

## Lagebericht 2021 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 495 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. Das Geschäftsfeld der WEG-Verwaltung und Drittverwaltung wird aufgegeben. Wesentliche Bestände konnten zum 31.12.2021 an andere Leverkusener Verwalter übergeben werden. Die Fokussierung der WGL GmbH auf Ihr Kerngeschäft und die damit verbundenen erforderlichen Ressourcen machten diesen Schritt notwendig.

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 1.476 Neubauwohnungen bzw. 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 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 31.12.2021 insgesamt

- 1.133 Häuser mit
- 6.978 Wohnungen
- 92 gewerbliche Einheiten (davon ein eigengenutztes Bürogebäude und eine Regiebetriebswerkstatt)
- 1.745 Garagen bzw. Tiefgaragenstellplätze

Die Anzahl der Wohnungen ist durch Verkauf um 19 Wohnungen gesunken. Die gesamte Wohn- und Nutzfläche beträgt 479.654 m<sup>2</sup> (2020: 480.373 m<sup>2</sup>). Von den 6.978 Wohnungen sind 1.700 preisgebunden (2020: 1.700 Wohnungen).

Die Verwaltung für Dritte (WEG- und Treuhandverwaltung) ist erwartungsgemäß gesunken.  
Zum 31.12.2021 wurden:

- 1.332 Wohnungen
- 247 Gewerbeeinheiten
- 650 Garagen bzw. Tiefgaragenstellplätze

in Leverkusen noch verwaltet.

### **II. Ziele und Strategien**

Das Hauptziel der WGL ist, den vorhandenen Wohnungsbestand weiterhin marktgerecht instand zu halten und zu modernisieren. 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 2021 und in den vorausgegangenen Jahren regelmäßig und in großem Umfang durchgeführten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen verfügt der überwiegende Teil des Immobilienbestandes über eine zeitgemäße Ausstattung. Damit sind auch für die Zukunft die Voraussetzungen für eine dauerhafte Vermietung gegeben.

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

## **B. Wirtschaftsbericht**

### **I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen**

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie geprägt. Gebremst durch die andauernde Pandemiesituation und zunehmende Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Jahr 2020 nur allmählich erholen. Die Prognose des wirtschaftlichen Erholungsprozesses ist weiter mit Unsicherheiten behaftet: So bleibt der Impffortschritt hinter den Erwartungen zurück und die weltweiten Produktions- und Lieferschwierigkeiten haben sich noch nicht gelegt. Neu aufkommende Virusvarianten, wie derzeit die Omikron-Variante, stellen die Pandemiebekämpfung vor neue Herausforderungen. Auch die Produktions- und Lieferengpässe könnten länger anhalten und weiteren Aufwärtsdruck auf die Preise erzeugen.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2021 rund 10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte um 1 % zulegen, ähnlich stark wie im Vorkrisenjahr 2019. Lediglich im ersten Coronajahr 2020 war sie leicht um 0,5 % gesunken. Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade aufgrund dieser Beständigkeit beweisen die Immobiliendienstleister ihre stabilisierende Funktion, die sie auch in den Krisenjahren 2020/2021 unter Beweis stellen konnten. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2021 eine Bruttowertschöpfung von 347 Milliarden EUR. In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2021 rund 257 Mrd. EUR. 2021 flossen 62 % der Bauinvestitionen in den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2021 um 14,4 % gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit August 1970 (+17,0 %).

Die Bauinvestitionen legten im Jahr 2021 nach fünf Jahren mit teilweise deutlichen Zuwächsen nur noch um 0,5 % zu. Gründe hierfür sind – trotz hoher Nachfrage – voll ausgelastete Kapazitäten im Bau, bedingt durch fehlende Arbeitskräfte und Materialmangel als Folge von Lieferengpässen sowie die damit einhergehende, stark anziehende Baupreisentwicklung schwächten die weitere Entwicklung des Sektors deutlich. Vor allem Holz, Stahl und Dämmstoffe sind teurer, da die weltweite Nachfrage nach Baustoffen mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen ist. Diese Materialknappheit scheint sich nur langsam abzubauen, sodass weiterhin von einem hohen, wenn auch sinkenden, Preisdruck von der Materialseite auszugehen ist.

Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2021 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – erreichte im Dezember 2021 mit 5,3 % einen historischen Höchststand. Eine höhere Inflationsrate gab es zuletzt vor fast 30 Jahren. Im Juni 1992 hatte die Inflationsrate bei 5,8 % gelegen. Vor allem die Preise für Energieprodukte lagen mit 22,1 % deutlich über der Gesamtteuerung. Die Teuerungsrate für Energie hat sich bis November 2021 den fünften Monat in Folge erhöht (Oktober 2021: +18,6 %). Mit 101,9 % verdoppelten sich die Preise für Heizöl binnen Jahresfrist, ferner wurden die Kraftstoffe merklich teurer (+43,2 %). Auch die Preise für andere Haushalt-Energieprodukte wie Erdgas (+9,6 %) und Strom (+3,1 %) erhöhten sich. Neben den Basiseffekten durch die sehr niedrigen Energiepreise im November 2020 wirkte sich auch die zu Jahresbeginn eingeführte CO<sub>2</sub>-Abgabe preiserhöhend aus.

Der Fachkräftemangel wird zunehmend zur Belastung für die deutsche Wirtschaft. So ermittelte das ifo-Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im Oktober 2021, dass bei 43,0% der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird.

Zu Beginn des Jahres 2022 dürften die anhaltenden Lieferengpässe und die vierte Coronawelle die deutsche Wirtschaft spürbar ausbremsen.

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine- Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und

Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel "Prognosebericht und Risikobericht".

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 31.12.2021 waren 1.460 Wohnungsbewerber registriert. Aufgrund des stetigen Nachfrageüberhangs ist der Neubau bedarfsgerechter, öffentlich geförderter Wohnungen weiterhin notwendig.

### **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. Das Hochwasser Mitte 2021 in Leverkusen Opladen hat die Aktivitäten in diesem Bereich wesentlich bestimmt. Die finanziellen Auswirkungen des Hochwassers für die WGL sind überschaubar, da eine Elementarversicherung den Großteil der Schäden übernommen hat. Die laut Wirtschaftsplan vorgesehenen Modernisierungen konnten 2021 daher nur zu einem kleinen Teil umgesetzt werden und führen im Ergebnis zu einer Verbesserung des Gewinns gegenüber dem Plan um 1,9 Mio €.

Es wurde 2021 ein Modernisierungs- und Instandhaltungsbudget von TEUR 14.777 aufgewandt, davon allein 17,8 % aufgrund von Mieterwechseln.

Das in 2019 begonnenen Neubauprojekt in der Helenenstraße konnte Anfang 2022 abgeschlossen werden und steht nun in der Vermietung. Hier wurden 13 öffentlich geförderte Wohnungen und 11 frei finanzierte Wohnungen fertiggestellt. Das Neubauprojekt Kantstraße wurde vom Hochwasser 2021 stark betroffen. Die Fertigstellung verzögert sich daher bis zum Herbst 2022. Der Neubau in der Bodelschwinghstraße soll in 2022 begonnen und 2023 fertiggestellt werden. Der Abriss der 4 Gebäude in der Luisenstraße wird 2022 erfolgen. Die Ersatzbebauung ist im Modulbau geplant. Entscheidend für beide Investitionen ist eine ausreichende Rentabilität. Das Investitionsvolumen wird für diese Projekte in 2022 bei insgesamt ca. 8,4 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 4.818 erzielt. Er ist maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis beeinflusst. Die Umsatzerlöse aus Mieteinnahmen haben sich um TEUR 787 auf TEUR 37.009 im Vergleich zum Vorjahr positiv entwickelt. Die Durchschnittsmiete stieg pro Quadratmeter Wohnfläche von 6,00 € (Stand 31.12.2020) auf 6,13 € (Stand 31.12.2021). Die Umsatzsteigerung resultiert im Wesentlichen durch Mieterhöhungen aufgrund von Staffelmietvereinbarungen im Rahmen des § 557a BGB, aufgrund von Änderungen der Finanzierungsmittel, 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 Versicherungserstattungen und Aufwendungen aus der Beseitigung von Brand und Hochwasserschäden beeinflusst.

Der Jahresüberschuss setzt sich wie folgt zusammen:

	2021 <u>TEUR</u>	2020 <u>TEUR</u>	Veränderung <u>TEUR</u>
Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung	10.026	10.380	-354
Deckungsbeitrag aus der Verwalterbetreuung	596	627	-31
Sonstiger Deckungsbeitrag	603	456	147
Nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	<u>-6.640</u>	<u>-7.021</u>	<u>381</u>
Betriebsergebnis	4.585	4.442	143
Kapitaldisposition	62	98	-36
Sonstiger Bereich	909	906	3
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-738	-311	-427
<b>Jahresüberschuss</b>	<b><u>4.818</u></b>	<b><u>5.135</u></b>	<b><u>-318</u></b>

Die Ertragslage ist als gut einzuschätzen.

## 2. Finanzlage

### a. Kapitalstruktur

Die Kapitalflussrechnung weist folgende Daten aus:

	2021 <u>TEUR</u>	2020 <u>TEUR</u>
Finanzmittelbestand zum 1.1.	16.414	9.393
Cashflow auslaufender Geschäftstätigkeit	16.066	15.472
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-6.602	2.893
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-11.767	-11.344
Finanzmittelbestand zum 31.12.	14.110	16.414
Planmäßige Tilgungen	8.474	7.992,9

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 34,6 %. Die Eigenkapitalrendite liegt mit 4,7 % 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. 2021 wurden insgesamt Kreditverträge in einer Höhe von TEUR 6.476 abgeschlossen.

Die abgeschlossene Kreditsumme teilt sich wie folgt auf:

Prolongation und Umschuldung (Auslauf von Zinsbindung bis einschl. 2021)	TEUR	0
Neubau und Modernisierung	TEUR	6.476

Aus in Vorjahren und im Jahr 2021 abgeschlossenen Kreditverträgen erfolgte im Geschäftsjahr eine Valutierung von TEUR 10.462.

### b. Investitionen

Investitionen im Bereich Grundstücke ohne Bauten wurden im Kalenderjahr 2020 durch einen Grundstückskauf von der Stadt Leverkusen in Leverkusen Hitdorf getätigt. Aufgrund fehlender Realisierungsoptionen des angedachten Projektes wurden die Grundstücke an einen Investor gewinnbringend weiterverkauft. Der Ertrag hieraus fließt der WGL in 2022 zu.

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 Helenenstraße erfolgte zu Beginn des Jahres 2022. Der Abschluss der Maßnahme Kantstraße wird im Laufe des Jahres 2022 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 14.777 (EUR 30,36/m<sup>2</sup>). Für die nächsten Jahre wird von Aufwendungen in diesem Bereich in Höhe von circa Mio. € 15,8 (zuzüglich Teuerungsrate) ausgegangen.

**c. Liquidität**

Die Gesellschaft konnte ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllen. Die Liquidität war über das ganze Jahr 2021 gegeben. Die Zahlungsbereitschaft ist unter Einbeziehung der Finanzierungen auch für 2022 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 2.784,7. Die Höhe der Eigenkapitalquote liegt 2021 mit 34,6 % (2020: 35,4 %) im Branchendurchschnitt vergleichbarer Unternehmen.

	31.12.2021		31.12.2020	
	gesamt		gesamt	
	<u>TEUR</u>	<u>%</u>	<u>TEUR</u>	<u>%</u>
<b>Vermögen</b>				
Immaterielle Anlagen	245	0,1	423	0,1
Grundstücke mit Bauten	287.343	85,0	291.170	85,8
Restliche Sachanlagen	12.448	3,7	8.064	2,4
Geleistete Anzahlungen	0	0,0	1	0,0
Finanzanlagen	<u>8.170</u>	<u>2,4</u>	<u>8.417</u>	<u>2,5</u>
<b>Anlagevermögen</b>	308.206	91,2	308.074	90,8
Vorräte	14.314	4,2	13.563	4,0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.414	0,4	1.145	0,4
Flüssige Mittel	14.110	4,2	16.414	4,8
Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	<u>216</u>	<u>0,1</u>	<u>79</u>	<u>0,0</u>
<b>Umlaufvermögen/RAP</b>	30.054	9,8	31.201	9,2
	<u>338.260</u>	<u>100,0</u>	<u>339.276</u>	<u>100,0</u>
	31.12.2021		31.12.2020	
	gesamt		gesamt	
	<u>TEUR</u>	<u>%</u>	<u>TEUR</u>	<u>%</u>
<b>Kapital</b>				
Gezeichnetes Kapital	17.622	5,2	17.622	5,2
Gewinnrücklagen	99.458	29,4	102.885	30,3
Bilanzgewinn/Bilanzverlust	<u>0</u>	<u>0,0</u>	<u>-366</u>	<u>-0,1</u>
<b>Eigenkapital</b>	117.080	34,6	120.140	35,4
Rückstellungen	7.070	2,1	4.028	1,2
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	185.899	55,0	186.485	55,0
Erhaltene Anzahlungen	15.205	4,5	14.843	4,4
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	5.457	1,6	5.592	1,7
Übrige Verbindlichkeiten	3.225	1,0	3.648	1,0
Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	<u>4.324</u>	<u>1,2</u>	<u>4.540</u>	<u>1,3</u>
<b>Fremdkapital</b>	221.180	65,4	219.136	64,6
	<u>338.260</u>	<u>100,0</u>	<u>339.276</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>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Bilanzsumme	Mio. EUR	338,3	339,3	341,96
Eigenkapitalquote	%	34,6	35,4	35,3
Eigenkapitalrentabilität	%	4,7	4,5	4,1
Jahresergebnis	Mio. EUR	4,8	5,1	5,0
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	Mio. EUR	51,2	50,5	48,8
Sollmieten	Mio. EUR	37,0	36,2	35,4
Durchschnittliche Wohnungs- sollmieten	EUR/m <sup>2</sup> /p.m.	6,13	6,00	5,87
Allg. Instandhaltungskosten	Mio. EUR	14,8	12,7	12,7
Fluktuationsquote	%	7,1	7,4	8,0
Leerstandsquote	%	2,6	2,9	2,3

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 2,7 % der Sollmieten (Vorjahr 3,0 %).

Im Rahmen eines langjährigen Programms modernisierte die Gesellschaft im Geschäftsjahr 180 Wohnungen (im Wesentlichen durch Einbau und Erneuerung von Zentralheizungen, Wärmedämmmaßnahmen, Verbesserungen der Sanitär- und Elektroinstallation, Fassadensanierungen sowie Verbesserungen im Wohnumfeld). Besonderer Wert wird auf behindertenfreundliche und barrierearme Ausstattung der Gebäude und des Wohnumfeldes gelegt. Im Berichtsjahr wurden im Rahmen des Mieterwechsels 180 Wohnungen im Standard angepasst.

Neben dem Geschäftsführer waren 68 Vollzeit- und 20 Teilzeitbeschäftigte sowie 6 Auszubildende und 25 nebenberufliche Hausmeister und Reinigungskräfte beschäftigt.

Das durchschnittliche Lebensalter aller Beschäftigten (ohne geringfügig Beschäftigte) betrug 2021 46,26 Jahre und die Betriebszugehörigkeit 15,64 Jahre.

Für die Weiterbildung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wurden 2021 insgesamt TEUR 17,6 aufgewendet. Für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wurden Beiträge zur betrieblichen Altersversorgung geleistet. Die Gesamtaufwendungen im Berichtsjahr betragen TEUR 593,6.

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 2022 sollen weitere Wohnhäuser gebaut werden, die den Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen bei der WGL erhöhen. Die externen Einflussfaktoren (Pandemien, Ukraine-Krieg, Lieferkettenengpässe, Materialmangel, Kostensteigerungen, Fachkräftemangel, Inflationsanstieg, Zinssteigerungen, Fördermaßnahmen, Energiepreissteigerungen, etc.) ändern sich zurzeit mit einer bis dahin nicht gekannten Dynamik. Daher unterliegen alle Vorhaben einer intensiven Prüfung und Bewertung auf Realisierbarkeit.

Das lang anhaltende niedrige Zinsniveau steht vor einer Kehrtwende in 2022. Die Bauzinsen sind zu keinem Zeitpunkt der letzten 10 Jahre so schnell und so stark gestiegen wie in den ersten Wochen 2022, womit höhere Konditionen im Jahresverlauf sehr wahrscheinlich sind. Treibender Faktor für den Konditionsauftrieb ist die Inflation, die nach Schätzung des Statistischen Bundesamts im Februar 2022 in Deutschland bei 5,1 Prozent lag.

Der Krieg in der Ukraine wird vor allem Gas-, Öl und Rohstoffpreise weiter in die Höhe treiben – und damit auch die Inflationsraten. Die EZB hat ihre Inflationsprognose 2022 für den Euroraum erheblich nach oben korrigiert: Von 3,2 Prozent auf 5,1 Prozent. 2023 soll die Teuerungsrate bei 2,1 liegen, bisher ging die Notenbank von 1,8 Prozent aus. Im Februar erreichte die Inflation in der Währungsunion mit 5,8 Prozent einen neuen Rekordwert.

Das Geschäftsfeld der WEG-Verwaltung und Drittverwaltung wurde zum Jahresende 2021 weitgehend aufgegeben. Wesentliche Bestände konnten zum 31.12.2021 an andere Leverkusener Verwalter übergeben werden. Die Fokussierung der WGL GmbH auf Ihr Kerngeschäft und die damit verbundenen erforderlichen Ressourcen machten diesen Schritt notwendig.

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 1.476 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 neu ausstattenden 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 2022 wird ein positives Jahresergebnis von ca. Mio. EUR 3,1 erwartet. Auf Basis der Planungsannahmen und der zugrunde gelegten Prämissen werden die Umsatzerlöse aus der Vermietung (ohne Umlagen) rd. Mio. EUR 37,3 betragen, die Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen werden voraussichtlich bei Mio. EUR 15,8 liegen.

Quantitative Angaben zum Einfluss der Coronakrise oder des Ukraine Krieges 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 bzw. des Krieges und die darauffolgende wirtschaftliche Erholung ab. Es ist allerdings nicht mit einer gravierenden negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Das wirtschaftliche Ergebnis wird sich in den kommenden 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 an der Erstellung der Wohnungsmarktbeobachtung der Wohnungsbauförderungsanstalt Düsseldorf und des Wohnungsmarktberichtes der Stadt Leverkusen erreicht. 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.

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.

Aus der anhaltenden Corona-Pandemie und dem Ausbruch des Krieges in der Ukraine 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.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonenhaushalte und Haushalte von Alleinerziehenden in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die WGL daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies zu Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen kommen.

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.

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. 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.

### III. Chancenbericht

Chancen weiterer Mieterhöhungen werden in der laufenden Modernisierung gesehen. Im Neubausegment widmet sich die Gesellschaft innovativen, zukunftsorientierten Bauvorhaben (z.B. Modulbau), welche auf großes Mietinteresse 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 18. März 2022



Stefan Altenbach  
Geschäftsführer



Dieter Roeloffs  
Geschäftsführer