

e) Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft BavariaTreuAG, Dresden, wird zum Abschlussprüfer für den Jahresabschluss 2021 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 2020 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 (WGL Service) Weisung, folgenden Beschlüssen zuzustimmen:

- a) Der Jahresabschluss zum 31.12.2020 mit einer Bilanzsumme von 2.026.285,72 € und einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 90.148,11 € wird festgestellt.
- b) Der Lagebericht 2020 wird genehmigt.
- c) Der Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres 2020 von 90.148,11 € wird auf neue Rechnung vorgetragen.
- d) Der Geschäftsführung der WGL Service wird für das Wirtschaftsjahr 2020 Entlastung erteilt.
- e) Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft BavariaTreu AG, Dresden, wird zum Abschlussprüfer für den Jahresabschluss 2021 bestellt.

gezeichnet:

Richrath

In Vertretung
Adomat
(zugleich in Vertretung
des Stadtkämmerers)

I) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren

Nein (sofern keine Auswirkung = entfällt die Aufzählung/Punkt beendet)

Ja – ergebniswirksam

Produkt: 151601 Sachkonto465100

Aufwendungen für die Maßnahme: €

Fördermittel beantragt: Nein Ja %

Name Förderprogramm:

Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.

Beantragte Förderhöhe: €

Der Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am 22.03.2021 die Haushaltssatzung der Stadt Leverkusen für das Haushaltsjahr 2021 einschließlich des fortgeschriebenen Haushaltssanierungsplanes 2012 bis 2021 beschlossen. Im Haushalt 2021 ist eine Ausschüttung der WGL wie folgt veranschlagt:

Jahr	2021
Ausschüttung in Höhe von brutto	2.970.000,00
Ausschüttung aufgrund eingesparter Gewerbesteuerzahlung wegen Senkung des Hebesatzes in Höhe von brutto	156.000,00
Sonderausschüttung in Höhe von Brutto	4.752.000,00
Summe Brutto Ausschüttungen und Sonderausschüttung in Höhe von	7.878.000,00

[Summe Netto Ausschüttungen Sonderausschüttung in Höhe 5.800.177,50 €]

Ja – investiv

Finanzstelle/n: Finanzposition/en:

Auszahlungen für die Maßnahme: €

Fördermittel beantragt: Nein Ja %

Name Förderprogramm:

Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.

Beantragte Förderhöhe: €

Maßnahme ist im Haushalt ausreichend veranschlagt

Ansätze sind ausreichend

Deckung erfolgt aus Produkt/Finanzstelle
in Höhe von €

Jährliche Folgeaufwendungen ab Haushaltsjahr:

Personal-/Sachaufwand: €

Bilanzielle Abschreibungen: €

Hierunter fallen neben den üblichen bilanziellen Abschreibungen auch einmalige bzw. Sonderabschreibungen.

Aktuell nicht bezifferbar

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam) ab Haushaltsjahr:

Erträge (z. B. Gebühren, Beiträge, Auflösung Sonderposten): €

Produkt: Sachkonto

Einsparungen ab Haushaltsjahr:

Personal-/Sachaufwand: €

Produkt: Sachkonto

ggf. Hinweis Dez. II/FB 20:

II) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nach- haltigkeit
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein			

Begründung

WGL GmbH

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft BavariaTreu AG hat auftragsgemäß den Jahresabschluss 2020 der WGL geprüft und am 11.05.2021 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 Beschlussentwurf dieser Vorlage genannten Punkte ist bereits am 09.06.2021 - und damit vor der Sitzung des Rates - erfolgt. Die Beschlussfassung erfolgte 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 2020 (Werte in T€)

	2020	2019	Abw.	
	T€	T€	T€	%
Aktiva				
Anlagevermögen	308.074	317.124	-9.050	-2,9%
- davon immaterielle Verm.	423	636	-213	-33,5%
- davon Sachanlagen	299.234	297.799	1.435	0,5%
- davon Finanzanlagen	8.417	18.688	-10.271	-55,0%
Umlaufvermögen	31.123	24.701	6.422	26,0%
- davon Vorräte	13.564	14.008	-444	-3,2%
- davon Forderungen u. sonst. Verm.	1.145	1.300	-155	-11,9%
- davon Kassenbestand, Guthaben	16.414	9.393	7.021	74,7%
Rechnungsabgrenzungsposten	79	97	-18	-18,6%
Bilanzsumme	339.276	341.922	-2.646	-0,8%
	2020	2019	Abw.	
	T€	T€	T€	%
Passiva				
Eigenkapital	120.140	120.507	-367	-0,3%
- davon gezeichnetes Kapital	17.622	17.622	0	0,0%
- davon Gewinnrücklagen	102.885	97.878	5.007	5,1%
- davon Jahresüberschuss	5.135	5.007	128	2,6%
- davon Ergebnisverwendung	-5.502			
Rückstellungen	4.028	3.566	462	13,0%
Verbindlichkeiten	210.568	216.958	-6.390	-2,9%
Rechnungsabgrenzungsposten	4.540	891	3.649	409,5%
Bilanzsumme	339.276	341.922	-2.646	-0,8%

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

GuV 2020	2020	2019	Abw.	
	T€	T€	T€	%
Umsatzerlöse	51.292	49.644	1.648	3,3%
Sonst. betriebl. Erträge	1.748	1.286	462	35,9%
Aufwand f. bezogene Leistungen	-25.937	-26.020	83	-0,3%
Personalaufwand	-6.464	-6.042	-422	7,0%
Abschreibungen	-7.822	-6.936	-886	12,8%
Sonst. betriebl. Aufwendungen	-1.828	-2.553	725	-28,4%
Erträge aus Wertpapieren etc.	380	431	-51	-11,8%
Zinsaufwand	-3.665	-3.796	131	-3,5%
Jahresüberschuss	5.135	5.007	128	2,6%
Ergebnisverwendung	-5.502			
Bilanzverlust	-367			

Jahresüberschuss 2020: 5.135.461,69 €.

Gesellschaftsvertragliche Rücklagen 2020: 8.810.800,00 €.

Gezeichnetes Eigenkapital 2020: 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 der Beschlüsse des Rates der Stadt Leverkusen vom 22.03.2021 und 31.05.2021 die im Haushaltssanierungsplan 2012 bis 2021 etatisierten Ausschüttungen nach Beschlussfassung in den Organen der WGL wie folgt zum 30.06.2021 zur Auszahlung kommen:

1. Ausschüttung in Höhe von brutto 2.970.000 Euro,
2. Sonderausschüttung in Höhe von brutto 4.752.000 Euro,
3. Ausschüttung 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 2022 bis 2024 sind in der folgenden Höhe eingeplant:

Jahr	2022	2023	2024
Geplante Ausschüttung (in €)	4.752.000	4.752.000	4.752.000
Geplante Ausschüttung aufgrund eingesparter Gewerbesteuerzahlung wegen Senkung des Hebesatzes (in €)	156.000	156.000	156.000
Sonderausschüttung	0	0	0
Summe (in €)	4.908.000	4.908.000	4.908.000

Der Gewinnverwendungsvorschlag der Gesellschaft entspricht dem Vorgehen der Vergangenheit.

Verwendung des Jahresüberschusses 2020 in Höhe von 5.135.461,69 € erfolgt wie folgt:

a) Abführung an die Stadt Leverkusen zum 30.06.2020,	5.502.00,00 €
b) in die Bauerneuerungsrücklage	0,00 € (Vorjahr: 2.503.400,00 €),
b) in andere Gewinnrücklagen 2.503.400,00 €) und	- 366.538.31 € (Vorjahr:
c) Vortrag auf neue Rechnung	<u>0,00 € (Vorjahr: 47,46 €),</u> - 366.538.31 €.

Abschließende Hinweise:

Als Anlagen 1 - 3 sind dieser Vorlage die Bilanz der WGL GmbH zum 31.12.2020, die Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr 2020 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
Rh. Bernd Miesen
Rf. Gisela Schumann
Rh. Erhard Schoofs
Rh. Stefan Baake
Rf. Laura Willsch
Rh. Oliver Faber
Rh. Yannick Noe
Rf. Milanie Kreutz

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

Finanzkennzahlen zum 31.12.2019 und zum 31.12.2020

		<i>Ergebnis</i>		<i>Ergebnis</i>	
		<i>in T€</i>	<i>2019</i>	<i>in T€</i>	<i>2020</i>
Eigenkapitalrentabilität:	Jahresergebnis:	5.007	4,15 %	5.135	4,27 %
	Eigenkapital: (inkl. gezeichnetes Kapital)	120.507		120.140	
Gesamtkapitalrentabilität:	Jahresergebnis:	5.007	3,16 %	5.135	3,21 %
	Zinsaufwand: (Zinsen und ähnliche Aufwendungen)	3.796		3.665	
<i>(ROI = Return on Investment)</i>	Gesamtkapital: (Eigenkapital + langfristiges Fremdkapital): Verbindlichkeiten über 5 Jahre)	278.192		274.416	
Anlagendeckungsgrad II:	Eigenkapital:	120.507	87,72 %	120.140	89,07 %
	ggf. Sonderposten: (z.B.: unentgeltlich ausgegebene Emissionsberechtigungen, Investitionszuschüsse, Ertragszuschüsse)	0		0	
	langfristiges Fremdkapital: (Verbindlichkeiten über 5 Jahre)	157.685		154.276	
	Anlagevermögen:	317.124		308.074	
Personalaufwandsquote:	Personalaufwand: (Löhne + Gehälter + Sozialaufwand)	6.042	12,59%	6.464	13,44%
	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...)	47.984		48.101	
Zinsaufwandsquote:	Zinsaufwand:	3.796	7,91%	3.665	7,62%
	Gesamtaufwand:	47.984		48.101	
Investitionen:	Anschaffung Anlagevermögen: (Anlagenspiegel)	28.008	28.008 T€	10.643	10.643

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

Begründung:

WGL Service

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft BavariaTreu AG hat auftragsgemäß den Jahresabschluss 2020 der WGL Service geprüft und am 11.05.2021 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 09.06.2021 - 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€ 90,1 erzielt, wodurch das Eigenkapital zum 31.12.2020 vollständig aufgezehrt war und ein nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag von T€ 120,0 ausgewiesen wird.

Dieser resultiert aus den entstandenen Anlaufverlusten infolge der Neugründung der Gesellschaft und der Finanzierung von Investitionen in das Anlagevermögen, vorwiegend mittels langfristigem Fremdkapital (Gesellschafterdarlehen). Das von der Gesellschaft gewährte Darlehen valutierte zum Stichtag mit T€ 2.000,00 und hat eine Laufzeit bis 31.12.2026. Der Tilgungsplan sieht keine laufenden Tilgungen vor. Die Gesellschafterin hat zugesichert, weitere langfristige Liquiditätshilfen zur Finanzierung notwendiger Investitionen zu gewähren. Zudem sehen die langfristigen Planungsunterlagen die Erwirtschaftung von Überschüssen vor.

Als Anlagen 5 - 7 sind dieser Vorlage die Bilanz der WGL Service GmbH zum 31.12.2020, die Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr 2020 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 Jahresabschluss 2020 Bilanz WGL GmbH (ö)
- Anlage 2 Jahresabschluss 2020 GuV WGL GmbH (ö)
- Anlage 3 Jahresabschluss 2020 Lagebericht WGL GmbH (ö)
- Anlage 4 Jahresabschluss 2020 Prüfbericht WGL GmbH (nö)
- Anlage 5 Jahresabschluss 2020 Bilanz WGL Service GmbH (ö)
- Anlage 6 Jahresabschluss 2020 GuV WGL Service GmbH (ö)
- Anlage 7 Jahresabschluss 2020 Lagebericht WGL Service GmbH (ö)
- Anlage 8 Jahresabschluss 2020 Prüfbericht WGL Service GmbH (nö)

Anlage 1/2

Gewinn- und Verlustrechnung der WGL Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH, Leverkusen für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1.Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	50.462.289,98		48.828.203,04
b) aus Betreuungstätigkeit	631.538,00		595.175,40
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	198.566,37	51.292.394,35	220.911,88
			<hr/>
2.Minderung des Bestands an unfertigen Leistungen (Vorjahr Erhöhung)		-444.473,66	1.333.710,74
3.andere aktivierte Eigenleistungen		258.541,20	295.529,82
4.sonstige betriebliche Erträge		1.747.790,76	1.285.938,14
5.Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	25.931.832,43		25.990.084,48
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	4.998,64	25.936.831,07	29.652,64
			<hr/>
6.Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.842.853,75		4.525.277,78
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	1.621.372,14	6.464.225,89	1.517.061,27
davon für Altersversorgung EUR 726.133,06			(663.467,97)
7.Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		7.822.357,68	6.935.899,43
8.sonstige betriebliche Aufwendungen		1.827.722,90	2.553.466,53
9.Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		380.155,38	430.597,31
10.sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.734,41	1.092,14
11.Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen EUR 64.789,00		3.665.318,13	3.795.894,33 (69.737,00)
12.Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		310.747,08	574.848,08
13.Ergebnis nach Steuern		<hr/> 7.209.939,69	<hr/> 7.068.973,93
14.sonstige Steuern		<hr/> 2.074.478,00	<hr/> 2.062.126,47
15.Jahresüberschuss		5.135.461,69	<hr/> <hr/> 5.006.847,46
16.Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		202,21	
17.Ergebnisverwendung		-5.502.000,00	
18.Bilanzverlust		<hr/> <hr/> -366.336,10	

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 gesamtdeutschen 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 Wiedervermietungsmiten 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 Helene 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 betragen 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.

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 betragen 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 (Wassermähler, 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

Bilanz zum 31. Dezember 2020 der WGL Wohnungsgesellschaft Leverkusen Service GmbH, Leverkusen

Aktivseite	31.12.2020	31.12.2019	Passivseite	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR		EUR	EUR
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
II. Sachanlagen	33.888,00	0,00	I. Gezeichnetes Kapital		
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.676.752,00	690.417,00		25.000,00	25.000,00
Anlagevermögen insgesamt	<u>1.710.640,00</u>	<u>690.417,00</u>	II. Verlustvortrag		0,00
			III. Jahresfehlbetrag	-54.888,91	-54.888,91
B. Umlaufvermögen				<u>-90.148,11</u>	
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			IV. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag		
1. Forderungen gegenüber Gesellschafter	52.755,03	24.336,45		120.037,02	0,00
2. sonstige Vermögensgegenstände	9.445,40	0,00	Eigenkapital insgesamt		
				<u>120.037,02</u>	<u>0,00</u>
II. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			B. Rückstellungen		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	131.515,86	295.275,15	sonstige Rückstellungen	7.500,00	7.500,00
Umlaufvermögen insgesamt	<u>131.515,86</u>	<u>319.611,60</u>	C. Verbindlichkeiten		
			1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.298,97	32.620,76
C. Rechnungsabgrenzungsposten			2. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	2.007.042,35	1.000.000,00
andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.892,41	374,25	3. sonstige Verbindlichkeiten	9.444,40	171,00
				<u>2.018.785,72</u>	
D. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag					
				<u>2.026.285,72</u>	<u>1.040.291,76</u>
				<u>1.040.291,76</u>	<u>1.040.291,76</u>

**Gewinn- und Verlustrechnung der WGL Wohnungsgesellschaft Leverkusen Service GmbH, Leverkusen
für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2020**

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	276.127,32	23.744,78
2. sonstige betriebliche Erträge	64.852,87	0,00
3. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	203.343,86	8.170,60
4. sonstige betriebliche Aufwendungen	180.109,44	62.538,09
5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus verbundenen Unternehmen: 47.675,00€ (VJ. 7.925,00€)	47.675,00	7.925,00
6. Ergebnis nach Steuern	-90.148,11	-54.888,91
7. Jahresfehlbetrag	<u>-90.148,11</u>	<u>-54.888,91</u>

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 Wiedervermietungsrenten 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 <u>gesamt T€</u>	31.12.2019 <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