

Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2022/1594

Der Oberbürgermeister

II/02-020-01-18-14-wo

Dezernat/Fachbereich/AZ

15.07.2022

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Finanz- und Digitalisierungsaus- schuss	22.08.2022	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	29.08.2022	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Jahresabschluss 2021 der WGL Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH und der WGL Wohnungsgesellschaft Leverkusen Service GmbH und Entlastung
- Erteilung von Weisungen nach § 113 Abs. 1 GO NRW

Beschlussentwurf:

I. WGL Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH (WGL)

1. Der Rat der Stadt Leverkusen erteilt gem. § 113 Abs. 1 GO NRW den Vertreterinnen und Vertretern der Stadt Leverkusen in der Gesellschafterversammlung der WGL Weisung, folgenden Beschlüssen zuzustimmen:
 - a) Feststellung des Jahresabschlusses 2021 gem. beigefügter Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Genehmigung des Lageberichts.
 - b) Verwendung des Jahresüberschusses 2021 in Höhe von 4.817.664,96 EUR und Entnahme aus anderen Gewinnrücklagen in Höhe von 3.060.335,04 EUR zur Ausschüttung in Höhe von 7.878.000,00 EUR an die Gesellschafterin Stadt Leverkusen, Vortrag von 202,21 EUR auf neue Rechnung.
 - c) Der Geschäftsführung der WGL wird für das Wirtschaftsjahr 2021 Entlastung erteilt.
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 2021 Entlastung zu erteilen.

II. WGL Wohnungsgesellschaft Leverkusen Service GmbH (WGL Service)

Der Rat der Stadt Leverkusen erteilt gem. § 113 Abs. 1 GO NRW den Vertreterinnen und Vertretern der Stadt Leverkusen in der Gesellschafterversammlung der WGL Service Weisung, folgenden Beschlüssen zuzustimmen:

- a) Feststellung des Jahresabschlusses 2021 gem. beigefügter Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Genehmigung des Lageberichts.
- b) Der Jahresfehlbetrag in Höhe von 67.166,18 EUR wird festgestellt und auf neue Rechnung vorgetragen.
- c) Der Geschäftsführung der WGL Service wird für das Wirtschaftsjahr 2021 Entlastung erteilt.
- d) Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft BavariaTreu AG, Dresden, wird zum Abschlussprüfer für den Jahresabschluss 2022 bestellt.

gezeichnet:

Richrath

In Vertretung
Molitor

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

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

☒ **Ja – ergebniswirksam**

Produkt: 151601 Sachkonto: 465100

Aufwendungen für die Maßnahme: €

Fördermittel beantragt: ☐ Nein ☐ Ja %

Name Förderprogramm:

Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.

Beantragte Förderhöhe: €

☐ **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
☐ ja ☐ nein	☐ ja ☐ nein	☐ ja ☐ nein	☐ ja ☐ nein

Begründung:

WGL GmbH

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft BavariaTreu AG hat auftragsgemäß den Jahresabschluss 2021 der WGL geprüft und 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 08.06.2022 - und damit vor der Sitzung des Rates - erfolgt. Die Beschlussfassung erfolgte jedoch nur vorbehaltlich der endgültigen Zustimmung durch den Rat.

Als Anlagen 1 bis 3 sind dieser Vorlage für die WGL GmbH die Bilanz zum 31.12.2021, die Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr 2021 sowie der Lagebericht beigelegt. Entsprechend der Beschlussfassung zur Vorlage R 629/14. TA (Rat am 16.12.96) steht allen Ratsmitgliedern der Prüfbericht des Jahresabschlusses der WGL als nichtöffentlich zu behandelnde Anlage 4 zur Verfügung.

Aufgrund des steuerlichen Querverbands zwischen dem BgA Kita (Betrieb gewerblicher Art) und der WGL wurden deren Geschäftsanteile in den Betrieb gewerblicher Art eingelegt. Somit wurden die Ausschüttungen auch dort vereinnahmt.
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 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 T. Schoofs
Rh. Stefan Baake
Rf. Laura Willsch
Rh. Oliver Faber
Rh. Yannick Noe

WGL Service

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft BavariaTreu AG hat auftragsgemäß den Jahresabschluss 2021 der WGL Service geprüft und 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 Beschlussskizzenentwurf dieser Vorlage genannten Punkte ist bereits am 08.06.2022 - und damit vor der Sitzung des Rates - erfolgt. Die Beschlussfassung erfolgte jedoch nur vorbehaltlich der endgültigen Zustimmung durch den Rat.

Als Anlagen 5 - 7 sind dieser Vorlage die Bilanz der WGL Service GmbH zum 31.12.2021, die Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr 2021 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.

Anlage/n:

Anlage1_Bilanz_WGL_2021

Anlage2_GuV_WGL_2021

Anlage3_Lagebericht_WGL_2021

Anlage4_Pruefbericht_WGL_2021 (nichtöffentlich)

Anlage5_Bilanz_WGL_Service_2021

Anlage6_GuV_WGL_Service_2021

Anlage7_Lagebericht_WGL_Service_2021

Anlage8_Pruefbericht_WGL_Service_2021 (nichtöffentlich)

Bilanz zum 31. Dezember 2021 der WGL Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH, Leverkusen

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr	Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	245.032,09	245.032,09	422.916,09	I. Gezeichnetes Kapital		17.621.600,00	17.621.600,00
II. Sachanlagen				II. Gewinnrücklagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	249.668.064,62		252.549.730,94	1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	8.810.800,00		8.810.800,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	35.698.846,93		36.497.492,44	2. Bauerneuerungsrücklage	46.879.800,00		46.879.800,00
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.574.003,64		1.574.003,64	3. andere Gewinnrücklagen	<u>43.767.370,99</u>	99.457.970,99	<u>47.194.244,34</u>
4. Bauten auf fremden Grundstücken	1.976.353,82		2.123.007,82				
5. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	437.533,04		374.440,12				
6. Anlagen im Bau	10.375.488,58		6.076.319,44				
7. Bauvorbereitungskosten	<u>60.860,40</u>	299.791.151,03	<u>38.742,57</u>				
III. Finanzanlagen				III. Bilanzgewinn/Bilanzverlust			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00		25.000,00	1. Gewinnvortrag	202,21		202,21
2. Beteiligungen	1,00		1,00	2. Jahresüberschuss	4.817.664,96		5.135.461,69
3. Ausleihungen an verbundenen Unternehmen	2.200.000,00		2.000.000,00	3. Entnahme aus anderen Gewinnrücklagen	3.060.335,04		0,00
4. sonstige Ausleihungen	<u>5.944.744,94</u>	<u>8.169.745,94</u>	<u>6.391.945,43</u>	4. Ergebnisverwendung	<u>-7.878.000,00</u>	202,21	<u>-5.502.000,00</u>
Anlagevermögen insgesamt		308.205.929,06	308.073.599,49	Eigenkapital insgesamt		117.079.773,20	120.140.108,24
B. Umlaufvermögen				B. Rückstellungen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.861.380,00		2.740.615,00
1. unfertige Leistungen	14.310.301,34		13.556.267,40	2. Steuerrückstellungen	367.027,00		154.529,00
2. andere Vorräte	<u>3.820,23</u>	<u>14.314.121,57</u>	<u>7.190,34</u>	3. sonstige Rückstellungen	<u>3.841.283,94</u>	7.069.690,94	<u>1.133.176,09</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				C. Verbindlichkeiten			
1. Forderungen aus Vermietung	179.653,54		243.597,47	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	161.004.192,94		160.256.346,20
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	2.077,61		1.505,95	2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	24.895.085,64		26.228.569,01
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	6.509,06		9.555,45	3. erhaltene Anzahlungen	15.205.172,46		14.843.506,35
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	15.668,94		113.089,77	4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	604.351,39		570.443,01
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	75.269,58		0,00	5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.550.764,25		3.040.378,49
6. Forderungen gegenüber Gesellschafter	0,00		6.882,35	6. Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	20.680,21		0,00
7. sonstige Vermögensgegenstände	<u>1.134.601,33</u>	<u>1.413.780,06</u>	<u>770.531,18</u>	7. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	5.457.185,74		5.591.801,05
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				8. sonstige Verbindlichkeiten	48.822,06		36.746,63
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	14.110.311,49	<u>14.110.311,49</u>	<u>16.414.446,38</u>	davon aus Steuern EUR 45.671,54			(35.888,53)
Umlaufvermögen insgesamt		29.838.213,12	31.123.066,29	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 323,43		209.786.254,69	(693,00)
C. Rechnungsabgrenzungsposten				D. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>215.628,46</u>	<u>215.628,46</u>	<u>79.219,71</u>		<u>4.324.051,81</u>	<u>4.324.051,81</u>	<u>4.539.666,42</u>
		338.259.770,64	339.275.885,49			338.259.770,64	339.275.885,49

**Gewinn- und Verlustrechnung der WGL Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH, Leverkusen
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021**

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1.Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	51.186.311,39		50.462.289,98
b) aus Betreuungstätigkeit	597.520,82		631.538,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>311.028,56</u>	52.094.860,77	<u>198.566,37</u>
2.Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen (Vorjahr Minderung)		754.033,94	-444.473,66
3.andere aktivierte Eigenleistungen		294.054,78	258.541,20
4.sonstige betriebliche Erträge		2.738.270,91	1.747.790,76
5.Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	29.284.114,03		25.931.832,43
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>3.363,88</u>	29.287.477,91	<u>4.998,64</u>
6.Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.771.162,57		4.842.853,75
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	1.529.938,66		
davon für Altersversorgung EUR 593.630,51		6.301.101,23	1.621.372,14 (726.133,06)
7.Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		7.793.604,70	7.822.357,68
8.sonstige betriebliche Aufwendungen		1.826.598,82	1.827.722,90
9.Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		332.517,39	380.155,38
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 63.283,33			(47.675,00)
10.sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.541,14	2.734,41
11.Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.415.298,87	3.665.318,13
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen EUR 60.941,00			(64.789,00)
12.Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		738.034,25	310.747,08
13.Ergebnis nach Steuern		<u>6.853.163,15</u>	<u>7.209.939,69</u>
14.sonstige Steuern		<u>2.035.498,19</u>	<u>2.074.478,00</u>
15.Jahresüberschuss		4.817.664,96	5.135.461,69
16.Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		202,21	202,21
17.Entnahme aus anderen Gewinnrücklagen		3.060.335,04	0,00
18.Ergebnisverwendung		-7.878.000,00	-5.502.000,00
19.Bilanzgewinn (i. Vj.: -verlust)		<u>202,21</u>	<u>-366.336,10</u>

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 m² (2020: 480.373 m²). 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 CO₂-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
Jahresüberschuss	<u>4.818</u>	<u>5.135</u>	<u>-318</u>

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 betrugen insgesamt TEUR 14.777 (EUR 30,36/m²). 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	
	TEUR	%	TEUR	%
Vermögen				
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>
Anlagevermögen	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>
Umlaufvermögen/RAP	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	
	TEUR	%	TEUR	%
Kapital				
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>
Eigenkapital	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>
Fremdkapital	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 ² /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 betrugen 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

Bilanz zum 31. Dezember 2021 der WGL Wohnungsgesellschaft Leverkusen Service GmbH, Leverkusen

Aktivseite	31.12.2021		31.12.2020	Passivseite	31.12.2021		31.12.2020
	EUR	EUR			EUR	EUR	
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	25.816,00	25.816,00	33.888,00				
II. Sachanlagen				I. Gezeichnetes Kapital		25.000,00	25.000,00
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.879.913,00	1.879.913,00	1.676.752,00				
Anlagevermögen insgesamt		1.905.729,00	1.710.640,00				
B. Umlaufvermögen				II. Verlustvortrag	-145.037,02		-54.888,91
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				III. Jahresfehlbetrag	-67.166,18	-212.203,20	-90.148,11
1. Forderungen gegenüber Gesellschafter	20.680,21		52.755,03				
2. sonstige Vermögensgegenstände	53.890,00	74.570,21	9.445,40	IV. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag		187.203,20	120.037,02
		74.570,21	62.200,43	Eigenkapital insgesamt		0,00	0,00
II. Flüssige Mittel und Bausparguthaben							
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	131.471,98	131.471,98	131.515,86	B. Rückstellungen			
Umlaufvermögen insgesamt		206.042,19	193.716,29	sonstige Rückstellungen	7.500,00	7.500,00	7.500,00
C. Rechnungsabgrenzungsposten							
andere Rechnungsabgrenzungsposten	4.602,86	4.602,86	1.892,41	C. Verbindlichkeiten			
				1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	20.807,67		2.298,97
D. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag		187.203,20	120.037,02	2. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	2.275.269,58		2.007.042,35
				3. sonstige Verbindlichkeiten	0,00	2.296.077,25	9.444,40
		2.303.577,25	2.026.285,72			2.303.577,25	2.026.285,72

**Gewinn- und Verlustrechnung der WGL Wohnungsgesellschaft Leverkusen Service GmbH, Leverkusen
für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2021**

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse	413.995,56	276.127,32
2. sonstige betriebliche Erträge	59.240,00	64.852,87
3. Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	1.682,66	0,00
4. Abschreibungen		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	256.148,80	203.343,86
5. sonstige betriebliche Aufwendungen	219.286,95	180.109,44
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
davon aus verbundenen Unternehmen: 63.283,33 € (VJ. 47.675,00 €)	63.283,33	47.675,00
7. Ergebnis nach Steuern	-67.166,18	-90.148,11
8. Jahresfehlbetrag	<u>-67.166,18</u>	<u>-90.148,11</u>

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 CO₂-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 zusammengefasst 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>
Betriebsergebnis	-3,9	-42,4
Zinsergebnis	-63,3	<u>-47,7</u>
Jahresergebnis	-67,2	-90,1

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>
Vermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	25,8	33,9
Sachanlagen	<u>1.879,9</u>	<u>1.676,7</u>
Anlagevermögen	1.905,7	1.710,6
Forderungen und so. Vermögensgegenstände	74,6	62,3
Flüssige Mittel	131,5	131,5
Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	<u>4,6</u>	<u>1,9</u>
Umlaufvermögen/RAP	210,7	195,7
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	<u>187,2</u>	<u>120,0</u>
	<u>2.303,6</u>	<u>2.026,3</u>
	31.12.2021 <u>gesamt T€</u>	31.12.2020 <u>gesamt T€</u>
Kapital		
Gezeichnetes Kapital	25,0	25,0
Bilanzverlust	<u>-212,2</u>	<u>-145,0</u>
Eigenkapital	-187,2	-120,0
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	<u>187,2</u>	<u>120,0</u>
Rückstellungen	7,5	7,5
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	2.275,2	2.007,0
Übrige Verbindlichkeiten	<u>20,8</u>	<u>11,8</u>
Fremdkapital	2.303,6	2.026,3
	<u>2.303,6</u>	<u>2.026,3</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>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Bilanzsumme	<u>2.303,6</u>	<u>2.026,3</u>
Eigenkapitalquote	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>
Eigenkapitalrentabilität	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>
Jahresergebnis	<u>-67,2</u>	<u>-90,1</u>
Umsatzerlöse aus dem Geräte- und Abrechnungsservice	<u>65,4</u>	<u>9,0</u>
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 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 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.

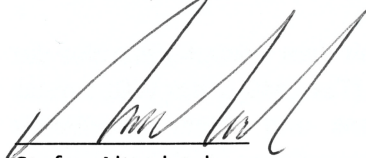
D. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzierungsinstrumenten

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.

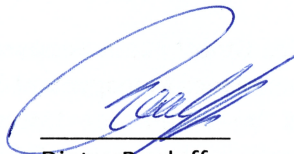
Auf der Passivseite der Bilanz bestehen originäre Finanzinstrumente insbesondere in Form von Gesellschafterdarlehen, die ausschließlich Gerätefinanzierungen betreffen. Aufgrund festverzinslicher Darlehen ist die Gesellschaft jedoch keinem kurzfristigen Zinsänderungsrisiko ausgesetzt.

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