

Lagebericht 2019 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 560 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.

Anfang 2019 wurde das Geschäftsfeld mit der Gründung einer Tochtergesellschaft WGL Service GmbH als 100% Tochtergesellschaft der WGL GmbH erweitert. Der Geschäftszweck der WGL Service GmbH liegt in der Erbringung von Service-Dienstleistungen für eigene und zur Verwaltung überlassene Immobilien, insbesondere die Übernahme von Ables- und Abrechnungstätigkeiten sowie Installations- und Wartungsarbeiten im Rahmen der Immobilienverwaltung. Zweck ist die Stabilisierung der Nebenkosten zur Unterstützung einer sicheren und sozial verantwortlichen Wohnungsversorgung von breiten Schichten der Bevölkerung.

Die geplante Umsetzung des Geräteservice, d.h. die Lieferung und Montage von messtechnischer Ausstattung (Wasserzähler, Heizkostenverteiler, Rauchwarnmelder etc.) nebst Zubehör (wie z.B. Kommunikationseinheiten) gemäß des Rahmenvertrages mit der WGL GmbH konnte planmäßig für 379 Neubauwohnungen und modernisierten Wohnung umgesetzt werden.

Der Abrechnungsservice, d.h. die Ablesung der Erfassungsgeräte und Ermittlung der Verbrauchswerte und die darauf beruhende Erstellung einer verbrauchsabhängigen Heiz- und Wasserkostenabrechnung wird in 2020 durch die WGL Service GmbH für die Kunden der WGL GmbH erbracht.

Der Umstellungszeitraum von den bisherigen externen Dienstleistern wird mehrere Jahre in Anspruch nehmen und dient der Stabilisierung der Nebenkosten vermieteter WGL Wohnungen.

Im Bestand der Gesellschaft befinden sich zum 31.12.2019 insgesamt

- 1.141 Häuser mit
- 7.008 Wohnungen
- 94 gewerbliche Einheiten (davon ein eigengenutztes Bürogebäude und eine Regiebetriebswerkstatt)
- 1.758 Garagen bzw. Tiefgaragenstellplätze

Die Anzahl der Wohnungen ist u.a. durch Zukauf und Neubau um 185 Einheiten gestiegen. Gleichzeitig wurden 8 Wohnungen veräußert.

Die gesamte Wohn- und Nutzfläche beträgt 481.584 m² (2018: 471.845 m²). Von den 7.008 Wohnungen sind 1.700 preisgebunden (2018: 1.580 Wohnungen).

Die Verwaltung für Dritte (WEG- und Treuhandverwaltung) ist gesunken.
Zum 31.12.2019 wurden:

- 1.433 Wohnungen,
- 259 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 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 2019 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 Wirtschaftsleistung ist in Deutschland im vergangenen Jahr weiter zurückgegangen. Da die Auslastung aber immer noch über dem langjährigen Durchschnitt ist, kann von keiner Konjunkturkrise gesprochen werden. Das Statistische Bundesamt Destatis stellt für das Jahr 2019 ein BIP-Wachstum von 0,6 % fest und bestätigt damit, dass das Wachstum weiter an Schwung verloren hat. Ursächlich wurde das Wachstum im Jahr 2019 vor allem mit privaten Konsumausgaben begründet. Diese waren 1,6 % höher als im Vorjahr. Die staatlichen Konsumausgaben wuchsen stärker als in den beiden Jahren zuvor mit einem Anstieg von 2,5 %. Die Überschussquote der staatlichen Haushalte betrug 1,5 %.

326 Mrd. EUR betrug der Beitrag der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft zur gesamtdutschen Wertschöpfung im Jahr 2018. Damit erzielte die Branche im Vergleich zum Vorjahr ein Wachstum von 1%. Der Einzelhandel oder die Automobilindustrie werden von der Wirtschaftsleistung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft mit einem Anteil von 11% übertroffen, wodurch sie in Deutschland zu den größten Branchen gehört. Der Zuwachs war mit 2,8% leicht geringer als im Vorjahr. Mit einem Volumen von 213 Mrd. EUR repräsentiert der Wohnungsbau den Großteil von 61% aller Bauinvestitionen in Deutschland.

Die GdW-Unternehmen investierten 2018 knapp 16,9 Mrd. EUR. Im Vergleich zum Vorjahr ein Zuwachs von 13,4%. Darunter knapp 7,5 Mrd. EUR Neubauinvestitionen. Für das Jahr 2019 prognostizieren die GdW-Unternehmen ein Investitionsvolumen von insgesamt etwa 18,8 Mrd. EUR.

Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen stieg 2018 nur leicht um 2.500–Einheiten auf 287.400 Wohnungen. Trotz bislang steigender Bautätigkeit wird immer noch zu wenig gebaut. Von den in 2018 360.000 benötigten Wohnungen, wurden allerdings nur 80% der aus Sicht des GdW benötigten Wohnungen errichtet. Durch die derzeitige Bautätigkeit wird trotz deutlicher Belebung der jährliche Neubaubedarf bei Weitem nicht erreicht. Seit zwei Jahren ist die Zahl der Baugenehmigungen rückläufig, dieses kündigt einen möglichen Abschwung bei der Bautätigkeit an. Im Jahr 2018 wurden zwar nur 0,3 % weniger Wohnungen genehmigt als im Vorjahr, aber schon das Jahr zuvor waren die Baugenehmigungen um 7,3 % eingebrochen. Der Abwärtstrend hat sich im ersten Halbjahr 2019 erneut bestätigt. Lediglich die Genehmigungen bei Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau sind bisher noch auf Wachstumskurs.

Der Bevölkerungszuwachs treibt die Wohnungsnachfrage insbesondere in den Großstädten nach oben. Ausschlaggebend ist die Zuwanderung, vor allem aus dem europäischen Ausland. Die Zahl der Studierenden wuchs im Wintersemester 2018/2019 auf Rekordhoch von 2,9 Mio. In 17 Jahren ist die Zahl der Studierenden damit um mehr als eine Million angewachsen. Die hohen Studierendenzahlen führen bereits seit einigen Jahren in den Universitätsstädten zu Anspannungen auf den Wohnungsmärkten. Die Zahl neu eintreffender Flüchtlinge war 2018 mit insgesamt 186.000 Asylanträgen niedriger als in den Vorjahren. Landkreise abseits der Zentren haben mit Schrumpfungsprozessen umzugehen. Die 66 kreisfreien Großstädte in Deutschland sind dagegen zwischen 2010 und 2017 um insgesamt 1,5 Mio. Einwohner gewachsen. Wohnungsleerstände nehmen in vielen ländlichen und Struktur schwachen Regionen wieder zu. Im Osten Deutschlands ballen sich die Problemlagen. Die Flächenländer Sachsen-Anhalt (12,6%), Sachsen (10,9%) und Thüringen (10,0%) weisen die höchsten Anteile an leer stehenden Wohnungen auf. Auf Kreisebene betrachtet haben nur 30 der 77 Kreise und kreisfreien Städte in Ostdeutschland einen Leerstand von weniger als 10%.

Die GdW-Unternehmen in Ostdeutschland haben 2018 erstmals seit 18 Jahren wieder steigende Leerstände. Die Leerstandsquote stieg dort um 0,3% auf 8,3%. Ende 2018 standen bei den Unternehmen in den neuen Ländern ohne Berlin rund 149.000 Wohnungen leer. Regional stellt sich die Leerstandsentwicklung problematischer dar. Bei 4% der GdW-Unternehmen, vor allem in den neuen deutschen Bundesländern, ist der Leerstand schon seit 2011 kontinuierlich gewachsen.

Die Mieten im Bestand sind 2018 bundesweit im Durchschnitt um 1,6% gestiegen. Neu- und Wiedervermietungsmieten aus Inseraten, die eher höherpreisige Marktsegmente repräsentieren, erhöhten sich deutschlandweit um 5,2% auf durchschnittlich 8,41EUR/m². Die Durchschnittsmiete der GdW-Unternehmen erreichte 2018 5,72EUR/m² und lag damit gut 17% unter dem Durchschnitt der mittleren Miete aller Mietspiegel in Deutschland von 6,92EUR/m². Von 2017 auf 2018 sind die Mieten bei GdW-Unternehmen im Schnitt um 1,5% gestiegen.

Langfristig betrachtet sind die Energieträger der größte Preistreiber bei den Wohnkosten. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um 89% gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 26% zunahmen. Noch stärker legten im gleichen Zeitraum die Strompreise zu (+109%). Damit lag die Entwicklung der Nettokaltmieten seit 2000 deutlich unterhalb der Inflationsrate (+32%).

In Leverkusen ist die Bautätigkeit weiterhin sehr aktiv. In naher Zukunft werden durch die WGL weitere 4 Häuser mit 87 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 31.12.2019 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 12.689 aufgewandt, davon allein 22,4 % aufgrund von Mieterwechseln.

In 2019 konnten die Neubauprojekte in der Memelstraße, der Zschopaustraße, der Unstrutstraße und am Königsberger Platz abgeschlossen und weitestgehend bezogen werden. Die Neubauten in der Helenenstraße und der Bodelschwinghstraße sollen in 2020 fertiggestellt werden. Das Investitionsvolumen wird für diese Projekte in 2020 bei insgesamt ca. 12,7 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 5.007 erzielt. Er ist maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis beeinflusst. Die Umsatzerlöse aus Mieteinnahmen haben sich um TEUR 834 auf TEUR 35.360 im Vergleich zum Vorjahr positiv entwickelt. Die Durchschnittsmiete stieg pro Quadratmeter Wohnfläche von 5,75 € (Stand 31.12.2018) auf 5,87 € (Stand 31.12.2019). 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.

Anlage 2/5

Der Jahresüberschuss setzt sich wie folgt zusammen:

	2019 <u>TEUR</u>	2018 <u>TEUR</u>	Veränderung <u>TEUR</u>
Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung	11.634	10.571	1.063
Deckungsbeitrag aus der Verwalterbetreuung	567	586	-19
Sonstiger Deckungsbeitrag	515	410	105
Nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	<u>-7.055</u>	<u>-6.489</u>	<u>-566</u>
Betriebsergebnis	5.661	5.078	583
Kapitaldisposition	130	147	-17
Sonstiger Bereich	-209	51	-260
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-575	-554	-21
Jahresüberschuss	<u>5.007</u>	<u>4.722</u>	<u>285</u>

Die Ertragslage ist als gut einzuschätzen.

2. Finanzlage

a. Kapitalstruktur

Die Kapitalflussrechnung weist folgende Daten aus:

	2019 <u>TEUR</u>	2018 <u>TEUR</u>
Finanzmittelbestand zum 1.1.	5.755	3.854
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	19.545	13.417
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-24.263	-17.606
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	8.356	6.090
Finanzmittelbestand zum 31.12.	9.393	5.755
Planmäßige Tilgungen	7.882	6.413

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 35,3 %. Die Eigenkapitalrendite liegt mit 4,1 % 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 29 Jahre - gesichert. 2019 wurden insgesamt Kreditverträge in einer Höhe von TEUR 14.385 abgeschlossen.

Die abgeschlossene Kreditsumme teilt sich wie folgt auf:

Prolongation und Umschuldung (Auslauf von Zinsbindung bis einschl. 2019)	TEUR	408
Neubau und Modernisierung	TEUR	13.977

Aus in Vorjahren und im Jahr 2019 abgeschlossenen Kreditverträgen erfolgte im Geschäftsjahr eine Valutierung von TEUR 21.034.

b. Investitionen

Investitionen im Bereich Grundstücke ohne Bauten wurden im Kalenderjahr 2019 durch einen Grundstückskauf von privaten Eigentümern an der Bogenstraße getätigt. Eine Bauvoranfrage wurde gestellt.

Weitere Investitionen in den Neubau von Mehrfamilienhäusern in der Zschopaustraße mit 36 Wohnungen, der Unstrutstraße mit 64 Wohnungen, der Memelstraße mit 24 Wohnungen und am Rheindorfer Karree mit 61 Wohnungen und 5 Gewerbeeinheiten konnten 2019 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 betrugen insgesamt TEUR 12.689 (EUR 26,35/m²). Für die nächsten Jahre wird von Aufwendungen in diesem Bereich in Höhe von circa Mio. € 14,0 (zuzüglich Teuerungsrate) ausgegangen.

c. Liquidität

Die Gesellschaft konnte ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllen. Die Liquidität war über das ganze Jahr 2019 gegeben. Die Zahlungsbereitschaft ist unter Einbeziehung der Finanzierungen auch für 2020 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 29,2. Die Höhe der Eigenkapitalquote liegt 2019 mit 35,3 % (2018: 36,4 %) im Branchendurchschnitt vergleichbarer Unternehmen.

	31.12.2019		31.12.2018	
	gesamt		gesamt	
	TEUR	%	TEUR	%
Vermögen				
Immaterielle Anlagen	636	0,2	813	0,3
Grundstücke mit Bauten	295.434	86,4	260.532	82,0
Restliche Sachanlagen	2.365	0,7	17.192	5,4
Geleistete Anzahlungen	0	0,0	48	0,0
Finanzanlagen	<u>18.688</u>	<u>5,5</u>	<u>19.737</u>	<u>6,2</u>
Anlagevermögen	317.124	92,8	298.322	93,9
Vorräte	14.008	4,1	12.702	4,0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.299	0,4	679	0,2
Flüssige Mittel	9.393	2,7	5.755	1,8
Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	<u>98</u>	<u>0,0</u>	<u>144</u>	<u>0,1</u>
Umlaufvermögen/RAP	24.798	7,2	19.280	6,1
	<u>341.922</u>	<u>100,0</u>	<u>317.602</u>	<u>100,0</u>

Anlage 2/7

	31.12.2019		31.12.2018	
	gesamt		gesamt	
	TEUR	%	TEUR	%
Kapital				
Gezeichnetes Kapital	17.622	5,1	17.622	5,6
Gewinnrücklagen	97.878	28,6	93.156	29,3
Jahresüberschuss	<u>5.007</u>	<u>1,5</u>	<u>4.722</u>	<u>1,5</u>
Eigenkapital	120.507	35,2	115.500	36,4
Rückstellungen	3.565	1,1	2.980	0,9
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	188.741	55,2	176.599	55,6
Erhaltene Anzahlungen	14.513	4,2	14.244	4,5
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	5.701	1,7	5.800	1,8
Übrige Verbindlichkeiten	8.003	2,3	2.451	0,8
Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	<u>891</u>	<u>0,3</u>	<u>28</u>	<u>0,0</u>
Fremdkapital	221.415	64,8	202.102	63,6
	<u>341.922</u>	<u>100,0</u>	<u>317.602</u>	<u>100,0</u>

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

IV. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Die wesentlichen finanziellen Leistungsindikatoren werden anhand folgender Kennzahlen dargestellt:

		<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Bilanzsumme	Mio. EUR	341,9	317,6	303,4
Eigenkapitalquote	%	35,3	36,4	36,5
Eigenkapitalrentabilität	%	4,1	4,6	4,6
Jahresergebnis	Mio. EUR	5,0	4,7	4,7
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	Mio. EUR	48,8	47,8	47,4
Sollmieten	Mio. EUR	35,4	34,5	34,0
Durchschnittliche Wohnungssollmieten	EUR/m ² /p.m.	5,87	5,75	5,63
Allg. Instandhaltungskosten	Mio. EUR	12,7	13,3	12,4
Fluktuationsquote	%	8,0	7,8	8,6
Leerstandsquote	%	2,3	2,7	2,0

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 betrugen 1,8 % der Sollmieten (Vorjahr 0,9 %).

Im Rahmen eines langjährigen Programms modernisierte die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2019 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 der Gebäude und des Wohnumfeldes gelegt. Im Berichtsjahr wurden im Rahmen des Mieterwechsels 201 Wohnungen im Standard angepasst.

Neben dem Geschäftsführer waren 64 Vollzeit- und 19 Teilzeitbeschäftigte sowie 6 Auszubildende und 33 nebenberufliche Hausmeister und Reinigungskräfte beschäftigt.

Das durchschnittliche Lebensalter aller Beschäftigten (ohne geringfügig Beschäftigte) betrug 2019 47,05 Jahre und die Betriebszugehörigkeit 15,86Jahre.

Für die Weiterbildung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wurden 2019 insgesamt TEUR 58,7 aufgewendet. Für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wurden Beiträge zur betrieblichen Altersversorgung geleistet. Die Gesamtaufwendungen im Berichtsjahr betragen TEUR 663,5.

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, Abriss und Neubauten sollen auch weiterhin in den nächsten Jahren durchgeführt werden. In 2020 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.

Die in 2019 gegründete Tochtergesellschaft WGL Service GmbH hat ihren Geschäftszweck in der Erbringung von Service-Dienstleistungen für eigene und zur Verwaltung überlassene Immobilien, insbesondere die Übernahme von Ables- und Abrechnungstätigkeiten sowie Installations- und Wartungsarbeiten im Rahmen der Immobilienverwaltung.

Die geplante Umsetzung des Geräteservice, d.h. die Lieferung und Montage von messtechnischer Ausstattung (Wasserzähler, Heizkostenverteiler, Rauchwarnmelder etc.) nebst Zubehör (wie z.B. Kommunikationseinheiten) gemäß des Rahmenvertrages mit der WGL Service GmbH konnte planmäßig für 379 Neubauwohnungen und modernisierten Wohnung umgesetzt werden.

Der Abrechnungsservice, d.h. die Ablesung der Erfassungsgeräte und Ermittlung der Verbrauchswerte und die darauf beruhende Erstellung einer verbrauchsabhängigen Heiz- und Wasserkostenabrechnung wird in 2020 durch die WGL Service GmbH für die Kunden der WGL GmbH erbracht.

Der Umstellungszeitraum wird mehrere Jahre in Anspruch nehmen und dient der Stabilisierung der Nebenkosten vermieteter WGL Wohnungen.

Im Geschäftsjahr 2020 wird ein positives Jahresergebnis von ca. Mio. EUR 3,8 erwartet. Auf Basis der Planungsannahmen und der zugrunde gelegten Prämissen werden die Umsatzerlöse aus der Vermietung (ohne Umlagen) rd. Mio. EUR 36,1 betragen, die Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen werden voraussichtlich bei Mio. EUR 14,0 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 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. Das Geschäftsfeld der Treuhand und WEG Verwaltung wurde weiter optimiert und ist vor dem Hintergrund der Vertragslaufzeiten als risikoarm einzustufen. Aus den genannten Risiken resultiert keine Bestandsgefährdung für die Gesellschaft.

Die Gesellschaft hat zur Begrenzung von Risiken Maßnahmen ergriffen, welche insbesondere die Bereiche IT-Sicherheit, Compliance sowie das interne Kontrollsystem betreffen. Mit der laufenden Überwachung unserer vertraglichen Verpflichtungen und die Einbindung von Rechtsexperten u.a. bei Vertragsangelegenheiten sollen darüber hinaus etwaige Rechtsrisiken minimiert werden.

Die Geschäftsführung der WGL GmbH hat in Kooperation mit dem Wirtschaftsprüfer der BavariaTreu AG mit der systematischen Einführung eines Tax Compliance Management-System (Tax-CMS) für die WGL GmbH und der WGL Service GmbH begonnen.

Steuerkonformes Verhalten des Unternehmens und seiner Mitarbeiter verbunden mit vollständiger, zeitgerechter und richtiger Erfüllung steuerlicher Pflichten wird künftig in einem internen Kontrollsystem für Steuern dokumentiert.

Die Notwendigkeit resultiert u.a. aus der Diskussion über die Ungerechtigkeit von strafbefreienden Selbstanzeigen. Das Vorliegen eines internen Kontrollsystems für Steuern kann ein Indiz gegen vorsätzliches und leichtfertiges Handeln sein. Es enthaftet die leitenden Verantwortlichen, sofern kein Organisationsverschulden vorliegt.

Angemessen ist es, wenn es geeignet ist, mit hinreichender Sicherheit sowohl Risiken für wesentliche Regelverstöße rechtzeitig zu erkennen als auch solche Regelverstöße zu verhindern und wirksam ist es, wenn die Grundsätze und Maßnahmen in den laufenden Geschäftsprozessen von den hiervon Betroffenen nach Maßgabe Ihrer Verantwortung zur Kenntnis genommen und beachtet werden.

Das Risikomanagement der WGL GmbH ist ein laufender Prozess, der Risikopositionen erfasst und Risikoänderungen identifiziert sowie qualifiziert. Hieraus abgeleitet werden im Bedarfsfall geeignete Gegenmaßnahmen definiert. Dies ermöglicht es uns, den Risiken frühzeitig entgegenzuwirken und die uns bietenden Chancen zu nutzen.

In der mittel- bis langfristigen Gesamtperspektive kann grundsätzlich ein Risiko aus im Vergleich zu den steigenden Kosten für Neubau, Sanierung und Instandhaltung nicht äquivalent steigenden Erlösen entstehen. Unter Würdigung aller Einzelrisiken und einem möglichen kumulierten Effekt sieht die Unternehmensleitung allerdings das gegenwärtige Gesamtrisiko der WGL GmbH begrenzt. Gravierende Risiken für die zukünftige Entwicklung oder den Fortbestand der Gesellschaft sind nicht erkennbar.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

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 stossen.

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. Der Erwerb von zusätzlichen Grundstücken die einen Geschosswohnungsbau ermöglichen würden, gestaltet sich jedoch aufgrund eines fehlenden Angebotes am Grundstücksmarkt Leverkusen als sehr schwierig.

Um für einen erhöhten regionalen Wohnungsbedarf ein Angebot zu schaffen, wird zukünftig stärker der Ausbau bestehender Standorte im Vordergrund stehen.

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

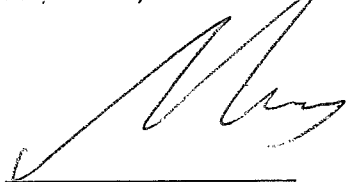
Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite der Bilanz umfassen im Wesentlichen kurzfristige Forderungen und flüssige Mittel sowie Ausleihungen (Festgeldguthaben). Soweit bei den Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Durch die Streuung 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, den 05. März 2020



Wolfgang Mues
Geschäftsführer