

Lagebericht 2020 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 515 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 insgesamt 1.139 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 seit 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 31.12.2020 insgesamt

- 1.135 Häuser mit
- 6.997 Wohnungen
- 89 gewerbliche Einheiten (davon ein eigengenutztes Bürogebäude und eine Regiebetriebswerkstatt)
- 1.756 Garagen bzw. Tiefgaragenstellplätze

Die Anzahl der Wohnungen ist durch Verkauf um 12 Wohnungen gesunken. Die gesamte Wohn- und Nutzfläche beträgt 480.373 m² (2019: 481.584 m²). Von den 6.997 Wohnungen sind 1.700 preisgebunden (2019: 1.700 Wohnungen).

Die Verwaltung für Dritte (WEG- und Treuhandverwaltung) ist gesunken.

Zum 31.12.2020 wurden:

- 1.379 Wohnungen,
- 249 Gewerbeeinheiten
- 699 Garagen bzw. Tiefgaragenstellplätze

in Leverkusen 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 2020 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

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. Der Brutto-Schuldenstand des Staates verringerte sich im Jahr 2019 auf 59,6% in Relation zum Bruttoinlandsprodukt und fiel erstmals unter den Maastricht-Referenzwert von 60%. Durch die hohen öffentlichen Ausgaben stiegen die öffentlichen Schulden allerdings wieder stark an und lagen im 3. Quartal 2020 bei 2,2 Billionen Euro

326 Mrd. EUR betrug der Beitrag der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft zur gesamtdutschen Wertschöpfung im Jahr 2019. 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. 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 mit Abstand den größten Anteil von 61% 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 der Studierenden wuchs im Wintersemester 2019/2020 auf Rekordhoch von 2,9 Mio. In 18 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 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 Schrumpfungsprozessen umzugehen. Die 67 kreisfreien Großstädte in Deutschland sind dagegen zwischen 2010 und 2019 um insgesamt 1,7 Mio. Einwohner gewachsen. Wohnungsleerstände nehmen in vielen ländlichen und strukturschwachen Regionen wieder zu. Im Osten Deutschlands ballen sich die Problemlagen. Die Flächenländer Sachsen-Anhalt (10,5%), Sachsen (9%) und Thüringen (8,4%) weisen die höchsten Anteile an leerstehenden Wohnungen auf.

Die GdW-Unternehmen in Ostdeutschland haben seit 2018 wieder steigende Leerstände. Die Leerstandsquote stieg in den letzten zwei Jahren um 0,4% auf 8,4%. Ende 2019 standen bei den Unternehmen in den neuen Ländern ohne Berlin rund 148.000 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 2019 bundesweit im Durchschnitt um 1,4% gestiegen. Dieser Anstieg liegt genau auf Höhe der Inflationsrate. Neu- und Wiedervermietungsmieten 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% zunahmen. Noch stärker legten im gleichen Zeitraum die Strompreise zu (+123%). Damit lag die Entwicklung der Nettokaltmieten seit 2000 deutlich unterhalb der Inflationsrate (+33%).

Die Wohnungsmarktbeobachtung NRW bietet für alle 396 Kommunen in Nordrhein-Westfalen Wohnungsmarktprofile an. Die Profile enthalten ausgewählte Indikatoren aus den Themenfeldern Wohnungsbestand, Bautätigkeit, Bevölkerung, Arbeitsmarkt und Soziales sowie Preise. Vergleiche zwischen Kommunen sind möglich, da nahezu ausschließlich Daten aus der amtlichen Statistik verwendet werden, die

flächendeckend verfügbar sind. Die Zahlen aus den am 19.02.2021 von der NRW Bank veröffentlichten Wohnungsmarktprofilen, zeigt für Leverkusen einen Platz im Mittelfeld mit einem durchschnittlichen Preis pro wiedervermietetem Quadratmeter von 7,83€ (Köln mit 10,94€).

In Leverkusen ist die Bautätigkeit trotz stetig abnehmenden Flächenangebotes weiterhin aktiv. In naher Zukunft werden durch die WGL weitere 3 Häuser mit 57 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 31.12.2020 waren 1.541 Wohnungsbewerber registriert. Aufgrund des stetigen Nachfrageüberhangs ist der Neubau bedarfsgerechter, öffentlich geförderter Wohnungen weiterhin notwendig.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Die Coronavirus-Pandemie verursacht starke negative Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften mit einer ausgeprägten Rezession. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Einschränkungen geführt.

Zunehmend ist mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur durch Insolvenzen und Entlassungen sowie mit geringeren Investitionen der öffentlichen Haushalte aufgrund von finanziellen Belastungen bedingt durch die Coronavirus-Pandemie zu rechnen. Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie bisher allerdings als robust und widerstandsfähig erwiesen.

II. Geschäftsverlauf

Seit Beginn der Coronavirus-Krise zu Jahresbeginn 2020 waren lediglich in geringem Umfang negative Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung zu verzeichnen. Sie betrafen in untergeordnetem Umfang Ausfälle bei Mietforderungen sowie in Einzelfällen Verzögerungen bei laufenden Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen. Daher wurde bzgl. der beobachteten Leistungsindikatoren die Erwartung für den Berichtszeitraum durch die Coronakrise nicht maßgeblich beeinflusst.

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 12.668 aufgewandt, davon allein 19,4 % aufgrund von Mieterwechseln.

Die in 2019 begonnenen Neubauprojekte in der Helenenstraße und Kantstraße wurden in 2020 fortgeführt. Ein Abschluss dieser Maßnahmen wird voraussichtlich 2021 erfolgen. Der Neubau in der Bodelschwinghstraße soll in 2021 begonnen und 2022 fertiggestellt werden. Das Investitionsvolumen wird für diese Projekte in 2021 bei insgesamt ca. 13,8 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 5.135 erzielt. Er ist maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis beeinflusst. Die Umsatzerlöse aus Mieteinnahmen haben sich um TEUR 862 auf TEUR 36.222 im Vergleich zum Vorjahr positiv entwickelt. Die Durchschnittsmiete stieg pro Quadratmeter Wohnfläche von 5,87 € (Stand 31.12.2019) auf 6,00 € (Stand 31.12.2020). 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.

Der Jahresüberschuss setzt sich wie folgt zusammen:

	2020 <u>TEUR</u>	2019 <u>TEUR</u>	Veränderung <u>TEUR</u>
Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung	10.380	11.634	-1.254
Deckungsbeitrag aus der Verwalterbetreuung	627	567	60
Sonstiger Deckungsbeitrag	456	515	-59
Nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	<u>-7.021</u>	<u>-7.055</u>	<u>34</u>
Betriebsergebnis	4.442	5.661	-1.219
Kapitaldisposition	98	130	-32
Sonstiger Bereich	906	-209	1.115
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-311	-575	264
Jahresüberschuss	<u>5.135</u>	<u>5.007</u>	<u>128</u>

Die Ertragslage ist als gut einzuschätzen.

2. Finanzlage**a. Kapitalstruktur**

Die Kapitalflussrechnung weist folgende Daten aus:

	2020 <u>TEUR</u>	2019 <u>TEUR</u>
Finanzmittelbestand zum 1.1.	9.393	5.755
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	15.472	19.545
Cashflow aus Investitionstätigkeit	2.893	-24.263
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-11.344	8.356
Finanzmittelbestand zum 31.12.	16.414	9.393
Planmäßige Tilgungen	7.992,9	7.882

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 35,4 %. Die Eigenkapitalrendite liegt mit 4,5 % 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 30 Jahre - gesichert. 2020 wurden insgesamt Kreditverträge in einer Höhe von TEUR 8.335 abgeschlossen.

Die abgeschlossene Kreditsumme teilt sich wie folgt auf:

Prolongation und Umschuldung (Auslauf von Zinsbindung bis einschl. 2020)	TEUR	0
Neubau und Modernisierung	TEUR	8.335

Aus in Vorjahren und im Jahr 2020 abgeschlossenen Kreditverträgen erfolgte im Geschäftsjahr eine Valutierung von TEUR 14.847.

b. Investitionen

Investitionen im Bereich Grundstücke ohne Bauten wurden im Kalenderjahr 2020 durch einen Grundstückskauf von der Stadt Leverkusen in Leverkusen Hitdorf getätigt.

Weitere Investitionen wurden im Neubaubereich für die Errichtung der Mehrfamilienhäuser in der Helenen Straße mit 24 Wohnungen und in der Kantstraße mit 33 Wohnungen getätigt. Die Fertigstellung der Projekte wird in Laufe des kommenden Jahres erfolgen. 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 betrugen insgesamt TEUR 12.668 (EUR 26,37/m²). Für die nächsten Jahre wird von Aufwendungen in diesem Bereich in Höhe von circa Mio. € 13,7 (zuzüglich Teuerungsrate) ausgegangen.

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 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 11.086,2. Die Höhe der Eigenkapitalquote liegt 2020 mit 35,4 % (2019: 35,3 %) im Branchendurchschnitt vergleichbarer Unternehmen.

	31.12.2020		31.12.2019	
	gesamt		gesamt	
	TEUR	%	TEUR	%
Vermögen				
Immaterielle Anlagen	423	0,1	636	0,2
Grundstücke mit Bauten	291.170	85,8	295.434	86,4
Restliche Sachanlagen	8.064	2,4	2.365	0,7
Geleistete Anzahlungen	0	0,0	1	0,0
Finanzanlagen	<u>8.417</u>	<u>2,5</u>	<u>18.688</u>	<u>5,5</u>
Anlagevermögen	308.074	90,8	317.124	92,8
Vorräte	13.563	4,0	14.008	4,1
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.145	0,4	1.299	0,4
Flüssige Mittel	16.414	4,8	9.393	2,7
Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	<u>79</u>	<u>0,0</u>	<u>98</u>	<u>0,0</u>
Umlaufvermögen/RAP	31.201	9,2	24.798	7,2
	<u>339.276</u>	<u>100,0</u>	<u>341.922</u>	<u>100,0</u>
	31.12.2020		31.12.2019	
	gesamt		gesamt	
	TEUR	%	TEUR	%
Kapital				
Gezeichnetes Kapital	17.622	5,2	17.622	5,1
Gewinnrücklagen	102.885	30,3	97.878	28,6
Bilanzverlust/Bilanzgewinn	<u>-366</u>	<u>-0,1</u>	<u>5.007</u>	<u>1,5</u>
Eigenkapital	120.140	35,4	120.507	35,2
Rückstellungen	4.028	1,2	3.565	1,1
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	186.485	55,0	188.741	55,2
Erhaltene Anzahlungen	14.843	4,4	14.513	4,2
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	5.592	1,7	5.701	1,7
Übrige Verbindlichkeiten	3.648	1,0	8.003	2,3
Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	<u>4.540</u>	<u>1,3</u>	<u>891</u>	<u>0,3</u>
Fremdkapital	219.136	64,6	221.415	64,8
	<u>339.276</u>	<u>100,0</u>	<u>341.922</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>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Bilanzsumme	Mio. EUR	339,3	341,9	317,6
Eigenkapitalquote	%	35,4	35,3	36,4
Eigenkapitalrentabilität	%	4,5	4,1	4,6
Jahresergebnis	Mio. EUR	5,1	5,0	4,7
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	Mio. EUR	50,5	48,8	47,8
Sollmieten	Mio. EUR	36,2	35,4	34,5
Durchschnittliche Wohnungs- sollmieten	EUR/m ² /p.m.	6,00	5,87	5,75
Allg. Instandhaltungskosten	Mio. EUR	12,7	12,7	13,3
Fluktuationsquote	%	7,4	8,0	7,8
Leerstandsquote	%	2,9	2,3	2,7

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 betrugen 3,0 % der Sollmieten (Vorjahr 1,8 %).

Im Rahmen eines langjährigen Programms modernisierte die Gesellschaft im Geschäftsjahr 169 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 169 Wohnungen im Standard angepasst.

Neben dem Geschäftsführer waren 66 Vollzeit- und 20 Teilzeitbeschäftigte sowie 7 Auszubildende und 30 nebenberufliche Hausmeister und Reinigungskräfte beschäftigt.

Das durchschnittliche Lebensalter aller Beschäftigten (ohne geringfügig Beschäftigte) betrug 2020 46,76 Jahre und die Betriebszugehörigkeit 14,94 Jahre.

Für die Weiterbildung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wurden 2020 insgesamt TEUR 20,9 aufgewendet. Für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wurden Beiträge zur betrieblichen Altersversorgung geleistet. Die Gesamtaufwendungen im Berichtsjahr betragen TEUR 726,1.

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 eine Berücksichtigung 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.

Nachverdichtungen, Abriss und Neubauten sollen auch weiterhin in den nächsten Jahren durchgeführt werden. In 2021 werden weitere Wohnhäuser gebaut die 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.

Das Ergebnis des Geschäftsfeldes Treuhand und WEG Verwaltung war trotz Ertragssteigerungen kaum kostendeckend. Gründe hierzu liegen im Markt der Wohnungseigentumsverwaltung, der in den letzten Jahren zunehmend und insbesondere durch viele neue Verwaltungsvorschriften und der jetzigen Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes deutlich arbeits- und damit Personal intensiver geworden ist. Das Ziel als städtische Wohnungsgesellschaft auch den Wohnungseigentümergeinschaften eine größtmögliche Dienstleistungsqualität zu bieten und trotzdem wirtschaftlich zu arbeiten wurde in der letzten Zeit auch unter Kosten / Nutzen Aspekten zunehmend schwieriger. Aufgrund der hohen Auslastung unserer Mitarbeiter für den Eigenbestand und der unzureichenden Erträge für eine Drittdienstleistung ist eine Neubewertung dieser Dienstleistung an Dritte erforderlich. Die Konzentration auf das Kerngeschäft der WGL GmbH sollte dabei im Vordergrund stehen.

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) konnte gemäß Rahmenvertrag mit der WGL Service GmbH planmäßig für 1.139 Neubau- und modernisierte 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 seit 2020 durch die WGL Service GmbH für den in 2019 neu ausgestattenden 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 2021 wird ein positives Jahresergebnis von ca. Mio. EUR 2,9 erwartet. Auf Basis der Planungsannahmen und der zugrunde gelegten Prämissen werden die Umsatzerlöse aus der Vermietung (ohne Umlagen) rd. Mio. EUR 36,4 betragen, die Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen werden voraussichtlich bei Mio. EUR 13,7 liegen.

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.

Am 18. Oktober 2019 hat der Deutsche Bundestag das Gesetzespaket zur Grundsteuerreform in zweiter und dritter Lesung verabschiedet; die Zustimmung des Bundesrates erfolgte am 8. November 2019. Mit der Verkündung im Bundesgesetzblatt noch im Jahr 2019 konnte die vom Bundesverfassungsgericht gesetzte Frist zur Neuregelung der Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer gewahrt werden. Nun gilt es, die

Grundsteuerreform bis zum 1. Januar 2025 in die Praxis umzusetzen. Bis dahin bleiben die bisherigen Einheitswerte maßgebend.

Mit dem Grundsteuer-Reformgesetz wurden die neuen Bewertungsgrundlagen für die Zwecke der Grundsteuer im Bewertungsgesetz, das sogenannte Bundesmodell, und flankierende Änderungen im Grundsteuer- und weiteren Gesetzen geregelt. Die neuen Grundsteuerwerte werden auf den 1. Januar 2022 erstmals festgestellt (Hauptfeststellungszeitpunkt) und der Grundsteuer ab dem 1. Januar 2025 zugrunde gelegt. Der Hauptfeststellungszeitraum beträgt künftig sieben Jahre, so dass die nächste Hauptfeststellung auf den 1. Januar 2029 erfolgt.

Ob das Bundesmodell bundesweit zur Anwendung kommen wird, wird die Zukunft zeigen. Durch die im Grundgesetz verankerte Länderöffnungsklausel können die Länder frei entscheiden, welche Bemessungsgrundlage sie ab 2025 tatsächlich anwenden werden. Es bleibt also abzuwarten, ob es in Deutschland künftig unterschiedliche Grundsteuerbemessungsgrundlagen geben wird – und wenn ja wie viele. Nicht bekannt ist derzeit der Standpunkt von Nordrhein-Westfalen und somit ist eine Einschätzung zu eventuellen künftigen Auswirkungen auf die WGL GmbH nicht möglich.

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 die 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. 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.

Im Geschäftsfeld Treuhand und WEG Verwaltung gab es zuletzt vermehrt neue Verwaltungsvorschriften. Insbesondere die Änderungen des Wohnungseigentumsgesetzes hatten eine deutlich arbeits- und damit Personal intensiverer Betreuung der Kunden zur Folge. Aus heutiger Sicht sind diese neuen Anforderungen nur mit Unterstützung anwaltlicher Beratung zu erfüllen.

Aus der anhaltenden Corona-Pandemie ist mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft zu rechnen. Zu nennen sind die 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, mit krisenbedingten Einschränkungen der eigenen operativen Prozesse sowie ggf. mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch Maßnahmen zur Anpassung von operativen Geschäftsprozessen unter Nutzung neuer technologischer Möglichkeiten.

Die Umlagefähigkeit der CO₂-Bepreisung ist bisher nicht geklärt. Wer mit welchem Anteil künftig durch die steigende CO₂ Abgabe belastet wird ist noch offen. Eine Beteiligung der Wohnungswirtschaft ist wahrscheinlich und wird unter anderem Einfluss auf das operative Geschäft (z.B. Investitionstätigkeit in allgemeine / energetische Modernisierung) der Wohnungswirtschaft und damit letztlich auf das wirtschaftliche Ergebnis haben.

Damit der Anreiz energetischer Verbesserungen wirkt, und eine teilweise Übernahme der Kosten des CO₂-Preises durch Wohnungsunternehmen zu Investitionen in klimaschonende Heizungssysteme bzw. energetische Sanierungen führt, braucht es eine Kopplung an die Gebäude, die auch wirklich verbesserungsfähig sind. Wohnungsunternehmen benötigen für den weiteren Umbau ihrer Bestände und die Umstellung auf erneuerbare Energien außerdem Zeit und Geld.

Die Höhe der Belastung für die WGL GmbH durch eine mögliche CO₂-Bepreisung ist derzeit nicht abschätzbar.

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 GmbH hat in Kooperation mit dem Wirtschaftsprüfer der BavariaTreu AG ergänzend 2020 ein Tax Compliance Management-System (Tax-CMS) in der WGL GmbH implementiert. 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 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.

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 Barriere armen 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. 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.

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 19. März 2021



Wolfgang Mues
Geschäftsführer