

Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH
Heinrich-von-Stephan-Straße 6
Leverkusen

Geschäftsbericht

2010

gegründet 6. Mai 1932

Inhaltsverzeichnis

Seite

Organe der Gesellschaft/Abschlussprüfer

Lagebericht 2010

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2010

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

A. Allgemeine Angaben

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und
Bewertungsmethoden

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur
Gewinn- und Verlustrechnung

D. Sonstige Angaben

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrates

Organe der Gesellschaft

Gesellschafter

Stadt Leverkusen
(Gesellschaftervertreter:
Rainer Häusler
Hermann Josef Kentrup)

Aufsichtsrat

Uwe Richrath, selbständiger Kaufmann
Felderstraße 29, Leverkusen
Vorsitzender

Dipl.-Kaufmann Christopher Krahforst, Versicherungskaufmann
Adalbertstraße 3, Leverkusen,
stellv. Vorsitzender

Heinz-Gerd Bast, Schulamtsdirektor a. D.
Gerhart-Hauptmann-Straße 49, Leverkusen

Wolfgang Mues, Beigeordneter für Planen, Bauen und Wirtschaft
Eidechsenweg 43, Leverkusen

Rüdiger Scholz, Lehrer
Oderstraße 36, Leverkusen, ab 26.10.2009

Erhard T. Schoofs, Pensionär
Alte Ziegelei 3, Leverkusen, ab 26.10.2009

Gisela Schumann, Realschullehrerin
Hubertusweg 2, Leverkusen, ab 26.10.2009

Benedikt Vennemann, Immobilienkaufmann
Fr.-Ebert-Straße 27 b, Leverkusen, ab 26.10.2009

Gerhard Wölwer, Abteilungsleiter
Stromstraße 1, Leverkusen

Rainer Häusler, Stadtkämmerer
Elsbachstraße 71, Leverkusen
beratendes Mitglied

Geschäftsführung

Heiko Leonhard, Geschäftsführer bis 31.12.2010
Kursiefer Weg 28, Leverkusen

Jürgen Heinzel, Geschäftsführer ab 01.01.2011
Eintrachtstraße 56, Leverkusen

Stefan Altenbach, Geschäftsführer ab 01.01.2011
Rheinstraße 136, Leverkusen

Abschlussprüfer

Bavaria Treu AG
Stollbergstraße 7
80539 München

Lagebericht 2010 der WGL Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH, Leverkusen

I. Darstellung des Geschäftsverlaufs

1. Rahmenbedingungen

Im Jahr 2010 hat die Weltwirtschaft nach dem globalen Konjunktureinbruch - ausgelöst durch die internationale Krise auf den Finanzmärkten - deutlich wieder an Fahrt aufgenommen. Nach den Prognosen des Internationalen Währungsfonds (IWF) ist die Weltwirtschaft 2010 mit einer Rate von 4,7% kräftig gewachsen, jedoch für 2011 rechnet man mit nur 3,6% Wachstum.

Um für stabile Finanzmärkte zu sorgen, haben die Regierungen in allen Industrieländern den Geschäftsbanken öffentliche Gelder zur Verfügung gestellt, um ihre Eigenkapitalbasis zu stärken und sie von risikoreichen Wertpapieren zu entlasten. Gleichfalls wurden umfangreiche finanzpolitische Maßnahmen zur Konjunkturstabilisierung beschlossen, die in der Auswirkung die jeweiligen Staatshaushalte der betroffenen Länder stark belastet hat.

Durch die hohe öffentliche Verschuldung in einigen EU-Ländern, können von den Finanzmärkten erhebliche Insolvenzrisiken unterstellt werden, die die Kreditwürdigkeit dieser Länder schmälern. Drastische Sparprogramme resultieren in diesen Staaten daraus. Negative Auswirkungen in Hinsicht auf die wirtschaftliche Entwicklung sind die Folge. Besonders Exporte aus Deutschland sind davon betroffen.

Im Gegensatz zum Jahr 2009 (- 4,7%) verzeichnet die deutsche Wirtschaft in 2010 ein Wachstum in Höhe von 3,6%. Jedoch sehen die Prognosen für das Jahr 2011 ein Wachstum von 2,3% vor, das sich dann im Folgejahr 2012 auf 1,3% abschwächen dürfte.

Bereits in der Wirtschaftskrise zeigte sich der deutsche Arbeitsmarkt als sehr robust. Seit dem Frühjahr 2010 deutet sich zunehmend ein Aufschwung auf dem Arbeitsmarkt an. Das hat zur Folge, dass die Zahl der Arbeitslosen seit Beginn des Jahres 2010 in Nordrhein-Westfalen und Leverkusen gesunken ist.

Die Arbeitslosenquote betrug in Deutschland im Dezember 8,0 % (Dezember 2009: 7,8 %). Zum Jahresende betrug die Arbeitslosenquote in Nordrhein-Westfalen 9,0 % (2009: 9,6 %) und in Leverkusen 8,1 % (2009: 9,0 %).

Wie in den Vorjahren stellte sich die Vermietungssituation in der sogenannten Rhein-schiene und in Leverkusen deutlich besser als im Landesdurchschnitt dar - nach wie vor gab es keine ungewollten nennenswerte Leerstände. Dies bestätigt auch der Wohnungsmarktbericht der Wfa Düsseldorf für 2010. Der Leverkusener Wohnungsmarktbericht 2010 der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung weist eine konstante Einwohnerzahl seit Anfang der 90er Jahre von ca. 161.000 aus. Ende 2010 hatte die Stadt Leverkusen 161.132 Einwohner.

Seit geraumer Zeit ist eine steigende Anzahl an Baugenehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser, aber auch im Mietwohnungsbau zu beobachten. Dieser positive Trend beim Wohnungsbau ist u. a. durch das derzeit äußerst niedrige Niveau der Hypothekenzinsen zu erklären.

2. Umsatz- und Bestandsentwicklung/Immobilienbewirtschaftung

Die WGL, als größter Anbieter von Wohnraum in Leverkusen, hat sich auch im Geschäftsjahr 2010 marktkonform verhalten. Schwerpunkte bildeten die Verwaltung, Erhaltung und Modernisierung des eigenen Immobilienbestandes. Von Bedeutung ist außerdem die Verwaltungs- und Betreuungstätigkeit.

Am 31.12.2010 verfügte das Unternehmen über:

- 1.106 Häuser mit
- 6.867 Wohnungen,
- 94 gewerbliche Einheiten und
- 1.830 Garagen bzw. Tiefgaragenstellplätze.

Die gesamte Wohn- und Nutzfläche beträgt 456.370 m² (2009: 457.275 m²). Von den 6.867 Wohnungen sind noch 1.699 preisgebunden (2009: 1.734 Wohnungen). Die Zahl der preisgebundenen Wohnungen verringert sich ab 01.01.2011 auf 1.669.

Gegenüber dem Vorjahr haben sich die Sollmieten um TEUR 538 auf TEUR 28.920 erhöht. Die Erhöhungen resultieren im Wesentlichen aufgrund von Erstvermietungen, Mietänderungen infolge von Modernisierungen und Änderungen nach § 558 BGB.

Die Fluktuationsrate (Mieterwechsel) im Wohnungsbestand betrug 2010: 9,5 % (2009: 9,3 %). Für das laufende Jahr wird von einer ähnlichen Größenordnung ausgegangen. Die Erlösschmälerungen aufgrund von Leerständen in Relation zur Sollmiete betragen 0,96 % (2009: 1,13 %).

Durch die im Geschäftsjahr 2010 und in den vorausgegangenen Geschäftsjahren regelmäßig und im großen Umfang durchgeführten Instandhaltungs- 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.

3. Verwaltungstätigkeit für Dritte

Die Verwaltung für Dritte (WEG- und Treuhandverwaltung) konnte im Berichtsjahr quantitativ ausgebaut werden. Zum 31.12.2010 wurden 1.217 Wohnungen, 264 Gewerbeeinheiten und 784 Garagen bzw. Tiefgaragenstellplätze in Leverkusen und Umgebung verwaltet. 2010 wurden Erlöse von TEUR 509 erzielt (2009: TEUR 459).

4. Laufende Investitionen

4.1 Neubau (Bestand)

In 2010 wurde mit dem Bau eines Mehrfamilienhauses (Passivhaus) begonnen.

4.2 Modernisierungstätigkeit/Instandsetzung

Im Rahmen eines langjährigen Programms modernisierte die Gesellschaft im Geschäftsjahr 126 Wohnungen (im Wesentlichen durch Einbau und Erneuerung von Zentralheizungen, Wärmedämmmaßnahmen, Verbesserungen in den Installationsbereichen Sanitär und Elektro, Fassadensanierungen sowie Wohnumfeldverbesserungen). Besonderer Wert wird auf behindertenfreundliche und barrierefreie Ausstattung des Gebäudes und des Wohnumfeldes gelegt. Im Berichtsjahr wurde im Rahmen des Mieterwechsels 166 Wohnungen im Standard angepasst.

Aktiviert wurden Modernisierungsaufwendungen (Herstellungskosten) von TEUR 714. Die Instandhaltungsaufwendungen betrugen insgesamt TEUR 10.355 (EUR 22,69/m²). Für die nächsten Jahre wird von Aufwendungen in Höhe von TEUR 11.300 (zuzüglich Teuerungsrate) ausgegangen.

5. Grundstücksbewirtschaftung

Der Grundbesitz der Gesellschaft teilt sich flächenmäßig wie folgt auf:

	31.12.2010 m²	31.12.2009 m²
Anlagevermögen		
bebaute Grundstücke	945.771	949.549
In Bebauung befindliche Grundstücke	963	0
unbebaute Grundstücke	1.975	1.426
	<u>948.709</u>	<u>948.975</u>

6. Verkaufstätigkeit

6.1 Neubau (Bauträrgeschäft)

Im Geschäftsjahr 2010 erfolgte kein Bauträrgeschäft.

6.2 Bestand

Der seit 1990 praktizierte Verkauf von Gebäuden aus dem Bestand (überwiegend modernisierungsbedürftige Ein- bis Dreifamilienhäuser) wurde im Berichtsjahr fortgesetzt. 2010 wurden insgesamt 6 Wohnungen zu einem Preis von TEUR 644 veräußert.

7. Finanzierungsmaßnahmen

2010 wurden insgesamt Kreditverträge in einer Höhe von TEUR 12.359 abgeschlossen.

9. Umweltschutz

Bei der Modernisierung und Instandsetzung des Immobilienbestands werden ökologische Gesichtspunkte ständig geprüft und nach Möglichkeit realisiert. Ein besonderer Schwerpunkt dient der Energieeinsparung durch umfassende Wärmedämmmaßnahmen, Einbau von moderner Heizungstechnik einschließlich zentraler Warmwasserversorgung sowie nach Möglichkeit Verwendung von Solarenergie bei Neubauten und im Bestand.

Nach Abschluss der Kanalsanierung aller Gebäude in der Wasserschutzzone I - III werden alle übrigen Hauskanäle bis 2015 sukzessive untersucht bzw. repariert. Im Rahmen der laufenden Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen werden außerdem nach Möglichkeit Flächen entsiegelt.

10. Einhaltung der öffentlichen Zwecksetzung und Zweckerreichung

Gegenstand und Zweck der Gesellschaft sind im Schwerpunkt die Errichtung, Betreuung, Bewirtschaftung und Verwaltung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Dabei ist eine sichere und sozialverantwortliche Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung von besonderer Bedeutung.

Diese Aufgabe wurde insbesondere durch die Vermietung von 652 freigewordenen Wohnungen aus dem Bestand erfüllt, bei der bevorzugt Familien und Personen berücksichtigt wurden, die auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt nur ershwert eine Wohnung finden.

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.

11. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Die für die wesentlichen finanziellen Leistungsindikatoren werden anhand folgender Kennzahlen dargestellt:

		<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
Bilanzsumme	Mio. EUR	282,5	278,2	278,6
Eigenkapitalquote	%	29,1	27,8	27,3
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	Mio. EUR	41,3	40,1	39,2
Sollmieten	Mio. EUR	28,9	28,4	27,9
Durchschnittliche Wohnungssollmieten	EUR/m ² /p.m.	5,05	4,95	4,85
Durchschnittliche Nebenkosten inkl. Heizkosten (Wohnungen)	EUR/m ² /p.m.	2,40	2,28	2,34
Allgemeine Instandhaltungskosten	Mio. EUR	10,4	10,9	10,1

Hinsichtlich der nicht finanziellen Leistungsindikatoren verweisen wir auf I/8 und I/9.

II. Risikomanagement

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,
- Grundbuch-Management,
- Portfolio-Management,
- monatliche Risiko-Management-Runde mit Risikobericht,
- mehrjährige Wirtschafts- und Finanzpläne,
- regelmäßige Berichterstattung an den Aufsichtsrat und den Gesellschafter,
- Verhaltenskodex der WGL (Fraud).

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. Außerdem werden durch ein Grundbuchmanagement die Beleihungsmöglichkeiten ausgeschöpft.

Die aktuelle sowie kurz- und langfristige Einschätzung von Risiken wird durch die aktive Mitarbeit und den Informationsaustausch in der Arbeitsgemeinschaft Leverkusener Wohnungsunternehmen sowie der Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen (und Umgebung) verbessert. Darüber hinaus arbeitete die WGL an der Erstellung der Wohnungsmarktbeobachtung der Wohnungsbauförderungsanstalt Düsseldorf und des Wohnungsmarktberichtes der Stadt Leverkusen mit.

III. Ertragslage

Im Geschäftsjahr wurde ein Jahresüberschuss von TEUR 4.635 erzielt. Der Unterschied zum Vorjahr ist durch eine Anpassung an den ortsüblichen Standard im Bereich Instandhaltung und geringeren Personalaufwand zu erklären. Außerdem wurden höhere Mieteinnahmen erzielt. Das Ergebnis der neutralen Rechnung wurde im Wesentlichen durch Buchgewinne aus Grundstücksverkäufen beeinflusst. Im Vorjahr waren hier außerplanmäßige Abschreibungen von rund EUR 1,1 Mio. enthalten.

	2010	2009	Veränderung	
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>	<u>%</u>
A. Ordentliche Rechnung				
I. Deckungsbeitrag aus				
1. der Hausbewirtschaftung	7.172	5.665	1.507	26,6
2. der Bautätigkeit des Umlaufvermögens	0	104	-104	100,0
3. der Verwalterbetreuung	479	431	48	11,1
4. Sonstigem	174	171	3	1,8
= Summe der Deckungsbeiträge	7.825	6.371	1.454	22,8
II. Nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	<u>4.515</u>	<u>4.962</u>	<u>447</u>	9,0
= Betriebliches Leistungsergebnis (I. abzüglich II.)	<u>3.310</u>	<u>1.409</u>	<u>1.901</u>	>100,0
III. Ergebnis der Finanzrechnung	<u>414</u>	<u>455</u>	<u>-41</u>	9,0
= Ergebnis der ordentlichen Rechnung	<u>3.724</u>	<u>1.864</u>	<u>1.860</u>	99,8
B. Neutrale Rechnung	<u>963</u>	<u>-376</u>	<u>1.339</u>	>100,0
C. Jahresergebnis vor Steuern v. Einkommen u. Ertrag	<u>4.687</u>	<u>1.488</u>		
D. Steuern vom Einkommen und Ertrag	<u>-52</u>	<u>0</u>		
E. Jahresüberschuss	<u>4.635</u>	<u>1.488</u>		

IV. Finanzlage

Die Gesellschaft konnte ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllen. Die Liquidität war über das ganze Jahr 2010 gegeben. Die Zahlungsbereitschaft ist unter Einbeziehung der Finanzierung auch für 2011 gesichert.

Die folgende Kapitalflussrechnung gibt eine transparente Übersicht:

	2010 <u>TEUR</u>	2009 <u>TEUR</u>
Jahresergebnis	4.635	1.488
Abschreibungen/Zuschreibungen (-) auf Anlagevermögen	5.010	6.175
Aktiviert Eigenleistungen	-101	-107
Zunahme/Abnahme (-) langfristiger Rückstellungen	-93	154
Abschreibungen auf Forderungen	278	286
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	30	26
Erhöhung der Pauschalwertberichtigung auf Mietforderungen	15	15
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	<u>-79</u>	<u>-15</u>
Cashflow nach DVFA/SG	<u>9.695</u>	<u>8.022</u>
Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-83	-285
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-611	-738
Zunahme (-) / Abnahme sonstige Aktiva	-60	200
Zunahme / Abnahme (-) sonstige Passiva	<u>313</u>	<u>-712</u>
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	<u>9.254</u>	<u>6.487</u>
Planmäßige Tilgungen	<u>-6.022</u>	<u>-5.641</u>
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen	<u>3.232</u>	<u>846</u>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	646	989
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen und in immaterielle Anlagen	-1.891	-2.961
Einzahlungen aus Abgängen von Finanzanlagen	104	20
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	<u>-4.915</u>	<u>-4.897</u>
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	<u>-6.056</u>	<u>-6.849</u>
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	7.539	7.833
Außerplanmäßige Tilgungen und Rückzahlungen	-1.686	-3.254
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	<u>10</u>	<u>0</u>
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	<u>5.863</u>	<u>4.579</u>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	3.039	-1.424
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	<u>10.418</u>	<u>11.842</u>
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u>13.457</u>	<u>10.418</u>

Die Vorjahresbeträge wurden aus Gründen der Vergleichbarkeit dahingehend angepasst, dass nicht zahlungswirksame Aufwendungen und Erträge – wie aktivierte Eigenleistungen, Abschreibungen auf Forderungen, Ausbuchungen von Verbindlichkeiten sowie Änderungen von Pauschalwertberichtigungen - separat ausgewiesen wurden.

Des Weiteren wurden die planmäßigen Tilgungen nunmehr der laufenden Geschäftstätigkeit zugeordnet.

	31.12.2010	31.12.2009
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Liquide Mittel	11.641	9.124
Bausparguthaben	<u>1.816</u>	<u>1.294</u>
	<u>13.457</u>	<u>10.418</u>

V. Vermögenslage

Die langfristigen Vermögenswerte sind zum Bilanzstichtag fristengerecht mit Eigenkapital und langfristigem Fremdkapital finanziert. Die Höhe der Eigenkapitalquote liegt 2010 mit 29,1 % (2009: 27,8 %) im Branchendurchschnitt vergleichbarer Unternehmen.

	31.12.2010		31.12.2009	
	gesamt		gesamt	
	<u>TEUR</u>	<u>%</u>	<u>TEUR</u>	<u>%</u>
Vermögen				
Immaterielle Anlagen	422	0,1	432	0,2
Grundstücke mit Bauten	241.713	85,6	245.385	88,2
Restliche Sachanlagen	1.187	0,4	601	0,2
Finanzanlagen	<u>12.742</u>	<u>4,5</u>	<u>8.062</u>	<u>2,9</u>
Anlagevermögen	<u>256.064</u>	<u>90,6</u>	<u>254.480</u>	<u>91,5</u>
Vorräte	11.756	4,2	12.061	4,3
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	925	0,3	967	0,4
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	13.457	4,8	10.418	3,7
Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	<u>329</u>	<u>0,1</u>	<u>244</u>	<u>0,1</u>
Umlaufvermögen/RAP	<u>26.467</u>	<u>9,4</u>	<u>23.690</u>	<u>8,5</u>
	<u>282.531</u>	<u>100,0</u>	<u>278.170</u>	<u>100,0</u>
Kapital				
Gezeichnetes Kapital	17.622	6,2	17.622	6,3
Gewinnrücklagen	60.327	21,4	58.503	21,0
Bilanzgewinn	<u>4.172</u>	<u>1,5</u>	<u>1.340</u>	<u>0,5</u>
Eigenkapital	<u>82.121</u>	<u>29,1</u>	<u>77.465</u>	<u>27,8</u>
Rückstellungen	2.467	0,9	2.827	1,0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	176.408	62,4	176.488	63,4
Erhaltene Anzahlungen	12.561	4,5	12.450	4,5
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	6.319	2,2	6.559	2,4
Übrige Verbindlichkeiten	<u>2.655</u>	<u>0,9</u>	<u>2.381</u>	<u>0,9</u>
Fremdkapital	<u>200.410</u>	<u>70,9</u>	<u>200.705</u>	<u>72,2</u>
	<u>282.531</u>	<u>100,0</u>	<u>278.170</u>	<u>100,0</u>

Die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage stimmen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts mit der dargestellten Lage überein.

VI. Risiken in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Preisänderungsrisiken unterliegt die Gesellschaft bei Verbindlichkeiten, während diese bei den Finanzanlagen und den Forderungen nur von untergeordneter Bedeutung sind. Die Darlehen sind mit einem Zinsfestschreibungszeitraum von 10 - 15 Jahren ausgestattet und einem maximalen zeitlichen Auslauf bis 2024 (Forward-Darlehen). Damit werden Risiken minimiert.

Dem bei den Forderungen bestehenden Ausfallrisiko wurde durch die Bildung von Wertberichtigungen ausreichend Rechnung getragen.

Liquiditätsrisiken sind von untergeordneter Bedeutung. Die Liquidität 1. und 2. Grades ist jeweils positiv. Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben. Die zugesagte Kreditlinie stand am Bilanzstichtag vollständig zur Verfügung. Bei den Objekten des Anlagevermögens bestehen Beleihungsspielräume.

Risiken aus Zahlungsstromschwankungen unterliegt die Gesellschaft nicht, da monatlich Mietzuflüsse in großem Umfang zu verzeichnen sind.

VII. Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

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 Chancen einer nachhaltigen Erhöhung der Mieteinnahmen werden in der laufenden Modernisierung sowie aus dem erheblichen Auslauf von Bindungen der bisherigen Sozialwohnungen in den nächsten Jahren gesehen.

Die jeweiligen Standorte für die Durchführung von Mietwohnungsobjekten und Bauträgermaßnahmen werden durch die Gesellschaft sorgfältig ausgesucht und die Marktverhältnisse geprüft. Bei einem positiven Ergebnis der Prüfung werden Maßnahmen vorbereitet und durchgeführt. Bei der Vermarktung der Bauträgermaßnahmen wird von Überschüssen ausgegangen bzw. bei Mietwohnungsneubauten von einer zeitnahen Komplettvermietung. Größere Risiken sind nicht zu erwarten.

Die verwaltungsmäßige Betreuung für Dritte und die WEG-Verwaltung führt die WGL in steigendem Umfang durch. Die Risiken aus der Verwaltungsbetreuung und der WEG-Verwaltung sind überschaubar.

Aus den genannten Risiken resultiert keine Bestandsgefährdung für die Gesellschaft.

VIII. Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach Abschluss des Geschäftsjahres eingetreten sind

Ab 01.01.2011 sind Jürgen Heinzel und Stefan Altenbach gleichberechtigte Geschäftsführer der Gesellschaft.

IX. Voraussichtliche Entwicklung

Das Hauptziel bleibt, den vorhandenen Wohnungsbestand weiterhin marktgerecht instand zu halten und zu modernisieren. Daneben wird der Sektor zur Betreuung von Immobilien anderer Eigentümer weiter ausgebaut. Neubauten im Bestand sowie die Errichtung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen werden auch in den nächsten Jahren - der Marktlage entsprechend - durchgeführt.

Durch das weiterhin günstige Zinsniveau verbessert sich auch ab 2011 durch niedrige Zinssätze bei anstehenden Umschuldungen/Prolongationen zusätzlich das wirtschaftliche Ergebnis.

Das wirtschaftliche Ergebnis wird sich in den kommenden 5 Jahren, bei vorsichtiger Betrachtungsweise, zwischen 2,7 bis 2,9 Mio. EUR bewegen. Voraussetzung hierfür ist die Geschäftstätigkeit im bisherigen Umfang.

Leverkusen, 11.03.2011

Geschäftsführung

Stefan Altenbach Jürgen Heinzel