

Lagebericht 2009 der WGL Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH, Leverkusen**I. Darstellung des Geschäftsverlaufs****1. Rahmenbedingungen**

Zum Ende des Jahres 2009 scheint der Tiefpunkt der schwersten weltwirtschaftlichen Rezession seit dem Zweiten Weltkrieg überschritten. Vieles deutet auf eine konjunkturelle Erholung hin. Maßgeblich für den Umschwung war die Stabilisierung an den Finanzmärkten, insbesondere ermöglicht durch die massiven Interventionen der Notenbanken, die Ankündigungen staatlicher Stützungsprogramme und Garantien für den Finanzsektor. Allerdings zeigt die Erfahrung früherer wirtschaftlicher Schwächephasen, dass Rezessionen, die mit Banken- und Immobilienkrisen einhergingen, zumeist nur langsam überwunden werden.

Für den Euro-Raum wird für das Jahr 2010 eine konjunkturelle Erholung prognostiziert. Nach Einschätzung der EU-Kommission ist für 2010 mit einem Anstieg des BIP um 0,7% zu rechnen.

Auch in Deutschland hat sich die Konjunktur im Jahr 2009 stabilisiert, wenn auch auf deutlich reduziertem Produktionsniveau. Die eingetretene Stabilisierung ist wesentlich auf die massiven wirtschaftspolitischen Investitionen seit Herbst 2008 zurückzuführen. Nach aktuellen Einschätzungen wird jedoch nicht mit einem nachhaltigen Aufschwung gerechnet, da sich auch erhebliche Bremskräfte bemerkbar machen werden.

2009 entwickelte sich der Arbeitsmarkt negativ. Die Arbeitslosenquote betrug in Deutschland im Dezember 7,8 % (Dezember 2008: 7,4 %). Zum Jahresende betrug die Arbeitslosenquote in Nordrhein-Westfalen 9,6 % (2008: 9,0 %) und in Leverkusen 9,0 % (2008: 9,8 %).

Wie in den Vorjahren stellte sich die Vermietungssituation in der so genannten Rheinschiene und in Leverkusen deutlich besser als im Landesdurchschnitt dar – nach wie vor gab es keine nennenswerten ungewollten Wohnungsleerstände. Dies bestätigt auch der Wohnungsmarktbericht der Wfa Düsseldorf für 2009. Der Leverkusener Wohnungsmarktbericht 2009 der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung weist eine konstante Einwohnerzahl seit Anfang der 90er Jahre von ca. 161.000 aus. Ende 2009 hatte die Stadt Leverkusen 160.889 Einwohner.

Die Lage am Kapitalmarkt ist weiterhin durch ein im langfristigen Vergleich niedriges Zinsniveau gekennzeichnet. Im Verlauf des Jahres 2009 waren zum Teil erhebliche Senkungen des Zinsniveaus zu verzeichnen. Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen sowohl aus dem Bestand als auch dem Neubau ist in Leverkusen leicht zurückgegangen.

2. Umsatz- und Bestandsentwicklung/Immobilienbewirtschaftung

Die WGL als größter Anbieter von Wohnraum in Leverkusen hat sich im Geschäftsjahr 2009 marktkonform verhalten.

Schwerpunkte bilden die Verwaltung, Erhaltung und Modernisierung des eigenen Immobilienbestands. Von Bedeutung ist außerdem die Verwaltungs- und Betreuungstätigkeit für Dritte. Daneben wurden in geringem Umfang Eigenheime verkauft.

Der gesamte Immobilienbestand der WGL liegt im Gebiet der Stadt Leverkusen.

Am 31.12.2009 verfügte das Unternehmen über

1.112 Häuser mit
6.874 Wohnungen,
93 gewerbliche Einheiten und
1.840 Garagen bzw. Tiefgaragenstellplätze.

Die gesamte Wohn- und Nutzfläche beträgt 457.275 m² (2008: 457.758 m²). Von den 6.874 Wohnungen sind noch 1.734 preisgebunden (2008: 2.173 Wohnungen). Die Zahl der preisgebundenen Wohnungen verringert sich ab 01.01.2010 auf 1.699.

Gegenüber dem Vorjahr haben sich die Sollmieten um TEUR 468 auf TEUR 28.383 erhöht. Die Erhöhungen resultieren im Wesentlichen aufgrund von Erstvermietung, Mietänderungen infolge Modernisierung und Änderung nach § 558 BGB.

Die Fluktuationsrate (Mieterwechsel) im Wohnungsbestand betrug 2009: 9,3 % (2008: 9,8 %). Für das laufende Jahr wird von einer gleichen Größenordnung ausgegangen. Die Erlösschmälerungen aufgrund von Leerständen in Relation zur Sollmiete betragen 1,13 % (2008: 1,14 %).

Durch die im Geschäftsjahr 2009 und in den vorausgegangenen Geschäftsjahren regelmäßig und im großen Umfang durchgeführten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen verfügt der überwiegende Anteil des Immobilienbestands 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- bzw. Treuhandverwaltung) konnte im Berichtsjahr erneut quantitativ ausgebaut werden. Zum 31.12.2009 wurden 1.207 Wohnungen, 276 Gewerbeeinheiten und 787 Garagen bzw. Tiefgaragenstellplätze in Leverkusen und Umgebung verwaltet. 2009 wurden Erlöse von TEUR 459 erzielt (2008: TEUR 478).

4. Laufende Investitionen

4.1 Neubau (Bestand)

In 2009 wurden keine Mietwohnungen errichtet bzw. fertig gestellt. Ende 2009 wurde wieder mit Planungen für Neubauvorhaben begonnen.

4.2 Modernisierungstätigkeit/Instandsetzung

Im Rahmen eines langfristigen Programms modernisierte die Gesellschaft im Geschäftsjahr 148 Wohnungen (im Wesentlichen durch Einbau und Erneuerung von Zentralheizungen, Wärmedämmmaßnahmen, Verbesserungen in den Installationsbereichen Sanitär und Elektro, Fassaden-sanierungen sowie Wohnumfeldverbesserungen). Besonderer Wert wird auf eine behindertenfreundliche und barrierefreie Ausstattung der Gebäude und des Wohnumfeldes gelegt. Im Berichtsjahr wurden im Rahmen des Mieterwechsels 186 Wohnungen im Standard angepasst.

Aktiviert wurden Modernisierungsaufwendungen (Herstellungskosten) von TEUR 1.060. Die Instandhaltungsaufwendungen betrugen insgesamt TEUR 10.896 (EUR 23,82/m²). Für die nächsten Jahre wird von Aufwendungen in Höhe von TEUR 11.400 (zzgl. Teuerungsrate) ausgegangen.

5. Grundstücksbewirtschaftung

Der Grundbesitz der Gesellschaft teilt sich flächenmäßig wie folgt auf:

	31.12.2009 <u>m²</u>	31.12.2008 <u>m²</u>
Anlagevermögen		
bebaute Grundstücke	947.549	949.179
unbebaute Grundstücke	1.426	780
Umlaufvermögen		
in Bebauung befindliche Grundstücke	<u>0</u>	<u>2.152</u>
	<u>948.975</u>	<u>952.111</u>

6. Verkaufstätigkeit

6.1 Neubau (Bauträrgeschäft)

Von den in 2008 fertig gestellten 16 Reiheneigenheime (Ausbauhäuser) im Stadtteil Rheindorf wurden in 2009 die verbliebenen 4 Reiheneigenheime notariell beurkundet.

6.2 Bestand

Der seit 1990 praktizierte Verkauf von Gebäuden aus dem Bestand (überwiegend modernisierungsbedürftige Ein- bis Dreifamilienhäuser) wurde im Berichtsjahr fortgesetzt. 2009 wurden insgesamt 14 Wohnungen zu einem Preis von TEUR 970 veräußert.

7. Finanzierungsmaßnahmen

2009 wurden insgesamt Kreditverträge in einer Höhe von TEUR 17.527 abgeschlossen. Die abgeschlossene Kreditsumme teilt sich wie folgt auf:

	TEUR
Prolongation und Umschuldung (Auslauf von Zinsbindung bis einschl. 2012)	4.071
Neubau und Modernisierung	3.456
Darlehensgewährung Klinikum Leverkusen Service GmbH	10.000

Aus in Vorjahren und im Jahr 2009 abgeschlossenen Kreditverträgen erfolgte im Jahr 2009 eine Valutierung von TEUR 7.833.

Im Rahmen des bestehenden langfristigen Darlehensportfoliomanagements wurden die Fremdmittel mit einem Zinsfestschreibungszeitraum von 10 bis 15 Jahren ausgestattet.

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

8. Personalentwicklung und Sozialbereich

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (ohne Geschäftsführer) betrug:

	Vollzeit- beschäftigte		Teilzeit- beschäftigte	
	2009	2008	2009	2008
Verwaltung und Finanzierung				
Wohnungswirtschaft	30	29	10	9
Rechnungswesen				
Technik	17	17	2	2
Regiebetrieb	18	17	0	0
Raumpflegerinnen	0	0	5	5
	<u>65</u>	<u>63</u>	<u>17</u>	<u>16</u>

Außerdem wurden 6 (Vorjahr: 6) Auszubildende und 20 (20) nebenberufliche Hauswarte beschäftigt. Das durchschnittliche Lebensalter aller Beschäftigten (ohne geringfügig Beschäftigte) betrug Ende 2009 44,4 Jahre und die Betriebszugehörigkeit 13,4 Jahre.

Für die Weiterbildung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wurden 2009 insgesamt TEUR 44 aufgewendet.

Für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wurden Beiträge zur Altersversorgung an die Rheinische Zusatzversorgungskasse geleistet. Die Gesamtaufwendungen im Berichtsjahr betragen TEUR 219.

Im Rahmen einer langfristigen Personalplanung wurde mit allen betroffenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern die Möglichkeit der Inanspruchnahme von Altersteilzeit geprüft. 4 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben Altersteilzeitverträge mit der WGL geschlossen.

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 Wasserschutzzone II – 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 646 freigewordenen Wohnungen aus dem Bestand erfüllt, bei der bevorzugt Familien und Personen aus der Bevölkerung 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 Geschäftstätigkeit wesentlichen finanziellen Leistungsindikatoren werden anhand folgender Kennzahlen dargestellt:

		<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2007</u>
Bilanzsumme	Mio. EUR	278,2	278,6	273,6
Eigenkapitalquote	%	27,8	27,3	26,6
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	Mio. EUR	40,1	39,2	38,6
Sollmieten	Mio. EUR	28,4	27,9	27,5
Durchschnittliche Wohnungssollmieten	EUR/m ² /p.m.	4,95	4,85	4,79
Durchschnittliche Nebenkosten inkl. Heizkosten (Wohnungen)	EUR/m ² /p.m.	2,28	2,34	2,29
Allgemeine Instandhaltungskosten	Mio. EUR	10,9	10,1	10,6

Hinsichtlich der nicht finanziellen Leistungsindikatoren der Gesellschaft 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) verbes-

sert. 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 1.488 erzielt. Die Hausbewirtschaftung war unverändert durch hohe Instandhaltungskosten belastet, die dem Bestand zugute kommen und die künftige Vermietbarkeit sichern.

	2009 <u>TEUR</u>	2008 <u>TEUR</u>	Veränderung <u>TEUR</u> %	
A. Ordentliche Rechnung				
I. Deckungsbeitrag aus				
1. der Hausbewirtschaftung	5.665	5.907	-242	4,1
2. der Bautätigkeit des Umlaufvermögens	104	317	-213	67,2
3. der Verwaltungsbetreuung	431	446	-15	3,4
4. Sonstigem	<u>171</u>	<u>181</u>	<u>-10</u>	5,5
= Summe der Deckungsbeiträge	6.371	6.851	-480	7,0
II. Nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	<u>4.962</u>	<u>4.905</u>	<u>-57</u>	1,2
= Betriebliches Leistungsergebnis (I. abzüglich II.)	<u>1.409</u>	<u>1.946</u>	<u>-537</u>	27,6
III. Ergebnis der Finanzrechnung	<u>455</u>	<u>460</u>	<u>-5</u>	1,1
= Ergebnis der ordentlichen Rechnung	<u>1.864</u>	<u>2.406</u>	<u>-542</u>	22,5
B. Neutrale Rechnung	<u>-376</u>	<u>700</u>		
C. Jahresergebnis	<u>1.488</u>	<u>3.106</u>		

IV. Finanzlage

Die Gesellschaft konnte ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllen. Die Liquidität war über das ganze Jahr 2009 gegeben. Die Zahlungsbereitschaft ist unter Einbeziehung der Finanzierung auch für 2010 gesichert.

Die folgende Kapitalflussrechnung gibt eine transparente Übersicht:

	2009 <u>TEUR</u>	2008 <u>TEUR</u>
Jahresergebnis	1.488	3.106
Abschreibungen/Zuschreibungen (-) auf Anlagevermögen	6.175	5.028
Zunahme/Abnahme (-) Rückstellungen	-131	547
Gewinn (-)/Verlust aus dem Abgang von Anlagevermögen	-738	-721
Zunahme (-)/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	527	-330
Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	<u>-727</u>	<u>666</u>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>6.594</u>	<u>8.296</u>
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen	989	931
Auszahlungen (-) für Investitionen Sachanlagen	-3.044	-4.045
Auszahlungen (-) für Investitionen in immaterielle Anlagen	-24	-49
Einzahlungen aus Abgängen von Finanzanlagen	20	22
Auszahlungen (-) für Investitionen in Finanzanlagen	<u>-4.897</u>	<u>-3.069</u>
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	<u>-6.956</u>	<u>6.210</u>

Anlage 3

Auszahlungen (-) an den Unternehmenseigner		
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	7.833	15.675
Auszahlungen (-) für die Tilgung von (Finanz-)Krediten	<u>-8.895</u>	<u>-15.031</u>
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	<u>-1.062</u>	<u>644</u>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-1.424	2.730
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	<u>11.842</u>	<u>9.112</u>
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u>10.418</u>	<u>11.842</u>
	31.12.2009	31.12.2008
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Liquide Mittel	9.124	11.067
Bausparguthaben	<u>1.294</u>	<u>775</u>
	<u>10.418</u>	<u>11.842</u>

V. Vermögenslage

Die langfristigen Vermögenswerte sind zum Bilanzstichtag fristengerecht mit Eigenkapital und langfristigem Fremdkapital finanziert. Die Höhe der Eigenkapitalquote liegt 2009 mit 27,8 % (2008: 27,3 %) im Branchendurchschnitt vergleichbarer Unternehmen.

	31.12.2009		31.12.2008	
	gesamt		gesamt	
	<u>TEUR</u>	<u>%</u>	<u>TEUR</u>	<u>%</u>
Vermögen				
Immaterielle Anlagen	432	0,2	532	0,2
Grundstücke mit Bauten	245.385	88,2	248.641	89,2
Restliche Sachanlagen	601	0,2	588	0,2
Finanzanlagen	<u>8.062</u>	<u>2,9</u>	<u>3.202</u>	<u>1,2</u>
Anlagevermögen	<u>254.480</u>	<u>91,5</u>	<u>252.963</u>	<u>90,8</u>
Vorräte	12.061	4,3	12.700	4,6
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	967	0,4	875	0,3
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	10.418	3,7	11.842	4,2
Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	<u>244</u>	<u>0,1</u>	<u>224</u>	<u>0,1</u>
Umlaufvermögen/RAP	<u>23.690</u>	<u>8,5</u>	<u>25.641</u>	<u>9,2</u>
	<u>278.170</u>	<u>100,0</u>	<u>278.604</u>	<u>100,0</u>
Kapital				
Gezeichnetes Kapital	17.622	6,3	17.622	6,3
Gewinnrücklagen	58.503	21,0	55.560	20,0
Bilanzgewinn	<u>1.340</u>	<u>0,5</u>	<u>2.796</u>	<u>1,0</u>
Eigenkapital	<u>77.465</u>	<u>27,8</u>	<u>75.978</u>	<u>27,3</u>
Rückstellungen	2.827	1,0	2.958	1,1
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	176.488	63,4	177.144	63,6
Erhaltene Anzahlungen	12.450	4,5	12.578	4,5
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	6.559	2,4	6.817	2,4
Übrige Verbindlichkeiten	<u>2.381</u>	<u>0,9</u>	<u>3.129</u>	<u>1,1</u>
Fremdkapital	<u>200.705</u>	<u>72,2</u>	<u>202.626</u>	<u>72,7</u>
	<u>278.170</u>	<u>100,0</u>	<u>278.604</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 Mietsforderungen 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 Verkaufstätigkeit von Eigentumsmaßnahmen sowie 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 Geschäftsjahrs 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 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 2010 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 1,6 bis 2,0 Mio. EUR bewegen. Voraussetzung hierfür ist die Geschäftstätigkeit im bisherigen Umfang.

Leverkusen, 19. März 2010

Geschäftsführung

Heiko Leonhard