

WGL Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH  
Heinrich-von-Stephan-Straße 6  
Leverkusen

**Geschäftsbericht**

**2018**

gegründet 6. Mai 1932

## Inhaltsverzeichnis

### **Organe der Gesellschaft / Abschlussprüfer**

### **Lagebericht 2018**

### **Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018**

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

- A. Allgemeine Angaben
- B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
- C. Erläuterungen zu den Bilanz-Posten
- D. Erläuterungen zu den GuV-Posten
- E. Sonstige Angaben

### **Bericht des Aufsichtsrates**

### **Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**

## Organe der Gesellschaft

### **Gesellschafter**

Stadt Leverkusen  
Gesellschaftervertreter:  
Markus Märtens  
Rüdiger Scholz

### **Aufsichtsrat**

Uwe Richrath, Oberbürgermeister,  
Felderstraße 29, Leverkusen  
Vorsitzender

Christopher Krahforst, Dipl.-Kaufmann,  
Versicherungskaufmann,  
Sandstraße 44, Leverkusen  
stellv. Vorsitzender

Arne Altenburg, Student,  
Mathildeweg 1, Leverkusen

Stefan Baake, Diplom Sozialarbeiter,  
Wilhelmstraße 18, Leverkusen

Hermann Josef Kentrup, Rentner,  
Norderneystraße 9, Leverkusen

Eva Lux, MdL NRW,  
Montanusstraße 16, Leverkusen

Bernhard Miesen, Verwalter,  
Vollhardstraße 2, Leverkusen

Erhard T. Schoofs, Pensionär,  
Alte Ziegelei 3, Leverkusen

Gisela Schumann, Pensionärin,  
Hubertusweg 2, Leverkusen

Andrea Deppe, Beigeordnete für Planen und Bauen,  
Fährstraße 1d, Leverkusen  
beratendes Mitglied

### **Geschäftsführung**

Wolfgang Mues, Geschäftsführer,  
Eidechsenweg 43, Leverkusen

### **Abschlussprüfer**

Bavaria Treu AG  
Stollbergstraße 7  
80539 München

## Lagebericht 2018 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 535 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 31.12.2018 insgesamt

- 1.094 Häuser mit
- 6.885 Wohnungen
- 91 gewerbliche Einheiten (davon ein eigengenutztes Bürogebäude und eine Regiebetriebswerkstatt)
- 1.759 Garagen bzw. Tiefgaragenstellplätze

Die Anzahl der Wohnungen ist u.a. durch Zukauf und Neubau um 56 Einheiten gestiegen. Gleichzeitig wurden 4 Wohnungen veräußert.

Die gesamte Wohn- und Nutzfläche beträgt 471.845 m<sup>2</sup> (2017: 465.160 m<sup>2</sup>). Von den 6.885 Wohnungen sind noch 1.580 preisgebunden (2017: 1.550 Wohnungen).

Die Verwaltung für Dritte (WEG- und Treuhandverwaltung) ist gestiegen.  
Zum 31.12.2018 wurden:

- 1.487 Wohnungen,
- 301 Gewerbeeinheiten
- 652 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 optimiert. 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 2018 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**

Der Aufschwung der deutschen Wirtschaft geht in sein sechstes Jahr und wird vor allem durch die Binnenwirtschaft getragen, welche durch einen starken Beschäftigungsaufbau und niedrige Zinsen angeregt wird. Das Statistische Bundesamt Destatis stellt für das Jahr 2018 ein BIP-Wachstum von 1,5 % fest und bestätigt damit, dass das Wachstum an Schwung verloren hat. Ursächlich waren auch hier Wachstumsimpulse aus dem Inland, vor allem durch Konsum (+1,0%) und Investition (+1,1%), welche jedoch auch wiederum geringer ausfielen als in den Vorjahren. Die Erwerbsquote erreichte erneut einen Höchststand. Die Überschussquote der staatlichen Haushalte betrug 1,7%.<sup>1</sup>

Im Jahr 2018 wurden in Deutschland 0,5% oder 1.600 mehr Baugenehmigungen von Wohnungen insgesamt erteilt als in den ersten elf Monaten 2017. Von Januar bis November 2018 wurde der Bau von insgesamt 315.200 Wohnungen genehmigt. Darunter fallen alle Genehmigungen für Baumaßnahmen zur Erstellung neuer sowie an bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden. Der Anstieg ist ausschließlich auf die Zunahme der Genehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern von +4,5% zurückzuführen.

Die im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen haben im Jahr 2017 rund 14,9 Mrd. Euro in die Bewirtschaftung und den Neubau von Wohnungen investiert. Das sind über eine Milliarde mehr als im Vorjahr. Im Durchschnitt flossen damit im letzten Jahr rd. 41 Mio. Euro täglich in Deutschlands Wohnungen und in den Wohnungsneubau.

Trotz des weiterhin stabilen Aufschwungs bleiben die Investitionszahlen damit hinter den Erwartungen zurück. Die Unternehmen hatten ursprünglich für das Jahr 2017 mit einem Anstieg von über 16 Prozent gerechnet.

Die Mieten der GdW-Unternehmen betragen im Durchschnitt 5,64 EUR/m<sup>2</sup> und liegen noch deutlich unter dem Mittel der Bestandsmieten in Deutschland (5,81 EUR/m<sup>2</sup>). Von 2016 auf 2017 sind die Mieten bei GdW-Unternehmen im Schnitt um 1,6 % gestiegen. Damit wirkt das Mietangebot der GdW-Unternehmen weitestgehend beruhigend auf die allgemeine Marktentwicklung.

---

<sup>1</sup> Statistisches Bundesamt 2019: Pressemitteilung vom 15. Januar 2019 – 018/19

Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den letzten sieben Jahren sehr rasch von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktkonstellation verändert. Der jährliche Neubaubedarf von etwa 400.000 Wohnungen wird durch die derzeitige Bautätigkeit trotz deutlicher Belegung bei Weitem nicht erreicht. Neu- und Wiedervermietungsflächen, die eher höherpreisige Marktsegmente repräsentieren, erhöhten sich deutschlandweit um 4,5 % auf durchschnittlich 7,99 EUR/m<sup>2</sup>.

Regional verlief die Mietentwicklung allerdings sehr unterschiedlich. Insbesondere in den großen kreisfreien Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern zogen die Mieten überdurchschnittlich um 5,8 Prozent an. Dieser Anstieg ist deutlich schwächer als im Vorjahr (+6,3 Prozent). Dennoch spannen sich immer mehr Wohnungsteilmärkte deutlich an.

Die Betriebskosten haben sich bei den GdW-Unternehmen im Vergleich zu den Preissteigerungen bei den einzelnen Kostenarten nur relativ geringfügig erhöht. Die Mieter mussten für die kalten Betriebskosten im Jahr 2017 durchschnittlich 1,53 Euro/m<sup>2</sup> vorauszahlen und damit nur 4 Cent/m<sup>2</sup> mehr als im Vorjahr. Die Vorauszahlungen bei den warmen Betriebskosten sind von 2016 auf 2017 sogar erneut um 1 Cent/m<sup>2</sup> gesunken und liegen jetzt bei 1,09 Euro/m<sup>2</sup>.

In Leverkusen ist die Bautätigkeit weiterhin sehr aktiv. In naher Zukunft werden durch die WGL 10 Häuser mit 242 Wohnungen 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 31.12.2018 waren 1.759 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 13.332 aufgewandt, davon allein 22 % aufgrund von Mieterwechseln.

In 2018 konnten die Neubauprojekte im Markusweg, an der Kantstraße / Gerhart-Hauptmann-Str. abgeschlossen und bezogen werden. Die Neubauten in der Zschopaustraße, Memelstraße werden in 2019 und in der Helenenstraße und am Königsberger Platz in 2020 fertiggestellt. Das Investitionsvolumen wird für diese Projekte in 2019 bei insgesamt ca. 26 Mio. € liegen.

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

## **III. Lage**

### **1. Ertragslage**

Im Geschäftsjahr wurde ein Jahresüberschuss von TEUR 4.722 erzielt. Er ist maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis beeinflusst. Die Umsatzerlöse aus Mieteinnahmen haben sich um TEUR 492 auf TEUR 34.525 im Vergleich zum Vorjahr positiv entwickelt. Die Durchschnittsmiete stieg pro Quadratmeter Wohnfläche von 5,63 € (Stand 31.12.2017) auf 5,75 € (Stand 31.12.2018). Die Umsatzsteigerung resultiert im Wesentlichen aus dem Neubau sowie aus 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 sowie aus Aufwendungen für Abrissmaßnahmen beeinflusst.

Der Jahresüberschuss setzt sich wie folgt zusammen:

	<u>2018</u> <u>TEUR</u>	<u>2017</u> <u>TEUR</u>	Veränderung <u>TEUR</u>
Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung	10.571	10.155	416
Deckungsbeitrag aus der Verwalterbetreuung	586	572	14
Sonstiger Deckungsbeitrag	410	376	34
Nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	<u>-6.489</u>	<u>-5.847</u>	<u>-642</u>
Betriebsergebnis	5.078	5.256	-178
Kapitaldisposition	147	163	-16
Sonstiger Bereich	51	-350	401
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-554	-399	-155
<b>Jahresüberschuss</b>	<b><u>4.722</u></b>	<b><u>4.670</u></b>	<b><u>52</u></b>

Die Ertragslage ist als gut einzuschätzen.

## 2. Finanzlage

### a. Kapitalstruktur

Die Kapitalflussrechnung weist folgende Daten aus:

	<u>2018</u> <u>TEUR</u>	<u>2017</u> <u>TEUR</u>
Finanzmittelbestand zum 1.1.	3.854	5.825
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	13.416,8	14.079,8
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-17.605,9	-9.430,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	6.090	-6.620
Finanzmittelbestand zum 31.12.	5.755	3.854
Planmäßige Tilgungen	6.413	5.966

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 36,4 %. 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 17 Jahre - teilweise auch bis zu 30 Jahre - gesichert. 2018 wurden insgesamt Kreditverträge in einer Höhe von TEUR 37.464 abgeschlossen.

Die abgeschlossene Kreditsumme teilt sich wie folgt auf:

Prolongation und Umschuldung (Auslauf von Zinsbindung bis einschl. 2018)	TEUR	19.257
Neubau und Modernisierung	TEUR	18.207

Aus in Vorjahren und im Jahr 2018 abgeschlossenen Kreditverträgen erfolgte im Geschäftsjahr eine Valutierung von TEUR 19.408.

### b. Investitionen

Investitionen im Bereich Grundstücke ohne Bauten wurden im Kalenderjahr 2018 durch einen Grundstückskauf von der Deutsche Bahn AG getätigt. Hierauf werden in einem ersten Bauabschnitt 36 Wohnungen in Modulbauweise für Mio EUR 7,6 errichtet. In einem weiteren Bauabschnitt sollen 2019 und 2020 zwei weitere Gebäudekomplexe in Modulbauweise hinzugefügt werden. Weitere Investitionen in den Neubau von 13 Reihenhäusern im Markusweg und in Mehrfamilienhäuser Kantstraße / Gerhart-Hauptmann-Str. konnten 2018 abgeschlossen werden. Investitionen im Bereich der Modernisierung des eigenen Bestandes sind obligatorisch, um eine gute Vermietbarkeit der Wohnimmobilien auch weiterhin sicher zu stellen. Die Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen betragen insgesamt TEUR 13.332 (EUR 28,26/m<sup>2</sup>). Für die nächsten Jahre wird von Aufwendungen in diesem Bereich in Höhe von ca. Mio. € 13,4 (zuzüglich Teuerungsrate) ausgegangen.

### c. Liquidität

Die Gesellschaft konnte ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllen. Die Liquidität war über das ganze Jahr 2018 gegeben. Die Zahlungsbereitschaft ist unter Einbeziehung der Finanzierung auch für 2019 gesichert. Bei Bedarf stehen unverändert ausreichend Kreditlinien zur Verfügung.

### 3. Vermögenslage

Das langfristige Vermögen ist vollständig durch langfristiges Kapital finanziert. Darüber hinaus besteht eine Kapitalreserve in Höhe von TEUR 1.559. Die Höhe der Eigenkapitalquote liegt 2018 mit 36,4 % (2017: 36,5 %) im Branchendurchschnitt vergleichbarer Unternehmen.

	31.12.2018		31.12.2017	
	TEUR	%	TEUR	%
<b>Vermögen</b>				
Immaterielle Anlagen	813	0,3	343	0,1
Grundstücke mit Bauten	260.532	82,0	253.272	83,5
Restliche Sachanlagen	17.192	5,4	6.821	2,2
Geleistete Anzahlungen	48	0,0	1.883	0,6
Finanzanlagen	<u>19.737</u>	<u>6,2</u>	<u>23.705</u>	<u>7,8</u>
<b>Anlagevermögen</b>	298.322	93,9	286.024	94,2
Vorräte	12.702	4,0	12.608	4,2
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	679	0,2	755	0,3
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	5.755	1,8	3.854	1,2
Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	<u>144</u>	<u>0,1</u>	<u>143</u>	<u>0,1</u>
<b>Umlaufvermögen/RAP</b>	19.280	6,1	17.360	5,8
	<u>317.602</u>	<u>100,0</u>	<u>303.384</u>	<u>100,0</u>



<b>Kapital</b>				
Gezeichnetes Kapital	17.622	5,6	17.622	5,8
Gewinnrücklagen	93.156	29,3	88.545	29,2
Bilanzgewinn	<u>4.722</u>	<u>1,5</u>	<u>4.611</u>	<u>1,5</u>
<b>Eigenkapital</b>	<b>115.500</b>	<b>36,4</b>	<b>110.778</b>	<b>36,5</b>
Rückstellungen	2.980	0,9	2.525	0,8
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	176.599	55,6	166.784	55,0
Erhaltene Anzahlungen	14.244	4,5	14.145	4,7
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	5.800	1,8	5.788	1,9
Übrige Verbindlichkeiten	2.451	0,8	3.335	1,1
Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	<u>28</u>	<u>0,0</u>	<u>29</u>	<u>0,0</u>
<b>Fremdkapital</b>	<b>202.102</b>	<b>63,6</b>	<b>192.606</b>	<b>63,5</b>
	<u>317.602</u>	<u>100,0</u>	<u>303.384</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>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Bilanzsumme	Mio. EUR	317,6	303,4	300,6
Eigenkapitalquote	%	36,4	36,5	35,3
Eigenkapitalrentabilität	%	4,6	4,6	4,9
Jahresergebnis	Mio. EUR	4,7	4,7	4,8
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	Mio. EUR	47,8	47,4	47,0
Sollmieten	Mio. EUR	34,5	34,0	34,1
Durchschnittliche Wohnungssollmieten	EUR/m <sup>2</sup> /p.m.	5,75	5,63	5,54
Allg. Instandhaltungskosten	Mio. EUR	13,3	12,4	12,8
Fluktuationsquote	%	7,8	8,6	9,1
Leerstandsquote	%	2,7	2,0	1,7

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, als auch durch Abriss und Neubau an gleicher Stelle. Die Erlösschmälerungen betragen 0,9 % der Sollmieten (Vorjahr 0,9 %).

Im Rahmen eines langjährigen Programms modernisierte die Gesellschaft im Geschäftsjahr 198 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 200 Wohnungen im Standard angepasst.

Neben dem Geschäftsführer waren 66 Vollzeit- und 17 Teilzeitbeschäftigte sowie 6 Auszubildende und 32 nebenberufliche Hausmeister und Reinigungskräfte beschäftigt. Das durchschnittliche Lebensalter aller Beschäftigten (ohne geringfügig Beschäftigte) betrug 2018 46,52 Jahre und die Betriebszugehörigkeit 15,07 Jahre.

Für die Weiterbildung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wurden 2018 insgesamt TEUR 61,6 aufgewendet. Für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wurden Beiträge zur betrieblichen Altersversorgung geleistet. Die Gesamtaufwendungen im Berichtsjahr betragen TEUR 564,3.

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 Fertigstellung der sich im Bau befindlichen Gebäude und die Projektentwicklung für neue Wohngebäude. Weiterhin wird der vorhandene Wohnungsbestand marktgerecht instandgehalten und modernisiert. Daneben wird die Betreuung von Immobilien anderer Eigentümer weiter optimiert. Nachverdichtungen sollen auch weiterhin in den nächsten Jahren durchgeführt werden. In 2019 werden weitere Wohnhäuser gebaut und den Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen bei der WGL erhöhen. Aufgrund des lang anhaltenden niedrigen Zinsniveaus kann bei der Prolongation und Umschuldung von Krediten nur noch eine leichte Ergebnisverbesserung erreicht werden.

Im Jahr 2018 wurden erste Beschlüsse zur Gründung einer Tochtergesellschaft gefasst. Diese wird künftig die Erbringung von Dienstleistungen für eigene Immobilien, insbesondere die Übernahme von Ablese- und Abrechnungstätigkeiten sowie Installations- und Wartungsleistungen im Rahmen der Immobilienverwaltung übernehmen. Der Umstellungszeitraum wird mehrere Jahre in Anspruch nehmen und dient der Stabilisierung der Nebenkosten vermieteter WGL Wohnungen.

Im Geschäftsjahr 2019 wird ein positives Jahresergebnis von ca. Mio. EUR 3,52 erwartet. Auf Basis der Planungsannahmen und der zugrunde gelegten Prämissen werden die Umsatzerlöse aus der Vermietung (ohne Umlagen) rd. Mio. EUR 34,85 betragen, die Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen werden voraussichtlich bei Mio. EUR 13,4 liegen.

Das wirtschaftliche Ergebnis wird sich in den kommenden 5 Jahren, bei vorsichtiger Betrachtungsweise, auf gutem Niveau 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 (Modulbauweise), welche auf eine große Interessengruppe stößt.

Die jeweiligen Standorte für die Durchführung von Neubauprojekten 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, 08. April 2019

Geschäftsführung



Wolfgang Mues