

**Lagebericht 2021 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 1.476 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 2021 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**

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.

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. 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.

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€).

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 67 T€ um 236 T€ positiver als erwartet. Ohne auf die Details der Gewinn- und Verlustrechnung einzugehen, ist auf folgende Besonderheiten hinzuweisen:

Die Umsatzerlöse konnten mit 414 T€ die Planung von 379 T€ um 35 T€ übertreffen. Die Umsetzung des Geräteservice konnte planmäßig für 1.476 Neubauwohnungen, modernisierte Wohnungen und Bestandswohnungen umgesetzt werden. Die Umsetzung des Austausches der Rauchwarnmelder im gesamten Bestand wurde bereits Ende 2020 fertiggestellt. 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 67 T€ erzielt. Er ist maßgeblich durch den Einbau von neuen Messgeräten 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:

	31.12.2021 gesamt T€	31.12.2020 gesamt T€
Umsatzerlöse	414,0	276,1
sonstige betriebliche Erträge	59,2	64,9
Materialaufwand	-1,7	
Abschreibungen	-256,1	-203,3
sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>-219,3</u>	<u>-180,1</u>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>-3,9</b>	<b>-42,4</b>
<b>Zinsergebnis</b>	<b>-63,3</b>	<b>-47,7</b>
<b>Jahresergebnis</b>	<b>-67,2</b>	<b>-90,1</b>

## 2. Finanzlage

## a. Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung weist folgende Daten aus:

	2021 gesamt T€	2020 gesamt T€
Finanzmittelbestand zum 01.01.	<u>131,5</u>	<u>295,3</u>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>314,5</u>	<u>107,5</u>
Cashflow aus Investitionstätigkeit	<u>-451,2</u>	<u>-1.223,6</u>
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	<u>136,7</u>	<u>952,3</u>
Finanzmittelbestand zum 31.12.	<u>131,5</u>	<u>131,5</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 2021 Mio.€ 2,2. Dieses wurde vollständig ausgeschöpft. Die Investitionen zur Ablösung der bisherigen Messdienstleister erfolgten planmäßig.

**b. Investitionen**

Investitionen im Bereich der Infrastruktur für die Messgeräte und Rauchwarnmelder konnte für 1.476 Wohnungen durchgeführt werden.

**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 weitestgehend gesichert. Bei Bedarf stehen ausreichend Kreditlinien zur Verfügung.

**3. Vermögenslage**

	31.12.2021 <u>gesamt T€</u>	31.12.2020 <u>gesamt T€</u>
<b>Vermögen</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	25,8	33,9
Sachanlagen	<u>1.879,9</u>	<u>1.676,7</u>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>1.905,7</b>	<b>1.710,6</b>
Forderungen und so. Vermögensgegenstände	74,6	62,3
Flüssige Mittel	131,5	131,5
Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	<u>4,6</u>	<u>1,9</u>
<b>Umlaufvermögen/RAP</b>	<b>210,7</b>	<b>195,7</b>
<b>Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag</b>	<u>187,2</u>	<u>120,0</u>
	<b><u>2.303,6</u></b>	<b><u>2.026,3</u></b>
	31.12.2021	31.12.2020
	<u>gesamt T€</u>	<u>gesamt T€</u>
<b>Kapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	25,0	25,0
Bilanzverlust	<u>-212,2</u>	<u>-145,0</u>
<b>Eigenkapital</b>	<b>-187,2</b>	<b>-120,0</b>
<b>Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag</b>	<b><u>187,2</u></b>	<b><u>120,0</u></b>
Rückstellungen	7,5	7,5
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	2.275,2	2.007,0
Übrige Verbindlichkeiten	<u>20,8</u>	<u>11,8</u>
<b>Fremdkapital</b>	<b>2.303,6</b>	<b>2.026,3</b>
	<b><u>2.303,6</u></b>	<b><u>2.026,3</u></b>

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>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Bilanzsumme	2.303,6	2.026,3
Eigenkapitalquote	0,0	0,0
Eigenkapitalrentabilität	0,0	0,0
Jahresergebnis	<u>-67,2</u>	<u>-90,1</u>
Umsatzerlöse aus dem Geräte- und Abrechnungsservice	65,4	9,0
Umsatzerlöse Gerätemiete	<u>200,6</u>	<u>110,4</u>
Erträge Wartung Rauchwarnmelder	<u>140,1</u>	<u>129,3</u>
Sonstige Umsatzerlöse	<u>7,8</u>	<u>27,3</u>

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

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

Im Berichtsjahr konnten im Rahmen der Neuausstattung und Teilumstellung 1.476 Neubauwohnungen, modernisierten Wohnungen und Bestandswohnungen mit neuen modernen Geräten bestückt werden.

Die Gesellschaft hat zwei Geschäftsführer. 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.

Auf Basis der Planungsannahmen und der zugrunde gelegten Prämissen gehen wir von einem Erreichen der für 2022 geplanten Umsatzerlöse, aus der Vermietung und der Abrechnung von Messdienstleistungen von rd. T€ 579,0, 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.

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 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 2021 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 straffbefreienden 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 über den Bestand der WGL GmbH hinaus 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.

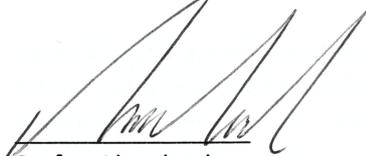
**D. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzierungsinstrumenten**

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.

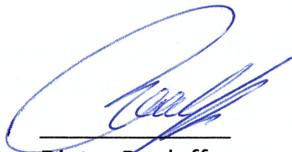
Auf der Passivseite der Bilanz bestehen originäre Finanzinstrumente insbesondere in Form von Gesellschafterdarlehen, die ausschließlich Gerätefinanzierungen betreffen. Aufgrund festverzinslicher Darlehen ist die Gesellschaft jedoch keinem kurzfristigen Zinsänderungsrisiko ausgesetzt.

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 18. März 2022



Stefan Altenbach  
Geschäftsführer



Dieter Roeloffs  
Geschäftsführer