

## Lagebericht 2011 der WGL Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH, Leverkusen

### I. Darstellung des Geschäftsverlaufs

#### 1. Rahmenbedingungen

Neben der Naturkatastrophe in Japan und den Revolutionen im arabischen Raum war die noch nicht überwundene Staatsschuldenkrise in Europa und auch – unter anderen Rahmenbedingungen – in den USA der größte Einflussfaktor auf die weltwirtschaftliche Entwicklung im Jahr 2011.

Der weltweite Vertrauenseinbruch setzte im Juli ein, als zeitgleich in den USA um die Ausweitung der Obergrenze für öffentliche Schulden und in der Europäischen Union um ein neues Hilfspaket für Griechenland sowie eine Reform des Rettungsfonds gerungen wurde. Die diesseits und jenseits des Atlantiks präsentierten Ergebnisse wurden an den Märkten nicht als Lösung der Schuldenprobleme aufgefasst und konnten den Vertrauensverlust nicht aufhalten.

Was die Wirtschaft in den fortgeschrittenen Volkswirtschaften in der zweiten Jahreshälfte 2011 und im nächsten Jahr stützt, sind die weiterhin expansive Geldpolitik sowie die hohe, wiewohl abgeschwächte Wachstumsdynamik in den Schwellenländern Asiens, aber auch Lateinamerikas und Mittel- und Osteuropas.

Die Staatsfinanzen im Euroraum sind durch die Finanzkrise massiv in Mitleidenschaft gezogen worden. Etwa die Hälfte des Anstiegs der Defizitquote seit 2007 war auf Maßnahmen zur Stützung der Konjunktur und Aufwendungen zur Stabilisierung des Finanzsektors zurückzuführen. Die andere Hälfte reflektiert Einnahmeausfälle und Ausgabenzuwächse, die Folge des konjunkturellen Einbruchs waren. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass diese Defizite im Zuge eines Aufschwungs quasi automatisch wieder verschwinden.

Ursächlich für diese Annahme ist, dass die Rezession in einer Reihe von Ländern mit strukturellen Umbrüchen – insbesondere im Immobilienmarkt und im Bankensektor – einherging, die das Produktionspotenzial gesenkt haben dürften und wohl auch das Potenzialwachstum auf längere Zeit drücken werden. Hinzu kommt die Belastung durch den Schuldendienst, der infolge des höheren Schuldenstandes und wegen gestiegener Risikoprämien zunimmt.

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2011 wieder kräftig gewachsen.

Im Jahresverlauf 2011 wurde auch das Vorkrisenniveau des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts wieder überschritten.

Der wirtschaftliche Aufschwung fand dabei hauptsächlich in der ersten Jahreshälfte statt.

Wachstumsimpulse kamen 2011 vor allem aus dem Inland. Insbesondere die privaten Konsumausgaben erwiesen sich als Stütze der wirtschaftlichen Entwicklung. Daneben war das Jahr 2011 wiederum geprägt von einer kräftigen Investitionsdynamik, während der Außenhandel einen geringeren Anteil am BIP-Wachstum hatte.

Für die Prognose bestehen nach wie vor beträchtliche Risiken. Das größte Risiko wird allgemein in einer weiteren Zuspitzung der Schulden- und Vertrauenskrise gesehen, bei der das europäische Finanzsystem erneut ins Wanken geriete. Hier ist insbesondere relevant, dass sich viele Staaten eine Rekapitalisierung der nationalen Banken wohl nicht mehr leisten könnten, da die öffentlichen Haushalte bereits sehr stark angespannt sind. Eine Bankenkrise im Euroraum würde angesichts der Vernetzung im Finanzsektor vermutlich auf andere Länder übergreifen und hätte gravierende Konsequenzen für die Wirtschaft in Deutschland.

Auch in 2011 zeigte sich der deutsche Arbeitsmarkt als sehr robust. Das hat zur Folge, dass die Zahl der Arbeitslosen seit Beginn des Jahres 2011 gesunken ist. Für 2012 gehen die Prognosen von einem verlangsamten Anstieg der Zahl der Erwerbstätigen und einem Rückgang der Zahl der registrierten Arbeitslosen aus.

Die Arbeitslosenquote betrug in Deutschland im Dezember 6,6 % (Dezember 2010: 7,1%). Zum Jahresende betrug die Arbeitslosenquote in Nordrhein-Westfalen 7,6 % (2010: 9,0% und in Leverkusen 7,4 % (2010: 8,1%)

Wie in den Vorjahren stellte sich die Vermietungssituation in der sogenannten Rheinschiene und in Leverkusen deutlich besser als im Landesdurchschnitt dar - nach wie vor gab es keine ungewollten nennenswerte Leerstände. Der Leverkusener Wohnungsmarktbericht 2011 der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung weist eine konstante Einwohnerzahl seit Anfang der 90er Jahre von ca. 161.000 aus. Ende 2011 hatte die Stadt Leverkusen 161.507 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 2011 marktkonform verhalten. Schwerpunkte bildeten die Verwaltung, Erhaltung und Modernisierung des eigenen Immobilienbestandes. Von Bedeutung ist außerdem die Verwaltungs- und Betreuungstätigkeit.

Am 31.12.2011 verfügte das Unternehmen über:

- 1.100 Häuser mit
- 6.855 Wohnungen,
- 93 gewerbliche Einheiten und
- 1.767 Garagen bzw. Tiefgaragenstellplätze.

Die gesamte Wohn- und Nutzfläche beträgt 455.567 m<sup>2</sup> (2010: 456.370 m<sup>2</sup>). Von den 6.855 Wohnungen sind noch 1.669 preisgebunden (2010: 1.699 Wohnungen). Die Zahl der preisgebundenen Wohnungen verringert sich ab 01.01.2012 auf 1.648.

Gegenüber dem Vorjahr haben sich die Sollmieten um TEUR 485 auf TEUR 29.406 erhöht. Die Erhöhungen resultieren im Wesentlichen aufgrund von Erstvermietungen, Mietänderungen infolge von Modernisierungen und Änderungen nach § 558 BGB und der Erhöhung der Verwaltungs- und Instandhaltungssätze gem. II.BV § 26 und § 28 zum 01.01.2011.

Die Fluktuationsrate (Mieterwechsel) im Wohnungsbestand betrug 2011: 9,8 % (2010: 9,5 %). Für das laufende Jahr wird von einer ähnlichen Größenordnung ausgegangen. Die Erlösschmälerungen aufgrund von Leerständen in Relation zur Sollmiete betragen 1,05 % (2010: 0,96 %).

Durch die im Geschäftsjahr 2011 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 31.12.2011 wurden 1.247 Wohnungen, 268 Gewerbeeinheiten und 795 Garagen bzw. Tiefgaragenstellplätze in Leverkusen und Umgebung verwaltet. 2011 wurden ebenso Erlöse von TEUR 509 erzielt (2010: TEUR 509).

## 4. Laufende Investitionen

### 4.1 Neubau (Bestand)

In 2011 wurde mit dem Bau eines Mehrfamilienhauses (Passivhaus) begonnen. Die Fertigstellung erfolgte im Januar 2012. Im Berichtsjahr erfolgte die Grundsteinlegung für den Bau von 14 freifinanzierten Mietwohnungen im Stadtteil Bürriq.

#### 4.2 Modernisierungstätigkeit/Instandsetzung

Im Rahmen eines langjährigen Programms modernisierte die Gesellschaft im Geschäftsjahr 180 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 172 Wohnungen im Standard angepasst.

Aktiviert wurden Modernisierungsaufwendungen (Herstellungskosten) von TEUR 1.336. Die Instandhaltungsaufwendungen betragen insgesamt TEUR 12.266 (EUR 26,93/m<sup>2</sup>). Für die nächsten Jahre wird von Aufwendungen in Höhe von TEUR 12.200 (zuzüglich Teuerungsrate) ausgegangen.

#### 5. Grundstücksbewirtschaftung

Der Grundbesitz der Gesellschaft teilt sich flächenmäßig wie folgt auf:

	31.12.2011 m <sup>2</sup>	31.12.2010 m <sup>2</sup>
<b>Anlagevermögen</b>		
bebaute Grundstücke	943.240	945.771
In Bebauung befindliche Grundstücke	2.158	963
unbebaute Grundstücke	780	1.975
	<u>946.178</u>	<u>948.709</u>

#### 6. Verkaufstätigkeit

##### 6.1 Neubau (Bauträgergeschäft)

Im Geschäftsjahr 2011 erfolgte kein Bauträgergeschäft.

##### 6.2 Bestand

Der seit 1990 praktizierte Verkauf von Gebäuden aus dem Bestand (überwiegend modernisierungsbedürftige Ein- bis Dreifamilienhäuser) wurde im Berichtsjahr fortgesetzt. 2011 wurden insgesamt 13 Wohnungen zu einem Preis von TEUR 1.161 veräußert.

#### 7. Finanzierungsmaßnahmen

2011 wurden insgesamt Kreditverträge in einer Höhe von TEUR 14.227 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 619 freigewordenen Wohnungen aus dem Bestand erfüllt, bei der bevorzugt Familien und Personen berücksichtigt wurden, die auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt nur erschwert 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>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
Bilanzsumme	Mio. EUR	285,2	282,5	278,2
Eigenkapitalquote	%	29,8	29,1	27,8
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	Mio. EUR	41,4	41,3	40,1
Sollmieten	Mio. EUR	29,4	28,9	28,4
Durchschnittliche Wohnungssollmieten	EUR/m <sup>2</sup> /p.m.	5,16	5,05	4,95
Durchschnittliche Nebenkosten inkl. Heizkosten (Wohnungen)	EUR/m <sup>2</sup> /p.m.	2,45	2,40	2,28
Allgemeine Instandhaltungskosten	Mio. EUR	12,3	10,4	10,9

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 2.984 erzielt. Die Verminderung zum Vorjahr ist durch höhere Instandhaltungskosten zu erklären. Gegenläufig wirken höhere Mieteinnahmen. Das Ergebnis der neutralen Rechnung wurde im Wesentlichen durch Buchgewinne aus Grundstücksverkäufen beeinflusst. In 2011 sind außerplanmäßige Abschreibungen von rund TEUR 155 enthalten.

	2011 <u>TEUR</u>	2010 <u>TEUR</u>	Veränderung	
			<u>TEUR</u>	<u>%</u>
<b>A. Ordentliche Rechnung</b>				
<b>I. Deckungsbeitrag aus</b>				
1. der Hausbewirtschaftung	5.988	7.172	-1.184	-16,5
2. der Bautätigkeit des Umlaufvermögens	0	0	0	0,0
3. der Verwalterbetreuung	485	479	6	1,3
4. Sonstigem	164	174	-10	-5,7
= Summe der Deckungsbeiträge	6.637	7.825	-1.188	-15,2
<b>II. Nicht direkt zurechenbare Aufwendungen</b>	<u>4.567</u>	<u>4.515</u>	<u>-52</u>	<u>-1,2</u>
= Betriebliches Leistungsergebnis (I. abzüglich II.)	<u>2.070</u>	<u>3.310</u>	<u>-1.240</u>	<u>-37,5</u>
<b>III. Ergebnis der Finanzrechnung</b>	487	414	73	17,6
= Ergebnis der ordentlichen Rechnung	<u>2.557</u>	<u>3.724</u>	<u>-1.167</u>	<u>-31,3</u>
<b>B. Neutrale Rechnung</b>	427	963	-536	-55,7
<b>C. Jahresergebnis vor Steuern v. Einkommen u. Ertrag</b>	<u>2.984</u>	<u>4.687</u>	<u>-1.703</u>	
<b>D. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	0	-52	52	
<b>E. Jahresüberschuss</b>	<u>2.984</u>	<u>4.635</u>	<u>-1.651</u>	

IV. Finanzlage

Die Gesellschaft konnte ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllen. Die Liquidität war über das ganze Jahr 2011 gegeben. Die Zahlungsbereitschaft ist unter Einbeziehung der Finanzierung auch für 2012 gesichert.

Die folgende Kapitalflussrechnung gibt eine transparente Übersicht:

	2011 <u>TEUR</u>	2010 <u>TEUR</u>
Jahresergebnis	2.984	4.635
Abschreibungen/Zuschreibungen (-) auf Anlagevermögen	5.223	5.010
Aktivierete Eigenleistungen	-150	-101
Zunahme/Abnahme (-) langfristiger Rückstellungen	-35	-93
Abschreibungen auf Forderungen	218	278
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	30	30
Erhöhung der Pauschalwertberichtigung auf Mietforderungen	0	15
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	-1	-79
Sonstige zahlungswirksame Erträge/Aufwendungen	<u>-125</u>	<u>0</u>
<b>Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b><u>8.144</u></b>	<b><u>9.695</u></b>
Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-77	-83
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-800	-611
Zunahme (-) / Abnahme sonstige Aktiva	-486	-60
Zunahme / Abnahme (-) sonstige Passiva	<u>618</u>	<u>-313</u>
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b><u>7.399</u></b>	<b><u>9.254</u></b>
Planmäßige Tilgungen	<u>-6.599</u>	<u>-6.022</u>
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen</b>	<b><u>800</u></b>	<b><u>3.232</u></b>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1.180	646
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen und in immaterielle Anlagen	-3.977	-1.891
Einzahlungen aus Abgängen von Finanzanlagen	311	104
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	<u>-7.806</u>	<u>-4.915</u>
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b><u>-10.292</u></b>	<b><u>-6.056</u></b>
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	12.820	7.539
Außerplanmäßige Tilgungen und Rückzahlungen	-7.035	-1.686
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	<u>40</u>	<u>10</u>
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b><u>5.825</u></b>	<b><u>5.863</u></b>
<b>Cashflow aus außerordentlichen Posten</b>	<b><u>125</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>-3.542</b>	<b>3.039</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	<u>13.457</u>	<u>10.418</u>
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b><u>9.915</u></b>	<b><u>13.457</u></b>

	31.12.2011	31.12.2010
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Liquide Mittel	7.574	11.641
Bausparguthaben	<u>2.341</u>	<u>1.816</u>
	<u>9.915</u>	<u>13.457</u>

## V. Vermögenslage

Die langfristigen Vermögenswerte sind zum Bilanzstichtag fristengerecht mit Eigenkapital und langfristigem Fremdkapital finanziert. Die Höhe der Eigenkapitalquote liegt 2011 mit 29,8% (2010: 29,1 %) im Branchendurchschnitt vergleichbarer Unternehmen.

	31.12.2011		31.12.2010	
	gesamt		gesamt	
	<u>TEUR</u>	<u>%</u>	<u>TEUR</u>	<u>%</u>
<b>Vermögen</b>				
Immaterielle Anlagen	390	0,1	422	0,1
Grundstücke mit Bauten	237.778	83,4	241.713	85,6
Restliche Sachanlagen	3.638	1,3	1.187	0,4
Finanzanlagen	<u>20.237</u>	<u>7,1</u>	<u>12.742</u>	<u>4,5</u>
<b>Anlagevermögen</b>	<u>262.043</u>	<u>91,9</u>	<u>256.064</u>	<u>90,6</u>
Vorräte	11.899	4,2	11.756	4,2
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.063	0,4	925	0,3
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	9.915	3,5	13.457	4,8
Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	<u>286</u>	<u>0,0</u>	<u>329</u>	<u>0,1</u>
<b>Umlaufvermögen/RAP</b>	<u>23.163</u>	<u>8,1</u>	<u>26.467</u>	<u>9,4</u>
	<u>285.206</u>	<u>100,0</u>	<u>282.531</u>	<u>100,0</u>
<b>Kapital</b>				
Gezeichnetes Kapital	17.622	6,2	17.622	6,2
Gewinnrücklagen	64.798	22,7	60.327	21,4
Bilanzgewinn	<u>2.685</u>	<u>0,9</u>	<u>4.172</u>	<u>1,5</u>
<b>Eigenkapital</b>	<u>85.105</u>	<u>29,8</u>	<u>82.121</u>	<u>29,1</u>
Rückstellungen	2.355	0,8	2.467	0,9
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	175.685	61,6	176.408	62,4
Erhaltene Anzahlungen	12.953	4,5	12.561	4,5
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	6.230	2,2	6.319	2,2
Übrige Verbindlichkeiten	<u>2.878</u>	<u>1,1</u>	<u>2.655</u>	<u>0,9</u>
<b>Fremdkapital</b>	<u>200.101</u>	<u>70,2</u>	<u>200.410</u>	<u>70,9</u>
	<u>285.206</u>	<u>100,0</u>	<u>282.531</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 2028 (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 potentiellen Bauträgermaßnahmen werden durch die Gesellschaft sorgfältig ausgesucht und die Marktverhältnisse geprüft. Bei einem positiven Ergebnis der Prüfung werden Maßnahmen vorbereitet und durchgeführt. 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**

Bis 31.01.2012 sind Stefan Altenbach und Jürgen Heinzl gleichberechtigte Geschäftsführer der Gesellschaft. Ab 01.02.2012 ist Wolfgang Mues alleiniger Geschäftsführer.

