

Lagebericht 2015 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 564 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.

Im Bestand der Gesellschaft befinden sich zum 31.12.2015 insgesamt

- 1.099 Häuser mit
- 6.858 Wohnungen,
- 94 gewerbliche Einheiten (davon ein eigengenutztes Bürogebäude und eine Regiebetriebswerkstatt)
- 1.754 Garagen bzw. Tiefgaragenstellplätze

Die Anzahl der Wohnungen ist durch ein Neubauvorhaben um 22 Einheiten gestiegen. Gleichzeitig sind 8 Wohnungen veräußert sowie 2 Wohnungen zusammengelegt worden. Im Bereich Gewerbeobjekte gab es durch Zusammenlegung von 4 Einheiten eine Verringerung des Bestandes.

Die gesamte Wohn- und Nutzfläche beträgt 466.068 m² (2014: 464.848 m²). Von den 6.858 Wohnungen sind noch 1.542 preisgebunden (2014: 1.520 Wohnungen).

Der Grundbesitz der Gesellschaft teilt sich flächenmäßig wie folgt auf:

	31.12.2015 m ²	31.12.2014 m ²
Anlagevermögen		
bebaute Grundstücke	968.405	965.539
in Bebauung befindliche Grundstücke	3.347	7.537
unbebaute Grundstücke	780	780
	<u>972.532</u>	<u>973.856</u>

Die Verwaltung für Dritte (WEG- und Treuhandverwaltung) ist leicht rückläufig.
Zum 31.12.2015 wurden:

- 1.273 Wohnungen,
- 255 Gewerbeeinheiten
- 684 Garagen bzw. Tiefgaragenstellplätze

in Leverkusen und Umgebung verwaltet.

II. Ziele und Strategien

Das Hauptziel der WGL ist, den vorhandenen Wohnungsbestand weiterhin marktgerecht instand zu halten und zu modernisieren. Daneben wird der Sektor zur Betreuung von Immobilien anderer Eigentümer weiter ausgebaut. 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 2015 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 deutsche Wirtschaft setzt in 2015 ihren stetigen Wachstumskurs fort. Der private Konsum nahm gestützt auf steigende Beschäftigungszahlen und wachsende Einkünfte deutlich zu. Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau gestalten sich weiterhin positiv. Die Zinsen für Baugeld befinden sich auf einem äußerst niedrigen Niveau. Die Entwicklung zwischen Ende 2014 und Ende 2015 war durchweg negativ. In allen Fristigkeitsbereichen gingen die Effektivzinssätze zurück. Das wirkte sich auch positiv auf das Zinsniveau bei Kreditaufnahmen aus.

Die Baugenehmigungszahlen lassen auf ein höheres Baufertigungsstellungsergebnis schließen. Die im Jahr 2010 begonnene positive Entwicklung bei den Baugenehmigungen im Wohnungsbau hat sich 2015 damit weiter fortgesetzt.

In Leverkusen ist die Bautätigkeit ebenfalls leicht gestiegen. Auch die Zahl der Einwohner hat sich erhöht. In Leverkusen waren 165.823 Einwohner zum 31.12.2015 gemeldet. Die Leverkusener Bevölkerung wird jedoch älter. Dem trägt auch die WGL mit dem Bau von 20 barrierearmen Wohnungen Rechnung und in 2015 wurden 22 öffentlich geförderte Einheiten an die Mieter übergeben.

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 31.12.2015 waren 1.143 Wohnungsbewerber registriert. Aufgrund des stetigen Nachfrageüberhangs ist der Neubau bedarfsgerechter, öffentlich geförderter Wohnungen weiterhin notwendig.

II. Geschäftsverlauf

Die WGL hat sich im Berichtszeitraum im Wesentlichen mit der Modernisierung und Instandhaltung ihres Gebäudebestandes sowie dem Neubau von Mietwohnungen befasst. Neben den genannten Projekten wurde ein Modernisierungs- und Instandhaltungsbudget von TEUR. 12.640 aufgewandt, davon allein 19 % aufgrund von Mieterwechseln.

Die Geschäftsführung der WGL Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH beurteilt den Verlauf des Berichtsjahres positiv.

III. Lage

1. Ertragslage

Im Geschäftsjahr wurde ein Jahresüberschuss von TEUR 4.589 erzielt. Er ist maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis beeinflusst.

Die Umsatzerlöse aus Mieteinnahmen haben sich um TEUR 647 auf TEUR 32.960 im Vergleich zum Vorjahr positiv entwickelt. Die Durchschnittsmiete stieg pro Quadratmeter Wohnfläche von 5,43 € (Stand 31.12.2014) auf 5,51 € (Stand 31.12.2015).

Die Umsatzsteigerung resultiert im Wesentlichen aus dem Neubau, Mietänderungen infolge von Modernisierungen und Änderungen nach § 558 BGB. Desweiteren ist das Ergebnis der Hausbewirtschaftung durch die Aufwendungen für die Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit geprägt.

Die im Vergleich zum Vorjahr gestiegenen sonstigen betrieblichen Erträge enthalten Versicherungserstattungen aufgrund von 2 Großbränden i. H. von TEUR 1.040.

In 2015 sind außerplanmäßige Abschreibungen von rund TEUR 379 entstanden.

Das Ergebnis der neutralen Rechnung wurde im Wesentlichen durch Buchgewinne aus Grundstücksverkäufen beeinflusst.

Der Jahresüberschuss setzt sich wie folgt zusammen:

	2015 <u>TEUR</u>	2014 <u>TEUR</u>	Veränderung <u>TEUR</u>
Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung	8.994	7.676	1.318
Deckungsbeitrag aus der Verwalterbetreuung	510	546	-36
Sonstiger Deckungsbeitrag	172	202	-30
Nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	<u>-5.394</u>	<u>-5.561</u>	<u>167</u>
Betriebsergebnis	4.282	2.863	1.419
Kapitaldisposition	265	332	-67
Sonstiger und a. o. Bereich	<u>155</u>	<u>489</u>	<u>-334</u>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	<u>-113</u>	<u>7</u>	<u>-120</u>
Jahresüberschuss	<u>4.589</u>	<u>3.691</u>	<u>898</u>

Die Ertragslage ist zufriedenstellend.

a. Kapitalstruktur

Die Kapitalflussrechnung weist folgende Daten aus:

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 34,1 %. Die Eigenkapitalrendite liegt mit 4,6 % 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 20 Jahre - gesichert. 2015 wurden insgesamt Kreditverträge in einer Höhe von TEUR 31.639 abgeschlossen.

Die abgeschlossene Kreditsumme teilt sich wie folgt auf:

Prolongation und Umschuldung	TEUR 25.044
------------------------------	-------------

(Auslauf von Zinsbindung bis einschl. 2015)

Neubau und Modernisierung	TEUR	6.595
---------------------------	------	-------

Aus in Vorjahren und im Jahr 2015 abgeschlossenen Kreditverträgen erfolgte im Geschäftsjahr eine Valutierung von TEUR 16.050.

Investitionen im Bereich Grundstücke ohne Bauten und Bauträgertätigkeit wurden im Kalenderjahr 2015 nicht getätigt. Die wesentlichen Investitionen wurden im Neubaubereich - Errichtung von 2 Mehrfamilienhäusern und eines Lebensmittelvollsortimenters - und im Bereich der Modernisierung des eigenen Bestandes vorgenommen, da eine gute Vermietbarkeit der Wohnimmobilien auch weiterhin sichergestellt sein soll. Die Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen betrugen insgesamt TEUR 12.640 (EUR 27,12/m²). Für die nächsten Jahre wird von Aufwendungen in Höhe von TEUR 12.800 (zuzüglich Teuerungsrate) ausgegangen.

c. Liquidität

Die Gesellschaft konnte ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllen. Die Liquidität war über das ganze Jahr 2015 gegeben. Die Zahlungsbereitschaft ist unter Einbeziehung der Finanzierung auch für 2016 gesichert. Bei Bedarf stehen unverändert ausreichend Kreditlinien zur Verfügung.

3. Vermögenslage

Der sich aus dem Vergleich von langfristigem Vermögen und langfristigem Kapital ergebende Unterschiedsbetrag in Höhe von T€ 1.959,6 ist durch die in 2016 zufließenden Fremdmittel für das Bauvorhaben Wupperstr. 6-10b gedeckt. Die Höhe der Eigenkapitalquote liegt 2015 mit 34,1 % (2014: 32,7 %) im Branchendurchschnitt vergleichbarer Unternehmen.

	31.12.2015		31.12.2014	
	gesamt		gesamt	
	TEUR	%	TEUR	%
Vermögen				
Immaterielle Anlagen	343	0,1	310	0,1
Grundstücke mit Bauten	248.351	83,6	248.679	84,0
Restliche Sachanlagen	13.200	4,5	8.061	2,7
Finanzanlagen	<u>20.208</u>	<u>6,8</u>	<u>21.358</u>	<u>7,2</u>
Anlagevermögen	<u>282.102</u>	<u>95,0</u>	<u>278.408</u>	<u>94,1</u>
Vorräte	12.482	4,2	11.903	4,0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.420	0,5	908	0,3
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	986	0,3	4.505	1,5
Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	<u>160</u>	<u>0,0</u>	<u>184</u>	<u>0,1</u>
Umlaufvermögen/RAP	<u>15.048</u>	<u>5,0</u>	<u>17.500</u>	<u>5,9</u>
	<u>297.150</u>	<u>100,0</u>	<u>295.908</u>	<u>100,0</u>
Kapital				
Gezeichnetes Kapital	17.622	5,9	17.622	6,0
Gewinnrücklagen	79.610	26,8	75.829	25,6
Bilanzgewinn	<u>4.129</u>	<u>1,4</u>	<u>3.321</u>	<u>1,1</u>
Eigenkapital	<u>101.360</u>	<u>34,1</u>	<u>96.771</u>	<u>32,7</u>
Rückstellungen	2.214	0,7	2.141	0,7
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	171.099	57,6	175.201	59,2
Erhaltene Anzahlungen	14.012	4,7	13.781	4,7
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	5.954	2,0	5.993	2,0
Übrige Verbindlichkeiten	2.511	0,9	2.017	0,7
Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	<u>0</u>	<u>0,0</u>	<u>4</u>	<u>0,0</u>
Fremdkapital	<u>195.790</u>	<u>65,9</u>	<u>199.137</u>	<u>67,3</u>
	<u>297.150</u>	<u>100,0</u>	<u>295.908</u>	<u>100,0</u>

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet und die Geschäftsführung beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens positiv.

4. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

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

		<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
Bilanzsumme	Mio. EUR	297,1	295,9	296,8
Eigenkapitalquote	%	34,1	32,7	31,4
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	Mio. EUR	45,6	45,6	43,4
Sollmieten	Mio. EUR	33,3	32,8	31,1
Durchschnittliche Wohnungssollmieten	EUR/m ² /p.m.	5,51	5,43	5,34
Durchschnittliche Nebenkosten inkl. Heizkosten (Wohnungen)	EUR/m ² /p.m.	2,64	2,62	2,54
Allg. Instandhaltungskosten	Mio. EUR	12,6	12,5	12,1
Fluktuationsquote	%	8,2	8,6	8,9
Leerstandsquote	%	1,3	1,4	1,3

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. Die Erlösschmälerungen betrugen 1,1 % der Umsatzerlöse (Vorjahr 1,6 %)

Im Rahmen eines langjährigen Programms modernisierte die Gesellschaft im Geschäftsjahr 125 Wohnungen (im Wesentlichen durch Einbau und Erneuerung von Zentralheizungen, Wärmedämmmaßnahmen, Verbesserungen der Sanitär- und Elektroinstallation, Fassadensanierungen sowie Wohnumfeldverbesserungen). Besonderer Wert wird auf behindertenfreundliche und barrierearme Ausstattung des Gebäudes und des Wohnumfeldes gelegt. Im Berichtsjahr wurden im Rahmen des Mieterwechsels 174 Wohnungen im Standard angepasst.

Neben dem Geschäftsführer sind 61 Vollzeit- und 15 Teilzeitbeschäftigte sowie 6 Auszubildende und 31 nebenberufliche Hausmeister beschäftigt.

Das durchschnittliche Lebensalter aller Beschäftigten (ohne geringfügig Beschäftigte) betrug 2015 45,82 Jahre und die Betriebszugehörigkeit 15,81 Jahre.

Für die Weiterbildung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wurden 2015 insgesamt TEUR 51 aufgewendet. Für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wurden Beiträge zur betrieblichen Altersversorgung geleistet. Die Gesamtaufwendungen im Berichtsjahr betragen TEUR 408.

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 Verwendung von Solarenergie bei Neubauten und im Bestand.

C. Nachtragsbericht

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

D. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

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 2016 erfolgte die Fertigstellung zweier Mehrfamilienhäuser und die Übergabe von 11 öffentlich-geförderten und 20 frei finanzierten Wohnungen an die Mieter. Gleichzeitig wurde ein Lebensmittelvollsortimenter an EDEKA übergeben.

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

Das wirtschaftliche Ergebnis wird sich in den kommenden 5 Jahren, bei vorsichtiger Betrachtungsweise, zwischen 3,5 und 3,8 Mio. EUR 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 Risiko-Management-Runde mit Risikobericht,
- mehrjährige Wirtschafts- und Finanzpläne,
- regelmäßige Berichterstattung an den Aufsichtsrat und den Gesellschafter,
- 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 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. 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 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.

III .Chancenbericht

Chancen weiterer Mieterhöhungen werden in der laufenden Modernisierung gesehen. Im Neubausegment widmet sich die Gesellschaft innovativen, zukunftsorientierten Bauvorhaben, welche auf eine große Interessengruppe stößt.

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, aufgrund eines erhöhten regionalen Wohnungsbedarfes ist zukünftig mit weiterem Entwicklungspotenzial zu rechnen.

Durch vielfältige Aktivitäten im Bereich der energetischen und barrierearmen Bestandssanierung verfügt das Unternehmen auch bei einer nachlassenden Nachfrage über eine starke Marktposition.

E. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzierungsinstrumenten

Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite der Bilanz umfassen im Wesentlichen kurzfristige Forderungen und flüssige Mittel sowie Ausleihungen (Festgeldguthaben). 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.

Auf der Passivseite der Bilanz bestehen originäre Finanzinstrumente insbesondere in Form von 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, 04. März 2016

Geschäftsführung

Wolfgang Mues