

Lagebericht 2016 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 aufgrund von Mieterwechsel 627 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 31.12.2016 insgesamt

- 1.099 Häuser mit
- 6.883 Wohnungen
- 96 gewerbliche Einheiten (davon ein eigengenutztes Bürogebäude und eine Regiebetriebswerkstatt)
- 1.760 Garagen bzw. Tiefgaragenstellplätze

Die Anzahl der Wohnungen ist durch Neubauvorhaben um 31 Einheiten gestiegen. Gleichzeitig sind 6 Wohnungen veräußert. Im Bereich Gewerbeobjekte gab es durch ein Neubauprojekt 2 Zugänge im Bestand.

Die gesamte Wohn- und Nutzfläche beträgt 470.067 m² (2015: 466.068 m²). Von den 6.883 Wohnungen sind noch 1.553 preisgebunden (2015: 1.542 Wohnungen).

Der Grundbesitz der Gesellschaft teilt sich flächenmäßig wie folgt auf:

	31.12.2016 m ²	31.12.2015 m ²
Anlagevermögen		
bebaute Grundstücke	970.648	968.405
in Bebauung befindliche Grundstücke	0	3.347
unbebaute Grundstücke	780	780
	<u>971.428</u>	<u>972.532</u>

Die Verwaltung für Dritte (WEG- und Treuhandverwaltung) ist leicht gestiegen.
Zum 31.12.2016 wurden:

- 1.290 Wohnungen,
- 293 Gewerbeeinheiten
- 688 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 2016 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 befindet sich 2016 weiterhin in einem moderaten Aufschwung. Er wird insbesondere von der Bauwirtschaft und den Dienstleistungssektoren sowie dem dort stattfindenden Beschäftigungsaufbau getragen. 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 2015 und Ende 2016 war erneut 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. Von Januar bis November 2016 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt 340.000 Wohnungen genehmigt. Eine höhere Zahl an genehmigten Wohnungen hatte es zuletzt im vergleichbaren Zeitraum 1999 gegeben.

In Leverkusen ist die Bautätigkeit ebenfalls leicht gestiegen. In naher Zukunft werden durch die WGL 9 Häuser mit 154 Wohnungen sowie 13 Mietreihenhäuser errichtet. 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 31.12.2016 waren 1.311 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 12.803 aufgewandt, davon allein 23 % aufgrund von Mieterwechseln.

In 2016 konnten die Objekte Wupperstrasse 6-10b und Luisenstrasse 22 fertiggestellt werden. Es wurden TEUR 11.000 und TEUR 1.589 investiert. Neben Wohneinheiten wurde in der Wupperstrasse ein Vollsortimenter eröffnet.

Seit 2015 unterstützt die WGL tatkräftig die Stadt Leverkusen bei der Bereitstellung von Wohnungen für Flüchtlinge und Asylbewerber. In 2016 standen 50 Wohnungen für Flüchtlinge zur Verfügung.

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

III. Lage

1. Ertragslage

Im Geschäftsjahr wurde ein Jahresüberschuss von TEUR 4.807 erzielt. Er ist maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis beeinflusst.

Die Umsatzerlöse aus Mieteinnahmen haben sich um TEUR 817 auf TEUR 33.777 im Vergleich zum Vorjahr positiv entwickelt. Die Durchschnittsmiete stieg pro Quadratmeter Wohnfläche von 5,51 € (Stand 31.12.2015) auf 5,54 € (Stand 31.12.2016).

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

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

Der Jahresüberschuss setzt sich wie folgt zusammen:

	2016 <u>TEUR</u>	2015 <u>TEUR</u>	Veränderung <u>TEUR</u>
Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung	9.350	8.994	356
Deckungsbeitrag aus der Verwalterbetreuung	547	510	37
Sonstiger Deckungsbeitrag	306	172	134
Nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	<u>-5.628</u>	<u>-5.394</u>	<u>-234</u>
Betriebsergebnis	4.575	4.282	293
Kapitaldisposition	178	265	-87
Sonstiger Bereich	<u>487</u>	<u>155</u>	<u>332</u>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	<u>-433</u>	<u>-113</u>	<u>-320</u>
Jahresüberschuss	<u>4.807</u>	<u>4.589</u>	<u>218</u>

Die Ertragslage ist gut.

2. Finanzlage

a. Kapitalstruktur

Die Kapitalflussrechnung weist folgende Daten aus:

	2016 <u>TEUR</u>	2015 <u>TEUR</u>
Finanzmittelbestand zum 1.1.	986	4.505
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	15.601	14.079
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-4.394	-8.587
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	<u>-6.368</u>	<u>-9.011</u>
Finanzmittelbestand zum 31.12.	5.825	986
Planmäßige Tilgungen	6.637	6.640

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 35,3 %. Die Eigenkapitalrendite liegt mit 4,9 % über dem allgemeinem 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 5 Jahre - gesichert. 2016 wurden insgesamt Kreditverträge in einer Höhe von TEUR 6.892 abgeschlossen.

Die abgeschlossene Kreditsumme teilt sich wie folgt auf:

Prolongation und Umschuldung TEUR 1.631

(Auslauf von Zinsbindung bis einschl. 2016)

Neubau und Modernisierung TEUR 5.261

Aus in Vorjahren und im Jahr 2016 abgeschlossenen Kreditverträgen erfolgte im Geschäftsjahr eine Valutierung von TEUR 13.588.

b. Investitionen

Investitionen im Bereich Grundstücke ohne Bauten und Bauträgetätigkeit wurden im Kalenderjahr 2016 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 12.803 (EUR 27,24/m²). Für die nächsten Jahre wird von Aufwendungen in Höhe von ca. Mio. € 13,1 (zuzüglich Teuerungsrate) ausgegangen.

c. Liquidität

Die Gesellschaft konnte ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllen. Die Liquidität war über das ganze Jahr 2016 gegeben. Die Zahlungsbereitschaft ist unter Einbeziehung der Finanzierung auch für 2017 gesichert. Bei Bedarf stehen unverändert ausreichend Kreditlinien zur Verfügung.

3. Vermögenslage

Die langfristigen Vermögenswerte sind zum Bilanzstichtag fristengerecht mit Eigenkapital und langfristigem Fremdkapital finanziert. Die Höhe der Eigenkapitalquote liegt 2016 mit 35,3 % (2015: 34,1 %) im Branchendurchschnitt vergleichbarer Unternehmen.

	31.12.2016		31.12.2015	
	gesamt		gesamt	
	TEUR	%	TEUR	%
Vermögen				
Immaterielle Anlagen	330	0,1	343	0,1
Grundstücke mit Bauten	257.849	85,8	248.351	83,6
Restliche Sachanlagen	1.516	0,5	13.200	4,5
Finanzanlagen	<u>21.866</u>	<u>7,3</u>	<u>20.208</u>	<u>4,8</u>
Anlagevermögen	<u>281.561</u>	<u>93,7</u>	<u>282.102</u>	<u>95,0</u>
Vorräte	12.691	4,2	12.482	4,2
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	375	0,1	1.420	0,5
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	5.825	1,9	986	0,3
Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	<u>154</u>	<u>0,1</u>	<u>160</u>	<u>0,0</u>
Umlaufvermögen/RAP	<u>19.045</u>	<u>6,3</u>	<u>15.048</u>	<u>5,0</u>
	<u>300.606</u>	<u>100,0</u>	<u>297.150</u>	<u>100,0</u>
Kapital				
Gezeichnetes Kapital	17.622	5,8	17.622	5,9
Gewinnrücklagen	83.888	27,9	79.610	26,8
Bilanzgewinn	<u>4.657</u>	<u>1,6</u>	<u>4.129</u>	<u>1,4</u>
Eigenkapital	<u>106.167</u>	<u>35,3</u>	<u>101.360</u>	<u>34,1</u>
Rückstellungen	2.549	0,8	2.214	0,7
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	169.262	56,3	171.099	57,6
Erhaltene Anzahlungen	14.211	4,8	14.012	4,7
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	5.901	2,0	5.954	2,0
Übrige Verbindlichkeiten	2.515	0,8	2.511	0,9
Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	<u>1</u>	<u>0,0</u>	<u>0</u>	<u>0,0</u>
Fremdkapital	<u>194.439</u>	<u>64,7</u>	<u>195.790</u>	<u>65,9</u>
	<u>300.606</u>	<u>100,0</u>	<u>297.150</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>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Bilanzsumme	Mio. EUR	300,6	297,1	295,9
Eigenkapitalquote	%	35,3	34,1	32,7
Eigenkapitalrentabilität	%	4,9	4,6	3,8
Jahresergebnis	Mio. EUR	4,8	4,6	3,7
Umsatzerlöse aus der				
Hausbewirtschaftung	Mio. EUR	47,0	45,6	45,6
Sollmieten	Mio. EUR	34,1	33,3	32,8
Durchschnittliche				
Wohnungssollmieten	EUR/m ² /p.m.	5,54	5,51	5,43
Durchschnittliche Nebenkosten				
inkl. Heizkosten (Wohnungen)	EUR/m ² /p.m.	2,69	2,64	2,62
Allg. Instandhaltungskosten	Mio. EUR	12,8	12,6	12,5
Fluktuationsquote	%	9,1	8,2	8,6
Leerstandsquote	%	1,7	1,3	1,4

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 1,0 % der Sollmieten (Vorjahr 1,1 %)

Im Rahmen eines langjährigen Programms modernisierte die Gesellschaft im Geschäftsjahr 130 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 208 Wohnungen im Standard angepasst.

Neben dem Geschäftsführer sind 62 Vollzeit- und 15 Teilzeitbeschäftigte sowie 6 Auszubildende und 31 nebenberufliche Hausmeister und Reinigungskräfte beschäftigt.

Das durchschnittliche Lebensalter aller Beschäftigten (ohne geringfügig Beschäftigte) betrug 2016 46,93 Jahre und die Betriebszugehörigkeit 16,05 Jahre.

Für die Weiterbildung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wurden 2016 insgesamt TEUR 47 aufgewendet. Für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wurden Beiträge zur betrieblichen Altersversorgung geleistet. Die Gesamtaufwendungen im Berichtsjahr betragen TEUR 456.

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. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

Schwerpunkt der Aktivitäten ist die Projektentwicklung für neue Wohngebäude. Weiterhin wird der vorhandene Wohnungsbestand marktgerecht instandgehalten und modernisiert. Daneben wird die Betreuung von Immobilien anderer Eigentümer weiter ausgebaut.

Nachverdichtungen werden auch weiterhin in den nächsten Jahren durchgeführt. In 2017 erfolgt der Baubeginn für 4 Mehrfamilienhausprojekte mit 115 überwiegend öffentlich geförderten Wohnungen. Gleichzeitig werden 4 Gewerbeeinheiten errichtet. Das Portfolio der WGL wird durch den Bau von 13 Mietreihenhäuser –frei finanziert- ergänzt. Die günstigen Zinsen bei der Prolongation und Umschuldung bewirken eine nicht unerhebliche Ergebnisverbesserung.

Im Geschäftsjahr 2017 wird ein positives Jahresergebnis von Mio. EUR 4,0 erwartet. Auf Basis der Planungsannahmen und der zugrunde gelegten Prämissen werden die Umsatzerlöse aus der Vermietung (ohne Umlagen) rd. Mio. EUR 33,7 betragen, die Instandhaltungskosten werden voraussichtlich bei Mio. EUR 13,1 liegen.

Das wirtschaftliche Ergebnis wird sich in den kommenden 5 Jahren, bei vorsichtiger Betrachtungsweise, zwischen 3,1 und 4,0 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.

D. 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, 03. März 2017

Geschäftsführung

Wolfgang Mues