die Investitionen zur Ablösung der bisherigen Messdienstleister erfolgten planmäßig.

b. Investitionen

Investitionen im Bereich der Infrastruktur für die Messgeräte und Rauchwarnmelder konnte für 1.139 Wohnungen durchgeführt werden.

c. Liquidität

Die Gesellschaft konnte ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllen. Die Liquidität war über das ganze Jahr 2020 gegeben. Die Zahlungsbereitschaft ist unter Einbeziehung der Finanzierungen auch für 2021 gesichert. Bei Bedarf stehen ausreichend Kreditlinien zur Verfügung.

3. Vermögenslage

	31.12.2020 <u>gesamt T€</u>	31.12.2019 <u>gesamt T€</u>
Vermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	33,9	0,0
Sachanlagen	<u>1.676,7</u>	<u>690,4</u>
Anlagevermögen	1.710,6	690,4
Forderungen und so. Vermögensgegenstände	62,3	24,3
Flüssige Mittel	131,5	295,3
Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	<u>1,9</u>	<u>0,4</u>
Umlaufvermögen/RAP	195,7	320,0
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	<u>120,0</u>	<u>29,9</u>
	<u>2.026,3</u>	<u>1.040,3</u>
	31.12.2020	31.12.2019
	<u>gesamt T€</u>	<u>gesamt T€</u>
Kapital		
Gezeichnetes Kapital	25,0	25,0
Bilanzverlust	<u>-145,0</u>	<u>-54,9</u>
Eigenkapital	-120,0	-29,9
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	<u>120,0</u>	<u>-29,9</u>
Rückstellungen	7,5	7,5
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	2.007,0	2.000,0
Übrige Verbindlichkeiten	<u>11,8</u>	<u>32,8</u>
Fremdkapital	2.026,3	2.019,2
	<u>2.026,3</u>	<u>1.040,3</u>

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

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>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Bilanzsumme	<u>2.026,3</u>	<u>1.040,3</u>
Eigenkapitalquote	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>
Eigenkapitalrentabilität	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>
Jahresergebnis	<u>-90,2</u>	<u>-54,9</u>
Umsatzerlöse aus dem Geräte- und Abrechnungsservice	<u>9,0</u>	<u>1,5</u>
Umsatzerlöse Gerätemiete	<u>110,4</u>	<u>22,2</u>
Erträge Wartung Rauchwarnmelder	<u>129,3</u>	<u>0,0</u>
Sonstige Umsatzerlöse	<u>27,3</u>	<u>0,0</u>

Im Rahmen einer mehrjährigen Planung wird die Ablösung der bisherigen Messdienstleister im gesamten Immobilienbestand bis 2024 abgeschlossen sein.

Besonderer Wert wird auf eine serviceorientierte Ausstattung der Gebäude und Wohnungen gelegt.

Im Berichtsjahr konnten im Rahmen der Neuausstattung und Teilumstellung 1.139 Neubauwohnungen, modernisierten Wohnungen und Bestandswohnungen 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 bediente sich die WGL Service GmbH eines Leverkusener Dienstleisters.

Die Umstellung aller Wohnungen der WGL GmbH mit Rauchwarnmeldern wurde 2020 abgeschlossen. Der Abrechnungsservice, d.h. die Ablesung der Erfassungsgeräte und Ermittlung der Verbrauchswerte und die darauf beruhende Erstellung einer verbrauchsabhängigen Heiz- und Wasserkostenabrechnung wird seit 2020 durch die WGL Service GmbH für den in 2019 neu ausgestatteten Teil der 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 konnten erste Einnahmen generiert werden die zu einer Verbesserung des Jahresergebnisses beigetragen haben. Auf Basis der Planungsannahmen und der zugrunde gelegten Prämissen gehen wir von einem Erreichen der für 2021 geplanten Umsatzerlöse, aus der Vermietung und der Abrechnung von Messdienstleistungen von rd. T€ 379,0, aus.

Quantitative Angaben zum Einfluss der Coronakrise auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem weiteren Ausmaß und der Dauer der Beeinträchtigungen durch das Virus und die darauffolgende wirtschaftliche Erholung ab. Es ist allerdings nicht mit einer gravierenden negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

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 auch im Berichtsjahr 2020 angewandt wurde.

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,
- Tax Compliance Management-System (Tax-CMS),
- 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.

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.

Eine nicht unerhebliche Anzahl von Rauchwarnmeldern musste nach kurzer Zeit wieder ausgetauscht werden, da die Sensibilität der Warnmeldung in Bezug auf Verschmutzung zu hoch eingestellt war. Die Ersatzmelder wurden kostenfrei zur Verfügung gestellt. Über den zu vergütenden Aufwand des Austauschs und der weiteren Kostenerstattung wird derzeit mit anwaltlicher Unterstützung verhandelt.

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.

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 mit überschaubaren Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens zu rechnen.

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 ergänzend ein Tax Compliance Management-System (Tax-CMS) in der WGL Service GmbH installiert. Steuerkonformes Verhalten des Unternehmens und seiner Mitarbeiter verbunden mit vollständiger, zeitgerechter und richtiger Erfüllung steuerlicher Pflichten wird nun in einem internen Kontrollsystem für Steuern dokumentiert.

Die Notwendigkeit zur Einrichtung eines Tax-CMS resultierte 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.

II. 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.

Leverkusen, den 19. März 2021



Wolfgang Mues
Geschäftsführer