

Lagebericht 2012 der WGL Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH, Leverkusen

I. Darstellung des Geschäftsverlaufs

1. Rahmenbedingungen

Auf den Finanzmärkten hat sich die Stimmung in der Folge erst einmal verbessert. Dass es der Geldpolitik dadurch gelingt, die Konjunktur zu beleben, ist allerdings fraglich. Ob etwa die EZB die Finanzierungsbedingungen für öffentliche und private Schuldner in den Krisenländern nachhaltig verbessern kann, wird wohl wesentlich davon abhängen, ob die Wirtschaftspolitik es schafft, dass Finanzinvestoren, Unternehmen und Haushalte Vertrauen in die Reform- und Konsolidierungsanstrengungen im Euroraum fassen. Die Rezession im Euroraum hat sich im Verlauf des Jahres 2012 fortgesetzt. Die gesamtwirtschaftliche Produktion ging seit dem Herbst 2011 zurück; im zweiten Quartal 2012 sank sie um 0,2 %. Vergleichsweise günstig verlief die Entwicklung in Deutschland und Österreich, wo die wirtschaftliche Aktivität bis zuletzt aufwärts gerichtet war, sowie in Belgien und der Slowakei. Geradezu dramatisch sind demgegenüber die Produktionsrückgänge in den von der Staatsschuldenkrise besonders betroffenen Ländern.

Die deutsche Wirtschaft erwies sich in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld als widerstandsfähig und trotzte der europäischen Rezession. Allerdings hat sich die deutsche Konjunktur in der zweiten Jahreshälfte deutlich abgekühlt.

Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsprodukts erwies sich der Außenhandel angesichts eines schwierigen außenwirtschaftlichen Umfelds als sehr robust: Deutschland exportierte im Jahr 2012 preisbereinigt insgesamt 4,1 % mehr Waren und Dienstleistungen als ein Jahr zuvor. Gleichzeitig stiegen die Importe lediglich um 2,3 %. Die Differenz zwischen Exporten und Importen – der Außenbeitrag – steuerte 1,1 Prozentpunkte zum BIP-Wachstum 2012 bei und war damit einmal mehr wichtigster Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft.

Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute gehen in ihrem Herbstgutachten 2012 davon aus, dass sich im Laufe des Jahres 2013 die deutsche Konjunktur belebt, da sich die Lage im Euroraum allmählich entspannen und die übrige Weltwirtschaft stärker Fahrt aufnehmen dürfte. In einem so verbesserten Umfeld dürften die günstigen Finanzierungsbedingungen stärker zum Tragen kommen. Für den Jahresdurchschnitt 2013 erwarten die Institute einen Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts um 1,0 %. Die Binnennachfrage entwickelte sich unterschiedlich: Zwar wurde im Inland mehr konsumiert (+ 0,8 % bei den privaten und + 1,0 % bei den staatlichen Konsumausgaben). Die Investitionen konnten aber erstmals seit der Wirtschaftskrise 2009 keinen positiven Beitrag zum BIP-Wachstum liefern. Sie gingen zum Teil deutlich zurück: Die Bauinvestitionen um 1,1 % und die Ausrüstungsinvestitionen sogar um 4,4 %.

Für 2013 gehen die Prognosen auf dem Arbeitsmarkt von einer leicht geringeren Zahl der Erwerbstätigen (41.775.000) und einer annähernd konstanten Arbeitslosenquote (6,8%) aus. Von einer weiteren deutlichen Verbesserung der Lage am Arbeitsmarkt sprechen die Wirtschaftsforschungsinstitute in ihrem Herbstgutachten nicht.

Die Zinsentwicklung zwischen Anfang und Ende 2012 war für Kreditnehmer positiv. Unabhängig von Fristigkeit und Darlehensvolumen gingen die Effektivzinssätze deutlich zurück.

Immobilienaktien konnten 2012 deutlich zulegen. Der DIMAX stieg bis Jahresende 2012 um rd. 32,0 % gegenüber dem Endstand 2011.

Von Januar bis November 2012 wurde in Deutschland der Bau von 218.650 Wohnungen (einschließlich Bestandsmaßnahmen) genehmigt.

Das waren 6,80 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Von den im Zeitraum von Januar bis November 2012 genehmigten Wohnungen waren 196.494 Neubauwohnungen. Das waren 6,9% mehr als im Vorjahreszeitraum.

In Leverkusen ist die Bautätigkeit leicht angestiegen. Es entstanden mehr Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern als in Mehrfamilienhäusern. Die Zahl der Einwohner ist wiederum gestiegen. Die Leverkusener Bevölkerung wird jedoch älter. Die Zahl der Haushalte nimmt Jahr für Jahr zu, dabei teilen sich immer weniger Menschen eine Wohnung. Das führt zu einem anhaltenden Wohnungsbedarf. Hinsichtlich der Kauf-, Miet-sowie Bodenpreise gehört Leverkusen zu den teureren Standorten in Nordrhein-Westfalen. Innerhalb der hochpreisigen Region Rheinland aber ist die Stadt nach wie vor ein günstiger Wohnstandort. Für die nächsten Jahre wird mit einer erhöhten Nachfrage für Mietwohnungen in mittlerer Preislage gerechnet. Für preiswerte und preisgebundene Mietwohnungen wird von einer erhöhten Nachfrage ausgegangen. Laut IT.NRW wächst Leverkusen bis 2030 auf 163.000 Einwohner an. Das hat zur Folge, dass jährlich ca. 410 Wohnungen errichtet werden müssen und der Wohnungsbestand durch Modernisierung so aufgewertet wird, dass er für eine sich ändernde Gesellschaft attraktiv und bewohnbar bleibt.

2. Umsatz- und Bestandsentwicklung/Immobilienbewirtschaftung

Die WGL, als größter Anbieter von Wohnraum in Leverkusen, hat sich auch im Geschäftsjahr 2012 marktkonform verhalten. Schwerpunkte bildeten die Verwaltung, Erhaltung und Modernisierung des eigenen Immobilienbestandes. Von Bedeutung ist außerdem die Verwaltungs- und Betreuungstätigkeit.

Am 31.12.2012 verfügte das Unternehmen über:

- 1.104 Häuser mit
- 6.860 Wohnungen,
- 96 gewerbliche Einheiten und
- 1.761 Garagen bzw. Tiefgaragenstellplätze.

Die gesamte Wohn- und Nutzfläche beträgt 458.794 m² (2011: 455.567 m²). Von den 6.860 Wohnungen sind noch 1.564 preisgebunden (2011: 1.669 Wohnungen).

Gegenüber dem Vorjahr haben sich die Sollmieten um TEUR 616 auf TEUR 30.021 erhöht. Die Erhöhungen resultieren im Wesentlichen aufgrund von Erstvermietungen, Mietänderungen infolge von Modernisierungen und Änderungen nach § 558 BGB und der Erhöhung der Instandhaltungssätze gem. II.BV § 28 zum 01.01.2012.

Die Fluktuationsrate (Mieterwechsel) im Wohnungsbestand betrug 2012: 8,7 % (2011: 9,8 %). Für das laufende Jahr wird von einer ähnlichen Größenordnung ausgegangen. Die Erlösschmälerungen aufgrund von Leerständen in Relation zur Sollmiete betragen 0,98 % (2011: 1,05 %).

Durch die im Geschäftsjahr 2012 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 31.12.2012 wurden 1.325 Wohnungen, 272 Gewerbeeinheiten und 801 Garagen bzw. Tiefgaragenstellplätze in Leverkusen und Umgebung verwaltet. 2012 wurden ebenso Erlöse von TEUR 559 erzielt (2011: TEUR 509). Intensives Marketing hat zu einer Ergebnisverbesserung beigetragen.

4. Laufende Investitionen

4.1 Neubau

In 2012 wurde mit dem Bau von 4 Kindertagesstätten begonnen. Im Berichtsjahr wurden 3 Kindertagesstätten fertiggestellt und an die Betreiber übergeben. Durch Verzögerungen im Genehmigungsverfahren wird die Vierte in 2013 fertiggestellt. Für 6 weitere wurde im Dezember 2012 der Lebenszyklusvertrag (Planen, Bauen, Bewirtschaften) unterzeichnet. Die Fertigstellung und Übergabe an den Betreiber ist für Ende 2013 geplant.

12 Wohnungen eines Mehrfamilienhauses (Passivhaus) wurden im Januar 2012 von den Mietern bezogen. 14 freifinanzierten Mietwohnungen im Stadtteil Bürrig sind im Berichtsjahr errichtet worden. Die Übergabe an die Mieter erfolgt im Februar 2013.

4.2 Modernisierungstätigkeit/Instandsetzung

Im Rahmen eines langjährigen Programms modernisierte die Gesellschaft im Geschäftsjahr 186 Wohnungen (im Wesentlichen durch Einbau und Erneuerung von Zentralheizungen, Wärmedämmmaßnahmen, Verbesserungen der Sanitär- und Elektroinstallation, Fassadensanierungen sowie Wohnumfeldverbesserungen). Besonderer Wert wird auf behindertenfreundliche und barrierefreie Ausstattung des Gebäudes und des Wohnumfeldes gelegt. Im Berichtsjahr wurde im Rahmen des Mieterwechsels 154 Wohnungen im Standard angepasst.

Die Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen betragen insgesamt TEUR 11.436 (EUR 24,93/m²). Für die nächsten Jahre wird von Aufwendungen in Höhe von TEUR 12.200 (zuzüglich Teuerungsrate) ausgegangen.

Aktiviert wurden Modernisierungsaufwendungen (Herstellungskosten) von TEUR 1.271.

5. Grundstücksbewirtschaftung

Der Grundbesitz der Gesellschaft teilt sich flächenmäßig wie folgt auf:

	31.12.2012 m ²	31.12.2011 m ²
Anlagevermögen		
bebaute Grundstücke	951.390	943.240
In Bebauung befindliche Grundstücke	4.346	2.158
unbebaute Grundstücke	780	780
	956.516	946.178

6. Verkaufstätigkeit

6.1 Neubau (Bauträgergeschäft)

Im Geschäftsjahr 2012 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. 2012 wurden insgesamt 8 Wohnungen zu einem Preis von TEUR 844 veräußert.

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 Hausanschlusskanäle untersucht bzw. repariert. Ebenso werden - 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 570 freigewordenen Wohnungen aus dem Bestand erfüllt, bei der bevorzugt Familien und Personen berücksichtigt wurden, die auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt teilweise nur schwierig 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>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Bilanzsumme	Mio. EUR	282,3	285,2	282,5
Eigenkapitalquote	%	31,5	29,8	29,1
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	Mio. EUR	42,2	41,4	41,3
Sollmieten	Mio. EUR	30,0	29,4	28,9
Durchschnittliche Wohnungssollmieten	EUR/m ² /p.m.	5,25	5,16	5,05
Durchschnittliche Nebenkosten inkl. Heizkosten (Wohnungen)	EUR/m ² /p.m.	2,49	2,45	2,40
Allgemeine Instandhaltungskosten	Mio. EUR	11,4	12,3	10,4

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. Weiterhin werden Planungen und Baumaßnahmen im relevanten Umfeld der WGL-Immobilien laufend beobachtet, ausgewertet und in die Unternehmenssteuerung aufgenommen.

III. Ertragslage

Im Geschäftsjahr wurde ein Jahresüberschuss von TEUR 3.811 erzielt. Die Erhöhung zum Vorjahr ist durch geringere Instandhaltungskosten zu erklären. Höhere Mieteinnahmen verbesserten ebenfalls das Ergebnis. Das Ergebnis der neutralen Rechnung wurde im Wesentlichen durch Buchgewinne aus Grundstücksverkäufen beeinflusst. In 2012 sind außerplanmäßige Abschreibungen von rund TEUR 97 enthalten.

	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>Veränderung</u>	
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>	<u>%</u>
A. Ordentliche Rechnung				
I. Deckungsbeitrag aus				
1. der Hausbewirtschaftung	7.623	5.988	1.635	27,3
2. der Bautätigkeit des Umlaufvermögens	0	0	0	0,0
3. der Verwalterbetreuung	534	485	49	10,1
4. Sonstigem	<u>168</u>	<u>164</u>	<u>4</u>	2,4
= Summe der Deckungsbeiträge	8.325	6.637	1.688	25,4
II. Nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	<u>5.175</u>	<u>4.567</u>	<u>608</u>	13,3
= Betriebliches Leistungsergebnis (I. abzüglich II.)	<u>3.150</u>	<u>2.070</u>	<u>1.080</u>	52,2
III. Ergebnis der Finanzrechnung	<u>402</u>	<u>487</u>	<u>-85</u>	-17,5
= Ergebnis der ordentlichen Rechnung	<u>3.552</u>	<u>2.557</u>	<u>995</u>	38,9
B. Neutrale Rechnung	<u>259</u>	<u>427</u>	<u>-168</u>	-39,3
C. Jahresergebnis vor Steuern v. Einkommen u. Ertrag	<u>3.811</u>	<u>2.984</u>	<u>827</u>	
D. Steuern vom Einkommen und Ertrag	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	
E. Jahresüberschuss	<u>3.811</u>	<u>2.984</u>	<u>827</u>	

IV. Finanzlage

Die Gesellschaft konnte ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllen. Die Liquidität war über das ganze Jahr 2012 gegeben. Die Zahlungsbereitschaft ist unter Einbeziehung der Finanzierung auch für 2013 gesichert.

Die folgende Kapitalflussrechnung gibt eine transparente Übersicht:

	2012 <u>TEUR</u>	2011 <u>TEUR</u>
Jahresergebnis	3.811	2.984
Abschreibungen/Zuschreibungen (-) auf Anlagevermögen	5.338	5.223
Aktivierete Eigenleistungen	-139	-150
Zunahme/Abnahme (-) langfristiger Rückstellungen	-25	-35
Abschreibungen auf Forderungen	237	218
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	30	30
Erhöhung der Pauschalwertberichtigung auf Mietforderungen	0	0
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	-2	-1
Sonstige zahlungswirksame Erträge/Aufwendungen	<u>-70</u>	<u>-125</u>
Cashflow nach DVFA/SG	<u>9.180</u>	<u>8.144</u>
Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-58	-77
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-359	-800
Zunahme (-) / Abnahme sonstige Aktiva	-585	-486
Zunahme / Abnahme (-) sonstige Passiva	<u>-88</u>	<u>618</u>
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	<u>8.090</u>	<u>7.399</u>
Planmäßige Tilgungen	<u>-6.913</u>	<u>-6.599</u>
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen	<u>1.177</u>	<u>800</u>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	879	1.180
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen und in immaterielle Anlagen	-9.399	-3.977
Einzahlungen aus Abgängen von Finanzanlagen	3.316	311
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	<u>-3.069</u>	<u>-7.806</u>
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	<u>-8.273</u>	<u>-10.292</u>
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	5.461	12.820
Außerplanmäßige Tilgungen und Rückzahlungen	-5.132	-7.035
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	<u>1.744</u>	<u>40</u>
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	<u>2.073</u>	<u>5.825</u>
Cashflow aus außerordentlichen Posten	<u>70</u>	<u>125</u>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-4.953	-3.542
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	<u>9.915</u>	<u>13.457</u>
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u>4.962</u>	<u>9.915</u>

	31.12.2012	31.12.2011
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Liquide Mittel	2.135	7.574
Bausparguthaben	<u>2.827</u>	<u>2.341</u>
	<u>4.962</u>	<u>9.915</u>

V. Vermögenslage

Die langfristigen Vermögenswerte sind zum Bilanzstichtag fristengerecht mit Eigenkapital und langfristigem Fremdkapital finanziert. Die Höhe der Eigenkapitalquote liegt 2012 mit 31,5 % (2011: 29,8 %) im Branchendurchschnitt vergleichbarer Unternehmen.

	31.12.2012		31.12.2011	
	gesamt		gesamt	
	<u>TEUR</u>	<u>%</u>	<u>TEUR</u>	<u>%</u>
Vermögen				
Immaterielle Anlagen	362	0,1	390	0,1
Grundstücke mit Bauten	239.926	85,0	237.778	83,4
Restliche Sachanlagen	3.456	1,2	3.638	1,3
Finanzanlagen	<u>19.989</u>	<u>7,1</u>	<u>20.237</u>	<u>7,1</u>
Anlagevermögen	<u>263.733</u>	<u>93,4</u>	<u>262.043</u>	<u>91,9</u>
Vorräte	12.133	4,3	11.899	4,2
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.174	0,4	1.063	0,4
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	4.963	1,8	9.915	3,5
Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	<u>259</u>	<u>0,1</u>	<u>286</u>	<u>0,0</u>
Umlaufvermögen/RAP	<u>18.529</u>	<u>6,6</u>	<u>23.163</u>	<u>8,1</u>
	<u>282.262</u>	<u>100,0</u>	<u>285.206</u>	<u>100,0</u>
Kapital				
Gezeichnetes Kapital	17.622	6,3	17.622	6,2
Gewinnrücklagen	67.865	24,0	64.798	22,7
Bilanzgewinn	<u>3.429</u>	<u>1,2</u>	<u>2.685</u>	<u>0,9</u>
Eigenkapital	<u>88.916</u>	<u>31,5</u>	<u>85.105</u>	<u>29,8</u>
Rückstellungen	2.272	0,8	2.355	0,8
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	169.195	59,9	175.685	61,6
Erhaltene Anzahlungen	13.176	4,7	12.953	4,5
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	6.125	2,2	6.230	2,2
Übrige Verbindlichkeiten	<u>2.578</u>	<u>0,9</u>	<u>2.878</u>	<u>1,1</u>
Fremdkapital	<u>193.346</u>	<u>68,5</u>	<u>200.101</u>	<u>70,2</u>
	<u>282.262</u>	<u>100,0</u>	<u>285.206</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 durch kontinuierliche monatliche Mietzahlungen nicht.

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 weiterer Mieterhöhungen werden in der laufenden Modernisierung gesehen.

Die jeweiligen Standorte für die Durchführung von Neubauprojekten und potentiellen Bauträgermaßnahmen werden durch die Gesellschaft sorgfältig unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse geprüft. Bei einem positiven Ergebnis der Prüfung werden Maßnahmen vorbereitet und durchgeführt. Größere Risiken sind nicht zu erwarten, da aufgrund eines erhöhten regionalen Wohnungsbedarfes zukünftig mit weiterem Entwicklungspotenzial zu rechnen ist.

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

Vorgänge von besonderer Bedeutung haben sich nach dem Bilanzstichtag nicht ereignet.

IX. Voraussichtliche Entwicklung

Das Hauptziel bleibt, den vorhandenen Wohnungsbestand weiterhin marktgerecht instand zu halten und zu modernisieren. Daneben wird die Betreuung von Immobilien anderer Eigentümer weiter ausgebaut. Nachverdichtungen werden auch weiterhin in den nächsten Jahren durchgeführt. In 2013 werden 7 von insgesamt 10 Kindertagesstätten auf dem Stadtgebiet von Leverkusen errichtet.

Die günstigen Zinsen bei der Prolongation und Umschuldung bewirken eine nicht unerhebliche Ergebnisverbesserung.

Positiv auf das Ergebnis wirkt sich ebenfalls die sinkende Fluktuationsrate aus.

Das wirtschaftliche Ergebnis wird sich in den kommenden 5 Jahren, bei vorsichtiger Betrachtungsweise, zwischen 2,8 und 2,9 Mio. EUR bewegen. Voraussetzung hierfür ist die Geschäftstätigkeit im bisherigen Umfang.

Leverkusen, 04.März 2013

Geschäftsführung

Wolfgang Mues